

Protokół nr 4
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 14.04.2025 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 14.04.2025 r., wzięło udział 12 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: 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 17.03.2025 r.
3. Przedstawienie wyników windykacji za rok 2024.
4. Informacja na temat funkcjonowania strefy parkowania na Osiedlu Kercelak i komercyjnego parkingu na płycie garażu budynku Dzielna 21 oraz przedstawienie wyników finansowych z tej działalności.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do *Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnię a użytkownikami lokali w zakresie remontów i konserwacji*.
6. Omówienie porządku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w czerwcu 2025 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Wiceprezes Zarządu Pani Anny Kobus, w związku ze złożoną rezygnacją z pełnienia tej funkcji.
8. Sprawy różne i wniesione.

Do przedstawionego porządku do pkt. 8:

-/ p. Piotr Jezierski zgłosił przedstawienie odpowiedzi na pismo p. Zbigniewa Żaronia,

-/ p. Piotr Babisz zgłosił odczytanie swojego pisma.

Przewodniczący, przy obecności 10 członków, poddał pod głosowanie przedstawiony porządek posiedzenia, uzupełniony o ww. wnioski do pkt 8, który 10 głosami „za” został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 17.03.2025 r. w treści przekazanej w materiałach, który bez uwag 8 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację na temat wyników windykacji za rok 2024 udzieliła Wiceprezes A. Kobus. Omówiła przesłane w materiałach zestawienia zadłużeń na dzień 31.12.2024 r. obejmujących zadłużenie bieżące wraz z zawartymi ugodami oraz zadłużenie należnych opłat wraz z ugodami, zadłużeniami będącymi w toku postępowań sądowych i zasądzonych łącznie z kosztami sądowymi, adwokackimi i kosztami egzekucji. Przedstawiła informacje na temat

długoterminowych dłużników i podjętych czynności prawnych wobec tych dłużników wskazując na duże trudności w ściąganiu należności, wynikające przede wszystkim z tego, że dłużnicy uchylają się od odbioru korespondencji sądowej, co w konsekwencji uniemożliwia uprawomocnienie się wydanych nakazów zapłaty. Poinformowała, że zadłużenie na koniec roku zmniejszyło się w stosunku do roku ubiegłego w sposób znaczący. Niezależnie od prowadzonych działań windykacyjnych wpływ na ten wynik miało uruchomienie usługi potwierdzenia sald w ramach, której wszyscy mieszkańcy otrzymali mailowo lub korespondencyjnie aktualny stan salda opłat.

W odpowiedzi na pytanie p. Piotra Babisza o sprawy dłużników, wobec których podjęte były przez Radę Nadzorczą uchwały o licytację lokali, mec A. Chmurzyńska poinformowała o wstrzymaniu postępowania sądowego w tych sprawach ze względu na stan zdrowia psychicznego jednego z tych dłużników i toczącej się wobec niego sprawy egzekucyjnej prowadzonej przez komornika, a w przypadku drugiego dłużnika w związku z częściowym uregulowaniem przez niego zadłużenia i pozostającymi w toku postępowaniami nakazowymi. Poinformowała również o rozwiązaniu na początku tego roku umowy o współpracy z firmą windykacyjną.

Odnosnie pytania dotyczącego dwóch ugód na spłatę zadłużenia zawartych na Dzielnej 21, Wiceprezes p. A. Kobus stwierdziła, że skoro są wykazane to znaczy, że są spłacane w terminie, w innym przypadku byłyby rozwiązane i zadłużenie wykazane w ogólnym zestawieniu.

Ponadto w odpowiedzi na pytanie p. Roberta Pietrasika wskazała, że występujące zaległości dłużników objęte odpisami aktualizacyjnymi, wliczane są na bieżąco w pozostałe koszty operacyjne Spółdzielni tak, więc mieszkańcy nie są obciążani dodatkowo z tego tytułu.

Mec. A. Chmurzyńska poinformowała, że Spółdzielnia od 1 kwietnia br. posiada adres elektroniczny dedykowany do urzędowych e-doręczeń.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. A. Kobus omówiła temat funkcjonowania strefy parkowania na Osiedlu Kercelak i komercyjnego parkingu na płycie garażu budynku Dzielna 21, na podstawie przekazanych w materiałach zestawień obejmujących rozliczenie kosztów i przychodów części wspólnej nieruchomości Osiedla Kercelak „Strefa II” w zakresie wyznaczonych 53 miejsc postojowych i 57 miejsc postojowych wyznaczonych na płycie naziemnej garażu nieruchomości Bellottiego 5A oraz pożytków Dzielnej 21 z tytułu najmu ok. 70 miejsc postojowych, znajdujących się na komercyjnym parkingu na płycie naziemnej garażu podziemnego Dzielna 21.

Prezes L. Jedynak dodatkowo przedstawił zebrany plan Osiedla Kercelak, wskazując na przyjęte w czasie budowy poszczególnych budynków tego osiedla założenia dotyczące parkowania, które obejmowały cały teren osiedla, w tym płytę parkingową przy budynku Dzielna 21. Po wydzieleniu parkingu na Dzielnej 21 i wyłączeniu go z ogólnie dostępnego dla wszystkich mieszkańców, wprowadzenie systemu parkowania było konieczne. Natomiast zaznaczył, że celem wprowadzenia tego systemu było uporządkowanie parkowania z korzyścią dla mieszkańców osiedla, a nie dla celów zbierania dodatkowych pożytków, tak jak

to ma miejsce na parkingu komercyjnym Dzielnej 21. Obecnie zgłoszonych jest 212 samochodów do parkowania na osiedlu.

Poinformował również, że obecnie trwają prace remontowe na ulicy Wolność i po ich zakończeniu Spółdzielnia będzie rozmawiać z mieszkańcami na temat rozszerzenia strefy parkowania również na ulicę Wolność.

Odnosnie planowanych robót asfaltowych na ulicy Wolność Wiceprezes p. M. Bozio poinformował, że roboty te będą wykonywane po świętach tj. 23-25.04., a informacje w tym zakresie będą wcześniej przekazane mieszkańcom.

-/ P. Piotr Babisz poprosił o informacje odnosząc się do poszczególnych pozycji wykazanych w „Rozliczeniu części wspólnej nieruchomości „Strefa II” w stosunku do informacji zawartych w Uchwale nr 10 z 24.06.2024 r. zatwierdzającej opłaty z tytułu dostępu do systemu ograniczonego parkowania na osiedlu Kercelak i ul. Wolność.

Wiceprezes p. A. Kobus udzieliła odpowiedzi.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Na wstępie p. Piotr Jezierski poinformował, że zawarty w materiałach tekst Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów i konserwacji ze zmianami został omówiony i zaakceptowany przez Komisję Techniczną na posiedzeniu w dniu 3.04.

Wiceprezes p. M. Bozio wskazał i omówił główne zmiany m.in. dot. konserwacji instalacji centralnego ogrzewania oraz punktu 6 w Rozdz. II w zakresie remontu warstw izolacyjnych balkonu i sposobu sfinansowania odtworzenia warstwy wykończeniowej.

W dyskusji:

-/ p. P. Babisz zakwestionował proponowany zapis w Rozdz. III pkt 1 ppkt n), sugerując inny zapis dotyczący odpowiedzialności użytkownika lokalu za nieudostępnienie lokalu w przypadku awarii oraz proponowany zapis w Rozdz. II pkt 6 akapit 3 dotyczący odpowiedzialności użytkownika za nieprawidłową konserwację posadzki.

-/ p. T. Ćwiek zaproponowała dopisanie do pkt 8 w Rozdz. III słów „z uwzględnieniem postanowień Zasad dysponowania nieruchomością wspólną.”

-/ p. G. Wątrobski wskazał na nieprecyzyjny zapis w Rozdz. II pkt 4 ppk 7) dotyczącego wymiany lub remontu okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, proponując skreślenie przecinka po słowie „okien”.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do *Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie remontów i konserwacji*, która 10 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” została podjęta.

Treść Uchwały nr 9/2025 w dokumentach Rady Nadzorczej.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Mec. A. Chmurzyńska przedstawiła planowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w ustalonym na wniosek Rady wcześniejszym terminie tj. 12 czerwca 2025 r. Oprócz spraw występujących corocznie na Walnym Zgromadzeniu ujęty został wybór

członków Rady Nadzorczej, w związku z upływem trzyletniej kadencji obecnej Rady. Przedstawiła również projekt uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2024, który przewiduje przeznaczenie części wyniku na fundusz wsparcia.

P. Robert Pietrasik zgłosił wniosek, aby fundusz wsparcia podzielić na nieruchomości wskazując, że te środki stanowią własność wszystkich członków Spółdzielni.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska przypominała, że fundusz wsparcia został utworzony uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2023 r. ze środków pochodzących z odszkodowania uzyskanego przez Spółdzielnię od m.st. Warszawy, a zasady dysponowania tym funduszem określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. W związku z tym nie można odsetek wypracowanych przez ten fundusz traktować na równi z pożytkami wypracowanymi przez nieruchomości. Rada Nadzorcza musiałaby zmienić przyjęte zasady w tym zakresie.

Kończąc dyskusję w tej sprawie, Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek p. Roberta Pietrasika wskazując, że uzyskany wynik głosowania pozwoli na podjęcie decyzji odnośnie rekomendacji Rady Nadzorczej w sprawie projektu uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej podziału wyniku finansowego.

W głosowaniu 6 głosami „przeciw” przy 4 głosach „za” i 2 głosach „wstrzymujących się” wniosek został odrzucony.

W tej sytuacji Przewodniczący stwierdził, że projekt uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2024 pozostaje bez zmiany.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Wobec podjętej decyzji przez Wiceprezes p. Annę Kobus o rezygnacji z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu SM „STROP”, Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie odwołania Pani Anny Kobus ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu SM „STROP” z dniem 30 kwietnia 2025 r.

W głosowaniu 10 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” uchwała została podjęta.

Treść Uchwały nr 10/2025 w dokumentach Rady Nadzorczej.

Jednocześnie p. Anna Kobus oświadczyła, że pomimo wcześniejszej decyzji o rozwiązaniu umowy o pracę ze Spółdzielnią postanowiła, za namową Prezesa L. Jedynaka kontynuować pracę w Spółdzielni na stanowisku Głównej Księgowej.

Prezes L. Jedynak oświadczył, że z dniem 1.05.br. zostanie zawarta umowa o pracę z p. Anną Kobus na stanowisku Głównej Księgowej, potwierdzając podjęte ustalenia w zakresie stworzenia odpowiednich warunków pracy w Dziale Księgowości, które pokrótce przedstawił. Jednocześnie złożył podziękowanie p. Annie Kobus za dotychczasową pracę na stanowisku Wiceprezes Zarządu, którą podjęła w bardzo trudnym okresie dla Spółdzielni, kiedy poprzednia Główna Księgowa i Członek Zarządu p. Bogusława Kopeć przeszła na emeryturę. Zebrani członkowie Rady Nadzorczej również przyjęli z zadowoleniem decyzję p. Anny Kobus o dalszej pracy w Spółdzielni, wyrażając podziękowanie za jej dotychczasowe zaangażowanie w pracy na rzecz Spółdzielni.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. Przewodniczący przedstawił przygotowaną odpowiedź na pismo p. Zbigniewa Żaronia przesłane drogą elektroniczną w dniu 05.02.2025 r. dotyczące kolejnych kwestii związanych

z rozpatrzoną przez Radę Nadzorczą skargą w sprawie systemu parkowania na Osiedlu Kercelak i trybu wyboru wykonawcy systemu.

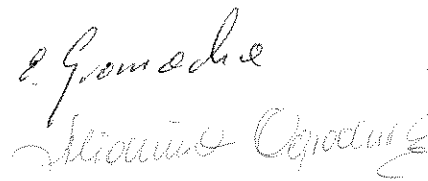
W głosowaniu 5 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujących się” odpowiedź została przyjęta.

8.2. P. Piotr Babisz przedstawił treść pisma skierowanego do p. Elżbiety Gromackiej, p. Piotra Jezierskiego i p. Grzegorza Wątróbskiego, w odpowiedzi na otrzymane w dniu 24.02.2025 r. pismo od Prezydium Rady Nadzorczej.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 19 maja 2025 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

Two handwritten signatures in cursive script. The first signature is 'Elżbieta Gromacka' and the second is 'Piotr Jezierski'.

