

Protokół nr 1

z posiedzenia Zarządu SM „STROP” z dnia 13.01.2021r.

W posiedzeniu zdalnym Zarządu Spółdzielni udział wzięli:

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------|
| 1. Leszek Jedynak | - | Prezes Zarządu |
| 2. Bogusława Kopeć | - | Wiceprezes Zarządu |
| 3. Paweł Gałach | - | Wiceprezes Zarządu |
| 4. Agnieszka Chmurzyńska | - | Radca prawny |
| 5. Wojciech Bogdaniuk | - | Kierownik ADM |

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu **nr 30** z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 30.12.2020r.
2. Sprawy bieżące.

Ad.1. Zarząd SM „STROP” przyjął treść protokołu **nr 30** z posiedzenia w dniu 30.12.2020r.

Ad. 2. Sprawy bieżące.

1. Nawiązując do WYROKU Sygn. akt XVI GC 738/17 z dnia 8 kwietnia 2019 roku, utrzymanym w całości w mocy WYROKIEM Sygn. Akt XVI GC 738/17 z dnia 13 lipca 2020 roku, zobowiązującym spółkę pod firmą Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna przenoszą na Spółdzielnię Mieszkaniową „STROP” prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ulicy Nasielskiej 30, oznaczonej jako działki o nr ewidencyjnych 131/14, 132 i 143/2, o łącznej powierzchni 1043 metry kwadratowe, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW Nr WA6M/00505392/3 wraz z prawami z nimi związanymi oraz budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności”.
W dniu 07 stycznia 2021 roku w powyższej sprawie został podpisany Akt Notarialny repetytorium A nr 84/2021 potwierdzony protokołem z oświadczenia o dokonaniu czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, do Sadu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, o dokonanie na podstawie powyższego aktu notarialnego następujących wpisów WA6M/00505392/3 w dziale II wpisu użytkownika wieczystego gruntu oraz właściciela budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.
2. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 12 stycznia 2021 roku dotyczący wyrażenia zgody na zmianę wysokości miesięcznej stawki najmu za naziemne miejsce postojowe na terenie Osiedla PŁOCKA 15 w Warszawie.

Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę na zmianę wysokości miesięcznej stawki najmu za naziemne miejsce postojowe na terenie Osiedla PŁOCKA 15 z 105,00 zł./miejsce do 126,00 zł./miejsce dla mieszkańców/współwłaścicieli oraz z 140,00 zł./miejsce do 168,00 zł./miejsce dla osób „obcych” z zewnątrz osiedla od dnia 1 lutego 2021 r.

W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Działu Administracji wraz z decyzją Zarządu.

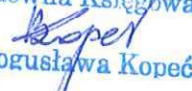
3. Zarząd zdecydował o podpisaniu umowy nr 161/A/2020 o przeprowadzenie ustawowego badania sprawozdania finansowego z firmą POL-TAX Sp. z o.o. ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa.
4. Zarząd Spółdzielni po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z prac Komisji Konkursowej dotyczącej wyboru wykonawcy wymiany instalacji wodnej w budynkach Osiedla Żytia 13/15 zobowiązuje Przewodniczącego Komisji do uzupełnienia materiałów o protokół głosowania (zgodnie z §3. p.1 - §3. p.2.1 Regulaminu wyboru firm świadczących usługi na rzecz SM STROP) członków Komisji w obecności pełnego składu Komisji. Ponadto Zarząd, w związku z dopuszczeniem do procedowania oferty z rażąco niską ceną, niezgodnie z §3. p.11 Regulaminu, zobowiązuje Przewodniczącego Komisji do przedłożenia przez oferentów szczegółowych kosztorysów opracowanych na podstawie wydanych wcześniej materiałów ofertowych.
5. Zarząd przyjął wniosek Księgowości z dnia 11 stycznia 2021 roku dotyczący kwoty z rozliczenia przetargu lokalu nr 49 w budynku Bellottiego 3B.
Zarząd zaakceptował wniosek Księgowości wyrażając zgodę na zatrzymanie kwoty zawartej we wniosku na pozostałych rozrachunkach k-to 249 do dnia jego przedawnienia.
W załączeniu protokołu wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu.
6. Zarząd przyjął wniosek Księgowości z dnia 11 stycznia 2021 roku dotyczący zatrzymania kwoty z rozliczenia wkładu do lokalu nr 14 w budynku Bellottiego 3b.
Zarząd zaakceptował wniosek Księgowości wyrażając zgodę na spisanie kwoty podanej we wniosku w pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni.
W załączeniu protokołu wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu.
7. Zarząd Spółdzielni przyjął wniosek Działu Księgowości z dnia 08 stycznia 2020 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych nabytych w 2020 roku.
W załączeniu do niniejszego protokołu:
- /Wniosek i tabela amortyzacyjna pełna środków trwałych za rok 2020.
8. Zarząd Spółdzielni przyjął Wniosek Działu Księgowości z dnia 08 stycznia 2020 roku w sprawie planu amortyzacji na 2021 rok.
W załączeniu do niniejszego protokołu:
- /Wniosek i tabela amortyzacyjna pełna środków trwałych na rok 2021.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:
Inga Jabłońska-Skwara

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gajda

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa

Bogusława Kopeć

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Protokół nr 2
z posiedzenia Zarządu SM „STROP” z dnia 20.01.2021r.

W posiedzeniu zdalnym Zarządu Spółdzielni udział wzięli:

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------|
| 1. Leszek Jedynek | - | Prezes Zarządu |
| 2. Bogusława Kopeć | - | Wiceprezes Zarządu |
| 3. Paweł Gałach | - | Wiceprezes Zarządu |
| 4. Agnieszka Chmurzyńska | - | Radca prawny |
| 5. Wojciech Bogdaniuk | - | Kierownik ADM |

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu **nr 1** z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 13.01.2021r.
2. Sprawy bieżące.

Ad.1. Zarząd SM „STROP” przyjął treść protokołu **nr 1** z posiedzenia w dniu 13.01.2021r.

Ad. 2. Sprawy bieżące.

1. Pan Prezes Zarządu omówił podejmowane przez Niego interwencję w Wydziale Gospodarki Obrotu Nieruchomościami oraz w Zarządzie Dzielnicy Wola w sprawie bieżącego wydania zaświadczeń dotyczących przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności dla nieruchomości pozostających we władaniu naszej Spółdzielni. Pomimo przekształcenia większości naszych gruntów w prawo własności o czym wiedzę powzięliśmy ze strony m.st. Warszawy, od stycznia 2020 nie otrzymaliśmy w tym zakresie żadnego zaświadczenia. Dotyczy to następujących nieruchomości: Bryłowska 35, Bellottiego 1, Dzielna 21, Wolność 6, Wolność 5/7, Kacza 4/6/8, Skierniewicka 21, Żelazna 76/76A, Żytnia 13/15, Żytnia 16/18, Kacza 9.

Ta sytuacja powoduje, że Mieszkańcy naszych budynków, zarówno właściciele jak i członkowie nieposiadających wyodrębnionej własności lokali coraz bardziej są zniecierpliwieni i zbulwersowani brakiem postępów ustawowych czynnościach Urzędu, kierując pretensje i żądania podjęcia przez Spółdzielnię konkretnych działań w tym zakresie. Od dłuższego czasu brak jest bowiem kontaktu z Wydziałem, Burmistrzem Haciem zarówno telefonicznego jaki e-mailowego. Wskazując na fakt, że dla nieruchomości położonych w innych dzielnicach Warszawy otrzymaliśmy już wszystkie zaświadczenia, z przykrością musimy stwierdzić że sytuacja nieruchomości na Woli jest najgorsza pod tym względem. Najbardziej napiętą sytuację mamy z nieruchomością Płocka 17. W końcu czerwca ubiegłego roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie uchyliło postanowienie Prezydenta odmawiające wydania na rzecz tej nieruchomości przekształcenia prawa wieczystego użytkowania we własność. Wydział Nieruchomości poinformował, że będzie skierowane pismo do SKO do końca lipca 2020 roku, ponieważ w jednej sprawie posiadał dwa rozbieżne stanowiska SKO. Tymczasem 29 września 2020, otrzymaliśmy informację, że pismo jeszcze nie

zostało wysłane z braku decyzji przełożonych. Dlatego też Pan Prezes Zarządu został upoważniony do podjęcia interwencji osobiście u Burmistrza Strzałkowskiego ewentualnie Przewodniczącej Rady.

2. Zarząd w październiku 2020 roku przekazał do Rad Osiedli i Rad Nieruchomości informacji o zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą naszej Spółdzielni nowych „Zasadach dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej”, których celem jest uporządkowanie i ujednolicenie norm korzystania oraz urealnienie stawek najmu za użytkowanie części wspólnej nieruchomości. Tym samym Zarząd Spółdzielni został zobligowany do wprowadzenia w życie postanowień nowego regulaminu. W przekazanej w październiku informacji podaliśmy wysokość nowych stawek najmu z prośbą o opinię Rady Osiedla/Nieruchomości w tej sprawie, której do dnia dzisiejszego nie uzyskaliśmy.

Zarząd zdecydował o wysłaniu do Rad Osiedli / Nieruchomości przypomnienia, że zgodnie z treścią Regulaminu, Rada Osiedla może wnioskować do Zarządu o obniżenie lub zwiększenie zaproponowanej stawki najmu (§4 p 2.2), może również wnioskować o odstąpienie od pobierania opłat z tytułu najmu pomieszczeń (§4 p 2.3). Przy wydawaniu opinii w tej sprawie należy jednak pamiętać, że wpływ z opłat najmu za powierzchnie wspólne nieruchomości wspólnych tzw. „pożytki” pomniejszają wysokość opłat za mieszkania w danej nieruchomości. Przekazując powyższe, mamy prosić by po zapoznaniu się z przekazaną wcześniej informacją, Rady Osiedla przesłały do biura Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie do 26 lutego 2021 r. swoje stanowisko w tej sprawie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Zarząd Spółdzielni ustali jednakowy czynsz najmu w stawce minimalnej ustalonej w w/w. zasadach. Odnosi się to do każdej z grup najmu.

3. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 19 stycznia 2021 roku dotyczący ubezpieczenia samochodu marki CITROEN JUMPY – WY 9870J. Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę na kontynuację ubezpieczenia samochodu w firmie Allianz. W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Działu Administracji wraz z decyzją Zarządu.
4. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 19 stycznia 2021 roku dotyczący wynajmu lokalu funkcyjnego nr 17 w budynku przy ul. Agawy 8, który jest lokalem funkcyjnym przeznaczonym dla gospodarza. Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę popartą przez Radę Osiedla Agawy na wynajem lokalu funkcyjnego nr 17 w budynku przy ul. Agawy 8, który jest lokalem funkcyjnym przeznaczonym dla gospodarza. W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Działu Administracji wraz z decyzją Zarządu.
5. Zarząd przyjął wniosek Księgowości z dnia 19 stycznia 2021 roku dotyczący otrzymanego odszkodowania z Urzędu m. st. Warszawy za nieruchomość położoną w Warszawie, w Dzielnicy Bemowo, działka nr 92/5 o powierzchni 69 m2 przeznaczoną na realizację inwestycji drogowej. Zarząd zaakceptował wniosek Księgowości wyrażając zgodę na przekazanie w/w odszkodowania na rzecz funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych i miejsc postojowych osiedla Narwik / Górczewska. Przyznane odszkodowanie w wysokości zawartej we wniosku zostanie przedstawione w wyniku

finansowym za rok 2020 i będzie podlegała zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

W załączeniu protokołu:

- wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu
- załączniki 1-5 w podziale na budynki, hale garażowe i kwoty odszkodowania.

6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” wysłała do „Strop Nieruchomości” potwierdzenie salda na 2020 rok.
7. Zarząd omówił uzgodnienia nad umową w związku z podjętą uchwałą Zarządu nr 30/2020 dotyczącą zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie projektu remontu elewacji w budynku przy ul. Skierniewickiej 21 znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.
8. Zarząd postanowił o wystąpieniu do Rady Nieruchomości Wolność w sprawie ankiety nt. remontu elewacji i balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. Wolność 6 w Warszawie.
9. Zarząd dyskutował nad wprowadzeniem zmian w związku mającymi obowiązywać od kwietnia 2021 roku w Warszawie nowymi zasadami naliczania opłat za gospodarowanie odpadami.
10. Zarząd przyjął wniosek Księgowości z dnia 28 grudnia 2020 roku w sprawie kosztów obsługi „STROP NIERUCHOMOŚCI”.

Zarząd zaakceptował wniosek Księgowości, wyrażając zgodę na ustalenia zawarte we wniosku od dnia 01 maja 2020 roku z zastrzeżeniem, że naliczanie tych kosztów od dnia 1 stycznia 2021 zawiesza się do 31 maja 2021 tj. do czasu zawarcia aneksu do obowiązującej umowy o współpracy.

W załączeniu protokołu wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu.

11. Zarząd przyjął wniosek Kadrowy z dnia 20 stycznia 2021 roku dotyczący likwidacji środka trwałego nr. OT/99/95 tj. TELEWIZOR.

Zarząd zaakceptował wniosek Kadrowy, wyrażając zgodę na likwidację środka trwałego: Drukarki nr. OT/99/95. Powyższy wniosek znajduje się w Dziale Kadr.

12. Zarząd przyjął wniosek Kadrowy z dnia 20 stycznia 2021 roku dotyczący likwidacji środka trwałego szafy z drzwiami przesuwными nr. OT/181/97.

Zarząd zaakceptował wniosek Kadrowy, wyrażając zgodę na likwidację środka trwałego: szafy z drzwiami przesuwными nr. OT/181/97. Powyższy wniosek znajduje się w Dziale Kadr.

13. Zarząd przyjął wniosek Kadrowy z dnia 19 stycznia 2021 roku dotyczący udzielenia pracownikowi wymienionemu we wniosku pożyczki z ZFŚS na okres jednego roku.

Zarząd zaakceptował wniosek Kadrowy, wyrażając zgodę na udzielenie pracownikowi wymienionemu we wniosku pożyczki z ZFŚS na okres 24 miesięcy.

Powyższy wniosek wraz z Decyzją Zarządu znajduje się w Dziale Kadr.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:

Inga Jabłońska-Skwara

Protokół nr 3
z posiedzenia Zarządu SM „STROP” z dnia 03.02.2021r.

W posiedzeniu zdalnym Zarządu Spółdzielni udział wzięli:

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------|
| 1. Leszek Jedynak | - | Prezes Zarządu |
| 2. Bogusława Kopec | - | Wiceprezes Zarządu |
| 3. Paweł Gałach | - | Wiceprezes Zarządu |
| 4. Agnieszka Chmurzyńska | - | Radca prawny |
| 5. Wojciech Bogdaniuk | - | Kierownik ADM |

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu **nr 2** z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 20.01.2021r.
2. Sprawy bieżące.

Ad.1. Zarząd SM „STROP” przyjął treść protokołu **nr 2** z posiedzenia w dniu 20.01.2021r.

Ad. 2. Sprawy bieżące.

1. Zarząd określił projekt porządku posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”.
2. Zarząd omówił aktualne problemy dla Nieruchomości / Osiedli :
Żelazna 76 i 76A
-/ w bieżących niezakończonych tematów pozostała do wdrożenia „organizacja ruchu” tj. ustawienie znaków pionowych,
-/ z uwagi na brak środków finansowych na funduszu remontowym nie możliwa jest realizacja dalszych zaplanowanych prac,
-/ z uwagi na brak możliwości zorganizowania Zebrania Mieszkańców oraz Walnego Zgromadzenia, które ewentualnie mogłoby podjąć decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży lokalu użytkowego należy dążyć do podniesienia odpisów na fundusz remontowy.
-/ Ustalono, że Prezes P. Gałach przygotowuje rozliczenie funduszu remontowego za rok 2020, które będzie podstawą do pisma skierowanego w tej sprawie do Rady Osiedla.
Wolność
-/ w celu rozpoczęcia prac związanych z przygotowaniem planowanego remontu należy zorganizować posiedzenie Rady Osiedla by ustalić harmonogram działań związanych ze zorganizowaniem konkursu ofert na roboty, wystąpienie o pozwolenie na budowę oraz akcję informacyjną wśród mieszkańców.
3. Zarząd Spółdzielni, stosownie do zapisu z Protokołu Zarządu nr 30 z dnia 30 grudnia 2020 roku punkt 7 i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego na rok 2021 na podstawie uzgodnień z Zarządem SM „STROP” podjął decyzję o podwyżce płacy zasadniczej pracownikom od dnia

1 lutego 2021. Powyższe jest zgodne z przyjętymi przez Radę założeniami do planu na rok 2021.

Powyższy wniosek wraz z Decyzją Zarządu znajdują się w Dziale Kadr tj:

- wniosek w sprawie podwyżki płacy zasadniczej pracownikom od dnia 1 lutego 2021.

4. Omówiono wniosek Księgowości z dnia 29 stycznia 2021 roku dotyczący zatwierdzenia od 01.04.2021 roku wysokości opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.

Zarząd przyjął wysokość opłaty za podatek od nieruchomości na rok 2021 dla poszczególnych nieruchomości przedstawionych w załącznikach wskazanych we wniosku.

Wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu w załączeniu do niniejszego protokołu.

5. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 2 lutego 2021 roku dotyczący wyrażenia zgody na zmianę wysokości miesięcznej stawki najmu powierzchni wspólnej w nieruchomości przy ul. Schroegera 85 w Warszawie. Po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla Schroegera, Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę na zmianę stawki najmu powierzchni wspólnej z 7,65 zł/m² na kwotę nie mniejszą niż 14,06 zł/m² od dnia 1 marca 2021 roku.

W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Działu Administracji wraz z decyzją Zarządu.

6. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 2 lutego 2021 roku dotyczący wyrażenia zgody na zmianę wysokości miesięcznej stawki najmu powierzchni wspólnej w nieruchomości przy ul. Chmielna 104 w Warszawie. Po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla Chmielna, Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę na zmianę stawki najmu powierzchni wspólnej z 7,94 zł/m² na kwotę nie mniejszą niż 12,00 zł/m² od dnia 1 marca 2021 roku. W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Działu Administracji wraz z decyzją Zarządu.

7. Zarząd dyskutował nad wprowadzeniem zmian w związku mającymi obowiązywać od kwietnia 2021 roku w Warszawie nowymi zasadami naliczania opłat za gospodarowanie odpadami. Zarząd zobowiązał sam siebie aby do końca lutego 2021 roku podjąć Uchwałę w powyższej kwestii.

8. Zarząd podjął decyzje o wystąpieniu o pozwolenie na budowę i rozpoczęcie dokonywania wszelkich czynności prawnych związanych z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę remontu elewacji i balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. Wolność 6 zlokalizowanym w dzielnicy Wola m.st. Warszawy – działka o nr ewid. 16/2 z obrębu 6-02-06 znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

9. Pani Prezes poinformowała, że od 1 stycznia 2021 roku dostawca towaru lub usługi nie musi posiadać potwierdzenia odbioru faktury korygującej in minus przez nabywcę. Jednak podatnik musi udowodnić prawo do tej korekty w inny sposób mając uzgodnienie pisemne ze Spółdzielnią.

10. Zarząd przyjął wniosek Kadrowy z dnia 03 lutego 2021 roku dotyczący planu wydatków z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych I-XII 2021 roku.

Zarząd zaakceptował wniosek Kadrowy, wyrażając zgodę na przyjęcie planu wydatków z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych I-XII 2021 roku. W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Kadrowy wraz z decyzją Zarządu.

11. Zarząd przyjął wniosek Kadrowy z dnia 03 lutego 2021 roku dotyczący podwyższenia górnego progu udzielonych pracownikom pożyczek z ZFŚS. Zarząd zaakceptował wniosek Kadrowy, wyrażając zgodę na podwyższenie maksymalnej kwoty udzielanych pożyczek przeznaczonych na remont mieszkania/domu przy zachowaniu dotychczasowego okresu spłaty tj. maksymalnie 36 miesięcy. W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Kadrowy wraz z decyzją Zarządu.

Na tym protokół zakończono.
Protokołowała:
Inga Jabłońska-Skwara

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gałach

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa

Bogusława Kopeć

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

**Protokół nr 4
z posiedzenia Zarządu SM „STROP” z dnia 10.02.2021r.**

W posiedzeniu zdalnym Zarządu Spółdzielni udział wzięli:

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------|
| 1. Leszek Jedynak | - | Prezes Zarządu |
| 2. Bogusława Kopec | - | Wiceprezes Zarządu |
| 3. Paweł Gałach | - | Wiceprezes Zarządu |
| 4. Agnieszka Chmurzyńska | - | Radca prawny |
| 5. Wojciech Bogdaniuk | - | Kierownik ADM |

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu **nr 3** z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 03.02.2021r.
2. Sprawy bieżące.

Ad.1. Zarząd SM „STROP” przyjął treść protokołu **nr 3** z posiedzenia w dniu 03.02.2021r.

Ad. 2. Sprawy bieżące.

1. Zarząd omówił, tematy po odbytej telekonferencji z Radą Nieruchomości Wolność w sprawie remontu elewacji i balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. Wolność 6 w Warszawie. Podsumowując zdecydowano o ogłoszeniu konkursu ofert w celu wyboru wykonawcy. Powyższa inwestycja może zostać zrealizowana po uzyskaniu kredytu.
2. Zarząd omówił, propozycje planu pracy Rady Nadzorczej SM „STROP” na rok 2021 z uwzględnieniem kwartalnych terminów posiedzeń Rady Nadzorczej od miesiąca lutego do miesiąca czerwca. Dyskutowano na temat zmian w zakresie odpłatności za wywóz nieczystości od kwietnia 2021 roku.
3. Zarząd nie przyjął wniosku Rady Osiedla Ekologiczna na zlecenie kolejnych analiz na remont garażu podziemnego. Do Rady Osiedla zostanie przesłane pismo wyjaśniające.
4. Zarząd omówił, tematy protokołu z Zebrania Rady Osiedla Samolotowa z dnia 25 stycznia 2021 roku.
5. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 10 lutego 2021 roku dotyczący ubezpieczenia samochodu marki Peugeot Partner II – WY 5361G. Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę na kontynuację ubezpieczenia samochodu w firmie Allianz. W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Działu Administracji wraz z decyzją Zarządu.
6. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 9 lutego 2021 roku dotyczący wyrażenia zgody na zmianę wysokości miesięcznej stawki najmu powierzchni wspólnej w nieruchomości przy ul. Szeligowska 2,2A,2B,4,4A w Warszawie. Po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla Szeligowska, Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę na ustalenie stawek najmu powierzchni wspólnej na poziomie nie mniejszym niż 12,87 zł/m² + VAT za najem pomieszczeń i korytarzy, z 30,00 zł/m² + VAT za najem

pod szyldy, tablice informacyjne oraz 30,00 zł/m² + VAT za klimatyzatory. Wejście w życie nowych stawek od dnia 1 marca 2021 roku. W załączeniu niniejszego protokołu wniosek Działu Administracji wraz z decyzją Zarządu.

7. Zarząd przyjął wniosek Działu Administracji z dnia 09 lutego 2021 roku dotyczący zatwierdzenia wysokości stawek za energię elektryczną od dnia 01.04.2021 roku dla 4 lokali mieszkalnych i 9 miejsc postojowych będących w zasobach SM „STROP” w nieruchomości przy ul. Bellottiego 5.

Zarząd zaakceptował wniosek Działu Administracji, wyrażając zgodę na zatwierdzenie z dniem 1 kwietnia 2021 roku nowych stawek opłat za energię elektryczną dla 4 lokali mieszkalnych i 9 miejsc postojowych znajdujących się w nieruchomości przy ul. Bellottiego 5.

W załączeniu niniejszego protokołu:

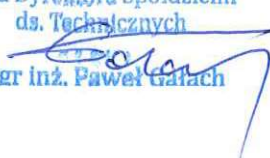
-/ wniosek wraz z decyzją Zarządu

/ załącznik nr 1 stawki za energię elektryczną.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:

Inga Jabłońska-Skwara

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gałach

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa

Bogusława Kopeć

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Protokół nr 5
z posiedzenia Zarządu SM „STROP” z dnia 24.02.2021r.

W posiedzeniu zdalnym Zarządu Spółdzielni udział wzięli:

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------|
| 1. Leszek Jedynek | - | Prezes Zarządu |
| 2. Bogusława Kopeć | - | Wiceprezes Zarządu |
| 3. Paweł Gałach | - | Wiceprezes Zarządu |
| 4. Agnieszka Chmurzyńska | - | Radca prawny |
| 5. Wojciech Bogdaniuk | - | Kierownik ADM |

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu nr 4 z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 10.02.2021r.
2. Sprawy członkowskie.
3. Sprawy bieżące.

Ad.1. Zarząd SM „STROP” przyjął treść protokołu nr 4 z posiedzenia w dniu 10.02.2021r.

Ad. 2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

1. Zarząd Spółdzielni stwierdza, że na podstawie z art. 3 ust. 6 pkt. 1), 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, (tj.: Dz.U.2013r. poz. 1222 ze zm.), w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustało członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” osób ujętych w Załączniku nr 1 do niniejszego protokołu, w dacie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W załączeniu niniejszego protokołu:

- Załącznik nr 1 – Lista osób wykreślonych z rejestru członkowskiego Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni stwierdza, że na podstawie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, (tj.: Dz.U.2013r. poz. 1222 ze zm.), w związku z nabyciem udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu w zasobach SM „STROP” i podjęciem zgodnej decyzji przez wszystkich uprawnionych, osoby ujęte w Załączniku nr 2 do niniejszego protokołu, nabyły z dniem 30 maja 2018 r. członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w Warszawie.

W załączeniu niniejszego protokołu:

- Załącznik nr 2 - Lista osób wpisanych do rejestru członkowskiego.

Ad. 3. Sprawy bieżące.

1. Zarząd omówił, działania poczynione przez Spółdzielnię na budynku Ekologiczna 8.

Zostały przesłane pisma wyjaśniające dotyczące:

-/ zgłoszenia Użytkowników lokali użytkowych w budynku Ekologiczna 8. Odpowiadając na pismo dotyczące zakresu i harmonogramu prac remontowych w obrębie lokali użytkowych w budynku Ekologiczny 8 poinformowaliśmy, że w 2019 roku pomiędzy Rada Osiedla a Spółdzielnią prowadzone były liczne spotkania, na których omawiana była konieczność wykonania remontu balkonów budynku i garażu oraz możliwości finansowania tego remontu. W efekcie tych rozmów Zebranie Mieszkańców Ekologiczna 8 w grudniu 2019 podjęło decyzję dotyczące możliwości zaciągnięcia kredytu

przeznaczonego na remont, a także rozpoczęcie procedury wyłonienia Wykonawcy. We współpracy z Radą Osiedla dokonaliśmy wyboru wykonawcy pierwszego etapu remontu zakresu robót i treści umowy, którą podpisaliśmy 16 marca 2020 r. Zawarta umowa nie przewidywała żadnych prac remontowych w obrysie lokali użytkowych. Po interwencjach, które w tym okresie pojawiły się ze strony Właścicieli lokali użytkowych, Spółdzielnia wraz z Radą Osiedla postanowiły rozszerzyć zakres zawartej umowy o „roboty przy lokalach użytkowych”

-/ W nawiązaniu do pism Rady Osiedla Ekologiczna z dnia 8 i 10 lutego 2021 roku przesłanych drogą mailową, przypominamy, że prowadzony w ubiegłym roku konkurs ofert na wybór wykonawcy remontu garażu został na wniosek Rady Osiedla zawieszony do stycznia / lutego 2021 roku. Zgodnie z tym wnioskiem do dwóch wykonawców Grupa Alpiniści i Budwod, wystosowaliśmy zapytania o uaktualnienie ofert. W odpowiedzi uzyskaliśmy wymagane uaktualnienia z nowymi formularzami ofertowymi, w których zostały podtrzymane dotychczasowe propozycje. W związku z wątpliwościami Rady Osiedla wróźonymi w/w mailach z 8 i 10 lutego br., Spółdzielnia wyjaśniła, że przesłane przez obu oferentów formularze ofertowe dotyczyły tych samych zakresów robót w każdym z etapów. Tak więc dodatkowa „analiza porównawcza” jest zbędna. Jednocześnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Strop” niniejszym stwierdza, że Rada Osiedla podejmując działania wynikające z otrzymanych mailowo pism z dnia 8 i 10 lutego 2021 roku naruszyła postanowienia Regulaminu Rady Osiedla obowiązującego w S.M. „Strop”, poprzez przekroczenie przysługujących jej kompetencji i uprawnień. Ponadto złamane zostały obowiązujące zasady postępowania konkursowego na wybór wykonawcy robót remontowych, w którym przedstawiciel Rady Osiedla uczestniczy z prawem głosu, ale wszystkie działania związane z toczącym się postępowaniem konkursowym, ewentualne kontakty z ofertami, a także innymi osobami podejmowane są wyłącznie przez Komisję Konkursową. W tym stanie prawnym przekazane przez Radę Osiedla osoby trzeciej niebiorącej udział w postępowaniu konkursowym, jakiegokolwiek części dokumentacji ofertowej, niezależnie od ukrycia nazw firm, które złożyły oferty, było nieuprawnione. Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia Spółdzielnia oczekuje na ostateczną merytoryczną opinię Rady Osiedla do przekazanego w dniu 5 lutego 2021 r., „Sprawozdania końcowego z prac Komisji Konkursowej” w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma, po którym to czasie Zarząd Spółdzielni dokonana wyboru Wykonawcy na remont garażu.

2. Zarząd omówił projekt porządku posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”, ustalonego w dniu 8 marca 2021 roku.
3. Zarząd omówił, egzekwowanie przepisów i podjęcie czynności mających na celu wyeliminowanie parkujących aut na drodze pożarowej stosunku do kierowców notorycznie parkujących i blokujących drogę pożarową. Powyższe dotyczy parkowania i przejazdu pojazdów w niedozwolonym miejscu utrudniającym przejazd i dojazd do budynku przede wszystkim pojazdów uprzywilejowanych Pogotowie Ratunkowe, Straż Pożarna. W dniu 14 lutego br., doszło do pożaru w komorze śmietnikowej w budynku przy ul. Dzielnej 21. Zaparkowane auta na drodze pożarowej blokowały dojazd Straży Pożarnej.

Kierowcy nagminnie parkują na drodze pożarowej w tym rejonie co zagraża imieniu i bezpieczeństwo mieszkańców. W celu podjęcia czynności interwencyjnych w powyższej kwestii zostanie przez Kierownika ADM wystosowane pismo do Straży Miejskiej i Komendy Rejonowej Policji.

4. Omówienie mającej się odbyć w dniu 1 marca br., Komisji Konkursowej na wybór wykonawcy na wymianę instalacji wody zimnej, wody ciepłej i cyrkulacji przy ul. Żytniej 13, 15, 15A, 15B, 15C.

5. Zarząd omówił notatkę służbową sporządzoną przez inspektora robót budowlanych z wyboru oferty dotyczącej wykonania prac remontowych.

S.M. „STROP” w dniu 8 lutego 2021 roku skierowała zaproszenie do wzięcia udziału w konkursie ofert na wykonanie poszerzenia drogi pożarowej przed budynkiem Dzielna 21 w Warszawie od strony wschodniej. W odpowiedzi na powyższe w dniu 22 lutego 2021 roku wpłynęły oferty trzech firm:

„SOB INWESTPROJEKT”, „PHU GARDEX Adam Żero Wołomin” „Budownictwo Drogowe Jarosław Makuch”.

W wyniku analizy złożonych ofert cenowych stwierdzono, że wszystkie złożone oferty są ważne i nie podlegają odrzuceniu. Następnie dokonano oceny i porównania ofert oraz wyboru oferty najkorzystniejszej.

Prezes P. Gałach na podstawie przeprowadzonych rokowań rekomenduje na wykonawcę tych robót „Budownictwo Drogowe Jarosław Makuch” ul. Sęczkowa 20 03-986 Warszawa z oferowaną ceną netto 45.000 zł plus podatek VAT. Firma świadczyła już swoje usługi dla Spółdzielni w podobnym zakresie i wykazywała się solidnością, dobrą jakością prac, realizowaną terminowo. Prace do wykonania w trybie nakazowym Państwowej Straży Pożarnej decyzją z dnia 16 listopada 2020 roku. Z terminem realizacji do 31 marca 2021 roku.

Zarząd dokonał wyboru firmy zgodnie z rekomendacją.

6. Omówiono wniosek Administracji z dnia 23 lutego 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym nr „8A” usytuowanym w budynku przy ul. Skierniewickiej 21 w Warszawie. Zarząd uwzględniając pozytywną opinię Rady Osiedla Skierniewicka dotyczącą sprzedaży alkoholu w lokalu, wyraził zgodę na uzyskanie koncesji na sprzedaż alkoholu kategorii A i B.

Wniosek Administracji wraz z decyzją Zarządu w załączeniu do niniejszego protokołu.

7. Zarząd przyjął wniosek Kadrowy z dnia 24 lutego 2021 roku dotyczący udzielenia dwóm pracownikom wymienionemu we wniosku pożyczki z ZFŚS na okres 24 miesięcy.

Zarząd zaakceptował wniosek Kadrowy, wyrażając zgodę na udzielenie dwóm pracownikom wymienionemu we wniosku pożyczki z ZFŚS na okres 24 miesięcy.

Powyższy wniosek wraz z Decyzją Zarządu znajduje się w Dziale Kadr.

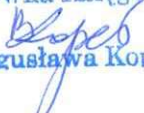
Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:

Inga Jabłońska-Skwara

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gałach

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa

Bogusława Kopeć

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Protokół nr 6
z posiedzenia Zarządu SM „STROP” z dnia 03.03.2021r.

W posiedzeniu zdalnym Zarządu Spółdzielni udział wzięli:

- | | | |
|--------------------------|---|--------------------|
| 1. Leszek Jedynak | - | Prezes Zarządu |
| 2. Bogusława Kopeć | - | Wiceprezes Zarządu |
| 3. Paweł Gałach | - | Wiceprezes Zarządu |
| 4. Agnieszka Chmurzyńska | - | Radca prawny |
| 5. Wojciech Bogdaniuk | - | Kierownik ADM |

Porządek posiedzenia:

1. Przyjęcie protokołu **nr 5** z posiedzenia Zarządu Spółdzielni w dniu 24.02.2021r.
2. Sprawy bieżące.

Ad.1. Zarząd SM „STROP” przyjął treść protokołu **nr 5** z posiedzenia w dniu 24.02.2021r.

Ad. 2. Sprawy bieżące.

1. Zarząd na posiedzeniu w dniu dzisiejszym zapoznał się ze sprawozdaniem z prac Komisji Konkursowej mających na celu wyłonienie Wykonawcy na wymianę instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w Osiedlu Żytunia (obejmującym budynki Żytunia 13, 15, 15a, 15b, 15c).
Zarząd przychylił się do wniosków i akceptuje stanowisko Komisji Konkursowej w sprawie wyboru oferenta z dnia 1 marca 2021 roku i tym samym dokonuje wyboru Firmy - „Instalator” Zofia Osmańska i Piotr Ząbik spółka jawna - jako wykonawcę wymiany instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w Osiedlu Żytunia o wartości 2 668 000 zł. Netto.
Zarząd podjął **uchwałę nr 1/2021** w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie wymiany instalacji wody ciepłej, zimnej i cyrkulacji w budynkach przy ul. Żytnej 13, 15, 15a, 15b, 15c w Warszawie. Zapytanie ofertowe nr 11/2020.
W załączeniu do niniejszego protokołu:
-/ Sprawozdanie Komisji Konkursowej wraz z Decyzją Zarządu
-/ Uchwała nr 1/2021.
2. Na wniosek Księgowości Zarząd podjął **uchwałę nr 2/2021** w sprawie zmiany indywidualnych zaliczek na poczet kosztów ceny podgrzania 1 m³ wody (do zaliczek C.W.) obowiązującej dnia 01.04.2021 roku.
Uchwała nr 2/2021 w załączeniu do niniejszego protokołu.
3. W związku z wejściem w życie z dniem 01 kwietnia 2021 roku uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy zmieniającej sposób ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami, omówiono wniosek Księgowości z dnia 01 marca 2021 roku dotyczący ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami.
Zarząd zaakceptował wniosek Działu Księgowości, wyrażając zgodę na ustalenie procedur dotyczących w/w zmiany. Dla celów ustalenia odpłatności

za odpady komunalne do m. st. Warszawy przyjmuje się średnie zużycie zimnej wody z okresu kwiecień – wrzesień 2020 roku.

W załączeniu do niniejszego protokołu:

- wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu
- załącznik nr 1 i 2.

4. Omówiono wniosek Księgowości z dnia 01 marca 2021 roku dotyczący zmiany indywidualnych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania oraz dla indywidualnych garaży wyposażonych w instalację grzewczą w SM „STROP”.

Zarząd zaakceptował wniosek Działu Księgowości, wyrażając zgodę na zatwierdzenie z dniem 1 kwietnia 2021r. zaliczek zmiany indywidualnych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania oraz dla indywidualnych garaży wyposażonych w instalację grzewczą w SM „STROP”.

W załączeniu do niniejszego protokołu:

- wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu
- tabela zaliczki C.O. od dnia 01.04.2021.

5. Omówiono i zaakceptowano wniosek Administracji z dnia 02 marca 2021 roku pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla „Płocka” dotyczący wyrażenia zgody na sprzedaż artykułów alkoholowych w lokalu użytkowym nr „2” przy ul. Płockiej 17, w Warszawie.

Wniosek Administracji wraz z decyzją Zarządu znajduje się w załączeniu niniejszego protokołu.

6. Zarząd zwrócił się do Banku PKO BP SA 18 Oddział w Warszawie z wnioskiem o udzielenie dwóch kredytów na cele remontowe dla przedsięwzięć remontowych, których rozpoczęcie planujemy w II i III kwartale 2021 roku to jest :

- remont instalacji wodnej w kompleksie budynków Osiedla Żytnia 13/15 o wartości 2900 000,00 zł, wnioskowana wysokość kredytu 1800 000,00 zł,
- remont balkonów i elewacji budynku przy ulicy Wolność 6 na kwotę 3000 000,00 zł, wnioskowana wysokość kredytu 2400 000,00 zł.

7. Prezes Zarządu poinformował o mającym się odbyć w dniu dzisiejszym spotkaniu przedstawicieli Metra i SM „STROP” w sprawie realizacji Postanowienia PINB dla m. st. Warszawy w sprawie spękań powstałych na ścianach oraz posadzkach w lokalach użytkowych budynku Skierniewicka 21 od strony ul. Płockiej, w bezpośrednim sąsiedztwie budowy stacji metra.

8. Spółdzielnia otrzymała od Rady Osiedla / Nieruchomości Ekologiczna 8 odpowiedź na pismo SM 843/21 z dnia 22 lutego 2021r. przekazując swoją opinię do "Sprawozdania końcowego z prac Komisji Konkursowej" ze wskazaniem Wykonawcy remontu garażu podziemnego.

Ustalono, aby aneksować zawartą umowę i urealnić terminy.

9. Zarząd omówił projekt porządku posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”, ustalonego w dniu 8 marca 2021 roku.

10. Omówiono wniosek Księgowości z dnia 03 marca 2021 roku dotyczący zatwierdzenia wysokości opłat dla nieruchomości.

Zarząd zaakceptował wniosek Działu Księgowości, wyrażając zgodę na zatwierdzenie wysokości opłat dla nieruchomości.

- Opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności za 2022 rok dla lokali użytkowych wraz z m. postojowym, opłata obowiązuje od 01-04-2021 do 31-03-2022 roku.

- Opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za 2022 rok dla nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, opłata obowiązuje od 01-04-2021 do 31-03-2022 roku.

- Opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności za 2022 rok dla lokali funkcyjnych, opłata obowiązuje od 01-04-2021 do 31-03-2022 roku.

W załączeniu do niniejszego protokołu:

- wniosek Księgowości wraz z decyzją Zarządu

- opłata za przekształcenie za rok 2022 lokale użytkowe

- opłata za użytkowanie wieczyste gruntu za 2022 rok dla nieruchomości

- opłata za przekształcenie za rok 2022.

11. Zarząd omówił, tematy protokołu z Zebrania Rady Osiedla Samolotowa z dnia 25 lutego 2021 roku.

Ustalono, aby przygotować aneks do umowy dotyczący robót dodatkowych.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:

Inga Jabłońska-Skwara

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Paweł Gałach

Wiceprezes Zarządu
Główna Księgowa

Bogusława Kopeć

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

