

Protokół nr 8 (4)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 14.11.2022 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 14.11.2022 r., wzięło udział 14 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.

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 24.10.2022 r.
3. Rozpatrzenie wniosku Prezesa Zarządu w sprawie podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu i podjęcie uchwały w tej sprawie.
4. Omówienie zmian do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” i podjęcie uchwały w tej sprawie.
5. Informacja Zarządu na temat:
 - 5.1. terenu na os. Samolotowa stanowiącego majątek Spółdzielni,
 - 5.2. prowadzonej działalności gospodarczej w ramach Spółki STROP Nieruchomości.
6. Omówienie funduszu zasobowego Spółdzielni, w tym:
 - 6.1. podjęcie uchwały w sprawie zmian do Regulaminu funduszu zasobowego SM „STROP”.
7. Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni na okres dwóch lat (2022 i 2023) i podjęcie uchwały w tej sprawie.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany do Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SM „STROP”.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 9.1. przyjęcie przez Radę Nadzorczą stanowiska w zakresie pytań skierowanych do Lustratorów.

Następnie poprosiła zebranych o ewentualne uwagi do porządku posiedzenia.

-/ Pan Prezes L. Jedynak zgłosił wniosek o skreślenie z porządku posiedzenia pkt 6.1. z uwagi na konieczność dopracowania zapisów regulaminu dotyczącego funduszu zasobowego, po konsultacjach z Lustratorami.

W głosowaniu wniosek o skreślenie pkt 6.1. z porządku został przyjęty jednogłośnie.

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

W głosowaniu 10 głosami „przeciw” przy 3 głosach „za” wniosek o uzupełnienie porządku o punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu SM „STROP” p. Pawła Gałacha został odrzucony.

-/ Pani Teresa Cwiek wniosła o uzupełnienie porządku o punkt dotyczący rozpatrzenia możliwości przyznania Członkom Zarządu SM „STROP” jednorazowej nagrody okolicznościowej.

W głosowaniu: 9 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” wniosek został przyjęty do porządku posiedzenia Rady w grudniu br.

W tej sytuacji Przewodnicząca stwierdziła, że wnioski p. R. Pietrasika i p. T. Cwiek będą ujęte w porządku następnego posiedzenia Rady Nadzorczej w grudniu br.

-/ Pan Piotr Babisz zgłosił wniosek o wykreślenie pkt 3 i 4 z porządku posiedzenia wskazując, że: w zakresie pkt 3 Rada miała otrzymać dodatkowe dane finansowe dot. wynagrodzeń Zarządu, o których była mowa na poprzednim posiedzeniu, a w zakresie pkt 4 przed podjęciem uchwały w sprawie zmiany regulaminu wynagradzania miały odbyć się wcześniej prace na projektami tych zmian, których nie było.

-/ Pan Robert Pietrasik wniósł o skreślenie z pkt 4 słów: „podjęcie uchwały w tej sprawie” wskazując również na uzgodnienia dotyczące pracy nad zmianami regulaminu, które nie nastąpiły.

-/ Pan Piotr Jezierski przyznał, że wniosek o skreślenie podjęcia uchwały w tym punkcie jest uzasadniony uwzględniając fakt, że muszą odbyć się najpierw uzgodnienia w zakresie zgłoszonych projektów.

Odnosząc się do zgłoszonego wniosku o wykreślenie z porządku pkt 3 Prezes L. Jedynek stwierdził, że w przypadku jego wykreślenia prosi o uzasadnienie tej decyzji, bowiem wniosek został złożony na poprzednim posiedzeniu wraz z uzasadnieniem, które zawiera wszystkie dane niezbędne do jego rozpatrzenia i w takiej formie został przeniesiony na dzisiejsze posiedzenie i nie ma uzasadnienie do dalszego odwlekania podjęcia decyzji w tej sprawie.

W głosowaniu o wykreślenie pkt 3 w całości: 8 głosami „przeciw” przy 4 głosach „za” - punkt 3 nie został wykreślony.

Przegłosowano 9 głosami „za” wykreślenie z punktu 3 słów: „podjęcie uchwały w tej sprawie”.

W głosowaniu o wykreślenie pkt 4 w całości: 8 głosami „przeciw” przy 4 głosach „za” - punkt 4 nie został wykreślony.

Przegłosowano 12 głosami „za” wykreślenie z punktu 4 słów: „podjęcie uchwały w tej sprawie”.

Następnie Przewodnicząca poddała pod głosowanie zmieniony porządek posiedzenia, który został przyjęty jednogłośnie - 14 głosami „za”.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.10.2022 r. w wyniku, którego 11 głosami „za” przy braku głosów „przeciw”, protokół został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak nawiązując do przekazanego w materiałach uzasadnienia wniosku o podwyżkę wynagrodzenia dla Członków Zarządu pokrótce przedstawił obowiązujące zasady w tym zakresie. Podniósł m.in. fakt, że pomimo wzrostu wynagrodzeń w gospodarce narodowej w okresie I kw. 2018 r. do II kw. 2021 r. ponad wskaźnik przewidziany w Regulaminie, wynagrodzenie Członków Zarządu nie uległo zmianie, a składane wnioski w tej sprawie pozostawały bez odpowiedzi. Kolejna zmiana postanowień Regulaminu w maju 2021r. dotycząca zmiany sposobu waloryzacji wynagrodzeń, uzależniając ją od wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, również nie przyniosła zmiany wynagrodzenia w 2021 r. Dopiero w lutym 2022 r. Rada Nadzorcza ubiegłej kadencji podjęła pierwszą uchwałę o wzroście wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu o 6 % i Wiceprezesa Zarządu o 3%, z dniem 1 marca 2022 r. W tej sytuacji obecnie wynagrodzenie brutto Prezesa Zarządu wynosi 15.582 zł i Wiceprezesa ds. technicznych - 11.433 zł. Pani Wiceprezes Anna Kobus, będąca również Główną Księgową, powołana została do składu Zarządu od marca 2022 r. i otrzymała wynagrodzenie w wysokości 12.000 zł brutto. Jednocześnie zaznaczył, że w Spółdzielni nie występują żadne dodatki stażowe, funkcyjne, a Zarząd nie pobiera żadnych ryczałtów. Wskazał również, że poziom wynagrodzeń obu Wiceprezesów jest poniżej średniej wynagrodzeń zarządów w innych spółdzielniach mieszkaniowych i jego zdaniem nie ma uzasadnienia dla ich zróżnicowania, a dodatkowo ustalenia z Panią Wiceprezes A. Kobus dotyczące jej wynagrodzenia z chwilą podpisywania umowy o pracę nie zostały zrealizowane.

W dyskusji m.in. podniesiono, że przed podjęciem decyzji w tej sprawie wskazane byłoby uzyskanie informacji od Zarządu, jaki skutek finansowy mogą przynieść ewentualne podwyżki wynagrodzeń, a konkretnie w odniesieniu do wysokości opłat za zarządzanie, czy w konsekwencji będą one musiały być podniesione i o jaką kwotę. Wnioskowano o uzupełnienie wniosku Prezesa Zarządu o informacje czy Spółdzielnia posiada rezerwy finansowe na wnioskowaną podwyżkę.

Po dyskusji uzgodniono, że na następnym posiedzeniu Rada Nadzorcza podejmie uchwałę w tej sprawie.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Na wstępie Przewodnicząca zaproponowała, aby przygotować jeden projekt zmian do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” w oparciu o przesłane dwa projekty przygotowane przez p. Teresę Ćwiek i p. Piotra Jezierskiego.

W dyskusji m.in. zgłoszono wniosek, aby pracując na obecnie obowiązującym Regulaminie wprowadzić zmiany, szczególnie w zakresie regulacji dotyczących przyznawania premii, które

budzą największe zastrzeżenia i wątpliwości. Odniesiono się również do zapisów Regulaminu wskazując, że premia uznaniowa nie jest składnikiem wynagrodzenia, a więc obecny zapis w tym zakresie jest nieprawidłowy. Premia powinna być regulaminowa, wówczas stanowi ona składnik wynagrodzenia i jej przyznanie nie musi być związane z dodatkowymi zadaniami, natomiast można zapisać w regulaminie okoliczności, których zaistnienie może skutkować obniżeniem bądź pozbawieniem premii w danym miesiącu.

Dyskutowano na temat rodzaju premii w kontekście ustalania dodatkowych zadań dla Zarządu, których wykonanie uprawniałoby do przyznania premii w danym miesiącu. Zgłoszono również propozycję, aby zrezygnować z premii ustalając odpowiednio wysokie wynagrodzenie.

Pani Teresa Ćwiek wskazała, że do zgłoszonych na dzisiejsze posiedzenie dwóch projektów Regulaminu nie zostały wniesione żadne uwagi przed posiedzeniem, a obecna dyskusja nie doprowadzi do wypracowania konkretnych zapisów tego regulaminu. Wobec tego zaproponowała, aby w grupie kilku członków Rady, zgłaszając swój udział, przygotować konkretny projekt zmian, uwzględniający uwagi z dzisiejszej dyskusji, w celu poddania go pod głosowanie na najbliższym posiedzeniu.

Uzgodniono, że zostanie przygotowany jeden projekt Regulaminu wynagradzania dla Zarządu, który zostanie rozesłany do wszystkich członków Rady odpowiednio wcześniej, aby na planowanym na 12 grudnia br. posiedzeniu mógł być poddany pod głosowanie.

Przewodnicząca zaapelowała do zebranych żeby ewentualne propozycje zapisów do projektu regulaminu zgłosić na jej adres mailowy do 25 listopada br.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

5.1. Prezes L. Jedynak przypominał, że na poprzednim posiedzeniu przekazana została pisemna informacja na temat terenu osiedla Samolotowa, stanowiącego majątek Spółdzielni. Teren ten zabudowany jest hydrofornią, która obsługuje dwa budynki osiedla, infrastrukturą techniczną służącą na potrzeby osiedla, a także na części tego terenu usytuowany jest parking samochodowy dla mieszkańców całego osiedla Samolotowa. Parking prowadzony jest społecznie przez wybraną przez mieszkańców Radę Parkingową. Podział terenu osiedla rozpoczął się w 2001 r. i wynikał z konieczności realizacji przepisów wejściu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zobowiązywały spółdzielnie mieszkaniowe do wydzielenia terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jako odrębne nieruchomości służące w dalszej kolejności do ustanawiania odrębnych własności lokali usytuowanych w tych nieruchomościach. Ustawa zobowiązywała również do wydzielenia terenów niezabudowanych i zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, pozostawiając je jako mienie spółdzielni. Spółdzielnia informowała mieszkańców na bieżąco o przeprowadzanym podziale na Zebraniach mieszkańców w 2003 r. i 2005 r.

Zatwierdzony podział nieruchomości umożliwił Zarządowi podjęcie w roku 2007 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w tej nieruchomości, która

została przesłana do wszystkich członków osiedla Samolotowa z pouczeniem o możliwości jej zaskarżenia do sądu.

Uchwała nie została zaskarżona i po uprawomocnieniu się jest podstawą do notarialnego przenoszenia własności lokali na rzecz mieszkańców osiedla. Obecnie przekształcono ponad 40% mieszkań osiedla.

Podział osiedla był ponownie dyskutowany na Zebraniu mieszkańców w roku 2010, na którym Spółdzielnia zobowiązała się do ustanowienia służebności do wydzielonego terenu na rzecz osiedla. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej podjętą w 2011 r. na rzecz mieszkańców osiedla ustanowiona została służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu, dostępu do drogi publicznej przez wydzieloną nieruchomość, zabezpieczająca również prawo do ewentualnego jej zagospodarowania na rzecz osiedla Samolotowa, za zgodą mieszkańców. W dyskusji p. Marek Śliwiński wskazał, że do 2001 r. cały ten teren stanowił osiedle Samolotowa i uważa, że nadal teren ten powinien należeć w całości do mieszkańców. Stwierdził, że mieszkańcy nie mieli świadomości zaistniałych faktów i dlatego nie protestowali wcześniej odnośnie dokonanego podziału. Poinformował, że na Zebraniu mieszkańców, które odbyło się w zeszłym tygodniu został wniesiony wniosek o zmianę podziału i przyłączenie wydzielonego terenu do nieruchomości osiedla Samolotowa.

Odnosząc się do tej wypowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że z protokołu z zebrania nie wynika, aby ten wniosek został przegłosowany, podobnie jak w roku 2019 kiedy również zgłoszony przez Pana M. Śliwińskiego wniosek w tej sprawie nie zyskał aprobaty zebranych mieszkańców. Poinformował, że ewentualna zmiana podziału nieruchomości wymagałaby zgody wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali i zgody Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na przyłączenie terenu stanowiącego majątek Spółdzielni do konkretnej nieruchomości. Tym niemniej z uwagi na fakt, że taki wniosek został złożony na tegorocznym Zebraniu mieszkańców, odpowiednia informacja w tym temacie zostanie przekazana do mieszkańców osiedla Samolotowa.

5.2. Pan Prezes L. Jedynak przedstawił pokrótce informację na temat prowadzonej działalności gospodarczej w ramach Spółki STROP Nieruchomości. Nawiązując do przedłożonej w materiałach informacji poinformował, że w roku 2019 pojawiła się możliwość pozyskania terenu celem prowadzenia przedsięwzięcia gospodarczego. Zarząd pozyskał informację o możliwości złożenia oferty na nabycie terenu o pow. ca 1.000 m², położonego na Bemowie przy ul. Kaliskiego. Teren miał uregulowany stan prawny w księdze wieczystej, zabudowany był pawilonem handlowym, którego właścicielem było WSS Społem, posiadające również prawo wieczystego użytkowania do tego terenu. Informacja ta została przekazana Radzie Nadzorczej poprzedniej kadencji, ze wskazaniem, że realizacja inwestycji prowadzona będzie przez spółkę Spółdzielni, która nabędzie teren od WSS Społem. Istniejąca spółka należąca do Spółdzielni pod firmą Bogusławski Sp. z o.o., zarejestrowana w czerwcu 2016 r., na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z kwietnia 2016 r., zmieniła nazwę na STROP Nieruchomości Sp. z o.o. w czerwcu 2019 r. i podjęła działania w kierunku nabycia działki przy ul. Kaliskiego w Warszawie oraz rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej. Podjęte działania przez

Spółkę opisane są w przekazanej pisemnej informacji. Na dzień dzisiejszy teren jest w użytkowaniu wieczystym Spółki i zakupiony został za cenę 3.444.000 zł brutto (w rozliczeniu za 2 lokalu użytkowe w parterze).

Zawarte zostały przedwstępne umowy sprzedaży 27 lokali mieszkalnych i przedwstępna umowa wybudowania i sprzedaży 2 lokali użytkowych na rzecz WSS Społem. Termin zakończenia realizacji inwestycji przewidywany jest na wrzesień 2023 roku.

Spółka zawarła ze Spółdzielnią umowę, której przedmiotem jest określenie zasad współpracy Stron przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „Kaliskiego 37”. W ramach tej umowy Spółka zleciła Spółdzielni prowadzenie czynności związanych z przygotowaniem inwestycji oraz z obsługą biurową, prawną i finansową, niezbędnych przy realizacji przedmiotowej inwestycji, obejmujących również sprzedaż mieszkań i rozliczenie kosztów inwestycyjnych, za wyjątkiem: obsługi organizacyjno-prawnej i księgowej Spółki, wyboru wykonawcy, nadzoru budowlanego i finansowania procesu inwestycyjnego (te usługi Spółka zleciła firmom zewnętrznym). Za wykonanie zleconych czynności Spółka zapłaci Spółdzielni wynagrodzenie szacowane na 5% kosztów budowy. Z tytułu prowadzonej obsługi inwestycyjnej Spółdzielnia zafakturowała na Spółkę narastająco od 2020 r. 285.500,- zł netto. W dyskusji Prezes wyjaśnił, że środki na realizację przedsięwzięcia pochodzą z wpłat przyszłych właścicieli budowanych lokali, a wpływy ze Spółki księgowane są jako wpływy z działalności gospodarczej Spółdzielni. Stwierdził również, że nie pobiera wynagrodzenia za pracę w Spółce, natomiast w umowie zapisane zostało, że otrzyma wynagrodzenie w wysokości 5% zysku uzyskanego przez Spółkę po zakończeniu inwestycji.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Ustalono, że omówienie funduszu zasobowego zostaje przeniesione na późniejszy termin, po ostatecznym ustaleniu ewentualnego zakresu zmian w regulaminie tego funduszu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

W sprawie wyboru biegłego rewidenta głos zabrała Pani Wiceprezes A. Kobus informując, że wysłała zapytanie do 16 firm audytorskich, a oferty otrzymała od 6, które zostały zaprezentowane w materiale na dzisiejsze posiedzenie. Stwierdziła, że firmy te nie są jej znane, natomiast uważa, że istotne jest czy badała ona wcześniej spółdzielnie mieszkaniowe. Uwzględniając fakt, że powinna być zmieniona firma audytorska, która badała sprawozdanie Spółdzielni przez ostatnie lata wskazała na ewentualny wybór pomiędzy Spółką EKO-BILANS z siedzibą w Łodzi a Spółką KPW Audytor również z siedzibą w Łodzi, ale posiadającą Oddział w Warszawie. Obie Spółki badały bilanse w spółdzielniach mieszkaniowych, a wynagrodzenie za zaoferowaną usługę jest porównywalne.

Po dyskusji uzgodniono wybór firmy KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za lata 2022 - 2023.

W głosowaniu jednogłośnie 11 głosami „za” podjęto uchwałę w sprawie wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego SM „STROP”.

Treść **Uchwały nr 20/2022** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Głos zabrała Pani Wiceprezes A. Kobus wskazując na potrzebę wprowadzenia proponowanej zmiany do Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, aby umożliwić Spółdzielni szybką reakcję na zmiany cen ciepła, które już trzykrotnie wystąpiły w tym roku, na początku przyszłego roku powróci VAT do ceny oraz niewątpliwie wystąpią kolejne podwyżki ceny. Konieczna będzie analiza wysokości zaliczek i w interesie mieszkańców możliwość szybkiej zmiany zaliczek, aby nie spowodować dużych niedopłat za c.o. po rozliczeniu jego zużycia.

W dyskusji Pan Piotr Babisz zwrócił uwagę w drugim zdaniu uchwały na słowa „znaczących zmian”, które jego zdaniem są nieprecyzyjne i mogą budzić wątpliwości. zaproponował, aby treść drugiego zdania wprowadzanej zmiany do Zasad była następująca: „W przypadku zmian cen dostawcy ciepła co najmniej o 10% w trakcie roku, koszt podgrzania 1 m² wody w zaliczkach będzie skorygowany, proporcjonalnie do tych zmian.”

W głosowaniu jednogłośnie 11 głosami „za” podjęto uchwałę w tej sprawie z uwzględnieniem wprowadzonej zmiany.

Treść **Uchwały nr 21/2022** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

9.1. Przewodnicząca odczytała wystąpienie do Lustratorów przeprowadzających badanie lustracyjne w Spółdzielni, zawierające pytania przesłane drogą elektroniczną do wszystkich członków Rady przez p. Piotra Babisza i p. Roberta Pietrasika.

W głosowaniu w tej sprawie 7 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” Rada zaakceptowała treść wystąpienia do Lustratorów.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 12 grudnia 2022 r.

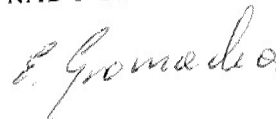
Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokolowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



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