

Protokół nr 3
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 18.03.2024 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 18.03.2024 r., wzięło udział 12 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 otworzyła Przewodnicząca Rady p. Elżbieta Gromacka, która witając zebranych przedstawiła proponowany porządek posiedzenia.

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 22.01.2024 r. i 19.02.2024 r.
3. Informacja na temat planowanych konkursów ofert na usługi zlecane do podwykonawców zewnętrznych.
4. Dyskusja na temat zmian w *Zasadach rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „STROP”*, w tym:
 - 4.1. stanowisko Komisji doraźnej w zakresie proponowanych zmian,
 - 4.2. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian w *Zasadach rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „STROP”*.
5. Zajęcie stanowiska odnośnie złożonego przez członka Spółdzielni odwołania od Uchwały nr 41/2023 z dnia 14.12.2023 r. Rady Nadzorczej,
6. Omówienie proponowanej przez Zarząd struktury organizacyjnej SM „STROP” wraz z Regulaminem organizacyjnym Spółdzielni i podjęcie uchwały w tym zakresie.
7. Przedstawienie wyników windykacji za rok 2023.
8. Informacja na temat działalności STROP Nieruchomości sp. z o.o.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 9.1. informacja na temat planowanych Zebrań mieszkańców w I półroczu 2024 r.,
 - 9.2. stanowisko Rady Nadzorczej w zakresie informacji i pytań skierowanych przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023,
 - 9.3. rozpatrzenie wniosku p. Piotra Babisza o uzupełnienie protokołu z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z 7.12.2023 r.,
 - 9.4. wniosek Zarządu o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej w kwietniu 2024 r.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Do porządku zgłosili:

-/ Pan Piotr Jezierski - wniosek o rozpatrzenie uchylenia decyzji podjętej na styczniowym posiedzeniu dotyczącej przeprowadzenia ankiety na nieruchomości Wolność 6 i Dzielnej 21 w

sprawie sprzedaży lokalu funkcyjnego - w głosowaniu jednomyślnie przyjęty do porządku, jako pkt 9.5.;

-/ Pani Teresa Ćwiek – wniosek o rozszerzenie składu Komisji Ekonomicznej – w głosowaniu jednomyślnie przyjęty do porządku, jako pkt 9.6.

-/ Pan Piotr Babisz – wniosek o wykreślenie z porządku pkt 4.2. – w głosowaniu przyjęty 10 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw”; wniosek o obniżenie premii Członkom Zarządu od marca do grudnia 2024 r. – w głosowaniu 10 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” został przyjęty do porządku, jako pkt 9.7.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie proponowany porządek posiedzenia z uwzględnieniem przyjętych dodatkowych punktów, który jednogłośnie został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22.01.2024 r., został przyjęty jednogłośnie, a protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 19.02.2024 r. został przyjęty 10 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak przedstawił krótką informację na temat planowanych konkursów ofert na usługi zlecane do podwykonawców zewnętrznych. Nawiązując do przesłanego w materiałach zestawienia konkursów ofert poinformował, że Komisja konkursowa rozpoczęła już prace w zakresie 3 ofert złożonych na remont ciągów pieszo-jezdnych i miejsc postojowych na Osiedlu Kercelak.

W odpowiedzi na pytanie p. Piotra Babisza o konkurs dotyczący wykonania modernizacji instalacji ppoż. oddymiania klatek schodowych stwierdził, że temat ten będzie przedmiotem dyskusji na Zebraniu mieszkańców, w związku ze złożonym przez Radę Nieruchomości wnioskiem o wykonanie audytu na kompleksowy remont budynku. W tej sytuacji ewentualny termin konkursu będzie ustalony po zebraniu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Na wstępie głos zabrał Prezes L. Jedynak zwracając uwagę na fakt, że brakuje stanowiska Komisji doraźnej w zakresie proponowanych zmian do Zasad GZM. Wydaje się celowe, aby odbyło się jeszcze jedno posiedzenie Komisji w tej sprawie i wówczas możliwe będzie podjęcie stosownej uchwały.

Mecenas A. Chmurzyńska stwierdziła, że brak jest istotnych propozycji do zmian w Zasadach, poza kwestią podziału kosztów dozoru fizycznego (ochrony) i wprowadzenia odpisu na fundusz remontowy dla garaży wielostanowiskowych w budynkach mieszkalnych.

Odnosząc się do funduszu remontowego przypomniła, 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.

Odnosząc się do zasad rozliczania kosztów dozoru fizycznego na poszczególne funkcje występujące na danej nieruchomości zwróciła uwagę, że obowiązują one od ponad dwudziestu lat i nie budziły i nadal nie wywołują żadnych zastrzeżeń i uwag. Zasady te kwestionuje jeden właściciel lokalu użytkowego na nieruchomości Płocka 17 żądając, aby koszty ochrony były dzielone jednakowo dla wszystkich lokali, w odniesieniu do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

W dyskusji wskazano za celowe doprecyzowanie zapisu w § 7 ust. 6 i 6.1. Zasad. Poruszono również w kontekście odpisu na fundusz remontowy, kwestię użytkowania miejsc postojowych przez osoby, które nie posiadają lokali w budynku i tym samym nie wnoszą żadnych opłat na ten fundusz. Taka sytuacja uzasadniałaby wprowadzenie dodatkowej odpłatności na fundusz remontowy dla tych osób, ale niezbędna byłaby zmiana zapisu w Statucie Spółdzielni.

Prezes L. Jedynek wskazał, że najlepszym rozwiązaniem byłoby rozważenie ujęcia w planie remontowym nieruchomości planowanego remontu garażu i wówczas Rada Nadzorcza może wprowadzić odpis na fundusz remontowy dla miejsc postojowych.

Mecenas A. Chmurzyńska wyjaśniła pozostałe zmiany do Zasad, wykazane w przesłanym materiale na posiedzenie w lutym br.

Ustalono, że Komisja doraźna na kolejnym posiedzeniu wypracuje ostateczne stanowisko w zakresie zmian do Zasad, które zostanie przedstawione na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Ustalono, że stanowisko Rady Nadzorczej w odpowiedzi na wniesione odwołanie zostanie opracowane na kolejnym posiedzeniu Rady. Spółdzielnia w imieniu Rady poinformuje na piśmie skarżącą o powyższym.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

W dyskusji odnośnie proponowanej struktury organizacyjnej Spółdzielni:

-/ P. Jacek Klimaszewski wskazał, że brak stanowiska wiceprezesa ds. technicznych w strukturze organizacyjnej jest ryzykowny w sytuacji tak dużej spółdzielni, jaką jest SM „STROP”, gdzie obszar merytoryczny dotyczący tego stanowiska jest bardzo znaczący. Zaproponował, aby utrzymać to stanowisko w strukturze nie obsadzając go personalnie na chwilę obecną.

-/ Mecenas A. Chmurzyńska przypomniała, że w 2022 r. Walne Zgromadzenie bez żadnych wątpliwości i uwag uchwaliło nowy zapis w Statucie, że Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków. Wcześniej taka propozycja Zarządu była jednoznacznie odrzucona. Zwróciła również uwagę na dyskusje prowadzone przez Radę Nadzorczą odnośnie znaczącego obciążenia finansowego przez trzech członków Zarządu i przyjęty plan finansowy na 2024 r., który zakłada wysokość wynagrodzenia dla dwóch członków Zarządu.

-/ Prezes L. Jedynek wskazał, że z jednej strony taki zapis jest niekomfortowy, uwzględniając zakres obowiązków przypadających na dwóch członków Zarządu, ale z drugiej strony wydaje się, że takie jest oczekiwanie członków Spółdzielni, aby nastąpiły zmiany w strukturze

organizacyjnej. Zwrócił także uwagę na to, że strukturę można zmienić w każdym czasie szczególnie w sytuacji, gdy taki układ organizacyjny się nie sprawdzi.

-/ P. Piotr Babisz poprosił o wyjaśnienie:

1. podporządkowania specjalisty ds. windykacji, który jego zdaniem powinien podlegać Wiceprezes p. A. Kobus;
2. zakresu specjalisty ds. organizacyjno-samorządowych, który jego zdaniem dubluje się z zakresem pracy radcy prawnego;
3. podporządkowania informatyka w pionie księgowości, chociaż jego zdaniem powinien podlegać pod Prezesa Zarządu;
4. zatrudnienia inspektorów.

Ad.1. Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że windykacja prowadzona jest we współpracy z radcą prawnym i dlatego podlega bezpośrednio pod Prezesa Zarządu, chociaż niewątpliwie współpracuje również z działem księgowości.

Ad.2. Mecenas A. Chmurzyńska wyjaśniła, że stanowisko to jest obowiązkowe w strukturze spółdzielni i zakres pracy w żaden sposób nie dubluje się z zakresem radcy prawnego, który pełni swoje obowiązki zgodnie z przepisami ustawy o radcach prawnych. Natomiast faktycznie stanowisko to nie jest obecnie obsadzone personalnie, ponieważ większą część tych obowiązków pełni radca prawny.

Ad. 3. Wiceprezes A. Kobus wyjaśniła, że informatyk zawsze podlegał pod dział księgowości i jest to w pełni uzasadnione.

Ad. 4. Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że inspektorzy są aktualnie zatrudnieni na umowę o pracę, ale dopuszcza się możliwość zatrudnienia ich na umowy cywilne, w zależności od występującej potrzeby.

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, natomiast ilość etatów i forma zatrudnienia pracowników pozostaje w kompetencjach Dyrektora Spółdzielni kierującego zakładem pracy jakim jest w tym przypadku spółdzielnia.

Kończąc dyskusję ustalono, że na następne posiedzenie Rady zostanie przygotowana struktura organizacyjna w dwóch wersjach, która będzie poddana pod głosowanie.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Informację na temat wyników windykacji za rok 2023 udzieliła Wiceprezes A. Kobus. Omówiła przesłane w materiałach zestawienia zadłużeń na dzień 31.12.2023 r. obejmujących zadłużenie bieżące wraz z zawartymi ugodami oraz zadłużenie należnych opłat wraz z ugodami, zadłużeniami będącymi w toku postępowań sądowych i zasądzonych łącznie z kosztami sądowymi, adwokackimi i kosztami egzekucji. Przedstawiła informacje na temat długoterminowych dłużników i podjętych czynności prawnych wobec tych dłużników wskazując na duże trudności w ściąganiu należności. Poinformowała, że w stosunku do roku ubiegłego wzrost zadłużenia nie przekroczył 4%, natomiast w stosunku do bieżących opłat utrzymuje się na poziomie ca 37%, przy czym, jako bezpieczne zadłużenie traktuje się

w sytuacji, gdy nie przekracza 50% miesięcznych opłat. Wskazała również na fakt, że koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody wzrosły w 2023 r. o 80% w stosunku do roku 2022, co niewątpliwie miało znaczący wpływ na wzrost zadłużenia.

W odpowiedzi na pytanie p. Piotra Babisza o współpracę z firmą windykacyjną, Prezes L. Jedynak poinformował, że w styczniu br. Spółdzielnia podjęła współpracę ze Spółką windykacyjną na podstawie nowej umowy zlecenia, która obejmuje windykację wierzytelności „trudnych”. Umowa przewiduje wynagrodzenie tylko w przypadku zakończenia sprawy np. zawarciem ugody.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Informację na temat działalności spółki STROP Nieruchomości przedstawił Prezes L. Jedynak. Poinformował, że inwestycja została zakończona, w listopadzie 2023 budynek został przekazany do użytkowania. Spółka wywiązała się ze wszystkich zobowiązań umownych zarówno wobec indywidualnych inwestorów i Wykonawcy jak również wobec SM „STROP” w zakresie realizacji umowy o współpracy z 17.XII.2019 r. Do końca 2023 r. podpisano z 28 inwestorami notarialne umowy ustanawiające własność lokali i ich sprzedaż, a pozostałe 2 umowy zawarto na początku stycznia 2024 r. Odnosząc się do strony finansowej działalności Spółki wskazał, że na dzień 31.XII.2023 r. zysk brutto (po rozliczeniu strat z lat ubiegłych) wyniósł 321.418,28 zł, który w kwocie netto 270.099,39 zł uchwałą wspólników spółki został przekazany na kapitał zapasowy. W bilansie za 2023 r. utworzona została rezerwa na nieuzasadnione, ale zasygnalizowane w akcie notarialnym sprzedaży lokalu, roszczenia Spółdzielni WSS Społem w kwocie 131.847,95 zł. Poinformował również, że w latach 2020 - 2023 Spółka z tytułu obsługi przez Spółdzielnię „STROP” procesu inwestycyjnego, opłaciła faktury wystawione na łączną kwotę netto 590.007,11 zł.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

9.1. Prezes L. Jedynak przedstawił informację o zaplanowanych Zebraniach mieszkańców w kwietniu i maju br., według przekazanego wykazu. Pozostałe zebrania zwołane zostaną na jesieni br.

9.2. Zebrani zdecydowali, że odpowiedź na pytania skierowane przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 (takie same jak przesłane przy badaniu sprawozdania finansowego za rok 2022) zostanie przesłana w treści jak w roku ubiegłym, głosując podjętą decyzję: 8 głosami „za” przy 4 głosach „wstrzymujących się”.

9.3. P. Teresa Ćwiek ponownie zaproponowała, aby wnioski złożone przez p. Piotra Babisza uzupełnienie protokołu z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z 7.12.2023 r. zostało rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Komisji Ekonomicznej. Wobec akceptacji ze strony wnioskodawcy takiego rozwiązania sprawy uzupełnienia protokołu, zebrani przyjęli wniosek p. T. Ćwiek.

9.4. Zebrani postanowili o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22 kwietnia 2024 r. W porządku ujęte będą sprawy, które nie zostały rozpatrzone na poprzednich posiedzeniach, jak również omówione będą przygotowania do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w czerwcu

br., w tym przygotowanie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

9.5. P. Piotr Jezierski pokrótce przypomniał okoliczności, w jakich została podjęta przez Radę Nadzorczą w czerwcu ubiegłego roku uchwała w sprawie zakwalifikowania do sprzedaży lokal funkcyjny, znajdujący się w budynku Dzielna 21, którego budowa współfinansowana była przez dwie nieruchomości Wolność 6 i Dzielną 21. W sytuacji, gdy nadal mieszkańcy Dzielnej 21 przeciwni są jego sprzedaży, a mieszkańcy Wolność 6 wnioskuje o jego sprzedaż, ponowne przeprowadzenie ankiety w tej sprawie, jego zdaniem jest nieuzasadnione i powoduje dalszą zwłokę w zakończeniu sporu w tym zakresie. Z tego względu jest przeciwny ankiecie i wnioskuje o uchylenie decyzji podjętej przez Radę w styczniu br. w tej sprawie.

-/ P. Piotr Babisz odnosząc się do powyższej wypowiedzi wyjaśnił przyczyny przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców obu nieruchomości dot. sprzedaży lokalu funkcyjnego.

-/ Prezes L. Jedynak ponownie przypomniał, że mieszkańcy na zebraniu Dzielnej 21 byli przeciwni przeprowadzeniu ankiety w tej sprawie, w związku z tym wydaje się, że organizowanie ankiety jest bezcelowe.

W dyskusji ustalono, że nieruchomość Wolność 6 przygotuje propozycję - ofertę odsprzedania posiadanego 36% udziału w lokalu funkcyjnym nieruchomości Dzielnej 21, z uwzględnieniem 10% obniżenia ceny z pierwszego przetargu. Oferta ta zostanie przedstawiona na Zebraniu mieszkańców nieruchomości Dzielna 21 do przegłosowania.

Zebrani przegłosowali powyższą propozycję z jednoczesnym uchyleniem decyzji o przeprowadzeniu ankiety, w głosowaniu 9 głosami „za” przy 3 głosach „wstrzymujących się”.

9.6. Na wniosek p. Teresy Ćwiek zebrani postanowili o rozszerzeniu składu Komisji Ekonomicznej, rekomendując do tego składu p. Grzegorza Wątróbskiego i p. Liliannę Ogrodnik, którzy wyrazili zgodę na udział w pracach Komisji Ekonomicznej.

Rada Nadzorcza w głosowaniu 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” rozszerzyła skład Komisji Ekonomicznej o p. Liliannę Ogrodnik i p. Grzegorza Wątróbskiego.

9.7. Przewodnicząca poddała pod głosowanie wniosek p. Piotra Babisza o obniżenie premii Członkom Zarządu w okresie od marca do grudnia 2024 r.

W głosowaniu 9 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” zebrani odrzucili wniosek w tej sprawie.

Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 22 kwietnia 2024 r. *Z-ca Przewodniczącego*

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Agnieszka Chmurzyńska

Rady Nadzorczej

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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