

Protokół nr 1
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 21.01.2019 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 21.01.2019 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 10.12.2018 r.
3. Informacja na temat trybu i zasad przekształcania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.
4. Omówienie zmian w obowiązujących w Spółdzielni regulaminach wewnętrznych:
 - 4.1. Funduszu udziałowego SM „STROP”,
 - 4.2. Przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań w SM „STROP”.
5. Dyskusja na temat dalszych działań Spółdzielni dotyczących nieruchomości przy ul. Bogusławskiego w Warszawie.
6. Informacje na temat obowiązujących od 1 stycznia 2019 roku przepisów dotyczących wywozu nieczystości.
7. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 7.1. Omówienie zmiany do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” i podjęcie uchwały w tej sprawie.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będą brali udziału: p. Przemysław Dąbrowski i p. Czesław Piekut, którzy mailem zgłosili swoją nieobecność i jest ona usprawiedliwiona.

Przed przedstawieniem porządku posiedzenia Przewodniczący Rady nawiązał do przestanej do wszystkich członków Rady przez p. Annę Gałęcką-Babisz prośby o umieszczenie w porządku dzisiejszego posiedzenia dodatkowych punktów obejmujących:

- / omówienie przedstawionego przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 10.12.2018 r. pisma pn. „Działania rzeczowe o istotnym znaczeniu do realizacji w 2019 r.”;
- / podstawowe informacje nt. zmian związanych z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności:
- możliwość uzyskania bonifikaty w przypadku osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do gruntu,
- opłaty/rozliczenia za tzw. służebność przejścia i przejazdu.

Przypomniał, że temat informacji Zarządu na temat rzeczowych działań o istotnym znaczeniu w roku 2019 był przedmiotem poprzedniego posiedzenia Rady i według jego opinii ponowne omawianie tej sprawy nie jest celowe, natomiast temat przekształceń wieczystego użytkowania jest ujęty w porządku dzisiejszego posiedzenia.

Pomimo wyrażonego przez p. Annę Gałęcką-Babisz stanowiska w kierunku wycofania złożonego wniosku w tej sprawie, Przewodniczący poddał pod głosowanie umieszczenie w porządku dzisiejszego posiedzenia tematu działań Zarządu w roku 2019.

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza 2 głosami „przeciw” przy braku głosów „za” i 11 głosach „wstrzymujących się” odrzuciła wniosek o uzupełnienie porządku.

Następnie p. Anna Gałęcka-Babisz złożyła wniosek o ujęcie w porządku posiedzenia informacji w sprawie powołania wspólnoty na nieruchomości Bellottiego 5.

Przewodniczący p. E. Stepnowski wniósł o ujęcie w punkcie 7. porządku omówienie sprawy korespondencji mailowej związanej ze Zdaniem odrębnym do uchwały nr 31/2018 Rady Nadzorczej z dnia 10.12.2018 r. złożonym przez p. Annę Gałęcką-Babisz w styczniu 2019 r.

Następnie poddał pod głosowanie porządek posiedzenia uzupełniony o złożone wnioski do pkt 7 w wyniku, którego porządek posiedzenia został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przed przyjęciem protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Wiceprezes B. Kopeć nawiązując do treści protokołu Komisji Ekonomicznej z dnia 3.12.2018 r. stanowiącego załącznik do tego protokołu, zwróciła się z wnioskiem aby projekt protokołu z posiedzenia Komisji, w którym uczestniczyli przedstawiciele Spółdzielni był przekazany do wiadomości Zarządu, odpowiednio wcześniej, przed plenarnym posiedzeniem Rady, celem umożliwienia Zarządowi przygotowania w miarę potrzeb swojego stanowiska. Do tego postulatu przyłączył się Wiceprezes P. Gałach odnośnie protokołów z posiedzeń Komisji Technicznej.

W odpowiedzi p. Anna Gałęcka-Babisz, która protokółuje posiedzenia Komisji Technicznej, a od pewnego czasu również posiedzenia Komisji Ekonomicznej wskazała, że przekazuje projekty protokołów do Przewodniczącego i pozostałych członków obu Komisji, którzy zwykle nie mają żadnych uwag do ich treści.

Przewodniczący stwierdził, że wniosek aby protokoły Komisji były przekazywane wcześniej do wiadomości Zarządu jest słuszny i zasługuje na przegłosowanie przez Radę w dniu dzisiejszym.

Następnie poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 11 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 10.12.2018 r., który w głosowaniu 12 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” został przyjęty bez uwag.

Nawiązując do wcześniejszej dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek, aby treści protokołów poszczególnych Komisji były przedstawiane do wiadomości Zarządu przed zaprezentowaniem ich na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Zgłoszony wniosek został przyjęty przez członków Rady.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację na temat trybu i zasad przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności przedstawiła mec. A. Chmurzyńska. Pokróćce przedstawiła założenia ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.). Przekształcenie gruntu w prawo własności nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa. Z tytułu tego przekształcenia należy wnieść opłatę przekształceniową, której wysokość wynosi 20-krotność dotychczas wnoszonej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie. Ustawa przewiduje bonifikatę przy jednorazowej spłacie tej opłaty w wysokości dla gruntów Skarbu Państwa - 60%, a dla gruntów samorządowych w wysokości uchwalonej przez Radę Miasta. Dla Warszawy bonifikata wynosi 98%. Bonifikata przysługuje wszystkim współwłaścicielom gruntu z tym, że w przypadku spółdzielni mieszkaniowych skorzystanie z bonifikaty może wiązać się z problemem pomocy publicznej, która występuje w przypadku posiadania w swoim zasobie lokali użytkowych wynajmowanych jak również użytkowanych przez członków Spółdzielni na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa. Lokale mieszkalne pozostające w zasobie spółdzielni, w których zarejestrowana jest i prowadzona działalność gospodarcza również przy zastosowaniu bonifikaty uruchamiają przepisy o pomocy publicznej. Z tych względów podejmowanie decyzji w zakresie skorzystania z bonifikaty przy jednorazowej spłacie opłaty przekształceniowej będzie wymagało szczegółowej analizy poszczególnych nieruchomości. Z ustawy wynika, że potwierdzeniem przekształcenia prawa do gruntu będzie zaświadczenie wydawane przez właściwy Urząd Dzielnicy, z urzędu w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia tj. 1.01.2019 r. Urząd zobowiązany jest w terminie 14 dni od wydania zaświadczenia przekazać je do sądu wieczystoksięgowego, który z urzędu dokona wpisu prawa własności gruntu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wraz z wpisem w Dziale III księgi roszczenia wynikającego z obowiązku uiszczenia opłaty przekształceniowej. Urząd wyda zaświadczenie dla Spółdzielni i zaświadczenia dla wszystkich wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości. Z chwilą otrzymania zaświadczenia będzie można złożyć wniosek o przyznanie bonifikaty przy jednorazowej spłacie opłaty. W grudniowej noweli do ustawy zapisano możliwość złożenia przez właściciela wniosku o wcześniejsze wydanie zaświadczenia - w terminie 4 miesięcy, bądź na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal bądź uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w terminie 30 dni. Zapisano również możliwość złożenia przez spółdzielnię mieszkaniową w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia oświadczenia o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres 99 lat, celem uniknięcia zastosowania przepisów o pomocy publicznej.

W uzupełnieniu przekazanej informacji Prezes L. Jedynak przypomniał o wszczętych przez Spółdzielnię w roku 2017 postępowaniach administracyjnych w sprawie przekształcenia prawa do gruntu w trybie ustawy z 2005 r. i Uchwały Rady Warszawy z 2017 r. o bonifikacie 95% przy ustaleniu wysokości opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności. Zgodnie z obecną ustawą Spółdzielnia musi do końca marca 2019 r. złożyć

oświadczenie czy nadal podtrzymuje postępowanie administracyjne. Zwrócił uwagę na fakt, że Zarząd musi podjąć decyzję, które z postępowań w tej sprawie jest korzystniejsze pomimo, że nie posiada danych do takiej decyzji. W tej sytuacji wspólnie z właścicielami wyodrębnionych lokali Spółdzielnia będzie podejmować te decyzje, szczególnie na tych nieruchomościach, na których Spółdzielnia nie posiada większościowego udziału w nieruchomości wspólnej. Wkrótce będą organizowane zebrania mieszkańców w celu podjęcia tej decyzji. W kwestii bonifikaty podkreślił, że Spółdzielnia nie będzie mogła skorzystać z tej ulgi ze względu na pomoc publiczną. Do końca marca br. zostaną złożone wnioski o rozłożenie opłaty na 99 lat. Mamy świadomość, że to może wywołać lawinowo wnioski od członków Spółdzielni o wyodrębnienie lokali, aby możliwe było indywidualne skorzystanie z bonifikaty. Podkreślił jednocześnie, że wniosek Spółdzielni o rozłożenie płatności opłaty na 99 lat w każdym czasie będzie mógł być zmieniony na wniosek o korzystanie z bonifikaty, ale w pierwszej kolejności musimy posiadać wiedzę o wysokości opłaty i ewentualnej pomocy publicznej na danej nieruchomości. Spółdzielnia będzie występować do Urzędów o wydanie zaświadczeń celem umożliwienia członkom przekształcania lokali w odrębną własność, z uwagi na to, że do czasu dokonania przez Sąd wpisu do księgi wieczystej prawa własności gruntu czynności notarialnej w tym zakresie są wstrzymane. Będziemy również występować do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o interpretację w indywidualnych sprawach, szczególnie o wyjaśnienie sprawy pomocy publicznej w kontekście rejestrowanej działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych.

Reasumując stwierdził, że niewątpliwie przekształcenie w trybie obecnie obowiązującej ustawy jest korzystniejsze uwzględniając fakt, że przysługuje 98% bonifikaty od opłaty, której wysokość znamy, natomiast w trybie uchwały Rady Warszawy z 2017 r. bonifikata 95% dotyczyła ustalenia opłaty za przekształcenie, której wysokość wyliczona przykładowo dla dwóch naszych nieruchomości jest wyższa niż 2% opłaty rocznej. Dodatkowo należy pamiętać, że bonifikata z uchwały z 2017 r. podlega zwrotowi w ciągu 5 lat od przekształcenia w przypadku zbycia lokalu, natomiast obecna ustawa takiego zapisu nie zawiera. Ponadto przekształcenie w trybie obecnej ustawy następuje z mocy prawa i obejmuje wszystkich współwłaścicieli gruntu, a do postępowania administracyjnego każdy współużytkownik może wnieść sprzeciw, który wstrzymuje całe postępowanie. Z tych względów Spółdzielnia będzie dążyła do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność w trybie obecnej ustawy.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. W zakresie proponowanych zmian w Regulaminie funduszu udziałowego SM „STROP” mec. A. Chmurzyńska przypomniała, że zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spowodowała konieczność dostosowania zapisów tego regulaminu. Jednocześnie wniosła autopoprawkę do jednolitego tekstu Regulaminu ujętego w Załączniku nr 2 do uchwały polegającą na zastąpieniu w treści § 4 w ust. 1 słów: „§ 11” na „§ 5”.

Przewodniczący przedstawił projekt Uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian w Regulaminie funduszu udziałowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” i poddał go pod głosowanie w wyniku, którego jednogłośnie 13 głosami „za” uchwała została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 1/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

4.2. W zakresie proponowanych zmian w Regulaminie przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań w SM „STROP” mec. A. Chmurzyńska wskazała, że zmiany związane są z członkostwem w Spółdzielni i też wynikają ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dyskusji ustalono jednogłośnie, że opłata, o której mowa w § 25 ust. 2 związana z wnioskiem o zamianę mieszkania powinna wynosić 500 zł.

Przewodniczący przedstawił projekt Uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian w Regulaminie przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” i poddał go pod głosowanie w wyniku, którego jednogłośnie 13 głosami „za” uchwała została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 2/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia

Prezes Leszek Jedynak przypomniał, że w związku z oprostowaniem przez część członków Rady Nadzorczej decyzji o sprzedaży działki Bogusławskiego temat ten, na wniosek Zarządu, był przedmiotem odrębnego sprawozdania na Walnym Zgromadzeniu w ubiegłym roku. Walne Zgromadzenie nie wskazało Zarządowi, w jakim kierunku należy podejmować dalsze działania w tej sprawie.

Przypomniał, że Spółdzielnia posiada pozwolenie na budowę, które zostało oprostowane przez sąsiadów i jest przedmiotem postępowania w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym. P. Krawczyk (właściciel sąsiedniej działki od strony wschodniej) dodatkowo złożył odwołanie od postanowienia sądu odmawiającego wstrzymania wykonania decyzji, o co wnioskował w swojej skardze i aktualnie sprawa jest na etapie rozstrzygania złożonej apelacji. Rozpoczynanie inwestycji w takim stanie prawnym wydaje się nie wskazane. Natomiast celowym jest podjęcie dyskusji na ten temat i ustalenie kierunków dalszego działania. W kontekście aktualnej hossy na rynku nieruchomości oraz prognoz analityków o możliwości jego załamania w ostatnim czasie do Spółdzielni zwrócił się deweloper, który współpracuje z p. Krawczykiem, zgłaszając chęć ewentualnego zakupu naszej działki rozważając możliwość zainwestowania na obu działkach. Chociaż do dnia dzisiejszego nie złożył konkretnej oferty Zarząd chciałby poznać stanowisko Rady na temat ewentualnej sprzedaży działki. Pytanie dotyczy kwestii czy skorzystać z koniunktury na rynku nieruchomości, na którym obserwujemy zwiększone zainteresowanie działkami budowlanymi czy zamrozić temat Bogusławskiego do czasu zakończenia sprawy sądowej. Wskazał, że działka jest bardzo trudna do zabudowy, natomiast w przypadku połączenia naszej działki z działką sąsiada, co rozważa deweloper, możliwości inwestycyjne są dużo większe.

W dyskusji członkowie Rady skłaniali się do prowadzenia rozmów w kierunku sprzedaży przy założeniu uzyskania jak najwyższej ceny sprzedaży.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak nawiązał do przekazanej w materiałach informacji dotyczącej nowych przepisów wywozu nieczystości wskazując, że jest nowa uchwała Rady Miasta w sprawie segregacji śmieci na 5 frakcji, natomiast nie znalazło to odzwierciedlenia w konkretnych działaniach polegających na dostarczeniu odpowiedniej ilości pojemników w określonych kolorach. Wywołaliśmy ten temat z tego powodu, że dzwonią lokatorzy do Spółdzielni z pytaniami kiedy Spółdzielnia wdroży nowy sposób segregacji odpadów i będą nowe pojemniki. Spółdzielnia nie może prowadzić indywidualnie rozmów z firmami wywozującymi śmieci, a Miasto wstrzymuje się wobec spółdzielni z konkretnymi informacjami w tej sprawie. Zwrócił ponadto uwagę na konieczność dostosowania śmietników na naszych osiedlach, w których będzie brakowało miejsca na taką ilość pojemników do segregacji. Jesteśmy w trakcie inwentaryzacji pomieszczeń, w których przechowywane są pojemniki na odpady. Jednocześnie wyjaśnił, że Spółdzielnia nie będzie wywieszać stosownych informacji w budynkach o nowych zasadach segregacji odpadów do czasu dopóki Urząd Miasta nie będzie ich stosował wobec spółdzielni mieszkaniowych.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

-/ Przewodniczący p. E. Stepnowski odniósł się do korespondencji mailowej p. Anny Gałęckiej-Babisz, w której przesłane zostało do wszystkich członków Rady pismo obejmujące „Zdanie odrębne do Uchwały Rady Nadzorczej SM Strop z dnia 10.12.2018 r. w sprawie: zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Strop na rok 2019, w części dotyczącej § 1 pkt 2 Plan kosztów własnych i ich źródeł finansowania.” Wyraził opinię, że w kwestii złożenia zdania odrębnego Rada nie prowadzi żadnego postępowania, a tym bardziej Przewodniczący Rady nie podejmuje żadnych decyzji w tej sprawie. Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej każdy członek ma prawo złożenia zdania odrębnego w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały i termin ten powinien być zachowany. Natomiast z uwagi na to, że Zdanie odrębne zostało złożone z uchybieniem tego terminu według jego opinii jego złożenie jest nieaktualne i w tej kwestii nie ma podstaw do podejmowania jakichkolwiek decyzji.

W odpowiedzi p. Anna Gałęcka-Babisz przyznała, że nie dotrzymała terminu złożenia i wyjaśniła, że przysyłając do wszystkich członków Rady swoje pismo chciała jedynie wytłumaczyć i usprawiedliwić zwłokę w jego złożeniu.

-/ W odpowiedzi na pytanie p. Anny Gałęckiej-Babisz w sprawie powołania wspólnoty na nieruchomości Bellottiego 5, mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, że w styczniu odbyło się zebranie właścicieli lokali w tej nieruchomości, na którym miała być podjęta uchwała w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Zarząd tą nieruchomością sprawuje Spółdzielnia jako zarząd powierzony w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, tak więc przedmiotem decyzji nie było powołanie wspólnoty tylko zmiana zarządu. Zebranie odbyło się w obecności właścicieli lokali reprezentujących ponad 50% udziału w nieruchomości wspólnej, natomiast uchwała nie została skutecznie podjęta, ponieważ za

zmianą zarządu opowiedziało się ca 38% właścicieli podczas gdy dla skuteczności uchwały wymagane jest ponad 50% udziału. Z tych względów nic się nie zmieniło w kwestii zarządzania nieruchomością. Informację w tej sprawie Spółdzielnia przekazała do wszystkich właścicieli lokali w budynku Bellottiego 5.

-/ P. Prezes L. Jedynak poprosił o wybranie spośród członków Rady przedstawiciela do Komisji przetargowej związanej z ogłoszonym przetargiem na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię. Dotyczy to mieszkania w budynku przy ul. Bellottiego 3b. Komisja będzie otwierać oferty 12 lutego br. Rada wydelegowała p. J. Szymczaka i p. A. Szymanka.

7.1. Informację na temat proponowanej zmiany w Regulaminie wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” przedstawiła p. Karina Michalczyk-Bark.

W dyskusji:

-/ zgłoszono aby w zdaniu „W przypadku równej ilości głosów w dwóch lub trzech etapach głosowania dla danego Członka Zarządu, wybiera się najkorzystniejszy tj. najwyższy procent premii.” skreślenie słów: „w dwóch lub trzech etapach głosowania”;

-/ p. Ewa Pupek zakwestionowała zapis, że przyjmuje się najkorzystniejszy tj. najwyższy procent premii, wskazując, że powinna być zastosowana średnia z tych etapów,

-/ p. Eugeniusz Stepnowski zaproponował, aby głosowanie rozpoczynało się od pytania czy ktoś z Członków Rady jest za obniżeniem premii,

-/ p. Karina Michalczyk-Bark w kontekście wniosku p. Ewy Pupek zaproponowała, aby wrócić do wcześniejszych propozycji, w których każdy Członek Rady zgłaszał wysokość premii dla poszczególnych Członków Zarządu i ustalano średnią wysokość premii.

W dyskusji propozycja p. Kariny Michalczyk-Bark została odrzucona, natomiast pod głosowanie poddano:

-/ wniosek p. Ewy Pupek, który 6 głosami „za” przy 5 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty,

-/ wniosek p. Eugeniusza Stepnowskiego, który 9 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” został odrzucony.

W dalszej dyskusji p. Ireneusz Królikowski zgłosił wniosek o utrzymanie treści uchwały wg. przedstawionego projektu z uwzględnieniem zmiany kolejności etapów głosowania w ten sposób, że głosowanie rozpoczyna się od 15%, następnie 10%, 5% i 0%.

Powyższy wniosek został poddany pod głosowanie w wyniku, którego 12 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” został przyjęty.

Ustalono, że p. Piotr Kapler proponuje ostateczną wersję projektu uchwały z uwzględnieniem przyjętych w dniu dzisiejszym zmian.

7.2. Przewodniczący zapoznał zebranych z treścią kolejnego pisma złożonego przez p. Teodozjusza Życzkowskiego w sprawie utrudnionego korzystania przez niego z garażu na osiedlu Szeligowska. Przypomniał, że temat ten był już przedmiotem dyskusji na poprzednich posiedzeniach Rady. Zaproponował, aby uwzględnić wniosek p. Życzkowskiego o wizję lokalną na terenie osiedla i przeprowadzenie eksperymentu wjechania do garażu przy

zaparkowanym samochodzie naprzeciwko wjazdu do garażu, przy udziale przedstawiciela Rady Osiedla Szeligowska i przedstawiciela Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
Ustalono, że po uzgodnieniu terminu spotkania przez Zarząd Spółdzielni, Komisja Rewizyjna wyznaczy przedstawiciela na to spotkanie.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gawełek-Barbier

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 11.02.2019 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 11.02.2019 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 21.01.2019 r.
3. Informacja na temat podejmowanych działań w związku z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności w zasobach Spółdzielni.
4. Informacja o realizacji wniosków z zebrań mieszkańców w roku 2018 i omówienie zebrań mieszkańców w roku 2019 wraz ze wstępnym harmonogramem zebrań.
5. Informacja na temat konkursów ofert na usługi zlecane do podwykonawców zewnętrznych wykonanych w roku 2018 i planowanych w roku 2019.
6. Dyskusja na temat dalszych działań Spółdzielni dotyczących nieruchomości przy ul. Bogusławskiego w Warszawie.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 8.1. Informacja z wizji lokalnej w garażu na od. Szeligowska w sprawie skargi członka Spółdzielni.
 - 8.2. Informacja w sprawie działań podjętych przez Spółdzielnię w kwestii dostosowania tarasów przez ich użytkowników do zapisów Regulaminu użytkowania tarasów.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brał udziału p. Czesław Piekut, który mailem zgłosił swoją nieobecność i jest ona usprawiedliwiona.

Następnie przedstawił porządek posiedzenia, który w głosowaniu został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przed przyjęciem protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady, p. Anna Gałęcka-Babisz zgłosiła zastrzeżenie do zapisu w punkcie 2 projektu protokołu i wniosła o przesłuchanie Jej wypowiedzi i stosowną zmianę tego zapisu.

W dyskusji ustalono, że w tej części protokołu zapis zostanie skrócony, w uzgodnieniu z p. Anną Gałęcką-Babisz, a przyjęcie protokołu zostaje odroczone do następnego posiedzenia Rady, wobec złożonego przez p. Annę Gałęcką-Babisz oświadczenia dotyczącego wypowiedzi złożonych przez Wiceprezes p. Bogusławę Kopeć i Wiceprezesa p. Pawła Gałęcha odnośnie treści protokołów z posiedzeń Komisji Ekonomicznej i Technicznej w dniu 3.12.2018 r. Pisemne oświadczenie stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Jednocześnie podtrzymano podjętą decyzję o przedstawianiu protokołów Komisji do wiadomości Zarządu przed ich zaprezentowaniem na posiedzeniu Rady Nadzorczej, zobowiązując mec. A. Chmurzyńską do przygotowania stosownej zmiany w regulaminach Komisji w tym zakresie i przedłożenia do zatwierdzenia na następnym posiedzeniu.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację na temat podejmowanych działań w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności przedstawił Prezes L. Jedynak wskazując m.in. na:

- / podział nieruchomości stanowiących zasób Spółdzielni ze względu na sposób postępowania w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania (przekazany w materiałach);

- / przygotowywanie zebrań mieszkańców, planowanych w drugiej połowie lutego i w marcu, na których podejmowane będą uchwały w sprawie rezygnacji bądź kontynuowania wszczętego przez Spółdzielnię w roku 2017 postępowania w sprawie przekształcenia prawa do gruntu w trybie ustawy z 2005 r. i Uchwały Rady Warszawy z 2017 r. o bonifikacie 95% przy ustaleniu wysokości opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności. Przypomniął, że zgodnie z obecną ustawą Spółdzielnia może do końca marca 2019r. złożyć oświadczenie w sprawie kontynuowania postępowania administracyjnego. Wspólnie z właścicielami wyodrębnionych lokali Spółdzielnia będzie podejmować te decyzje, szczególnie na tych nieruchomościach, na których Spółdzielnia nie posiada większościowego udziału w nieruchomości wspólnej;

- / do końca lutego br. Spółdzielnia złoży do Urzędów Dzielnicy wnioski o wydanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie dla III grupy nieruchomości, dla których nie wszczęto postępowania w trybie ustawy z 2005 r.;

- / do 15 marca br. Spółdzielnia złoży do Urzędów Dzielnic informację o odroczeniu płatności opłaty przekształceniowej do końca 2019 r., za grunty pozostające w zasobie Spółdzielni, za wyjątkiem nieruchomości, do których przepisów ustawy z 20.07. 2018 r. o przekształceniu [...] nie stosuje się (grupa V), jednocześnie wstrzymując pobieranie zaliczek na poczet opłaty za wieczyste w zakresie nieruchomości grupy I - III, projekt uchwały w tej sprawie przedstawiony będzie do zatwierdzenia na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18 marca br.

- / do 25 marca br. zostaną złożone wnioski o rozłożenie opłaty na 99 lat, z ostrożności aby Spółdzielnia nie popadła w trudności finansowe, związane z wykorzystaniem pomocy publicznej. Podkreślił jednocześnie, że wniosek Spółdzielni o rozłożenie płatności opłaty na

99 lat w każdym czasie będzie mógł być zmieniony na wniosek o jednorazowej spłacie i skorzystanie z bonifikaty;

-/ na początku kwietnia br. zostaną złożone wnioski o wydanie zaświadczenia dla I i II grupy nieruchomości;

W dyskusji poruszono temat pomocy publicznej w kontekście ewentualnych starań Spółdzielni o bonifikatę przy jednorazowej spłacie należnej opłaty.

W odpowiedzi na pytanie skąd Spółdzielnia będzie miała środki finansowe na jednorazową zapłatę opłaty przekształceniowej, Wiceprezes B. Kopeć wyjaśniła, że mieszkańcy wnosząc od kwietnia ubiegłego roku, w opłatach eksploatacyjnych zaliczki na poczet opłaty rocznej za wieczyste w 2019 r. zgromadzili wystarczające środki na jednorazową spłatę z bonifikatą, oczywiście pod warunkiem, że nie będzie miała zastosowania pomoc publiczna.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W dyskusji w zakresie przedstawionego w materiałach zestawienia realizacji wniosków i spraw wniesionych na zebraniach mieszkańców w 2018 r. głos zabrali:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz odnosząc się do wniosku nieruchomości Bryłowska o podstawienie kontenerów na duże gabaryty poprosiła o informację czy ta sprawa objęta jest umową czy indywidualnie zgłasza się zapotrzebowanie na taki kontener.

W odpowiedzi wyjaśniono, że w obecnym stanie prawnym Spółdzielnia nie zawiera umów na wywóz nieczystości, które zawierane są przez Urząd Miasta. Wywóz gabarytów ujęty jest w harmonogramie wywozu nieczystości z terenów Warszawy i przewidziany średnio raz w miesiącu. Natomiast w przypadku zapotrzebowania częstszego wywozu gabarytów, zarządca nieruchomości może zwrócić się bezpośrednio do firmy w tym zakresie.

Następnie odnosząc się do wniosku nieruchomości Dzielna 21 dotyczącego uporządkowania zasad ruchu na parkingu Bellottiego 5A, p. A. Gałęcka-Babisz poprosiła o informację na czym ma polegać zaostreżenie regulaminu parkowania. W zakresie wniosku obejmującego wykonanie inwentaryzacji wszystkich reklam i klimatyzatorów i ujętej w materiale informacji, że został on zrealizowany stwierdziła, że taka informacja nie została przekazana Radzie Nieruchomości.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że teren osiedla Kercelak, w tym parking Bellottiego 5A objęty jest szczegółowymi zasadami dotyczącymi prawa wjazdu na teren osiedla i sposobu parkowania, uzgodnionymi z Radami Nieruchomości. Stwierdził również, że zasady te nie są przestrzegane przez samych mieszkańców, a Spółdzielnia ma trudności z ich egzekwowaniem. Z tych względów powstała inicjatywa aby zaostreżyć te zasady i wprowadzić możliwość wywozu pojazdów, które parkowane są z ich naruszeniem. Temat ten będzie przedstawiony na wszystkich zebraniach mieszkańców Kercelaka, celem uzyskania opinii mieszkańców.

W kwestii inwentaryzacji reklam i klimatyzatorów zainstalowanych w budynku Dzielna 21 stwierdził, że według posiadanej wiedzy została ona sporządzona przez p. Annę Kobus, według zawartych umów, a następnie przesłana do Rady Nieruchomości. Zobowiązał się do zweryfikowania tej informacji i udzielenia stosownej odpowiedzi w tej sprawie.

-/ P. Anna Nowacka wniosła uwagi do redakcji wniosków nieruchomości Rozbrat 8 przedstawionych w zestawieniu stwierdzając, że tylko dwa wnioski (pkt. 1 i 2) były faktycznie przegłosowane na zebraniu, natomiast pozostałe sprawy zostały wniesione indywidualnie podczas dyskusji na zebraniu. Z tych względów uważa, że łączenie tych spraw z faktycznymi wnioskami jest nieuprawnione i wnosi o stosowne sprostowanie.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak przyznał, że część tych spraw była faktycznie wniesiona indywidualnie przez mieszkańców na zebraniu i nie poddana pod głosowanie. Zobowiązał się w przyszłości do nie łączenia spraw indywidualnie zgłaszanych z przegłosowanymi wnioskami.

-/ P. Eugeniusz Stepnowski odniósł się do wniosku nieruchomości Płocka 15 dotyczącego aktywizacji działań spółdzielni w zakresie pozyskania działki stanowiącej nieuregulowaną część osiedla prosząc o wyjaśnienie, dlaczego realizacja jest niezależna od Spółdzielni, która nie jest stroną w postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak poinformował, że teren ten objęty jest roszczeniami dekretoowymi, z którymi występują spadkobiercy dawnego właściciela działki na drodze administracyjnej i sądowej. W tych postępowaniach Spółdzielnia nie jest stroną, bo stroną jest m.st. Warszawa.

Ad. 5 porządku posiedzenia

Informację na temat realizacji konkursów ofert z roku 2018 oraz planowanych do ogłoszenia w roku 2019 przedstawił Prezes P. Gałach. Między innymi stwierdził, że w 2018 roku przeprowadzono 27 konkursów ofert zgodnie z przedstawionym w materiałach wykazem z Tabeli nr 1, w tym:

- 1 dotyczył przedsięwzięcia inwestycyjnego - nadbudowa budynku Chmielna 104,
- 10 dotyczyło prac związanych z bieżącą obsługą osiedli (konserwacje, monitoring, legalizacyjna wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, utrzymanie czystości),
- 16 dotyczyło robót remontowych na łączną kwotę około 4 mln. złotych..

W 6 przypadkach konkursy nie zostały rozstrzygnięte i unieważnione z powodu braku ważnych ofert (w tym dwukrotnie na konserwację hydroforni w zasobach Spółdzielni, prace remontowe na Ekologicznej, Jugosłowiańskiej, Kaczej I i II, Wolność 3A i Wolność 6) lub wpływu ofert znacznie przekraczających dotychczasowe wynagrodzenie (konserwacja wod-kan i c.o. - oferty z cenami większymi o 50%).

Wynikiem konkursów na konserwację i pogotowie instalacji elektrycznych (koszty mniejsze o 40%) oraz konserwację i pogotowie bram garażowych, szlabanów i drzwi przeciwpożarowych (koszty mniejsze o 25%) jest obniżenie dotychczasowych kosztów dla kilku nieruchomości.

Na rok 2019 (na dzień dzisiejszy) zaplanowano przeprowadzenie 37 przedsięwzięć podlegających procedurze konkursowej, zgodnie z wykazem w załączonej Tabeli nr 2, w tym:

- 7 dotyczy prac związanych z bieżącą obsługą osiedli (konserwacje, monitoring, legalizacyjna wymiana wodomierzy i ciepłomierzy, utrzymanie czystości),
- 30 dotyczy robót remontowych na łączną kwotę około 6 mln. złotych.

Ponadto stwierdził, że doświadczenia zebrane w roku 2018 wskazują na potrzebę rozważenia różnych aspektów przy podejmowaniu decyzji związanych z ogłaszaniem kolejnych konkursów ofert. Należy mieć na uwadze popyt i podaż na poszczególne usługi z

odniesieniem do aktualnej sytuacji rynkowej branż budowlanych i instalacyjnych oraz cen tych usług.

W dyskusji podniesiono kwestię czy konkursy zaniechane bądź unieważnione będą w przyszłości ponownie ogłoszone, szczególnie w zakresie usług przewidzianych dla wszystkich nieruchomości w zasobach Spółdzielni.

W tej sprawie stanowisko przedstawił Prezes L. Jedynak, który stwierdził, że co do zasady będą powtarzane, jednak wcześniej trzeba będzie poddać określony zakres robót pod analizę czy rzeczywiście występuje potrzeba takiej aktualizacji z uwagi na obawę, że ogłoszenie konkursu może spowodować wzrost dotychczasowego wynagrodzenia według nowych ofert. Stwierdził, że w najbliższym czasie Zarząd wystąpi do Komisji Technicznej z wnioskiem o przedyskutowanie tego problemu w zakresie wskazanych robót.

Ad. 6 porządku posiedzenia.

Prezes L. Jedynak nawiązując do informacji przekazanej na poprzednim posiedzeniu przypomniał, że Rada opowiedziała się za kontynuowaniem działań w kierunku sprzedaży działki przy założeniu uzyskania jak najwyższej ceny sprzedaży.

Spółdzielnia posiada pozwolenie na budowę, które wprowadzie zostało oprotestowane przez sąsiadów i jest przedmiotem postępowania w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym, ale mimo to może stanowić pewien atut przy prowadzeniu rozmów z oferentami zainteresowanymi nabyciem działki. Według naszej wiedzy P. Krawczyk - właściciel sąsiedniej działki od strony wschodniej sprzedaje swoją działkę, jeszcze mniejszą od naszej i mniej atrakcyjną pod względem zabudowy, ze względu na mniejszą chłonność. Deweloper, który ewentualnie kupiłby sąsiednią działkę jest zainteresowany połączeniem jej z naszą działką tym samym zgłasza chęć ewentualnego jej zakupu.

Wobec powyższego zwrócił się z wnioskiem, aby przedstawiciel Rady uczestniczył w prowadzonych rozmowach o sprzedaży, zarówno z tym deweloperem jak również z innymi oferentami, jeśli takie będą prowadzone.

Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski złożył wniosek, aby te sprawę skierować do Komisji Rewizyjnej, która deleguje ze swego grona przedstawiciela, który z ramienia Rady Nadzorczej będzie uczestniczył w rozmowach.

Powyższy wniosek poddany pod głosowanie został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Nawiązując do dyskusji na poprzednim posiedzeniu Rady w zakresie zmiany w Regulaminie wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” p. Piotr Kapler przedstawił ostateczną wersję zapisu ust. 1 w § 8 ww. Regulaminu.

Po przeprowadzonej dyskusji projekt uchwały w sprawie: zatwierdzenia zmiany w Regulaminie wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” został poddany przez Przewodniczącego pod głosowanie.

W wyniku głosowania 13 głosami „za” tj. jednogłośnie uchwała została podjęta.

Treść Uchwały nr 3/2019 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. P. Jacek Szymczak przedstawił informację z wizji lokalnej w garażu na os. Szeligowska, przeprowadzonej na wniosek p. T. Życzkowskiego w dniu ... lutego 2019 r. przy udziale Zainteresowanego i przedstawicieli Rady Osiedla Szeligowska.

Ustalono, że Rada Nadzorcza wystosuje pismo podsumowujące podjęte przez Radę Nadzorczą działania w kierunku rozpatrzenia złożonej skargi i zawierające ostateczne stanowisko Rady w tej sprawie.

8.2. Informację w tym punkcie porządku złożył Wiceprezes P. Gałach, który m.in. stwierdził, że informacja o stanie tarasów na Dzielnej 21 została przekazana na posiedzeniu Komisji Technicznej w grudniu 2018 r. Inwentaryzacja tarasów została wykonana po zatwierdzeniu Regulaminu użytkowania tarasów w roku 2017. Została ona również przeprowadzona pod kątem planowanego remontu tych tarasów, który został przeprowadzony w 2018 r. Po remoncie części tarasów, Spółdzielnia nie przeprowadziła kolejnej inwentaryzacji pod kątem przestrzegania przepisów regulaminu użytkowania tarasów.

W dyskusji zobowiązano Spółdzielnię do wykonania inwentaryzacji tarasów pod kątem znajdujących się nasadzeń, które nie mogą być utrzymywane na tarasach oraz wystosowania pisma do właścicieli tarasów wzywającego do usunięcia zieleni, która nie mieści się w zapisach regulaminu.

8.3. Przewodniczący przedstawił skargę członka Spółdzielni p. Marka Ożgi na decyzję Zarządu odmawiającą wydania zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym w budynku Bellottiego 1.

Ustalono, że sprawa zostaje przekazana do Komisji Rewizyjnej, która zobowiązana została do zorganizowania spotkania z Zainteresowanym i przedstawicielami Rady Nieruchomości, celem wypracowania porozumienia w tej sprawie.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gałach-Babini

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



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

Protokół nr 3
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 18.03.2019 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 18.03.2019 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu: 21.01.2019 r. i 11.02.2019 r.
3. Informacja na temat podejmowanych działań w związku z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności w zasobach Spółdzielni, w tym:
 - 3.1. podjęcie uchwały w sprawie złożenia oświadczeń o zamiarze wnoszenia opłaty w trybie art. 7 ust. 6a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu [...];
 - 3.2. podjęcie uchwały w sprawie: wstrzymania pobierania zaliczek na poczet opłat związanych z przekształceniem prawa do gruntów pozostających w zasobach SM „STROP”.
4. Omówienie zmian w obowiązującym w Spółdzielni Regulaminie użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych SM „STROP”, w tym:
 - 4.1. dyskusja na temat uregulowania ogólnych zasad korzystania z miejsc postojowych, parkingów i dróg znajdujących się na terenie osiedli zarządzanych przez SM „STROP”.
5. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia:
 - 5.1. Regulaminu ustalania opłat i rozliczania kosztów energii elektrycznej w SM „STROP”;
 - 5.2. Regulaminu ustalania opłat i rozliczania kosztów gazu w SM „STROP”;
 - 5.3. zmiany do Regulaminu Komisji stałych Rady Nadzorczej.
6. Informacja z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 13.03.2019 r., w tym:
 - 6.1. rozpatrzenie odwołania p. Marka Ożgi od decyzji Zarządu Spółdzielni.
8. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował, że w dzisiejszym posiedzeniu nie wezmą udziału - p. Ewa Pupek i p. Przemysław Dąbrowski, którzy mailem zgłosili swoją nieobecność i jest ona usprawiedliwiona.

Poinformował również o zgłoszonej przez p. P. Dąbrowskiego rezygnacji z pełnienia funkcji Przewodniczącego Komisji Ekonomicznej oraz rekomendacji p. Ewy Pupek na tę funkcję.

Odnosząc się do powyższej informacji, powołując się na postanowienia Regulaminu Komisji Ekonomicznej w tym zakresie stwierdził, że Rada Nadzorcza oczekuje na wniosek Komisji dotyczący dokonanego wyboru nowego Przewodniczącego Komisji.

Przedstawiony przez Przewodniczącego Rady porządek posiedzenia uzupełniono w pkt 8 na wniosek:

-/ p. Piotra Kaplera - o informację z przebiegu konkursu dotyczącego wyboru firmy na remont klatek w budynkach Kacza I i Kacza II,

-/ p. Ireneusza Królikowskiego - o informację z przebiegu konkursu na wybór firmy na konserwację dachów w zasobach Spółdzielni.

Poddany pod głosowanie uzupełniony porządek posiedzenia został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady z dnia 21.01.2019r. przypominając, że jego przyjęcie zostało odroczone z uwagi na wniesione przez p. Annę Gałęcką-Babisz zastrzeżenia do treści pkt 2 i pytając czy nowy zapis tego punktu został uzgodniony. Po potwierdzeniu tego faktu i nie zgłoszeniu uwag do treści protokołu z dnia 21.01.2019 r., protokół został przyjęty jednogłośnie.

Następnie przystąpiono do głosowania protokołu z posiedzenia Rady z dnia 11.02. 2019 r. W tym miejscu p. Anna Gałęcka-Babisz zwróciła uwagę, że w treści protokołu nie ma zapisu o złożonym przez nią oświadczeniu.

Po dyskusji w tej sprawie postanowiono, że oświadczenie stanowić będzie załącznik do protokołu.

Wobec braku dalszych uwag, poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady z dnia 11.02.2019 r. został przyjęty 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację na temat podejmowanych czynności w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności przedstawił Prezes L. Jedynak wskazując m.in. na następujące obszary działań:

-/ odbywają się zebrania mieszkańców, na których podejmowane są uchwały w sprawie nie prowadzenia, wszczętego przez Spółdzielnię w roku 2017 postępowania w sprawie przekształcenia prawa do gruntu w trybie ustawy z 2005 r. i Uchwały Rady Warszawy z 2017 r.

-/ złożone zostały do Urzędów Dzielnicy wnioski o wydanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa do gruntu nieruchomości, dla których nie wszczęto postępowania w trybie ustawy z 2005 r.;

-/ złożone zostały do Urzędów Dzielnic informacje o odroczeniu płatności opłaty przekształceniowej do końca 2019 r., za grunty pozostające w zasobie Spółdzielni, za wyjątkiem nieruchomości zabudowanych jedynie garażem wielostanowiskowym, do których nie stosuje się przepisów ustawy z 20.07. 2018 r. o przekształceniu [...],

-/ Zarząd podjął decyzję o wstrzymaniu pobierania zaliczek na poczet opłaty za przekształcenie, projekt uchwały w tej sprawie przedstawiony jest w porządku dzisiejszego posiedzenia,

-/ w świetle stanowiska UOKiK o stosowaniu przepisów o pomocy publicznej wobec spółdzielni mieszkaniowych posiadających w swoich zasobach lokale użytkowe ze spółdzielczym prawem, zmuszeni jesteśmy do złożenia wniosków o zamiarze wnoszenia opłat przez okres 99 lat, dla tych nieruchomości, w których znajdują się niewyodrębnione lokale użytkowe i samodzielne pomieszczenia niemieszkalne, czekamy na potwierdzenie możliwości złożenia wniosku tylko w odniesieniu do udziału w gruncie związanego z lokalami niemieszkalnymi; projekt uchwały w tej sprawie przedstawiony jest w porządku dzisiejszego posiedzenia,

-/ przygotowujemy wnioski o wydanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa do gruntu, które zostaną złożone na początku kwietnia br.

Następnie Rada przystąpiła do głosowania uchwał w sprawie:

-/ złożenia oświadczenia o zamiarze wnoszenia opłaty w trybie art. 7 ust. 6a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu [...], która została podjęta 10 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”.

Treść **Uchwały nr 4/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu,

-/ wstrzymania pobierania zaliczek na poczet opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu [...], która została podjęta 10 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”.

Treść **Uchwały nr 5/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W dyskusji głos zabrała p. Karina Michalczyk-Bark wskazując na występujący problem w garażu nieruchomości Górczewska-Narwik związany z nieuprawnionym parkowaniem na 15 miejscach rotacyjnych i 20 miejscach niesprzedanych w garażu podziemnym. Pomysłem Rady Osiedla było powrót do sytuacji gdy miejsca te były zablokowane pachołkami uniemożliwiającymi nieuprawnione parkowanie. Jednakże zdarzają się również przypadki parkowania pojazdu na miejscu postojowym będącym własnością lokatora, co niewątpliwie mogłoby się powtarzać w sytuacji zablokowania wolnych miejsc. Wobec tego Rada Osiedla przygotowała wewnętrzne zasady regulujące sposób korzystania z tych miejsc, przewidujące odpłatność za czasowe parkowanie. Natomiast pilną potrzebą jest umieszczenia w tych zasadach zapisów dotyczących możliwości stosowania sankcji w przypadku nieprzestrzegania ustalonych zasad. Rada Osiedla proponuje zakupienie blokad na koło i usankcjonowanie w regulaminie możliwości ich zakładania w przypadku stwierdzenia dwukrotnego nieuprawnionego parkowania. Z tych względów wnosi o umieszczenie takiego zapisu w obowiązującym w Spółdzielni Regulaminie użytkowania garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach.

Stwierdzono, że poruszony problem dotyczy wszystkich nieruchomości, na których znajdują się garaże podziemne.

Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że zatwierdzenie szczegółowych zasad korzystania z miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu dla danego osiedla/budynku, na wniosek Rady Osiedla lub Zebrania mieszkańców, pozostaje w kompetencjach Zarządu. Natomiast w kompetencjach Rady Nadzorczej pozostaje uregulowanie przepisów dla całej Spółdzielni, jako generalnych zasad, które stanowią podstawę szczegółowych uregulowań w tym zakresie dla konkretnych garaży wielostanowiskowych. Wskazał również na potrzebę uregulowania zasad korzystania z miejsc postojowych, parkingów i dróg znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Na przykładzie terenów osiedli na Kercelaku stwierdził, że temat ten był przedmiotem dyskusji na wszystkich zebraniach mieszkańców tych osiedli, z inicjatywy Rad Osiedli i samych mieszkańców. Z wyrażonych opinii w tej sprawie wynika, że należy w znacznym stopniu ograniczyć dostępność do terenów osiedli, przede wszystkim dla obcych pojazdów, jak również uwzględnić możliwość wywozu pojazdów nieprawidłowo parkujących, niezależnie od tego do kogo one należą. W przypadku uregulowania tych kwestii w ramowym regulaminie obowiązującym w Spółdzielni będzie można zmienić wewnętrzne przepisy w tym zakresie, obowiązujące na poszczególnych nieruchomościach. Zazaczył, że zmiana takich przepisów powinna być przedstawiona na zebraniu mieszkańców tej nieruchomości i podana do ogólnej wiadomości mieszkańców.

P. Anna Gałęcka-Babisz odnosząc się do obowiązujących zasad wjazdu na ul. Wolność i teren osiedla, poruszyła sprawę fałszywych identyfikatorów, które są uwzględniane przez ochronę, wnioskując o uwzględnienie tej sprawy w regulaminie.

Ustalono, że Komisja Techniczna opracuje ramowy regulamin w zakresie korzystania z terenów osiedla i przedstawi zmiany do regulaminu użytkowania miejsc postojowych w garażach na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Ewentualne propozycje zmian do ww. uregulowań członkowie Rady mogą przysyłać mailowo do mec. A. Chmurzyńskiej. Termin posiedzenia Komisji Technicznej ustalono na 8 kwietnia br.

Ad. 5 porządku posiedzenia

5.1. Głos zabrała Wiceprezes p. Bogusława Kopeć informując, że ze względu na zmiany cen energii elektrycznej, o których szeroko informowano pod koniec zeszłego roku, (aktualnie wstrzymano podwyżkę do końca roku 2019), Zarząd planuje wyłączenie od 2020 r. kosztów energii elektrycznej ze stawki eksploatacyjnej i przeniesienie tych kosztów do kosztów niezależnych - mediów, czyli opłat, które ustalane są przez Zarząd na podstawie obowiązujących cen urzędowych. Wprowadzenie ewentualnych zmian do ich wysokości wymaga 14 dniowego wyprzedzenia, a nie 3 miesięcznego i nie jest obarczone półrocznym odstępem między jedną zmianą a kolejną. Z tych względów niezbędny jest regulamin, który będzie określał zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów, który został przedstawiony do zatwierdzenia. Regulamin obowiązywać będzie od kwietnia 2020 r. ze względu na możliwość wprowadzenia tej zasady od 1 stycznia 2020 r. Regulamin stanowi, że opłaty naliczane będą od m² powierzchni lokalu, a nie udziałem ze względu na pomieszczenia przynależne, których

powierzchnia (będąca podstawą do ustalenia udziału) może w znaczący sposób wpłynąć na wysokość opłaty. Natomiast wynik rozliczenia kosztów energii został przyjęty jako bilans otwarcia roku następnego. W przyszłości będzie możliwa zmiana tego zapisu na indywidualne rozliczenie z użytkownikami lokali w okresie rocznym, podobnie jak rozliczane są inne media. W dyskusji głos zabrał p. Jacek Szymczak wnosząc zastrzeżenia do tej formy rozliczenia, wskazując na to, że każdy lokal ma indywidualny licznik. Poprosił również o informację z jaką firmą i na jaki okres zawarta jest umowa na dostawę energii.

W odpowiedzi p. B. Kopeć wskazała, że regulamin dotyczy zużycia energii elektrycznej na potrzeby nieruchomości wspólnej a nie indywidualnego zużycia energii w lokalu, tak więc rozliczenie nie ma nic wspólnego z indywidualnym licznikiem znajdującym się w lokalu. Spółdzielnia obecnie ma umowę z firmą inogy i zawarta jest na cztery lata, natomiast nie posiada informacji do kiedy ta umowa jest obowiązująca.

P. Karina Michalczyk-Bark spytała czy Spółdzielnia planuje zrezygnować z pośredniczenia w dostawie mediów i pozostawić tę kwestię w gestii użytkowników lokali, którzy będą zawierać indywidualne umowy na dostawę mediów.

W odpowiedzi p. B. Kopeć wskazała, że dostawa niektórych mediów jak np. energii elektrycznej dla celów nieruchomości wspólnej nigdy nie może być przedmiotem indywidualnych umów, ten obowiązek pozostaje w gestii zarządzającego, natomiast w kwestii dostawy wody ani MPWiK jak również Veolia nie chcą zawierać indywidualnych umów w przypadku budynków wielomieszkaniowych.

Następnie Przewodniczący przedstawił projekt i poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia Regulaminu ustalania opłat i rozliczania kosztów energii elektrycznej w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która została podjęta 10 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się”.

Treść **Uchwały nr 6/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

5.2. Wiceprezes p. B. Kopeć poinformowała, że proponowany regulamin dotyczy rozliczeń dla budynków: Żelaznej 76/76A, Schroegera 85, Jugosłowiańska 10 i Deotymy 43A, w których nie ma indywidualnych liczników zużycia gazu w lokalach, instalacja zbiorcza wyposażona jest w jeden licznik. Dotychczas nie było szczegółowego regulaminu w tej sprawie, a gaz rozliczany był według zasady, że wynik rozliczenia stanowił bilans otwarcia następnego roku.

Wobec braku uwag do treści regulaminu, Przewodniczący przedstawił projekt i poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu ustalania opłat i rozliczania kosztów gazu w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która została podjęta jednogłośnie 13 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 7/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

5.3. W dyskusji głos zabrali:

-/ p. Anna Gałęcka-Babisz wnosząc aby nie przyjmować w dniu dzisiejszym proponowanej zmiany do Regulaminu z uwagi na to, że należało by uporządkować dotychczasowe zapisy

powtarzające się w niektórych paragrafach. Ponadto zaproponowała, aby w § 13 ust. 1 dopisać słowo „projekt” przed protokołem, z uwagi na to, że protokół musi być zaakceptowany przez Przewodniczącego.

-/ p. Arkadiusz Szymanek zwrócił uwagę na niefortunny zapis w § 13 ust. 2, który stanowi, że Pracownik Spółdzielni przygotowuje (.....) podczas gdy za materiały dla Rady Nadzorczej odpowiedzialny jest Zarząd. Z tych względów właściwe byłoby zapisanie, że na polecenie Zarządu, pracownik Spółdzielni przygotowuje (.....)

-/ Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski zaproponował wniesienie zmiany do proponowanego w uchwale zapisu nowego ustępu w § 13 w następującej treści:

Sekretarz Komisji przekazuje sporządzony i zaakceptowany przez Przewodniczącego Komisji protokół, o którym mowa w ust. 1 członkom Zarządu, pocztą elektroniczną na adres Spółdzielni, w terminie nie krótszym niż 2 dni robocze przed posiedzeniem plenarnym Rady, na którym będzie on prezentowany.

-/ p. Czesław Piekut wniósł uwagę do zaproponowanej treści nowego ustępu proponując, aby dotychczasowy ust. 1 stał się ust. 1a, a nowy ustęp oznaczony był jako ust. 1b i wniósł o skreślenie słowa „plenarnym”.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie zaproponowaną przez siebie treść nowego ustępu, z uwzględnieniem uwagi p. C. Piekuta.

W głosowaniu członkowie Rady 8 głosami „za” przy 4 głosach „wstrzymujących się” przyjęli wniesione poprawki do treści nowego ustępu § 13.

Wobec braku dalszych uwag, Przewodniczący przedstawił projekt i poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: zatwierdzenia zmian do Regulaminów Komisji stałych Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która została podjęta 8 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się”.

Treść **Uchwały nr 8/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia.

Informację z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 13.03.2019 r. przedstawił Przewodniczący Komisji p. Arkadiusz Szymanek. Przedstawił przebieg rozmów z przedstawicielami Rady Nieruchomości Bellottiego 1 i zainteresowanym p. Markiem Oźgą właścicielem lokalu, w którym ma powstać sklep spożywczy prowadzący sprzedaż alkoholu. Głównym przedmiotem sporu była sprawa godzin otwarcia sklepu i dostawy towaru oraz składowania kartonów i innych opakowań, odpadów wynikających z działalności sklepu. Pomimo prób mediacji ze strony członków Komisji nie udało się doprowadzić do rozwiązania sporu akceptowanego przez obie strony. Strony wyraziły jednak wolę porozumienia się i zobowiązały się do przedstawienia na dzisiejsze posiedzenie Rady uzgodnionego stanowiska w zakresie zasad funkcjonowania sklepu i współpracy Rady Nieruchomości z użytkownikiem lokalu.

Następnie poinformował, że w dniu 18.03. wpłynął do Spółdzielni protokół ustaleń, złożony przez przedstawicieli Rady Nieruchomości Bellottiego 1 oraz stanowisko p. Marka Oźgi potwierdzające ustalenia z Radą Nieruchomości. Z tych dokumentów wynika, że Strony sporu

uzgodniły porozumienie w tej sprawie. Tym samym możliwe jest podjęcie decyzji w sprawie rozpatrzenia odwołania p. Marka Ożgi od decyzji Zarządu.

Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 13.03.2019 r. oraz pisma Stron sporu, w załączeniu do niniejszego protokołu.

W dyskusji wskazano na potrzebę uzgodnienia z właścicielem lokalu sposób dojazdu do lokalu samochodów z dostawą towarów, uwzględniając fakt, że nie może być blokowany wjazd na ulicę Wolność, z którego korzystają mieszkańcy osiedla Kercelak, szczególnie rano tj. w czasie potencjalnych dostaw towaru.

Następnie przystąpiono do głosowania w przedmiocie uchylecia decyzji Zarządu odmawiającej wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu.

Rada Nadzorcza w głosowaniu 12 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” uchyliła decyzję Zarządu Spółdzielni w sprawie odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym nr 3A w budynku przy ul. Bellottiego 1.

W dalszej kolejności Prezes L. Jedynak poinformował o toczącym się postępowaniu sądowym dotyczącym decyzji pozwolenia na budowę na działce Bogustawskiego. Wojewódzki Sąd Administracyjny, po rozpatrzeniu skargi p. Krawczyka i Wspólnoty Mieszkaniowej uchylił decyzję Wojewody utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy i przekazał sprawę do ponownego rozstrzygnięcia przez Wojewodę. W ustnym uzasadnieniu wskazał, że powodem uchylecia jest, wskazane przez skarżących niezachowanie odpowiedniej odległości od placu zabaw i balkonów budynku Wspólnoty. Należy wskazać, że zarzuty te nie zostały w żaden sposób potwierdzone przez skarżących, a mimo tego Sąd decyzję uchylił. Podkreślił, że decyzja Prezydenta nie została uchylona, wobec czego Spółdzielnia ma dwie możliwości w tej sytuacji. W ramach ponownego postępowania u Wojewody uzupełnić dokumentację o wykazanie, że odległości zostały zachowane albo złożyć skargę kasacyjną od wyroku WSA. Czekamy na pisemne uzasadnienie wyroku i po jego otrzymaniu zostanie podjęta decyzja w tej sprawie.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

-/ P. Ireneusz Królikowski przedstawił informację na temat przeprowadzonego konkursu na konserwację dachów w zasobach Spółdzielni, w ramach którego, do prowadzenia dalszych rozmów, wybrano 2 firmy i w dniu jutrzejszym odbędzie się drugi etap konkursu.

-/ P. Piotr Kapler poinformował, że w konkursie na wybór wykonawcy remontu klatek na osiedlach Kacza I/II złożone zostały dwie oferty, natomiast na remont elewacji budynku Wolność 6 nie wpłynęła żadna oferta.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

SECRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gaweł - Babil

Protokół nr 4
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 15.04.2019 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 15.04.2019 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 18.03.2019 r.
3. Informacja na temat podejmowanych działań w związku z przekształcaniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności w zasobach Spółdzielni,
4. Przedstawienie wyników windykacji za rok 2018.
5. Informacja z posiedzenia Komisji Technicznej i Inwestycyjnej z dnia 08.04.2019r., w tym:
 - 5.1. omówienie proponowanych zmian do Regulaminu użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych SM „STROP”,
 - 5.2. omówienie propozycji zmian do Regulaminu określającego zasady ruchu na drogach wewnętrznych osiedla, korzystania z wyznaczonych miejsc postojowych i parkingów znajdujących się na terenach osiedli zarządzanych przez SM „STROP”.
6. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia:
 - 6.1. zmian do Regulaminu określającego zasady ruchu na drogach wewnętrznych osiedla, korzystania z wyznaczonych miejsc postojowych i parkingów oraz egzekwowania od użytkowników lokali a także innych osób przestrzegania przepisów korzystania z tej części wspólnej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”;
 - 6.2. zmian do Regulaminu użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych SM „STROP”.
7. Omówienie tematyki Walnego Zgromadzenia SM „STROP”, w tym:
 - 7.1. ustalenie terminu i porządku obrad.
8. Ustalenie terminu badania lustracji pełnej SM „STROP” za lata 2016 - 2018 i podjęcie uchwały w tym zakresie.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 9.1. Podjęcie decyzji w sprawie premii dla członków Zarządu za I kwartał 2019 r.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Przedstawiony przez Przewodniczącego Rady porządek posiedzenia uzupełniono w pkt 9 na wniosek p. Piotra Kaplera o informację z przebiegu konkursów związanych z przeglądem instalacji elektrycznej w zasobach Spółdzielni i wymiana instalacji wod-kan w budynku Skierniewicka 21.

Poddany pod głosowanie uzupełniony porządek posiedzenia został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady z dnia 18.03.2019r., który został przyjęty bez uwag - 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację na temat podejmowanych kolejnych czynności związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności przedstawił Prezes L. Jedynak wskazując m.in.:

-/ do końca marca br. złożyliśmy wnioski o zamiarze wnoszenia opłat przez okres 99 lat, dla wszystkich nieruchomości, w których znajdują się niewyodrębnione lokale użytkowe, lokale funkcyjne i samodzielne pomieszczenia niemieszkalne, stanowiące majątek Spółdzielni, tylko w odniesieniu do udziału w gruncie związanego z lokalami niemieszkalnymi;

-/ w pierwszym tygodniu kwietnia br. złożyliśmy wnioski o wydanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa do gruntu dla wszystkich nieruchomości, w których wszczęte postępowania w trybie ustawy z 2005 r. uległy umorzeniu z dniem 31.03.2019 r. stosownie do art. 26 ust. 1 ustawy z 20.07. 2018 r. o przekształceniu [...],

-/ oczekujemy na wydanie przez Urzędy Dzielnic zaświadczeń dla tych nieruchomości, dla których już w styczniu były złożone wnioski o wydanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa do gruntu nieruchomości, na których nie toczyło się postępowanie w trybie ustawy z 2005 r.; z uwagi na to, że termin 30 dni, w jakim Urząd winien wydać zaświadczenie już upłynął będziemy monitować o przyspieszenie działań w tym zakresie;

-/ złożone zostały do Urzędów Dzielnic informacje o odroczeniu płatności opłaty przekształceniowej do końca 2019 r., za grunty pozostające w zasobie Spółdzielni, za wyjątkiem nieruchomości zabudowanych jedynie garażem wielostanowiskowym, do których nie stosuje się przepisów ustawy z 20.07. 2018 r. o przekształceniu [...],

-/ śledzimy na bieżąco prowadzone przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju uzgodnienia z UOKiK o stosowaniu przepisów o pomocy publicznej wobec spółdzielni mieszkaniowych i z przedstawicielami Urzędu Miasta Warszawy w zakresie interpretacji przepisów i projektowanej kolejnej nowelizacji ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu [...].

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W dyskusji pozytywnie oceniono spadek zadłużenia z tytułu opłat w roku 2018 o 11,53% w stosunku do roku 2017. Jednocześnie poruszono m.in. kwestię wysokości wskaźnika

zadłużenia na 31.12.2018 r. oraz znaczącą wysokość zadłużenia powyżej 2 miesięcy przy ogólnym spadku zadłużenia w stosunku do roku ubiegłego.

Odnosząc się do przekazanego w materiałach Zestawienia zadłużeń należnych opłat na dzień 31.12.2018 r. p. Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że wskaźnik zadłużenia wykazany w zestawieniu wyliczony jest w celach statystycznych tj. celem jego jest zobrazowanie wysokości zadłużenia do bieżącej, miesięcznej opłaty na danej nieruchomości. Natomiast nie wskazuje on na brak płynności finansowej danej nieruchomości. Odnośnie wykazanej w zestawieniu kwoty zadłużenia powyżej 2 miesięcy wskazała, że w tej kwocie zawarte jest zadłużenie objęte pozwami, nakazami zapłaty i zawartymi ugodami. Wobec powyższego odjęcie od kwoty 965.290,71 zł kwoty 571.272,96 zł (543.881,72 + 27.391,24) wykazuje zadłużenie bieżące powyżej 2 miesięcy w kwocie 394.017,75 zł, które powinno podlegać procesowi windykacji.

W świetle przedstawionej informacji p. Jacek Szymczak zawnioskował, aby tendencję spadkową w zadłużeniu ok. 10% rok do roku utrzymać jako wniosek premiowy dla członków Zarządu.

-/ Przewodniczący odniósł się negatywnie do wniosku p. Jacka Szymczaka, wskazując, że niezależnie od działań podejmowanych przez Zarząd występujące zadłużenie z tytułu opłat związane jest z wieloma czynnikami, na które ani pracownicy Spółdzielni ani Zarząd nie mają wpływu.

-/ Pan Arkadiusz Szymanek odnosząc się do złożonego wniosku zgłosił wątpliwość czy Rada Nadzorcza może wytyczać zadania premiowe członkom Zarządu. Rada jedynie ocenia pracę Zarządu.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie złożony przez p. Jacka Szymczaka wniosek, aby tendencję spadkową ok. 10% w zadłużeniu rok do roku utrzymać jako zadanie premiowe dla Zarządu, który w głosowaniu 6 głosami „przeciw” przy 3 głosach „za” i 3 głosach „wstrzymujących się” został odrzucony.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Informację z przebiegu posiedzenia Komisji Technicznej i Inwestycyjnej, które odbyło się w dniu 8 kwietnia br. przedstawił Przewodniczący Komisji p. Piotr Kapler. Protokół z posiedzenia aktualnie jest w opracowaniu i stanowić będzie załącznik do niniejszego protokołu. Komisja m.in. dyskutowała nad aktualizacją Regulaminu użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz Regulaminu parkowania pojazdów na terenach nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni. Ustalono, że uzgodnione na Komisji zmiany do obu regulaminów zostaną wprowadzone przez mec. A. Chmurzyńską i przesłane do członków Rady celem przedstawienia na dzisiejszym posiedzeniu.

5.1. W dyskusji nad projektem zmian do Regulaminu użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych SM „STROP” zgłoszono następujące uzupełnienie proponowanych zmian:

-/ w § 5 w ust. 3 – dopisać na końcu zdania słowa: „na koszt właściciela pojazdu”

-/ w § 5 dodać ust. 6 o treści: „W przypadku przetrzymywania przedmiotów zabronionych, po dwukrotnym, bezskutecznym, pisemnym wezwaniu do ich usunięcia (w okresie nie przekraczającym 14 dni) Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do ich usunięcia na koszt lokatora.”,

-/ w § 5 w ust. 2 dodać pkt e) w brzmieniu: „e) ładowania akumulatorów”,

-/ w § 5 w ust. 4 pkt a) skreślić na końcu zdania „itp.” I po przecinku dopisać słowo: „kamery”.

5.2. Na wstępie mec. A. Chmurzyńska odniosła się do przekazanego na dzisiejszym posiedzeniu projektu zmian do Regulaminu określającego zasady ruchu na drogach wewnętrznych nieruchomości pozostających w zarządzie SM „STROP” wskazując na wprowadzone kolejne zmiany do projektu przekazanego w materiałach, a mianowicie:

-/ uaktualnione zostały podstawy prawne regulaminu ujęte w § 1,

-/ w § 2 dodany został ust. 4 obejmujący definicję „Strefy ruchu”, która również występuje na niektórych osiedlach, a z uwagi na to, że znacząco różni się od definicji „Strefy Zamieszkania” wydaje się celowe wprowadzenie tego zapisu,

-/ w § 12 w ust. 2 i 3 wewnętrzne regulacje ruchu drogowego na poszczególnych osiedlach pozostają w kompetencji Zarządu Spółdzielni, wobec czego ich ewentualne zmiany nie wymagają zgody Rady Nadzorczej.

W dyskusji poruszono kwestie związane z odholowywaniem pojazdów nieprawidłowo parkujących, w jakim okresie zmieniany na dzisiejszym posiedzeniu Regulamin zasad ruchu zacznie obowiązywać na osiedlach oraz kto jest zobowiązany do kontrolowania przestrzegania postanowień tego Regulaminu i do wnioskowania o odholowanie pojazdu.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak w kwestii odholowywania pojazdów wskazał, że najpierw trzeba będzie prawidłowo oznaczyć teren, poinformować wszystkich mieszkańców o wprowadzonej zmianie, a następnie zawrzeć stosowną umowę z firmą, która podejmie się wywożenia pojazdów. Wydaje się, że okres wakacyjny będzie dobrym okresem na wdrażanie tego Regulaminu na osiedlach. Tym samym wprowadzenie jego w życie nastąpiłoby na jesieni br. Do wprowadzenia i kontrolowania przestrzegania przepisów Regulaminu zobowiązany jest Zarząd Spółdzielni.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

6.1. Przewodniczący przedstawił projekt i poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: zatwierdzenia zmian do Regulaminu określającego zasady ruchu na drogach wewnętrznych osiedla, korzystania z wyznaczonych miejsc postojowych i parkingów oraz egzekwowania od użytkowników lokali a także innych osób przestrzegania przepisów korzystania z tej części wspólnej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która została podjęta jednogłośnie 13 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 9/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

6.2. Przewodniczący przedstawił projekt i poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: zatwierdzenia zmian do Regulaminu użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która została podjęta jednogłośnie 13 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 10/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Mec. A. Chmurzyńska przedstawiła projekt porządku Walnego Zgromadzenia, które planowane jest 6 czerwca 2019 r. i będzie zebraniem sprawozdawczym. W porządku poza standardowymi uchwałami przewidziana jest uchwała w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni z uwagi na wniesiony przez Zebranie mieszkańców nieruchomości Ekologiczna wniosek o przywrócenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach.

Prezes L. Jedynak przypomniał okoliczności, które spowodowały, że kilka lat temu odpis na fundusz dla samodzielnych lokali garażowych wielostanowiskowych został zlikwidowany. Znaczący udział hal garażowych, ze względu na ich powierzchnie, w kosztach eksploatacji nieruchomości, dodatkowo powiększony o 23% VAT wpływał na wysokie opłaty za miejsce postojowe. Z tych względów, na wniosek członków Spółdzielni została wprowadzona zmiana w tym zakresie. Natomiast z uwagi na rosnące potrzeby remontowe hal garażowych powrócił temat potrzeby gromadzenia środków finansowych przed rozpoczęciem remontu. Stąd wniosek mieszkańców Ekologicznej o przywrócenie obowiązku wnoszenia funduszu remontowego dla miejsc postojowych.

Dotychczasowy zapis § 78 ust. 6 Statutu, że w przypadku prowadzonego remontu garażu może być wprowadzony odpis na fundusz remontowy celem zgromadzenia środków finansowych wydatkowanych na ten remont, nie pozwala na ustalenie odpisu przed rozpoczęciem remontu.

Odnosząc się do przewidzianej w porządku obrad uchwały o wyrażenie zgody na sprzedaż wieczystego użytkowania wydzielonej części terenu osiedla Płocka 15, Prezes L. Jedynak poinformował, że sąsiadujące z naszą nieruchomością Narodowe Centrum Kultury zainteresowane jest nabyciem od Spółdzielni gruntu o powierzchni 96 m² graniczącego z jego budynkiem. Dla osiedla zbicie tego terenu, z którego mieszkańcy nie korzystają, przyniesie środki finansowe ca 400 tysięcy złotych. Z Narodowym Centrum Kultury zawarta została ugoda i umowa przedwstępna na sprzedaż i potrzebna jest uchwała Walnego Zgromadzenia do podpisania umowy przyrzeczonej. Mieszkańcy osiedla Płocka 15 zostali poinformowani o podejmowanych działaniach w tym zakresie i w pełni je popierają.

Ad. 8 porządku obrad:

Wobec ustawowego obowiązku przeprowadzenia lustracji pełniej działalności Spółdzielni za okres 2016 - 2018, Rada Nadzorcza jednogłośnie, 13 głosami „za” podjęła uchwałę w tej sprawie, ustalając termin przeprowadzenia lustracji pełnej na III kwartał 2019 r.

Treść **Uchwały nr 11/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

9.1. Prezes L. Jedynak przedstawił pokrótce działania Zarządu w I kwartale 2019 r. wskazując m.in. na:

- / przeprowadzone zebrania mieszkańców, na których tematem wiodącym była sprawa przekształcenia prawa do gruntów i inne tematy bieżącego funkcjonowania nieruchomości,
- / podejmowane działania związane z przekształceniem prawa do gruntów naszych zasobów, o których na bieżąco informujemy,
- / wystąpienie z wnioskiem o pozyskanie terenu na Skierniewickiej; z uwagi na zmiany przepisów wnioski składaliśmy trzykrotnie,
- / uzgodnienia z Radami Osiedli poszczególnych nieruchomości planów remontowych, obejmujących również zadania na najbliższe lata,
- / utrzymywaną dyscyplinę finansową w zakresie kosztów własnych w I kwartale br.
- / przeprowadzane planowe przeglądy roczne budynków,
- / w zakresie nadzoru nad windykacją należności, wyniki zostały przedstawione na dzisiejszym posiedzeniu,
- / składane protesty w zakresie podejmowanych przez Inwestora działań zmierzających do zagospodarowania terenu Sarmaty na cele mieszkaniowe,
- / sprzedaż wszystkich mieszkań na Grochowskiej,
- / w zakresie działki Bogusławskiego prowadzone są rozmowy w sprawie ewentualnej sprzedaży gruntu, o których już wcześniej informowaliśmy, a niezależnie Wojewoda rozpatruje ponownie decyzję pozwolenia na budowę.
- / Wiceprezes B. Kopeć poinformowała o prowadzonym przez biegłego rewidenta badaniu sprawozdania finansowego. Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone i elektronicznie podpisane przez Zarząd 29 marca 2019 r.

Po przeprowadzeniu, w części niejawnego posiedzenia, dyskusji i głosowaniu, stosownie do przepisów Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii za I kwartał 2019 r. dla Członków Zarządu SM „STROP”.

Treść **Uchwały nr 12/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

9.2. P. Piotr Kapler poinformował, że brał udział w Komisjach konkursowych:

- / związanej z wyborem wykonawcy 5-letniego przeglądu instalacji elektrycznej w części budynków Spółdzielni - złożono 7 ofert, z których Komisja wybrała 3 oferty; zaplanowane jest kolejne spotkanie i przesłuchanie wybranych oferentów;
- / związanej z otwarciem ofert na wykonanie wymiany instalacji wod-kan w budynku Skierniewicka 21 - wpłynęło 5 ofert, które zostały zakwalifikowane do dalszego procedowania.

Na zakończenie posiedzenia p. Anna Gałęcka-Babisz po raz kolejny wniosła do Zarządu o udzielenie odpowiedzi na temat podanej członkom Rady Nadzorczej pisemnej informacji o

zrealizowaniu wniosków z zebrania mieszkańców nieruchomości Dzielna 21, które odbyło się 08.03.2018 r., a dotyczących wykonania inwentaryzacji wszystkich reklam i klimatyzatorów oraz weryfikacji poziomu cen za wynajem. Przypomniała, że na tegorocznym zebraniu mieszkańców nie zostało przedstawione sprawozdanie z wykonania ubiegłorocznych wniosków, jak również Rada Nieruchomości Dzielna 21 nie otrzymała żadnej pisemnej informacji na ww. tematy.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

SEKRETARZ

RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ

Protokół nr 5
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 20.05.2019 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 20.05.2019 r., wzięło udział 12 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 15.04.2019 r.
3. Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.
4. Omówienie wyników finansowych Spółdzielni za rok 2018, w tym:
 - 4.1. informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 26.04.2019 r.
 - 4.2. podjęcie uchwały w sprawie wykonania Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni za rok 2018.
5. Podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018 oraz wyniku finansowego Spółdzielni.
6. Przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej za okres czerwiec 2018 r. - maj 2019 r.
7. Sprawozdanie Komisji Technicznej z posiedzenia z dnia 8.04.2019 r., w uzupełnieniu informacji przekazanej na posiedzeniu w dniu 15.04.2019 r., w tym:
 - / informacja o wyborze nowego Sekretarza Komisji.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym
 - 8.1. rozpatrzenie wniosku Rady Osiedla Żytunia skierowanego do Rady Nadzorczej,
 - 8.2. informacja Członka Rady o zakończeniu dwóch konkursów.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brała udziału p. Ewa Pupek, natomiast p. Mariusz Dadak uprzedził, że się spóźni.

Następnie przedstawił porządek dzisiejszego posiedzenia, a wobec braku uwag poddał go pod głosowanie w wyniku, którego porządek został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do przedstawionego w materiałach projektu protokołu z posiedzenia Rady z dnia 15.04.2019r. uwagi zgłosiły:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz przypominając, że na zakończenie posiedzenia wnosiła o udzielenie przez Zarząd odpowiedzi na temat realizacji wniosków zebrania mieszkańców nieruchomości

Dzielnia 21 z roku 2018 wniosła o uzupełnienie protokołu o zapis następującej treści: „P. Anna Gałęcka-Babisz po raz kolejny wniosła do Zarządu o udzielenie odpowiedzi na temat podanej członkom Rady Nadzorczej pisemnej informacji o zrealizowaniu wniosków z zebrania mieszkańców nieruchomości Dzielnia 21, które odbyło się 08.03.2018 r., a dotyczących wykonania inwentaryzacji wszystkich reklam i klimatyzatorów oraz weryfikacji poziomu cen za wynajem. Przypomniła, że na tegorocznym zebraniu mieszkańców nie zostało przedstawione sprawozdanie z wykonania ubiegłorocznych wniosków, jak również Rada Nieruchomości Dzielnia 21 nie otrzymała żadnej pisemnej informacji na ww. tematy.”

-/ P. Karina Michalczyk-Bark wniosła uwagę do zapisu protokołu w pkt. 5.2. stwierdzając, że brakuje odpowiedzi na zapisane pytanie „kto jest zobowiązany do kontrolowania przestrzegania postanowień tego Regulaminu i do wnioskowania o odholowanie pojazdu.”

Ustalono, że zgodnie z wypowiedzią Pana Prezesa L. Jedynaka zapis tego punktu zostanie uzupełniony poprzez dopisanie zdania o następującej treści: „Do wprowadzenia i kontrolowania przestrzegania przepisów Regulaminu zobowiązany jest Zarząd Spółdzielni.”

Odnosząc się do zapisu protokołu w punkcie 7 w zakresie zmian do Statutu Spółdzielni p. Karina Michalczyk-Bark wniosła, aby Zarząd na dzisiejszym posiedzeniu przedstawił ostateczną wersję proponowanej zmiany do Statutu w zakresie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, ponieważ z treści protokołu to nie wynika.

-/ P. Eugeniusz Stepnowski wniósł o zmianę redakcję stylistyczną w zapisie punktu 9.1.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady z dnia 15.04.2019 r. z uwzględnieniem wniesionych poprawek, w wyniku którego 10 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” protokół został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Na wstępie członkowie Rady poruszyli sprawę przekazanego przez biegłego rewidenta dokumentu p.n. „Oświadczenie członka organu nadzorczego jednostki w związku z badaniem sprawozdania finansowego za 2018 rok” ze wskazaniem podpisania tego dokumentu przez każdego członka Rady Nadzorczej. Zwrócono uwagę na fakt, że przekazanie tego dokumentu nastąpiło już po zakończeniu badania sprawozdania, podczas gdy jego podpisanie powinno nastąpić w terminie zbliżonym do terminu rozpoczęcia badania. Ponadto wskazano:

-/ na bardzo rozbudowaną treść tego oświadczenia w zakresie odpowiedzialności członka Rady za rzetelność sporządzonego przez Zarząd Spółdzielni sprawozdania finansowego, przy uwzględnieniu faktu, że działanie to nie pozostaje w kompetencjach Rady Nadzorczej, której członkowie nie muszą posiadać odpowiedniej wiedzy z zakresu rachunkowości jak również nie uczestniczą bezpośrednio w bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, za którą odpowiada Zarząd Spółdzielni,

-/ na brak możliwości potwierdzenia udostępnienia żądanych przez biegłego informacji w związku z badaniem w sytuacji, gdy pierwszy kontakt Rady Nadzorczej z biegłym rewidentem nastąpił w dniu dzisiejszym, a więc już po zakończeniu badania sprawozdania za rok 2018.

W tej sytuacji członkowie Rady wypowiedzieli się negatywnie odnośnie indywidualnego złożenia przedmiotowego dokumentu.

Kluczowy biegły rewident p. Dariusz Petryka, działający w imieniu firmy audytorskiej: E-ACCOUNTING.PL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową przeprowadziła badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” z siedzibą w Warszawie w odpowiedzi na przekazane uwagi przyznał, że Oświadczenie zostało sporządzone i przesłane z opóźnieniem, natomiast wskazując na obowiązujące od 2018 r. standardy w zakresie badania rocznego sprawozdania finansowego oraz treść art. 4a ustawy o rachunkowości zapewnił, że w przyszłym roku będzie ono przedstawione członkom Rady przed rozpoczęciem badania sprawozdania.

Następnie przypomniał, że zgodnie z zapisami w ustawie o biegłych rewidentach i na jej podstawie wprowadzonymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów nowymi standardami, biegły rewident przedstawia tylko opinię o badanym sprawozdaniu.

Biegły rewident podkreślił, że księgowość Spółdzielni jest prowadzona w sposób rzetelny, terminowy i cechuje ją pełen profesjonalizm. Również praca Zarządu Spółdzielni została pozytywnie oceniona przez biegłego rewidenta.

Wskazał, że załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- / przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy, a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- / jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki,
- / zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości,
- / zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- / jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania biegły rewident oświadczył, że nie stwierdził w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

W dalszej części spotkania członkowie Rady mieli możliwość zadawania pytań biegłemu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. Z uwagi na nieobecność Przewodniczącej Komisji Ekonomicznej p. Ewy Pupek, informację z przebiegu posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 26.04.2019 r. przedstawiła Sekretarz Komisji p. Anna Gałęcka-Babisz. Poinformowała m.in., że protokół z posiedzenia Komisji został wysłany do członków Komisji i Zarządu Spółdzielni przed dzisiejszym posiedzeniem i nie wpłynęły żadne uwagi do jego treści.

Następnie pokrótce przedstawiła wnioski Komisji dotyczące oceny wykonania Planu finansowego Spółdzielni za rok 2018 wskazując przede wszystkim na to, że wyniki finansowe są pozytywne, a rok 2018 jest pierwszym od trzech lat okresem, w którym wszystkie osiedla uzyskały dodatni wynik finansowy. Nadmieniała, że Komisja zwróciła uwagę na tendencję

zawyżania stawki eksploatacyjnej w pozycji „pozostałych kosztów”, której wykonanie jest niższe od zaplanowanych. W tej kwestii Komisja postulowała do Zarządu o przedstawienie analizy pozostałych kosztów i przedstawienie jej (w miarę możliwości) na czerwcowym posiedzeniu Rady. Jednocześnie oświadczyła, że zrobiła taką analizę porównawczą na przestrzeni lat 2016 - 2019 (plan) i przesłała ją do p. Wiceprezes B. Kopeć. W imieniu Komisji przedstawiła Radzie Nadzorczej pozytywną rekomendację wykonania Planu w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2018 r. i wnioskuje o jego przyjęcie. Następnie poinformowała, że Komisja zapoznała się z ogólnym wykonaniem planów remontowych, przedstawionym przez p. Wiceprezes B. Kopeć, pozostawiając jego ocenę Komisji Technicznej.

W zakresie wykonania planu kosztów własnych i źródeł ich finansowania za 2018 r. Komisja również oceniła pozytywnie ich wykonanie i rekomenduje Radzie Nadzorczej jego przyjęcie.

W kwestii wyboru Przewodniczącego Komisji wobec rezygnacji p. P. Dąbrowskiego z pełnienia tej funkcji Komisja rekomenduje na tę funkcję p. Ewę Pupek, natomiast obowiązki Sekretarza Komisji pozostają w obowiązkach p. Anny Gałęckiej-Babisz.

Protokół nr 7 z posiedzenia Komisji Ekonomicznej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie rekomendację Komisji Ekonomicznej dotyczącą wyboru p. Ewy Pupek na stanowisko Przewodniczącego Komisji Ekonomicznej. Obecni członkowie Rady jednogłośnie zaakceptowali wybór p. Ewy Pupek na stanowisko Przewodniczącego Komisji Ekonomicznej.

W tym miejscu głos zabrał Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Kapler, który nawiązując do oceny wykonania Planu remontów za 2018 r. zarekomendował Radzie Nadzorczej jego przyjęcie.

4.2. Przewodniczący Rady przedstawił projekt uchwały w sprawie: przyjęcia wykonania Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2018, a następnie poddał pod głosowanie w wyniku, którego jednogłośnie 12 głosami „za” uchwała nr 13/2019 została podjęta.

Treść Uchwały nr 13/2019 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

W tej części posiedzenia członkowie Rady głosowali nad podjęciem uchwały w sprawie: oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2018 rok.

W dyskusji poruszono m.in. temat spłaconego kredytu „starego portfela”, zmniejszającego się „kapitału własnego”, którego spadek związany jest m.in. z wyodrębnianiem lokali na własność, wysokość innych zobowiązań, która związana jest z nadbudową budynku Chmielna 104 i obejmuje wpłaty przyszłych właścicieli lokali na poczet ich budowy, aktualizację środków niefinansowych w wysokości 628 tysięcy złotych, która wynika głównie ze złożonego pozwu Spółdzielni przeciwko Spółce Cekom o odszkodowanie z tytułu gwarancji i rękojmi związanych z inwestycją Grochowska. Ponadto

poruszono wysokość kosztów z działalności finansowej i operacyjnej, prowizje oraz odpisy aktualizacyjne związane z trudnymi do wyegzekwowania zadłużeniami z tytułu opłat.

Następnie Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie: oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2018 rok, która w wyniku głosowania została jednogłośnie - 12 głosami „za” podjęta.

Treść Uchwały nr 14/2019 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poddał pod głosowanie treść Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres czerwiec 2018 r. - maj 2019 r. przygotowane na Walne Zgromadzenie w czerwcu 2019 r., które zostało jednogłośnie przyjęte.

Ustalono, że informację na temat pracy Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym złoży na Walnym Zgromadzeniu p. Arkadiusz Szymanek.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

W zakresie uzupełniającej informacji dotyczącej posiedzenia Komisji Technicznej z 8.04.2019r. przekazanej na ostatnim posiedzeniu Rady, p. Piotr Kapler poinformował, że prześle w najbliższych dniach do Spółdzielni ostateczną wersję protokołu z tego posiedzenia Komisji, obejmującego pozostałe tematy, którymi zajmowała się Komisja. Jednocześnie poinformował, że Sekretarzem Komisji obecnie jest p. Mariusz Dadak.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. Przewodniczący poinformował, że wniosek Rady Osiedla Żytnia będzie omówiony na następnym posiedzeniu Rady przy ewentualnej korekcie Planu finansowego na 2019 r.

8.2. P. Piotr Kapler poinformował o zakończeniu konkursów: na wybór wykonawcy 5-letniego przeglądu elektrycznego w nieruchomościach Spółdzielni - wybrano firmę Instalacje Elektryczne Jankowski, na wymianę poziomów wod-kan w budynku Skierniewicka - wybrano firmę Instalator.

P. Anna Gałęcka-Babisz poinformowała, że na nieruchomości Dzielna 21, w konkursie spośród trzech złożonych ofert, wybrano na wykonanie malowania elewacji na części usługowej budynku firmę Wysooko.Pl, która złożyła ofertę z najniższym wynagrodzeniem,.

Na zakończenie głos zabrała mec. A. Chmurzyńska, która pokrótce omówiła proponowaną na tegoroczne Walne Zgromadzenie zmianę do Statutu Spółdzielni. Zmiana dotyczy zapisu ust. 6 § 78, który obecnie stanowi, że w przypadku wykonywania remontu garażu wielostanowiskowego ustala się odpis na fundusz remontowy dla miejsc postojowych, na okres niezbędny do zgromadzenia środków finansowych wydatkowanych na ten remont. Wobec złożonego przez Radę Osiedla Ekologiczna wniosku o ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych przed rozpoczęciem remontu, propozycja zmiany tego ustępu brzmi następująco: „W przypadku planowania remontu garażu wielostanowiskowego,

który stanowi część nieruchomości mieszkalnej, dopuszcza się ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy oraz okres jego gromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu." Ta propozycja zmiany zapisu nie zakłada obowiązku ustalenia odpisu na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości, w których znajdują się garaże wielostanowiskowe, natomiast daje możliwość jego ustalenia dla konkretnego garażu wielostanowiskowego, przed rozpoczęciem planowanego jego remontu. W uzupełnieniu tej wypowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że w tej sprawie występowała już wcześniej nieruchomość Żytnia i Płocka 17, a więc wniosek Ekologicznej nie jest odosobniony. W tym miejscu głos zabrała p. Anna Gałceka-Babisz wnosząc, aby taką samą zmianę wprowadzić w ust. 7 § 78 Statutu, obejmującym możliwość ustalenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy dla lokali mających wyłączny dostęp do tarasów, stanowiących część nieruchomości wspólnej.

Z uwagi na to, że wnioski o zmianę Statutu Zarząd kieruje do Walnego Zgromadzenia w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie proponowanych zmian do Statutu, obejmujących ust. 6 i 7 § 78. Obie zmiany zostały przyjęte jednogłośnie przez członków Rady Nadzorczej.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Za zgodą członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu w dniu 20.05.2019 r. do porządku tego posiedzenia zostało włączone, przeprowadzone przez Zarząd Spółdzielni, elektroniczne głosowanie podjęcia następujących uchwał:

-/ w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu w budynku Skierniewicka 21 - w głosowaniu oddano 12 głosów „za” przyjęciem uchwały. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Treść Uchwały nr 15/2019 w załączeniu do niniejszego protokołu;

-/ w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu w nieruchomości Górczewska-Narwik - w głosowaniu oddano 12 głosów „za” przyjęciem uchwały. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Treść Uchwały nr 16/2019 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gałceka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



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

Protokół nr 6
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 17.06.2019 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 17.06.2019 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 20.05.2019 r.
3. Informacja z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia SM „STROP” z dnia 6 czerwca 2019 r.
4. Informacja na temat realizacji nadbudowy budynku Chmielna 104.
5. Omówienie zmian w opłatach za użytkowanie lokali w SM „STROP” i podjęcie uchwał w tym zakresie.
6. Podjęcie decyzji w sprawie premii dla Członków Zarządu za II kwartał 2019 r. oraz przyznania nagrody rocznej, stosownie do postanowień § 6 Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”.
7. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 7.1. rozpatrzenie wniosku Rady Osiedla Żytnia skierowanego do Rady Nadzorczej.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będą brali udziału: p. Ewa Pupek, p. Anna Gałęcka-Babisz, p. Ireneusz Królikowski i p. Bogdan Płaza. Nieobecność została usprawiedliwiona.

Następnie przedstawił porządek dzisiejszego posiedzenia. O uzupełnienie porządku o informację o przeprowadzonych konkursach ofert na wykonanie robót remontowych na Ekologicznej, wniósł p. Przemysław Dąbrowski. Ustalono, że temat ten dodany zostanie do pkt. 5 jako ppkt. 5a. Wobec braku dalszych uwag do porządku, Przewodniczący poddał go pod głosowanie w wyniku, którego uzupełniony porządek został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady z dnia 20.05.2019 r. w wyniku, którego 9 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” protokół został przyjęty bez uwag.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Na wstępie Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski zwrócił uwagę na małą frekwencję członków Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu. Według jego opinii fakt ten nie świadczy pozytywnie o całej Radzie Nadzorczej i zaangażowaniu jej członków w pracę na rzecz Spółdzielni. Odnosząc się do przebiegu Walnego Zgromadzenia negatywnie ocenił pytania i wnioski składane przez niektórych członków, którzy działając w Radzie Osiedla posiadali wiedzę w zakresie spraw poruszanych w dyskusji, a tylko przedłużali obrady zakłócając ich spokojny i merytoryczny przebieg.

W dyskusji p. Piotr Kapler zaproponował, aby na następne zebranie przygotować Komisjom wyciąg z regulaminu dotyczący zakresu ich działania, szczególnie wskazując na Komisję Wnioskową, która powinna sama na wstępie ocenić wnioski składane przez członków przed ich skierowaniem do głosowania. Zaproponowano również rozważenie zmiany miejsca organizowania zebrania ze względu na duże kłopoty z parkowaniem na Wybrzeżu Kościuszkowskim.

Prezes L. Jedynak podziękował w imieniu Zarządu wszystkim członkom Rady obecnym na zebraniu, oceniając jednocześnie zarówno przebieg i samo zebranie bardzo pozytywnie.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Informację na temat nadbudowy budynku Chmielna 104 przedstawił Wiceprezes p. Gałach. Na wstępie przypomniał, że zakres tej nadbudowy obejmujący wybudowanie 6 lokali mieszkalnych był najmniejszy z dotychczas przeprowadzonych przez Spółdzielnię nadbudów. Natomiast warunki realizacji tych prac były najtrudniejsze z uwagi na brak placu budowy, zaplecza i możliwości swobodnego korzystania z niezbędnych urządzeń budowlanych. Niezbędne było korzystanie z terenów sąsiednich nieruchomości, w tym należących do Miasta. W ramach nadbudowy wybudowano 6 mieszkań o powierzchni ca 300 m² ale w zakresie robót był generalny remont budynku obejmujący: klatki schodowe z wymianą stolarki okiennej, wymianę dźwigów na nowoczesne, nową elewację z całkowitą wymianą balkonów tzn. na pozostawionych podłożach została położona nowa izolacja oraz zamontowane nowe balustrady przeszklone mlecznymi szybami. Obecnie trwają ostateczne odbiory przez Straż Pożarną, Sanepid dokonał już pozytywnego odbioru i przygotowywane są ostateczne dokumenty do złożenia do PINB-u wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie. Nowowypbudowane lokale w stanie deweloperskim zostały już protokolarnie przekazane użytkownikom do wykonywania przez nich robót wykończeniowych.

Prezes L. Jedynak odnosząc się do kosztów wykonanych robót stwierdził, że ostateczne rozliczenie i zatwierdzenie kosztów budowy nastąpi na jesieni br. Przypomniał, że kontrakt był negocjowany w I kwartale ubiegłego roku i nie uwzględniał zmian cen w budownictwie i trudności z pozyskaniem odpowiedniej ilości siły roboczej, które nastąpiły w budownictwie w roku 2018. Stwierdził, że Spółdzielnia dołoży starań aby zmieścić się w preliminowanych kosztach budowy. Natomiast nie najlepiej ocenił okres budowy, który przedłużył się z powodu opóźnienia w dostarczeniu wind i planowym rozpoczęciu robót oraz z powodu braku

odpowiedniej ilości pracowników Wykonawcy. Wszystkie mieszkania są sprzedane, a raty na poczet wkłady budowlanego wnoszone są terminowo.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

5.1. P. Przemysław Dąbrowski poinformował, że w ostatnim czasie odbyły się dwa konkursy ofert - jeden na wymianę pionów i poziomów w budynku Ekologiczna 8 - z 5 ofert wybrano firmę, która oferowała cenę ponad 200 tys. zł, drugi dotyczył remontu balkonów - złożona została jedna oferta na kwotę 1.240 tys. zł i na wniosek Rady Osiedla został unieważniony.

Z uwagi na to, że remont musi być bezwzględnie wykonany, z powodu stanu technicznego balkonów, postanowiono, że będzie on połączony z remontem elewacji i uszczelnieniem garażu. Obecnie będzie przygotowywana oferta na wykonanie robót, a konkurs zostanie ogłoszony na jesieni br. z terminem rozpoczęcia robót w roku 2020. W związku z przekształcaniem wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu i zaprzestaniem pobierania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości ca 2 zł, Rada Osiedla złożyła propozycję, aby o tę kwotę zwiększyć fundusz remontowy w budynku Ekologiczna 8. W tej sprawie Rada Osiedla zorganizowała zebranie dla mieszkańców 14.06. celem zebrania podpisów pod tą inicjatywą tzn. żeby fundusz remontowy zwiększyć do 5 zł.m² od października 2019 r. Obecnych było ok. 37 mieszkańców, z których 31 osób opowiedziało się za podwyżką, 3 osoby były przeciwnie a 3 osoby wstrzymały się. Rada Osiedla zobowiązuje się do przeprowadzenia kolejnej ankiety w tej sprawie wśród pozostałych mieszkańców, aby uzyskać przynajmniej ponad 50% wszystkich głosów i przekazać stosowną informację do wiadomości Zarządu Spółdzielni. Jednakże z uwagi na trzymiesięczne wypowiedzenie opłaty i konieczność podjęcia decyzji w tej sprawie jeszcze w czerwcu, Rada Osiedla Ekologiczna zwraca się do Rady Nadzorczej o podjęcie stosownej uchwały już teraz. Według Wiceprezesa P. Gałacha potrzeby remontowe nieruchomości Ekologiczna 8 wycenione są na ok. 3-4 miliony złotych, a nieruchomość obecnie ma zgromadzony fundusz remontowy w kwocie ok. 500 tys. zł. Liczy się z koniecznością zaciągnięcia kredytu w przyszłym roku, ale temat ten będzie przedmiotem uzgodnień na zebraniu mieszkańców Ekologiczna 8 w przyszłym roku.

W kwestii pozostałych proponowanych zmian w opłatach za użytkowanie lokali w nieruchomości Skierniewicka 21 i Żytnia 13-15 wyjaśniono, że zmiany dotyczą zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w uzgodnieniu z Radami Osiedli i mieszkańcami.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie projekty uchwał w sprawie zmiany opłat eksploatacyjnych w zakresie odpisu na fundusz remontowy w nieruchomościach: Ekologiczna 8, Skierniewicka 21 i Żytnia 13, 15, 15a, 15b, 15c .

Uchwały w sprawie zmiany opłat dla ww. nieruchomości zostały przyjęte jednogłośnie tj. 11 głosami „za”.

Treść **Uchwał nr 17-19/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Następnie, po wyjaśnieniu, że zmiana stawki eksploatacyjnej na nieruchomości Bellottiego 5a wynika ze znaczącej zmiany rzeczywistego wyniku finansowego w stosunku do prognozowanego wyniku za rok 2018, Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 38/2018 z dnia 10.12.2018 r. w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali na nieruchomości Bellottiego 5a.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie tj. 11 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 20/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Po przeprowadzeniu, w części niejawnego posiedzenia, dyskusji i głosowaniu, stosownie do przepisów Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyznania premii za II kwartał 2019 r. dla Członków Zarządu SM „STROP”.

Treść **Uchwały nr 21/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Natomiast w zakresie przyznania członkom Zarządu nagrody rocznej za rok 2018, Rada Nadzorcza postanowiła jej nie przyznawać do czasu dopracowania postanowień Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” w części dotyczącej zasad przyznawania nagrody, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości podjęcia decyzji w sprawie przyznania nagrody za rok 2019 przez Radę obecnej kadencji.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

7.1. Prezes L. Jedynak przypomniał, że Rada Osiedla Żytnia wniosła o cofnięcie decyzji Rady Nadzorczej z dnia 10.12.2018 r. zatwierdzającej podwyżkę stawki eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości Osiedla Żytnia z 2,00 zł do 2,80 zł/m² od kwietnia 2019 r., powołując się na wynik finansowy nieruchomości wykazujący nadwyżkę bilansową na koniec 2018 r. Odnosząc się do terminu złożenia wniosku wskazał, że wniosek w tej sprawie został złożony z uchybieniem terminu na ewentualne odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej, bowiem dopiero w maju br. Ponadto nawiązując do uzasadnienia wniosku stwierdził, że nadwyżka bilansowa na którą powołuje się Rada Osiedla została już ujęta w kalkulacji nowej stawki, a zmiana firmy sprzątajacej, która nastąpiła obecnie na Osiedlu, na wniosek Rady Osiedla, może spowodować, że koszty eksploatacyjne będą wyższe od kalkulowanych w grudniu ubiegłego roku. Z tych względów zdaniem Zarządu wniosek jest nieuzasadniony i nie zasługuje na uwzględnienie.

Mec. A. Chmurzyńska poinformowała, że wniosek jest skierowany bezpośrednio do Rady Nadzorczej, z pominięciem Zarządu Spółdzielni i z tych względów Rada Nadzorcza powinna zająć stanowisko w tej sprawie. Pismo Rady Osiedla Żytnia przekazane było członkom Rady w materiałach na posiedzenie w dniu 20.05.2019 r.

Po dyskusji sformułowano dwa wnioski:

1. p. Eugeniusza Stepnowskiego - aby Rada Nadzorcza zwróciła się do Zarządu o przeanalizowanie złożonego wniosku i zajęcie stanowiska;

2. p. Czesława Piekuta - o odrzucenie wniosku Rady Osiedla Żytunia.

Przewodniczący poddał pod głosowanie złożone wnioski, w wyniku którego:

-/ za wnioskiem p. Stepnowskiego oddano 1 głos „za”, 10 głosów „przeciw”

-/ za wnioskiem p. Piekuta oddano 10 głosów „za” i 1 głos „wstrzymujący się”.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza odrzuciła wniosek rady Osiedla Żytunia w sprawie cofnięcia podwyżki stawki eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości Żytunia 13-15 do kwoty 2,80 zł/m².

Na zakończenie posiedzenia Prezes L. Jedynak poprosił o zwołanie w dniu dzisiejszym Prezydium Rady Nadzorczej.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

