Protokół nr 10
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP"
z dnia 13.11.2017 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP", które odbyło się dnia 13.11.2017 r., wzięło udział 15 członków Rady, zgodnie z listą obecności, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Bogusława Kopeć, 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 09.10.2017 r.
3. Informacja z posiedzeń Komisji Ekonomicznej dotyczących pracy w zakresie Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni na rok 2018.
4. Informacja z posiedzeń Komisji Inwestycyjno – Technicznej dotyczących pracy w zakresie:
   4.1 organizowanych przez Spółdzielnie konkursów ofert na usługi zlecane obcym wykonawcom,
   4.2. propozycji zmian do Regulaminu wyboru firma świadczących usługi na rzecz SM „STROP".
5. Informacja z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w sprawie złożonych ofert kupna nieruchomości Bogusławskiego.
6. Informacja w sprawie nieruchomości przy ul. Grochowskiej 80/82 w Warszawie.
7. Informacja na temat zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:
Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.
P. Piotr Kapler zgłosił wniosek o rozszerzenie pkt. 8 – „Sprawy różne i wniesione" o następujące tematy:
- przedstawienie informacji z posiedzeń Komisji Konkursowych,
- omówienie kwestii organizacyjnych poszczególnych Komisji.
Przewodniczący Rady zaproponował również, aby na początku posiedzenia podjąć decyzję w sprawie ewentualnego zawieszenia członkostwa w Radzie p. Jacka Szymczaka, która była przedmiotem dyskusji na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Za przyjęciem uzupełnionego porządku głosowało 15 osób.

Następnie przystąpiono do podjęcia decyzji w sprawie ewentualnego zawieszenia członka Rady Nadzorczej. Na czas głosowania, p. Jacek Szymczak opuścił salę.

W głosowaniu za zawieszeniem członkostwa brało udział 14 członków Rady Nadzorczej:
- 1 osoba była „za" zawieszeniem,
- 9 osób „przeciwko",
- 4 osoby „wstrzymały się od głosu".

W związku z powyższym Rada podjęła decyzję o nie zawieszaniu członkostwa p. Jacka Szymczaka w Radzie Nadzorczej.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Po wznowieniu posiedzenia z udziałem p. Jacka Szymczaka, Przewodniczący Rady ogłosił wyniki głosowania w sprawie zawieszenia jego członkostwa, a następnie przekazał prowadzenie dzisiejszego posiedzenia Rady, Wiceprzewodniczącemu p. Jackowi Szymczakowi.
Do projektu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 09.10.2017 r. nie zgłoszono żadnych uwag. Natomiast p. Karina Michalczyk – Bark powróciła do tematów poruszanych na poprzednim posiedzeniu Rady i pytań postawionych przez p. Jacka Szymczaka, w zakresie polityki oszczędnościowej na rok 2018 w obszarze działalności administracyjnej, technicznej i finansowej Spółdzielni, na które Zarząd nie udzielił odpowiedzi, jak również nie znalazły się one w porządku dzisiejszego posiedzenia.
Uwzględniając fakt, że Komisja Ekonomiczna analizuje aktualnie plany finansowe Spółdzielni na rok 2018 wspólnie z Zarządem, również pod kątem wypracowania ewentualnych oszczędności w polityce finansowej Spółdzielni ustalono, że na następnym posiedzeniu Rady tj. 11.12. zostaną przedstawione informacje w tym zakresie.
Następnie członkowie Rady w wyniku głosowania 14 głosami „za" przy 1 głosie „wstrzymującym się" przyjęli treść protokołu nr 9.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący Komisji Ekonomicznej – p. Przemysław Dąbrowski, przedstawił sprawozdanie z dwóch posiedzeń Komisji, które odbyły się 17 października oraz 08 listopada br.
Protokoły z obydwu posiedzeń stanowią odpowiednio załącznik nr 2 i załącznik nr 3.
Podsumowując swoje prace Komisja rekomenduje Radzie Nadzorczej SM „STROP":

1. nie wyrażanie zgody na podwyższenie od 01.04.2018 r. stawki eksploatacyjnej o 0,03 zł/m^2,
2. podjęcie prac nad zmianą zasad wynagradzania członków Zarządu SM „STROP".

P. Stanisław Pietrasik zwrócił uwagę, że w otrzymanych dokumentach finansowych nie znajduje odzwierciedlenia fakt wzrostu od 01.04.2018 r. stawki eksploatacyjnej o 0,03 zł/m^2.
Dlatego też wniósł o poprawienie zapisu w treści protokołu nr 3 dotyczącego podwyższenia stawki eksploatacyjnej i zaznaczenie, że wzrasta stawka za zarządzanie i obsługę, co nie przekłada się automatycznie na podwyżkę stawki eskploatacyjnej.
Członkowie Komisji Ekonomicznej zobowiązali jej Sekretarz – p. Ewę Pupek, do naniesienia stosownych poprawek oraz przesłania protokołu z naniesionymi poprawkami do mec. A. Chmurzyńskiej.

W kwestii podjęcia prac nad zmianą zasad wynagradzania członków Zarządu w podziale na wynagrodzenie zasadnicze i premię uznaniową, Wiceprzewodniczący p. Jacek Szymczak zaproponował, aby Komisja Ekonomiczna przygotowała propozycje w tym zakresie, przy założeniu, że ewentualne zadania stawiane Zarządowi będą realne do wykonania, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawnych. Podobne stanowisko przedstawił p. Arkadiusz Szymanek, który zwrócił uwagę na konieczność rozważnego opracowywania dla Zarządu premiowych zadań i celów oraz zmiany sposobu wynagradzania.

Następnie głos zabrał Prezes p. Leszek Jedynak zaznaczając, że Zarząd nie może zgodzić się na przedstawione w protokole Komisji Ekonomicznej uzasadnienie dla nie wyrażenia zgody na podwyżkę kosztów zarządzania i obsługi nieruchomości z powodu złej polityki w zakresie działalności inwestycyjnej, wskazując m.in. na następujące fakty:
- Spółdzielnia podejmowała wiele prób sprzedaży pozostałych lokali mieszkalnych w inwestycji Grochowska
- spółka Boernerowo została rozwiązana w związku z odstąpieniem przez WAM od współpracy z nami, a Spółdzielnia otrzymała 200 tys. zł tytułem rekompensaty za nasz wkład pracy w planowane przedsięwzięcie, tym samym nie można tej sytuacji traktować jako naszej porażki,
- w sprawie działki przy ul. Bogusławskiego są podejmowane działania zmierzające do jej sprzedaży z jak najmniejszą stratą, aktualna sytuacja tej inwestycji jest dużo korzystniejsza niż przed dwoma laty, wykonano dokumentację, która pozwoliła na wydanie decyzji pozwolenia na budowę i dwukrotny wzrost wartości rynkowej nieruchomości w stosunku do wyceny rzeczoznawcy z 2016 r.
Zwrócił uwagę, że na bardzo zaawansowanym etapie są prace nad inwestycjami związanymi z nadbudową budynku przy ul. Chmielnej oraz parkingiem przy ul. Żelaznej, natomiast rozpoczęcie tych inwestycji uwarunkowane jest decyzjami mieszkańców obu nieruchomości, wyrażeniem zgody przez współwłaścicieli lokali, na które Zarząd Spółdzielni nie ma wpływu.
Zaznaczył również, że w wyniku intensywnej pracy Działu Windykacji Spółdzielni w ostatnim roku radykalnie spadło zadłużenie poszczególnych osiedli.
Podsumowując zauważył, że są powody uzasadniające podwyższenie stawki za zarządzanie i obsługę nieruchomości i zaapelował o wyrażenie zgody na jej podwyższenie, szczególnie ze względu na konieczność waloryzacji wynagrodzenia pracowników, którzy od kilku lat nie mieli podwyżek. Przypomniał również, że w ostatnich latach zwiększyła się ilość dodatkowych zadań nałożonych na spółdzielnie mieszkaniowe przez organa władzy państwowej, tj. np.: zmiana wieczystego użytkowania we własność, rozliczenie kredytów tzw. „starego portfela, zmiana przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie zwiększyła się natomiast ilość osób zatrudnionych w Spółdzielni i zasadnym jest docenienie ich dodatkowej pracy właśnie poprzez podwyżkę uposażenia.
Na koniec Prezes Leszek Jedynak jeszcze raz podkreślił, że Spółdzielnia nie przekroczyła budżetu zaplanowanego na rok 2017, natomiast wystąpił brak wpływów z planowanych inwestycji, a to już jest całkiem inna sytuacja.

W uzupełnieniu przedstawionego stanowiska Wiceprezes p. Bogusława Kopeć przypomniała, że Rada Nadzorcza przed zatwierdzeniem Planu finansowego na rok 2017 była informowana, że warunkiem dotrzymania tego planu są wpływy z planowanych inwestycji, a w przypadku nie ziszczenia się tego warunku może zachodzić potrzeba podwyżki ca 0,04 zł/m^2. Tym samym koszty zarządzania na rok 2017 były zaplanowane prawidłowo i nie zgadza się ze stwierdzeniem, że nastąpiło przekroczenie w tych kosztach. Zaznaczyła również, że podniesienie kosztów zarządzania do kwoty 0,90 zł/m^2 nie powoduje podwyżki stawki eksploatacyjnej na rok 2018. Zwróciła uwagę, że na 27 nieruchomości, na większości z nich stawka eksploatacyjna pozostaje na dotychczasowym poziomie, a w przypadku czterech nieruchomości stawka spada do poziomu z roku 2016. Niewielki wzrost stawki w przypadku 8 nieruchomości związany jest ze wzrostem kosztów w innych pozycjach stawki eksploatacyjnej. Zwróciła również uwagę, że poprawa płynności finansowej Spółdzielni z uwagi na dużą ściągalność długów czynszowych, pozwoliła na zmniejszenie wysokości pozostałych kosztów.

P. Czesław Piekut zaproponował, aby Rada przeszła do głosowania nad proponowaną podwyżką kosztów zarządzania i obsługi nieruchomości, umożliwiając tym samym dalszą pracę i zatwierdzenie Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2018 r.

Następnie Wiceprzewodniczący p. Jacek Szymczak poddał pod głosowanie wniosek Zarządu o podniesienie stawki za zarządzanie o 0,03 zł/m^2 z uwzględnieniem rekomendacji Komisji Ekonomicznej o nie wyrażanie zgody na podwyżkę stawki za zarządzanie i obsługę nieruchomości.
W głosowaniu:
- 10 członków głosowało „za" wyrażeniem zgody na podwyższenie stawki za zarządzanie i obsługę nieruchomości od dnia 01.04.2018 r.
- 5 członków głosowało „przeciw".
W wyniku głosowania Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na powyższe.

Ad. 4 porządku posiedzenia:
W tym punkcie posiedzenia p. Piotr Kapler – Przewodniczący Komisji Technicznej, przedstawił zebranym informacje dotyczące prac w zakresie konkursów ofert na usługi zlecane obcym wykonawcom oraz w sprawie propozycji zmian do Regulaminu wyboru firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP".
Zaznaczył, że ze względu na obszerność materiałów w zakresie konkursów ofert – treść umów, zapytań ofertowych, itp. Komisja nie rozpoczęła prac nad zmianami w Regulaminie wyboru firm.
Komisja planuje kolejne posiedzenie w dniu 27 listopada, na którym będzie kontynuować weryfikację zapytań ofertowych dotyczących konserwacji hydroforni.

Protokół z posiedzenia Komisji Technicznej stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej przedstawił zebranym informację z posiedzenia Komisji w dniu 8 listopada br., którego celem było otwarcie ofert na zakup działki Bogusławskiego, złożonych w wyniku ponownego ogłoszenia, zamieszczonego przez Zarząd w Gazecie Wyborczej w dodatku Nieruchomości i na portalu internetowym.

Następnie Wiceprzewodniczący p. Jacek Szymczak poinformował zebranych, że wpłynęło 5 ofert, z których jedna opiewa na kwotę 3.550.000 zł netto. W tej sytuacji Komisja zobowiązała Zarząd do skontaktowania się i przeprowadzenia rozmów z firmą HM INWEST S.A., która przedstawiła najkorzystniejszą ofertę, zaznaczając, że jest ona aktualna do końca 2017 r. Spółka w tym czasie zapozna się z dokumentami planowanej inwestycji i na ich podstawie podtrzyma bądź wycofa złożoną ofertę. Jednocześnie Zarząd powinien kontynuować rozmowy z pozostałymi oferentami, którzy złożyli oferty w kwocie 3.000.000 zł i wyższej.

Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Następnie p. Przemysław Dąbrowski złożył pisemny wniosek do Rady Nadzorczej, aby Zarząd w terminie 2 tygodni udzielił odpowiedzi na następujące pytania:

1. czy w przypadku inwestycji Bogusławskiego była przeprowadzona analiza prawna i/lub rozważana kwestia uzyskania od Urzędu Miasta lub innych podmiotów prawnych odszkodowania za decyzje ograniczające prawa własności, utracone korzyści i/lub straty finansowe SM Strop w związku z ograniczeniem możliwości inwestycji?,
2. przedstawienie wniosków wynikających z analizy, jeśli takowa była?
3. uzasadnienie ewentualnego odstąpienia od ww. analizy?

Pismo zostało przekazane do Zarządu Spółdzielni.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Prezes Leszek Jedynak przedstawił w skrócie informację nt. stanu sprzedaży mieszkań w inwestycji pn. Grochowska.

Na chwilę obecną z 34 lokali pozostało niesprzedanych 5 mieszkań: dwa o powierzchni 63 m^2 oraz 3 o powierzchni 67 m^2.

Niestety projekt ww. lokali nie pozwala na podzielenie ich na mniejsze mieszkania, co mogłoby mieć wpływ na szybkość ich sprzedaż.

Członkowie Rady poprosili o przygotowanie na najbliższe posiedzenie kosztu utrzymania ww. mieszkań w 2017 r.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

W tym punkcie mec. Agnieszka Chmurzyńska zapoznała zebranych ze zmianami w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które to zmiany skutkują koniecznością dokonania zmian zapisów w Statucie SM „STROP".

Wprowadzone zmiany dotyczą w znacznej mierze spraw członkowskich, w związku z czym Spółdzielnia musi w najbliższym czasie m.in.: zweryfikować liczbę wszystkich członków Spółdzielni, przesłać stosowną informację o członkostwie do wszystkich.
Zwróciła również uwagę na fakt, iż na mocy obowiązującej ustawy, Zarząd nie podejmuje decyzji o przyjęciu w poczet członków, a Rada Nadzorcza nie decyduje już o wykluczeniu członka ze spółdzielni. Członkostwo w Spółdzielni powstaje i ustaje z mocy prawa.

Ad. 8 porządku posiedzenia:
P. Piotr Kapler przedstawił informacje z posiedzeń Komisji konkursowych na:

1. wykonanie projektów wykonawczych wymiany poziomów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji zasilających piony lokalowe w budynkach przy ul. Kacza 4, 6, 8, 9, Żytnia 16, 18, Wolność 3A, 5, 7;
2. wykonanie wymiany legalizacyjnej wodomierzy w budynkach przy ul. Żytnia 13, 15, 15A, 15B, 15C, Kacza 4, 6, 8, Wolność 3A, 5, 7.

Przedstawił również pismo członków Komisji Konkursowej z ramienia SM „STROP", na wymianę legalizacyjną ciepłomierzy, opisujące przebieg jej prac.
Pismo stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu. Jednocześnie zobowiązał p. mec. Agnieszkę Chmurzyńską do przesłania treści ww. pisma do wiadomości wszystkich członków Rady Nadzorczej.
P. Ireneusz Królikowski poruszył sprawę głosowania na posiedzeniach Komisji w przypadku, gdy udział biorą również inni członkowie Rady. W regulaminie nie została uregulowana ta sprawa, wobec powyższego należy doprecyzować te kwestie formalne.
Według opinii Przewodniczącego p. Eugeniusza Stepnowskiego zgodnie z Regulaminem Komisja rekomenduje Radzie Nadzorczej określone stanowisko bądź opinię, wobec tego powinni głosować tylko członkowie Komisji, a pozostali członkowie Rady mają możliwość wypowiedzenia swojego stanowiska na plenarnym posiedzeniu Rady.

Na koniec dyskusji p. Przemysław Dąbrowski złożył wniosek o informowanie odrębnym mailem o zmianie terminu posiedzenia Rady Nadzorczej z większym wyprzedzeniem oraz o przesyłanie do wszystkich członków Rady, w formie elektronicznej dokumentów udostępnianych członkom poszczególnych Komisji, jak również informowanie członkó3. Rady o terminach posiedzeń Komisji.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Protokołowała:
Anna Gałecka-Babisz

A. Gałecka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Protokół nr 11
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP"
z dnia 11.12.2017 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP", które odbyło się dnia 11.12.2017 r., wzięło udział 15 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Bogusława Kopeć, 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 13.11.2017 r.
3. Informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 29.11.2017 r. dotyczącego Planu rzeczowo-finansowego spółdzielni na 2018 rok.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2018.
5. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP" na rok 2018.
6. Sprawozdanie z prac Komisji Technicznej z kolejnych posiedzeń w zakresie zapytań ofertowych na konserwację hydroforni, instalacji elektrycznej, bram i garaży, c. o. i instalacji wod-kan, w tym:
   6.1. dodatkowe wyjaśnienie do Sprawozdania z prac Komisji Konkursowej odnośnie liczników wody,
   6.2. propozycje zmian do regulaminu Komisji Rady Nadzorczej.
7. Informacja Zarządu w sprawie planów inwestycji Spółdzielni.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
   8.1. informacja nt. konkursów ofert planowanych w I kwartale 2018 r.,
   8.2. informacja nt. przebiegu rozmów w sprawie zakupu działki Bogusławskiego, przeprowadzonych zgodnie ze zobowiązaniem Komisji Rewizyjnej,
   8.3. przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej SM „STROP" na I półrocze 2018 r. i ustalenie kalendarza dyżurów członków Rady do sierpnia 2018 r.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

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

P. Czesław Piekut wniósł o dopisanie do porządku dzisiejszego posiedzenia w pkt. 8 - Sprawy różne i wniesione, punktu 8.4 - Podjęcie prac w sprawie regulacji wynagrodzenia Zarządu.

Wobec braku kolejnych wniosków, Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski, poddał pod głosowanie rozszerzony porządek posiedzenia.

W wyniku głosowania: 14 głosami „za" przyjęciem przy 1 głosie „wstrzymującym się" – porządek posiedzenia został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:
Wobec braku uwag do treści protokołu nr 10 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 13.11.2017 r., Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski poddał go pod głosowanie.
W wyniku głosowania został on jednogłośnie przyjęty.

W tym punkcie zabrała głos mec. Agnieszka Chmurzyńska, która przedstawiła informację na temat ilości prowadzonych postępowań sądowych w związku z zadłużeniem. Obecnie Spółdzielnia jest w posiadaniu 20 nakazów (w tym 7 w postępowaniu komorniczym) na kwotę 375 465 zł. Dodatkowo złożonych jest 36 pozwów na łączną kwotę 379 578,03 zł.

Ad. 3 porządku posiedzenia:
Przewodniczący Komisji Ekonomicznej p. Przemysław Dąbrowski odczytał protokół z posiedzenia Komisji, które odbyło się dnia 29.11.2017 r., którego treść stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.
Podkreślił, że Zarząd nie przedstawił członkom Komisji części dokumentów, o które był proszony za pośrednictwem poczty elektronicznej, m. in.:
- uzupełnienie danych w tabeli Wykonanie/plan kosztów własnych i źródła ich finansowania za lata 2016 -2018 ze szczegółowym rozbiciem m. in. wpływów z działalności gospodarczej oraz kosztów osobowych: odprawy emerytalne, zastępstwa-dozorcy, umowy zlecenia w latach 2015 – 2017 oraz plan na 2018 r.,
- przedstawienie całościowego kosztu wdrożenia programu oszczędności energii cieplnej z podaniem zakresu prac objętych programem oraz nazwy podmiotu, który go realizował.
Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że pocztą elektroniczną przesłane zostały materiały związane z wykonaniem kosztów własnych za lata 2015 - 2017 jak również rozbicie kosztów osobowych za lata 2015 - 2018. Nie przesłano zestawienia kosztów wdrożenia programu oszczędności energii cieplnej w latach 2013-2016, który nie był ujęty w porządku posiedzenia Komisji i nie dotyczył wykonania roku 2017 ani planów na 2018 r., natomiast przekazano informację, że jeżeli Rada Nadzorcza zdecyduje o przedstawieniu tych dokumentów na plenarnym posiedzeniu Rady to zostaną one przedstawione.
Zarząd nie przedstawił również żadnych planów oszczędności kosztów działalności Spółdzielni, które miałyby wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących w zasobach SM „STROP".
Prezes L. Jedynak oświadczył, że wszystkie wnioski o udostępnienie informacji składane przez organ Spółdzielni, jakim jest Rada Nadzorcza są niezwłocznie realizowane.
Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązali Zarząd do przygotowania informacji nt. programu oszczędności energii cieplnej i przedstawienia go na najbliższym posiedzeniu Rady, tj. w dniu 08.01.2018 r.

W sprawie wprowadzenia planu oszczędności kosztów własnych Spółdzielni, Prezes Leszek Jedynak przypomniał, że stawka za zarządzanie i obsługę nieruchomości była na tym samym poziomie od 2013 r., co jest efektem prowadzonego przez Zarząd Spółdzielni programu oszczędnościowego. Oszczędnościami objęte też były wynagrodzenia osobowe Zarządu i pracowników, które w tym okresie pozostawały na niezmienionym poziomie, pomimo wzrostu wynagrodzeń w przedsiębiorstwach państwowych.
Średnie wynagrodzenie pracowników wynosiło w latach:
- 2013 r. – 4260 zł.,
- 2014 r. – 4310 zł.,
- 2015 r. – 4440 zł.,
- 2016 r. – 4317 zł.,
- 2017 r. – ok. 4300 zł.

Dzięki wprowadzeniu programu oszczędności energii cieplnej udało się obniżyć koszty ogrzewania o ok. 23% (netto). Wzrost opłat z tego tytułu, niezależnie od wzrostu kosztów dostawy ciepła wyniósł o ok. 8%.
Wdrażane są oszczędności energii elektrycznej.
Nawiązując do planu finansowego Spółdzielni, Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski zapytał czy Zarząd prowadzi analizę zużycia energii elektrycznej, ponieważ analiza danych pokazuje duże różnice w jej zużyciu, wahające się od 4 do 21% na poszczególnych nieruchomościach oraz jaki jest powód wzrostu nakładów finansowych o 38% na PFRON?
W odpowiedzi Prezes Leszek Jedynak wyjaśnił, że tak duże różnice pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami wynikają przede wszystkim ze specyfiki budynków i ich wyposażenia w urządzenia energochłonne, czy budynek posiada windy. Niektóre budynki są wyposażone w różnego rodzaju instalacje elektryczne, np. systemy podgrzewu rynien, podgrzewanie zjazdów do garażu – Al. Jerozolimskie, systemy wentylacyjne – os. Żytnia.
Wiceprezes Paweł Gałach zwrócił również uwagę na fakt, że wiele budynków będących w zasobach naszej Spółdzielni posiada infrastrukturę techniczną starego typu, która ze względu na ówcześnie stosowaną technologię, generuje w chwili obecnej duże koszty zużycia energii. Planowane są wymiany części urządzeń w poszczególnych budynkach, jednak ze względu na wysoki koszt tych inwestycji część nieruchomości nie posiada wystarczających środków finansowych na ich zakup.
W kwestii odpisu na fundusz PFRON, Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że wzrost składki jest spowodowany przepisami nadrzędnymi, wynikającymi z zapisów ustawowych i Zarząd nie ma na ustalenie jego wysokości żadnego wpływu.

Odnosząc się do treści przedstawionych materiałów finansowych, p. Anna Gałecka-Babisz zwróciła uwagę na rozbieżności w naliczeniach w pozycji zarządzanie i obsługa nieruchomości dla kilku nieruchomości, np.:
- Narwik-Górczewska – łączny pum 14 340,70 m^2

przy stawce 0,90 zł./m^2 za zarządzanie i obsługę nieruchomości roczny koszt powinien wynosić 154 880 zł. natomiast w uchwale jest 145 468 zł. – różnica 9 412 zł.,

- Skierniewicka 21 – łączny pum 18 111,70 m^2
przy stawce 0,90 zł./m^2 za zarządzanie i obsługę nieruchomości roczny koszt powinien wynosić 195 606 zł., natomiast w uchwale jest 176 061 zł. – różnica 19 546 zł.,
- Płocka 17 – łączny pum 18 991,7 m^2
przy stawce 0,90 zł./m^2 za zarządzanie i obsługę nieruchomości roczny koszt powinien wynosić 205 110 zł. natomiast w uchwale jest 215 910 zł. – różnica 10 800 zł.
Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że różnice te wynikają ze specyfiki konkretnych osiedli, np. występujące w nieruchomości miejsca postojowe i dlatego roczna kwota za zarządzanie i obsługę tych nieruchomości jest różna od faktycznie wynikającej z naliczenia pum.
Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski zaproponował, aby w celu dokładnego wyjaśnienia sposobu wyliczania stawki dla konkretnych osiedli, p. Anna Gałecka-Babisz umówiła się na spotkanie z p. Wiceprezes Bogusławą Kopeć, w terminie dogodnym dla obu stron.
Propozycja została zaakceptowana.

Ad. 4 porządku posiedzenia:
W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski odczytał treść projektu Uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2018 rok i poddał go pod głosowanie w wyniku, którego: 11 głosami „za" przyjęciem przy 3 głosami „przeciw" i 1 głosie „wstrzymującym się", uchwała została przyjęta.
Treść Uchwały nr 77/2017 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:
Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski złożył wniosek, aby uchwały w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP" na 2018 r., zostały przegłosowane łącznie w jednym głosowaniu.
W wyniku głosowania 14 głosami „za" przy 1 głosie „wstrzymującym się" Rada przyjęła powyższy wniosek.
Wobec powyższego, po odczytaniu projektu uchwały, analogicznego dla wszystkich nieruchomości, Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP" w wyniku, którego: 9 głosami „za" przy 2 głosach „przeciw" i 4 głosach „wstrzymującymi się", Rada Nadzorcza przyjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni.
Treść Uchwał 78 - 106/2017 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:
Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Kapler przedstawił sprawozdanie z posiedzeń Komisji Technicznych. Protokoły z ww. posiedzeń stanowią odpowiednio załączniki nr 3 i 4.

Członkowie Komisji zakończyli prace nad regulaminem konkursu na konserwacje hydroforni w budynkach będących w zasobach SM „STROP". Komisja skupiła się również na opracowaniu treści umowy podstawowej, której tekst miałby mieć zastosowanie dla wszystkich rodzajów umów na konserwacje urządzeń w poszczególnych budynkach/osiedlach Spółdzielni.
Następnie Prezes p. Leszek Jedynak odniósł się do sprawozdania z prac Komisji Konkursowej na wymianę legalizacyjną liczników wody. Zaznaczył, że przedmiotowy konkurs nie został jeszcze rozstrzygnięty. W najbliższych dniach odbędzie się spotkanie Komisji z zainteresowanymi firmami.
Zwrócił również uwagę, że w pracach Komisji Konkursowej brała udział osoba, która zawodowo prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do firm startujących w konkursie.
Członkowie Rady Nadzorczej – pp. Mariusz Dadak i Ewa Pupek przedłożyli pisemną „Odpowiedź na pismo pt. Wyjaśnienie do Sprawozdania z prac Komisji Konkursowej", otrzymane na posiedzeniu Rady w dniu 13.11.2017 r. Treść Odpowiedzi (...) stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.
Podsumowując temat przebiegu prac Komisji Konkursowej na wymianę liczników wody, Wiceprzewodniczący Rady p. Jacek Szymczak zaproponował, aby Zarząd Spółdzielni rozważył możliwość i potrzebę ewentualnego unieważnienia powyższego konkursu.
Dodatkowo p. Przemysław Dąbrowski złożył wniosek, aby Komisja Techniczna Rady Nadzorczej zbadała przebieg prac Komisji Konkursowej w przedmiotowej sprawie, aby w przyszłości uniknąć niepotrzebnych nieporozumień.
W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że w uzgodnieniu z przedstawicielami Osiedli, odbędzie się jeszcze jedno spotkanie Komisji z oferentami w tej sprawie i zostanie ostatecznie przesądzone czy wybór firmy jest możliwy czy Komisja wnioskować będzie o unieważnienie tego konkursu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:
Prezes p. Leszek Jedynak w skrócie omówił przekazane w materiałach na dzisiejsze posiedzenie Rady, potencjalne możliwości inwestycyjne Spółdzielni na najbliższe lata.
Złożył również wniosek formalny o wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą na uruchomienie z funduszu zasobowego SM „STROP" kwoty 70 000 zł. (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych), potrzebnej do rozpoczęcia prac przygotowawczych dla inwestycji Płocka – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz Skierniewickiej – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami.
Członkowie Rady zwrócili uwagę na brak formy pisemnej powyższego wniosku i zobowiązali Zarząd do jego uzupełnienia.
Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski poddał pod głosowanie wniosek w sprawie: wyrażenia zgody na uruchomienie z funduszu zasobowego kwoty 70 000 zł. na potrzeby rozpoczęcia realizacji inwestycji Płocka i Skierniewicka.
W wyniku głosowania: 10 głosami „za" przy 1 głosie „przeciw" i 3 głosach „wstrzymujących się", Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na uruchomienie z funduszu zasobowego powyższej kwoty.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. Członkowie Rady przyjęli, załączoną w materiałach informację nt. konkursów ofert planowanych w I kwartale 2018 r.

8.2. Prezes p. Leszek Jedynak przedstawił bieżące informacje nt. planów sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego.

W ostatnich dniach odbyło się spotkanie z przedstawicielami firmy HM INWEST S. A., która złożyła najwyższą ofertę cenową, na którym podpisano list intencyjny z określeniem terminu na wyłączność sprzedaży do dnia 18.12.2017 r. Po zapoznaniu się z dokumentacją i sytuacją prawną działki, Spółka zgłosiła gotowość do podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży działki jeszcze przed świętami. Prezes L. Jedynak stwierdził, że według ustaleń z przewodniczącym Komisji Rewizyjnej kontynuowane będzie posiedzenie Komisji Rewizyjnej w tej sprawie, na którym miałby być dopracowany projekt umowy przedwstępnej sprzedaży i następnie przedstawiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w styczniu 2018 r., które byłoby poświęcone wyłącznie tej sprawie.

Pozostałe firmy, które złożyły swoje oferty zostały poinformowane o czasowym „zamrożeniu" rozmów w sprawie sprzedaży, ze względu na prowadzone rozmowy z HM INWEST SA.

W trakcie dyskusji członkowie Rady zwrócili uwagę na konieczność wykonania aktualnego operatu szacunkowego działki przy Bogusławskiego.

Wniosek ten został poddany pod głosowanie w wyniku, którego Rada zleciła Zarządowi wykonanie stosownej wyceny aktualizacyjnej.

Zobowiązano również Zarząd do przygotowania na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej szczegółowej analizy finansowej – bilansu zysków i strat – od momentu nabycia działki przy ul. Bogusławskiego.

8.3. Rada Nadzorcza przyjęła plan pracy Rady na I półrocze 2018 r.

8.4. Przewodniczący Komisji Ekonomicznej przedstawił projekt Uchwały w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla członków Zarządu SM „STROP".

W trakcie dyskusji członkowie Rady uznali, że przyjęcie powyższej uchwały wiązałoby się z wypowiedzeniem warunków pracy członkom Zarządu. Przy braku opracowanych i zatwierdzonych przez Radę zasad wynagradzania członków Zarządu nie jest to możliwe.

Dlatego też odstępując od głosowania nad projektem uchwały, członkowie Rady ustalili, że w najbliższych miesiącach Komisja Ekonomiczna zajmie się pracami nad opracowaniem zasad wynagradzania członków Zarządu, a następnie przedstawi je Radzie Nadzorczej.

Prezes Leszek Jedynak poinformował, że obejmując stanowisko prezesa Zarządu obniżył wskaźnik swojego wynagrodzenia z 4,2 na 4,0 miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni oraz stwierdził, że możliwe jest zawarcie porozumienia stron w kwestii wysokości wynagrodzenia Zarządu.

Na tym posiedzenie zostało zakończone

Protokołowała:

Anna Gałecka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gałecka-Babisz