

Protokół nr 9
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 18.11.2024 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 18.11.2024 r., wzięło udział 9 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 otworzył Zastępca Przewodniczącej Rady p. Piotr Jezierski, który witając zebranych przedstawił proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 28.10.2024 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie korekty Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2024.
4. Rozpatrzenie skarg na działalność Zarządu:
 - 4.1. złożonej przez członka Spółdzielni z nieruchomości Wolność 6;
 - 4.2. złożonej przez Radę Nieruchomości Dzielna 21.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany do *Zasad rozliczania opłat z tytułu zbierania i wywozu odpadów komunalnych w SM „STROP”*.
6. Informacja na temat konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym wykonawcom w roku 2024.
7. Omówienie wniosków z Zebrań mieszkańców, zwołanych w roku 2024.
8. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Pan Piotr Babisz zgłosił następujące wnioski o uzupełnienie porządku obrad:

-/ o uchylenie uchwały nr 46/2024 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.09.2024 r. – poddany pod głosowanie - 4 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” został przyjęty do pkt 8;

-/ o przekazanie informacji na temat złożonego zdania odrębnego do Uchwały nr 15/2024 Rady Nadzorczej z dn. 28.10.2024 r. – w głosowaniu zebrani 7 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” postanowili o uzupełnieniu porządku obrad w pkt 8;

-/ poprosił również o ustalenie terminu posiedzenia Komisji Ekonomicznej – termin posiedzenia Komisji Ekonomicznej ustalony został przez jej Przewodniczącą na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej na 4 grudnia br.

Przewodniczący poddał pod głosowanie przedstawiony i uzupełniony porządek posiedzenia, który w głosowaniu jednogłośnie został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do przedstawionego projektu protokołu p. Piotr Babisz zgłosił następujące uwagi:

-/ do pkt 3 protokołu - skreślić słowo „systemowego” w ostatnim zdaniu pierwszego akapitu pkt 3 protokołu – poprawka poddana pod głosowanie została odrzucona;

-/ do pkt 4 protokołu - uzupełnić protokół o listę błędów w tabelach opisujących plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na rok 2024, zgłoszonych na posiedzeniu, a dotyczących usunięcia słowa „Kercelak” umieszczonego przy nieruchomościach, które nie należą do osiedla Kercelak tj. Dzielna, Kacza I, Wolność 3A, Kacza II, Żytunia oraz zamiany w tabeli 1.30 określenia „parking naziemny przy budynku Bellottiego 3B/Dzielna 21” na „płyta garażu Bellottiego 5A” – poprawka poddana pod głosowanie została przyjęta;

-/ do pkt 7 protokołu - wskazać w protokole osobę, która zawnioskowała o podjęcie uchwały w tej sprawie, a w przegłosowanym porządku obrad Rady Nadzorczej nie było podjęcia uchwały w tej sprawie – po dyskusji, w której zebrani uznali, że nie jest możliwe wskazanie konkretnej osoby, przegłosowano uzupełnienie protokołu o zapis: „P. Piotr Babisz stwierdził, że w przegłosowanym porządku obrad Rady Nadzorczej nie było podjęcia uchwały w tej sprawie.”;

-/ do pkt 9.3. protokołu – uzupełnić o stwierdzenie Pani Mecenasa Chmurzyńskiej, że zamieszczanie tak starych protokołów jest bez sensu – poprawka poddana pod głosowanie została odrzucona;

-/ o doprecyzowanie w ostatnim akapicie protokołu wypowiedzi Pani Kobus – poprawka w głosowaniu została odrzucona.

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2024 r. z naniesionymi poprawkami został przyjęty 7 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Temat korekty Planu gospodarczego na rok 2024 został omówiony na poprzednim posiedzeniu Rady. Wobec braku dalszych pytań w tym zakresie, zebrani przystąpili do głosowania uchwały w sprawie korekty Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2024, która 7 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 18/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. Odnosząc się do skargi p. Zbigniewa Żaronia i jego dalszej korespondencji w tej sprawie, kierowanej do Rady, Prezes L. Jedynak nawiązując do złożonych wyjaśnień i dyskusji na ostatnich dwóch posiedzeniach, podtrzymał stanowisko Zarządu przekazane na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej i członkom Rady. Ponownie wskazał, że brak koncepcji w zakresie funkcjonowania systemu parkowania uniemożliwiało przygotowanie zapytania ofertowego, odpowiedniego kosztorysu i projektu umowy, które to elementy niezbędne są do ogłoszenia konkursu. Z tych względów nie zastosowano procedury konkursowej przy wyborze wykonawcy systemu parkingowego, przewidzianej w Regulaminie wyboru Firm...

W kwestii zarzucanego w skardze naruszenia prawa własności poprzez ograniczenie dostępu do miejsc postojowych na terenie osiedla, przypominał przepis § 77 Statutu Spółdzielni, który stanowi, że *„Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości uprawniona jest do stanowienia, w ramach obowiązującego prawa, przepisów regulujących zasady korzystania z miejsc postojowych, parkingów i dróg znajdujących się na terenie osiedli. Przyjęte przez Zarząd w uzgodnieniu z Radą Osiedla/Nieruchomości szczegółowe przepisy w tym zakresie,*

uwzględniające specyfikę poszczególnych nieruchomości, upoważniają Spółdzielnię do egzekwowania od użytkowników lokali, a także innych osób zgodnego z ustanowionymi przepisami korzystania z części wspólnych nieruchomości.” Działając zgodnie z tym postanowieniem należy stwierdzić, że Zarząd nie przekroczył przysługujących jej uprawnień tym bardziej, że nikt z mieszkańców osiedla nie został pozbawiony dostępu do swojego budynku.

Nawiązując do pisma p. Żaronia z dnia 25.10.2024 r. przekazał informacje dotyczące specyfikacji zamontowanych urządzeń i wykonanych robót systemu parkingowego. /Notatka sporządzona przez Kierownika ADM p. W. Bogdaniuka w dokumentach Rady Nadzorczej/.

Prezes L. Jedynak poinformował również, że zgodnie ze złożoną deklaracją nawiązał telefoniczny kontakt z p. Zbigniewem Żaroniem. Niestety rozmowa nie przyniosła żadnych konstruktywnych rozwiązań w poruszanych kwestiach i p. Żaróń nadal oczekuje na rozwiązanie umowy z wykonawcą i likwidację systemu parkingowego.

W dyskusji p. Grzegorz Wątróbski zwrócił uwagę, że skoro p. Żaróń jest przekonany o naruszeniu przez Radę Nadzorczą przepisów prawa karnego to powinien o tym fakcie poinformować właściwe organy ścigania, a nie wpływać w ten sposób na decyzje organu Spółdzielni. Jego zdaniem takie stwierdzenie powinno być ujęte w odpowiedzi na skargę.

Przewodniczący stwierdził, że propozycję odpowiedzi na skargę p. Zbigniewa Żaronia przygotuje Prezydium Rady i przedstawi ją na następnym posiedzeniu.

4.2. Prezes L. Jedynak udzielił informacji na temat złożonej skargi przez Radę Nieruchomości Dzielna 21, odnosząc się do każdego załączonego pisma. Wskazując na treść niektórych z nich stwierdził, że brak odpowiedzi jest wynikiem tego, że najczęściej nie ma w piśmie pytania bądź tematu do którego należałoby się odnieść. Dla przykładu wskazał na pismo dotyczące opłat za użytkowanie tarasów. Tarasy są częścią nieruchomości wspólnej, a Rada Nieruchomości wiedząc, że nie ma ustalonych opłat z tego tytułu, zadaje pytania jaka jest ich wysokość i w jaki sposób jest zatwierdzana i rozliczana. Potwierdza to tezę, że członkom Rady Nieruchomości Dzielna 21 zależy głównie na wykazaniu, że Zarząd nie wywiązuje się należycie ze swoich obowiązków, pomimo tego, że Administrator budynku (zresztą pochwalony za swoje zaangażowanie na ostatnim Zebraniu mieszkańców) jest w ciągłym kontakcie we wszystkich istotnych sprawach z Radą Nieruchomości. Podsumowując Prezes stwierdził, że nie widzi podstaw do uznania skierowanych zarzutów wobec Zarządu.

W dyskusji p. Grzegorz Wątróbski poprosił o komentarz do ostatniego akapitu pisma z 11.07.2024 r., który dotyczy proponowanej przez Radę Nieruchomości wartości lokalu funkcyjnego.

W odpowiedzi Mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że Rada Nieruchomości kwestionuje przyjęcie do rozliczenia udziału w lokalu funkcyjnym budynku Wolność 6 według rynkowej wartości lokalu tylko proponuje, aby do rozliczenia przyjąć aktualną wartość ewidencyjną tego lokalu. Mając na uwadze obowiązujące przepisy w tym zakresie należy stwierdzić, że do takich transakcji Spółdzielnia stosuje aktualną wartość rynkową lokalu, według operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Kończąc dyskusję Przewodniczący stwierdził, że projekt odpowiedzi na skargę Rady Nieruchomości Dzielna 21 przygotuje Prezydium Rady i przedstawi ją na następnym posiedzeniu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zmiany do *Zasad rozliczania opłat z tytułu zbierania i wywozu odpadów komunalnych w SM „STROP”*, która w głosowaniu jednogłośnie 9 głosami „za” została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 19/2024** w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Informację na temat konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym wykonawcom w roku 2024 przedstawił Prezes L. Jedynak nawiązując do przekazanego w materiałach wykazu konkursów.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Omówiono przekazane w materiałach wnioski z Zebrań mieszkańców, zwołanych w roku 2024. Prezes L. Jedynak stwierdził, że jeszcze w tym roku będą zwołane ostatnie trzy zebrania.

W dyskusji poruszono:

-/ p. Joanna Kozłowska - wniosek Wolność 7 dot. zasadzenia krzewów przy placu manewrowym dla Straży Pożarnej - wyjaśniono, że ten temat zostanie rozwiązany na wiosnę przyszłego roku, przy pracach związanych z remontem drogi na terenie mienia Spółdzielni;

-/ p. Piotr Jezierski - wniosek dot. organizowania zebrań mieszkańców minimum raz na 12 miesięcy lub na wniosek mieszkańców i przedłożenie go na Walnym Zgromadzeniu - wyjaśniono, że ten wniosek powinien być skierowany do Rady Nadzorczej celem zmiany Regulaminu Zebrań mieszkańców;

-/ p. Piotr Babisz - wniosek Bellottiego 3B dot. dokonania podziału kwoty odszkodowania za zawrotek w celu określenia limitów dla poszczególnych nieruchomości - wyjaśniono, że ten temat jest sprawą Osiedla Kercełak i jest w trakcie uzgodnień z Radą Osiedla;

-/ p. Marek Śliwiński - wniosek Osiedla Samolotowa dot. powtórnego przeliczenia i rozliczenia kredytu między budynkami - stwierdził, że wcześniejsze rozliczenie kredytu między budynkami było niewłaściwe - Wiceprezes p. A. Kobus wyjaśniła, że rozliczenie było przekazane i przyjęte przez Radę Osiedla, dodatkowo wskazała, że rozliczenie jest zgodne z przyjętymi zasadami rozliczania prac remontowych i funduszu remontowego poszczególnych budynków osiedla i nie ma możliwości jego zmiany.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Na wstępie p. Elżbieta Gromacka zgłosiła następujący wniosek do protokołu – Każdy członek Rady Nadzorczej żądając od Zarządu udostępnienia dokumentów, zgłasza na posiedzeniu Rady Nadzorczej i Rada Nadzorcza akceptuje czy prośba o dokumenty, o które występuje członek Rady Nadzorczej jest zasadna.

W głosowaniu 5 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” wniosek został przyjęty.

Następnie p. Piotr Babisz zawnioskował, aby w planie remontowym na 2025 r. skreślić słowo Kercełak przy nieruchomościach, które nie należą do osiedla Kercełak.

8.1. Pan Piotr Babisz wniósł o uchylenie uchwały nr 46/2024 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.09.2024 r. dotyczącą podziału kosztów sprzątnięcia mienia Spółdzielni na osiedlu Kercełak

i płyty parkingowej Bellottiego 5A. Przedstawił uzasadnienie, zawarte w mailu przesłanym do członków Rady zarzucając, że wskutek zmiany dotychczasowego podziału, koszty z tytułu sprzątnia ponoszą tylko nieruchomości osiedla Kerceland i Dzielna 21. Użytkownicy strefy II, którzy dotychczas byli również obciążeni z tego tytułu, tą uchwałą zostali zwolnieni z tych kosztów.

W odpowiedzi Wiceprezes p. Anna Kobus wyjaśniła, że zmieniony podział kosztów sprzątnia nastąpił głównie na wniosek Rady Nieruchomości Dzielna 21, która zarzucała, że firma sprzątniająca obsługująca ich nieruchomość sprzątni również mienie Spółdzielni. Natomiast włączenie płyty Bellottiego 5A do podziału kosztów sprzątnia uzasadnione jest tym, że wyjście z dwóch klatek budynku Dzielna 21 następuje bezpośrednio na teren tej nieruchomości. Ponadto wskazała, że koszt sprzątnia stanowi kwotę 1.000,- zł miesięcznie, która dzielona jest na pięć nieruchomości. Dodała również, że planowany jest całkiem nowy podział kosztów w tym zakresie, który zamierza przedyskutować z Komisją Ekonomiczną w styczniu przyszłego roku. Zmianę podziału kosztów można wprowadzić w każdym czasie, pod warunkiem, że nie wpływa to na wysokość opłaty.

Przewodniczący poddał pod głosowanie wnioskowane uchylenie uchwały nr 46/2024 Zarządu SM „STROP” z dnia 18.09.2024 r., które 5 głosami „przeciw” przy 1 głosie „za” i 3 głosach „wstrzymujących się” zostało odrzucone.

8.2. Pan Piotr Babisz poinformował, że złożył zdanie odrębne do Uchwały nr 15/2024 Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2024 r.

Mec. A. Chmurzyńska potwierdziła, że do Spółdzielni wpłynęły dwa zdania odrębne do Uchwały nr 15/2024.

Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 16 grudnia 2024 r.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



