

**Protokół nr 1**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 22.01.2024 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 22.01.2024 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, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Posiedzenie, przy obecności 10 członków Rady, 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 14.12.2023 r.
3. Omówienie spraw wnioskowanych przez Radę Nadzorczą w zakresie:
  - 3.1. podjętej Uchwały nr 11/2023 w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego z pominięciem treści Uchwały nr 11/2012 z dnia 14.06.2012 r. Walnego Zgromadzenia SM „STROP”,
  - 3.2. ustalenie właściwej Komisji do opracowania zmian do *Regulaminu GZM* w zakresie odpłatności z tytułu ochrony oraz *Zasad dysponowania nieruchomością wspólną*,
  - 3.3. zajęcia stanowiska odnośnie złożonego przez członka Spółdzielni odwołania od Uchwały nr 41/2023 z dnia 14.12.2023 r. Rady Nadzorczej,
  - 3.4. podjęcie decyzji w sprawie odpowiedzi na skargę wniesioną przez Radę Nieruchomości Dzielna 21.
4. Informacja na temat planowanych działań Zarządu Spółdzielni w roku 2024.
5. Informacja na temat wdrażania nowego oprogramowania informatycznego Spółdzielni.
6. Podjęcie uchwał w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokali funkcyjnych.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wskaźnika procentowego premii regulaminowej dla Członków Zarządu SM „STROP” na rok 2024.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
  - 8.1. Przyjęcie Planu pracy Rady Nadzorczej w I półroczu 2024 r.

W uzupełnieniu przedstawionego porządku, Przewodnicząca zgłosiła:

- / do pkt 7, rozpatrzenie, przesłanego drogą elektroniczną przez p. Piotra Babisza, wniosku dotyczącego zmniejszenia Członkom Zarządu premii regulaminowej do wysokości 0%,
- / do pkt 8, przyjęcie odpowiedzi na pismo Wiceprezes p. Anny Kobus.

Następnie:

- / Pan Piotr Babisz przypomniał, że wnioskował również, aby w pkt 7 Prezydium Rady przedstawiło wysokość wynagrodzeń zasadniczych Członków Zarządu od 01.01.2024 r. wraz z potwierdzeniem weryfikacji ich naliczenia oraz w pkt 8 o zobowiązanie Przewodniczącej

Komisji Ekonomicznej do naniesienia zgłoszonych poprawek do protokołu Komisji Ekonomicznej z dnia 07.12.2023.

-/ Prezes J. Jedynak zgłosił, wniosek Rady Osiedla Górczewska-Narwik dotyczący wyrażenia zgody na odstąpienie od przeprowadzania konkursu ofert na kontynuację wymiany instalacji wodnej.

Po przegłosowaniu zgłoszonych wniosków, Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony i uzupełniony porządek posiedzenia, który został przyjęty jednogłośnie.

#### **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.12.2023 r., z uwzględnieniem na prośbę p. Piotra Babisza, zamiany na stronie 4 słowa „niestosowną” na słowo „niemiłą”. W głosowaniu protokół został przyjęty jednogłośnie.

#### **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

**3.1.** Głos zabrał p. Piotr Babisz podnosząc, że Uchwała nr 11/2023 z 19.06.2023 r. dotknięta jest błędem formalnym, bo nie uwzględnia zmiany wprowadzonej przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 11/2012 z dnia 14.06.2012 r. Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia wniosek Zarządu o zakwalifikowanie lokalu funkcyjnego do sprzedaży powinien być zaopiniowany przez większość właścicieli lokali i osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali w nieruchomości, w której znajduje się lokal funkcyjny. Wskazał, że wniosek Zarządu nie został zaopiniowany pozytywnie przez większość mieszkańców Dzielnej 21 i w związku z tym podjęta przez Radę Nadzorczą uchwała jest wadliwa. Zarząd przeprowadził konkurs ofert na sprzedaż tego lokalu w wyniku, którego nie wpłynęła żadna oferta.

-/ Mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że podstawą decyzji Rady Nadzorczej w tej sprawie jest zgoda Walnego Zgromadzenia na sprzedaż lokali funkcyjnych wyrażona uchwałą w 2009 r. Zwróciła uwagę na fakt, że lokal funkcyjny finansowany był przez dwie nieruchomości, a Rada była informowana o zaistniałej sytuacji, w której mieszkańcy Wolność 6 opowiedzieli się jednoznacznie za sprzedażą, natomiast mieszkańcy oraz Rada Nieruchomości Dzielnej 21 byli przeciwni tej decyzji. Z uwagi na to, że mieszkańcy obu nieruchomości nie mogli uzgodnić wspólnego stanowiska w tej sprawie, a lokal nie był wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem tzn. na potrzeby gospodarza domu i pozostawał niezamieszkały, Zarząd wystąpił z wnioskiem o jego sprzedaż.

-/ Prezes L. Jedynak poinformował, że na dwóch ostatnich Zebraniach mieszkańców Dzielnej 21 proponował przeprowadzenie ankiety wśród mieszkańców budynku celem uzyskania opinii w sprawie sprzedaży lokalu, ale te propozycje były odrzucane z inicjatywy Rady Nieruchomości, która od początku była przeciwna tej decyzji. W odróżnieniu Zebranie mieszkańców Wolność 6 jednoznacznie opowiedziało się za sprzedażą lokalu, odrzucając jednocześnie ewentualność jego wynajęcia. W tej sytuacji, aby zakończyć ten konflikt i nie generować dalszych strat dla obu nieruchomości tj. ponoszenia kosztów utrzymania pustego lokalu, Zarząd podjął działania w kierunku jego sprzedaży. Odnosząc się do Uchwały nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia dnia 14.06.2012 r. stwierdził, że według jego opinii uchwała ta

nie ma zastosowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego usytuowanego w budynku Dzielna 21, bowiem jej literalne przyjęcie spowodowałoby brak możliwości decydowania o sprzedaży przez mieszkańców budynku Wolność 6.

W dyskusji stwierdzono, że należy podjąć działania, aby obie nieruchomości doszły do porozumienia w zakresie albo sprzedaży lokalu albo jego wynajęcia.

Głosując 4 głosami „za” przy 7 głosach „wstrzymujących się”, Rada podjęła decyzję, aby na obu nieruchomościach przeprowadzić ankietę z pytaniem o sprzedaż ewentualnie wynajem lokalu funkcyjnego, wstrzymując wykonanie Uchwały nr 11/2023 do czasu otrzymania wyników ankiety.

**3.2.** Rada jednogłośnie powołała Komisję doraźną do opracowania zmian do *Regulaminu GZM* w zakresie odpłatności z tytułu ochrony oraz *Zasad dysponowania nieruchomością wspólną* w składzie:

1. Teresa Ćwiek
2. Piotr Babisz
3. Robert Pietrasik
4. Grzegorz Wątróbski
5. Krzysztof Dul
6. Lilianna Ogrodnik

**3.3.** Mec. A. Chmurzyńska poinformowała, że odwołanie od Uchwały nr 41/2023 z dnia 14.12.2023 r. Rady Nadzorczej zostało skierowane do Walnego Zgromadzenia, ale z uwagi na zawarty w nim wniosek o zmianę zaskarżonej uchwały skierowany do Rady Nadzorczej celowe jest, aby Rada Nadzorcza zapoznała się z odwołaniem.

Po przekazaniu członkom Rady kopii odwołania, w głosowaniu 10 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”, Rada Nadzorcza postanowiła o przełożeniu rozpatrzenia odwołania na następne posiedzenie.

**3.4.** Przewodnicząca przedstawiła odpowiedź na skargę wniesioną przez Radę Nieruchomości Dzielna 21.

W głosowaniu 7 głosami „za” przy 4 głosach „wstrzymujących się” Rada Nadzorcza przyjęła przedstawioną odpowiedź na skargę.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

Informację na temat planowanych działań Zarządu Spółdzielni w roku 2024 przedstawił Prezes L. Jedynek. W zakresie spraw organizacyjnych wskazał na planowane zmiany w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, polegające na zmniejszeniu składu Zarządu do dwóch osób, w związku z odejściem na emeryturę Wiceprezesa P. Gałacha oraz przekazaniem obowiązków kierowania działem technicznym zatrudnionemu w ubiegłym roku młodemu inżynierowi. Odchodzi także na emeryturę długoletni pracownik zajmujący się sprawami terenowo-inwestycyjnymi, co również będzie wymagało odpowiedniego zastępstwa. Do spraw organizacyjnych zaliczył również konieczność zwiększenia uwagi w zakresie obsługi rozliczeń kosztów, w tym mediów, w związku z brakiem stabilności cen, głównie energii elektrycznej i dwukrotnego wzrostu minimalnego wynagrodzenia w 2024 r. W sprawach

technicznych wskazał na dwa duże remonty, które będą kontynuowane i dokończone, (elewacja budynku Skierniewicka 21 i wymiana instalacji wodnej na Osiedlu Górczewska-Narwik). Podjęcia decyzji oraz ewentualnej realizacji oczekuje system fotowoltaiki, przygotowywany dla dwóch nieruchomości Bellottiego 1 i Płocka 17, których mieszkańcy wyrazili wstępnie zainteresowanie instalacją. Kontynuowane będzie wdrażanie nowego systemu informatycznego, o którym w dalszej części posiedzenia poinformuje Pani Wiceprezes.

W sprawach samorządowych poinformował, że Zebrania mieszkańców będą zwołane, podobnie jak w ubiegłym roku, w dwóch etapach tzn. na wiosnę do czerwca zwołane będą dla nieruchomości, w których nie wybrano rady osiedla bądź występują potrzeby podjęcia decyzji remontowych, a na jesieni dla pozostałych nieruchomości. Przygotowany harmonogram zebrań przekazany zostanie na następnym posiedzeniu Rady.

W dyskusji:

-/ P. Małgorzata Czerwińska poruszyła kwestię wynagrodzeń dozorców, pytając czy są oni zatrudniani z minimalnym wynagrodzeniem?

W odpowiedzi Prezes wskazał, że wynagrodzenie uzależnione jest od tego czy dozorca zatrudniony jest na pełnym etacie czy w zmniejszonym wymiarze pracy. Natomiast niezależnie od wymiaru zatrudnienia wynagrodzenie nie może być niższe niż minimalne.

-/ P. Robert Pietrasik spytał czy Zarząd będzie pracował nad racjonalizacją kosztów utrzymania lokali, szczególnie po wygaśnięciu tarcz osłonowych.

W odpowiedzi Prezes stwierdził, że w zakresie kosztów utrzymania biura nie ma perspektyw na większe oszczędności jak również nie jest możliwe ograniczanie zatrudnienia do obsługi nieruchomości. Natomiast w zakresie oszczędności energii elektrycznej zostało już wprowadzonych wiele zmian w oświetleniach budynków, a wymiany latarni wymagają odpowiednich środków finansowych, podobnie jak wymiana instalacji c.o. Zarząd będzie podejmował stosowne działania w miarę posiadanych środków.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

Wiceprezes p. A. Kobus pokrótce przedstawiła informację na temat wdrażania nowego oprogramowania informatycznego Spółdzielni. Od 1 stycznia br. program czynszowy pracuje na nowym oprogramowaniu, ale nie jest to jeszcze widoczne dla mieszkańców w związku z tym, że portal lokatorski zostanie uruchomiony po przeniesieniu danych z końca ubiegłego roku. Cały czas trwają prace wdrożeniowe związane z włączaniem kolejnych modułów do programu. Priorytetem jest uruchomienie nowego programu windykacji, który usprawni i przyspieszy wysyłkę zawiadomień o wysokości zadłużenia oraz wezwań do zapłaty. Kolejnym celem jest uruchomienie do końca bieżącego roku platformy informacyjnej do kontaktu z mieszkańcami, na której dostępne będą dla wszystkich mieszkańców wszelkie informacje dotyczące opłat za użytkowanie lokali jak również wysyłana korespondencja. Docelowo zamiarem Spółdzielni jest wprowadzenie do nowego Portalu lokatorskiego bazy dotyczącej wszystkich liczników zamontowanych w lokalach, aby użytkownik miał możliwość sprawdzenia odczytów. Wprowadzenie tych danych odbywać się będzie sukcesywnie,

poszczególnymi budynkami. Krajowy System e-Faktur obowiązywać będzie Spółdzielnię od stycznia 2025 r.

Na pytanie p. Piotra Babisza o termin zakończenia wdrażania systemu, Pani Wiceprezes stwierdziła, że program jest wielomodułowy, więc wdrażany jest systematycznie i liczymy, że wprowadzony zostanie całkowicie do czerwca 2025 r. Aktualnie dostępny jest dotychczasowy Portal lokatorski, tym samym nie ma żadnych przerw w dotarciu do bieżących informacji czynszowych.

W dyskusji:

-/ P. Piotr Babisz poprosił o informację, kiedy będzie wywieszona informacja na klatkach schodowych na temat strony internetowej Spółdzielni.

W odpowiedzi Prezes J. Jedynak stwierdził, że polecenie w sprawie wywieszenia informacji zostanie ponownie przekazane do Administracji.

-/ P. Robert Pietrasik spytał czy występują opóźnienia w wysyłaniu wezwań do zapłaty, skoro tak pilnym jest wdrożenie programu windykacji.

W odpowiedzi Wiceprezes stwierdziła, że głównym celem wdrożenia tego programu jest usprawnienie pracy w zakresie windykacji, co nie oznacza, że aktualnie występują opóźnienia. Program windykacyjny zawierający automatyzację pewnych działań, daje większe możliwości pracownikowi, który nie będzie musiał ręcznie przeglądać sald wszystkich lokali.

-/ P. Jacek Klimaszewski spytał czy firma wdrożeniowa realizuje prace w ustalonym terminie.

W odpowiedzi Prezes stwierdził, że występują opóźnienia w realizacji, ale dotyczą one zarówno Firmy PROBIT jak również Spółdzielni.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Prezes L. Jedynak poinformował, że przeprowadzona na Osiedlu Samolotowa ankieta w sprawie sprzedaży lokali funkcyjnych potwierdziła zgodę większości mieszkańców na sprzedaż tych lokali.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie:

-/ uchwałę w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego, stanowiącego majątek Spółdzielni (lokal mieszkalny nr 22 przy ul. Jugosłowiańskiej 8), która w głosowaniu 10 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 1/2024** w załączeniu do niniejszego protokołu;

-/ uchwałę w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokalu funkcyjnego, stanowiącego majątek Spółdzielni (lokal mieszkalny nr 34 przy ul. Jugosłowiańskiej 10), która w głosowaniu 10 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 2/2024** w załączeniu do niniejszego protokołu;

#### **Ad. 7 porządku posiedzenia:**

Przewodnicząca przypomniała, że punkt uzupełniony jest o zapis „i przedstawienie przez Prezydium Rady Nadzorczej wysokości wynagrodzeń zasadniczych Członków Zarządu obowiązujących od 01.01.2024 r. wraz z potwierdzeniem weryfikacji ich naliczenia.”

Następnie przedstawiła wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu od 01.01.2024 r., potwierdzając weryfikację ich naliczenia:

- Prezes Zarządu - wskaźnik - 2,8 - miesięczne wynagrodzenie brutto: 20.146 zł

- Wiceprezesa Zarządu - wskaźnik 2,4 - miesięczne wynagrodzenie brutto: 17.268 zł.

W dalszej kolejności Przewodnicząca poddała pod głosowanie wnioskowaną przez p. Piotra Babisza premię regulaminową dla Członków Zarządu na 2024 r. w wysokości 0%. Treść wniosku wraz z uzasadnieniem został przekazany mailowo wszystkim członkom Rady Nadzorczej.

Zebrani w głosowaniu przy 3 głosach „za” wobec 4 głosów „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” odrzucili wnioskowaną premię regulaminową w wysokości 0%.

Stosownie do postanowień § 6 ust. 1 Regulaminu wynagradzania i przyznawania premii Członkom Zarządu SM „STROP” w Warszawie, Przewodnicząca zaproponowała utrzymanie w roku 2024 wskaźnika procentowego premii regulaminowej w wysokości 5%.

Wobec braku innych propozycji w tym zakresie, Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie ustalenia wskaźnika procentowego premii regulaminowej dla Członków Zarządu SM „STROP” na rok 2024 w wysokości 5%.

W głosowaniu: 5 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 3/2024** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 8 porządku posiedzenia:**

**8.1.** W tym punkcie ujęto wnioskowane przez p. Piotra Babisza - „zobowiązanie Przewodniczącej Komisji Ekonomicznej do naniesienia zgłoszonych poprawek do protokołu z posiedzenia Komisji z dnia 7.12.2023 r.”.

Na wniosek Przewodniczącej ustalono, że rozpatrzenie tego wniosku zostaje przeniesione na kolejne posiedzenie Rady, na którym będzie obecna Przewodnicząca Komisji p. Teresa Ćwiek.

**8.2.** W głosowaniu: 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” Rada Nadzorcza przyjęła Plan pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2024 r.

**8.3.** Przewodnicząca odczytała przygotowaną przez Prezydium Rady odpowiedź na pismo złożone przez Wiceprezes p. Annę Kobus na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14.12.2023.

**8.4.** P. Jacek Klimaszewski przedstawił wniosek Rady Osiedla Górczewska-Narwik o wyrażenie zgody na odstąpienie od konkursu ofert na wybór wykonawcy celem dokończenia wymiany instalacji wodnej w budynkach osiedla. Poinformował, że na przełomie 2022/2023 zostały wymienione rury ciepłej i zimnej wody tylko pod jednym budynkiem (Górczewska 242) i na skutek braku środków finansowych w funduszu remontowym Osiedla, prace zostały przerwane. Wykonawca tych robót firma Instalatorstwo Sanitarne Furczak sp. jawna, został wybrany w drodze konkursu ofert, który przewidywał pełen zakres wymiany instalacji. Z tych względów Rada Osiedla wnioskuje o wyrażenie zgody na kontynuację robót przez tę Firmę.

Stosownie do postanowień Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”, Rada Nadzorcza w głosowaniu: 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”

wyraziła zgodę na odstąpienie od konkursu ofert na wybór wykonawcy w zakresie kontynuacji wymiany instalacji wodnej na Osiedlu Górczewska-Narwik.

Wiceprezes p. Paweł Gałach wyjaśnił powody nieobecności na grudniowym posiedzeniu Rady. Następnie poinformował, że w związku z osiągnięciem z końcem stycznia br. wieku emerytalnego, planuje przejść na emeryturę z końcem lutego 2024 r. W tej sprawie złoży wniosek o rozwiązanie umowy o pracę za porozumieniem stron z dniem 26 lutego 2024 r. na następnym posiedzeniu Rady. Jednocześnie zadeklarował chęć pozostania w pracy przez kilka miesięcy celem przekazania prowadzonych spraw i swoich obowiązków w dziale technicznym nowemu pracownikowi, zatrudnionemu w ubiegłym roku w dziale technicznym.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 19 lutego 2024 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:  
Agnieszka Chmurzyńska

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
*E. Gromada*  
*J. Gromada*  
SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

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

