

Protokół nr 1
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 20.01.2025 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 20.01.2025 r., wzięło udział 13 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, przy obecności 12 członków Rady, otworzyła Przewodnicząca Rady p. Elżbieta Gromacka, witając zebranych i przedstawiając proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 16.12.2024 r.
3. Informacja na temat planowanych działań Zarządu Spółdzielni w roku 2025.
4. Sprawy organizacyjne Zarządu Spółdzielni, w tym:
 - 4.1. dyskusja na temat zmiany struktury organizacyjnej SM „STROP”;
 - 4.2. omówienie proponowanych przez Zarząd zmian do *Regulaminu wynagradzania i przyznawania premii Członkom Zarządu SM „STROP” w Warszawie* i podjęcie stosownej uchwały;
 - 4.3. rozpatrzenie wniosku Prezesa Zarządu p. Leszka Jedynaka.
5. Omówienie proponowanych zmian do *Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”* i podjęcie stosownej uchwały.
6. Zatwierdzenie Planu wydatków z Funduszu wsparcia na rok 2025, w tym rozpatrzenie wniosku o dofinansowanie z Funduszu wsparcia wymiany instalacji gazowej w budynku Bellottiego 3B i podjęcie stosownej uchwały.
7. Przyjęcie Planu pracy Rady Nadzorczej w I półroczu 2025 r.
8. Sprawy różne i wniesione.

W tym miejscu mec. A. Chmurzyńska przypominając, że na grudniowym posiedzeniu Rada postanowiła o przeniesieniu na styczniowe posiedzenie sprawy dotyczącej udzielenia odpowiedzi na pytania biegłej rewident, zgłosiła do punktu 8 porządku rozpatrzenie przygotowanych odpowiedzi.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony i uzupełniony porządek posiedzenia, który 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 16.12.2024 r., który w głosowaniu 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” został przyjęty bez uwag.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację na temat planowanych działań Zarządu Spółdzielni w roku 2025 przedstawił Prezes L. Jedynak. W zakresie spraw organizacyjnych wskazał na konieczność utrzymania zatrudnienia, wprowadzenie zmian w strukturze organizacyjnej celem poprawy funkcjonowania działu technicznego. W sprawach samorządowych dążenie do zwiększenia frekwencji na Zebraniach Mieszkańców i Walnym Zgromadzeniu w związku z wyborami Rad Osiedli/Nieruchomości i Rady Nadzorczej. Kolejne wyzwania w dziale księgowym wiążą się ze sporządzeniem bilansu za rok 2024 na nowym oprogramowaniu oraz obsługą planowanej lustracji pełnej działalności Spółdzielni jak również

wprowadzeniem nowych przepisów i obowiązków stawianych przed Spółdzielnią oraz ciągłych korekt w wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości, zmiany kosztów energii elektrycznej, ciepła, wprowadzeniem krajowego systemu e-faktur oraz e-kob. W sprawach technicznych wybór firm (konkursy lub renegotiacje umów) konserwujących zasoby Spółdzielni w zakresie: instalacji wod-kan i c.o., instalacji gazowych, dźwigów osobowych, bram i szlabanów. Dodatkowo przeprowadzenie rozpoznania obecności i likwidacji azbestu w zsykach. Zwrócił uwagę na potrzebę rozwiązania sposobu gromadzenia i wywozu odpadów tekstylnych, które to obowiązki Urząd Miasta przerzucił na Spółdzielnię. Na koniec stwierdził, że niezbędne będzie poszukiwanie programów wsparcia finansowego niezbędnych prac remontowo – modernizacyjnych; remonty i docieplenia elewacji, i możliwości montażu dźwigów osobowych na osiedlu Szeligowska, Deotymy, Samolotowa.

W dyskusji poruszono temat ewentualnego planowania nowych inwestycji mieszkaniowych oraz planów Zarządu w zakresie dalszej działalności spółki STROP Nieruchomości.

Odnosząc się do nowych inwestycji Prezes stwierdził, że Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji była przeciwna angażowaniu Spółdzielni w kolejne inwestycje mieszkaniowe uważając, że jest to zbyt ryzykowna dla Spółdzielni działalność. Z tych względów inwestycję Kaliskiego 37 realizowała Spółka, a nie bezpośrednio Spółdzielnia. Natomiast w kwestii dalszej działalności spółki przypomniał, że informował już wcześniej o zakończeniu jej działalności z chwilą zrealizowania inwestycji, a obecnie niezbędne jest zakończenie sporu sądowego ze Społem Wola i przeprowadzenie komisji w okresie gwarancji i rękojmi.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. Na wstępie, odnosząc się do przesłanej w materiałach propozycji struktury organizacyjnej Spółdzielni, Prezes L. Jedynak stwierdził, że zmiana dotyczy wprowadzenia stanowiska Wiceprezesa Zarządu ds. Technicznych w miejsce dotychczasowego stanowiska Wiceprezesa Zarządu-Główniej Księgowej. Wiąże się to z jednej strony z decyzją Wiceprezes p. Anny Kobus, że łączenie tych dwóch stanowisk jest dla niej zbyt dużym obciążeniem i nie pozwala w jej przekonaniu na właściwe pełnienie tych obowiązków, a z drugiej strony z przekonaniem, że do zarządzania techniczną i remontową obsługą nieruchomości Spółdzielni niezbędna jest osoba z odpowiednim wykształceniem i doświadczeniem w tym zakresie. Z tych względów Zarząd proponuje wprowadzenie takiej zmiany do struktury, pozostawiając stanowisko Główniej Księgowej, jako samodzielne, podlegające Zarządowi.

W dyskusji:

-/ P. Małgorzata Czerwińska uważa, że Zarząd powinien składać się z trzech członków tj. Prezesa, Wiceprezesa ds. Technicznych i Wiceprezesa ds. Ekonomicznych.

-/ P. Piotr Babisz spytał czy w nowej strukturze pozostanie stanowisko kierownika technicznego i jakie będą jego obowiązki skoro zatrudniony będzie wiceprezes ds. technicznych, czy proponowana struktura spowoduje zwiększenie czy zmniejszenie etatów i odniósł się do stanowisk inspektorów nadzoru, prosząc o wyjaśnienie trybu ich zatrudnienia.

W odpowiedzi Prezes J. Jedynak stwierdził, że proponowane zatrudnienie wiceprezesa ds. technicznych zwiększy ilość etatów. Natomiast odnośnie inspektorów wyjaśnił, że obecnie zatrudniony jest jeden inspektor ds. budowlanych, który nie ma możliwości obsłużenia wszystkich nieruchomości, dlatego musi być zatrudniony jeszcze jeden inspektor nadzoru. Inspektor ds. elektrycznych jest firmą zewnętrzną, a inspektor ds. sanitarnych zatrudniony jest na 1/2 etatu. Powinien być również zatrudniony inspektor ds. dźwigów osobowych, którego stanowisko jest przewidziane w strukturze.

-/ P. Jacek Klimaszewski odnosząc się do dyskusji dotyczącej zatrudnienia kierownika technicznego stwierdził, że poznanie zakresu działania wiceprezesa technicznego i kierownika technicznego pozwoli ocenić czy takie stanowisko powinno być przewidziane w strukturze czy będzie nieprzydatne.

Kończąc dyskusję zebrani zobowiązali Zarząd do przedstawienia zakresu obowiązków wiceprezesa ds. technicznych i ustalili, że zatwierdzenie struktury organizacyjnej i regulaminu organizacyjnego Spółdzielni będzie przedmiotem porządku posiedzenia Rady w lutym br.

4.2. Na wstępie Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że proponowana zmiana do Regulaminu jest wynikiem zaistniałej sytuacji przy przygotowywaniu planu finansowego na 2025 r. w zakresie kosztów własnych. Zarząd planując podwyżki wynagrodzeń dla pracowników na poziomie 7% proponował przyjęcie na tym samym poziomie podwyżki swojego wynagrodzenia, na co nie zgodziła się Komisja Ekonomiczna w osobie p. Piotra Babisza, który wskazywał, że będzie to niezgodne z obowiązującym Regulaminem. Stąd propozycja Zarządu, aby podstawą do waloryzacji był II kwartał roku i możliwość do ewentualnych uzgodnień, pomiędzy Radą Nadzorczą i Zarządem, na czasowe zmniejszenie wysokości wskaźnika.

-/ P. Piotr Babisz zawnioskował o wykreślenie z Regulaminu zapisów dotyczących premii regulaminowej i premii uznaniowej stwierdzając, że skoro Rada nie korzysta ze swoich uprawnień w zakresie pozbawienia premii członków Zarządu, takie postanowienia są zbędne. Przewodnicząca poddała pod głosowanie złożony wniosek o wykreślenie premii regulaminowej i uznaniowej, który w głosowaniu 8 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 3 głosach „wstrzymujących się” został odrzucony.

Następnie Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany do Regulaminu wynagradzania i przyznawania premii Członkom Zarządu SM „STROP” w Warszawie, która 8 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść Uchwały nr 1/2025 w dokumentach Rady Nadzorczej.

4.3. Zebrani omówili wniosek Prezesa L. Jedynaka, który w związku z uzyskaniem uprawnień do świadczenia emerytalnego zgłosił chęć kontynuowania dalszej pracy na dotychczasowych warunkach po przejściu na emeryturę.

Odpowiadając na zarzut, że w porządku nie zaznaczono podejmowania uchwały w tej sprawie, Pan Piotr Jezierski wskazał, że rozpatrzenie złożonego wniosku skutkuje podjęciem konkretnej decyzji, czego wynikiem jest podjęcie stosownej uchwały, niezależnie od faktu czy była ona ujęta w porządku. Tym bardziej, że rozstrzygnięcie tej sprawy wymaga jedynie zajęcia stanowiska i nie ma uzasadnienia dla wydłużania czasu dla jego wyrażenia.

Przewodnicząca przekazując zebrany projekt uchwały przypomniała, że drogą elektroniczną poinformowała członków Rady o jego przygotowaniu do tego punktu porządku posiedzenia, celem podjęcia decyzji w tej sprawie, a treść uchwały zawiera jedynie odpowiedź na wniosek Prezesa L. Jedynaka, który był przekazany w materiałach.

W dyskusji poruszono kwestię powołania na stanowisko Prezesa Zarządu wyjaśniając, że przejście Prezesa na emeryturę nie musi wiązać się z odwołaniem go z pełnionej funkcji. Zgodnie z wykładnią przepisów dotyczących świadczeń emerytalnych, rozwiązanie umowy o pracę z roku 1987 nie pozostaje w związku z nadal obowiązującą Uchwałą nr 47/15 Rady Nadzorczej z dnia 28.09.2015 r. W okresie od rozwiązania umowy o pracę i podpisania nowej umowy o pracę Prezes Zarządu może pełnić tę funkcję nie pobierając z tego tytułu wynagrodzenia.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przyjęcie wniosku Prezesa Zarządu p. Leszka Jedynaka i podjęcie uchwały w sprawie zatrudnienia Prezesa Zarządu SM „STROP”.

Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym 10 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęła wniosek i podjęła uchwałę.

Treść Uchwały nr 2/2025 w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

W dyskusji wstępnie omówiono proponowane zmiany do Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”. Wobec zgłaszanych dalszych zmian do zapisów Regulaminu, zebrani przegłosowali 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” przeniesienie omówienia tego punktu porządku na następne posiedzenie.

Jednocześnie ustalono, że mec. A. Chmurzyńska przekaże drogą elektroniczną tekst Regulaminu w wersji edytowalnej, celem umożliwienia wprowadzenia dalszych zmian i przekazania ich członkom Rady do zapoznania się wcześniej tzn. przed terminem lutowego posiedzenia.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak nawiązując do przedstawionego wniosku, poinformował zebranych o złym stanie instalacji gazowej w budynku Bellottiego 3B, o czym Spółdzielnia uzyskała informację od konserwatora instalacji w połowie ubiegłego roku.

W odpowiedzi na pytanie czy mieszkańcy podnieśli składkę na fundusz remontowy poinformował, że nieruchomość zbiera fundusz remontowy w znacznej i wystarczającej

wysokości, tylko aktualny jego stan wynika z faktu spłaty kredytu ponadplanowej, przed powzięciem informacji o krytycznym stanie instalacji. Obecnie nieruchomość Bellottiego 3B potrzebuje wsparcia do sfinansowania robót związanych z awaryjną wymianą instalacji.

P. Piotr Babisz zwrócił uwagę na nieścisłości w wartościach zawartych w tab. 2 załączonej do projektu uchwały, pytając również czy wykazane kwoty w poszczególnych kwartałach dotyczą stanu środków na początek czy koniec kwartału. Pani Wiceprezes wyjaśniła poruszane kwestie.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu wydatków z Funduszu wsparcia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2025, która 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się” została podjęta, Treść Uchwały nr 3/2025 w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak poinformował, że termin Walnego Zgromadzenia planowany jest na 25-26.06. ze względu na to, że Boże Ciało przypada w trzecim tygodniu czerwca 2025 r. Spotkanie z biegłą rewident przewidziane jest przed posiedzeniem majowym.

P. Joanna Kozłowska wnioskuje, aby Walne odbyło się w I połowie czerwca.

Zebrani w głosowaniu 10 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęli Plan pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2025 r.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Zebrani przyjęli w głosowaniu 8 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” odpowiedz na pytania biegłej rewident, w treści przekazanej na posiedzeniu.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 24 lutego 2025 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Elżbieta Gromada

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Wojciech

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

