

**Protokół nr 8**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 28.10.2024 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 28.10.2024 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 07.10.2024 r.
3. Informacja nt. windykacji należności Spółdzielni wg stanu na I półrocze 2024 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie korekty Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2024.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmian do Regulaminu Funduszu wsparcia, w tym:
  - 5.1. informacja nt. aktualnego stanu Funduszu wsparcia.
6. Informacja z posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 21.10.2024 r.
7. Rozpatrzenie i podjęcie ostatecznej decyzji w sprawie wniosków Rady Osiedla KERCELAK i Zarządu Spółdzielni w sprawie odstąpienia od zasady określonej w § 1 ust. 2 Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP” i akceptacji wyboru firmy NASQ Sp. z o.o.
8. Rozpatrzenie skargi na działalność Zarządu, złożonej przez członka Spółdzielni z nieruchomości Wolność 6.
9. Sprawy różne i wniesione.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Pan Piotr Babisz zgłosił do porządku obrad następujące wnioski:

-/ zmianę kolejności rozpatrywania spraw z pkt 8 przed pkt 7, a następnie pkt 4 – poddany pod głosowanie został odrzucony 7 głosami „przeciw” przy 4 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się”;

-/ uzupełnienie porządku o rozpatrzenie skargi na działalność Zarządu wniesionej przez Radę Nieruchomości Dzielna 21 z dn. 22.10.2024 – w głosowaniu zebrani 8 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” postanowili o przeniesieniu rozpatrzenia tej skargi na następne posiedzenie;

-/ w sprawach różnych i wniesionych (pkt 8) dodać ppunkt dot. Informacji Zarządu nt. publikacji dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni, zgodnie z wnioskiem Walnego Zgromadzenia – przyjęty w głosowaniu 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Zebrani przyjęli również, na wniosek Prezes L. Jedynak uzupełnienie pkt 8 o głosowanie uchwał w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Skierniewicka 21.



Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony i uzupełniony porządek posiedzenia, który w głosowaniu 7 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

#### **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Do przedstawionego projektu protokołu uwagi zgłosił p. Piotr Babisz odnośnie braku załączników, o których mowa w treści protokołu oraz do zapisu w pkt ad. 5 porządku posiedzenia, że „płatności zostaną uruchomione dla mieszkańców od listopada br.”

Wyjaśniono, że powinien być wpisany miesiąc październik.

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 07.10.2024 r. z naniesioną poprawką został przyjęty 10 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się”.

#### **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

Wiceprezes p. Anna Kobus udzieliła informacji na temat windykacji należności Spółdzielni według stanu na I półroczu 2024 r. Wyjaśniła mechanizm powstawania zaległości wskazując, że zadłużenie rośnie przede wszystkim u tych osób, które trwale zalegają z płatnościami. Problemem są również lokale użytkowe, których właściciele wnoszą opłaty cyklicznie np. raz na pół roku, spłacając w ten sposób powstałe zadłużenie, które ponownie powstaje w kolejnym okresie. Szczegółowe informacje o zaległościach w poszczególnych nieruchomościach obrazują załączone tabele, które zostaną ponownie przesłane członkom Rady po usunięciu zauważonego błędu systemowego.

W dyskusji:

-/ P. Piotr Babisz spytał o wyniki współpracy Spółdzielni z firmą windykacyjną, z którą w styczniu tego roku została podpisana umowa.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, że zawarta umowa dotyczyła tzw. trudnych spraw windykacyjnych, ze względu na całkowity brak lub bardzo utrudniony kontakt z dłużnikiem. W związku z tym trudno oczekiwać na szybkie efekty tej współpracy. Spółdzielnia nie ponosi żadnych kosztów z tytułu tej współpracy.

W uzupełnieniu Prezes L. Jedynek poinformował, że na początku tego roku zostało zgłoszonych do firmy 10 osób, z których 1 osoba spłaciła zadłużenie sprzedając mieszkanie na Płockiej 15, a 2 osoby podpisały ugody na spłatę zadłużenia. Aktualnie przekazano zadłużenie kolejnych 5 osób.

Dodatkowo poinformował, że w ramach działalności windykacyjnej Spółdzielnia podpisała 7 ugód na spłatę zadłużenia, skierowała do sądu 10 pozwów w postępowaniu uproszczonym i otrzymała 5 nakazów zapłaty do spraw złożonych w roku 2023.

-/ P. Piotr Babisz spytał o dłużników, wobec których Rada Nadzorcza w ubiegłym roku podjęła uchwały w sprawie licytacji przysługujących im lokali.

Mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, że realizacja tych uchwał została wstrzymana ze względu na stan zdrowia dłużnika z Żytniej 16 i z uwagi na to, że wobec dłużnika z Dzielnej 21 prowadzone jest postępowanie komornicze (wyegzekwowano część zadłużenia) oraz postępowanie dyscyplinarne, prowadzone przez Warszawską Radę Adwokacką.

-/ P. Grzegorz Wątróbski zawnioskował o rozważenie możliwości sprzedawania długów, co być może byłoby dyscyplinujące dla innych dłużników.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

W zakresie korekty Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2024 informacje przedstawiła Wiceprezes p. Anna Kobus. Zmiana odpisu na fundusz remontowy nieruchomości Żelazna 76/76A została przyjęta przez Radę w czerwcu br., natomiast zmiana zakresu robót remontowych na nieruchomościach: Al. Jerozolimskie, Kacza II i Dzielna 21 została uzgodniona z Radami Osiedli/Nieruchomości.

W dyskusji poruszono temat planowanych robót na osiedlu Kercelak i ulicy Wolność oraz prac remontowych na płycie parkingowej garażu Bellottiego 5A, polegających na naprawie powierzchni parkingu.

-/ P. Piotr Babisz zgłosił uwagi do przedstawionych w materiałach Tabeli nr 1, nr 1.10, 1.12, 1.14, 1.15 - wnosząc o usunięcie słowa „Kercelak” przy nieruchomościach: Dzielna, Kacza I, Wolność 3A, Kacza II, Żytnia uzasadniając, że te nieruchomości nie należą do osiedla „Kercelak”,

- w Tabeli 1.30 - w wierszu 20 zamienić określenie „parking naziemny przy budynku Bellottiego 3B/Dzielna 21 na „płyta garażu Bellottiego 5A”; w wierszu 21 zamienić określenie „parking naziemny przy budynku Bellottiego 3B/Dzielna 21 na „płyta garażu Bellottiego 5A”; wiersz 25 doprecyzować przez dodanie: nie terenie osiedla Kercelak, ulicy Wolność, wzdłuż drogi pożarowej, na płycie garażu Bellottiego 5A.

Zgłoszono również nieścisłości w zakresie przedstawionych danych liczbowych w przekazanych materiałach.

W związku z powyższym uzgodniono, że Zarząd ponownie sprawdzi przedstawione materiały dotyczące korekty Planu i prześle na następnym posiedzeniu Rady, na którym zostanie podjęta uchwała w tej sprawie.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

Prezes L. Jedynak poinformował, że proponowana zmiana do Regulaminu Funduszu wsparcia wynika z tego, że aktualny zapis w Regulaminie w § 5 ust. 2 dot. terminu rozpoczęcia zwrotu udzielonego wsparcia jest sprzeczny z treścią Uchwały nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 r.

Pani Wiceprezes przekazała zebranim aktualny plan wydatków Funduszu wsparcia.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Funduszu wsparcia w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która w głosowaniu 8 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 14/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Informację z posiedzenia Komisji Technicznej w dniu 21.10.2024 r. przedstawił Przewodniczący Komisji p. Piotr Jezierski. Omówiono prace remontowe przeprowadzane w poszczególnych nieruchomościach i problemy z tym związane, szczególnie w zakresie remontu i wymiany wyeksploatowanych instalacji sanitarnych. Omówiono przetargi na wykonanie robót remontowych na ul. Wolność wraz z przylegającymi chodnikami, stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz na wykonanie przeglądu instalacji elektrycznej w 11 budynkach Spółdzielni. Zarekomendowano wybór określonych wykonawców. Zgłoszono

również wniosek o wprowadzenie zmian do Regulaminu wyboru Firm, aby zwiększyć kompetencje dla Rad Osiedli.

Prezes L. Jedynak wyjaśnił pokrótce problem związany z kotłownią gazową na nieruchomości Górczewska-Narwik. Wskazał, że mieszkańcy chcą utrzymać nieuzasadnioną technicznie kotłownię gazową, która mogłaby być zastąpiona przyłączeniem budynków do sieci miejskiej. Protokół z posiedzenia Komisji Technicznej w dokumentach Rady Nadzorczej.

#### **Ad. 7 porządku posiedzenia:**

P. Piotr Jezierski wskazał po raz kolejny na okoliczności wyboru firmy na świadczenie usług w zakresie ograniczonego dostępu do terenu osiedla Kercelak. Przytoczył również konkluzje pisma Związku Rewizyjnego, który w swojej opinii analizując postępowanie organów Spółdzielni w sprawie wyboru wykonawcy systemu parkingowego nie ocenił negatywnie postępowania Spółdzielni przy wyborze wykonawcy. Odstępstwo w tym wypadku od regulaminu w opinii Związku miało swoje uzasadnienie. Oddanie przez Zarząd mieszkańcom osiedla inicjatywy w sprawie wyboru wykonawcy systemu parkingowego miało zdaniem Związku Rewizyjnego społeczne uzasadnienie.

W związku z powyższym zaapelował o przyjęcie odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia konkursu i zatwierdzenie dokonanego wyboru, mając na uwadze wolę i dobro społeczne mieszkańców osiedla Kercelak.

W dyskusji:

-/ P. Robert Pietrasik przypomniał, że Rada już wcześniej zdecydowała, że nie zastosowano procedury konkursowej, czyli złamano regulamin, a więc Rada nie może ponownie głosować w tej sprawie;

-/ P. Piotr Babisz stwierdził, że nie można akceptować działań już podjętych z naruszeniem Regulaminu;

-/ P. Małgorzata Czerwińska ponownie zaapelowała w imieniu mieszkańców osiedla o zaakceptowanie zorganizowanego systemu parkingowego, który uporządkował w sposób zdecydowany parkowanie na osiedlu;

-/ P. Krzysztof Dul zwrócił uwagę, że należy mówić o nieprzestrzeganiu Regulaminu a nie o jego złamaniu, a ponadto wskazał na narastający konflikt na osiedlu, który jest coraz bardziej podsycany przez fakt, iż sprawa ta nie jest ostatecznie rozstrzygnięta.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie wyboru wykonawcy systemu ograniczonego dostępu do terenu Osiedla Kercelak, która 7 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 15/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

P. Piotr Babisz stwierdził, że w przegłosowanym porządku obrad Rady Nadzorczej nie było podjęcia uchwały w tej sprawie. Nie można wskazać osoby, która zawnioskowała o uchwałę w tej sprawie.

**Ad. 8 porządku posiedzenia:**

Zebrani przegłosowali 7 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” decyzję o przesunięciu na następne posiedzenie rozpatrzenia skargi na działalność Zarządu złożoną przez członka Spółdzielni z nieruchomości Wolność 6.

**Ad. 9 porządku posiedzenia:**

**9.1.** Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Skierniewicka 21 na rzecz MPWiK, która w głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 16/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

**9.2.** Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Skierniewicka 21 na rzecz Veolia Energia Warszawa SA, która w głosowaniu 9 głosami „za” przy 3 głosach „wstrzymujących się” została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 17/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

**9.3.** P. Piotr Babisz prosząc o informację, kiedy zostaną umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni dokumenty zgodnie z wnioskiem Walnego Zgromadzenia stwierdził, że na stronie umieszczone są dokumenty z błędnymi datami i nie obejmują okresu, który był ujęty we wniosku Walnego.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że aktualne protokoły są na stronie, natomiast protokoły z lat ubiegłych będą sukcesywnie zamieszczane na stronie, a błędy jakie się pojawiają w datach tych dokumentów będą korygowane na bieżąco.

Na zakończenie posiedzenia Pani Wiceprezes Anna Kobus przedstawiła swoje stanowisko, a raczej problemy związane z obciążeniem, znacznie przekraczającym ustawowy 40-sto godzinny czas pracy, i przyjętą odpowiedzialnością na stanowiskach, które zajmuje tj. Wiceprezesa Zarządu i Głównej Księgowej. W związku z tym poprosiła o rozważenie możliwości rozdzielania tych funkcji na dwa odrębne etaty i przekazanie stanowiska Rady w tej sprawie do 16 grudnia br.

Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 18 listopada 2024 r.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



