

Protokół nr 1 (7)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 08.03.2021 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 08.03.2021 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Ze względu na przebywanie na kwarantannie, w posiedzeniu nie brali udziału przedstawiciele Spółdzielni: członkowie Zarządu pp. Bogusława Kopeć i Paweł Gałach oraz Radca Prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Prezes Leszek Jedynak uczestniczył w części posiedzenia za pośrednictwem video konferencji.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 14.12.2020 r.
3. Informacja nt. działań Zarządu Spółdzielni w roku 2020 i planowanych w 2021 r.
4. Omówienie zmian w zakresie odpłatności za wywóz nieczystości od IV 2021 r.
5. Informacja na temat przeprowadzonych w 2020 r. konkursów ofert na wybór wykonawców usług zleczanych firmom zewnętrznym i planowanych konkursów ofert w 2021 r.
6. Informacja nt. przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności, w tym:
 - zestawienie nieruchomości dla których zostały wydane zaświadczenia,
 - informacja czy mieszkańcy tych nieruchomości zostali powiadomieni o możliwości wyodrębniania lokali.
7. Informacja Zarządu Spółdzielni z postępu prac w zakresie inwestycji Bogusławskiego i działań Spółki STROP Nieruchomości w zakresie inwestycji Kaliskiego.
8. Omówienie zmian w Regulaminie wynagradzania i premiowania członków Zarządu wnioskowanych przez Członków Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w tej sprawie.
9. Ustalenie wysokości premii dla członków Zarządu za IV kwartał 2020 r. i podjęcie uchwały w tej sprawie.
10. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 10.1. przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2021 r.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Na wstępie Przewodniczący Rady poinformował zebranych o nieobecności członków Zarządu oraz Radcy Prawnego p. Agnieszki Chmurzyńskiej ze względu na przebywanie na kwarantannie.

Poinformował również, że w pierwszej części posiedzenia będzie brał udział Prezes Leszek Jedynak, za pośrednictwem video konferencji.

P. Przemysław Dąbrowski złożył wniosek formalny aby na dzisiejszym posiedzeniu zająć się tylko pkt 8 i 9 porządku tj. tymi sprawami (głosowania), które wymagają fizycznej obecności członków Rady, natomiast wszystkie pozostałe tematy przenieść na posiedzenie zdalne.

P. Arkadiusz Szymanek stwierdził, że do chwili obecnej Spółdzielnia nie zagwarantowała członkom Rady Nadzorczej bezpiecznego systemu video konferencji, więc nie może być mowy o zorganizowaniu zdalnego posiedzenia.

W odpowiedzi. p. Eugeniusz Stepnowski wskazał, że nie było do tej pory woli członków Rady, aby w formie zdalnej odbywać posiedzenia Rady.

W odpowiedzi *W dalszej dyskusji* p. Jacek Szymczak złożył wniosek przeciwny do wniosku p. Dąbrowskiego zaznaczając, że skoro udało się nam zebrać, to zasadnym jest omówienie wszystkich spraw zaplanowanych na dzisiejsze posiedzenie Rady.

Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski złożył wniosek, aby do spraw różnych i wniesionych dodać omówienie pisma od Zarządu w sprawie przebiegu konkursu na os. Żytia oraz omówienie zasad przyszłych posiedzeń Rady Nadzorczej *w formie zdalnej*.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek p. Dąbrowskiego w wyniku, którego: 1 głos „za”, 10 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący się”, wniosek został odrzucony.

W związku z powyższym p. Szymczak wycofał swój wniosek.

Następnie przegłosowano wniosek p. Stepnowskiego o rozszerzenie porządku obrad. W wyniku głosowania: 10 głosów „za”, 3 głosy „wstrzymujące się”, wniosek został przyjęty.

P. Ewa Pupek złożyła wniosek o przeniesienie pkt. 8 dotyczącego omówienia zmian w Regulaminie wynagradzania członków Zarządu do pkt. 3, po to aby temat ten nie był dyskutowany na samym końcu posiedzenia.

Wniosek został poddany pod głosowanie w wyniku, którego: 5 głosami „za”, 7 głosami „przeciw”, 1 głosem „wstrzymującym się”, wniosek został odrzucony.

Przewodniczący Rady poinformował zebranych, że do protokołu z dzisiejszego posiedzenia Rady zostaną dołączone protokoły/sprawozdania z dwóch zdalnych głosowań w sprawie przyznania premii za IV kw. 2020 r. członkom Zarządu, przeprowadzonych przez Wiceprzewodniczącego p. Jacka Szymczaka.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

W związku z brakiem uwag do projektu protokołu nr 6 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.12.2020 r., jego treść została poddana pod głosowanie w wyniku, którego: 9 głosami „za”, 4 głosami „wstrzymującymi się”, protokół został przyjęty.

Również w tym punkcie p. Jacek Szymczak w skrócie przedstawił przebieg dwóch zdalnych głosowań w sprawie wysokości premii dla członków Zarządu za IV kw. 2020 r.

W obydwu przypadkach głosowania uznano za nieważne ze względu na brak quorum. Pisemne sprawozdania wraz z wydrukami mailowymi stanowią załączniki do protokołu z dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informacji na temat działań Zarządu Spółdzielni w 2020 r. i planów na 2021 r. udzielił Prezes Leszek Jedynak, uczestniczący w posiedzeniu za pośrednictwem video konferencji.

Plan działań rzeczowych o istotnym znaczeniu do realizacji w 2021 r. został przedstawiony w materiałach na dzisiejsze posiedzenie.

Podsumowując rok 2020 Prezes Jedynak przypomniał, że o działaniach Zarządu członkowie Rady byli informowani na poszczególnych posiedzeniach.

W I kwartale ub. roku istotnymi działaniami Spółdzielni były m. in.: przygotowanie bilansu rocznego, zakończenie lustracji pełnej Spółdzielni oraz przygotowywanie corocznych zebrań z mieszkańcami. W związku z ogłoszonym stanem pandemii z planowanych zebrań odbyło się tylko jedno.

W II kwartale Zarząd skupił się m. in. na dostosowaniu warunków pracy do obowiązujących obostrzeń. Pracownicy Spółdzielni trzykrotnie przechodzili na zdalną pracę lub pracę w systemie mieszanym z podziałem na grupy. Przygotowany został projekt Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zasad działania w okresie pandemii, który poza czasowym wstrzymaniem działań windykacyjnych i przesunięciem terminu wejścia w życie Regulaminu dot. pożytków nie został przyjęty przez Radę. W związku z tym Zarząd podjął decyzję wstrzymaniu przeprowadzania przeglądów rocznych i remontów wymagających wejścia do lokalu.

W III kw. Zarząd wznowił przeglądy roczne w poszczególnych nieruchomościach, prace remontowe w szczególności duże remonty na Samolotowej i Ekologicznej związane z remontem elewacji, przygotowywał materiały na Walne Zgromadzenie, które zostały przekazane do wiadomości członków Spółdzielni na stronie internetowej w Portalu lokatorskim, wznowił kontakt z Urzędem Dzielnicy Wola w sprawie zaświadczeń o przekształceniu prawa do gruntu.

W IV kwartale były opracowywane założenia do planów oraz plany finansowe na 2021 r. dla poszczególnych nieruchomości. Wykonania planów finansowych poszczególnych nieruchomości zostały przekazane do Rad Osiedli oraz przedstawione Komisji Ekonomicznej, a na ostatnim posiedzeniu Rady w 2020 r. informacje te zostały również przekazane pozostałym członkom Rady Nadzorczej.

Niestety nie udało się wznowić bezpośrednich spotkań z Radami Osiedli/Nieruchomości, natomiast podejmowane były próby nawiązania kontaktów mailowych z Radami Osiedli.

Również w IV kw. Spółdzielnia wzmogła działania w sprawie uzyskania zaświadczeń o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntów we własność.

Do większych osiągnięć Spółdzielni w 2020 r. należy zaliczyć wygraną sprawę z Urzędem m. st. Warszawy o odszkodowanie za spadek wartości terenu, tzw. „zawrotki” w związku ze zmianami wprowadzonymi planem zagospodarowania przestrzennego, wygranej po ponad 20 latach z PKP sprawy regulacji prawnych gruntu os. Nasielska.

Po zakończeniu wypowiedzi Prezesa Jedynaka, przewodniczący Rady otworzył dyskusję:

P. Anna Nowacka zadała pytanie, kiedy członkowie Rady otrzymają pisemne sprawozdanie z przedstawionych przez Prezesa Jedynaka działań w 2020 r.?

W odpowiedzi Prezes Jedynak stwierdził, że pomimo kłopotów osobowych (nie wiadomo jak rozwinie się sytuacja z izolacją pracowników) w najbliższym tygodniu informacje te zostaną przekazane wszystkim członkom Rady.

P. Anna Gałęcka-Babisz zapytała jak wygląda lub będzie wyglądało informowanie mieszkańców o możliwości wyodrębniania lokali oraz przypomniała o swoim mailu do Zarządu z prośbą o podanie zestawienia wysokości wyliczonej opłaty jednorazowej dla tych nieruchomości, które takie wyliczenia otrzymały.

W pierwszej kwestii Prezes poinformował, że w wyniku interwencji u burmistrza dzielnicy Warszawa Wola większość zaświadczeń Spółdzielnia otrzymała dopiero w lutym br. Mieszkańcy będą informowani pisemnie o zmianie tytułu prawnego, które będzie zawierało rozliczenie zaliczek wnoszonych na poczet opłaty przekształceniowej i podatku - opłaty rocznej.

Odpowiadając na drugie pytanie Prezes Jedynak poprosił o wyjaśnienie po co Radzie Nadzorczej informacja nt. wysokości opłaty przekształceniowej?

W odpowiedzi p. Gałęcka-Babisz wyjaśniła, że po pierwsze tego typu informacje nie są objęte żadną tajemnicą i są spółdzielnie, które na swoich stronach internetowych podają tego typu informacje do wiadomości publicznej, a po drugie informacje te są przydatne w przypadku występowania przez Spółdzielnię o tzw. pomoc „de minimis” dla jak największej ilości nieruchomości.

Prezes Jedynak przypomniał, że kilka miesięcy temu temat pomocy „de minimis” był poruszany na Radzie Nadzorczej i wtedy ustalono, że Spółdzielnia będzie występować o wyliczenie tej pomocy w harmonogramie – najpierw lokale stanowiące siedzibę Spółdzielni na Skierniewickiej 21, a następnie lokale dozorców przy założeniu, że pierwszeństwo mają lokale w najstarszych budynkach. Spółdzielnia wystąpiła już o wyliczenie tej opłaty dla lokali zajmowanych przez biura Spółdzielni i oczekuje na stosowne dokumenty.

Zobowiązał się również do podania wnioskowanych kwot poprzez uzupełnienie tabeli pn. „Stan prawny nieruchomości w SM „STROP” – zmiana wieczystego użytkowania nieruchomości we własność”.

P. Czesław Piekut zadał pytanie czy Zarząd zlecił informatykom opracowanie systemu komunikacji dzięki, któremu będziemy mogli odbywać posiedzenia w formie video konferencji oraz kiedy zostanie to wprowadzone stwierdzając, że to Spółdzielnia powinna zapewnić Radzie Nadzorczej tego typu narzędzia.

W odpowiedzi Prezes Jedynak wyjaśnił, że do chwili obecnej nie było jednoznacznej decyzji o przejściu na ten system i nie wypracowaliśmy wspólnie formy odbywania posiedzeń. Jednak analizując ostatnie wydarzenia to zasadne jest, że najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się już za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tym punkcie Prezes Jedynak poinformował, że środowisko spółdzielni mieszkaniowych od września 2020 r. oprotostowuje zmiany, które będą obowiązywały od 01.04.br. W ramach utworzonego zespołu odbywają się spotkania z Prezydentem Olszewskim na których to przedstawiane są liczne wady wprowadzonego sposobu naliczania opłaty za wywóz nieczystości. M.in. wskazał, że w świetle przyjętej uchwały Miasta lokale użytkowe będą wносить opłatę według zużycia wody, która wykorzystywana jest w niewielkiej ilości, podczas gdy z ich działalnością związana jest znaczna ilość odpadów komunalnych wywożonych z nieruchomości.

Skoro odpłatność za śmieci związana jest z zużyciem wody to dobrze, że w ramach naszej Spółdzielni na ukończeniu są wymiany legalizacyjne wodomierzy, które były przełożone z roku ubiegłego. Pozwoli to na właściwe wyliczenie stawki za wywóz śmieci dla poszczególnych lokali. Stwierdził, że na chwilę obecną nie ma więcej informacji na ten temat, poza ujętymi w przekazanym materiale.

Pan Jacek Szymczak zapytał, dlaczego w przedstawionych informacjach Spółdzielnia zamierza wyliczać opłatę za śmieci na podstawie I półrocza 2020 r., skoro ustawa mówi o ostatnim półroczu czyli II pół. 2020 r.?

W odpowiedzi Prezes Jedynak wyjaśnił, że w uchwale Miasta mowa jest o 6 kolejnych miesiącach z roku 2020, a Spółdzielnia nie posiada jeszcze rozliczenia wody za II półrocze ub. r. Z tego względu opłata została wyliczona na podstawie zużycia z I kwartału 2020 r. i ma obowiązywać do czerwca br. Od lipca br. zamierzamy wprowadzić korektę w oparciu o II kwartał 2020 r. Wyjaśnił również, że w przyjętych przez Urząd Miasta opracowaniach jest wiele nieokreślonych spraw, jak np. rozliczenie wody technologicznej. Dlatego też spółdzielnie czekają na bardziej szczegółowe wytyczne.

P. Ewa Pupek zapytała czy w zasobach Spółdzielni występują jeszcze jakieś nieruchomości, które są nieopomiarowane?

Odpowiadając Prezes Jedynak wymienił jako nieopomiarowane garaż przy ul. Wolność oraz os. Nasielska. Problem na os. Nasielska wynika z faktu, że budynek ten był podłączony do zasobów PKP i

dopiero po wygranej sprawie sądowej Spółdzielnia będzie mogła założyć niezależny licznik po podłączeniu do instalacji wod-kan.

P. Anna Gałęcka-Babisz – dlaczego lokale nieopomiarowane i nieposiadające tzw. historii mają mieć zmniejszoną wysokość z 7 m³ na 4 m³.

W odpowiedzi Prezes Jedynek przypomniał, że to uchwała Rady Miasta narzuca Zarządowi takie działania, co zostało przedstawione w załączonych dokumentach.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

W tym punkcie pytanie zadała p. Ewa Pupek. Dotyczyło ono określenia terminu, kiedy Rada os. Żytnia otrzyma oficjalną informację o dokonaniu wyboru firmy INSTALATOR jako wykonawcy wymiany instalacji wodnych?

W odpowiedzi Prezes Jedynek wyjaśnił, że takie pismo zgodnie z Regulaminem Rada Osiedla otrzymała w dniu dzisiejszym do skrzynki korespondencji Rady Osiedla. Również Rada Nadzorcza zgodnie z Regulaminem wyboru firm, w dniu dzisiejszym otrzyma takie informacje.

Informacja przekazana w materiałach została przyjęta bez uwag.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Do tego punktu posiedzenia nie było pytań. Przekazana informacja została przyjęta bez uwag.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Pan Czesław Piekut odniósł się do informacji przedstawionej przez Zarząd nt. inwestycji przy ul. Bogusławskiego, w której zapisano, że Spółdzielnia nadal otrzymuje zapytania nt. sprzedaży przedmiotowej działki oraz ewentualnym rozważeniu jej sprzedaży z ustaleniem ceny sprzedaży wg. aktualnej księgowej wartości nieruchomości. Zapytał czy w świetle przedstawionych informacji planowana jest konkurs ofert bądź wykonanie nowej wyceny tej działki? Zwrócił uwagę, że w sytuacji gdy zaczyna panować deficyt terenów pod budownictwo mieszkaniowe, należałoby ponownie wycenić tę działkę, której wartość kilka lat temu została obniżona.

Pan Jacek Szymczak popierając wypowiedź p. Piekuta, złożył wniosek formalny, aby Rada Nadzorcza wydała oficjalne stanowisko w sprawie zakazu sprzedaży działki przy Bogusławskiego w takim stanie prawnym w jakim jest ona w chwili obecnej. Uważa, że o sprzedaży tej nieruchomości będzie można rozmawiać dopiero po uregulowaniu spraw związanych z pozwoleniem na budowę.

Pan Arkadiusz Szymanek przypomniał, że Spółdzielnia posiada spółkę deweloperską, która została powołana do celu prowadzenia inwestycji mieszkaniowych.

W odpowiedzi Prezes Jedynek wyjaśnił, że intencja zawarta w ostatnim zdaniu informacji została źle odczytana i że bez wiedzy Rady Nadzorczej Zarząd nie podejmie żadnych działań mających na celu sprzedaż działki. Intencją tego zapisu było wskazanie, że przy dobrej koniunkturze można się zastanowić czy nie rozważać ewentualnej sprzedaży działki. W przypadku, gdy będzie rozważana sprzedaż tej nieruchomości, na pewno zostanie ogłoszony konkurs ofert z określeniem ceny minimalnej. Przypomniał, że sprawa pozwolenia na budowę jest już dwa lata w sądzie i jeżeli zakończy się pozytywnie dla Spółdzielni to należy rozpocząć budowę siłami Spółdzielni. Natomiast historia tej inwestycji i nieobliczalny sąsiad powodują, że czasami powraca taka myśl żeby pozbyć się tej działki i problemu. Podkreślił, że nikt ze Spółdzielni nie chce sprzedawać tej działki i jak tylko będzie pozwolenie na budowę trzeba zacząć budować.

Podsumowując dyskusję nt. nieruchomości Bogusławskiego, Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie wniosek p. Jacka Szymczaka. W wyniku głosowania: 12 głosami „za” oraz 1

„wstrzymującym się”, członkowie Rady Nadzorczej przyjęli oficjalne stanowisko o niewyrażaniu zgody na sprzedaż działki przy ul. Bogusławskiego w obecnym stanie prawnym.

Następnie członkowie Rady przeszli do pytań w sprawie inwestycji przy ul. Kaliskiego 37.

P. Anna Gałęcka-Babisz zapytała czy uzyskane dnia 29.10.2020 r. pozwolenie na rozbiórkę pawilonu handlowego ma określony termin wykonalności oraz kiedy planowana jest ta rozbiórka? Drugie pytanie dotyczyło otrzymanych dnia 03.02.2020 r. warunków zabudowy dla przedmiotowej działki oraz złożonego dnia 28.01.2021 r. wniosku o zmianę wydanej decyzji. Poprosiła o wyjaśnienie o jakie zmiany z ustaleń z pierwszej decyzji warunków zabudowy chodzi?

W odpowiedzi Prezes Jedynak wyjaśnił, że rozbiórka pawilonu rozpocznie się natychmiast po przejęciu terenu od WSS Społem. Sam teren, zgodnie z zapisami aktu notarialnego, zostanie przejęty w ciągu 1 miesiąca od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Szacowny termin określany jest na koniec maja/czerwca br.

Wniosek o zmianę warunków zabudowy dotyczy szerokości elewacji frontowej z 8 na 12 m. i w tej sprawie toczą się rozmowy z Urzędem Dzielnicy Bemowo. Prezes Jedynak zobowiązał się do sprawdzenia okresu ważności pozwolenia na rozbiórkę, który został określony w odpowiednim dokumencie.

P. Czesław Piekut zapytał czy konieczna była opinia prof. Jaroszyńskiego, aby stwierdzić różnicę w długości elewacji frontowej? Prezes Jedynak wyjaśnił, że taka opinia była niezbędna aby można było prowadzić merytoryczne rozmowy z Urzędem Dzielnicy, ponieważ w tym przypadku konieczne było szczegółowe określenie pojęcia „elewacja frontowa”. Dzięki tej opinii możliwe było podjęcie rozmów z Urzędem i wypracowanie kompromisu i poprawienie błędnej WZ.

Prezes Jedynak poinformował również, że najprawdopodobniej do końca bieżącego tygodnia decyzja o warunkach zabudowy zostanie wydana. W dalszej części wyjaśnił, że w nowych warunkach zabudowy zostanie zmieniony zapis dotyczący długości elewacji frontowej. W najbliższym tygodniu spodziewana jest decyzja z Zarządu mienia i na tej podstawie zostanie wydany dokument WZ, który po 3-tygoniowym okresie uprawomocni się.

Pan Jacek Szymczak zadał pytanie w sprawie informacji nt. podpisanego aneksu do zawartej ze Spółką umowy o współpracy zmieniającego termin określenia szczegółowej kwoty wynagrodzenia dla Spółdzielni oraz harmonogram prac. Na czym polegał ten aneks, czego dotyczyła ta zmiana i jakiej wysokości są kwoty wynagrodzenia? W przypadku gdy niemożliwym jest odpowiedź na ww. pytania, złożył prośbę o pisemną informację uzupełniającą na ten temat.

Pytanie drugie dotyczyło informacji nt. obsługi działań spółki przez Spółdzielnię w 2020 r. oraz poniesionego przez Spółkę kosztu netto w wysokości 60 371,86 zł. Czy Spółdzielnia zafakturowała ten koszt i czy Spółka go zapłaciła?

Prezes Jedynak wyjaśnił, że Spółdzielnia zafakturowała *kwotę* 60.371,86 zł netto z terminem płatności odroczonym do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, tj. do końca maja bądź czerwca br.

Podpisana umowa pomiędzy Spółdzielnią a Spółką, określa co będzie wykonywane przez Spółdzielnię na rzecz Spółki, a aneks zmienia termin podpisania umowy szczegółowej który zawiera m. in. harmonogramy prac z ich rozliczeniem *za te prace*. Dopiero gdy otrzymamy pozwolenie na budowę będzie można określić szczegóły w aneksie.

W odpowiedzi p. Jacek Szymczak złożył wniosek o nieprzyjmowanie przedstawionej przez Zarząd informacji nt. prac w inwestycji Kaliskiego 37 do momentu, aż zostaną otrzymane prawomocne WZ oraz biznes plan, z wyjaśnieniem Radzie Nadzorczej Spółdzielni czego dotyczą te koszty i w jakich terminach będą rozliczane?

Pan Arkadiusz Szymanek zauważył, że w związku z aktywnym rozwojem Spółki STROP Nieruchomości, Rada Nadzorcza Spółdzielni powinna otrzymać sprawozdanie i bilans za 2020 r. tej Spółki. Zapytał czy bilans Spółki „córki” będzie badany przez biegłego rewidenta przy okazji badania bilansu SM „STROP”? Prezes Jedynak wyjaśnił, że Spółka „córka” nie będzie miała przeprowadzonego badania bilansu za 2020 r. ani przez firmę TAX POL ani przez żadną inną firmę, ponieważ nie ma takiej konieczności. Podsumowując dyskusję Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski potwierdził, że p. Jacek Szymczak wnioskuje, aby informacje dotyczące inwestycji Kaliskiego zostały przedstawione po otrzymaniu WZ i ich uprawomocnieniu się.

P. Ewa Pupek odniosła się do informacji nt. spłaty pożyczki udzielonej przez SM „STROP”, kosztów przygotowania projektu, inwestycji oraz bieżących kosztów działalności Spółki za 2020 r. które zostały pokryte ze środków finansowych pochodzących z zawartych umów rezerwacyjnych. Ile umów rezerwacyjnych zostało zawartych do chwili obecnej i na jaką kwotę?

Prezes Jedynak poinformował, że w chwili obecnej jest podpisanych 11 umów rezerwacyjnych, na kwotę +/- 1 050 000 zł.

Na tym została zakończona część, w której uczestniczył Prezes Leszek Jedynak.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Nawiązując do tego punktu posiedzenia, Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski rozdał uczestnikom kopię pisma, które otrzymał od Zarządu w tygodniu poprzedzającym. Treść pisma stanowi załącznik nr do niniejszego protokołu.

W przerwie ogłoszonej przez Przewodniczącego była prowadzona wolna dyskusja nt. pisma i wynagrodzeń Zarządu) Nie podjęto żadnej decyzji w sprawie odpowiedzi na przedłożone pismo.

Pan E. Stepnowski stwierdził, że nie było wniosku Zarządu o podwyżkę wynagrodzenia, więc dyskusja w tej kwestii jest nie na temat.

W dalszej części posiedzenia dyskutowany był temat zmian w Regulaminie wynagradzania.

Przewodniczący Rady poinformował zebranych, że w sprawie zmian do „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu”, wpłynęły wnioski od następujących osób: p. Anny Gąteckiej-Babisz, p. Czesława Piekuta, p. Piotra Kaplera, p. Kariny Michalczyk-Bark oraz p. Eugeniusza Stepnowskiego. Zaproponował, aby zmiany były głosowane w trakcie czytania tekstu Regulaminu. Propozycja została przyjęta jednogłośnie.

W dyskusji nt. zmiany premii uznaniowej na regulaminową p. Ewa Pupek stwierdziła, że w momencie opracowywania pierwszej wersji „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu”, proponowano ustalenie premii regulaminowej, jednak ze względu na konieczność opracowania regulaminu do przyznawania tej premii oraz wyznaczenia celów, na które Zarząd nie wyraził zgody, pozostawiono premię uznaniową.

Pan Arkadiusz Szymanek przypomniał, że ten kto proponuje zmianę sposobu kwalifikowania premii na regulaminową powinien przedstawić do niej regulamin, co nie zostało zrobione.

Przewodniczący Rady rozpoczął odczytywanie treści Regulaminu uzupełniając go o proponowane zmiany, a następnie poddając je pod głosowanie.

1. Zmiana zgłoszona przez pp. Karinę Michalczyk-Bark, Piotra Kaplera i Eugeniusza Stepnowskiego, polegająca na wykreśleniu ze zdania „Wynagrodzenie zasadnicze” w tytule §3, wyrazu „zasadnicze”.

W wyniku głosowania: 11 głosami „za”, 3 głosami „przeciw” zmiana została wprowadzona.

2. Zmiana zgłoszona przez pp. Karinę Michalczyk-Bark, Piotra Kaplera i Eugeniusza Stepnowskiego polegająca na zmianie *premii uznaniowej na regulaminową* w §4 ust. 2.

W wyniku głosowania: 2 głosami „za”, 6 głosami „przeciw”, 5 głosami „wstrzymującymi się”, zmiana została odrzucona.

3. Zmiany zgłoszone przez p. Annę Gałęcką-Babisz polegające na zmianie słowa „powinny” w §5 ust. 2 na słowo „mogą”.

W wyniku głosowania: 9 głosami „za”, 4 „przeciw”, 1 „wstrzymującym się”, zmiana została przyjęta.

4. Do §5 ust. 2 zostały zgłoszone dwie zmiany:

- przez p. Czesława Piekuta, aby w §5 ust. 2 o następującym brzmieniu:

„W przypadku gdy skumulowany wskaźnik inflacji publikowany przez GUS przekroczy 10% w okresie od 31.12.2018 roku, przedziały kwotowe stawek określone w załączniku nr 1 powinny zostać waloryzowane przez Radę Nadzorczą stosowną uchwałą. Ostatni dzień miesiąca w którym dokonano waloryzacji jest pierwszym dniem okresu w którym liczy się kolejna wartość skumulowanego wskaźnika inflacji. Kolejna waloryzacja może nastąpić po okresie w którym ten wskaźnik przekroczy 10%”.

Powołując się na przegłosowaną zmianę słowa *powinny* na *mogą*, zmiana ta została automatycznie wprowadzona do ww. projektu p. Piekuta.

- przez p. Eugeniusza Stepnowskiego oraz p. Karinę Michalczyk-Bark o następującej treści:

„W przypadku, gdy średnie wynagrodzenie w gospodarce narodowej publikowane przez GUS wzrośnie o więcej niż 10% w stosunku do wartości okresu bazowego w którym ostatnio ustalano wysokość wynagrodzenia zasadniczego, stawki określone w załączniku nr 1 mogą być waloryzowane przez Radę Nadzorczą stosowną uchwałą. Zmiana stawek upoważnia Radę Nadzorczą do zmiany stawki wynagrodzenia zasadniczego Członków Zarządu.”

W dyskusji nad proponowanymi zmianami zabrał głos p. Arkadiusz Szymanek, który stwierdził, że w przypadku inflacji występuje kilka jej wskaźników, są one również ogłaszane z pewnym opóźnieniem.

Pan Czesław Piekut podtrzymał swoją propozycję zmiany zapisu w Regulaminie wynagradzania oraz wyjaśnił przesłanki do zgłoszonych zmian.

P. Piotr Kapler złożył wniosek o zakończenie dyskusji oraz przegłosowanie proponowanych zmian. Członkowie Rady jednogłośnie przyjęli ten wniosek.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie wniosek złożony przez p. Czesława Piekuta w sprawie zmian w §5 ust. 2.

W wyniku głosowania: 6 głosów „za”, 5 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący się”, zmiana została przyjęta.

W związku z powyższym głosowanie drugiego wniosku stało się bezzasadne.

Na wniosek p. Arkadiusza Szymanka ustalono, że w treści Regulaminu zostanie dookreślony w kwestii terminu inflacji, który jest ogłaszany za miesiąc albo na rok oraz o podanie definicji inflacji, jako wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.?

5. Zmiana zgłoszona przez pp. Karinę Michalczyk-Bark oraz Eugeniusza Stepnowskiego polegająca na zmianie treści §6 ust. 2:
„Wysokość premii w danym kwartale ustalana jest przez Radę Nadzorczą w oparciu o ocenę realizacji planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni oraz planowane działania rzeczowe o znaczeniu dla Spółdzielni przedstawiane przez Zarząd.”
oraz wykreślenia ust. 3 z §6.
Poprawki zostały poddane pod głosowanie w wyniku, którego:
- 11 głosami „za”, 1 głosem „wstrzymującym się”, zmiana treści w §6 ust. 2 została przyjęta,
- 11 głosami „za” wykreślono ust. 3 z §6,
- 11 głosami „za” z ust. 4 §6 zostały usunięte słowa „w latach następnych”.
6. Zmiana zgłoszona przez p. Annę Gałęcką-Babisz polegająca na dodaniu w §7 ustępu 1 następującej treści:
„Głosowanie wysokości premii kwartalnej dla poszczególnych członków Zarządu jest traktowane jako sprawa osobowa i jest tajne.”
oraz ustępu 2 o treści:
„Nie jest dopuszczalne głosowanie mailowe lub inne przeprowadzane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.”
Przewodniczący poddał pod głosowanie powyższe poprawki, w wyniku których:
- pierwsza: 8 głosami „za”, 2 głosami „przeciw”, 2 „wstrzymującymi się” została przyjęta,
- druga: 8 głosami „za”, 3 głosami „przeciw”, 1 głosem „wstrzymującym się” została przyjęta.
- Wniosek złożony przez pp. Annę Gałęcką-Babisz oraz p. Czesława Piekuta o wykreślenie w całości ust. 2 §7 oraz w części dotyczącej wykreślenia premii w wysokości 0% przez p. Karinę Michalczyk-Bark.
W głosowaniu nad wnioskiem pp. Anny Gałęckiej-Babisz oraz p. Czesława Piekuta: 6 głosami „za”, 4 głosami „wstrzymującymi się”, wniosek został przyjęty.
Mając na uwadze wynik powyższego głosowania-wykreślenie w całości ust. 2 z § 7 - bezcelowym stało się głosowanie nad wnioskiem złożonym przez p. Karinę Michalczyk-Bark.
 - Wniosek p. Anny Gałęckiej-Babisz o wprowadzenie w §7 ustępu 3 o następującej treści:
„W celu przeprowadzenia głosowania powoływana jest Komisja Skrutacyjna składająca się z dwóch członków Rady Nadzorczej.
3.1. Głosowanie odbywa się na kartach do głosowania, których wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
3.2. Komisja Skrutacyjna zbiera karty do głosowania i odczytuje oddane głosy, jednocześnie zliczając ilość głosów oddanych na poszczególnego członka Zarządu.”
W wyniku głosowania: 11 głosami „za”, 1 głosem „wstrzymującym się” zapisy zostały przyjęte.
 - Wniosek p. Czesława Piekuta w sprawie dodania w §7 ustępu 4 o następującej treści:
„O ostatecznej wysokości premii decyduje średnia ważona oddanych głosów zaokrąglona do pełnego punktu procentowego”.
W wyniku głosowania: 8 głosami „za”, 4 głosy „wstrzymujące się” zapis został przyjęty.
 - Wniosek p. Eugeniusza Stepnowskiego o wykreślenie z §7 ust. 2.
W wyniku głosowania: 1 głosem „za”, 9 głosami „przeciw”, 2 głosami „wstrzymującymi się”, wniosek został odrzucony.
 - Wniosek p. Czesława Piekuta w sprawie wykreślenia z §7 ust. 3.

W wyniku głosowania: 9 głosami „za”, 1 głosem „przeciw”, 2 głosami „wstrzymującymi się”, wniosek został przyjęty.

7. Wniosek złożony przez p. Karinę Michalczyk-Bark o zmianę wysokości widełek określonych w zał. 1 do Regulaminu wynagradzania, polegający na podwyższeniu wysokości stawki maksymalnej w przypadku Prezesa Zarządu z 15 000 zł. na 18 000 zł., Wiceprezesów z 12 000 zł. do 15 000 zł.

Wniosek został poddany pod głosowanie w wyniku którego: 3 głosami „za”, 6 głosami „przeciw”, 3 głosami „wstrzymującymi się”, został on odrzucony.

Pan Arkadiusz Szymanek złożył wniosek, aby górną wysokość widełek podwyższyć dla każdego członka Zarządu o 1 000 zł.

Wniosek został poddany pod głosowanie w wyniku którego: 6 głosami „za”, 4 głosami „przeciw”, 2 „wstrzymującymi się”, został przyjęty.

Na zakończenie tego punktu Przewodniczący p. E. Stepnowski stwierdził, że nie ma przygotowanego projektu uchwały w sprawie zmian. Na wniosek p. J. Szymczaka ustalono, że p. Anna Gałęcka-Babisz sporządzi tekst jednolity Regulaminu ze zmianami i prześle go do wszystkich członków Rady Nadzorczej. W ciągu 2 dni będą zbierane ewentualne uwagi do jego treści. Przewodniczący złożył wniosek, aby uchwała w sprawie zmian w Regulaminie wynagradzania członków Zarządu została podjęta w trybie korespondencyjny. Wobec zgłoszonego sprzeciwu w tej sprawie, wniosek formalny nie został przegłosowany.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady złożył wniosek aby wysokość premii była głosowana na podstawie „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu” uchwalonego przed dzisiejszymi zmianami. Wniosek został jednogłośnie przyjęty.

Pani Anna Gałęcka-Babisz złożyła wniosek o głosowanie wysokości premii w formie tajnej. Wniosek został jednogłośnie przyjęty.

W wyniku głosowania wysokości premii dla członków Zarządu za IV kwartał 2020 r. ustalono dla:

Prezesa Zarządu p. Leszka Jedynaka premię w wysokości 15%,

Wiceprezes Zarządu p. Bogusławy Kopeć premię w wysokości 10%,

Wiceprezesa Zarządu p. Pawła Gałacha premię w wysokości 15%.

Ad. 10 porządku posiedzenia:

10.1. W sprawie projektu planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2021 r. nie wniesiono uwag.

10.2. W tej części posiedzenia Przewodniczący Rady w skrócie przedstawił informację nt. zakończenia konkursu w sprawie wymiany instalacji wodnych w os. Żytnia.

Odczytał również treść pisma od Zarządu, które w dniu dzisiejszym otrzymał, a dotyczące wyjaśnienia podjętej decyzji w sprawie wyboru firmy wykonującej te prace. Pismo stanowi załącznik nr do niniejszego protokołu.

W dyskusji ustalono, że wyjaśnieniem kontrowersji w sprawie wyboru firmy Instalator na wykonawcę remontu w os. Żytnia, zajmie się w najbliższym czasie Komisja Techniczna.

Następnie Przewodniczący Rady przypomniał, że w rozpoczęło się badanie bilansu Spółdzielni za 2020 r. i jednocześnie poprosił, aby zainteresowane osoby przesłały swoje pytania do biegłego rewidenta na adres mailowy mec. Chmurzyńskiej.

Odnosząc się do tematu badania bilansu, głos zabrała p. Ewa Pupek informując zebranych, że w imieniu Komisji Ekonomicznej kilka dni przed dzisiejszym posiedzeniem Rady, zwróciła się mailowo do p. Wiceprezes Kopeć z prośbą o podanie kontaktu telefonicznego do biegłego rewidenta oddelegowanego do naszej Spółdzielni. W dniu dzisiejszym otrzymała kopię korespondencji, z której wynika, że biegły odmówił podania danych kontaktowych. Odpowiedzi na swojego maila nadal nie otrzymała.

Ustalono, że w przypadku gdy biegły nadal będzie odmawiał podania kontaktu, zostanie skierowane oficjalne pismo od Rady Nadzorczej do firmy Pol Tax wybranej do badania bilansu Spółdzielni.

Pan Arkadiusz Szymanek złożył wniosek, aby biegły badający bilans Spółdzielni, dokonał również badania bilansu spółki córki pn. STROP Nieruchomości.

Na zakończenie dyskutowano nt. zasad pracy zdalnej w dalszej działalności Rady Nadzorczej. Jeszcze raz podkreślono, że za organizację posiedzeń Rady odpowiada Zarząd Spółdzielni i to on powinien zaproponować rozwiązania techniczne w zakresie ich organizacji.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała: Anna Gałęcka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Yosiah Szymanek
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
A. Gałęcka-Babisz

Protokół nr 2 (8)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 26.04.2021 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, zwołanym w trybie zdalnym, które odbyło się dnia 26.04.2021 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. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Ze względu na trwające obostrzenia sanitarne posiedzenie odbyło się w trybie zdalnego połączenia się członków Rady za pośrednictwem serwera Spółdzielni.

Prowadzącym zdalne posiedzenie był Zastępca Przewodniczącego p. Jacek Szymczak, który na wstępie ustalił zasady udziału członków w dyskusji, prosząc o zabieranie głosu w kolejności wyznaczonej przez niego oraz zasady głosowania.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 8.03.2021 r.
3. Korekta Planu pracy Rady Nadzorczej w I półroczu 2021 roku.
4. Informacja na temat wyników windykacji w Spółdzielni w roku 2020.
5. Informacja na temat prowadzonych spraw sądowych w Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2020 r.
6. Korekta Uchwały nr 11/2020 Rady Nadzorczej z dnia 22.06.2020 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu (uchwała dot. Osiedla Samolotowa).
7. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie złożonego przez Radę Osiedla Żytnia odwołania od decyzji Zarządu w sprawie wyboru wykonawcy wymiany instalacji wod-kan na Osiedlu Żytnia, w tym:
 - 7.1. Informacja z prac Komisji Technicznej, związanych z zapoznaniem się z dokumentami dot. konkursowego wyboru wykonawcy.
8. Ustalenie wysokości premii dla Członków Zarządu za I kwartał 2021 r. i podjęcie uchwały w tej sprawie.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”.
10. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 10.1. Przekazanie do wiadomości Rady korespondencji z użytkownikami lokali użytkowych dot. prac remontowych budynku Ekologiczna 8.
 - 10.2. Zapoznanie się z odwołaniem użytkownika lokalu użytkowego nr 8a w budynku Skierniewicka 21 od decyzji Zarządu dotyczącej odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Do porządku posiedzenia zostały wniesione:

-/ przez mec. A. Chmurzyńską w imieniu p. Pawła Kaczmarek wniosek o przesunięcie rozpatrzenia punktu 6 porządku dotyczącego korekty uchwały kredytowej po punkcie 3 porządku,

-/ przez p. Ewę Pupek wniosek o dołączenie do punktu 10 informacji o wysokości stawek podgrzewania wody w poszczególnych nieruchomościach,

-/ przez p. Eugeniusza Stepnowskiego wniosek o zabranie głosu przez p. P. Kaczmarek w punkcie dot. korekty uchwały kredytowej dla Samolotowej.

Przewodniczący poddał pod głosowanie porządek posiedzenia uwzględniający wprowadzone zmiany, który 10 głosami „za” został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Na wstępie Przewodniczący dziękując p. Annie Gałęckiej-Babisz za sporządzenie obszernego protokołu z ostatniego posiedzenia, poprosił o ewentualne uwagi do jego treści.

Głos zabrali:

-/ p. E. Stepnowski zgłosił szereg uwag wskazując, że niektóre zapisy nie pokrywają się z faktami, jakie miały miejsce na posiedzeniu w dniu 8 marca br. M.in. odniósł się do zapisu na str. 6 w pkt 8 w części dotyczącej pisma od Zarządu, którego kopię przekazał na posiedzeniu, a w którym nie ujęto faktu, że ogłoszona została 10 minutowa przerwa na zapoznanie się z treścią pisma, po której odbyła się dyskusja na ten temat, na wniosek p. A. Gałęckiej-Babisz i p. J. Szymczaka. Podobnie wskazał na zapis na stronie 7 akapitu dot. dyskusji nt. zmiany premii uznaniowej na regulaminową, która odbyła się w trakcie głosowania zmian do Regulaminu, a nie jak zapisano przed głosowaniem. Następnie wskazał na wykluczające się zapisy w pkt 8 dot. głosowania poszczególnych zmian do Regulaminu i nie odzwierciedlające faktycznego przebiegu głosowania. Odnosząc się do zapisu w pkt 9 porządku wskazał, że odbiega on od faktycznego przebiegu posiedzenia. Wskazał również, na nierzetelny zapis w pkt 10 w części dot. wypowiedzi p. Ewy Pupek odnośnie braku kontaktu z biegłym. Wnioskował także o dopisanie informacji, że Rada nie rozpatrywała sprawy Ekologicznej z tego powodu, że na zakończeniu posiedzenia nie był już obecny p. P. Dąbrowski, reprezentujący nieruchomość Ekologiczna i będący członkiem Rady Osiedla tej nieruchomości.

-/ P. A. Gałęcka-Babisz w odpowiedzi przypomniała o przyjętej zasadzie, że ewentualne poprawki do protokołu powinny być zgłaszane na piśmie i poprosiła p. E. Stepnowskiego o przekazanie uwag na piśmie.

-/ P. E. Stepnowski stwierdził, że wniesione przez niego uwagi w głównej mierze wynikają z pisemnych wniosków, które składane były przez członków Rady w trakcie posiedzenia i są w posiadaniu p. A. Gałęckiej-Babisz, na ich podstawie można wprowadzić zmiany do protokołu bez konieczności posługiwania się nagraniem.

-/ P. E. Pupek odniosła się do uwagi zgłoszonej przez p. Stepnowskiego do zapisu jej wypowiedzi dot. kontaktu z biegłym stwierdzając, że nie podziela jego zarzutów, a nadto poinformowała, że skontaktowała się telefonicznie z biegłym, który stwierdził, że badanie bilansu Spółki nie wchodzi w zakres zleconego badania sprawozdania Spółdzielni. W związku z tym do decyzji Rady należy ewentualne rozszerzenie zleconego badania.

-/ P. A. Szymanek przypomniał, że nie wnioskował o badanie sprawozdania finansowego Spółki, a jedynie wnosił o sprawdzenie strat bilansowych na dzień bilansu w relacjach pomiędzy SM „STROP” a spółką-córką zależną, obejmujące odpowiednie pozycje aktywów i pasywów, także ewentualne rezerwy oraz przychody i koszty w rachunku wyników za 2020 r. powstałe w związku ze współpracą SM „STROP” ze spółką-córką.

-/ P. J. Szymczak stwierdził, że jego zdaniem biegły powinien zbadać prawidłowość rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a Spółką i ponownie przypomniał, o możliwości zgłoszenia pytań do biegłego za pośrednictwem p. Wiceprezes B. Kopeć.

-/ P. E. Stepnowski ponownie wskazał, że zapisy protokołu dot. głosowania zmian do Regulaminu nie korespondują z projektem uchwały, która ma być przegłosowana na dzisiejszym posiedzeniu. W tej

sytuacji nie może głosować za przyjęciem protokołu w wersji przedstawionej, a jedynie złożyć zdanie odrębne w formie protokołu przygotowanego przez siebie.

-/ P. J. Szymczak stwierdził, że nie jest właściwe takie postępowanie aby składać zdania odrębne do protokołu, natomiast jego zdaniem protokół powinien być poprawiony, wnioskując do p. A. Gałęckiej-Babisz o podjęcie się tego zadania.

-/ P. A. Gałęcka-Babisz ponownie zwróciła się z prośbą o przekazanie na piśmie zmian, które miałyby być wprowadzone do protokołu.

-/Mec. A. Chmurzyńska zgłosiła uwagę do zapisu na str. 3 wypowiedzi Prezesa p. L. Jedynaka odnośnie podjętych uchwał w sprawie wstrzymania postępowania windykacyjnego i odroczenia terminu obowiązywania Regulaminu dotyczącego pożyczek z nieruchomości przypominając, że te uchwały podjęła Rada Nadzorcza w czerwcu 2020 r., a nie jak zapisano Zarząd Spółdzielni.

Kończąc dyskusję w tym temacie, Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie przedstawionego protokołu z posiedzenia z dnia 8.03.2021 r., zaznaczając, że w przypadku nieprzyjęcia protokołu osobą, która będzie wносить poprawki jest p. A. Gałęcka-Babisz.

W głosowaniu oddano: 5 głosów „za”, 5 głosów „przeciw” i 2 głosy „wstrzymujące się”.

W tej sytuacji, zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej głos decydujący ma Przewodniczący posiedzenia, który pozostał przeciwny przyjęciu protokołu.

Wobec powyższego postanowiono, że poprawiony protokół zostanie poddany pod głosowanie na następnym posiedzeniu.

W tym miejscu p. Anna Gałęcka-Babisz zgłosiła, że wkrótce wyłączy się z posiedzenia z powodów rodzinnych i zawniosowała o wywołanie drugiego sekretarza p. Anny Nowackiej.

Mec. A. Chmurzyńska poinformowała, że p. A. Nowacka wyłączyła się z posiedzenia, z uwagi na brak możliwości sprzętowych do aktywnego udziału.

W tej sytuacji po wyłączeniu się p. A. Gałęckiej-Babisz posiedzenie będzie musiało być przerwane z powodu braku sekretarza Rady.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Odnosząc się do przedstawionej korekty Planu pracy Rady na I półrocze 2021 r. Przewodniczący stwierdził, że w majowym posiedzeniu Rady powinna być ujęta informacja nt. Bogusławskiego. W uzasadnieniu wskazał, że ostatnia informacja Zarządu dot. sprzedaży działki w świetle tego, że jest uchwałą wyrażająca zgodę na sprzedaż, jego zdaniem wymaga aby ponownie ten temat przedyskutować i jednoznacznie podjąć decyzję w sprawie nie wyrażania zgody na sprzedaż działki.

W dyskusji głos zabrali:

-/ Mec. a. Chmurzyńska przypominała, że ten temat był dyskutowany na marcowym posiedzeniu Rady i z protokołu jednoznacznie wynika, że Rada nie wyraża zgody na sprzedaż działki Bogusławskiego w obecnym stanie tzn. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Wskazała, że Rada nie podejmowała żadnej uchwały w tej sprawie, bowiem wyrażenie zgody na sprzedaż nie leży w kompetencjach Rady. Natomiast rzeczywiście jest uchwała Walnego Zgromadzenia z przed kilkunastu lat, ale od tamtego czasu temat tej inwestycji był wielokrotnie dyskutowany, również na Walnym Zgromadzeniu w kontekście prowadzenia inwestycji przez Spółdzielnię, a nie sprzedaży działki. Poza tym z informacji przedstawionej przez Prezesa L. Jedynaka na posiedzeniu w dniu 8.03. nie wynika, że zamierzeniem Spółdzielni jest sprzedaż działki, wręcz przeciwnie działanie w kierunku rozpoczęcia inwestycji, po

pozytywnym zakończeniu postępowania sądowego i otrzymaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

Wobec przedstawionego wyjaśnienia, p. J. Szymczak wycofał temat Bogusławskiego z porządku majowego posiedzenia Rady, natomiast podtrzymał temat inwestycji Kaliskiego.

-/ P. Prezes L. Jedynak podtrzymując wypowiedź mec. Chmurzyńskiej, stwierdził odnośnie działalności gospodarczej na nieruchomości Kaliskiego, że jeżeli będą prawomocne warunki zabudowy dla Spółki to Zarząd poinformuje Radę na majowym posiedzeniu.

-/ P. Cz. Piekut odnosząc się do wypowiedzi p. Prezesa, poprosił o aktualny stan procedowania zmian do decyzji warunków zabudowy, o których Prezes informował na marcowym posiedzeniu.

-/ Prezes L. Jedynak w odpowiedzi potwierdził, że w Urzędzie trwają prace nad zmianą wydanej wcześniej decyzji o warunkach zabudowy i na początku maja powinna być już decyzja prawomocna, która umożliwi wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

-/ P. E. Stepnowski przytoczył zapis z protokołu z posiedzenia Rady w dniu 8.03. dotyczący przekazanej przez Zarząd informacji na temat Bogusławskiego.

Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie korektę Planu pracy Rady Nadzorczej w I półroczu 2021 r. w wyniku, którego 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” korekta została przyjęta.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tym punkcie, zgodnie z przyjętą zmianą kolejności porządku posiedzenia rozpatrzono zmianę Uchwały nr 11/2020 dotyczącą zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu w Osiedlu Samolotowa.

W dyskusji głos zabrali:

-/ P. P. Kaczmarek pokrótce poinformował o przebiegu remontu balkonów na Osiedlu Samolotowa wskazując, że w jednym budynku już zakończyły się prace, które zostały sfinansowane ze środków funduszu remontowego Osiedla. Aktualnie rozpoczęły się roboty na kolejnym budynku, które muszą być sfinansowane z kredytu. W związku z tym zaapelował o podjęcie korekty tej uchwały, w treści proponowanej na dzisiejsze posiedzenie, bowiem brak środków kredytowych spowoduje wstrzymanie robót ze szkodą dla mieszkańców Osiedla Samolotowa.

-/ Mec. A. Chmurzyńska poinformowała o podjętej przez Radę Nadzorczą uchwale w czerwcu 2020 r., która została przyjęta przez PKO BP bez zastrzeżeń do podpisywanej umowy kredytowej. W tym roku w czasie uruchamiania kredytu Bank zażądał uzupełnienia czerwcowej uchwały o dodatkowe zabezpieczenia wynikające z umowy kredytowej.

-/ P. E. Pupek wyraziła zdziwienie, że w sytuacji gdy kredyt został przyznany w roku 2020, jego spłata rozpoczyna się od stycznia 2021, a zabezpieczeniem tego kredytu był fundusz remontowy Osiedla Samolotowa, dlatego teraz z projektu uchwały wynika inne zabezpieczenie tego kredytu, a nie fundusz remontowy.

-/ Mec. Chmurzyńska w odpowiedzi potwierdziła, że nadal zabezpieczeniem kredytu jest fundusz remontowy osiedla, natomiast Bank żąda aby w uchwale Rady Nadzorczej były ujęte również te dodatkowe zabezpieczenia spłaty kredytu, które wynikają z umowy kredytowej. W ubiegłych latach Bank nie żądał takich szczegółowych zapisów w uchwale Rady Nadzorczej, natomiast obecnie zmieniły się warunki w Banku w tym zakresie i stąd zmuszeni jesteśmy do uzupełnienia uchwały.

-/ P. A. Gałęcka-Babisz stwierdziła, że przepisy w Banku nie zmieniły się bo zawsze Spółdzielnia podpisywała przy zaciąganiu kredytu weksel in blanco, tylko Rada nie była informowana o tym fakcie.

Gdyby Rada posiadała te szczegółowe informacje w tym zakresie obecna dyskusja nie byłaby potrzebna.

Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmiany Uchwały nr 11/2020 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 22.06.2020 roku, która 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 2/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

W związku z opuszczeniem posiedzenia przez Sekretarza p. Annę Gałęcką-Babisz, Przewodniczący ogłosił przerwanie posiedzenia w dniu dzisiejszym.

Poinformował uczestników, że Prezydium Rady w najbliższym czasie podejmie decyzję o ewentualnym drugim terminie przerwanej posiedzenia, jeszcze przed zaplanowanym posiedzeniem w maju.

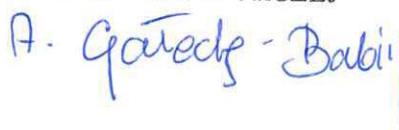
O podjętej przez Prezydium decyzji członkowie zostaną poinformowani mailowo przez mec. Chmurzyńską.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

Złącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

Protokół nr 3 (9)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 24.05.2021 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 24.05.2021 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezysi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Ze względu na trwające obostrzenia sanitarne posiedzenie odbyło się w trybie hybrydowym tj. zdalnego połączenia się 4 członków Rady za pośrednictwem serwera Spółdzielni.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 8.03.2021 r. i 26.04.2021 r.
3. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie złożonego przez Radę Osiedla Żytunia odwołania od decyzji Zarządu w sprawie wyboru wykonawcy wymiany instalacji wod-kan na Osiedlu Żytunia, w tym:
 - 3.1. Informacja z prac Komisji Technicznej, związanych z zapoznaniem się z dokumentami dot. konkursowego wyboru wykonawcy.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu (dot. Osiedla Żytunia).
5. Podjęcie uchwał w sprawie służebności przesyłu (dot. nieruchomości Skierniewicka 21).
6. Ustalenie wysokości premii dla Członków Zarządu za I kwartał 2021 r. i podjęcie uchwały w tej sprawie.
7. Rozpatrzenie odwołania użytkownika lokalu użytkowego nr 8a w budynku Skierniewicka 21 od decyzji Zarządu dotyczącej odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu.
8. Stanowisko Komisji Ekonomicznej w sprawie pisma złożonego przez Prezesa Zarządu do Prezydium Rady.
9. Informacja na temat wyników windykacji w Spółdzielni w roku 2020.
10. Informacja na temat prowadzonych spraw sądowych w Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2020 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie wynagradzania i premiowania członków Zarządu SM „STROP”.
12. Informacja na temat oprogramowania informatycznego wybranego do wdrożenia w Spółdzielni.
13. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 13.1. Przekazanie do wiadomości Rady korespondencji z użytkownikami lokali użytkowych dot. prac remontowych budynku Ekologiczna 8.
 - 13.2. Informacja nt. inwestycji Bogusławskiego i działalności gospodarczej na Kaliskiego.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie prowadził Zastępca Przewodniczącego p. Jacek Szymczak, który na wstępie poinformował zebranych o zdalnym udziale w posiedzeniu 4 członków Rady za pośrednictwem serwera Spółdzielni. Następnie poprosił o uwagi do zaproponowanego porządku posiedzenia.

Wobec braku uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie porządek posiedzenia przedstawiony w materiałach, który został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie:

- / protokołu z posiedzenia z dnia 8.03.2021 r., który w głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty,
- / protokołu z posiedzenia z dnia 26.04.2021 r., który w głosowaniu 10 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

W tym miejscu o głos poprosił Prezes Zarządu p. L. Jedynak wnosząc o przesunięcie dyskusji na temat nieruchomości Bogusławskiego z ostatniego punktu porządku w miarę możliwości jak najwcześniej, informując o wpłynięciu do Spółdzielni oferty zakupu działki Bogusławskiego za kwotę 4.700,000 zł zaznaczając, że oferta ważna jest tylko 3 tygodnie i chciałyby aby wszyscy członkowie obecni na posiedzeniu mogli się z nią zapoznać i przedstawić swoje stanowisko.

Przewodniczący przy aprobacie zebranych, uwzględniając złożony wniosek zdecydował, że dyskusja na temat nieruchomości Bogusławskiego zostanie przeprowadzona przed 6 punktem porządku posiedzenia.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Kapler poinformował pokrótce o pracy Komisji, która zobowiązana została do zapoznania się z przebiegiem konkursu ofert przeprowadzonym przez Spółdzielnię na wybór wykonawcy wymiany instalacji wodnej na Osiedlu Żytnia, w związku ze złożoną przez Prezesa Zarządu informacją o zdaniu odrębnym do stanowiska Komisji Konkursowej. Dodatkowo na wniosek Przewodniczącego Rady, po otrzymaniu odwołania Rady Osiedla Żytnia od decyzji Zarządu w sprawie wyboru wykonawcy, Komisja rozszerzyła swoją pracę o tę kwestię. Na pierwszym posiedzeniu zapoznała się z dokumentami konkursowymi oraz wyjaśnieniami członków Komisji Konkursowej Spółdzielni. Zwrócono uwagę na drobne błędy w chronologii Sprawozdań z posiedzeń Komisji Konkursowej, na różne kwoty cen ofertowych wynikające ze zmian tych kwot podawanych przez oferentów w trakcie prowadzonych negocjacji. Rozpatrywano zgodność postępowania Zarządu z Regulaminem wyboru firm, w kontekście żądania uzupełnienia dokumentacji przetargowej o dokumenty nieujęte w Zapytaniu ofertowym. Wyjaśniono również kwestię certyfikatu przyznawanego przez producenta materiałów wykorzystywanych przy remoncie, który jest konieczny do uzyskania 10 letniej gwarancji na te materiały. Komisja zapoznała się z Pracą Badawczą Instytutu Techniki Budowlanej w zakresie potrzeby wykonania remontu instalacji wodnej na Osiedlu Żytnia. Treść Protokołu nr 1/2021 Komisji Technicznej z dnia 29.03.2021 r. w załączeniu do niniejszego protokołu. Do wypracowania stanowiska Komisji w przedmiotowej sprawie niezbędne były dodatkowe informacje od Zarządu, które Komisja rozpatrzyła na drugim posiedzeniu. Po zapoznaniu się z treścią uwag i wyjaśnień oraz stanowiskiem Zarządu do odwołania Rady Osiedla Żytnia od Uchwały Zarządu nr 1/2021 Komisja Techniczna sformułowała wnioski do Zarządu, ujęte w Protokole nr 2/2021 z posiedzenia Komisji Technicznej Rady Nadzorczej w dniu 10.05.2021 r. w załączeniu do niniejszego protokołu.

W podsumowaniu pracy Komisji, Przewodniczący p. Piotr Kapler stwierdził, że Komisja Techniczna stoi na stanowisku, że stwierdzone uchybienia w dokumentacji prowadzonego konkursu wyboru

wykonawcy wymiany instalacji wodnej w Osiedlu Żytia nie miały znaczącego wpływu na przebieg całego konkursu. Uzupełnienie dokumentacji konkursowej umożliwiło bardziej kompleksowo zapoznać się z możliwościami firm. Jednocześnie Komisja stwierdziła, że Zarząd Spółdzielni na podstawie posiadanych dokumentów i informacji miał prawo i podstawy do wyboru innego wykonawcy niż firma SAL-WOD P.H.U.

W dyskusji głos zabrali:

-/ p. Ewa Pupek, która stwierdziła, że podstawowym zarzutem Rady Osiedla wobec Zarządu jest to, że o ogłoszonym konkursie wyboru wykonawcy na remont o wartości ca 2 mln zł dowiedziała się jak również wszyscy mieszkańcy z gazety, a nie z informacji przekazanych bezpośrednio przez Spółdzielnię;

-/ p. Anna Gałęcka-Babisz informując, że jako członek Komisji Technicznej ma odmienne zdanie od przedstawionego przez p. P. Kaplera stanowiska, zapytanie ofertowe nie zawierało obowiązku dostarczenia certyfikatów szkoleń pracowników, ponadto nie mogła zadać Zarządowi pytań odnośnie przeprowadzonego konkursu, więc teraz chciałaby wyjaśnić pewne kwestie;

-/ p. Czesław Piekut, który po zapoznaniu się z dokumentami i informacją Komisji Technicznej stwierdził, że skoro działania związane z wyborem wykonawcy należą do odpowiedzialności Zarządu a ta decyzja została podjęta i remont został rozpoczęty, to w tej sytuacji Rada Nadzorcza nie ma już nic do powiedzenia w tej sprawie;

-/ p. Jacek Szymczak wskazał, że jego zdaniem postępowanie konkursowe powinno być wstrzymane i przeprowadzone na nowo, uważa, że Zarząd nie dopełnił staranności przy gromadzeniu materiałów konkursowych i niezależnie od szczególnej sytuacji, która panowała w ubiegłym roku w związku z wprowadzonym stanem epidemii, nie zapewnił odpowiedniego nadzoru nad pracą inspektora nadzoru i działalnością Komisji Konkursowej;

-/ p. Anna Gałęcka-Babisz spytała dlaczego ogłoszono konkurs na całość remontu, a nie na etapy, które następnie zastosowano przy rozpoczęciu robót, odnośnie kar umownych zapisanych w umowie – dlaczego nie obciążają tylko wykonawcy ale również Spółdzielnię, chociaż w rozmowach z oferentami żądano od nich zgody na jednostronne obciążenie i na koniec nawiązując do ekspertyzy stanu technicznego rur, w której zapisano, że należy zastosować materiały, które zapewnią długoletnią eksploatację instalacji oraz zabezpieczą elementy instalacji przed korozją wewnętrzną i zewnętrzną spytała czy zastosowano się do tego zalecenia i zbadano odpowiedni dobór materiałów do wymiany rur.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że konkurs ogłasza się na całość wymiany, a nie na fragmenty, bo trudno jest przyjąć założenie, że wymieni się tylko część instalacji pozostawiając nadal część starych rur. Podział na etapy wynikał przede wszystkim z przyjętego planu finansowania wymiany zatwierdzonego Planu remontów, który zakładał w I etapie wykorzystanie środków własnych osiedla, a w II etapie z wykorzystaniem kredytu. Poza tym podział na etapy pojawił się również z powodu pandemii, żeby można było przerwać roboty po I etapie, gdyby ogłaszane obostrzenia sanitarne uniemożliwiały dalsze prace i mieszkańcy byli niechętni do wpuszczania pracowników wykonawcy do mieszkań. Umowa z wykonawcą przewiduje możliwość zatrzymania prac z powodu epidemii po I etapie bez żadnych konsekwencji finansowych.

W kwestii kar umownych Mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, że zapis w umowie określający karę umowną tylko po stronie wykonawcy, niezależnie od tego, że wykonawca zgodził się na takie postanowienie byłby niezgodny z prawem, do uchylenia w razie ewentualnego sporu pomiędzy stronami. Pod tym względem musi być zagwarantowana równość obu stron umowy. Z tych względów określone w umowie kary umowne występują po obu stronach.

Odnosnie ekspertyzy Wiceprezes p. P. Gałach stwierdził, że na Zebraniu Mieszkańców zdecydowano o zleceniu wykonania ekspertyzy, która wykaże czy wymiana jest konieczna i dotyczy całej instalacji we wszystkich budynkach osiedla. Z tego względu w ekspertyzie posłużono się odkrywkami rur ze wszystkich budynków.

-/ p. Czesław Piekut nawiązując do wymiany instalacji na osiedlu Płocka 15 spytał, czy przy wymianie instalacji nie powinna być wymiana albo przynajmniej czyszczenie wymienników ciepła.

W odpowiedzi Wiceprezes p. P. Gałach wskazał, że wymiana wymienników należy do dostawcy ciepła. Kończąc dyskusję w tym punkcie porządku ponownie zwrócono uwagę Zarządowi na potrzebę szczegółowego wyliczenia dokumentów, które powinny być wymagane w zapytaniu ofertowym oraz na większy nadzór nad pracą inspektora nadzoru i Komisji Konkursowej.

W opinii Przewodniczącego wymiana powinna być dokończona jak najszybciej, w dogodny sposób dla mieszkańców.

Odnosząc się do wypowiedzi członków Rady, Prezes L. Jedynak zwrócił uwagę, że w działalności Spółdzielni odbyły się już dziesiątki konkursów na wybór wykonawcy, w których nie było żadnych problemów ani sporu podobnego do tego, który jest przedmiotem dyskusji. Spotkaliśmy się po raz pierwszy z sytuacją, że wykonawca nie został uzgodniony wspólnie z Komisją. Stwierdził, że oferta SAL-WOD-u powinna być odrzucona na samym początku konkursu, po otwarciu ofert, ze względu na wskazaną, zaniżoną cenę ofertową i brak referencji. Zarząd, wbrew temu co zostało powiedziane na dzisiejszym posiedzeniu, działa we współpracy z Radami Osiedli i stara się uwzględniać stanowiska reprezentowane przez Radę Osiedla w imieniu mieszkańców. Być może z tego względu Komisja Konkursowa przygotowała taką rekomendację, której jednak nie można było podtrzymać ze względu na zapewnienie prawidłowego przebiegu remontu.

Ustalono, że Przewodniczący Komisji Technicznej przygotuje odpowiedź dla Rady Osiedla Żytnia na złożone odwołanie od decyzji Zarządu, która niezwłocznie zostanie przekazana do Rady Osiedla.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Przewodniczący nawiązując do przedstawionego projektu uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu w Osiedlu Żytnia, poprosił o informację na temat warunków określonych przez bank do udzielenia tego kredytu.

Wiceprezes p. Bogusława Kopeć poinformowała, że podstawowym zabezpieczeniem kredytu jest fundusz remontowy osiedla Żytnia, a pozostałe warunki wpisane są do uchwały podobnie jak w przypadku osiedla Samolotowa, dla którego w ubiegłym roku był zaciągany kredyt na remont.

Wiceprezes p. Paweł Gałach wskazał, że oferta kredytowa obejmuje pełną kwotę 1.800.000 zł, niezbędną do dokończenia rozpoczętego remontu na Żytnej. Kredyt udzielany jest na specjalnych warunkach tzn. do wykorzystania tylko na wymianę instalacji. Łączne oprocentowanie kredytu wynosi ok. 2,5% rocznie, a zabezpieczenia wymagane przez bank nie obejmują wymogu ustanowienia hipoteki na nieruchomości. Zabezpieczeniem kredytu jest fundusz remontowy osiedla Żytnia, weksel własny, przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynków osiedla Żytnia oraz umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP SA z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunków bankowych wobec PKO BP SA. Spłata kredytu analizowana była w przedziale 3, 4 i 5 lat, która wykazała różnicę w odsetkach naliczanych w okresie spłaty. Tym niemniej środki finansowe, które pozostaną na koncie funduszu remontowego osiedla będą wystarczające na inne roboty remontowe, które okażą się niezbędne do wykonania w okresie spłaty kredytu. Można również odroczyć wykonanie niektórych robót ujętych w planie remontowym osiedla na późniejszy okres.

W uzupełnieniu, odnosząc się do zabezpieczenia na rachunkach bankowych Spółdzielni, Wiceprezes p. B. Kopeć wskazała, że nie są to zabezpieczenia trwałe, które w jakikolwiek sposób ograniczają możliwości swobodnego dysponowania środkami będącymi na tych rachunkach, a jedynie ewentualne zajęcie rachunku Spółdzielni może nastąpić jedynie w przypadku, gdy nie będą spłacane raty miesięczne kredytu zgodnie z umową. Uwzględniając bardzo dobrą sytuację finansową Spółdzielni nie ma zagrożenia przy spłacie tego kredytu.

W dalszej dyskusji p. A. Gałęcka-Babisz, nawiązując do notatki Rady Osiedla Żytnia załączonej w materiałach poprosiła o informację czy kwota pozostała na koncie funduszu remontowego osiedla Żytnia będzie zabezpieczała inne potrzeby remontowe osiedla, jaki będzie całkowity koszt spłaty tego kredytu oraz o opinię banku i zestawienie kosztów kredytu.

Wobec braku możliwości udzielenia pełnej odpowiedzi na zadane pytania ustalono, że p. A. Gałęcka-Babisz sformułuje pytania na piśmie i prześle je do Wiceprezesa Gałęcha.

Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu.

W tym miejscu p. Ewa Pupek zakwestionowała zasadność głosowania uchwały w sprawie kredytu w sytuacji gdy sprawa odwołania nie została ostatecznie zakończona i Rada Osiedla Żytnia nie otrzymała odpowiedzi na swoją skargę.

W odpowiedzi Przewodniczący stwierdził, że sprawa rozpatrzenia odwołania została omówiona w punkcie 3 dzisiejszego posiedzenia, a pismo zostanie przekazane Radzie Osiedla niezwłocznie po przygotowaniu odpowiedzi przez Przewodniczącego Komisji Technicznej. W tej sytuacji nie ma przeszkód aby uchwałę poddać pod głosowanie.

W wyniku głosowania: 7 głosami „za” przy 4 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 32021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Przewodniczący zaproponował, aby przedstawione projekty uchwał w sprawie ustanowienia służebności przesyłu zostały przegłosowane łącznie z uwagi na to, że dotyczą tej samej nieruchomości Skierniewicka 21.

Mec. A. Chmurzyńska pokrótce poinformowała, że ustanawiane służebności związane są z budową infrastruktury technicznej dla stacji metra na ul. Płockiej. Przed rozpoczęciem robót, we wrześniu 2015 r. Spółdzielnia zawarła z m.st. Warszawa umowę dzierżawy części terenu nieruchomości Skierniewicka 21, na którym były przekładane i instalowane sieci: ciepłownicza, elektroenergetyczna, gazowa, wodociągowa i kanalizacyjna. Zgodnie z umową po zakończeniu budowy stacji metra, Spółdzielnia zobowiązała się do ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Przedsiębiorstw do których należą sieci za jednorazowym wynagrodzeniem, które wysokość została ustalona w operatach szacunkowych sporządzonych przez Miasto. Łącznie wynagrodzenie z tego tytułu wynosi 393.832 zł i zasili fundusz remontowy nieruchomości Skierniewicka 21. Warunkiem otrzymania tych środków finansowych jest podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwał w sprawie ustanowienia służebności przesyłu i na ich podstawie podpisanie aktów notarialnych.

Uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu zostały podjęte jednogłośnie 12 głosami „za”.

Treść **Uchwał nr 4 -8/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

W tym miejscu, zgodnie z decyzją zebranych omówiono sprawę działki Bogusławskiego.

Prezes L. Jedynak przypominał aktualną sytuację inwestycji Bogusławskiego. Trwa postępowanie sądowe w Sądzie Najwyższym na skutek skargi kasacyjnej wniesionej przez naszego sąsiada, który działając na zwłokę złożył kasację od korzystnego dla siebie wyroku. Sprawy w Sądzie Najwyższym trwają kilka lat, a w obecnym epidemicznym czasie niewątpliwie jeszcze się wydłużą. Poinformował również, że dzisiejsza informacja w żaden sposób nie stoi w sprzeczności z informacją złożoną Radzie Nadzorczej w dniu 8 marca br., natomiast wynika z faktu otrzymania oferty kupna działki za 4.700.000 zł. Złożona oferta nie wynika z żadnych rozmów prowadzonych przez Spółdzielnię, a firma Capital Investment S.A. nigdy nie współpracowała ze Spółdzielnią. Prawdopodobnie jest ona wynikiem działań naszego sąsiada, który mając świadomość, że wielkość jego działki nie stwarza mu szansy na korzystną inwestycję, szuka innych możliwości jej zagospodarowania, prowadząc rozmowy z innymi kontrahentami, którzy byliby skłonni nabyć jego działkę. Złożona oferta wydaje się korzystną, a przede wszystkim wartą rozpatrzenia, jedynie jej wadą jest krótki, bo 3 tygodniowy okres ważności. Oferent przyjmuje stan prawny działki bez zastrzeżeń, mając pełną świadomość o trwającym postępowaniu sądowym. Z tych względów wnioskuje o rozpatrzenie tej oferty albo w dniu dzisiejszym albo przez Komisję Rewizyjną, która będzie mogła zapoznać się ze wszystkimi dokumentami związanymi z nabyciem tej działki.

W dyskusji poruszono kwestię poniesionych kosztów nie tylko na zakup działki, ale również na inne czynności podejmowane w związku z planowaną inwestycją i obsługą tej działki.

Wiceprezes p. B. Kopeć stwierdziła, że aktualna wartość księgowa działki wynosi 3.500.000 zł. Na działce nie była prowadzona żadna działalność, a z tytułu bieżących kosztów rokrocznie płacony był tylko podatek od nieruchomości w kwocie ca 300 zł.

Prezes L. Jedynak przypomniał, że działka była zakupiona w 2007 r. Według pierwszego projektu planowano budynek o powierzchni użytkowej mieszkań 3,5 tys. m². Aktualnie możliwa do zaprojektowania jest inwestycja o połowę mniejsza tj. ok. 1,7 tys. m² pum i nadal obciążona jest niekorzystnymi warunkami wynikającymi z bezpośredniej zabudowy w otoczeniu m.in. z usytuowanym placem zabaw. W tych warunkach realizacja inwestycji będzie nadal bardzo trudna. Wystawienie oficjalnie nieruchomości na sprzedaż, niezależnie od tego, że jest ona obecna na rynku nieruchomości cały czas, spowodować może wycofanie oferty kupna za cenę 4.700.000 zł netto, przy wielkiej niewiadomej, jakie i czy w ogóle wpłyną inne oferty kupna. Poinformował również, że zlecił aktualną wycenę nieruchomości, która będzie przygotowana na dniach. Jeszcze raz podkreślił, że oferta jest ostateczna i raczej nie podlega negocjacjom. Na koniec przypomniał, że Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż działki Bogusławskiego, ale w związku z wielokrotną dyskusją na ten temat prowadzoną przez Radę Nadzorczą, Zarząd nie podejmie decyzji o sprzedaży bez większościowej zgody członków Rady Nadzorczej.

Po zakończeniu dyskusji ustalono, że stanowisko Rady w tej sprawie wypracuje Komisja Rewizyjna, której posiedzenie uzgodniono na 27.05.2021 r., a jej opinia zostanie przekazana mailem do wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Po części niejawnego posiedzenia, w której członkowie Rady głosowali w sprawie wysokości premii za I kwartał 2021 r. dla Członków Zarządu, Przewodniczący poinformował, że przyznano premię w wysokości: dla Prezesa Zarządu L. Jedynaka – 5%, dla Wiceprezes B. Kopeć – 10% i dla Wiceprezesa P. Gałacha – 5%.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Na wstępie Mec. A. Chmurzyńska przypomniała, że w 2019 roku Rada Nadzorcza rozpatrywała odwołanie tych samych właścicieli lokalu użytkowego nr 8a na Skierniewickiej 21 od decyzji odmawiającej wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w tym lokalu. Decyzja Zarządu wydana została na podstawie negatywnej opinii Rady Osiedla Skierniewicka 21, która w imieniu własnym i mieszkańców wyraziła sprzeciw wobec sprzedaży jakichkolwiek wyrobów alkoholowych. Wówczas z inicjatywy Rady Nadzorczej odbyło się spotkanie zainteresowanych stron, celem polubownego zakończenia powstałego sporu. Przeprowadzone przy udziale członka Rady mediacje pozwoliły na porozumienie się obu stron, polegające na wyrażeniu zgody na sprzedaż wyrobów alkoholowych kategorii do 18 %. Obecnie właściciele lokalu zwrócili się ponownie o zgodę na sprzedaż, obejmującą pełny asortyment wyrobów alkoholowych, wskazując na nowego najemcę lokalu „Żabkę”, w której musi być sprzedaż alkoholu. Rada Osiedla ponowiła sprzeciw mieszkańców, przypominając o swoim ustępstwie sprzed dwóch lat celem, którego było utrzymanie osiedlowego sklepiku. Negatywnie oceniła również ewentualne działanie w lokalu kolejnej „Żabki” w sytuacji, gdy w bezpośrednim sąsiedztwie budynku funkcjonują już dwa lokale tej samej firmy.

Po dyskusji, w której poruszono m.in. to, że Rada Nadzorcza nie jest uprawniona do decydowania w zakresie wyrażania zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym, bo należy to do kompetencji Zarządu, jak również sytuacje na innych osiedlach, gdzie wydawana jest zgoda w tym zakresie, nawet przy negatywnej opinii Rady Osiedla, Przewodniczący zwracając uwagę na fakt, że Rada zobowiązana jest do rozpatrzenia złożonego odwołania właścicieli lokalu, zarządził głosowanie w przedmiocie utrzymania decyzji Zarządu bądź jej uchylecia, co pozwoli wypracować stanowisko i odpowiedź dla skarżących.

W głosowaniu przy 4 głosach „za” uchynieniem decyzji, 7 głosami „przeciw” uchynieniu decyzji Zarządu i 1 głosie „wstrzymującym się”, Rada Nadzorcza postanowiła utrzymać w mocy decyzję Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż tylko alkoholu kategorii A i B do 18%.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Na części niejawnej Rada rozpatrzyła pismo złożone przez Prezesa Zarządu p. L. Jedynaka do Prezydium Rady, o czym poinformował Przewodniczący wnioskodawcę mówiąc, że otrzyma odpowiedź na piśmie w najbliższym czasie.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

Na wstępie Przewodniczący, na podstawie otrzymanych dokumentów dot. windykacji za 2020 r., ocenił bardzo pozytywnie jej wyniki, które w porównaniu do poprzedniego roku, zasadniczo pozostały na tym samym poziomie, pomimo trwającej pandemii.

Wiceprezes p. B. Kopeć omawiając występujące zadłużenie na koniec 2020 r. stwierdziła, że przyrost zadłużenia nie jest tak duży, jakiego można było się spodziewać, w sytuacji trwającej przez znaczną część roku 2020 epidemii i obostrzeń sanitarnych, które niewątpliwie musiały wpłynąć na budżety domowe wielu mieszkańców. Wskazała, że przy tym wyniku istnieje szansa, utrzymania na koniec 2021 roku zadłużenia na poziomie 2019 roku. Oczywiście zmiana opłat za wywóz nieczystości może mieć wpływ na zwiększenie zadłużenia, ale być może jej wysokość zostanie zmniejszona w związku z planowanymi zmianami w przepisach ustawy o utrzymaniu czystości z korzyścią dla mieszkańców.

W odpowiedzi na prośbę o dostarczenie zadłużenia na I kwartał 2021 r. poinformowała, że zostanie ono przekazane do Komisji Ekonomicznej.

Ad. 10 porządku posiedzenia:

Mec. A. Chmurzyńska omówiła pokrótce toczące się w Spółdzielni sprawy sądowe, według przekazanego w materiałach wykazu, ze stanem na dzień 31.12.2020 r.

Ad. 11. Porządku posiedzenia:

Przewodniczący na wstępie poprosił o opinię prawną w zakresie przegłosowanych w dniu 8 marca br. zmian do Regulaminu wynagradzania i premiowania (...) i tym samym jednolitego tekstu tego Regulaminu, którego przyjęcie ma być poddane pod głosowanie w dniu dzisiejszym.

Mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że treść jednolitego tekstu Regulaminu nie koresponduje z treścią zmian do tego Regulaminu zapisanych w przyjętym w dniu dzisiejszym protokole z posiedzenia Rady z dnia 8.03.2021 r. Odnosząc się do samego głosowania zmian przeprowadzonego na tym posiedzeniu wskazała, że nie uwzględniała treści aktualnie obowiązującego Regulaminu, co zresztą było podnoszone już wcześniej w trakcie dyskusji na kwietniowym posiedzeniu, w kontekście konieczności poprawienia zapisów protokołu z marcowego posiedzenia. W świetle tego, jej zdaniem jednolity tekst Regulaminu nie został sporządzony prawidłowo i jako taki nie powinien być poddany pod głosowanie. Dodatkowo stwierdziła, że wprowadzona zmiana w zakresie przeprowadzania tajnego głosowania wysokości premii jedynie w trybie stacjonarnego posiedzenia Rady stoi w sprzeczności z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, które jednoznacznie stanowią o możliwości podejmowania uchwał częściowo na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Przyjęty Załącznik do Regulaminu obejmujący Wzór karty do głosowania również jest sporządzony nieprawidłowo, bowiem zawiera nazwiska Członków Zarządu zamiast poszczególnych funkcji członków zarządu. Zwróciła także uwagę na brzmienie § 5 ust. 2 ujęte w jednolitym tekście Regulaminu, które w tej treści nie zostało przegłosowane na marcowym posiedzeniu, niezależnie od tego, że cała treść ust. 2 może budzić zastrzeżenia z punktu widzenia celu, dla którego przedmiotowy Regulamin został opracowany w 2018r. Reasumując stwierdziła, że nie może pozytywnie ocenić jednolitego tekstu Regulaminu, który jej zdaniem powinien być przed przyjęciem poprawiony.

P. Anna Gałęcka-Babisz przypomniała, że pomimo wniosków kierowanych do członków Rady o przekazanie ewentualnych uwag do tekstu Regulaminu, żadne uwagi w tym zakresie do niej nie wpłynęły.

W dyskusji m.in. z jednej strony podniesiono, że powinno wrócić się to głosowanych zmian i w świetle tego, co zostało wskazane przez mec. Chmurzyńską dokonać kolejnych zmian, z drugiej strony stwierdzono, że zmiany do Regulaminu zostały już przegłosowane i w świetle tego, że nikt z członków na piśmie nie wniósł żadnej uwagi do przegłosowanych zmian, należy zakończyć temat i przegłosować jednolity tekst Regulaminu.

Wobec powyższego Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie jednolitego tekstu Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”, który 6 głosami „za” przy 5 głosach „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się” został przyjęty.

Treść **Uchwały nr 10/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 12 porządku posiedzenia:

Rozpatrzenie tego punktu porządku zostało przeniesione na kolejne posiedzenie Rady.

Ad. 13. porządku posiedzenia:

Ekologiczna 8 - Prezes L. Jedynak przypomniał, że pisma do użytkowników lokali użytkowych na Ekologicznej 8 zostały przekazane członkom Rady na posiedzenie w marcu br., bowiem temat zaistniał w styczniu i lutym br. Z uwagi na to, że nie był on rozpatrzony na marcowym, a następnie kwietniowym posiedzeniu Rady, został ujęty w porządku dzisiejszego posiedzenia. Aktualnie stan sprawy jest następujący - został podpisany z wykonawcą remontu balkonów na Ekologicznej 8, aneks do umowy w zakresie wykonania dodatkowych robót w obrębie lokali użytkowych, o które wnosili użytkownicy lokali. Prace są na ukończeniu i nie ma już żadnych skarg ani zastrzeżeń z tego tytułu.

Kaliskiego 37 - Prezes L. Jedynak poinformował, że Spółka otrzymała prawomocne warunki zabudowy, złożyła wniosek o pozwolenie na budowę, postępowanie administracyjne w tym zakresie zostało wszczęte i w przyszłym tygodniu jest szansa na wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Otrzymanie decyzji pozwoli na rozpoczęcie inwestycji i będzie podstawą do określenia warunków finansowych dalszej współpracy ze Spółdzielnią w zakresie świadczonych prac na rzecz Spółki. Jest również prawomocne pozwolenie na rozbiórkę pawilonu dotychczas użytkowanego przez WSS Spółem.

Na koniec posiedzenia Prezes L. Jedynak poprosił o delegowanie przedstawiciela Rady Nadzorczej do udziału w konkursie otwarcia ofert na remont balkonów i elewacji budynku Wolność 6., który przewidziany jest 31.05.br.

Przewodniczący Komisji Technicznej zadeklarował udział w Komisji Konkursowej.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**
A. Gądecki-Budny

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**
L. Jedynak

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

Złącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

Załącznikiem do niniejszego protokołu jest także:

- / Notatka ze spotkania Komisji Rewizyjnej w dn. 27 maja 2021 r. z zawartą w niej rekomendacją Komisji dla Rady Nadzorczej do wyrażenia zgody na sprzedaż działki Bogusławskiego po zaoferowanej cenie, nie niższej niż za 4,7 mln zł netto + VAT;
- / Zarządzenie przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „STROP” p. Eugeniusza Stepnowskiego głosowania korespondencyjnego w dniu 31 maja 2021 r. w drodze mailowej, w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż działki Bogusławskiego po zaoferowanej cenie nie niższej niż 4,7 mln zł netto,
- / Uchwała nr 11/2021 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 31.05.2021 r. w sprawie zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego, która w głosowaniu mailowym - 12 głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i głosów „wstrzymujących się” została podjęta w dniu 31.05.2021 r.

Protokół nr 4 (10)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 28.06.2021 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 28.06.2021 r., wzięło udział 12 członków Rady (w tym 3 członków za pośrednictwem serwera Spółdzielni), zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz Radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Ze względu na trwające obostrzenia sanitarne posiedzenie odbyło się w trybie hybrydowym.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 24.05.2021 r.
3. Omówienie wyników finansowych Spółdzielni za rok 2020, w tym:
 - 3.1. stanowisko Komisji Ekonomicznej i Technicznej w zakresie wykonania Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni za rok 2020,
 - 3.2. podjęcie uchwały w sprawie wykonania Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni za rok 2020.
4. Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020.
5. Podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020 oraz wyniku finansowego Spółdzielni.
6. Informacja Zarządu na temat planowanego remontu balkonów i elewacji budynku Wolność 6, w tym:
 - 6.1. przekazanie stanowiska Rady Nieruchomości Wolność 6 w zakresie konieczności podniesienia stawki remontowej,
 - 6.2. podjęcie uchwały w sprawie zmiany w opłatach w zakresie wysokości odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Wolność 6.
7. Przyjęcie odpowiedzi dotyczącej wniosku Zarządu.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wysokości premii dla Członków Zarządu za II kwartał 2021 r.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 9.1. rozpatrzenie skargi właścicieli lokalu mieszkalnego w budynku Bryłowska 35.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie prowadził Zastępca Przewodniczącego p. Jacek Szymczak, który poinformował zebranych o zdalnym udziale w posiedzeniu 3 członków Rady za pośrednictwem serwera Spółdzielni i usprawiedliwionej nieobecności p. Czesława Piekuta.

Na wstępie przekazał informację, że do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo Pani Wiceprezes Bogusławy Kopeć o rozwiązaniu umowy o pracę z dniem 30 czerwca 2021 r. w związku z przejściem na emeryturę.

W związku z tym poprosił Prezesa Zarządu o stanowisko w tej sprawie.

Prezes Leszek Jedynak informując, że aktualnie Pani Wiceprezes B. Kopeć przebywa na urlopie do końca miesiąca ze względu na stan zdrowia, pokrótce poinformował o przeprowadzonych rozmowach dotyczących przejścia Pani Wiceprezes na emeryturę. Przekazał wstępne uzgodnienie, że rozwiązanie umowy o pracę nastąpi w drodze porozumienia stron, natomiast w okresie wypowiedzenia pełnić będzie ona funkcję członka Zarządu do końca września, prowadząc księgowość do końca lipca br.,

umożliwiając jednocześnie poszukiwanie następcy na stanowisko głównej księgowej od 1 sierpnia br. Stwierdził, że wśród pracowników Spółdzielni nie ma kandydata, który mógłby pełnić obowiązki głównego księgowego, z tych względów poszukuje odpowiedniego kandydata przede wszystkim z grona spółdzielczego, uwzględniając szczególną specyfikę księgowości prowadzonej w spółdzielniach mieszkaniowych. Oprócz tego pamiętając wcześniejsze sugestie p. Arka Szymanka dotyczące nawiązania kontaktu z firmami headhunterskimi, poinformował, że zwrócił się do trzech firm rekrutacyjnych z prośbą o ewentualne wskazanie kandydatów na to stanowisko. W odpowiedzi tylko jedna firma nawiązała kontakt informując, że przy wskazanych warunkach zatrudnienia, chodziło przede wszystkim o wysokość wynagrodzenia (zbyt niskie) nie podejmują się współpracy ze Spółdzielnią we wnioskowanym zakresie. Przeprowadził również rozmowy z trzema kandydatkami, które zajmowały stanowisko głównej księgowej w spółdzielniach mieszkaniowych, które niestety jego zdaniem nie spełniają naszych oczekiwań. Dodatkowo wskazał, że osoba, która aktualnie jest zastępcą głównej księgowej, przeszła już w zeszłym roku na emeryturę, aktualnie pracuje na czas określony i nie jest zainteresowana przejęciem obowiązków głównej księgowej. Reasumując stwierdził, że jego zadaniem jest zapewnienie ciągłości pracy w księgowości Spółdzielni i znalezienie takiej kandydatki, która w pełni zastąpi Panią Wiceprezes zarówno na stanowisku głównej księgowej jak również w dalszej kolejności na stanowisku członka Zarządu, oczywiście przy aprobacie Państwa tzn. Rady Nadzorczej.

Odpowiadając na zadane pytania Prezes L. Jedynak stwierdził, że obecnie prowadzi rozmowy z osobą, która już pracowała w naszej Spółdzielni, znana jest również Radzie Nadzorczej i wydaje się, że daje gwarancje przejęcia od Pani Wiceprezes obowiązków głównej księgowej w sposób najlepszy dla Spółdzielni. Potwierdził, że na ten temat rozmawia z Panią Anną Kobus.

W dyskusji wskazano, że najkorzystniej byłoby gdyby Pani Wiceprezes zakończyła pełnienie obowiązków głównej księgowej i członka Zarządu w tym samym terminie, bo w innym przypadku niezbędna byłaby zmiana umowy o pracę, ale w konsekwencji najważniejsze jest znalezienie głównego księgowego, bo bez tego stanowiska Spółdzielnia nie może prawidłowo funkcjonować, natomiast bez jednego członka przez pewien okres Zarząd może pełnić swoje obowiązki.

Następnie Przewodniczący poprosił o uwagi do zaproponowanego porządku posiedzenia.

Głos zabrali:

-/ p. Anna Gałęcka-Babisz, która wskazując, że nie otrzymała odpowiedzi na przesłanego maila, w którym prosiła o informację kto jest autorem pisma do Rady Osiedla Żytunia i dlaczego pismo to zostało wysłane tylko z podpisem Przewodniczącego, wniosła o rozpatrzenie tej sprawy w pkt 9 porządku,

-/ p. Piotr Kapler wniósł o możliwość przekazania informacji na temat konkursu ofert na wykonanie remontu na Wolność 6.

Ustalono, że porządek posiedzenia zostanie uzupełniony o ppkt 6.3. zgodnie z wnioskiem p. P. Kaplera oraz ppkt 9.2. zgodnie z wnioskiem p. Anny Gałęckiej-Babisz.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uzupełniony porządek posiedzenia, który został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z posiedzenia z dnia 24.05.2021 r., który został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

3.1. Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Kapler poinformował, że w dniu dzisiejszym odbyło się posiedzenie Komisji, na którym omówiono wykonanie planu remontowego za rok 2020 z uwzględnieniem wprowadzonej korekty do tego planu. Ustalono uwagi odnośnie niektórych pozycji na poszczególnych osiedlach, jak również uwagi dotyczące remontu Żytnej 13 i planów nieruchomości Wolność 6, które ujęte będą w protokole Komisji. Protokół zostanie przekazany w terminie późniejszym po jego uzgodnieniu. W podsumowaniu stwierdził, że Komisja Techniczna 3 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie wykonania Planu remontowego Spółdzielni za rok 2020.

Przewodnicząca Komisji Ekonomicznej p. Ewa Pupek poinformowała, że posiedzenie Komisji odbyło się w dniu 24.06.br., w którym uczestniczyli oprócz niej, biegły rewident p. Jerzy Więch, p. Grażyna Drzazgowska - zastępca Głównej Księgowej, p. Leszek Pęcak i w części p. mec. A. Chmurzyńska. Na wstępie zaznaczyła, że materiały do Komisji zostały przekazane bardzo późno, a opinia biegłego dostarczona została dopiero na posiedzeniu Komisji. Stwierdziła, że z przedstawionej opinii wynika, że biegły pozytywnie ocenił wskaźniki finansowe Spółdzielni jak również wskaźniki płynności, zadłużenia jako dobre i właściwe. Natomiast według jej opinii, z rachunku zysków i strat wynika, że działalność Spółdzielni zakończyła się w roku 2020 na minusie 305.491 zł, w porównaniu do roku ubiegłego Spółdzielnia była na plusie 568.000 zł. Wynika z tego, że koszty były wyższe niż planowane, a do tego przyczyniło się niewątpliwie opóźnienie działalności na ul. Kaliskiego, która nie przyniosła zaplanowanych w planie finansowym 600.000 zł zysku. Zaznaczyła, że oczywiście całościowy zysk z działalności Spółdzielni jest na plusie dzięki wypracowanym pożytkom i wpływom z nieruchomości, co nie zmienia jej zdaniem faktu, że wynik z działalności Spółdzielni jest na minusie.

Zwróciła również uwagę na zastrzeżenie zawarte w opinii biegłego, a dotyczące sprawozdania Zarządu załączonego do bilansu, które nie zawiera jakiś wskaźników finansowych, a które powinny tam być ujęte zgodnie z ustawą o rachunkowości. Następnie poruszyła kwestie odpowiedzi biegłego na pytania Rady Nadzorczej dotyczące zbadania kondycji spółki założonej przez Spółdzielnię, w szczególności prawidłowości rozliczeń pomiędzy Spółką STROP Nieruchomości a Spółdzielnią. Poinformowała, że biegły potwierdził fakt, że Spółka spłaciła odsetki od pożyczki i przepływy były prawidłowe i w porządku. Natomiast w kontekście zbadania bilansu Spółki biegły nie miał takiego zlecenia więc nie zajął stanowiska w tej sprawie i dodatkowo stwierdził, że dostęp do dokumentów Spółki (które były mu udostępnione) uzależniony jest od decyzji Zarządu Spółki.

-/ W odpowiedzi głos zabrał Prezes L. Jedynak, który stwierdził, że z wypowiedzi p. E. Pupek dotyczącej zysku i strat finansowych za rok 2020 wynika kompletne pomylenie pojęć. Zysk netto z działalności Spółdzielni za rok 2020 wykazuje kwotę 1.231.111,88 zł i to jednoznacznie stanowi o dodatnim wyniku z działalności Spółdzielni za rok 2020. Zysk ten będzie mógł być rozksięgowany jak każdego roku, po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego i podjęciu uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej. W obecnej sytuacji pandemii jak wiemy nie możemy zwołać Walnego stąd też księgowo sytuacja wygląda w ten sposób, że ujemny jest wynik, bo tak jest kalkulowana stawka eksploatacyjna, która uwzględnia oprócz wpływów z czynszów również wpływy z pożytków szacowanych na początku każdego roku. Po uchwale Walnego Zgromadzenia wynik ten zostanie pokryty środkami z pożytków poszczególnych nieruchomości. Zwrócił uwagę na fakt, że celem spółdzielni mieszkaniowej jest zapewnienie warunków do zamieszkania po kosztach, tak więc działalność non profit nie przynosi zysku, gdyby w majątku Spółdzielni znajdowały się lokale użytkowe można by mówić o zysku, który pochodziłby z ich wynajmu. W naszej sytuacji namiastką takiego zysku z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię są właśnie pożytki. Jest nią

również obsługa nieruchomości będącymi wspólnotami jak również w obecnym czasie obsługa inwestycji Kaliskiego 31, prowadzonej przez Spółkę, na której zakładane były wpływy w roku 2020 większe niż faktycznie miały miejsce. Spowodowane było to opóźnieniem o prawie rok procesu pozyskania pozwolenia na budowę. Niczym nieuzasadnione jest również wskazanie kwoty 600.000 zł zysku z obsługi tej inwestycji jako działalności gospodarczej w 2020 r. W tabeli planu kosztów własnych i źródłach finansowania, wykazane wykonanie roku 2020 w pozycji wydatków i wpływów, na poziomie dziewięćdziesięciu par procent, natomiast wpływy ze stawki eksploatacyjnej są przekroczone z tego powodu, że nie było zakładanego na koniec 2019 r. zasilania z Kaliskiego. Następnie odniósł się do opinii biegłego w części dotyczącej sprawozdania Zarządu, które jest załącznikiem do bilansu. Potwierdził, że jak co roku sprawozdanie to jest skrótowną informacją zawierającą główne działania Spółdzielni i nigdy wcześniej nie żądano od nas aby w tym sprawozdaniu zawarte były dane finansowe wynikające z bilansu. Wobec innego stanowiska w tym zakresie reprezentowanego przez obecnego biegłego, Spółdzielnia wystąpiła do biura audytorskiego z pismem, że uzupełnimy sprawozdanie o te niezbędne dane finansowe i mamy uzgodnienie, że opinia w tej części zostanie zmieniona. Odnosząc się do wcześniejszych uwag p. Ewy Pupek dotyczących zbyt późnego przekazania materiałów, Prezes L. Jedynak stwierdził, że Spółdzielnia również jest niezadowolona z tegorocznej obsługi biura audytorskiego. Spółdzielnia przekazała wszystkie materiały niezbędne do badania bilansu na początku maja br. oczekując, że raport biegłego będzie 8 czerwca, zgodnie z zawartą umową. Natomiast jak się okazało w tym terminie dopiero biegły rozpoczął pracę na naszym sprawozdaniem, stąd Spółdzielnia nie mogła przekazać materiałów wcześniej Komisji Ekonomicznej. Niezależnie od trwającej pandemii wydaje się, że badanie nie powinno trwać tak długo. W przyszłym roku trzeba będzie pomyśleć czy nie zmienić firmy audytorskiej ewentualnie dużo wcześniej ustalić warunki dalszej współpracy.

-/ Na zarzut p. Anny Gałęckiej-Babisz, że skoro Spółdzielnia miała przygotowane materiały finansowe w maju, dlaczego ich nie przekazała wcześniej Komisji, odpowiedział p. Jacek Szymczak wyjaśniając, że wstępnie opracowane dokumenty dla biegłego nie kwalifikują się jeszcze do dalszego przekazywania z tego względu, że biegły może wprowadzić kolejne zmiany, żądać dodatkowych informacji i wyjaśnień. To jest normalna procedura pracy biegłego i dlatego trzeba poczekać na finalny efekt jego pracy. A odnosząc się do wypowiedzi Prezesa L. Jedynaka zasugerował, że Spółdzielnia może prosić w przyszłym roku o innego biegłego.

-/ W dalszej dyskusji głos zabrała p. Anna Gałęcka-Babisz prosząc o wyjaśnienie następujących kwestii: czy wykonanie kosztów osobowych na poziomie 93% związane jest z tym, że zmalała liczba pracowników na stanowiskach nierobotniczych z 30 do 28; z jakich powodów pojawił się ujemny wynik na nieruchomościach na łączną kwotę 509.000 zł; znacząco wzrosły koszty pomocy prawnej, z której korzysta Spółdzielnia, ze 104.000 zł w roku 2019 do 260.000 zł za rok 2020, co jest powodem takiego wzrostu i czy w takim przypadku nie byłoby zasadne zatrudnienie drugiego radcy prawnego.

-/ W odpowiedzi Prezes L. Jedynak, odnosząc się do kosztów pomocy prawnej wyjaśnił, że pomoc prawna, z której Spółdzielnia korzysta dotyczy przede wszystkim prowadzenia trudnych spraw sądowych, a wysokość wynagrodzenia uzależniona jest od wyniku sprawy. Wygrana sprawa i zasądzone koszty sądowe dla Spółdzielni przekładają się w konsekwencji na wysokość kosztów, o których była mowa. W zeszłym roku zakończyła się sprawa sądowa przeciwko PKP SA w sprawie regulacji stanu prawnego nieruchomości Nasielska i sprawa o odszkodowanie od m.st. Warszawy za zmianę przeznaczenia terenu „zawrotki” i z tych względów należne wynagrodzenie dla zatrudnionego prawnika z zewnątrz miało wpływ na koszty pomocy prawnej. W kwestii wyniku na eksploatacji przypomniał, że stawka eksploatacyjna kalkulowana jest z uwzględnieniem wpływu zakładanych

pożytków na nieruchomościach w danym roku, które podzielone przez Walne Zgromadzenie księgowane są w tej pozycji w sprawozdaniu rocznym. Tak więc dopóki nie będzie uchwały Walnego o podziale tych pożytków z roku 2020 wynik na eksploatacji w bilansie jest ujemny, chociaż środki finansowe są ujęte w tym bilansie. Odnosząc się do roku 2019, który też nie został skwitowany uchwałą Walnego w roku 2020 stwierdził, że sytuacja była podobna natomiast wynik na eksploatacji był dodatni z tego względu, że były jeszcze środki finansowe na nieruchomościach z lat ubiegłych, które były stopniowo konsumowane przez ostatnie lata i ostatecznie zostały wyczerpane w roku 2019. Stąd w tym roku wystąpiły podwyżki stawki eksploatacyjnej na większości nieruchomości. W zakresie wykonania kosztów osobowych na poziomie 93% w stosunku do planu stwierdził, że zmniejszenie zatrudnienia w niewielkim stopniu miało wpływ na ten efekt.

Wobec zakończenia dyskusji Przewodniczący odczytał projekt uchwały w sprawie wykonania Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni za rok 2020, która w głosowaniu: 9 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 12/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Przewodniczący stwierdził, że ten punkt porządku obejmujący zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020 został omówiony w pkt 3 porządku.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Przewodniczący stwierdził, że w materiałach znajduje się projekt uchwały w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020 oraz wyniku finansowego Spółdzielni i zaproponował jej przegłosowanie w załączonej treści. W głosowaniu: 8 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 13/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

-/ Na wstępie p. Piotr Kapler przedstawił informację z otwarcia ofert w dniu 7 czerwca br. w ogłoszonym przez Spółdzielnię konkursie na wybór wykonawcy remontu balkonów i elewacji budynku Wolność 6. Wpłynęło 9 ofert, z których najwyższa wyceniona została na kwotę 4.332.000 zł, a najniższa na kwotę 2.412.000 zł. Decyzją Komisji, w której uczestniczyli oprócz przedstawiciela Rady Nadzorczej również przedstawiciele Rady Nieruchomości Wolność 6, oferta z najwyższą ceną została odrzucona od razu, ze względu na rażąco wysoką kwotę wynagrodzenia, natomiast w zakresie pozostałych ofert wytypowano trzy oferty na pierwsze spotkanie w dniu jutrzejszym Rady Nieruchomości i Spółdzielni z potencjalnymi wykonawcami. W dalszej kolejności będą rozpatrywane kolejne oferty w miarę potrzeb.

-/ Następnie głos zabrał p. Arkadiusz Szymanek, który stwierdził, że w dniu 18.06.br. skierował do Zarządu Spółdzielni pismo na temat planowanego remontu i nie otrzymał na nie odpowiedzi. Zarzucił Spółdzielni, że nie poinformowała mieszkańców o planowanym remoncie, z którym wiąże się tak istotne zobowiązania finansowe jak zaciągnięcie kredytu bankowego i podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy o 100%. Brak informacji o wymaganiach technicznych przebudowy balkonów w sytuacji, gdy część balkonów jest zabudowana i uzasadnienia konieczności tych robót, jego zdaniem podważa zasadność wykonania tego remontu oraz uniemożliwia podjęcie przez Radę decyzji

w sprawie zmiany opłat. Odnosząc się do przesłanej przez Radę Nieruchomości rekomendacji w przedmiotowej sprawie stwierdził, że 4 osoby nie mogą forsować takich działań wobec pozostałych mieszkańców budynku. Poinformował, że był zwolennikiem wykonania wcześniej remontu elewacji budynku Wolność 6, a dopiero w dalszej kolejności wykonanie remontu klatek. Niestety wykonano najpierw remont klatek, którego koszt z planowanych 400.000 zł wzrósł do 800.000 zł, co w konsekwencji pozbawiło nieruchomości praktycznie w całości środków na funduszu remontowym. W tej sytuacji ta podwyżka opłaty ma zapewnić dopiero zebranie niezbędnego wkładu własnego celem uzyskania kredytu bankowego. Uwzględniając wymagania banku udzielającego kredyt, zmniejszenie stawki na odpis remontowy będzie możliwe dopiero po spłaceniu kredytu, a więc najbliższe 20 lat będzie musiała obowiązywać tak wysoka stawka. Z tych względów jego zdaniem nie można podejmować decyzji w tak ważnej sprawie bez poinformowania mieszkańców i dlatego złożył wniosek o oddalenie wniosku o zmianę opłat w części dotyczącej odpisu na fundusz remontowy.

W dalszej dyskusji głos zabrali:

-/ P. Jacek Szymczak, który podał w wątpliwość czy Rada Nadzorcza może podnieść o 100% opłatę na fundusz remontowy w sytuacji, gdy mieszkańcy nie uzyskali wcześniej informacji o takiej konieczności i nie mieli szansy wypowiedzenia się na ten temat. Porównał ten stan rzeczy do sytuacji, jaka miała miejsce na osiedlu Żelazna, gdy planowana była budowa garażu podziemnego na terenie osiedla. Odbyły się wówczas, co najmniej 4 zebrania mieszkańców, którzy mogli wcześniej zapoznać się z koncepcją architektoniczną i zdecydować czy chcą budowy garażu czy nie. Stwierdził, że Rada Nieruchomości może wnioskować o podniesienie stawki, ale to Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w tej sprawie i za nią odpowiada przed mieszkańcami.

-/ Prezes L. Jedynak pokrótce odniósł się do wypowiedzi p. A. Szymanka wskazując, że mieszkańcy kilka lat temu postavili sobie za zadanie podnieść standard budynku, który od wielu lat nie był remontowany i w otoczeniu nadbudowanych i odnowionych sąsiednich budynków osiedla Kercelak zaczął wyróżniać się negatywnie. Poczynając od wymiany wind poprzez mocno rozbudowany remont klatek, aktualnie dążą do remontu elewacji i balkonów. Stwierdził, że nie jest to wymysł kilku osób z Rady Nieruchomości tylko wola znacznej większości mieszkańców. W latach 2017 - 2019 odbyły się Zebrania mieszkańców, na których składane były wnioski dotyczące remontu budynku. W 2019 r. Zebranie, przy frekwencji 30 osób, czyli znaczącej jak dla tego budynku, zobowiązało Spółdzielnię do zlecenia wykonania projektu rozwiązań technicznych remontu balkonów i elewacji. Projekt został zlecony z poszanowaniem zasad konkursu, przy dużym udziale Rady Nieruchomości, która była mocno zaangażowana w te działania; odbyło się szereg spotkań i uzgodnień celem wypracowania takiego projektu, który będzie spełniał wymogi mieszkańców. Po opracowaniu projektu na koniec 2020 r. wspólnie z Radą Nieruchomości, Spółdzielnia zdecydowała o wystąpieniu o pozwolenie na budowę i ogłoszeniu konkursu na wybór wykonawcy po to, aby informując mieszkańców o planowanym remoncie dysponować pełną wiedzą na temat jego kosztów i wymagań do spełnienia. Podsumowując jednoznacznie stwierdził, że Spółdzielnia nie będzie zmuszała nikogo do remontu, natomiast decyzję w tej sprawie musi podjąć większość mieszkańców. Intencją wnioskodawców tj. Rady Nieruchomości oraz Spółdzielni było to żeby przygotować uchwałę, stwarzając warunki do złożenia przygotowywanego wniosku o kredyt, a uruchomić ją dopiero po przekazaniu informacji i uzyskaniu zgody większości mieszkańców. Uwzględniając obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, zmiana opłat zależnych wymaga trzymiesięcznego wypowiedzenia i może być dokonywana raz na pół roku. Z tych względów podjęcie uchwały na dzisiejszym posiedzeniu daje możliwość wprowadzenia jej w życie dopiero od października br., albo można ją opóźnić o kolejne pół roku. Na koniec odnosząc się do kwestii konieczności zaciągnięcia kredytu niezależnie od podniesienia stawki

remontowej stwierdził, że niewątpliwie jest wiele osób przeciwnych kredytom, ale doświadczenia ostatnich 10 lat w Spółdzielni potwierdzają, że mieszkańcy tych osiedli, które zdecydowały się na remonty z wykorzystaniem kredytu bankowego, zadowoleni są z osiągniętych efektów i łagodnie spłacają kredyt, natomiast te osiedla, które chciały zebrać środki własne na remont, ich mieszkańcy nie osiągnęli zamierzonego celu, a gromadzone środki w części pochłonęła inflacja.

-/ P. Jacek Szymczak zaproponował, aby okres wakacyjny poświęcić na poinformowanie mieszkańców, i przekazanie im jak największej wiedzy na temat złożonych ofert na wykonanie robót, symulację kredytową i wykonany projekt remontu, w szczególności w zakresie balkonów. Należy pokazać, jaki wkład pracy został wniesiony przez Zarząd i Radę Nieruchomości w przygotowanie tego remontu i jakie są planowane koszty. We wrześniu na kolejnym posiedzeniu Rada pochyli się ponownie nad tym tematem i podejmie decyzje.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz stwierdziła, że jej zdaniem nie byłoby problemu gdyby podwyżka odpisu na fundusz remontowy była w granicach 50 groszy, ale podwyżka o 100% bez powiadomienia mieszkańców jest niemożliwa. Trzeba najpierw poinformować o kosztach remontu i związanej z tym podwyżce stawki remontowej i konieczności zaciągnięcia kredytu, a dopiero potem robić konkursy. W związku z tym jej zdaniem Rada nie powinna podejmować żadnej uchwały warunkowej, powinno odbyć się zebranie z mieszkańcami w obecności członków Rady Nadzorczej, a uchwała potem może być podjęta nawet zdalnie.

-/ P. Wiceprezes Paweł Gałach w uzupełnieniu wypowiedzi Prezesa L. Jedynaka stwierdził, że nie mając pełnej dokumentacji i uzgodnień zakresu remontu, Spółdzielnia nie mogła zwrócić się do mieszkańców o opinię dotyczącą planowanego remontu. Wybierając ofertę biura projektowego, to wg kalkulacji rynkowych w 2019 r. koszt remontu obejmującego naprawę, malowanie elewacji i remont balkonów z wymianą balustrad, szacowany był na kwotę ok. 1,5 mln zł. Gdyby wówczas poinformować mieszkańców o takim koszcie i dopiero przeprowadzić konkurs ofert to niewątpliwie mieszkańcy byłoby bardziej niezadowoleni niż teraz kiedy mogą uzyskać pełną wiedzę na ten temat, na podstawie rzeczywistych dokumentów i złożonych przez wykonawców ofert. Kredyt może być zaciągnięty z okresem spłaty na 10 lat, ale może też na kilkanaście lat. Wtedy obciążenie z tego tytułu będzie mniejsze, ale za to dłuższy czas.

Podsumowując dyskusję w tym punkcie porządku, Przewodniczący p. J. Szymczak stwierdził, że Rada Nadzorcza powróci do tematu ewentualnej zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości Wolność 6 na jesiennym posiedzeniu, po wcześniejszym poinformowaniu mieszkańców przez Zarząd o kosztach planowanego remontu i konieczności podwyższenia stawki.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Ustalono, że przedmiotem tego punktu porządku jest odpowiedź na wniosek Prezesa Leszka Jedynaka w przedmiocie rozważenia możliwości podwyżki wynagrodzenia dla dwóch członków Zarządu, złożony dwa miesiące temu do Prezydium. Na poprzednim posiedzeniu Rady, Komisja Ekonomiczna przedstawiła swoje stanowisko, negatywnie opiniując przedmiotowy wniosek, bez dyskusji i głosowania. Uzgodniono, że p. Ewa Pupek przygotuje projekt odpowiedzi dla Pana Prezesa. Pismo zostało przekazane mailem w dniu 28.05.br do p. J. Szymczaka, p. E. Stepnowskiego i p. A. Gałęckiej-Babisz.

W tej sytuacji Przewodniczący p. J. Szymczak zwrócił się z prośbą do Prezesa L. Jedynaka o cierpliwość, zobowiązując się do niezwłocznego podpisania przygotowanego pisma.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak poprosił o merytoryczne uzasadnienie negatywnego stanowiska Rady w tej sprawie.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Po części niejawnej posiedzenia, w której członkowie Rady głosowali w sprawie wysokości premii za II kwartał 2021 r. dla Członków Zarządu, Przewodniczący poinformował, że przyznano premię w wysokości: dla Prezesa Zarządu L. Jedynaka – 11%, dla Wiceprezes B. Kopec – 9% i dla Wiceprezesa P. Gałacha – 8%.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

9.1. Na wstępie Przewodniczący pozytywnie ocenił sprawne i szybkie działanie Spółdzielni w zakresie zgłoszonego zdarzenia w lokalu na ul. Bryłowskiej 35. Stwierdził, że występujące obecnie upały, duże różnice w temperaturze i wilgotność w powietrzu, mają wpływ na tynki gipsowe i mogą być przyczyną ich spadania. Takie sytuacje występują w wielu budynkach w Warszawie.

W dyskusji głos zabrali:

-/ P. Wiceprezes P. Gałach, który poinformował, że budynek został zasiedlony w 1994 roku funkcjonuje, więc już 27 lat i jak do tej pory nie zgłaszano w przeszłości usterek dotyczących spadających tynków. Obecnie zgłoszony przypadek tego rodzaju jest według jego wiedzy drugim, poprzedni był zgłoszony 11 lat temu, jeszcze przed wejściem w życie aktualnych przepisów Regulaminu, które stanowią, że naprawa tego typu usterek, występujących po okresie gwarancji leży po stronie użytkownika lokalu. Oczywiście Spółdzielnia ocenia przyczyny zaistnienia takiej sytuacji, inspektor nadzoru zobowiązany jest spisać odpowiedni protokół określając w miarę możliwości przyczyny odpadnięcia tynku, co miało miejsce w tym przypadku.

-/ P. Ireneusz Królikowski, który będąc właścicielem lokalu w budynku przy ul. Bryłowskiej 35 potwierdził, że w przeszłości miały miejsce zdarzenia nagłego odpadnięcia tynku w mieszkaniach. Podniósł kwestię możliwości zgłoszenia przez lokatora do nadzoru budowlanego faktu spadającego tynku w mieszkaniu i zagrożenia wywołania nakazu PINB-u, aby Spółdzielnia sprawdziła tynki we wszystkich lokalach w budynku. Czy wobec tego nie należałoby powiadomić o tym wszystkich lokatorów.

-/ P. J. Szymczak w odpowiedzi stwierdził, że po 27 latach użytkowania lokalu nie ma już żadnej gwarancji ani rękojmi i nawet zgłoszenie do PINB-u informacji o spadających tynkach nie będzie miało wpływu na to, że koszty naprawy musi ponieść właściciel lokalu, a nie cała Spółdzielnia. Inspektor nadzoru ze Spółdzielni postąpił prawidłowo, likwidując pozostałości tynku dla bezpieczeństwa mieszkańców, a dalsze działanie pozostaje w gestii właściciela lokalu. Zakwestionował zasadność przeglądu wszystkich mieszkań w budynku pod tym kątem uznając, że mogłoby to wywołać niepotrzebne zamieszkanie i obawę o bezpieczeństwo wśród mieszkańców, a w efekcie stwierdzenie zagrożenia spadnięcia tynku w innych lokalach postawiłoby pytanie kto ma ponieść koszty tej naprawy.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz nawiązując do treści obowiązującego Regulaminu i uregulowanego w nim podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali w zakresie usuwania występujących w lokalach usterek zasugerowała wystąpienie do Rady Osiedla z propozycją rozważenia możliwości sfinansowania tej naprawy z funduszu remontowego nieruchomości.

-/ Mec. A. Chmurzyńska potwierdziła, że w Regulaminie w postanowieniach końcowych jest zapis, który stanowi, że Rada Osiedla w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni może wnioskować o wykonanie robót remontowych pozostających w zakresie obowiązków użytkowników lokali z wykorzystaniem

środków funduszu remontowego nieruchomości w przypadku, gdy występująca w lokalu usterka zostanie stwierdzona jako usterka powtarzająca się w innych lokalach.

W podsumowaniu dyskusji ustalono, że p. Piotr Kapler przygotuje odpowiedź do właścicieli lokalu w uzgodnieniu z inspektorem nadzoru Spółdzielni, który wskaże prawdopodobny powód wystąpienia tej usterki. W piśmie należy zawrzeć informację o możliwości zwrócenia się do Rady Osiedla o pomoc w sfinansowaniu robót z funduszu remontowego nieruchomości, stosownie do zapisu w Regulaminie dotyczącym podziału obowiązków(...) w zakresie robót remontowych i konserwacyjnych w SM „STROP”.

6.2. Pani Anna Gałęcka-Babisz nawiązując do odpowiedzi na odwołanie od uchwały Rady Osiedla Żytnia, poprosiła o informację kto przygotował tę odpowiedź i dlaczego pismo zostało wysłane bez stosownych podpisów. Wyjaśniła, że nie zwróciła uwagi na to pismo gdyby nie to, że zostało ono podpisane niezgodnie z Regulaminem Rady tzn. brak jest podpisu sekretarza Rady, dodatkowo bez wyraźnego podpisu nazwiska Przewodniczącego przy postawionej parafce i jej zdaniem takie pismo nie powinno być w ogóle wysłane.

-/ Mec. A. Chmurzyńska odnosząc się do zarzutu braku wyraźnego podpisu nazwiska Przewodniczącego stwierdziła, że nigdy w pismach od Rady Nadzorczej nie umieszczano tak jak w uchwałach nazwiska napisanego komputerowo. Następnie przypominając okoliczności rozpatrzenia odwołania Rady Osiedla z dużym opóźnieniem wynikającym m.in. z pracami Komisji Technicznej, zalecenie Rady było wysłanie odpowiedzi w trybie pilnym, tym bardziej, że Rada Osiedla uzależniała dalsze rozmowy ze Spółdzielnią na temat remontu od otrzymania odpowiedzi na odwołanie. Tak więc korzystając z posiedzenia Komisji Rewizyjnej, które odbyło się w krótkim czasie po posiedzeniu Rady, przygotowane przez Pana Piotra Kaplera pismo do Rady Osiedla Żytnia, przekazałam do zapoznania się członkom Komisji Rewizyjnej i dodatkowo obecnemu na Komisji p. Czesławowi Piekutowi. Pismo zostało podpisane w tym dniu i otrzymałam polecenie niezwłocznego przesłania go do Rady Osiedla. Usiłowałam skontaktować się z zarówno z p. Anną Gałęcką-Babisz i z p. Anną Nowacką, ale bezskutecznie i w konsekwencji pismo wysłałam jedynie z podpisem Przewodniczącego p. E. Stepnowskiego. Jednocześnie stwierdziła, że uchybienie formalne jej zdaniem nie wpływa na skuteczność wysłanego pisma, ponieważ nie ma wpływu na jego treść, zresztą można to uchybienie sprostować ponownie podpisując przedmiotowe pismo.

-/ P. Piotr Kapler odpowiadając na pytanie dotyczące autora pisma stwierdził, że pismo zgodnie z poleceniem Rady zostało przygotowane przez niego, natomiast przy jego redakcji korzystał z pomocy żony. Stwierdził również, że w treści pisma ujęte zostały fakty potwierdzone na posiedzeniach Komisji Technicznej i zapisane w protokołach oraz przegłosowane przez jej członków, z wyłączeniem p. A. Gałęckiej-Babisz, która nie brała udziału w tym głosowaniu, zapowiadając, że złoży zdanie odrębne od przyjętych postanowień, a następnie były przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Reasumując stwierdził, że pismo odzwierciedla w całości stanowisko Rady Nadzorczej w tej sprawie.

Na zakończenie posiedzenia głos zabrał Prezes L. Jedynak informując o aktualnym stanie przygotowania dokumentów niezbędnych do podpisania umowy sprzedaży działki Bogusławskiego. Termin podpisania aktu notarialnego został przesunięty przez nabywającego z powodu kolejnych działań p. Krawczyka, który jak można było się spodziewać stawia dalsze warunki nabywającemu naszą działkę i utrudnia tym samym naszą transakcję. Ustalono jest kolejne spotkanie z firmą i mamy nadzieję, że nabywca nie wycofa się ze złożonej oferty zakupu.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gaweł-Babini

Złącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

Załącznikiem do niniejszego protokołu jest także:

- / Pismo Zarządu SM „STROP” z dnia 23.08.2021 r. w sprawie kredytu na remont budynku Wolność 6; Protokół Zebrania Mieszkańców nieruchomości Wolność 6 z dnia 20.07.2021 r.; Uchwała Zebrania Mieszkańców nieruchomości Wolność 6 z dnia 20.07.2021 r.
- / Zarządzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „STROP” p. Eugeniusza Stepnowskiego w sprawie głosowania korespondencyjnego w dniu 26 sierpnia 2021 r. w drodze mailowej, w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu na remont balkonów i elewacji budynku Wolność 6,
- / Uchwała nr 15/2021 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 26.08.2021 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu, która w głosowaniu mailowym - 9 głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i głosów „wstrzymujących się” została podjęta w dniu 26.08.2021 r., wraz z wydrukami mailowego głosowania Członków Rady Nadzorczej w dniu 26.08.2021 r.