

**Protokół nr 4**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 22.04.2024 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 22.04.2024 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Anna Kobus oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Posiedzenie otworzył Zastępca Przewodniczącej Rady p. Piotr Jezierski, który witając zebranych przedstawił proponowany porządek posiedzenia.

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 18.03.2024 r.
3. Stanowisko Komisji doraźnej w zakresie proponowanych zmian do *Zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „STROP”* i podjęcie uchwały w tej sprawie.
4. Zajęcie stanowiska odnośnie złożonego przez członka Spółdzielni odwołania od Uchwały nr 41/2023 Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2023 r.
5. Omówienie proponowanej przez Zarząd struktury organizacyjnej SM „STROP” wraz z Regulaminem organizacyjnym Spółdzielni i podjęcie uchwały w tym zakresie.
6. Omówienie tematyki Walnego Zgromadzenia SM „STROP”, w tym ustalenie jego terminu i porządku obrad.
7. Sprawy różne i wniesione, w tym:
  - 7.1. informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 09.04.2024 r.,
  - 7.2. informacja Przewodniczącego Komisji Technicznej na temat przeprowadzonego konkursu ofert na wybór wykonawcy prac remontowych na Osiedlu Kerceland i mieniu Spółdzielni.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Do porządku zgłosili:

-/ Pan Piotr Babisz – uwagę do pkt 5, wnioskując o wykreślenie z tego punktu słów: „i podjęcia uchwały w tym zakresie” – w głosowaniu 6 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 2 głosach „wstrzymujących się”; wniosek został odrzucony;

-/ Pan Piotr Jezierski - wniosek o uzupełnienie pkt 7 o rozpatrzenie pisma skierowanego do Rady Nadzorczej przez pełnomocnika mieszkanki Osiedla Samolotowa - w głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” porządek został uzupełniony o pkt 7.3.;

Przewodniczący poddał pod głosowanie uzupełniony porządek posiedzenia, który jednogłośnie został przyjęty.

#### **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18.03.2024 r. został przyjęty 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

#### **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

Pani Teresa Ćwiek pokrótce omówiła te zmiany do Zasad rozliczania kosztów, które dyskutowane były na Komisji „doraźnej”, a dotyczyły zapisów odnośnie dozoru fizycznego i sprawa dodania punktu dotyczącego lokali mieszkalnych, które użytkowane są niezgodnie z przeznaczeniem tzn. do prowadzenia działalności gospodarczej. W tej sprawie proponowany jest zapis ust. 9 w § 5, w którym zawarto możliwość uchwalenia przez Radę Nadzorczą zwiększonej odpłatności na fundusz remontowy dla użytkownika lokalu mieszkalnego, który użytkuje lokal z naruszeniem postanowień Statutu Spółdzielni. Przypomniała, że pozostałe zmiany były już omówione na poprzednim posiedzeniu Rady i do podjęcia uchwały zabrakło ostatecznej rekomendacji Komisji. Obecnie Komisja rekomenduje podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do Zasad, przekazanej w materiałach.

Pan Piotr Babisz zwrócił uwagę, że jego zdaniem nadal nie jest doprecyzowana zasada rozliczania kosztów dozoru fizycznego, bowiem wpisany w ust. 6 § 7 udział w nieruchomości wspólnej nie precyzuje tej zasady i miał być zastąpiony powierzchnią użytkową mieszkań.

Mec. A. Chmurzyńska w odpowiedzi stwierdziła, że dotychczasowy zapis zawierał słowo proporcjonalnie na występujące funkcje, co faktycznie mogło budzić wątpliwości, jaka proporcjonalność ma zastosowanie. Natomiast zapis odnoszący się do udziału w nieruchomości wspólnej jest jednoznaczny i nie powinien budzić wątpliwości, że odnosi się do powierzchni użytkowej występujących w nieruchomości funkcji.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do Zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „STROP”, która 7 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 5/2024** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

Mec. A. Chmurzyńska przypomniała, że skarga członka Spółdzielni posiadającej lokal użytkowy w budynku Płocka 17, dotyczy uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą w grudniu ubiegłego roku, zatwierdzającej miesięczne opłaty za użytkowanie lokali.

Przewodniczący odczytał główne punkty stanowiące istotę skargi, a obejmujące:

- 1) koszty ochrony, które zdaniem Skarżącej powinny być jednolicie rozliczane na lokale w budynku, w odniesieniu do ich udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) windę, które zdaniem Skarżącej powinny być jednolicie rozliczane na lokale w budynku, w odniesieniu do ich udziału w nieruchomości wspólnej,
- 3) odpis na fundusz remontowy, który zdaniem Skarżącej winien być naliczany również dla miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, usytuowanych w budynkach mieszkalnych.

Odnosnie kosztów ochrony mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że w świetle podjętej w dniu dzisiejszym uchwały zatwierdzającej zmiany do Zasad GZM, podział kosztów dozoru fizycznego na poszczególne funkcje budynku jest jednolity i następuje udziałem w nieruchomości wspólnej tych funkcji. Natomiast Skarżąca prawdopodobnie nie podoba się rozliczenie tych kosztów, które jest odmienne dla lokali mieszkalnych i użytkowych. Jej zdaniem koszty powinny być rozliczane z m<sup>2</sup> powierzchni dla wszystkich lokali, a nie tylko dla lokali użytkowych.

W dyskusji potwierdzono, że obowiązująca zasada jest prawidłowa i nie ma uzasadnienia do wprowadzania zmian w tym zakresie.

Odnosnie podziału kosztów za windy stwierdzono, że jest on zgodny z obowiązującymi przepisami i postanowieniami Statutu.

Odnosnie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach mec. A. Chmurzyńska przypomniała, że Statut Spółdzielni jednoznacznie stanowi, że dla takich garaży nie nalicza się odpisu na fundusz remontowy chyba, że planowany jest remont garażu, wówczas Rada Nadzorcza w drodze uchwały wprowadza w określonej wysokości i na określony czas odpłatność z tego tytułu dla użytkowników miejsc postojowych. W tej sytuacji, dopóki nie nastąpi zmiana Statutu, nie ma możliwości wprowadzenia innej zasady w tym zakresie w regulaminie wewnętrznym Spółdzielni.

Ustalono, że w odpowiedzi na skargę należy przekazać stanowisko Rady Nadzorczej odnosnie utrzymania w mocy Uchwałę nr 41/2023 z dnia 14.12.2023 r. z uzasadnieniem jak wyżej wskazano.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

Kontynuując rozpoczętą na poprzednim posiedzeniu Rady dyskusję na temat proponowanej przez Zarząd zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, dlaczego w materiałach przekazano dwie wersje uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni. W pierwszej wersji w treści uchwały ujęto paragraf dotyczący zatrudnienia na okres trzech miesięcy p. Pawła Gałacha na stanowisku Zastępcy Dyrektora Spółdzielni ds. Technicznych, a w załączonym schemacie organizacyjnym to stanowisko nie występuje. W drugiej wersji uchwały stanowisko Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych ujęte jest tylko w załączonym schemacie organizacyjnym.

Uwzględniając fakt, że stanowisko to utworzone jest tylko na okres trzech miesięcy, przyjęcie pierwszej wersji uchwały wydaje się lepszym rozwiązaniem niż pozostawienie w strukturze stanowiska, które nie będzie występować.

W dyskusji omówiono poszczególne stanowiska występujące w schemacie organizacyjnym, których zakres obowiązków szczegółowo opisany jest w Regulaminie organizacyjnym.

Dodatkowo mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, że struktura organizacyjna przyjmowana przez Radę Nadzorczą, co do zasady powinna jedynie wskazywać na podporządkowanie poszczególnych działów i stanowisk pracy poszczególnym członkom Zarządu i Kierownikom, natomiast ilość etatów i forma zatrudnienia pracowników pozostaje w kompetencjach Dyrektora Spółdzielni kierującego zakładem pracy, jakim jest w tym przypadku spółdzielnia.

Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” wraz z Regulaminem Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w I wersji tj. z paragrafem dotyczącym zatrudnienia na okres trzech miesięcy p. Pawła Gałacha na stanowiska Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych. W głosowaniu 7 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 6/2024** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Wobec przyjęcia I wersji uchwały, II wersja uchwały w tej samej sprawie nie była głosowana.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Prezes L. Jedynak omówił organizację tegorocznego Walnego Zgromadzenia, którego termin planowany jest na 18 czerwca br. Jest to wtorek a nie jak zwyczajowo przyjęto czwartek, ale był to jedyny termin, w którym można było zgrać zarówno salę na obrady i elektroniczne głosowanie, które zostało zaplanowane zgodnie z wnioskiem ubiegłorocznego zebrania. Została podpisana umowa z firmą, która przeprowadzi elektroniczne głosowanie. Każdy członek Spółdzielni przy podpisywaniu listy obecności otrzyma urządzenie którym będzie głosował. Jeżeli będzie posiadał dodatkowo pełnomocnictwo udzielone przez innego członka Spółdzielni to urządzenie będzie odpowiednio dostosowane, aby mógł oddać drugi głos za zastępowanego członka Spółdzielni. Porządek zebrania został przekazany w materiałach.

Mec. A. Chmurzyńska przypominała o obowiązku przygotowania sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023 i przyjęcia go na majowym posiedzeniu.

P. Piotr Babisz zaproponował przesunięcie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podjęcia uchwały w sprawie elektronicznego głosowania na początku zebrania.

#### **Ad. 7 porządku posiedzenia:**

**7.1.** Na wstępie zebraniem został przekazany Protokół nr 1 z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 9 kwietnia 2024 r. Przewodnicząca Komisji p. Teresa Ćwiek poinformowała, że tematem spotkania było omówienie wykonania planu w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wyniku finansowego i planu kosztów własnych i źródeł ich finansowania za rok 2023 przed zatwierdzeniem przez biegłego rewidenta. Z uwagi na przekroczenie planu na nieruchomości Skierniewicka - parking, Komisja wnioskowała o udzielenie informacji na temat stanu prawnego gruntu zabudowanego parkingiem przez mec. A. Chmurzyńską.

Mec. a. Chmurzyńska poinformowała, że parking samochodowy został wybudowany na podstawie decyzji lokalizacyjnej, w ramach inwestycji Skierniewicka 21. Teren ten nie miał w tamtym czasie uregulowanego stanu prawnego. Według poczynionych wówczas ustaleń pomiędzy Spółdzielnią i Urzędem Dzielnicy Wola, po skomunalizowaniu tego terenu, prawo wieczystego użytkowania gruntu miało być przekazane Spółdzielni. Budowa parkingu na potrzeby mieszkańców budynku Skierniewicka 21 była warunkiem dla realizacji inwestycji mieszkaniowej i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Po wielu latach stan prawny gruntu został uregulowany, ale Urząd Miasta Warszawy nie wywiązał się z wcześniejszych zobowiązań informując, że sprzedaż gruntu odbędzie się w drodze przetargu. W tej sytuacji w

2020 r. Spółdzielnia wystąpiła do sądu z powództwem przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w zakresie ustanowienia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowego gruntu na jej rzecz, a w roku 2023 złożyła wniosek o zasiedzenie w dobrej wierze. Oba postępowania toczą się w I instancji. Dodała również, że Spółdzielnia, oczekując na uregulowanie prawa do gruntu, od dwudziestu lat użytkuje ten teren na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Urzędem Dzielnicy Wola. Obecnie z nieznanymi Spółdzielni powodów, Urząd wstrzymuje się od zawarcia umowy na dalszy okres dzierżawy, obciążając Spółdzielnię kosztami za bezumowne korzystanie, stosując podwójną wysokość waloryzowanego co roku czynszu dzierżawnego.

W dyskusji Wiceprezes A. Kobus wyjaśniła, że najemcy miejsc postojowych na parkingu wnoszą opłaty, z których pokrywane są m.in. koszty dzierżawy. Wprowadzie ostatnia podwyżka opłat nie pokrywa pełnych kosztów z tego tytułu, ale Spółdzielnia wystąpiła przeciwko ZGN Dzielnicy Wola o zwrot zapłaconych zawyżonych kosztów dzierżawy. Brakujące środki regulowane są ze środków obrotowych Spółdzielni i nie obciążają członków Spółdzielni.

W zakresie podziału wyniku finansowego za rok 2023 ustalono, że Rada na następnym posiedzeniu przedyskutuje propozycję podziału kierowaną do Walnego Zgromadzenia, po sprawdzeniu przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego i potwierdzeniu wysokości tego wyniku.

P. Piotr Babisz przypomniał o przedstawionej na posiedzeniu Komisji ekonomicznej propozycji. aby przygotować dwie wersje uchwały w sprawie podziału, przy czym jedna z przeznaczeniem środków na fundusz wsparcia, a druga - na fundusze remontowe nieruchomości.

**7.2.** Informację z przeprowadzonego konkursu ofert na wybór wykonawcy prac remontowych na Osiedlu Kercelak i mieniu Spółdzielni przedstawił Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Jezierski. Poinformował, że złożone zostały trzy oferty. Jedna z firm zaproponowała znacznie wyższe wynagrodzenie od pozostałych. Komisja spotkała się z przedstawicielami wszystkich firm, które złożyły oferty. Po przeanalizowaniu proponowanych warunków wykonania prac, przeprowadzonych negocjacjach i sprawdzeniu posiadanych referencji, Komisja zdecydowała o rekomendowaniu wyboru firmy Graphene Road Sp. z o.o. z siedzibą w Raszynie, która zaproponowała najniższe wynagrodzenie 495.000 złotych. Spółdzielnia w najbliższym czasie ma podpisać umowę na wykonanie robót remontowych obejmujących wymianę chodników, krawężników i naprawę dróg jezdnych na Osiedlu Kercelak oraz naprawę powierzchni ulicy Wolność i części terenu przy parkingu na Bellottiego 5A, stanowiącego majątek Spółdzielni. Prace mają się rozpocząć w połowie maja 2024 r.

**7.3.** Prezes L. Jedynak udzielił informacji na temat lokali funkcyjnych na Osiedlu Samolotowa. Wskazał, że mieszkańcy Osiedla podjęli decyzję o sprzedaży dwóch lokali funkcyjnych, które aktualnie są wynajmowane. W jednym zamieszkuje była gospodyni domu, która przeszła na emeryturę i zgodnie z wolą mieszkańców pozostała w tym lokalu na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią na czas nieoznaczony. W jej imieniu, po powzięciu informacji, że umowa najmu ma być wypowiedziana, pełnomocnik skierowała pismo do Rady Nadzorczej. Obecnie ogłoszony został przetarg na drugi lokal funkcyjny, natomiast w zakresie lokalu zajmowanego przez byłego pracownika Spółdzielni wykonywany jest operat szacunkowy.

Przewodniczący przedstawił treść pisma, w którym zawarty jest wniosek o udzielenie informacji w przedmiocie ewentualnego rozwiązania umowy najmu i na jakich warunkach.

P. Marek Śliwiński stwierdził, że mieszkańcy Samolotowej 10 zdecydowali o sprzedaży tego lokalu z powodu, że zamiast najemczyni w lokalu zamieszkuje jej córka.

Ustalono, że w odpowiedzi na pismo Spółdzielnia poinformuje, że lokal zastępczy nie przysługuje w związku z rozwiązaniem umowy najmu oraz zostanie wskazany tryb sprzedaży lokalu w drodze przetargu, do którego zainteresowana może przystąpić.

Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 20 maja 2024 r.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ



SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



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