

Protokół nr 10
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 16.12.2024 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 16.12.2024 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.

Przewodnicząca Rady p. Elżbieta Gromacka otworzyła posiedzenie i przedstawiła proponowany porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia z dnia 18.11.2024 r.
3. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2025, w tym:
 - 3.1. informacja Komisji Ekonomicznej,
 - 3.2. informacja Komisji Technicznej,
 - 3.3. przyjęcie wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia stosowanego sposobu rozliczania kosztów dozoru fizycznego dla lokali użytkowych,
 - 3.4. podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2025.
4. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP” na rok 2025.
5. Sprawy osobowe Zarządu, w tym:
 - 5.1. podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wskaźnika procentowego premii regulaminowej dla Członków Zarządu SM „STROP” na 2025 r.,
 - 5.2. podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Wiceprezes Zarządu p. Anny Kobus.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do *Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej*.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Górczewska-Narwik.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 8.1. przekazanie pisma kierowanego do Rady Nadzorczej przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024.,
 - 8.2. dyskusja na temat zmiany struktury organizacyjnej SM „STROP”.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Do przedstawionego porządku posiedzenia p. Piotr Babisz zgłosił wniosek o dodanie ppkt 8.3. obejmującego rozpatrzenie odpowiedzi na skargi p. Z. Żaronia i Rady Nieruchomości Dzielna.

Zebrani jednogłośnie przyjęli zgłoszony wniosek o uzupełnienie porządku i w głosowaniu 11 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” przyjęli przedstawiony i uzupełniony porządek posiedzenia.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

P. Piotr Babisz zgłosił wniosek o wykreślenie na str. 5 projektu protokołu zdania o treści: „Kwestionuje również obciążenie Dzielnej 21 kosztami sprzątnięcia płyty parkingowej Bellottiego 5A” wskazując, że takich słów nie wypowiedział. Zebrani jednogłośnie przyjęli zgłoszony wniosek.

Protokół nr 9 z posiedzenia z dnia 18.11.2024 r. uwzględniający przyjętą poprawkę, został przyjęty w głosowaniu 10 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

3.1. Nawiązując do przekazanego zebranych protokołu z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 4.12.2024 r., p. Grzegorz Wątróbski poprosił o ewentualne pytania do przedstawionej w protokole informacji dotyczących projektu planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2025. (Protokół w dokumentach Rady Nadzorczej)

W dyskusji:

-/ P. Robert Pietrasik zgłosił uwagę dotyczącą planowanego wynagrodzenia Zarządu, prosząc o wyjaśnienie informacji zawartej w protokole Komisji.

W odpowiedzi p. Teresa Ćwiek wskazała, że w opracowanym przez Zarząd projekcie planu zakładane wynagrodzenie Zarządu zostało skalkulowane na podstawie przeciętnego wynagrodzenia z II kwartału 2024 r. plus 5% premii, z pominięciem w całości środków na premię uznaniową, aby nie było konieczności podnoszenia stawki eksploatacyjnej oraz żeby zmniejszyć dysproporcje we wzroście wynagrodzenia pomiędzy Zarządem a pracownikami. Zdaniem Komisji zaproponowana przez Zarząd kalkulacja wynagrodzenia jest niezgodna z zasadą przewidzianą w Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu. Z tych względów zakładane wynagrodzenie Zarządu na rok 2025 zostało przeliczone zgodnie z Regulaminem tj. na poziomie III kwartału 2024 r.

-/ P. Piotr Babisz w świetle przedstawionej informacji stwierdził, że należałoby rozważyć zmianę Regulaminu wynagradzania Zarządu i zawnioskował o dyskusję w tym zakresie na posiedzeniu Rady w styczniu 2025 r.

3.2. Informację z posiedzenia Komisji Technicznej z posiedzenia z dnia 10.12.br. przedstawił Przewodniczący Komisji p. Piotr Jezierski. Na posiedzeniu Komisji omówiono dokumentację konkursową dot. konserwacji instalacji wod-kan i c.o. w zasobach Spółdzielni, harmonogram planowanych konkursów ofert na I kwartał 2025 r. oraz plany remontów poszczególnych nieruchomości. Wskazał, że występujące problemy dot. wykonania planowanych, koniecznych robót remontowych na nieruchomości Górczewska-Narwik i Narwik są w trakcie uzgodnień z mieszkańcami. Komisja omówiła również stawki odpisów na fundusz remontowy i podniesienie ich wysokości na 6 nieruchomościach z inicjatywy mieszkańców. Poinformował, że Komisja Techniczna rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie planów

remontowych poszczególnych nieruchomości na rok 2025. (Protokół Komisji w dokumentach Rady Nadzorczej)

3.3. Przewodnicząca przedstawiła wniosek Zarządu dot. zatwierdzenia dotychczas stosowanego sposobu rozliczania kosztów dozoru fizycznego dla lokali użytkowych w nieruchomościach: Skierniewicka 21, Kacza I, Kacza II, Płocka 15 i Żytnia 13/15.

Wiceprezes p. Anna Kobus poinformowała, że wniosek został złożony stosownie do zapisu § 6.1., który przewiduje, że zwiększenie udziału lokali użytkowych w kosztach dozoru fizycznego, uwzględniający specyfikę poszczególnych nieruchomości i znaczące zaangażowanie sprawowanego dozoru fizycznego zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Wskazała, że Rady Osiedla wymienionych we wniosku nieruchomości nie przekazały negatywnej opinii w tym zakresie.

W głosowaniu 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” zebrani przyjęli wniosek zatwierdzający zwiększenie udziału lokali użytkowych w kosztach dozoru fizycznego.

3.4. Przewodnicząca przedstawiła projekt uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego SM „STROP” na rok 2025 poddając ją pod głosowanie.

W głosowaniu 10 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” uchwała została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 20/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP” na 2025 rok w wyniku, którego 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”, Rada Nadzorcza przyjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali wszystkich nieruchomości Spółdzielni na rok 2025.

Treść **Uchwał nr 21-48/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Po części niejawnego posiedzenia, Rada Nadzorcza podjęła:

5.1. w głosowaniu tajnym 6 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” uchwałę w sprawie ustalenia wskaźnika procentowego premii regulaminowej dla Członków Zarządu SM „STROP” na rok 2025 w wysokości 5%.

Treść **Uchwały nr 49/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej;

5.2. w głosowaniu tajnym 8 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” uchwałę w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Wiceprezes Zarządu p. Anny Kobus w wysokości 16.000 zł brutto.

Treść **Uchwały nr 50/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Zebrani w materiałach otrzymali projekt zmian do Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej, opracowane przez Komisję doraźną, powołaną przez Radę Nadzorczą.

Po dyskusji, w której analizowano zasadność poszczególnych zapisów Zasad, zebrani postanowili o poddaniu pod głosowanie zmian w treści zaproponowanej przez Komisję.

Rada w głosowaniu 11 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do *Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej*.

Treść **Uchwały nr 51/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Mec A. Chmurzyńska poinformowała, że właściciele lokali w nieruchomości Górczewska-Narwik podjęli uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości na rzecz firmy Stoen Operator sp. z o.o. Uchwała była podjęta przy udziale notariusza. Niezależnie od wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu, Rada Osiedla tej nieruchomości wynegocjowała z firmą dodatkowe zadośćuczynienie za utrudnienia podczas prowadzenia prac w wysokości 40 tys. zł.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Górczewska-Narwik, która w głosowaniu 10 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 52/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. Mec. A. Chmurzyńska poinformowała, że biegła rewident rozpoczynając badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przekazuje do Rady Nadzorczej informację o rozpoczęciu badania z prośbą o przekazanie odpowiedzi na pytania dotyczące prowadzonego badania sprawozdania. Przypomniała, że Rada udzielała już odpowiedzi na te pytania w ubiegłych latach.

Zebrani postanowili, że na styczniowym posiedzeniu zostaną omówione odpowiedzi przygotowane przez mec. Chmurzyńską na podstawie ubiegłorocznej informacji do biegłego.

8.2. Rozpoczynając dyskusję na temat zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni, Prezes Leszek Jedynek wskazał, że po 9 miesięcznej działalności w dwuosobowym składzie Zarządu, w sytuacji, gdy p. A. Kobus pełni dwie funkcje Członka Zarządu i Głównej Księgowej, można stwierdzić, że taki układ struktury organizacyjnej nie jest optymalny i korzystny dla prawidłowego zarządzania Spółdzielnią. Uwzględniając wniosek p. A. Kobus o rozdzielenie tych dwóch funkcji, jak również fakt zarządzania wieloletnimi zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zatrudnienie członka Zarządu ds. technicznych jest koniecznością.

Wiceprezes p. A. Kobus potwierdziła również konieczność zatrudnienia członka zarządu ds. technicznych, podtrzymując swoje stanowisko o braku możliwości łączenia przez nią dwóch funkcji w zarządzie.

Po dyskusji ustalono, że na styczniowe posiedzenie Rady zostanie przygotowana propozycja zmiany struktury organizacyjnej do dalszej dyskusji.

8.3. Omówiono projekt odpowiedzi na skargę p. Zbigniewa Żaronia przygotowaną przez Prezydium Rady.

-/ P. Robert Pietrasik zawnioskował o doprecyzowanie w piśmie zapisu o stanowisku zajęтым przez Komisję Rewizyjną.

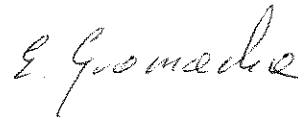
Przewodnicząca poddała pod głosowanie przyjęcie przygotowanej propozycji odpowiedzi na skargę p. Zbigniewa Żaronia w przedstawionej wersji, która 6 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” została przyjęta.

P. Piotr Jezierski przedstawił treść odpowiedzi na skargę Rady Nieruchomości Dzielna 21 przygotowaną przez Prezydium Rady.

W głosowaniu 8 głosami „za” przy 4 głosach „wstrzymujących się” odpowiedź została przyjęta.

Termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej ustalono wstępnie na 20 stycznia 2025 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.



Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

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

