

Protokół nr 7
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 07.10.2024 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 07.10.2024 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 otworzyła Przewodnicząca Rady p. Elżbieta Gromacka, która witając zebranych poinformowała, że zaplanowane posiedzenie na dzień 23 września nie odbyło się z uwagi na brak wymaganego kworum. W związku z tym poprosiła o informowanie z odpowiednim wyprzedzeniem o nieobecności na posiedzeniu, aby uniknąć takiej sytuacji w przyszłości, że część członków Rady traci czas niepotrzebnie.

Następnie przedstawiła proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 24.06.2024 r.
3. Omówienie wykonania Planu finansowego Spółdzielni za I półrocze 2024 r.
4. Omówienie założeń do Planu finansowego Spółdzielni na rok 2025.
5. Informacja z przebiegu prac Komisji Rewizyjnej.
6. Wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2024 - 2025 i podjęcie stosownej uchwały w tym zakresie.
7. Przyjęcie Planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2024 r.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 8.1. przekazanie skargi na działalność Zarządu, złożonej przez członka Spółdzielni z nieruchomości Wolność 6;
 - 8.2. informacja Zarządu dot. wniosku członka Spółdzielni z nieruchomości Agawy 8, złożonego do Rady Nadzorczej.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poinformowała zebranych, że w dniu dzisiejszym przekazano do Rady Nadzorczej:

- / pismo p. Anny Gafeckiej-Babisz z dnia 07.10.2024 dot. zgłoszenia naruszenia przepisów Regulaminu wyboru Firm w trakcie prac Komisji Konkursowej związanej z wyborem wykonawcy robót remontowych na ul. Wolność (mienie Spółdzielni),
- / pismo Związku Rewizyjnego przekazane do wiadomości Spółdzielni, będące odpowiedzią na skargę dot. wyboru wykonawcy systemu parkingowego na osiedlu Kercelak i wprowadzenia tego systemu,

-/ stanowisko Zarządu SM „STROP” w sprawie złożonej skargi oraz pismo Rady Osiedla Kercelak dot. wprowadzonego systemu parkowania na osiedlu Kercelak wraz z podpisami mieszkańców tego osiedla.

-/ Pan Piotr Babisz złożył wniosek o uzupełnienie porządku obrad o głosowanie w sprawie odwołania p. Piotra Jezierskiego z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony na wstępie porządek posiedzenia, który został jednogłośnie przyjęty.

Następnie poddała pod głosowanie:

-/ przyjęcie do porządku rozpatrzenie pisma p. Anny Gałęckiej-Babisz - przyjęto jednogłośnie, jako pkt 8.3. porządku posiedzenia;

-/ przyjęcie wniosku p. P. Babisza o uzupełnienie porządku o głosowanie odwołania p. Piotra Jezierskiego z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej - 9 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się”, wniosek przyjęto, jako pkt 8.4. porządku posiedzenia.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do przedstawionego projektu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24.06.2024 r. złożył uwagę p. Piotr Babisz wnosząc o wpisanie w pkt ad. 1 porządku posiedzenia złożonych przez niego wniosków do porządku posiedzenia.

Zebrani w głosowaniu: 4 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się” przyjęli zgłoszoną poprawkę do protokołu.

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24.06.2024 r. z naniesioną poprawką został przyjęty 8 głosami „za” przy 3 głosach „wstrzymujących się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. Anna Kobus omówiła, przedstawione w przesłanych materiałach, wykonanie Planu finansowego Spółdzielni za I półrocze 2024 r. w zakresie kosztów własnych i źródeł ich finansowania oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W dyskusji:

-/ p. Piotr Babisz odnosząc się do pozycji - koszty osobowe Zarządu - zapytał „czy i za jaki okres w tej pozycji ujęte zostało wynagrodzenie ówczesnego Wiceprezesa Zarządu p. Pawła Gałacha”.

W odpowiedzi Pani Wiceprezes wskazała, że ujęte zostało wynagrodzenie tej osoby za miesiąc styczeń i luty'2024 tj. za czas pełnienia funkcji członka Zarządu oraz kwota ekwiwalentu za niewykorzystany urlop.

-/ p. Piotr Babisz odniósł się do uzyskanego wynagrodzenia z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi pytając „czy wspólnoty płacą więcej i czy już mieszkańcy nie dokładają do wspólnot”.

Odpowiadając Pani Wiceprezes poinformowała, że Spółdzielnia podjęła starania, zgodnie z sugestiami Rady Nadzorczej o podwyższenie wynagrodzenia za zarządzanie wspólnotami, czego wynikiem była zmiana sposobu zarządzania Wspólnotą Mieszkaniową Grochowska 80/82.

Następnie Pani Wiceprezes wytłumaczyła, że pieniądze, które pochodzą z zarządzania wspólnotami są oparte na dobrych stawkach – kwota ogólna za zarządzanie to: Bellottiego 5 123.000zł rocznie, a Kaliskiego 42.857,16 zł rocznie. Rzeczywiste koszty obsługi wspólnot mieszkaniowych są mniejsze niż nieruchomości spółdzielczych. Do kosztów wspólnot nie można zaliczyć obsługi członkowskiej, prowadzenia ewidencji wkładów i umorzeń, czy wynagrodzenia obsługi prawnej spraw dotyczących Spółdzielni, Walnego, Rady Nadzorczej, badania bilansu, lustracji, czy też księgowości – prowadzenia ewidencji środków trwałych, księgowania faktur tylko dotyczących zasobów spółdzielni. Różnica pomiędzy przychodami ze wspólnot a księgowymi kosztami, które są jednocześnie źródłem finansowania kosztów własnych Spółdzielni, na koniec roku jest przeliczana jeszcze raz, a nadwyżka stanowi zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni, którego podział zatwierdza Walne Zgromadzenie Członków.

Odnosząc się do wykonania planu dotyczącego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, Pani Wiceprezes wskazała, że w ujęciu globalnym koszty eksploatacji podstawowej nie przekroczyły 50% zaplanowanych kosztów rocznych. Z pozostałych składników opłat wyższe od planowanych kosztów zostały zaksięgowane w pozycji - dzierżawa - co jest związane z dzierżawą terenu pod parkingiem Skierniewicka.

-/ Prezes p Leszek Jedynak poprosił o wpisanie do protokołu podziękowania dla Pani Wiceprezes A. Kobus i pracowników Działu Księgowego za wkład pracy w przygotowaniu właściwego planu finansowego na rok 2024 i utrzymanie dyscypliny księgowej przy jego realizacji.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. Anna Kobus odnosząc się do przesłanych materiałów przedstawiła założenia do planu finansowego Spółdzielni na rok 2025. Wskazała, że najważniejszym założeniem jest utrzymanie stawki za zarządzanie i obsługę nieruchomości na poziomie roku 2024. Omówiono wzrost płacy minimalnej o 8% oraz zakładany przez Zarząd wzrost średniego wynagrodzenia pracowników Spółdzielni w przyszłym roku o 7%. Omówiła planowany wzrost w pozostałych pozycjach dotyczących min. kosztów konserwacji, przeglądów, ochrony, ubezpieczeń, kosztów mediów.

W dyskusji:

-/ p. Grzegorz Wątróbski, wskazując na coraz mniejsze zainteresowanie pracą społeczną na rzecz mieszkańców, zaproponował rozważenie możliwości wprowadzenia do planu wynagrodzenia dla członków Rad Osiedli za udział w posiedzeniach, w celu zachęcenia członków Spółdzielni do zaangażowania się w pracę tego organu.

Zebrani w dyskusji pozostawili tę sprawę Komisji Ekonomicznej, która rozważy możliwości i zasadność tej propozycji.

Zarząd w odpowiedzi na pytanie p. Roberta Pietrasika o uzasadnienie planowanego wzrostu wynagrodzeń dla pracowników o 7% wyjaśnił, że jest to wzrost i tak niższy niż wzrost wynagrodzeń w gospodarce narodowej, który planowany jest powyżej 10 %.

Zarząd poinformował również, że zawarł umowę na dostawę energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych do części wspólnych nieruchomości na najbliższe 4 lata po stawkach niższych niż obecne, uwzględniające tarczę.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

P. Lilianna Ogrodnik przedstawiła informację z przebiegu prac Komisji Rewizyjnej w dniach 4.09. i 18.09.br., która zobowiązana była przez Radę Nadzorczą do zbadania zgodności wyboru wykonawcy systemu na Osiedlu Kerceland z *Regulaminem wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”*. Protokoły z posiedzeń Komisji stanowią załącznik do niniejszego protokołu. Przekazała, że niezależnie od analizy dostarczonych dokumentów dotyczących przebiegu prac związanych z wyborem wykonawcy systemu ograniczonego dostępu do terenu Osiedla Kerceland, Komisja wysłuchiwała stanowisk w tej sprawie przedstawionych przez osoby zaproszone na posiedzenie Komisji tj. p. Zbigniewa Żaronia skarżącego przedmiotowy wybór wykonawcy systemu, p. Piotra Jezierskiego, p. Małgorzaty Czerwińskiej i p. Alicji Wasilewskiej - przedstawicieli Rady Osiedla Kerceland.

Reasumując poczynione ustalenia stwierdziła, że Komisja potwierdziła, że wybór firmy wykonującej system parkingowy na Osiedlu Kerceland został dokonany z pominięciem procedury konkursowej określonej w *Regulaminie wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”*.

Niezależnie od przedstawionego stanowiska Komisji Rewizyjnej, p. Robert Pietrasik będący członkiem Komisji Rewizyjnej, stwierdzając, że w protokole zabrakło wniosków w tej sprawie, przedstawił zebranym swoje przemyślenia dotyczące przebiegu prac związanych z wyborem wykonawcy, nieznamość przepisów tego Regulaminu przez Radę Osiedla Kerceland i nieprzestrzegania przez Zarząd Spółdzielni obowiązujących przepisów w tym zakresie.

W odpowiedzi na powyższe Prezes L. Jedynak stwierdził, że Komisja zapoznała się szczegółowo z powodami, dla których nie przeprowadzono konkursu na wybór wykonawcy w trybie określonym Regulaminem, natomiast uzyskała pełną informację dotyczącą przeprowadzonych szczegółowych rozmów i negocjacji cenowych z kilkoma firmami, które złożyły oferty, przed ostatecznym wyborem konkretnej firmy. Informacje te przekazane były przez niego osobiście jak również przez zaproszonych przedstawicieli Rady Osiedla Kerceland na posiedzeniu Komisji w dniu 18 września br.

Następnie p. Piotr Jezierski odczytał pismo z dnia 06.10.2024 r. Rady Osiedla Kerceland skierowane do Rady Nadzorczej dotyczące wprowadzaniego systemu parkingowego na terenie osiedla, z wnioskiem o akceptację przez Radę Nadzorczą dokonane go wyboru wykonawcy. Pismo w załączeniu do niniejszego protokołu.

W dalszej kolejności p. Lilianna Ogrodnik odczytała pismo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, będące odpowiedzią na skargę złożoną przez p. Zbigniewa Żaronia, przekazane do wiadomości Spółdzielni. Pismo ZRSM w załączeniu do niniejszego protokołu.

Wiceprezes p. A. Kobus odnosząc się to sprawy wyboru firmy stwierdziła, że Zarząd jedynie zaniechał przekazania na kwietniowym posiedzeniu Rady Nadzorczej informacji o zawieranej umowie na wykonanie modyfikacji systemu parkingowego na Osiedlu Kerceland i w tym zakresie może przyjąć na siebie odpowiedzialność w tej sprawie.

P. Małgorzata Czerwińska w imieniu mieszkańców osiedla wniosła o akceptację dokonanego wyboru wykonawcy i zakończenie sporu w tej sprawie wskazując, że testowany obecnie system na osiedlu przynosi już zauważalne efekty w postaci wolnych miejsc postojowych i większego porządku na terenie osiedla.

Prezes L. Jedynak potwierdził, że system ograniczonego dostępu do terenu osiedla jest przez cały wrzesień testowany przez mieszkańców, nanoszone są jeszcze pewne poprawki w działaniu systemu i po ostatecznym odbiorze, przewidzianym na koniec września br. zostanie w pełni zapłacony do wykonawcy. Płatności zostaną uruchomione dla mieszkańców od października br., natomiast od września aktywne są parkometry dla osób nie zarejestrowanych w systemie.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przyjęcie stanowiska Komisji Rewizyjnej, które 8 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” zostało przyjęte.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Zebrani zapoznali się z przekazanymi w materiałach ofertami biegłych rewidentów na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2024 i 2025.

W głosowaniu 10 głosami „za” Rada Nadzorcza dokonała wyboru firmy MW Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Chrzanowie do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za lata 2024 i 2025.

Treść **Uchwały nr 13/2024** w załączeniu do niniejszego protokołu;

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Plan pracy na II półrocze 2024 r. ze zmianą terminu październikowego posiedzenia na dzień 28.10.

P. Teresa Ćwiek zaproponowała, aby w dniu pomiędzy 4-7 listopada odbyło się posiedzenie Komisji Ekonomicznej.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. Rozparzenie skargi na działalność Spółdzielni złożonej przez członka Spółdzielni z nieruchomości Wolność 6 zostało przeniesione na następne posiedzenie.

8.2. Odnosząc się do wniosku członka Spółdzielni z nieruchomości Agawy 8 skierowanego do Rady Nadzorczej, Prezes L. Jedynak przedstawił notatkę służbową Kierownika ADM p. Wojciecha Bogdaniuka wyjaśniającą temat wymiany drzwi ppoż. z klatek do hali garażowej i montażu systemu zabezpieczeń budynku i garażu Agawy 8. Notatka w załączeniu do niniejszego protokołu.

Wskazał, że wniosek w tej sprawie został złożony w trakcie trwania prac. Obecnie system działa bez zastrzeżeń jak również nie ma uwag do działania nowych drzwi ppoż.

8.3. Przewodnicząca odczytała pismo p. Anny Gąteckiej-Babisz z dnia 7.10.br. skierowane do Rady Nadzorczej jako skargę na naruszenie zapisów Regulaminu wyboru Firm(...) w zakresie powiadomienia o terminie posiedzenia Komisji Konkursowej.

Odnosząc się do przedstawionej skargi Prezes L. Jedynak stwierdził, że skarga jest nieuzasadniona. Wyjaśnił, że przedmiotowy konkurs dotyczył wyboru wykonawcy robót

remontowych na ul. Wolność, stanowiącej mienie Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniem Regulaminu w przypadku usług dotyczących więcej niż jednego osiedla/nieruchomości Komisja obraduje przy udziale Członka Rady Nadzorczej (§ 3 ust. 2). Tym samym udział przedstawicieli poszczególnych nieruchomości nie jest przewidziany w Regulaminie i postanowienie § 3 ust. 2.1. i ust. 3 nie ma zastosowania. W przypadku tego konkursu Kierownik ADM, będący członkiem Komisji Konkursowej samodzielnie uznał, że zaproszenie przedstawicieli nieruchomości przylegających do ul. Wolność będzie przyjęte przez te osoby z właściwym zrozumieniem dobrych intencji Spółdzielni w tym zakresie. Tymczasem jak wynika ze złożonego pisma, jedynym postanowieniem Zarządu powinno być udzielenie Kierownikowi ADM upomnienia, aby na przyszłość nie podejmował takich decyzji samodzielnie, wbrew przepisom Regulaminu.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie stanowisko Rady, że skarga jest niezasadna i zobowiązanie Zarządu do upomnienia Kierownika ADM p. W. Bogdaniuka.

W głosowaniu 7 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” Rada Nadzorcza uznała, że skarga p. Anny Babisz-Gałeckiej jest niezasadna.

8.4. P. Piotr Babisz w uzasadnieniu złożonego wniosku o odwołanie p. Piotra Jezierskiego z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej wskazał, że jako przewodniczący Komisji nie zadbał o ogłoszenie konkursu na wybór wykonawcy systemu parkingowego, a tym samym nie przestrzegał obowiązującego regulaminu w tym zakresie, również w zakresie przestrzegania terminów powiadomień o posiedzeniach Komisji Konkursowej, odnosząc się do złożonej skargi w dniu dzisiejszym i nie zgadzając się z podjętą przez Radę Nadzorczą decyzją w tej sprawie.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty: p. Małgorzata Czerwińska stwierdziła, że decyzje związane z modyfikacją systemu parkowania na osiedlu podejmowała cała Rada Osiedla Kercelak i nie można obciążać z tego tytułu winą p. Piotra Jezierskiego, a Prezes L. Jedynak zaznaczył, że wybór wykonawcy następuje decyzją Zarządu Spółdzielni, a nie p. Piotra Jezierskiego.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie wniosek o odwołanie p. Piotra Jezierskiego z funkcji Przewodniczącego Komisji Technicznej, który 6 głosami „przeciw” przy 4 głosach „za” został odrzucony.

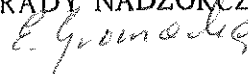
Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 28 października 2024 r.

Protokolowała:

Agnieszka Chmurzyńska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

