

Protokół nr 3
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 17.03.2025 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 17.03.2025 r., wzięło udział 8 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa: p. Anna Kobus i p. Mariusz Bozio, oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie otworzył Zastępca Przewodniczącej Rady p. Piotr Jezierski, witając zebranych przedstawił proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 24.02.2025 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do *Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”*.
4. Informacja na temat organizowanych i planowanych Zebrań mieszkańców w roku 2025.
5. Dyskusja w zakresie obowiązujących postanowień *Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnię a użytkownikami lokali w zakresie remontów i konserwacji*.
6. Sprawy różne i wniesione.

Do przedstawionego porządku p. Piotr Babisz zgłosił wniosek o umieszczenie w pkt 6:

- / informacji o złożonym zdaniu odrębnym do Uchwały nr 5/2025 z dnia 24.02.2025 r.,
- / wskazania terminu realizacji wniosku Walnego Zgromadzenia z 2024 r.,
- / wskazania terminu umieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni protokołu z Walnego Zgromadzenia z 2024 r.,
- / przygotowania rozliczenia kosztów i przychodów z parkingu na Osiedlu Kercelak,
- / informację o windykacji należności za 2024 r.

Przewodniczący poddał pod głosowanie przedstawiony porządek posiedzenia, uzupełniony o wniosek p. P. Babisza, który 8 głosami „za” został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

2.1. Przewodniczący na wstępie odniósł się do zgłoszonych przez p. Piotra Babisza zmian do protokołu z posiedzenia z dnia 24.02.2025 r. (przesłanych drogą elektroniczną do wszystkich członków Rady w dniu 13 marca) wskazując, że wniesione uwagi stanowią osobisty komentarz i prywatne zdanie p. Babisza i nie odzwierciedlają faktycznej dyskusji oraz przebiegu posiedzenia. Uzasadniając swoje uwagi do przedstawionych zmian stwierdził, że nie zgadza się z ich treścią i będzie wnioskował o ich odrzucenie.

W odpowiedzi p. Piotr Babisz kwestionując przedstawione przez p. Piotra Jezierskiego uwagi podtrzymał zasadność wprowadzenia zmian do protokołu wskazując, że protokół zawarty w materiałach nie oddaje faktycznego przebiegu posiedzenia.

P. Teresa Ćwiek zabierając głos zwróciła uwagę, że p. P. Babisz w uwagach do protokołu zawarł swoje zdanie i opinie, a nie uwzględnił głosów w dyskusji pozostałych członków Rady. Tym samym jeśli protokół miałby być zmieniany to w szerszym zakresie, a nie tylko o uwagi p. Babisza.

P. Piotr Babisz zgłosił wniosek, aby przyjęcie protokołu odłożyć na następne posiedzenie i wprowadzić zmiany do jego treści po odsłuchaniu nagrania z tego posiedzenia.

Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek o wysłuchanie nagrania z posiedzenia z dnia 24.02., który przy 2 głosach „za” i 6 głosach „przeciw” został odrzucony.

Następnie zebrani przegłosowali wniosek p. Piotra Babisza o wprowadzenie zmian do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2025 r., który 5 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” został odrzucony.

Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2025 r. w treści przekazanej w materiałach, który 6 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poinformował, że w dniu 3 marca br. odbyło się posiedzenie Komisji Technicznej z udziałem zainteresowanych członków Rady, na którym zostały przedyskutowane i uzgodnione zmiany do Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w wersji przekazanej w materiałach na dzisiejsze posiedzenie.

W dyskusji zgłoszono kolejne zmiany do Regulaminu:

-/ w § 1 -

*w ust. 1 dodać po słowach „na rzecz” słowa: „nieruchomości i mienia”;

*w ust. 2 skreślić słowa: „w zakresie robót remontowo-modernizacyjnych na osiedlu lub w nieruchomości oraz zlecenie innych usług wymienionych w ust.1”;

*ust. 5.1. otrzymuje brzmienie: „Decyzja o odstąpieniu od przeprowadzania konkursu ofert dla usługi, której wartość mieści się powyżej 90.000 zł netto przekazywana jest do wiadomości Rady Nadzorczej.”;

*w ust. 7 skreśla się słowa: „o których mowa w ust. 1”;

-/ w § 3 w ust. 2.1. po słowach „wyznaczonego przez” skreśla się słowa „ich Przewodniczącego” wpisując w to miejsce słowa „Radę Osiedla/Nieruchomości”.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do *Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”*, która 7 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” została podjęta.

Treść Uchwały nr 8/2025 w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak nawiązując do przekazanego harmonogramu stwierdził, że w pierwszej kolejności ustalono terminy zebrań tych nieruchomości, w których niezbędne jest doprecyzowanie planów remontowych i sygnalizowana była potrzeba szybkiego wyboru Rady Osiedla bądź, w której nie wybrano wcześniej przedstawicieli do Rady. Wskazał również, że

nie ma możliwości, aby odbyły się zebrania na wszystkich nieruchomościach przed Walnym Zgromadzeniem. Podobnie jak w roku ubiegłym część zebrania zostanie zwołana na jesieni. Natomiast będzie możliwa jeszcze zmiana tego harmonogramu np. w przypadku Dzielnej 21, jeżeli zakończy się konkurs na wybór wykonawcy projektu rewitalizacji budynku i nie czekając do jesieni będzie można przedstawić mieszkańcom konkretne plany w tym zakresie. Istotne jest, aby Spółdzielnia miała pewność, że mieszkańcy tego budynku chcą zmienić sposób użytkowania części nieruchomości wspólnej poprzez likwidację pomieszczeń zsykowych, bowiem wykonanie projektu będzie wiązało się z poniesieniem kosztów rzędu kilkudziesięciu tysięcy złotych, a do uzyskania pozwolenia na budowę niezbędna będzie uchwała właścicieli lokali. Spółdzielnia podjęła próbę przeprowadzenia takiego głosowania na jesieni ubiegłego roku, ale zostało ono wstrzymane przez Radę Nieruchomości tzn. właściciele zostali zniechęceni do głosowania uchwały w tej sprawie.

-/ P. Piotr Babisz pytając, dlaczego w harmonogramie nie uwzględniono zebrania mieszkańców Dzielnej 21 poprosił, aby wyznaczyć jego termin w najbliższym czasie, niezależnie od prac projektowych, ze względu na ostatnie zdarzenia jakie miały miejsce na budynku związane z pożarem.

Prezes L. Jedynak odpowiadając, że wcześniej wyjaśnił powód nie ustalenia jeszcze terminu zebrania Dzielnej 21 stwierdził, że uwzględni zmianę harmonogramu w tym zakresie.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak na wstępie przypomniał, że jeszcze w ubiegłym roku Rada Nadzorcza postulowała, aby wprowadzić w szerszym zakresie zmiany do Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w SM „STROP”. Wskazał, że celowe byłoby zmienić niektóre zapisy dotyczące konserwacji instalacji sanitarnych z uwagi na planowany przez Spółdzielnię konkurs na wybór wykonawcy robót i konserwacji instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania. Zaproponowana została w porządku posiedzenia dyskusja w tym zakresie, celem ewentualnego zgłoszenia problemów, którymi zajęłaby się Komisja Techniczna, przygotowując konkretne zmiany dotychczasowych zapisów Regulaminu.

Wiceprezes p. Mariusz Bozio przybliżył zaznaczone przez niego w przekazanym w materiałach Regulaminie zmiany zapisów do dalszej dyskusji.

W dyskusji m.in. wskazano:

-/ P. Piotr Babisz zwrócił uwagę na zapis w Rozdz. III pkt. 1 i) prosząc o informację czy zapis ten dotyczy każdej sytuacji nieudostępnienia lokalu czy tylko w sytuacji występującej awarii? Ustalono, że należy w tym zapisie zaznaczyć, że dotyczy sytuacji awaryjnej.

-/ P. Teresa Ćwiek zaproponowała, aby Komisja Techniczna omówiła Regulamin na swoim posiedzeniu i przedstawiła na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej projekt zmian do przegłosowania.

-/ P. Krzysztof Dul zabrał głos w kwestii centralnego ogrzewania wskazując, że w zeszłym roku Rada Nadzorcza włączyła zawory grzejnikowe do obowiązków Spółdzielni w zakresie konserwacji instalacji centralnego ogrzewania, ale zwrócił uwagę na samowolne przeróbki w tej instalacji w mieszkaniach, szczególnie związane z wymianą grzejników. Z tych względów postuluje, aby do obowiązków Spółdzielni włączyć również wymianę grzejników,

zabezpieczając tym samym utrzymanie właściwych parametrów tych urządzeń mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie instalacji.

W odpowiedzi Wiceprezes stwierdził, że konsekwencją takiego zapisu może być żądanie właściciela lokalu robiącego remont mieszkania, aby Spółdzielnia wymieniła grzejniki. Obecnie wydawane są warunki techniczne oczywiście w sytuacji, gdy lokator poinformuje Spółdzielnię o zamiarze wymiany grzejników.

Prezes L. Jedynak zwrócił również uwagę na trudności w egzekwowaniu zapisów Regulaminu podając dla przykładu obowiązek udostępnienia lokalu, w celu przeprowadzenia rocznego przeglądu technicznego instalacji wyznaczonego, w co najmniej dwóch terminach, przestrzegając przed formułowaniem takich zapisów, które będą nie do wyegzekwowania od mieszkańców.

Wiceprezes p. Anna Kobus wskazując na coraz większe koszty wymiany wodomierzy i ciepłomierzy w lokalach, zaapelowała o umieszczenie zapisu w Regulaminie, że koszty tej wymiany regulowane są ze stawki eksploatacyjnej a nie z funduszu remontowego nieruchomości.

Zebrani postanowili, że Komisja Techniczna przygotowuje propozycje zmian do Regulaminu na następne posiedzenie Rady Nadzorczej. Termin posiedzenia Komisji zostanie ustalony z Wiceprezesem i przekazany członkom Komisji.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Na wniosek p. Piotra Babisza przekazano:

1. informację o złożonym przez p. Piotra Babisza zdaniu odrębnym do Uchwały nr 5/2025 Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2025 r.;
2. informację o realizacji wniosku Walnego Zgromadzenia z 2024 r. dotyczącego publikacji na stronie internetowej Spółdzielni protokołów organów Spółdzielni - dokumenty od roku 2022 są już umieszczone na stronie, wcześniejsze lata są umieszczane sukcesywnie, w miarę możliwości;
3. protokół z Walnego Zgromadzenia z 2024 r. jest umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni, a kopię protokołu przekazano zainteresowanemu p. P. Babiszowi;
4. rozliczenie kosztów i przychodów z parkingu na Osiedlu Kercelak zostanie przygotowane na następne posiedzenie Rady Nadzorczej; na wniosek p. M. Czerwińskiej przygotowane zostanie rozliczenie dotyczące komercyjnego parkingu na Dzielnej 21;
5. informacja o windykacji należności za 2024 r. przekazana będzie na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej, zgodnie z Planem pracy Rady na I półrocze 2025 r.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 14 kwietnia 2025 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

[Podpis]

Z-ca Przewodniczącego

Rady Nadzorczej
[Podpis]