

Protokół nr 7 (3)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 24.10.2022 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 24.10.2022 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Anna Kobus, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

O godz. 17:00 rozpoczęło się szkolenie w zakresie obowiązków członków Rady Nadzorczej, ich uprawnień i odpowiedzialności za podejmowane decyzje oraz przepisów RODO, które przeprowadził radca prawny p. Dariusz Wociór, na zlecenie Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej zadali osobie prowadzącej również wiele pytań proceduralnych.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady p. Elżbieta Gromacka, witając zebranych i przedstawiając proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 12.09.2022 r.
3. Omówienie i przyjęcie założeń do planu finansowego Spółdzielni na rok 2023, w tym:
 - 3.1. informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 10.10.2022 r.
4. Informacja na temat konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym podwykonawcom, w tym:
 - 4.1. informacja z posiedzenia Komisji technicznej z dnia 17.10.2022 r.,
 - 4.2. podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od zasady określonej w § 1 ust. 4 *Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”*.
5. Wyjaśnienia w sprawach zgłoszonych przez członków Rady na posiedzeniu w dniu 12.09.2022 r., w tym:
 - 5.1. informacja na temat terenu tzw. „zawrotki,
 - 5.2. informacja na temat terenu na os. Samolotowa stanowiącego majątek Spółdzielni,
 - 5.3. informacja na temat wykorzystania środków z funduszu zasobowego.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wysokości premii za III kwartał 2022 r. dla Członków Zarządu, w tym:
 - 6.1. rozpatrzenie wniosku Prezesa Zarządu w sprawie podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu i podjęcie uchwały w tej sprawie.
7. Sprawy różne i wniesione.

Następnie poprosiła zebranych o ewentualne uwagi do porządku posiedzenia.

-/ Pan Robert Pietrasik wniósł o uzupełnienie porządku posiedzenia o punkt dotyczący głosowania o podjęcie uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu SM „STROP” p. Pawła Gałacha.

Przewodnicząca p. E. Gromadzka stwierdziła, że nie można dwa razy głosować tej samej uchwały, tylko najpierw należy uchylić poprzednią. W związku z tym wniosek został włączony do punktu - Sprawy różne i wniesione, w którym członkowie Rady zdecydują czy wniosek ten będzie rozpatrywany na kolejnym posiedzeniu.

-/ Pan Piotr Babisz oznajmił, iż złożył podobny wniosek elektronicznie do Pani Przewodniczącej RN i na księgę podawczą Spółdzielni oraz zawniioskował o wykreślenie z porządku posiedzenia punktu 6.1 z następujących powodów:

- członkowie RN nie otrzymali tego wniosku wcześniej, w regulaminowym terminie, tj. na 3 dni przed posiedzeniem;
- członkowie RN nie znają historii zmian wynagrodzeń Zarządu, a wobec tego zawniioskował o możliwość zapoznania się z historią zmian wynagrodzeń Zarządu w świetle uchwał podjętych przez poprzednią Radę Nadzorczą SM „STROP”.

Ponadto p. Piotr Babisz poprosił o włączenie do Spraw różnych krótkiej informacji o konkursie ofert dotyczącym oddymiania klatek schodowych budynku Dzielna 21.

-/ Pan Marek Śliwiński poprosił o przeniesienie punktu 5.2 na następne posiedzenie Rady Nadzorczej, z uwagi na to, że chciałby omówić ten temat po Zebraniu mieszkańców os. Samolotowa, które odbędzie się w tym tygodniu.

W głosowaniu:

-/ punkt 5.2 został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej - 12 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw”,

-/ pkt. 6.1 został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej - 12 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw”.

-/ Pan Piotr Jezierski poprosił o włączenie do Spraw różnych wniosku dotyczącego zmiany Regulaminu wynagradzania członków Zarządu SM „STROP”.

-/ Pani Joanna Kozłowska przypomniała o zobowiązaniu Prezesa p. L. Jedynaka do przedstawienia informacji nt. spółki, która działa w strukturach Spółdzielni. W związku z dużą ilością tematów sprawa ta została przesunięta na następne posiedzenie Rady.

Następnie Przewodnicząca poddała pod głosowanie zmieniony porządek posiedzenia, który został przyjęty jednogłośnie - 13 głosami „za”.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

W związku z brakiem uwag do projektu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12.09.2022 r., jego treść została poddana pod głosowanie w wyniku, którego 12 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”, protokół został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca Komisji Ekonomicznej p. Teresa Ćwiek przedstawiła sprawy poruszane na posiedzeniu Komisji Ekonomicznej w dniu 10.10.2022 r. Głównymi tematami było omówienie:

- założeń do planu na 2023 r.,
- prognozowanego wykonania planu w 2022 r.,
- planu kosztów własnych i źródeł ich finansowania,
- propozycji zmian opłat lokali mieszkalnych od 1.04.2022 r.

Przewodnicząca Komisji stwierdziła, że nie można określić jeszcze stawki kosztów elektryczności, ponieważ nie jest jeszcze podpisana umowa z żadnym dostawcą. Obecnie Spółdzielnia ma podpisaną umowę do końca bieżącego roku na dostawę energii elektrycznej; stawka wynosi 0,35 PLN za jedną kilowatogodzinę. Wzrosły koszty utrzymania biura, w tym amortyzacja i koszty materiałów, koszty oprogramowania, opłaty pocztowe, opłaty na PFRON. Nastąpi również wzrost najniższego wynagrodzenia. Z tym wzrostem kosztów jest związana propozycja wzrostu stawki eksploatacyjnej do 1,2 PLN. Jeden z członków KE zwrócił uwagę na potrzebę poczynienie oszczędności w zakresie oświetlenia i ogrzewania, w tym zamontowanie automatycznych wyłączników światła, wyłączenie ogrzewania części wspólnych itp.

-/Pani Wiceprezes Anna Kobus stwierdziła, że na większości nieruchomości została zrobiona nowa elektryka, a na pozostałych następuje sukcesywnie wymiana na oświetlenie energooszczędne.

-/Pan Wiceprezes Paweł Gałach uzupełnił, że wyposażenie w oświetlenie ledowe jest zamontowane na 27 budynkach i 19 halach garażowych na 50 budynków. Stosowane są czujki ruchu w oprawach. W garażach są strefy cyklicznego uruchamiania zapalania i wygaszania oświetlenia. Aktualnie prowadzone są prace, aby te strefy zagęścić. Spółdzielnia jest w trakcie organizowania wyboru firmy na montaż systemów ledowych na dwóch budynkach. Zostało również wydane polecenie o zakręcenie pionów centralnego ogrzewania na klatkach schodowych, natomiast piony połączone z lokalami powinny być maksymalnie dokręcone. Audyt, który został w niedawnej przeszłości przeprowadzony w Spółdzielni zweryfikował moce zainstalowane na węzłach i zostały zoptymalizowane do potrzeb konkretnych budynków. Temperatura załączania grzejników została ustawiona na 12 st. C.

-/ Pan Prezes L. Jedynak obiecał ponowienie audytu/analizy odnośnie korzyści z zainstalowania fotowoltaiki na wybranych nieruchomościach, w porozumieniu z tymi nieruchomościami, a informacja na ten temat zostanie przedstawiona na posiedzenie RN w styczniu 2023 r.

-/ Pani Joanna Kozłowska zwróciła uwagę na rześiste oświetlenie fasad budynków na osiedlach Kacza I, Kacza II i Wolność 3a. Dla przykładu wskazała, że od strony ulicy Okopowej sąsiadujący parking wygasza swoje oświetlenie. W Warszawie budynki użyteczności publicznej są obecnie oświetlane bardzo oszczędnie, np. budynek NFZ wykorzystuje oświetlenie zewnętrzne tylko nad drzwiami wejściowymi, a ciągi piesze wokół niego są wygaszone. Stwierdziła, że Rada Osiedla Kacza I/II nie może wyegzekwować od Administracji ograniczenia oświetlenia fasad budynków na swoim osiedlu.

-/ Pan Piotr Babisz poinformował, że zgłosił pisemne zastrzeżenie przed posiedzeniem Komisji Ekonomicznej co do wysokości zmiany stawki za zarządzanie do poziomu co najwyżej 1,10 PLN a nie 1,2 PLN argumentując, że wzrost tej stawki opiera się głównie na dwóch liniach:

kosztach personalnych i osobowych oraz kosztach biura. Następnie stwierdził, że tabela ze stawką energii elektrycznej zawierała pewne nieścisłości. Jego zdaniem wprowadzenie nowego systemu obsługi biurowo-księgowej pozwoli na uniknięcie podobnych błędów. Ponadto podając przykład drastycznego wzrostu czynszów tylko przy wzroście stawki elektrycznej, jeszcze raz zaapelował o skuteczne negocjacje stawki oraz wprowadzenie programu oszczędnościowego energii elektrycznej.

-/ Pani Wiceprezes A. Kobus wyjaśniła, że nowa stawka dla mieszkańców wejdzie od 1 kwietnia 2023 r., to samo dotyczy stawki za podgrzanie wody, której zmianę mieszkańcy odczuli w czynszach już od 1 września br., co wynika z podwyżki cen w maju oraz we wrześniu br. Odnosząc się do uwagi p. Roberta Pietrasika na różnice we wzroście kosztu podgrzewu na poszczególnych nieruchomościach, Pani Wiceprezes wyjaśniła, że skala wzrostu zależy od specyfiki danej nieruchomości jak np. izolacja i parametry techniczne, długość rur przesyłowych.

-/ Pan Piotr Babisz stwierdził, że jeśli przy obecnej stawce 1,03 zł/m² nie został wykonany plan na ten rok w 100%, to nie widzi zasadności podnoszenia jej do poziomu 1,2 zł/m².

-/ Prezes L. Jedynak odnosząc się do powyższego wyjaśnił, że Spółdzielnia ma problemy oraz braki kadrowe wynikające z niskich wynagrodzeń; są również oszczędności prowadzone na wynagrodzeniach w ubiegłych latach. W uzupełnieniu Pani Wiceprezes A. Kobus wyjaśniła, że na kosztach osobowych są oszczędności, jednak w przyszłym roku dla osób zatrudnionych obecnie na okres próbny przewidziano podwyżki i premie, a 12-stu pracownikom trzeba będzie podnieść wynagrodzenie do poziomu najniższego wynagrodzenia obowiązującego w przyszłym roku.

Na zakończenie dyskusji zebrani większością 8 głosów „za” przy 4 głosach „przeciw” przyjęli założenia do planu finansowego Spółdzielni na 2023 r.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. Przewodniczący Komisji Technicznej Pan Piotr Jezierski złożył członkom RN relację z przeprowadzonego konkursu na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy w nieruchomościach Spółdzielni. Stwierdził, że najlepszą ofertę przedstawiła firma ISTA i członkowie Komisji Technicznej zarekomendowali do Zarządu tą firmę jako wykonawcę ww. usług. Szczegółowe informacje przedstawione są w Protokole z posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 17.10.2022 r.

Sekretarz Komisji Technicznej Pani Joanna Kozłowska stwierdziła, że na posiedzeniu Komisji Wiceprezes p. Paweł Gałach omówił Regulamin wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP” przedstawiając zasady przeprowadzania konkursu ofert (powyżej 70.000 PLN netto) oraz zapytania z wolnej ręki (5.000 – 70.000 PLN netto) organizowanych przez Spółdzielnię, z wyłączeniem sytuacji zagrożenia zdrowia i życia. Powyższe kwoty zostały ustalone przez Radę Nadzorczą w 2019 r. Zapytania z wolnej ręki nie mają spisanych zasad postępowania. Członkowie Komisji zwrócili uwagę na małą liczbę oferentów w konkursach przeprowadzanych dla ich nieruchomości oraz na słabe sprecyzowanie w nich warunków

technicznych. Spisanie zasad pozwoliłoby na lepsze przygotowanie konkursów i otrzymywanie większej liczby atrakcyjnych ofert. Pan Piotr Jeziński stwierdził, że trudno jest skontrolować do ilu firm zostało wysłane zapytanie ofertowe. Członkowie zwrócili również uwagę na dochodzące do nich głosy dzielenia robót na mniejsze odcinki w celu uniknięcia przeprowadzania konkursu ofert. Pan Wiceprezes Gałach z całą stanowczością stwierdził, że takie praktyki są niedopuszczalne i poprosił o informowanie go o ewentualnych nadużyciach. Wiceprezes P. Gałach wystąpił o wyrażenie zgody na odstąpienie od zasady określonej w § 1 ust. 4 Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM STROP, motywując to znaczną podwyżką kosztów u uczestników konkursów ofert organizowanych w tym roku. Korzystniejsze ekonomicznie będzie utrzymanie w mocy dotychczasowych umów z dostawcami usług. Zawniósł o przedłużenie okresu trwania uchwały podjętej przez RN w ubiegłym roku, obowiązującej do października 2022 r. do czerwca przyszłego roku. Dodał również, że firmy, które nie są objęte tą uchwałą zostały wymienione w załączonym w materiałach *Wykazie konkursów ofert przeprowadzonych do 15.10.2022 r.*

Przewodniczący Komisji p. P. Jeziński stwierdził, że Komisja Techniczna zaopiniowała pozytywnie wniosek Zarządu.

Złożona informacja została przyjęta jednogłośnie.

4.2. Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zmiany Uchwały nr 56/2021 z dnia 6.12.2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od zasady określonej w § 1 ust. 4 Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”, która w głosowaniu została podjęta jednogłośnie 12 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 18/2022** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

5.1. Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że środki finansowe z tytułu zasądzonego odszkodowania dla Spółdzielni za zmianę przeznaczenia gruntu tzw. zawrotkę, leżą na koncie Spółdzielni od dwóch lat i przed ostatecznym rozstrzygnięciem sądowym w zakresie skargi kasacyjnej złożonej w 2020 r. przez Urząd m.st. Warszawy, nie można nimi dysponować. W sprawie podziału tej kwoty podejmie decyzję Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Według Zarządu część tych środków można byłoby wykorzystać w szczególnych przypadkach na potrzeby poszczególnych nieruchomości osiedla Kercelak. Teren ten jest w użytkowaniu Osiedla Kercelak i nieruchomości Dzielna. Z powodu zmiany przeznaczenia gruntu w Planie miejscowym został on wykluczony z działalności inwestycyjnej, przez co Spółdzielnia utraciła ewentualne zyski z inwestycji, która była planowana w przeszłości. Zarząd chciałby odnieść te środki do konkretnych nieruchomości, i w związku z tym właściwe byłoby wypracowanie z Radą Nadzorczą zasad przyszłego podziału tych środków, aby na Walnym Zgromadzeniu uzyskać poparcie dla stosownej uchwały. Mec. A. Chmurzyńska nadmieniła, że Spółdzielnia występowała do Sądu o 1.5 mln PLN odszkodowania w związku ze zmianą przeznaczenia tego terenu, a Sąd przyznał kwotę ok. 4 mln PLN. Jeśli Sąd nie wskaże przedawnienia, to jej zdaniem nie powinno być innych przeszkód formalnych do zakończenia sprawy w przyszłym roku.

5.3. Pan Prezes Jedynak omówił Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym SM „STROP”. Fundusz zasobowy Spółdzielni wynosi obecnie 2.953.103 zł. Ten fundusz miał być zwiększony o kwotę 928.000 zł, która stanowiła różnicę między wartością według ewidencji księgowej Spółdzielni terenu Bogusławskiego, a uzyskaną ceną sprzedaży tego terenu, jednakże Walne Zgromadzenie nie podjęło stosownej uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021. Kwota 1.862.334 zł stanowi wpisowe członków Spółdzielni i jest to rezerwa finansowa na bieżącą działalność Spółdzielni. Kwota 433.333 zł to rezerwa na amortyzację biura. Środki w wysokości 657.435 zł można byłoby przeznaczyć na czasowe wspomaganie nieruchomości. Zostało już dofinansowane z tej kwoty osiedle Samolotowa kwotą 270.000 zł; budynek Wolność 6 otrzyma na remont elewacji 200.000 zł, a Skierniewicka otrzyma ok. 170.000 zł na remont po uszkodzeniach budowy metra. Ww. dane zostaną przesłane członkom Rady przed najbliższym posiedzeniem. Pożyczki udzielone osiedlom są oprocentowane na warunkach bankowych lokat Spółdzielni. Prezes L. Jedynak zasygnalizował potrzebę zmiany zapisów ww. regulaminu. Propozycje zmiany zostaną przesłane członkom Rady.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Po części niejawnego posiedzenia, ogłoszono do protokołu, że w głosowaniu tajnym ustalono następujące wysokości premii za III kwartał 2022 r. dla Członków Zarządu:

Prezes Zarządu Leszek Jedynak – 8% (średnia z propozycji: 7,73)

Wiceprezes Zarządu Anna Kobus – 9% (średnia 9,09)

Wiceprezes Zarządu Paweł Gałach – 7% (średnia 7,27)

W głosowaniu wzięło udział 11 członków, 1 członek wstrzymał się od głosu. Powyższe wyniki są średnią arytmetyczną propozycji członków RN. Podjęto stosowną uchwałę - 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Treść **Uchwały nr 19/2022** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

W sprawach różnych i wniesionych:

-/ Pan Piotr Jezierski ponownie zadeklarował przygotowanie stosownych zmian do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu.

W podjętym głosowaniu w tej sprawie 9 głosów było za wprowadzeniem zmian, a 3 głosy były przeciw.

W związku z powyższym zdecydowano, że dotychczasowy regulamin zostanie rozesłany w trybie edytowalnym do członków Rady, którzy ewentualnie naniósł swoje propozycje zmian i prześlą do Pana Jezierskiego.

Następnie p. P. Jezierski poinformował, że w Spółdzielni w dniu 3 października spotkał się z Lustratorami Związku Rewizyjnego, którzy rozpoczęli lustrację pełną z działalności Spółdzielni za okres 2019 - 2021. Członkowie Rady zostali poproszeni o ewentualne zgłoszenie tematów do zbadania przez Lustratorów w ramach przeprowadzanego badania.

Pytania należy zgłosić mailowo do mec. A. Chmurzyńskiej, która przedstawi je na następnym posiedzeniu, a Rada Nadzorcza przyjmie je jako wspólne stanowisko.

-/ Pan Piotr Babisz omówił sprawę konkursu na oddymianie klatek schodowych Dzielna 21. Do dwóch edycji konkursu przystąpiła tylko jedna firma z kwotą 800.000 PLN, nieco mniejszą od kosztorysu. Pomimo, że udało się skorygować cenę o 15.000 w dół, to jednak Komisja konkursowa zdecydowała się nie rekomendować podpisania umowy z tą firmą z następujących powodów:

- brak drugiej, konkurencyjnej oferty do porównania,
- brak wystarczających środków na funduszu remontowym nieruchomości Dzielna 21 w najbliższych miesiącach.

-/ Pan Robert Pietrasik zgłosił wniosek, aby ponownie procedować uchwałę o odwołanie pana Wiceprezesa Pawła Gałacha. Stwierdził, że członkowie Rady Nadzorczej powinni być zobligowani głosami członków Spółdzielni, wyrażonymi podczas Walnego Zgromadzenia. Pani Przewodnicząca E. Gromacka zarządziła głosowanie w sprawie wprowadzenia tej uchwały do porządku obrad.

W podjętym głosowaniu w tej sprawie 9 głosami „przeciw” przy 3 głosach „za” wniosek został odrzucony.

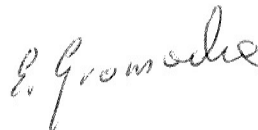
Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 14 listopada 2022 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokolowała:

Joanna Kozłowska

Agnieszka Chmurzyńska



Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.