

**Protokół nr 8**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 13.11.2023 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 13.11.2023 r., wzięto udział 12 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa: p. Anna Kobus i p. Paweł Gałach oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Zastępca Przewodniczącej Rady p. Piotr Jezierski otworzył posiedzenie i przedstawił proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 16.10.2023 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do *Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SM „STROP”*.
4. Omówienie wniosków z Zebrań mieszkańców odbytych w 2023 r.
5. Informacja na temat konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym wykonawcom w 2023 r.
6. Informacja na temat działalności STROP Nieruchomości sp. z o.o.
7. Opinia Komisji Technicznej i dyskusja na temat wprowadzenia ewentualnych zmian do *Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnię a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP”*.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
  - 8.1. omówienie interwencji zgłoszonej przez mieszkańca budynku Wolność 6.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Do przedstawionego porządku posiedzenia zostały wniesione wnioski:

-/ P. Piotr Babisz wnioskował o rozpatrzenie skargi Rady Nieruchomości Dzielna 21 na działania Zarządu SM „STROP”, przesłaną mailem 9.11. oraz wprowadzenia zmian do Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu(...) przesłanych mailem 12.11. do wszystkich członków Rady,

-/ P. Teresa Ćwiek wnioskowała o wprowadzenie dyskusji na temat ewentualnych zmian do Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej oraz zasad rozliczania opłat za ochronę,

-/ P. Grzegorz Wątróbski zgłosił zmianę do Regulaminu Funduszu wsparcia.

Prowadzący posiedzenie p. Piotr Jezierski zaproponował, aby zgłoszone wnioski do porządku posiedzenia zostały rozpatrzone w sprawach różnych i wniesionych tj. w pkt 8 porządku.

Zebrani przegłosowali przedstawiony i uzupełniony porządek posiedzenia, który jednogłośnie został przyjęty.

### **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

P. Piotr Babisz wniósł szereg uwag do protokołu z posiedzenia Rady z dnia 16.10. Z uwagi na ich obszerność ustalono, że przekaże swoje uwagi pisemnie, a protokół zostanie przyjęty na następnym posiedzeniu.

### **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

P. Piotr Jezierski w imieniu Komisji Technicznej stwierdził, że Komisja nie wypracowała jednoznacznej rekomendacji w zakresie proponowanych granicznych wartości zużycia ciepła w wysokości min. 30% i max. 250%, które należy zastosować przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w budynkach opomiarowanych podzielnikami ciepła, z uwagi na podzielone opinie członków Komisji. Jednocześnie wskazał, że proponowane wskaźniki wydają się odpowiednie, uwzględniając przesłane symulacje rozliczeń c.o. budynków Szeligowska 4 i Bellottiego 3b, sporządzone przez firmy rozliczeniowe obsługujące Spółdzielnię.

Wiceprezes p. A. Kobus stwierdziła, że przesłane symulacje rozliczeń obejmowały budynek wyposażony w podzielniki cieczowe i drugi budynek posiadający podzielniki elektroniczne. Symulacje te wykazały zbliżone wysokości w zakresie maksymalnego zużycia ciepła, które oscyluje na poziomie 250%. Na taką wartość wskazuje wydajność grzejników zbadana przez firmy w oparciu o matematyczny wzór teoretycznych możliwości przekazywania ciepła z instalacji c.o. z wykorzystaniem danych grzejnikowych wg inwentaryzacji sporządzonej podczas prac montażowych podzielników. Tym samym zasadne jest przyjęcie maksymalnego zużycia ciepła na poziomie 250% średniego zużycia jednostek obliczeniowych przypadających na jednostkę powierzchni wszystkich odczytanych lokali w nieruchomości przy założeniu, że grzejniki nie mają technicznej możliwości do przekazania większej ilości ciepła z instalacji c.o. do pomieszczenia, w którym są zainstalowane. Średnią jednostkę zużycia ciepła na nieruchomości stanowi suma zużycia z całego budynku dzielona na jego powierzchnię. Odnośnie minimalnego zużycia wskazała, że przyjęcie go na poziomie 30% średniego zużycia będzie odpowiednie, aby nie zniechęcać użytkowników lokali do oszczędzania ciepła. Jeszcze raz podkreśliła, że omawiane graniczne wartości zużycia ciepła dotyczą tylko lokali, w których grzejniki są opomiarowane podzielnikami ciepła, a obowiązek ich przyjęcia do rozliczenia ciepła wynika z Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. Przypomniała również, że opłata za centralne ogrzewanie składa się z opłaty zmiennej, do której stosować się będą wartości graniczne oraz z opłaty stałej, w której rozliczane jest ogrzewanie części nieruchomości wspólnej budynku.

W dyskusji poruszono m.in. sprawę nieopomiarowanych grzejników w łazienkach oraz występowanie lokali, w których zdemontowane są grzejniki w kuchniach, co w konsekwencji wpływa na rozliczenie ciepła w budynku. Wskazano również na możliwość korzystanie z ciepła odzyskanego z urządzeń zainstalowanych w lokalu użytkowym, dzięki czemu zużycie ciepła w lokalu będzie niższe niż przyjęte minimalne zużycie.

Prezes L. Jedynak podsumowując dyskusję stwierdził, że proponowane wartości są rekomendowane przez specjalistów i z tego względu należałoby je przyjąć jako wiarygodne i mające na celu z jednej strony wyeliminowanie nieprawidłowości polegających na obciążaniu kosztami ciepła lokatorów, którego dostarczenie do ich lokali przekracza

możliwości techniczne zamontowanych grzejników, a z drugiej strony uniknięcia sytuacji, w których opłaty są zaniżone ze względu na całkowite wyłączenie pracy grzejników przez niektórych lokatorów korzystających z ciepła sąsiednich lokali przenikającego przez przegrody budowlane, co prowadzi do niesprawiedliwego obciążania kosztami zakupu ciepła lokatorów prawidłowo użytkujących centralne ogrzewanie.

Z uwagi na to, że w budynku Płocka 17 tylko w lokalach użytkowych grzejniki opomiarowane są podzielnikami ciepła i nie ma uzasadnienia do stosowania współczynnika zwiększającego, mec. A. Chmurzyńska wniosła o dopisanie w projekcie uchwały w § 1 po słowach „równy 1,3” słów: „z wyłączeniem lokali użytkowych usytuowanych w budynku Płocka 17.”

Przewodniczący p. Piotr Jezierski poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zatwierdzenia zmian do Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SM „STROP” z naniesioną poprawką, która w głosowaniu jawnym 6 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 22/2023** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

Prezes L. Jedynak w uzupełnieniu przesłanego materiału w części dotyczącej wniosków z Zebrań mieszkańców z 2023 r. poinformował, że na Zebraniu mieszkańców Żelaznej 76/76A zawniioskowano wykonanie remontu balkonów budynku Żelazna 76 od strony ulicy Żelaznej i przyjęto nowe zasady parkowania na terenie osiedla, a na Zebraniu mieszkańców Deoty my postanowiono o zleceniu wykonania audytu instalacji centralnego ogrzewania oraz podniesieniu odpisu na fundusz remontowy i przyznaniu premii dla dozorczy.

P. Marek Śliwiński odnosząc się do wnioskowanej na zebraniu ankiety w sprawie sprzedaży lokali funkcyjnych stwierdził, że sprzedaż miała dotyczyć obu lokali i tak miało być sformułowane pytanie w ankiecie.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak poinformował, że propozycja treści ankiety została przekazana do akceptacji Rady Osiedla Samolotowa. Po uzyskaniu opinii Rady, ankieta zostanie rozesłana do mieszkańców. Odnosząc się do jej treści stwierdził, że koniecznym było przypomnienie mieszkańcom, że jedno mieszkanie zajmowane przez dozorczynię, która odeszła na emeryturę, objęte jest umową najmu, która została zawarta przez Spółdzielnię na wniosek mieszkańców osiedla na czas nieokreślony. Ewentualna sprzedaż tego lokalu będzie wymagała wcześniejszego wypowiedzenia najmu z powodu, że lokal użytkowany jest niezgodnie z umową, co trzeba będzie wykazać. Dlatego w treści ankiety zróżnicowano stan prawny obu lokali funkcyjnych, dając możliwość zagłosowania za sprzedażą każdego lokalu z osobna. Zazaczył, że oba lokale funkcyjne należą do całego osiedla, niezależnie od ich położenia.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

Informację na temat konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym wykonawcom w roku 2023 przedstawił Wiceprezes Paweł Gałach. Nawiązując do listy konkursów przekazanej w materiałach stwierdził, że dziewięć konkursów zostało

rozstrzygniętych, wyborem wykonawcy i podpisaniem umowy. Trzy konkursy zostały unieważnione, przy czym temat wykonania audytów fotowoltaicznych dachów został rozwiązany na roboczo z poszczególnymi Radami Osiedli, a konkurs dotyczący wykonania remontu elewacji południowej budynku Płocka 15B nie został powtórzony z powodu braku środków finansowych. Powtórzony został konkurs na wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków, w którym wybrano dwie firmy oferujące najkorzystniejszą cenę. Wykonane świadectwa dla wszystkich budynków Spółdzielni, są dostępne dla mieszkańców od kwietnia 2023 r. Dwa konkursy są w toku, przy czym w konkursie na wymianę legalizacyjną ciepłomierzy i wodomierzy zostały już otwarte oferty i dokonano wyboru dwóch firm do dalszych negocjacji. Termin realizacji wymiany określony jest na I kwartał 2024 r. W drugim konkursie zakończony został etap składania ofert, natomiast nie ustalono jeszcze terminu ich otwarcia. Łączna wartość robót objętych konkursami w 2023 r. opiewa na 3,5 mln zł.

P. Joanna Kozłowska poprosiła o poinformowanie jej o terminie posiedzenia Komisji Konkursowej dotyczącego wymiany ciepłomierzy i wodomierzy, celem uczestniczenia w tym posiedzeniu przedstawiciela osiedla Kacza.

P. Piotr Babisz poprosił o informację, czy konkurs dotyczący robót remontowych na ciągach pieszych i pieszo-jezdnych na terenie Osiedla Kercelak dotyczył będzie również Dzielnej 21. Zapytał również z jakiego powodu Dzielna nie jest informowana o planowanych remontach w osiedlu Kercelak pomimo tego, że zgodnie z obowiązującymi zasadami ponosi koszty utrzymania części wspólnych.

W odpowiedzi P. Jezierski stwierdził, że Osiedle Kercelak działa w granicach prawa i nie ma obowiązku informowania Dzielnej o planowanych remontach a planowany remont ciągów pieszych i pieszo – jezdnych dotyczy terenu Osiedla Kercelak łącznie z nieruchomością Bellottiego 5A.

P. Jezierski potwierdził, że Dzielna nie będzie ponosić żadnych kosztów powstałych w wyniku remontów prowadzonych przez Osiedle Kercelak.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Na początku posiedzenia przedstawione zostały zdjęcia zrealizowanego budynku mieszkalnego przy ul. Kaliskiego 37. Nawiązując do tej prezentacji Prezes Leszek Jedynak poinformował, że inwestycja została zakończona. Budynek został odebrany od Wykonawcy. Lokale mieszkalne są odbierane sukcesywnie przez właścicieli. Natomiast nie jest jeszcze możliwe przekazanie informacji na temat osiągniętego zysku z tej inwestycji, bowiem nie zostały jeszcze go końca rozliczone lokale dla Społem. Spółdzielnia nadal zgłasza do Spółki roszczenia odnośnie robót wykończeniowych, pomimo, że wszystkie roboty ustalone w umowie przedwstępnej zostały wykonane. Wyraził nadzieję, że w przeciągu najbliższego miesiąca, do czasu podpisania umowy przeniesienia własności na rzecz Społem zakończy się ten temat. Wszystkie koszty i nakłady na inwestycję zostały już poniesione, pozostały koszty utrzymania budynku, w tym energii i ciepła do czasu notarialnego przeniesienia własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa zostanie założona z chwilą sprzedaży pierwszych lokali tj. w ciągu najbliższych dwóch tygodni. Po ostatecznym rozliczeniu inwestycji działalność Spółki zostanie prawdopodobnie zawieszona.

P. Małgorzata Czerwińska zgłosiła rozważenie możliwości rozpoczęcia kolejnej inwestycji, którą prowadziłaby Spółka.

P. Teresa Ćwiek poruszyła temat odpowiedzialności z tytułu gwarancji udzielonej przez Wykonawcę wobec właścicieli lokali Kaliskiego 37.

Odpowiadając Prezes L. Jedynak wskazał, że kaucja gwarancyjna Wykonawcy złożona jest w formie gotówkowej na koncie Spółki, natomiast należy rozważyć czy nie byłoby celowe zamienić ją na kaucję bezgotówkową, aby nie ponosić kosztów prowadzenia rachunku bankowego tylko w celu przechowywania kaucji. Do tego niezbędne będą rozmowy zarówno z Tynk-Budem jak również z notariuszem jak rozwiązać najlepiej ten temat. Potwierdził, że za gwarancje jakości robót jak i rękojmię wobec właścicieli odpowiada Spółka. W kwestii zarządzania Wspólnotą Kaliskiego stwierdził, że na okres przejściowy Spółka zawrze ze Spółdzielnią umowę o zarządzanie. Na pierwszym zebraniu w przyszłym roku właściciele zdecydują czy nadal zarząd powierzony sprawować będzie SM „STROP” czy zmieni się sposób zarządzania nieruchomością wspólną. Odnosząc się do możliwości kontynuowania przez Spółkę działalności inwestycyjnej stwierdził, że na chwilę obecną nie ma takich planów, a zawieszenie działalności Spółki zawsze daje możliwość jej wznowienia.

#### **Ad. 7 porządku posiedzenia:**

Pan Piotr Jezierski poinformował, że Komisja Techniczna zapoznała się z propozycją zmian do Regulaminu podziału obowiązków(...) przygotowaną przez Zarząd. Proponowane zmiany dotyczą włączenia do obowiązków Spółdzielni wymianę zaworów odcinających wodę zarówno w zakresie instalacji wodociągowej jak również instalacji centralnego ogrzewania, natomiast w obowiązkach użytkowników lokali pozostanie konserwacja tych zaworów. Kolejną zmianą jest określenie konieczności konserwacji zaworów odcinających wodę i sposobu jej realizacji, polegającej przede wszystkim na zamykaniu i otwieraniu zaworów oraz wpisanie do Regulaminu zobowiązania użytkownika lokalu do pokrycia kosztów wymiany niekonserwowanych lub mechanicznie uszkodzonych zaworów odcinających wodę zimną, ciepłą i centralne ogrzewanie, znajdujących się przy pionach instalacyjnych i grzejnikach usytuowanych wewnątrz lokalu.

Wiceprezes A. Kobus wskazując, że koszty wymiany wodomierzy i ciepłomierzy nie powinny być finansowane z funduszu remontowego, bo wymiana urządzeń nie może być zakwalifikowana jako remont budynku, zgłosiła potrzebę rozważenia włączenia do opłat eksploatacyjnych indywidualnych zaliczek na poczet wymiany tych urządzeń.

W dyskusji wskazano, że przyjęcie obowiązku wymiany zaworów po stronie Spółdzielni będzie zgodne z oczekiwaniami mieszkańców. Natomiast uwzględniając to, że zapisy dotyczące sposobu konserwacji są kontrowersyjne i budzą wątpliwości postanowiono, że na następne posiedzenie Rady zostanie przygotowany do głosowania projekt uchwały w tej sprawie w dwóch wersjach tj. pierwsza obejmująca zmiany dotyczące obowiązku wymiany zaworów odcinających i obowiązku ich konserwacji, a druga zawierać będzie również zmianę dotyczącą sposobu konserwacji zaworów i odpowiedzialności użytkownika lokalu za uszkodzenie i niekonserwowanie zaworów.

## **Ad. 8 porządku posiedzenia:**

**8.1.** Przewodniczący przekazał zebranim treść pisma lokatora z budynku Wolność 6, który wniósł o interwencję Rady Nadzorczej w zgłaszanej do Zarządu Spółdzielni sprawie zagrzybienia ściany w lokalu mieszkalnym.

Informację w tej sprawie przekazał Wiceprezes P. Gałach wskazując, że sprawa pierwotnie zawilgocenia ściany w tym lokalu zgłaszana była już w październiku 2013 r. Przyczyną przecieku do lokalu była uszkodzona izolacja przeciwwilgociowa na balkonie, co zostało stwierdzone przez inspektora nadzoru ze Spółdzielni w protokole technicznym sporządzonym w listopadzie 2013 r. Następnie wystawiono zlecenie na wykonanie robót w lokalu, niestety lokatorka odmówiła udostępnienia lokalu z powodu braku czasu. Sytuacja taka powtórzyła się w roku 2019, kiedy na zgłoszenie lokatorki postępującego zagrzybienia ściany z powodów j. w., Spółdzielnia była gotowa do usunięcia przecieków z balkonu, ale lokatorka odmówiła wpuszczenia wykonawcy do lokalu. W roku 2022 ponowne zgłoszenie w tej sprawie nastąpiło w trakcie remontu balkonów całego budynku Wolność 6. W kwietniu 2023 r. Spółdzielnia kolejny raz podjęła próbę likwidacji skutków zawilgocenia ściany w lokalu i ponownie lokatorka nie miała czasu na udostępnienie lokalu. Ubezpieczyciel Spółdzielni odmówił wypłaty odszkodowania z uwagi na to, że szkoda zaistniała w wyniku powolnego i systematycznego zawilgocenia i zagrzybienia ściany przy działaniu wilgoci o charakterze długotrwałym i powtarzającym się. W tej sytuacji wydaje się celowe, aby jeszcze raz podjąć próbę kontaktu z lokatorką i wejścia do lokalu.

Uzgodniono, że Spółdzielnia jeszcze raz wystosuje pismo do lokatorki o udostępnienie lokalu, oszacuje koszty naprawy w lokalu i prześle ich wysokość do Rady Nieruchomości Wolność 6, celem uzyskania akceptacji poniesienia kosztów naprawy z funduszu remontowego nieruchomości.

**8.2.** P. Piotr Babisz przedstawił zgłoszone poprawki do Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu SM „STROP” obejmujące: w § 5 ust. 3 - obie kropki dodaje się słowa: „nie więcej niż”, w § 5 dodaje się ust. 6 o treści: „O wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu w kolejnym roku decyduje Rada Nadzorcza podejmując stosowną uchwałę.”, w § 10 ust. 3 po słowie „umotywowany” dodaje się słowo „pisemny”.

Proponowane zmiany w ust. 3 w § 5 uzasadnił tym, że w ciągu ostatnich dwóch lat Członkowie Zarządu otrzymali 50% podwyżkę wynagrodzenia, a w kwestii dodania ust. 6 do § 5 stwierdził, że wynagrodzenie dla członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza, a więc Prezydium nie jest upoważnione do takich decyzji, o czym stanowi ust. 5 tego paragrafu.

W dyskusji p. Lilianna Ogrodnik stwierdziła, że proponowana zmiana dotycząca podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwały w każdym roku o wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu narusza jej zdaniem przepisy Kodeksu pracy, ingerując w zawartą umowę o pracę z każdym Członkiem Zarządu, stwarzając jednocześnie zagrożenie ustalonych warunków płacy. Do zmiany wynagrodzenia niezbędne jest wypowiedzenie zmieniające, które może być przyjęte bądź zaskarżone do sądu.

Mec. A. Chmurzyńska podniosła, że uchwała w sprawie wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu została już podjęta przez Radę Nadzorczą z chwilą przyjęcia nowego Regulaminu wynagradzania. Jego ewentualne zmiany są jedynie konsekwencją zapisu § 5 ust. 3 Regulaminu, a Prezydium Rady jedynie weryfikuje poprawność zastosowania wskaźnika

z III kwartału danego roku do wyliczenia wysokości wynagrodzenia zasadniczego, a nie ustala nowe wynagrodzenie.

P. Teresa Ćwiek zwróciła również uwagę na fakt, że ze względu na wiek niektórych Członków Zarządu i możliwość ich odejścia na emeryturę jej zdaniem Rada Nadzorcza powinna rozmawiać na temat dalszej pracy Zarządu, a nie skupiać się na obniżaniu wynagrodzenia.

Przewodniczący poddał pod głosowanie zgłoszone przez p. Piotra Babisza zmiany do Regulaminu wynagradzania(...), które 7 głosami „przeciw” przy 4 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” zostały odrzucone.

**8.3.** P. Piotr Babisz przedstawił motywy skargi na Zarząd Spółdzielni skierowaną przez Radę Nieruchomości Dzielna 21 do Rady Nadzorczej. Skarga dotyczy: niewykonywania obowiązków wynikających ze Statutu SM „STROP” w zakresie przestrzegania terminu odpowiedzi na pisma; nieinformowania mieszkańców, w tym Rady Nieruchomości, o podejmowanych uchwałach dotyczących budynku; nieinformowania mieszkańców, w tym Rady Nieruchomości, o działaniach podejmowanych przez Zarząd w zakresie zmian na terenach mienia Spółdzielni, których utrzymanie leży również w gestii mieszkańców budynku Dzielna 21. W zakresie niewykonywania obowiązku odpowiedzi na pisma w terminie zgodnym ze Statutem wskazał, że do skargi załączone zostały dwa pisma, na które nie została udzielona odpowiedź. Odnośnie drugiego zarzutu wskazał, że dotyczy to sprzedaży lokalu funkcyjnego, o czym mieszkańcy zostali poinformowani już w trakcie trwania przetargu.

Wskazał, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zakwalifikowaniu lokalu funkcyjnego do sprzedaży w oparciu o wniosek Zarządu i uchwałę nr 13 Walnego Zgromadzenia z 2009 roku, która to została zmieniona przez Walne Zgromadzenie 14.06.2012 r. W świetle wprowadzonych zmian przez Walne Zgromadzenie w 2012 roku Rada Nadzorcza nie mogła podjąć uchwały nr 11/2023 w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego.

Poinformował również, że Rada Nieruchomości Dzielna 21 oczekuje od Rady Nadzorczej: zobowiązania i wyegzekwowania od zarządu Spółdzielni bezzwłocznego udzielenia odpowiedzi na wszystkie pisma; dostarczenia kopii uchwały Rady Nadzorczej z 19.06.2023 r. w sprawie zakwalifikowania lokalu funkcyjnego do sprzedaży; wykonywania ustawowych obowiązków w zakresie udostępniania na stronie internetowej Spółdzielni określonych dokumentów; nakazania i wyegzekwowania od Zarządu zaprzestania ograniczania prawnie zagwarantowanego dostępu do informacji uprawnionym członkom Spółdzielni w zakresie dotyczącym nieruchomości, w której mieszkają; przedstawienia pisemnej informacji o krokach podjętych przez Radę Nadzorczą w stosunku do Członków Zarządu SM „STROP” w związku ze złożoną skargą.

P. Piotr Jezierski odnosząc się do trzeciego zarzutu Rady Nieruchomości dot. nieinformowania o działaniach podejmowanych na terenach mienia Spółdzielni stwierdził, że nie będą informować mieszkańców Dzielnej 21 o decyzjach podejmowanych w zakresie planowanych robót na terenie osiedla Kercełak, ponieważ nie są do tego zobowiązani.

Prezes L. Jedynak stwierdził, że nie może odnieść się w dniu dzisiejszym do przedstawionych zarzutów wobec Zarządu Spółdzielni. Przedstawienie stanowiska w tej sprawie wymaga szczegółowego zapoznania się z treścią skargi.

Ustalono, że informacja na ten temat zostanie przedstawiona na następnym posiedzeniu Rady. Skarga Rady Nieruchomości Dzielna 21 stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

**8.4.** P. Teresa Ćwiek odnosząc się do złożonego wniosku w sprawie zmian do zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej wniosła o przeanalizowanie wysokości stawki za wynajem powierzchni reklamowej i pomieszczenia. Jej zdaniem nie są one adekwatne do aktualnie obowiązujących stawek najmu. W zakresie wnioskowanej zmiany odpłatności za ochronę stwierdziła, że stawki powinny być ujednocnione tzn. zarówno lokale mieszkalne jak i użytkowe powinny wносить opłatę w wysokości ustalonej według tej samej zasady.

Uzgodniono, że w przyszłym roku wnioskowane zasady będą przedmiotem pracy Rady Nadzorczej.

**8.5.** P. Grzegorz Wątróbski zawnioskował o zmianę w Regulaminie Funduszu wsparcia nazwy plany wydatków na plan finansowy wskazując, że taki plan obejmujący zarówno wydatki jak i wpływy powinien być prezentowany każdego roku.

Mec. A. Chmurzyńska zwróciła uwagę na fakt, że z przyjęciem Regulaminu Funduszu wsparcia została również podjęta uchwała w sprawie przyjęcia planu wydatków. W tej sytuacji, jeżeli teraz miałyby nastąpić zmiana nazwy tego planu w Regulaminie to konieczna byłaby zmiana tej uchwały. Wobec tego zaproponowała, aby wnioskowaną zmianę nazwy przyjąć w przyszłym roku, wtedy kiedy prezentowany będzie zweryfikowany plan wydatków, przygotowany już jako plan finansowy.

Uzgodniono, że zmiana zostanie przyjęta w przyszłym roku.

P. Piotr Babisz zwrócił uwagę na konieczność dyskusji na temat struktury organizacyjnej Spółdzielni, która nie przewiduje stanowiska Kierownika Działu Technicznego pomimo faktu, że podczas październikowego posiedzenia Rady Nadzorczej Prezes L. Jedynak potwierdził, że takie stanowisko jest w strukturze. Utworzenie nowego stanowiska wymaga decyzji Rady Nadzorczej a nie Zarządu.

Wiceprezes A. Kobus poprosiła o ustalenie terminu Komisji Ekonomicznej na 7 grudnia godz. 17:00.

Termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej ustalono na 14 grudnia 2023 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

*Protokołowała:*  
*Agnieszka Chmurzyńska*

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

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**» STROP «**

**RADA NADZORCZA**

*Włodzisław Opatowski*  
**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**