

Protokół nr 5 (11)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 06.09.2021 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 06.09.2021 r., wzięło udział 9 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz Radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

W części posiedzenia udział wzięła p. Bogusława Kopeć.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 28.06.2021 r.
3. Omówienie wykonania planu finansowego Spółdzielni za I półrocze 2021 r.
4. Informacja na temat windykacji należności według stanu na I półrocze 2021 r.
5. Informacja Zarządu na temat bieżącej działalności Spółdzielni, w tym:
 - 5.1. informacja o prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni na Kaliskiego 37.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany w opłatach w zakresie wysokości odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Wolność 6.
7. Rozpatrzenie wniosku o uchylenie Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 28.06.2021 r. w sprawie: *przyznania premii za II kwartał 2021 r. dla Członków Zarządu SM „STROP”.*
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody rocznej za 2020 rok dla Członków Zarządu.
9. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania Wiceprezes Zarządu SM „STROP”.
10. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie prowadził Zastępca Przewodniczącego p. Jacek Szymczak, który poinformował zebranych o usprawiedliwionej nieobecności członków Rady: p. Przemysław Dąbrowskiego, p. Ireneusza Królikowskiego i p. Czesława Piekuta.

Następnie Przewodniczący poprosił o uwagi do zaproponowanego porządku posiedzenia.

P. Piotr Kapler wniósł o dodanie do porządku: informacji Zarządu na temat podjętych działań w zakresie remontu na Wolność 6 oraz rozpatrzenie wniosku o zawieszenie obowiązywania Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu, którego jednolity tekst został przegłosowany w maju br.

Ustalono, że porządek posiedzenia zostanie uzupełniony o ppkt 7.1. w zakresie wniosku o zawieszenie Regulaminu, a informacja na temat remontu Wolność 6 zostanie przekazana w pkt. 6.

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

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poprosił o uwagi do protokołu z posiedzenia z dnia 28.06.br przedstawionego w materiałach.

P. Anna Gałęcka-Babisz wniosła o wykreślenie na str. 7 końcówki zdania o potwierdzeniu maila oraz zgłosiła błąd w sformułowaniu „podał w wątpliwość” wskazując, że powinno być „podał w wątpliwość”.

Po przyjęciu zgłoszonych poprawek 6 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”, Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z posiedzenia z dnia 28.06.2021 r. z poprawkami, który został przyjęty jednogłośnie 9 głosami „za”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Głos zabrała p. Bogusława Kopeć, która odnosząc się do przekazanych materiałów z wykonania planu finansowego za I półrocze 2021 r. stwierdziła, że uwzględniając trudny okres w działalności na początku roku, koszty własne zostały wykonane w 45%, a koszty funkcjonowania biura z 48%, a więc występuje nadwyżka środków na II półrocze bieżącego roku. Nie zostały również przekroczone odpisy na stawkę eksploatacyjną i działalność remontową. W zakresie działalności gospodarczej (obsługa inwestycji Kaliskiego) zaplanowane wpływy, zgodnie z zawartą umową ze Spółką, będą przekazane w II półroczu. Wyniki osiedli kształtują się na porównywalnym poziomie ubiegłego roku, chociaż na chwilę obecną ewidencjonowane są bez pożytków, które zostaną uwzględnione po ich zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Żadna nieruchomość nie wykazuje niedoboru środków.

Odnosząc się do zadłużenia na I półrocze 2021 r. stwierdziła, że jego wzrost nie jest duży w porównaniu do zadłużenia na koniec 2020 r. Ponadto zwróciła uwagę na fakt, że wykazane bieżące zadłużenie nie uwzględnia rozliczenia wody za I półrocze oraz aktualnie przygotowywanego rozliczenia centralnego ogrzewania, które z reguły przynoszą zwroty z tego tytułu, co może znacząco wpłynąć na pomniejszenie zadłużenia.

-/ P. Anna Gawecka-Babisz zwróciła uwagę na znaczne przekroczenia kosztów centralnego ogrzewania prosząc o wyjaśnienie tej kwestii.

W odpowiedzi p. Bogusława Kopeć wskazała, że przyczyną tego wzrostu jest z jednej strony długa zima, tym samym długi okres korzystania z ogrzewania, z drugiej strony wzrost cen dostawcy ciepła tzn. Veolii, która już raz podniosła cenę ciepła i zapowiadana jest kolejna podwyżka od lipca br. Stwierdziła, że kalkulowana w zeszłym roku stawka centralnego ogrzewania tylko w części uwzględniała te zmiany ceny. Na koniec roku będzie konieczna korekta planu w tym zakresie, uwzględniając również zmiany w zakresie odpłatności za wywóz odpadów komunalnych, aby urealnić obecnie obowiązujące stawki. Odnosząc się do pytania o gazowe ogrzewanie poinformowała, że tylko nieruchomość Narwik korzysta z ogrzewania gazowego, a rozliczenie z tego tytułu jest inne niż w pozostałej części zasobów. Koszt gazu podawany jest w jednej pozycji i obejmuje zarówno koszt ogrzewania jak również koszt podgrzania wody. Dopiero po rozliczeniu kosztów podgrzania wody, dla celów ciepłej wody, możliwy jest do ustalenia faktyczny koszt centralnego ogrzewania. Z praktyki wynika, że po III kwartale jest możliwe sprawdzenie jak w rzeczywistości kształtują się koszty c.o. i ciepłej wody.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Przewodniczący nawiązując do wcześniejszej informacji na temat windykacji należności spytał czy jest ona monitorowana przez Spółdzielnię.

W odpowiedzi p. Bogusława Kopeć potwierdziła, że systematycznie wysyłane są do dłużników sms i pisemne upomnienia, niezależnie od telefonicznych rozmów prowadzonych przez pracownika windykacji. Jeszcze raz podkreśliła, że na koniec I kwartału br. zadłużenie kształtowało się na takim poziomie jak było zaewidencjonowane na koniec 2019 r. Natomiast zmiana odpłatności za śmieci w II kwartale br. mogła mieć wpływ na jego wzrost. Jednakże zwróciła uwagę, że to zadłużenie nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni, bowiem sytuacja finansowa jest bardzo dobra, uwzględniając stany kont Spółdzielni. Tym niemniej monitorowanie windykacji jest bezwzględnie konieczne.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

5.1. W zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na Kaliskiego Prezes L. Jedynak poinformował, że po ostatnim posiedzeniu Rady p. Anna Gałęcka-Babisz i p. Ewa Pupek zapoznały się z dokumentami Spółki, w tym sprawozdaniem finansowym za rok 2020 i zawartymi umowami dot. inwestycji Kaliskiego 37. 29 czerwca 2021 r. została zawarta z WSS Społem umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu Kaliskiego na Spółkę, kończąc ten etap pozyskania tytułu prawnego do gruntu. Pozwolenie na budowę oraz pozwolenie na rozbiórkę pawilonu zostało przekazane Wykonawcy, który wprowadzony na teren budowy rozpoczął prace od rozbiórki pawilonu. Obecnie rozpoczynają się prace budowlane. Zakończony został I etap współpracy ze Spółdzielnią i rozpoczyna się następny etap zgodnie z zawartą umową, polegający na przygotowaniu prospektu informacyjnego i rozpoczęciu sprzedaży mieszkań.

-/ P. Karina Michalczyk-Bark spytała o plan zabudowy czy uległ zmianie i czy kalkulacja ceny pozostała na tym samym poziomie tj. 10 tys. zł/m².

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że generalnie projekt nie uległ zmianie poza drobnymi zmianami dot. powierzchni balkonów, natomiast w zakresie ceny przypomniał, że w budowie deweloperskiej nie ma ceny początkowej ani ostatecznej, a jedynie cena ujęta w umowie deweloperskiej musi być stała i uwzględniać wszystkie koszty budowy, w tym ewentualny wzrost materiałów budowlanych, który już na tym etapie jest znaczący. Obecnie oferowana cena sprzedaży to 13 tys. zł/m² mieszkania. Zostało zawartych 21 umów rezerwacyjnych na 28 mieszkań. Informacja o budowie na Kaliskiego została umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz odnosząc się do informacji zamieszczonej na stronie internetowej, zwróciła uwagę, że informacja nie zawiera ceny za m² mieszkania, więc rozumie, że składając ofertę musi zaproponować swoją cenę zakupu, a przyjęcie oferty uzależnione jest od tego kto da wyższą cenę?

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że z chwilą zgłoszenia swojej oferty zainteresowany otrzymuje informację o cenie nabycia lokalu obowiązującej w danym dniu.

-/ P. Arkadiusz Szymanek poruszył kwestie rachunku powierniczego, który Spółka będzie musiała założyć i czy w tym kontekście będzie miała środki na rozpoczęcie budowy tzn. zanim będą uruchomione środki finansowe z rachunku powierniczego - I transza.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak poinformował, że obecnie uzgadniany jest z Bankiem prospekt informacyjny oraz treść umowy deweloperskiej. Rachunek powierniczy będzie prawdopodobnie otwarty pod koniec września br. i możliwe będzie rozpoczęcie zawierania umów z nabywcami. Natomiast płynność finansowa inwestycji będzie zachowana dzięki możliwości zwolnienia części środków za zakup nieruchomości z rachunku powierniczego.

W zakresie nieruchomości Bogusławskiego Prezes L. Jedynak poinformował, że działka została sprzedana, zgodnie ze złożoną ofertą zakupu i kwota 4.700.000,00 zł (netto) wpłynęła na konto Spółdzielni.

W tym miejscu Przewodniczący poprosił o przedstawienie na następne posiedzenie podsumowania w zakresie wydatków i wpływów związanych z tą nieruchomością.

W sprawach organizacyjnych Prezes L. Jedynak poinformował, że w związku z przejściem na emeryturę Pani Wiceprezes Bogusławy Kopeć z końcem sierpnia br. od września 2021 r. pełniącą obowiązki głównej księgowej jest p. Anna Kobus, która zatrudniona została od 2 sierpnia br. by poznać specyfikę Spółdzielni. Przez wrzesień i październik br. p. B. Kopeć pozostanie na umowie zlecenia, aby w tym czasie zakończyć wdrażanie się p. Ani Kobus do obowiązków głównej księgowej.

W odpowiedzi na pytanie p. Anny Gałęckiej-Babisz o sposób rozwiązania umowy z Panią Wiceprezes odpowiedziała p. B. Kopeć przypominając, że wystąpiła z wnioskiem o rozwiązanie umowy o pracę w

związku z przejściem na emeryturę za porozumieniem stron z końcem czerwca 2021 r. W uzgodnieniu z Prezesem Zarządu i Przewodniczącym Rady, o czym Rada była informowana na poprzednim posiedzeniu Rady, ustalono, że pozostają w stosunku pracy przez lipiec i sierpień br. Osoba, która przejmie obowiązki głównej księgowej przysłała do pracy już w sierpniu, więc od września objęła stanowisko pełniące obowiązki głównej księgowej, a ja na umowie zlecenia pomagam jej wdrożyć się we wszystkie programy i systemy funkcjonujące w księgowości naszej Spółdzielni. Pozostaje jedynie do wykonania formalne wykreślenie z KRS Spółdzielni członka Zarządu.

Następnie Prezes Leszek Jedynak dziękując Pani Wiceprezes za długoletnią pracę w Spółdzielni, a w szczególności za współpracę na stanowisku Wiceprezesa Zarządu od 2015 roku, pokrótce przypomniał zebrany jej znaczący udział w działalności Spółdzielni. W tym okresie na pracę Księgowości Spółdzielni w szczególności miały wpływ zmiany przepisów spółdzielczych i finansowych, które wprowadziły w zakresie przepisów podatkowych szereg dodatkowych obowiązków takich jak m.in. składania oświadczeń miesięcznych JPK, elektronicznych sprawozdań finansowych, weryfikację podatników Białej księgi i podzielonych płatności. Ustawowa spłata kredytów „starego portfela” wymagała znacznego nakładu pracy, dzięki której zadłużenie kredytowe Spółdzielni z kwoty 78.630.116 zł spadło do kwoty 251.349 zł, a to bezkonfliktowe oddłużenie możliwe było dzięki zachowanej staranności w prowadzeniu dokumentacji kredytowej poszczególnych członków Spółdzielni. Wejście w życie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności również wiązało się ze szczególnie wnikliwą weryfikacją należności Spółdzielni wobec Miasta z tego tytułu i koniecznością przygotowania odpowiednich dokumentów finansowych. Odrębnym tematem było przygotowywanie wniosków kredytowych dla poszczególnych nieruchomości, dla których zaciągany był kredyt remontowy na wniosek mieszkańców, a następnie obsługa spłaty tych kredytów, zgodnie z zawartymi umowami. Prezes L. Jedynak wskazał również na znaczący wkład pracy Pani Wiceprezes w tym okresie zarówno w utrzymaniu stawki eksploatacyjnej nieruchomości na poziomie niższym niż występująca w tym czasie inflacja podając dla przykładu wzrost średniej stawki w okresie XII.2015 do XII.2020 w wysokości 5,7% w porównaniu do występującej w tym okresie średniej inflacji w wysokości 9,7%. Podsumowując osiągnięte wyniki działalności Pani Wiceprezes w tych latach, Prezes L. Jedynak zwrócił uwagę na zauważalny spadek zadłużenia należności wobec Spółdzielni z 1.512.031 zł do kwoty 1.182.001 zł, a więc o 21,8% jak również wzrost zgromadzonych na kontach Spółdzielni środków finansowych z kwoty 6.833.439 zł do 18.015.045 zł, a więc o 263%, co jest niewątpliwą zasługą również Pani Wiceprezes, która dokładała szczególnej staranności i dbałości o stan finansów Spółdzielni przez cały okres pracy na stanowisku Głównej Księgowej Spółdzielni.

W tym miejscu Pani B. Kopeć podziękowała Radzie Nadzorczej za wieloletnią współpracę, która w ostatnich latach była trudna, szczególnie w kontaktach z Komisją Ekonomiczną. Z żalem stwierdziła, że pomimo dobrych wyników finansowych Spółdzielni i dużych nakładów pracy dla ich utrzymania, Komisja w swoich protokołach nie wyrażała akceptacji dla przedstawianych wyników, a jedynie zastrzeżenia. Przykładem jest zaprezentowane na ubiegłym posiedzeniu Rady stanowisko Komisji odnośnie straty z działalności Spółdzielni za rok 2020, wbrew wynikom ujętym w sprawozdaniu finansowym za ten rok. Podkreśliła, że dodatni wynik na działalności Spółdzielni zawsze jest wynikiem uzyskanych pożytków na nieruchomościach, podobnie jak w roku 2020. Zgodnie z przepisami działalność spółdzielni mieszkaniowych jest bezwynikowa, bowiem spółdzielnia nie może osiągać

żadnych korzyści ekonomicznych, czyli zysku kosztem swoich członków. A wypracowane pożytki zawsze są przekazywane członkom spółdzielni, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przewodniczący p. Jacek Szymczak, w imieniu całej Rady podziękował Pani B. Kopeć za wieloletnią pracę w Spółdzielni, jak również za współpracę z Radą na stanowisku Wiceprezesa Zarządu. Nawiązując do wcześniejszej wypowiedzi Prezesa L. Jedynaka stwierdził, że w dalszej części posiedzenia Rada przedyskutuje kwestię dodatkowej formy podziękowania za długoletnią pracę w Spółdzielni.

Jeszcze raz dziękując Radzie za współpracę, Pani Bogusława Kopeć pożegnała się i opuściła posiedzenie.

Przechodząc w dalszej kolejności do omówienia bieżącej działalności w tym punkcie porządku, Prezes L. Jedynak poinformował pokrótce o zakończonym remoncie balkonów na osiedlu Samolotowa oraz o kończącym się remoncie na Ekologicznej, na której to nieruchomości w drugim etapie remontowany jest gruntownie garaż wielostanowiskowy. Rozpoczynany jest również drugi etap remontu na Żytniej, wymiany pionów instalacji wodnej w lokalach. Przygotowywany jest remont elewacji na Wolność 6 i remont klatek schodowych na Bellottiego 1. Na koniec poruszył kwestie środków finansowych zgromadzonych na kontach Spółdzielni, poddając pod dyskusję temat ewentualnego poszukiwania na rynku nieruchomości posiadającej pozwolenie na budowę, celem rozpoczęcia nowej inwestycji na warunkach spółdzielczych. Zwrócił uwagę, że pieniądze w dobie narastającej inflacji nie powinny leżeć na kontach Spółdzielni, szczególnie przy braku godziwego oprocentowania, tylko powinny pracować poprzez ich zaangażowanie w nową inwestycję.

W dyskusji głos zabrali:

-/ P. Arkadiusz Szymanek, który popierając inicjatywę w tym zakresie zwrócił uwagę na konieczność rozważenia modelu inwestowania z uwzględnieniem ryzyka, z jakim może wiązać się działalność inwestycyjna dla Spółdzielni. Z tych względów uważa, że powinno się rozpocząć poszukiwania terenów, ale nie za wszelką cenę.

-/ P. Jacek Szymczak zaproponował rozważenie możliwości wykorzystania terenów, które znajdują się w zasobach Spółdzielni do dalszego inwestowania.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że wszystkie budynki, które mogły być nadbudowane zostały już w ten sposób wykorzystane, natomiast nie ma wolnych terenów, które można by jeszcze zabudować. Pozostaje jedynie teren osiedla Samolotowa w skład, którego wchodzi działka częściowo zabudowana hydrofornią i częściowo wykorzystywana na parking osiedlowy. Temat ewentualnej inwestycji na tym terenie był już dwukrotnie poruszany na zebraniach mieszkańców, jednakże nie został on przyjęty przez większość mieszkańców i z tych względów Spółdzielnia odstąpiła od planów w tym zakresie. Ponownie podkreślił, że według jego oceny inwestycje mieszkaniowe na warunkach spółdzielczych są nadal opłacalne i bezpieczne dla spółdzielni, dlatego warto jest wziąć taki wariant pod uwagę.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz poprosiła o informację w zakresie Bellottiego 1 odnośnie remontu klatek schodowych czy były remontowane podczas nadbudowy tego budynku?, a odnośnie ogłoszenia w sprawie konkursu ofert na wybór wykonawcy na remont balkonów i pęknięć ścian w lokalach budynku Grochowska 80/82 o informację, jakich lokali i w jakim zakresie dotyczą te roboty.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak poinformował, że przy nadbudowie budynku Bellottiego 1, która wykonana była kilkanaście lat temu klatki schodowe tego budynku były jedynie odnowione i przyjęto

słabe rozwiązania w zakresie ich wyposażenia, dlatego mieszkańcy obecnie oczekują gruntownego remontu klatek schodowych. W zakresie budynku Grochowska 80/82 wskazał, że rozpisany konkurs ofert ma na celu rozpoznanie rynku wykonawców i aktualnych cen robót na ten zakres, który jest konieczny do wykonania przez Spółdzielnię. Przypomniat, że kilka mieszkań zostało sprzedanych w ostatnim czasie i jest z nimi związana jeszcze gwarancja, którą udzieliła nabywcom Spółdzielnia. Natomiast w części lokali, w których występują usterki pogwarancyjne, roboty remontowe będą wykonane w ramach funduszu remontowego Wspólnoty Grochowska, przez wykonawcę, którego wybierze Spółdzielnia przy aprobacie właścicieli lokali.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

6.1. Informację na temat podjętych działań i aktualnej sytuacji w zakresie przygotowania remontu balkonów i elewacji budynku Wolność 6 przedstawił Wiceprezes p. Paweł Gałach, który pokrótce przypomniał informacje przekazane na czerwcowym posiedzeniu Rady Nadzorczej i podjętym zobowiązaniu poinformowania mieszkańców o planowanym remoncie. W lipcu br. odbyło się samorządowe Zebranie mieszkańców budynku Wolność 6, zwołane w trybie statutowym. Termin zebrania został ustalony z Zarządem przez Radę Nieruchomości. Pomimo okresu wakacyjnego frekwencja na zebraniu była bardzo duża (ponad 40 osób), uwzględniając zwykle dużo mniejszą obecność mieszkańców na takich zebraniach w poprzednich latach. Przekazano szereg informacji na wiele tematów związanych z planowanym remontem, prezentując m.in. wykonany projekt remontu. Zaznaczył, że jeszcze przed zebraniem projekt remontu wraz z pisemnym wyjaśnieniem dotyczącym planowanych robót i podjęcia koniecznych działań, w tym również finansowych został umieszczony na Portalu lokatorskim do wglądu wszystkich zainteresowanych mieszkańców. Pismo zostało doręczone do skrzynek pocztowych w budynku i przesłane na wskazane adresy mailowe. W trakcie zebrania został zgłoszony wniosek o zaciągnięcie kredytu, który w formie uchwały został przegłosowany większością głosów. Wykonawca robót został wybrany w drodze konkursu ofert, przy aktywnym udziale przedstawicieli Rady Nieruchomości, a aktualnie Spółdzielnia jest w trakcie ustaleń z Bankiem PKO w zakresie warunków zaciągnięcia kredytu i jego spłaty. Przy ustalonym koszcie brutto remontu ok. 2.700 tys. zł, do podpisania umowy kredytowej i spłaty kredytu wymagana jest stawka odpisu na fundusz remontowy nieruchomości Wolność 6 na poziomie 5 zł/m² miesięcznie od 1 stycznia 2022 r. Wprawdzie mieszkańcy na zebraniu wnioskowali, a następnie podjęli uchwałę o wysokości odpisu na fundusz w kwocie 5 zł/m² miesięcznie do czerwca 2022 r., a od lipca 2022 r. tj. po zgromadzeniu wkładu własnego w kwocie 4 zł/m² miesięcznie w okresie spłaty kredytu, ale Bank zakwestionował takie rozwiązanie. Z tych względów projekt uchwały w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy, przedstawiony w materiałach na dzisiejsze posiedzenie, nie zawiera stawki w kwocie 4 zł od lipca 2022. Dodatkowo poinformował, że mieszkańcy przegłosowali na zebraniu wniosek o zbyciu przysługującego nieruchomości udziału w lokalu funkcyjnym, który znajduje się w budynku Dzielna 21. Środki ze zbycia tego udziału mogłyby być przeznaczone na uzupełnienie wymaganego wkładu własnego albo na późniejszą spłatę kredytu. Na koniec Wiceprezes P. Gałach stwierdził, że umowa z wykonawcą nie została jeszcze podpisana z uwagi na brak wystarczających środków finansowych, ale Spółdzielnia ma gwarancję zachowania wynegocjowanej ceny robót pod warunkiem podpisania warunkowej (uzależnionej od uzyskania środków kredytowych) umowy z Wykonawcą do końca września br.

W dyskusji głos zabrali:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz, która poinformowała, że była na zebraniu mieszkańców Wolność 6, jako obserwator. Stwierdziła, że według niej rzeczywiście głównym inicjatorem tego remontu jest Rada

Nieruchomości, która też przygotowała uchwałę, w której podzielono okres zbierania funduszu remontowego w dwóch wysokościach. Jednocześnie przedstawiciele Rady Nieruchomości informowali mieszkańców, że nie wiadomo jak długo trzeba będzie zbierać fundusz remontowy w tak wysokiej stawce, bo będzie to uzależnione od warunków jakie określi Bank w umowie kredytowej. Przyznała, że szereg informacji o planowanym remoncie zostało przekazanych, trudno jednak jednoznacznie stwierdzić czy wszyscy zebrani mieli jednakową świadomość o finansowych konsekwencjach tego remontu. Następnie spytała czy dokumenty związane z wnioskiem kredytowym, które miały być złożone do Banku jeszcze w sierpniu, zostały faktycznie złożone oraz odniosła się do projektu uchwały w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy, który znacząco odbiega od uchwały podjętej przez mieszkańców na zebraniu. Na koniec odniosła się do wniosku Rady Nieruchomości o dofinansowanie z funduszu zasobowego, pytając czy będzie on rozpatrywany na dzisiejszym posiedzeniu.

-/ P. Arkadiusz Szymanek, który ponownie stwierdził, że nie otrzymał od Zarządu odpowiedzi na swoje pismo z czerwca br. na temat planowanego remontu i nadal na nią czeka. Szczególnie interesują go odpowiedzi na zadane pytania dotyczące stanu technicznego balkonów. Podważył po raz kolejny zasadność tak szczegółowego remontu balkonów, których stan według jego oceny tego nie wymaga, a jedynie wynika z wyimaginowanej przez kilka osób, bardzo kosztownej potrzeby poprawy wyglądu balkonów z powodów estetycznych. Ponownie przypomniał, że był zwolennikiem wykonania wcześniej remontu elewacji budynku Wolność 6, a dopiero w dalszej kolejności wykonanie remontu klatek. Niestety wykonano najpierw remont klatek, którego koszt z planowanych 400.000 zł wzrósł do 800.000 zł, i dlatego obawia się, że szacowane koszty remontu elewacji, które jakiś czas temu miały być dużo niższe, ulegną dalszemu zwiększeniu przy dalszym rozszerzaniu zakresu. Z tych względów jeszcze raz podkreślił, że nadal oczekuje na odpowiedź na pismo.

-/ Prezes L. Jedynak w odpowiedzi podsumował dotychczasową dyskusję na temat remontu budynku Wolność 6 wskazując, że z jednej strony występuje ogromna wola mieszkańców wykonania remontu elewacji, a z drugiej strony podnoszone są przez p. Arkadiusza Szymanka zarzuty do zakresu i potrzeby tego remontu. W tej sytuacji jego zdaniem należy wypracować wspólne stanowisko, na ile będzie to możliwe, na spotkaniu Rady Nieruchomości z p. Szymankiem i przedstawicielami Spółdzielni, które zobowiązuje się zorganizować w najbliższym czasie. Celem spotkania będzie wspólne omówienie i wyjaśnienie zakresu planowanego remontu. Jednocześnie zawnioskował o podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy, w treści jak została przekazana w materiałach, zobowiązując się do poinformowania o tej zmianie Rady Nieruchomości Wolność 6.

Po zakończeniu dyskusji w tym punkcie porządku posiedzenia, Przewodniczący p. J. Szymczak poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 31/2020 z dnia 14.12.2020 r. w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali na nieruchomości przy ul. Wolność 6, która 6 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 16/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Na wstępie p. Piotr Kapler złożył wniosek o zawieszenie obowiązywania Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu do czasu wprowadzenia zmiany do zapisów tego Regulaminu, niezgodnych z przepisami.

W dyskusji:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz wskazała, że od marca br. tj. posiedzenia, na którym przegłosowano zmiany do tego Regulaminu nikt nie zgłosił uwag do jednolitego tekstu Regulaminu przyjętego w maju br.

-/ Mec A. Chmurzyńska przypomniła, że na posiedzeniu w maju br. zgłosiła uwagi do głosowanych zmian Regulaminu na posiedzeniu w marcu br., wskazując m.in. na uchybienia formalne tj. brak uchwały zawierającej jednoznacznie wprowadzane zmiany, również na niezgodność z przepisami prawa zapisu o pozbawieniu prawa do głosowania tajnego członków Rady, uczestniczących w posiedzeniu Rady Nadzorczej za pośrednictwem zdalnego połączenia. Przyjęcie jedynie uchwałą jednolitego tekstu Regulaminu, przy podnoszonych zastrzeżeniach do sposobu wcześniejszego głosowania zmian, niewątpliwie stanowi naruszenie prawidłowych zasad tworzenia prawa, obowiązujących również w naszej Spółdzielni. Zwróciła uwagę, że w trakcie dyskusji, przed podjęciem uchwały przyjmującej jednolity tekst Regulaminu, większość członków Rady była zgodna, że zapisy niezgodne z prawem należy zmienić i taka była decyzja, aby po uchwaleniu Regulaminu wprowadzić stosowną zmianę, przynajmniej w zakresie uregulowania sposobu tajnego głosowania także dla członków uczestniczących w posiedzeniu zdalnie. Tym czasem zmiana taka nie została wprowadzona, a głosowanie premii za II kwartał odbyło się według nowego zapisu Regulaminu, z pominięciem członków będących na zdalnym połączeniu w trakcie tego posiedzenia.

-/ P. Karna Michalczyk-Bark przypomniła, że w 7-dniowym terminie, po majowym posiedzeniu Rady Nadzorczej, złożyła zdanie odrębne do głosowania Rady Nadzorczej z dnia 24.05.2021 r. przyjmującego nową treść Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”, w którym przedstawiła uzasadnienie podnoszonych zarzutów do nowych zapisów § 5 pkt 2 i § 7 pkt 1, 2 i 3. Wskazała również, że w podsumowaniu swojego pisma zgłosiła wnioski o rozważenie wprowadzenia kolejnych zmian do Regulaminu w celu naprawienia popełnionych uchybień przy nowelizacji Regulaminu. Tym samym podniosła, że nie jest prawdą twierdzenie, że nikt nie wniósł zastrzeżeń i uwag do nowego Regulaminu, jak twierdzi p. Anna Gałęcka-Babisz, chociaż nikt z członków Rady, pomimo przekazania tego pisma do wszystkich, nie zainteresował się jej wnioskami.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz stwierdziła, że mówiąc o tym, że nikt nie wniósł uwag do przyjętego Regulaminu miała na myśli to, że nikt nie wnioskował o wprowadzenie konkretnego zapisu do nowego Regulaminu, a nie to, że nie było uwag do przyjętych zapisów. Ponadto uważa, że zdanie odrębne nie musi być rozpatrywane.

-/ P. Jacek Szymczak podsumowując stwierdził, że należy wstrzymać obowiązywanie nowego Regulaminu, a w tym czasie zgłosić propozycję nowego zapisu do Regulaminu do mec. A. Chmurzyńskiej.

-/ P. Ewa Pupek wskazała, że należy zmienić tylko jeden zapis dotyczący tajnego głosowania, a poza tym jeśli ktoś nie chce głosować w sposób tajny to może przecież głosować mailowo. Zgłosiła, że może zaproponować odpowiedni zapis w tym zakresie.

-/ Mec. A. Chmurzyńska ponownie przypomniła o braku uchwały zawierającej poszczególne zmiany wprowadzane do Regulaminu, wskazując na to, że jej brak powoduje wątpliwości i zastrzeżenia do treści całego Regulaminu. W tej sytuacji zaproponowała, aby uchylić uchwałę z maja br., przyjmującą jednolity tekst Regulaminu i najpierw podjąć uchwałę w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu. Zaznaczyła, że jeśli będzie decyzja jedynie o wprowadzeniu zmiany do przyjętego tekstu Regulaminu to oczywiście przygotuje stosowną uchwałę, ale nie będzie to prawidłowo z punktu widzenia stosowanych w naszej Spółdzielni zasad wprowadzania zmian do regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

W dyskusji podniesiono, że wstrzymanie obowiązywania nowego Regulaminu wynagradzania (...) spowoduje, że nie będzie podstawy prawnej do podjęcia jakiegokolwiek decyzji w zakresie

wynagrodzeń dla Członków Zarządu, w tym przewidzianej w dniu dzisiejszym uchwały w sprawie nagrody rocznej dla Zarządu za rok 2020.

Wobec takiej sytuacji Prezes L. Jedynak przypominając, że od dłuższego czasu Rada uchyla się od jednoznacznych decyzji w sprawie wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu, a przykładem jest m.in. brak odpowiedzi na jego wniosek złożony w maju br. pomimo zapewnienia w czerwcu o jej udzieleniu, zaapelował o rozważenie zasadności głosowania tego wniosku na dzisiejszym posiedzeniu.

Wobec powyższego p. Piotr Kapler wycofał swój wniosek w sprawie wstrzymania obowiązywania nowego Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”.

-/ P. Karina Michalczyk-Bark ponownie wniosła o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 28.06.2021 r. w sprawie przyznania premii za II kwartał 2021 r. dla Członków Zarządu, oczekując ponownego głosowania w tej sprawie na dzisiejszym posiedzeniu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie powyższy wniosek o uchylenie Uchwały Rady Nadzorczej, który 7 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” został odrzucony.

Ad. 8 i 9 porządku posiedzenia:

Po części niejawnego posiedzenia, w której członkowie Rady głosowali:

-/ w sprawie przyznania nagrody rocznej za 2020 rok dla Członków Zarządu, Przewodniczący poinformował, że przyznano nagrodę w wysokości: dla Prezesa Zarządu L. Jedynaka – 12.200 zł, dla Wiceprezesa B. Kopeć – 8.900 zł i dla Wiceprezesa P. Gałacha – 8.900 zł.

Treść Uchwały nr 17/2021 w załączeniu do niniejszego protokołu;

-/ w sprawie odwołania Wiceprezesa Zarządu SM „STROP”.

Treść Uchwały nr 18/2021 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ponadto Przewodniczący poinformował, że Rada Nadzorcza postanowiła o przyznaniu Pani Bogusławie Kopeć nagrody specjalnej za całokształt pracy w SM „STROP” w wysokości 100% miesięcznego wynagrodzenia. Przygotowana uchwała w tej sprawie zostanie podjęta na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 10 porządku posiedzenia:

Ustalono, że wniosek Rady Nieruchomości Wolność 6 w sprawie dofinansowania osiedla z funduszu zasobowego zostanie rozpatrzony na następnym posiedzeniu.

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

A. Gąsior-Bork

Kapler

Protokół nr 6 (12)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 18.10.2021 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 18.10.2021 r., wzięło udział 9 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach, p.o. Główniej Księgowej p. Anna Kobus oraz Radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 06.09.2021 r.
3. Omówienie założeń do Planu finansowego Spółdzielni na rok 2022.
4. Informacja na temat wysokości, sposobu naliczania i rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, według obowiązującej Uchwały Rady m.st. Warszawy, w tym:
 - 4.1. podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi za rok 2021.
5. Omówienie wniosku Rady Nieruchomości Wolność 6 w sprawie dofinansowania z funduszu zasobowego i podjęcie uchwały w tej sprawie.
6. Omówienie zmiany do *Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”* i podjęcie uchwały w tej sprawie.
7. Podjęcie uchwały w sprawie dodatkowego wynagrodzenia dla Pani Bogusławy Kopeć.
8. Podjęcie uchwały w sprawie premii dla Członków Zarządu za III kwartał 2021 r.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 9.1. podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie prawa do gruntu nieruchomości Nasielska 30,
 - 9.2. podjęcie uchwały w sprawie odpłatności za postępowanie prowadzone w trybie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie prowadził Zastępca Przewodniczącego p. Piotr Kapler, który poinformował zebranych o usprawiedliwionej nieobecności członków Rady: p. Przemysława Dąbrowskiego, p. Anny Nowackiej, p. Eugeniusza Stepnowskiego i p. Jacka Szymczaka.

Następnie Przewodniczący poprosił o uwagi do zaproponowanego porządku posiedzenia.

P. Anna Gałęcka-Babisz wniosła o uzupełnienie pkt 9 o informację na temat konkursu dotyczącego oddymiania na nieruchomości Dzielna 21.

Ustalono, że porządek posiedzenia zostanie uzupełniony o ppkt 9.3.

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

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poprosił o uwagi do protokołu z posiedzenia z dnia 06.09.br. przedstawionego w materiałach. Wobec braku uwag, protokół z posiedzenia z 06.09.2021r. został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Na wstępie Prezes p. Leszek Jedynak przedstawił p. Annę Kobus, która od października br. pełni obowiązki Głównej Księgowej Spółdzielni przez okres 3 miesięcy, przy założeniu że od nowego roku obejmie stanowisko Głównej Księgowej SM „STROP”.

Nawiązując do przedstawionych w materiałach założeń do Planu finansowego Spółdzielni na rok 2022 p. Anna Kobus poinformowała, że jak co roku założenia przyjęte są w oparciu o zawarte umowy, ceny dostawców i przedstawianych prognoz cen na przyszły rok. W kosztach osobowych przyjęty został wzrost płacy minimalnej i minimalny wzrost wynagrodzeń średnio o 5%. Dla wynagrodzeń gospodarzy domów (dozorców) w kalkulacji uwzględniono wysokość jednego średniego wynagrodzenia na zastępstwa w czasie urlopu i 0,5 średniego wynagrodzenia na zastępstwo w czasie choroby. Przy firmach sprzątających przyjęto założenie, aby koszty pozostały na tym samym poziomie. Odpis na koszty zarządzania i obsługi nieruchomości przyjęto w wysokości 1,03 zł/m² miesięcznie. W pozycji materiały zaplanowano średnią z kosztów z ostatnich lat, powiększoną o planowaną inflację na rok 2022 ze świadomością, że rzeczywista inflacja nie pokrywa się z inflacją podawaną w rządowych informacjach. W zakresie ubezpieczeń budynków wskazała, że wysokość składki będzie uzależniona od ilości szkód występujących na danej nieruchomości, jak również stwierdziła, że celowym wydaje się podniesienie wartości ubezpieczanych zasobów, uwzględniając występujący w ostatnim czasie znaczący wzrost kosztów w budownictwie. Decyzje w tej sprawie podejmie Zarząd po zapoznaniu się z ofertami Towarzystw Ubezpieczeniowych. Koszty ochrony planowane są według obowiązujących umów, ale jednocześnie planowane są rozmowy z firmami na temat zakresu świadczonych usług na poszczególnych nieruchomościach, w celu uniknięcia kolejnych podwyżek usług związanych ze zmianą minimalnego wynagrodzenia.

W tym miejscu Prezes L. Jedynak, odpowiadając na pytanie p. Ewy Pupek potwierdził przesłanie do Rady Osiedla Żytunia jak również do Rad Osiedli nieruchomości, w których występuje ochrona, pisma z prośbą o opinię w zakresie świadczonych usług ochrony i ewentualnych możliwości ograniczenia zakresu bądź zmiany sposobu świadczonego dozoru fizycznego nieruchomości. Odpowiedzi na to pismo miały posłużyć do ewentualnego przygotowania konkursu na wybór firm ochroniarskich, bądź podjęcia rozmów z dotychczasowymi firmami, w zakresie ustalenia warunków umów na rok 2022.

Następnie Prezes stwierdził, że na bazie przedstawionych założeń będzie opracowany plan finansowy, który zostanie przekazany pod koniec października do Rad Osiedli/Nieruchomości do zaopiniowania. Pod koniec listopada odbędą się Komisje Rady (Ekonomiczna i Techniczna), które będą mogły zapoznać się z przesłanymi opiniami mieszkańców i jak co roku zaopiniować projekt Planu finansowego Spółdzielni na rok 2022, przed grudniowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ponadto Prezes zaznaczył, że z założenia nie będzie to plan na cały rok, biorąc pod uwagę zmiany jakie niewątpliwie nastąpią w gospodarce, inflację i kolejne podwyżki cen usług. Nie znana jest wysokość odpłatności za śmiecie w 2022 r. Przyjęto koszty najniższe z możliwych (aktualne koszty firm ochroniarskich i sprzątających), aby nie wywoływać znaczącej podwyżki opłat eksploatacyjnych w przyszłym roku, ale mogą się one okazać niewystarczające, stąd założono z góry, że plan ten będzie wymagał korekty w przyszłym roku, być może już po I kwartale.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz poruszyła kwestie:

-/ pożytków na Dzielnej 21, które nadal według jej zdania nie są prawidłowo ewidencjonowane. Dowodem na to jest brak spójności pomiędzy przekazanymi wynikami inwentaryzacji pożytków z 2018 r. a tym co faktycznie znajduje się na budynku. Przyznała, że w bieżącym roku Spółdzielnia dostarczyła wykaz zamontowanych klimatyzatorów, który zgadza się ze stanem rzeczywistym, ale pozostała część pożytków już nie. A to jak w konsekwencji stwierdziła naraża mieszkańców nieruchomości na straty

z tytułu braku wpływu środków finansowych z umów najmu. Oczekuje więc na rzetelną inwentaryzację pożytków na Dzielnej 21;

-/ wynagrodzeń pracowników – podnosząc, że brak szczegółowych informacji uniemożliwia potwierdzenie głoszonej przez Zarząd tezy, że są one zbyt niskie i niekonkurencyjne na rynku pracy, w przypadku konieczności zatrudnienia nowego pracownika. Oczekuje więc na zestawienie aktualnych wynagrodzeń pracowników na przestrzeni kilku lat;

-/ braku zakładanych wpływów z działalności gospodarczej – pytając czy oznacza to, że Spółdzielnia nie będzie zarządzać już wspólnotami mieszkaniowymi, nie będzie prowadzić działalności gospodarczej na Kaliskiego?

Odnosząc się do ostatniej kwestii poruszonej przez p. Annę Gałęcką-Babisz, p. Anna Kobus stwierdziła, że ten brak zakładanych wpływów został ujęty w założeniach do budżetu w części, w której mowa jest o ewentualnych zagrożeniach w wykonaniu planu przyjętego według zawartych założeń. Absolutnie nie oznacza to, że Spółdzielnia nie będzie zarządzać wspólnotami, natomiast na przykładzie ostatniego roku, który upływa w trudnych warunkach pandemii, negatywnie odbijających się na pracy m.in. urzędów, wpłynął na opóźnienie w działalności gospodarczej na Kaliskiego, a tym samym ograniczył zakładany wpływ do kosztów własnych planowanych na rok 2021.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Mec. A. Chmurzyńska omówiła pokrótce obowiązujące od kwietnia 2021 r. zasady odpłatności za wywóz odpadów komunalnych w budynkach wielolokalowych. W miejsce poprzednio obowiązującej opłaty ryczałtowej od gospodarstwa domowego, obecnie opłata obliczana jest na podstawie ilości zużytej wody z danej nieruchomości oraz stawki opłaty wynoszącej 12,73 zł za 1 m³ zużytej wody. Spółdzielnia zobowiązana jest do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalonej na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody przez okres 6 kolejnych miesięcy przypadających w okresie 12 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym powstał obowiązek złożenia deklaracji, według wskazań wodomierza głównego MPWiK, przypisanego do danej nieruchomości. Nawiązując do przesłanej w materiałach informacji na ten temat zwróciła uwagę na wiele wątpliwości, jakie pojawiają się przy naliczaniu opłat za śmieci, w związku z bardzo lakoniczną treścią Uchwały Rady m.st. Warszawy i brakiem odpowiedzi na przesyłane do Urzędu pisma z prośbą o ich wyjaśnienie.

W związku ze zmianą w sierpniu 2021 r. ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Rada m.st. Warszawy będzie musiała zmienić swoją uchwałę z 2020 r., co w konsekwencji wpłynie na zmianę sposobu naliczania opłat za śmieci w przyszłym roku. Z tych względów konieczne jest rozliczenie opłat z tego tytułu w bieżącym roku, stąd niezbędne jest podjęcie uchwały, której projekt został załączony w materiałach.

Odnosząc się do projektu uchwały p. A. Kobus wskazała, że różnica pomiędzy odczytem wodomierza głównego i sumą odczytów indywidualnych wodomierzy z lokali w nieruchomości obejmuje przede wszystkim wodę technologiczną związaną z eksploatacją części nieruchomości wspólnej, jak również zużycie wody wynikające z awarii bądź wymiany instalacji wod-kan. Z przepisów ustawy i uchwały Rady Warszawy wynika, że Spółdzielnia zobowiązana jest ponieść pełne koszty wynikające z zużycia wody bez możliwości odliczenia wody zużytej nadmiarowo również przy awariach wodociągowych. Jakikolwiek odliczenie z tego tytułu jest możliwe tylko w przypadku, gdy MPWiK dokona korekty faktury dotyczącej rozliczenia wody za dany okres, uznając tym samym zgłoszoną awarię i zużytą przez to wodę za uzasadnioną do odliczenia od wskazań wodomierza głównego. Ustawowemu odliczeniu przy obliczaniu średniomiesięcznego zużycia wody podlega jedynie ilość wody bezpowrotnie zużytej

w okresie przyjętym do obliczenia opłaty, ustalonej na podstawie wskazań dodatkowego wodomierza zainstalowanego na danej nieruchomości. Wyjaśniła, że dotyczy to tzw. polewaczek, z których korzystają gospodarze domów pobierając wodę do podlewania zieleni. Tak zużywana woda jest odprowadzana bezpośrednio do ziemi, a nie do kanalizacji. Na większości nieruchomości są zainstalowane takie wodomierze, jednakże rejestrowane na nich zużycie wody technologicznej jest nieznaczne w porównaniu do globalnego zużycia wody na nieruchomościach.

P. Anna Kobus w dalszej części dyskusji wskazała, że zrobiła zestawienie wszystkich kosztów związanych z odpłatnością za śmieci na podstawie faktur MPWiK. Wynika z niego, że nie wszystkie koszty znajdują pokrycie i bilansują się z zaliczkami wniesionymi przez mieszkańców z tego tytułu. W tej sytuacji należało wybrać metodę najbardziej sprawiedliwą do podziału tych kosztów na mieszkańców. Według Zarządu prawidłową metodą będzie ujęcie tych kosztów w wyniku na eksploatacji poszczególnych nieruchomości i rozliczenie ich udziałem lokalu w nieruchomości wspólnej. Można by rozliczyć te koszty w zależności od indywidualnego zużycia wody w lokalach, ale skorzystałyby na takim rozliczeniu lokale użytkowe, w których zużycie wody jest niskie i pominięte byłyby garaże, w których również występuje zużycie wody na potrzeby ich mycia, a nie posiadają swoich wodomierzy. Z tych względów wydaje się, że metoda zaproponowana w projekcie uchwały jest najbardziej sprawiedliwa.

W odpowiedzi na wyrażoną przez p. Ewę Pupek prośbę o przekazanie zestawienia tych kosztów dla wszystkich nieruchomości, p. A. Kobus zobowiązała się przygotować takie zestawienie, ale w terminie późniejszym wtedy, kiedy Spółdzielnia będzie posiadała potwierdzenie, że Urząd przyjął bez uwag złożone deklaracje, bowiem na dzień dzisiejszy nie mamy takiego skwitowania i oczekujemy na kolejną odpowiedź z Urzędu na przesłane korekty deklaracji i wyjaśnienia.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie rozliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi za rok 2021. W głosowaniu uchwała została podjęta jednogłośnie 9 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 19/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

P. Prezes L. Jedynak poinformował pokrótce o zorganizowanym przez niego w połowie września br. spotkaniu Rady Nieruchomości Wolność 6 z p. Arkadiuszem Szymankiem, na którym dyskutowano na temat zakresu robót planowanego remontu balkonów i elewacji budynku. Aktualnie Spółdzielnia otrzymała decyzję Banku o przyznaniu kredytu. Jest już podpisana umowa z Wykonawcą i według harmonogramu robót w połowie października rozpoczynają się prace remontowe na budynku. Odnosząc się do wniosku Rady Nieruchomości Wolność 6, która wnioskuje o czasowe dofinansowanie z funduszu zasobowego w kwocie 400.000 zł. stwierdził, że po przeprowadzonej analizie sytuacji finansowej nieruchomości w kontekście wymaganych środków finansowych na okres do czasu uruchomienia przyznanego kredytu, Zarząd wnioskuje do Rady o uruchomienie zwrotnych środków z funduszu zasobowego na cele remontowe nieruchomości Wolność 6 w wysokości 200.000 zł (dwieście tysięcy), przy założeniu uruchomienia I transzy w wysokości 100.000 zł w marcu 2022 r. na uzupełnienie wymaganego wkładu własnego niezbędnego do uruchomienia kredytu i II transzy w wysokości 100.000 zł na niezbędne roboty remontowe nie związane z remontem elewacji i balkonów w latach 2022 - 2023.

W uzasadnieniu powyższego wniosku wskazał, że wstrzymanie w czerwcu br. decyzji o zwiększeniu odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości Wolność 6 skutkowało wystąpieniem braku wpływu

środków finansowych z przeznaczeniem na remont w wysokości ok. 80 tys. zł do wkładu własnego, tak więc przyznanie 100.000 zł na ten cel będzie pewnego rodzaju rekompensatą dla mieszkańców i pozwoli na dokończenie I etapu robót zaplanowanego do wykonania przed uruchomieniem kredytu. Proponowane warunki spłaty przekazanych środków to jednorazowa spłata w 2024 roku powiększona o oprocentowanie w wysokości podwójnego oprocentowania bankowych lokat Spółdzielni, obowiązującego na dzień spłaty.

W dyskusji Prezes L. Jedynek wskazał, że wnioskowane dofinansowanie nie jest precedensem w Spółdzielni, ponieważ kilka lat temu takie dofinansowanie otrzymała Samolotowa na remont elewacji. Poza tym stwierdził, że Spółdzielnia obecnie dysponuje wolnymi środkami finansowymi, więc wydaje się, że nie ma przeszkód żeby udzielić takiej pożyczki.

P. Anna Gałęcka-Babisz podniosła, że w projekcie uchwały nie ma określonych warunków spłaty i według niej uchwała w proponowanej treści nie powinna być głosowana.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynek stwierdził, że przedstawił warunki spłaty, które będą zapisane w protokole z dzisiejszego posiedzenia i brak zapisu w uchwale na ten temat nie powinien być przeszkodą do jej głosowania. Poza tym jeśli jest taka wola zebranych to można je również dopisać do uchwały.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: wyrażenia zgody na uruchomienie środków z funduszu zasobowego na cele remontowe, w treści przekazanej w materiałach.

W głosowaniu: 6 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 20/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Mec. A. Chmurzyńska przypomniała o uzgodnionej na ostatnim posiedzeniu procedurze przygotowania zmiany do jednolitego tekstu Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” przyjętego w maju br. P. Ewa Pupek przygotowała zmianę pkt 2 w § 7 i jest ona przedstawiona w I wersji projektu uchwały. Natomiast stwierdziła, że w II wersji tego projektu dopisane zostały przypadki określone w art. 35 § 4¹ i § 4² Prawa spółdzielczego uznając, że powinny być one uwzględnione w Regulaminie biorąc pod uwagę fakt, że przepisy te obowiązują nie tylko w czasie epidemii ale również będą obowiązywać w normalnych warunkach funkcjonowania Spółdzielni. Proponowane zmiany obejmują również uwagi wniesione przez p. Karinę Michalczyk-Bark i p. Annę Gałęcką-Babisz.

Ustalono, że pod głosowanie zostanie poddany II wariant projektu uchwały.

W dyskusji rozważano inne możliwości przesłania głosu za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, nie tylko za pomocą poczty e-mail.

P. Ireneusz Królikowski zaproponował możliwość przesłania telefonicznie sms bądź głosowanie telefoniczne. Uznano, że brak możliwości autoryzacji przy takiej formie głosowania wyklucza jej zastosowanie.

Ponadto p. Anna Gałęcka-Babisz stwierdziła, że takie szczegółowe zapisy dotyczące zdalnego uczestnictwa w posiedzeniu Rady będzie można wpisać do Regulaminu Rady Nadzorczej, który będzie podlegał zmianie jak tylko będzie możliwe zwołanie Walnego Zgromadzenia.

Zdecydowano również o nieuwzględnieniu głosowania mailowego przesłanego przez p. Eugeniusz Stepnowskiego, z uwagi na to, że nie było wcześniej powiadomienia o możliwości takiego głosowania na dzisiejszym posiedzeniu.

Natomiast ustalono, że od grudnia br. wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej będą hybrydowe, a głosowanie uchwał przewidzianych w porządku posiedzenia będzie odbywało się mailowo dla osób będących na zdalnym połączeniu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zatwierdzenia zmiany do jednolitego tekstu *Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” w Warszawie*. Przed zagłosowaniem zebrani jednogłośnie zdecydowali o wykreśleniu z projektu uchwały słów: „za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość”.

W głosowaniu jednogłośnie 9 głosami „za” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 21/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7-8 porządku posiedzenia:

W części niejawnej posiedzenia członkowie Rady głosowali:

-/ uchwałę w sprawie: przyznania nagrody dla Pani Bogusławy Kopeć.

Treść **Uchwały nr 22/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu;

-/ uchwałę w sprawie: przyznania premii za III kwartał 2021 r. dla Członków Zarządu - Przewodniczący poinformował, że przyznano premię w wysokości: dla Prezesa Zarządu L. Jedynaka – 9%, dla Wiceprezes B. Kopeć – 6% i dla Wiceprezesa P. Gałacha – 8%.

Treść **Uchwały nr 23/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

9.1. Mec. A. Chmurzyńska poinformowała o złożeniu do Urzędu Dzielnicy Praga Południe wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu Nasielskiej 30 w prawo własności, w związku z przygotowywaną uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w tej nieruchomości. Uwzględniając fakt, że wcześniej Urzędy żądały dostarczenia uchwały Rady Nadzorczej wyrażającej zgodę na ustawowe przekształcenie prawa do gruntu, wnosimy o podjęcie proponowanej uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu przysługującego SM „STROP” w prawo własności nieruchomości.

W głosowaniu: jednogłośnie 9 głosami „za” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 24/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

9.2. Prezes L. Jedynak poinformował o istocie sprawy, która jest przedmiotem projektu uchwały w sprawie ustalenia odpłatności z tytułu prowadzonego przez SM „STROP” postępowania z trybie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Coraz częściej składane są do Spółdzielni wnioski o wyrażenie zgody na wykonanie różnego rodzaju robót remontowych, które dotyczą również części nieruchomości wspólnej. Władze budowlane w świetle obowiązujących przepisów żądają od takich osób okazania zgody współwłaścicieli nieruchomości wspólnej na wykonanie prac remontowych, warunkując tym wydanie pozwoleń na budowę. Wobec obowiązującego Spółdzielnię przepisu art. 22 ustawy o własności, który określa czynności przekraczające zwykły zarząd, w przypadku nieruchomości, w której zostały wyodrębnione lokale, niezależnie od tego czy jest już powołana wspólnota czy jej nie ma, Spółdzielnia ma obowiązek przygotowania stosownej uchwały i poddania jej pod głosowanie przez właścicieli lokali na danej nieruchomości. Wiąże się to z dodatkowymi czynnościami Administratora budynku, gospodarza domu.

Proponowana wysokość odpłatności uzależniona została od ilości lokali w nieruchomości z uwagi na to, że przy większej ilości właścicieli koszty prowadzonego postępowania są większe. Koszty te dotyczą tylko osób, które wnioskuje o wyrażenie zgody na wykonanie robót w swoim lokalu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: ustalenia odpłatności z tytułu prowadzonego przez SM „STROP” postępowania z trybie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

W głosowaniu: jednogłośnie 9 głosami „za” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 25/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

9.3. P. Anna Gałęcka-Babisz pokrótce omówiła konkurs ofert na wykonanie dokumentacji projektowej instalacji oddymiania w budynku Dzielna 21. Roboty te przewidziane były do wykonania w kolejnym etapie dostosowywania instalacji ppoż. do aktualnych przepisów. Zgłosiły się 4 firmy, z których jedna złożyła ofertę po terminie, druga nie miała referencji. W związku z tym pozostały dwie firmy, z których wybrana została firma AFG INSTALACJE mgr inż. Agnieszka Furczak-Grzywna z oferowaną ceną wykonania robót 67.650 zł brutto. Ustalono, że Spółdzielnia przeprowadzi dalsze negocjacje z wybranym Wykonawcą.

Jednocześnie wskazała, że ogłoszenie o konkursie pojawiło się jedynie na klatkach schodowych, natomiast nie pojawiło się ani na stronie internetowej Spółdzielni ani w Gazecie Wyborczej, co przez przypadek sama stwierdziła przeglądając gazetę. Na jej interwencję w Spółdzielni ogłoszenie pojawiło się w Gazecie Wyborczej i na stronie internetowej Spółdzielni z tygodniowym opóźnieniem, bez zmiany terminu zgłaszania ofert. Z tych względów apeluje do członków Rady, aby sprawdzać czy ogłoszenia o konkursach są zamieszczane w gazecie, bo nikt z pracowników Spółdzielni tego nie kontroluje.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gałęcka-Babisz

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

Protokół nr 7 (13)
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 06.12.2021 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 06.12.2021 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz Radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 18.10.2021 r.
3. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2022, w tym:
 - 3.1. Informacja Komisji Ekonomicznej
 - 3.2. Informacja Komisji Technicznej
 - 3.3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2022.
 - 3.4. Rozpatrzenie wniosku w sprawie podwyżki wynagrodzenia Zarządu SM „STROP” od 1 stycznia 2022 r. oraz zmiany Załącznika nr 1 do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” i podjęcie uchwał w tym zakresie.
4. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP” na rok 2022, w tym zatwierdzenie miesięcznych opłat z tytułu dostępu do systemu ograniczonego parkowania na osiedlu Kercelak i ulicy Wolność.
5. Informacja na temat ogłoszonych w roku 2021 i planowanych do ogłoszenia w roku 2022 konkursów ofert na wybór firm zewnętrznych, w tym:
 - 5.1. podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od zasady określonej w § 1 ust. 4 Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”.
6. Podjęcie uchwały w sprawie premii dla Członków Zarządu za IV kwartał 2021 r.
7. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie prowadził Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski, który poinformował zebranych o usprawiedliwionej nieobecności członków Rady: p. Ireneusza Królikowskiego i p. Czesława Piekuta oraz o zdalnej obecności czterech członków.

Następnie Przewodniczący przechodząc do zaproponowanego porządku posiedzenia poinformował, że p. Anna Gałęcka-Babisz wniosła o umieszczenie w porządku punktu dotyczącego rozpatrzenia skargi wniesionej przez p. Krystiana Bereżańskiego kilka dni temu. Zwrócił uwagę na fakt, że skarga dotyczy spraw wspólnoty mieszkaniowej Bellottiego 5, a członkostwo p. Bereżańskiego na które się powołuje związane jest z prawem do lokalu mieszkalnego w innej nieruchomości pozostającej w zasobie Spółdzielni. W związku z tym zaproponował, aby sprawa ta była rozpatrzona w punkcie 7 - Sprawy różne i wniesione.

P. Piotr Kapler wniósł o dopisanie do pkt 7 porządku omówienie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

P. Ewa Pupek odnosząc się do punktu 3.4. porządku posiedzenia obejmującego rozpatrzenie wniosku Zarządu o podwyżkę wynagrodzenia wniosła o przełożenie procedowania tej sprawy na następne

posiedzenie Rady Nadzorczej w styczniu 2022 r. W uzasadnieniu wskazała, że treść tego wniosku została przekazana w dniu dzisiejszym, a więc nie było możliwości przygotowania się do dyskusji na ten temat.

Wniosek ten został poparty, przez p. Annę Gałęcką-Babisz, która ponadto wskazała na uchybienia formalne polegające na tym, że wniosek Zarządu opatrzony jest datą 6 grudnia 2021 r. podczas, gdy materiały wraz z porządkiem obrad przekazany został członkom Rady w dniu 2 grudnia br.

W tej sprawie głos zabrał Prezes L. Jedynak, który stwierdził, że wniosek został rozesłany pocztą elektroniczną tylko z tego względu, że trzech członków Rady zadeklarowało udział w posiedzeniu zdalnie, a więc zapoznanie się z treścią wniosku na posiedzeniu byłoby dla nich utrudnione. Natomiast z założenia przewidziane było zapoznanie Państwa z treścią wniosku na posiedzeniu, do którego nie ma potrzeby się przygotowywać, bo wszystkie kwestie, które są niezbędne do rozważenia, są w nim wyraźnie opisane. Stwierdził, że ten wniosek może być uznany jako kontynuacja wniosku składanego przez niego w kwietniu tego roku na który nie otrzymał odpowiedzi, jak również złożony w grudniu ubiegłego roku na który również nie otrzymał odpowiedzi. Zauważył, że kwestia wynagrodzeń Zarządu, które od 2016 r. są niezmiennie, nie jest nowym tematem, a wobec tego oczekuje od Rady konkretnej dyskusji i głosowania w tej sprawie.

Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek o przełożenie pkt 3.4. na następne posiedzenie. W głosowaniu 6 głosami „za” przy 4 głosach „przeciw” pkt 3.4. porządku posiedzenia został przełożony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

P. Anna Gałęcka-Babisz potwierdziła, że wyraża zgodę na rozpatrzenie skargi p. Krystiana Bereżańskiego w pkt 7 porządku w sprawach różnych i wniesionych.

P. Jacek Szymczak wniósł o omówienie inwestycji Kaliskiego jako pkt 5.2. porządku.

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

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodniczący poprosił o uwagi do protokołu z posiedzenia z dnia 18.10.br. przedstawionego w materiałach. Wobec braku uwag, protokół z posiedzenia z 18.10..2021r. w głosowaniu 6 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

3.1. Głos zabrała Przewodnicząca Komisji Ekonomicznej p. Ewa Pupek, która poinformowała, że w posiedzeniu Komisji w dniu 29.11.br. oprócz niej udział wzięli p. A. Gałęcka-Babisz, p. Czesław Piekut i p. Mariusz Dadak oraz przedstawiciele Spółdzielni - p. Anna Kobus i p. Leszek Pęczak. Głównym celem tego spotkania miało być omówienie i podsumowanie planów finansowych dla zasobów Spółdzielni. Zgodnie z informacją p. L. Pecaka, 21 Rad Osiedli/Nieruchomości na 29 nieruchomości udzieliło odpowiedzi na przedstawione im plany finansowe, natomiast 8 Rad nie odniosło się do planów. Generalnie większość nieruchomości ma podwyższone stawki opłat, 2 nieruchomości zakwestionowały proponowane podwyżki i po negocjacjach zostały one obniżone. Komisja odniosła się również do opłat za wywóz nieczystości, których ustalenie nie jest łatwe ze względu na zmiany wprowadzane przez Radę Miasta, na co nie mamy wpływu natomiast trzeba reagować na kolejne zmiany i w sytuacji gdy uchwała będzie już obowiązywać ostatecznie ustalić odpłatność z tego tytułu od kwietnia 2022 r. w prawidłowej wysokości. Komisja rozważała również możliwości ograniczenia kosztów wysyłania faktur pocztą poprzez przesyłanie ich elektroniczne. Chodzi o lokale użytkowe, do których co miesiąc przesyła się faktury. Chodzi również o przesyłanie innych informacji np. dotyczących zmian w opłatach, żeby ograniczyć koszty i ułatwić pracę pracownikom Spółdzielni

zaangażowanych w przygotowanie przesyłek pocztowych. Z informacji uzyskanych od p. A. Kobus wynika, że obecny program nie daje takich możliwości, a będzie to możliwe do wprowadzenia po zmianie programu, o której Spółdzielnia informuje od 2 lat, ale nadal nic się nie dzieje.

W tym miejscu mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że prace nad wdrożeniem nowego systemu oprogramowania rozpoczęły się jeszcze w ubiegłym roku. Odbyły się dwie prezentacje firm, które złożyły oferty, ale przy organizowanej trzeciej prezentacji epidemia powstrzymała dalsze nasze działania. Zostały one przesunięte na przyszły rok, również z tego względu, że wiedząc o przejściu na emeryturę p. Wiceprezes Kopeć nie było sensu podejmować takich zmian w księgowości, o których przede wszystkim powinna decydować obecna Główna Księgowa.

W dalszej części p. Ewa Pupek stwierdziła, że poza usprawnieniem wysyłania faktur i rozliczeń mediów elektronicznie Komisja analizowała możliwości większego wykorzystania portalu lokatorskiego w tym zakresie. Zdaniem Komisji drukowanie książeczek opłat nie jest potrzebne w takim zakresie jak dotychczas, w sytuacji gdy większość mieszkańców korzysta z bezpośrednich przelewów bankowych. Powinny być drukowane tylko dla tych osób, które jednoznacznie zgłoszą taką potrzebę. Kolejną sprawą, którą zajęła się Komisja była potrzeba kontroli rozliczanie pożyczek. Ustalono zobowiązanie Spółdzielni do wykonania inwentaryzacji z natury pożyczek we wszystkich nieruchomościach raz do roku, przy udziale przedstawicieli Rad Osiedli/Nieruchomości.

Podsumowując Przewodnicząca Komisji zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie Planu finansowego w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

3.2. Głos zabrał Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Kapler informując, że Komisja spotkała się 30.11.br. przy jego udziale w składzie p. Anna Gałęcka-Babisz, p. Paweł Kaczmarek i p. Mariusz Dadak, zajmując się następującymi kwestiami. Pierwszą sprawą było rozpatrzenie rekomendacji propozycji Zarządu odnośnie odstąpienia od konkursów ofert na konserwację, która będzie prezentowana na dzisiejszym posiedzeniu. Komisja postanowiła zarekomendować tę propozycję z zastrzeżeniem, żeby przede wszystkim dbać o jakość wykonywanych usług. Jeśli firma nie wywiązuje się z obowiązków, są zastrzeżenia mieszkańców to bezwzględnie należy taki konkurs ogłosić. Drugą sprawą była ocena planów remontowych na 2022 r., niestety nie otrzymaliśmy odpowiedzi Spółdzielni do Rad Osiedli, które wniosły uwagi do swoich planów. W związku z tym nie były one omawiane na Komisji, zapoznanie się z tymi dokumentami możliwe było jedynie on-line już bezpośrednio przed dzisiejszym posiedzeniem, a informacja na ten temat znajduje się w protokole Komisji. Spółdzielnia odpowiedziała na wszystkie uwagi zgłoszone przez Rady Osiedli, natomiast Komisja stwierdziła, że być może nie były one wystarczająco wyczerpujące. Stwierdził, że dwóch członków Komisji było za rekomendacją planu, a jeden członek wstrzymał się od decyzji. Trzecią sprawą, którą zajęła się Komisja był przegląd planów konserwacji na przyszły rok i wykaz firm, które brane są pod uwagę do konkursów ofert w roku 2022. Reasumując Przewodniczący Komisji Technicznej stwierdził, że 2 członków Komisji jest za rekomendacją planu remontów do Rady Nadzorczej a dwóch członków wstrzymało się od tej decyzji.

W dyskusji głos zabrali:

-/P. E. Pupek stwierdzając, że Rada Osiedla Żytunia nie otrzymała odpowiedzi na swoje uwagi, które były zgłoszone bezpośrednio po otrzymaniu planu remontów, a brak pisemnej akceptacji ze strony Rady Osiedla potraktowany został przez Komisję Techniczną jako brak uwag do planu. Jednocześnie skorygowany plan dla nieruchomości Żytunia otrzymała w materiałach na dzisiejsze posiedzenie, natomiast Rada Osiedla takiej informacji nie otrzymała.

-/ P. P. Kapler w odpowiedzi stwierdził, że Komisja nie twierdziła, że Rada Osiedla Żytunia zaakceptowała plan remontów na rok 2022.

-/ P. M. Dadak zgłosił, że pomimo złożonych uwag do planu remontów nieruchomości Kacza i Wolność 3A, plan remontów dla nieruchomości nie został skorygowany, natomiast Spółdzielnia proponuje dalsze uzgodnienia w tym zakresie.

-/ P. J. Szymczak stwierdził, że brak odpowiedzi od nieruchomości w zakresie planu remontów jego zdaniem stanowi duże wątpliwości w zakresie jego zatwierdzenia.

-/ Prezes L. Jedynak odnosząc się do uwagi zgłoszonej przez p. J. Szymczaka stwierdził, że nie ma sporu w zakresie planu remontów z Radami Osiedli, jedynie Żytnia zgłosiła uwagi, które zostały uwzględnione w planie, natomiast druga nieruchomość Kacza przesłała w ciągu tygodnia dwie sprzeczne ze sobą opinie i ta sprawa musi być wyjaśniona i dopracowana. W najbliższym czasie Spółdzielnia spotka się z przedstawicielami nieruchomości i zostanie dopracowany plan remontów. Nie ma zmiany w zakresie odpisu na remonty więc środki są zagwarantowane, a plan będzie na bieżąco dopracowany i w konsekwencji przekazany Radzie Nadzorczej do korekty.

-/ P. A. Gałęcka-Babisz spytała o zatwierdzenie planu finansowego dla Bellottiego 5 czy powinien być zatwierdzany przez Radę Nadzorczą czy nie, tym bardziej, że w ubiegłym roku Rada nie zatwierdzała planu dla tej nieruchomości tylko dla Bellottiego 5A.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że plan finansowy dla nieruchomości Bellottiego 5 musi być zatwierdzony z tego względu, że własność czterech lokali w tym budynku jeszcze nie została przeniesiona na ich użytkowników, a tym samym podstawą do uchwalenia opłat dla tych lokali jest plan finansowy zatwierdzony przez Radę na rok 2022. Oczywiście Rada nie uchwała planu dla wspólnoty mieszkaniowej.

3.3. Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2022.

W głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” uchwała w sprawie zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2022 została podjęta.

Treść **Uchwały nr 26/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 4 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 2022 r., zostały przegłosowane łącznie w jednym głosowaniu, który został przyjęty jednogłośnie.

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” na 2022 rok w wyniku, którego jednogłośnie 11 głosami „za”, Rada Nadzorcza przyjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali wszystkich nieruchomości Spółdzielni na rok 2022.

Treść **Uchwał nr 27-55/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

5.1. Głos zabrał Wiceprezes P. Gałach, który stwierdził, że wniosek został złożony na podstawie § 1 ust. 5 Regulaminu wyboru Firm(...), który stanowi, że w przypadku gdy z analizy rynku dotyczącej poziomu cen podobnych usług oraz braku uwag co do sposobu realizacji usługi przez dotychczasową firmę wynikać będzie, że nie ma uzasadnienia dla przeprowadzenia konkursu ofert dla usług cyklicznie

prowadzonych na rzecz Spółdzielni, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o odstąpieniu od zasady określonej w ust. 4 tego paragrafu. Analiza rynku w aktualnej sytuacji panującej pandemii w kraju, i narastającej inflacji wskazuje, że ewentualny konkurs ofert może spowodować znaczący wzrost kosztów usług w stosunku do ponoszonych obecnie. Stwierdzając, że nie mamy zastrzeżeń do większości usługodawców prowadzących przede wszystkim różnego rodzaju specjalistyczne usługi, wymagających bardzo dobrze przeszkolonych i sprawdzonych pracowników, o wieloletnim doświadczeniu wskazał, że szkoda byłoby stracić tak dobrych kontrahentów. Świadczone usługi są dobrze oceniane zarówno przez służby techniczne i administracyjne Spółdzielni jak również przez Rady Osiedli i mieszkańców. Z tych względów wniósł o akceptację wniosku Zarządu. Równocześnie odniósł się do świadczonych usług przez kilka firm, do których wykonawstwa zgłaszane są zastrzeżenia ze strony pracowników Spółdzielni i mieszkańców informując, że dla tych usług są zaplanowane konkursy ofert. W zakresie ogłoszonych konkursów w roku 2021 poinformował, że przeprowadzono 8 konkursów, które zostały rozstrzygnięte, a obecnie trwa konkurs na wymianę instalacji wodnej w budynku Schroegera 85. Zaplanowane są konkursy na wykonanie remontów o średnim zakresie, w kosztach ca 20.000 zł i konkurs na remont elewacji budynku Skierniewicka 21, który ze względu na wielomilionowe koszty wymaga szeregu uzgodnień.

W dyskusji głos zabrali:

-/P. Karina Michalczyk-Bark, która poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego ogłoszenie konkursów może przynieść stratę Spółdzielni skoro umowy zawarte na czas nieokreślony są i tak wielokrotnie aneksowane, a więc w każdym czasie usługodawca może wystąpić z wnioskiem o podniesienie wynagrodzenia za świadczone usługi.

W odpowiedzi Wiceprezes P. Gałach przypomniał, że kilka lat temu przygotowując wzory umów konserwacyjnych uznano za korzystne przyjęcie okresu trwania umowy na czas nieokreślony z zagwarantowaniem prawa do wypowiedzenia umowy w okresie jednego miesiąca. To gwarantowała długoletnią współpracę z dobrym wykonawcą, a jednocześnie gwarantowało możliwość rozwiązania umowy w przypadku niewłaściwego świadczenia usług ze strony wykonawcy. Tak więc czas trwania umowy nie ma żadnego znaczenia i nie wiąże się ze składanym wnioskiem. Ponadto zauważył, że projekt uchwały nie zakłada całkowitego odstąpienia od zasady przeprowadzania konkursów ofert na te usługi. Motywem do złożenia tego wniosku był fakt, że w związku z upływem 3 lat trwania wielu umów konserwacyjnych, ogłaszanie konkursów ofert w obecnym czasie trwającej epidemii i związanej z tym wyższymi cenami usług, może wywołać dyskusję nt. wyższych kosztów, a więc nie jest korzystne. Podjęcie proponowanej uchwały w żaden sposób nie zwalnia Spółdzielni całkowicie z obowiązku przeprowadzania konkursów ofert w przyszłości bądź w sytuacji, gdy jakość świadczonych usług nie będzie satysfakcjonująca dla Spółdzielni albo znacząco spadną ceny usług.

-/ P. Jacek Szymczak zgłosił uwagę, że nie ma określonego terminu do kiedy uchwała miałaby obowiązywać.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że wniesiona uwaga jest słuszna i nie ma przeszkód aby doprecyzować § 2 uchwały poprzez określenie terminu do kiedy uchwała obowiązuje.

-/ P. Piotr Kapler zaproponował termin obowiązywania uchwały do końca października 2022 r.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz uznając, że uchwała wynika z przepisu Regulaminu nakazującego wykonanie konkursów ofert dla umów, które obowiązują już ponad 3 lata, stwierdziła, że należy pozytywnie ocenić działania Zarządu biorąc pod uwagę fakt, że ogłoszenie konkursów w okresie trwającej pandemii nie byłoby korzystne dla Spółdzielni i mieszkańców, natomiast w przypadku kilku wykonawców usług, których wykonawstwo budzi zastrzeżenia konkursy zostaną ogłoszone. W tej sytuacji popiera wniosek Zarządu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: wyrażenia zgody na odstąpienie od zasady określonej w § 1 ust. 4 Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP” w uwzględnieniu zgłoszonego terminu obowiązywania uchwały do 31 października 2022 roku.

W głosowaniu: 10 głosami „za” i 1 głosem „przeciw” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 56/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

5.2. Głos zabrał Prezes L. Jedynak informując, że inwestycja Spółki przebiega zgodnie z przyjętym harmonogramem zawartym w umowie. Obsługa tej inwestycji przez Spółdzielnię na zasadach prowadzonej działalności gospodarczej przebiega prawidłowo, a na ten rok z tego tytułu zostanie zafakturowane na rzecz Spółdzielni 141.000 zł. Jest to kwota mniejsza niż była zaplanowana na rok 2021, bo wystąpiły pewne opóźnienia w robotach ziemnych, z przekładkami elektrycznymi, które leżały po stronie Inwestora, ale zostaną one ukończone w tym miesiącu, będzie wylany chudy beton i płyta denna. Jeśli chodzi o sprawy organizacyjne to Spółka ma otwarty rachunek powierniczy, który jest już aktywny, bo udało się wpisać Spółkę do księgi wieczystej nieruchomości jako użytkownika wieczystego, co było nie lada osiągnięciem w sytuacji gdy Sąd dokonuje wpisów do ksiąg w okresie do 9 miesięcy, a Spółce udało się załatwić wpis w ciągu 5 miesięcy. Na 28 mieszkań jest zawartych 22 umowy notarialne, są 4 rezerwacje i ustalone terminy notarialne w tym tygodniu, 2 mieszkania nie mają jeszcze rezerwacji.

Głos zabrał p. Jacek Szymczak, który w imieniu Rady podziękował Prezesowi Zarządu za takie postępy i sprawne działanie, z jednej strony z uwagi na sprzedaż mieszkań i z drugiej strony roboty budowlane, które przebiegają bez większych przeszkód.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak dziękując przypomniał, że prowadzi Spółkę społecznie z dużą satysfakcją.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

W części niejawnego posiedzenia członkowie Rady głosowali:

-/ uchwałę w sprawie: przyznania premii za IV kwartał 2021 r. dla Członków Zarządu - Przewodniczący poinformował, że przyznano premię w wysokości: dla Prezesa Zarządu L. Jedynaka – 10%, dla Wiceprezesa P. Gałacha – 7%.

Treść **Uchwały nr 57/2021** w załączeniu do niniejszego protokołu.

W tym miejscu Przewodniczący poinformował zebranych, że w trakcie głosowania premii dla Zarządu p. Jacek Szymczak zgłosił wniosek o przerwanie posiedzenia wskazując jako powód słabą słyszalność przebiegu posiedzenia dla osób będących na zdalnym połączeniu.

W tej sytuacji Przewodniczący wskazując na to, że pozostały jeszcze dwa punkty ze spraw różnych do rozpatrzenia, poddał pod głosowanie złożony wniosek o przerwanie posiedzenia.

W głosowaniu 9 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” wniosek został odrzucony.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

7.1. Przewodniczący p. E. Stepnowski na wstępie wyraził swoją opinię w sprawie złożonej skargi przez p. Krystiana Bereżańskiego stwierdzając, że sprawa dotyczy wspólnoty mieszkaniowej i jego zdaniem Rada nie ma kompetencji do zajęcia stanowiska w tej sprawie i jedynie Pani mecenas powinna udzielić pisemnej odpowiedzi.

-/ Mec. A. Chmurzyńska na wstępie zaznaczyła, że niezależnie od tego czy sprawa leży w kompetencjach Rady Nadzorczej czy nie, Spółdzielnia była zobowiązana poinformować Radę

o przesłanej do jej wiadomości korespondencji, wobec jednoznacznej dyspozycji zawartej w mailu, że jest on skierowany tylko do wiadomości Rady Nadzorczej. W związku z powyższym taka informacja byłaby przekazana na posiedzeniu niezależnie od tego, że sprawa ta nie była ujęta w porządku posiedzenia z powodów formalnych tzn. wobec faktu, że Rada Nadzorcza nie jest upoważniona do rozstrzygania skarg właścicieli lokali zrzeszonych we wspólnocie mieszkaniowej na jej działalność. Zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza rozpatruje wyłącznie skargi, które pochodzą od członków Spółdzielni ewentualnie od organów samorządowych tj. Rad Osiedli/Nieruchomości, natomiast p. Bereżański w tej sprawie występuje jako właściciel lokalu na Bellottiego 5 i powoływany przez niego Statut Spółdzielni nie ma zastosowania. Wspólnota ma swój regulamin i wszelkie sprawy, które mogą być kwestionowane przez właściciela lokalu w ramach skargi powinny być kierowane do Zarządu, który pełni zarząd powierzony nieruchomością wspólną i rozstrzygane na forum wspólnoty czyli na zebraniu właścicieli lokali. Wspólnota ma swój regulamin określający prawa i obowiązki oraz narzędzia do dyscyplinowania zarządcy i administratora oraz ewentualnego wyciągania konsekwencji z tego tytułu, do zmiany sposobu zarządzania włącznie. Z tych względów przychyłając się do wniosku Pana Przewodniczącego stwierdziła, że sprawa ta nie powinna być dalej procedowana przez Radę Nadzorczą.

W dyskusji głos zabrali:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz, która potwierdzając fakt, że p. Bereżański zgłosił sprawę jako członek wspólnoty mieszkaniowej, a Rada Nadzorcza nie zajmuje się sprawami wspólnoty stwierdziła, że temat zwłoki w udzielaniu odpowiedzi na pisma członków Spółdzielni nie jest nowym tematem, czego potwierdzeniem są chociażby pisma Rady Nieruchomości Dzielna 21, na które od 9 miesięcy nie mamy odpowiedzi. Wskazała, że według jej wiedzy Rada Osiedla Żytnia nie dostała w terminie odpowiedzi na protokół, jak również inne Rady nieruchomości zgłaszają problemy z uzyskaniem odpowiedzi na swoje pisma w terminie. Osobiście wysłała do Spółdzielni w kwietniu maila w sprawie opłaty śmieciowej i do chwili obecnej nie dostała odpowiedzi. W tej sytuacji stwierdziła, że temat udzielania odpowiedzi na pisma członków w statutowym terminie jest poruszany od wielu lat i pomimo wielokrotnych wniosków i upomnień o przestrzeganie terminu, sytuacja nie zmienia się i jest ciągle aktualna, że Zarząd zwleka z udzielaniem odpowiedzi.

-/ Prezes L. Jedynak odnosząc się do korespondencji p. Bereżańskiego stwierdził, że sprawa ta nie jest tak jednoznaczna jak prezentuje ją w swoim mailu. Problem polega na tym, że odpowiedzi udzielane przez Spółdzielnię nie są takie jakich oczekuje i dlatego domaga się kolejnych odpowiedzi na ten sam temat. Przykładem jest domaganie się zwiększenia kosztów funduszu remontowego poprzez zmniejszenie kosztów zarządzania pomimo, że wniosek złożony w tej sprawie przez niego na zebraniu wspólnoty nie był ani dyskutowany ani głosowany. W tej sytuacji niemożliwe jest spełnienie jego oczekiwań. Spółdzielnia nie może zajmować się wspólnotą mieszkaniową otrzymując wynagrodzenie za zarządzanie poniżej ponoszonych kosztów świadczonych usług w naszych zasobach. Obsługa wspólnoty powinna dawać dodatni wynik, przynosić przychód większy niż ten jaki jest dla członków Spółdzielni. Dlatego też p. Bereżański dostał odpowiedź inną niż chciałby dostać. Poza tym otrzymuje również odpowiedzi telefoniczne bezpośrednio od Pana Kierownika. Odnosząc się do odpowiedzi na korespondencję w Spółdzielni stwierdził, że na pewno są sprawy, które obciążone są zwłoką w załatwieniu, ale jest to konsekwencją sygnalizowanych wcześniej braków w zatrudnieniu. Dla przykładu podał, że od 4 lat Wiceprezes Gałach pracuje na 2 etatach, bo nie ma kierownika działu technicznego, bo za wynagrodzenie na tym stanowisku, które proponuje Spółdzielnia nie ma chętnych do pracy. Z tego względu trudno jest zgodzić się z taką opinią jaką przedstawiła Pani Ania Gałęcka-Babisz. Jeśli chodzi o brak odpowiedzi dla Rady Osiedla Żytnia poprosił o informację bezpośrednio od Rady Osiedla na jakie pismo Spółdzielnia nie udzieliła odpowiedzi. Reasumując przyznał, że

niewątpliwie są pewne zaległości w tym zakresie i zobowiązał się do poinformowania pracowników kolejny raz o statutowym obowiązku udzielenia odpowiedzi w terminie 30 dni, a w przypadku sprawy wymagającej dłuższego czasu do rozpoznania, udzielenia krótkiej informacji o przedłużeniu terminu udzielenia odpowiedzi.

Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie wnioszek o przygotowanie odpowiedzi do Pana Krystiana Bereżańskiego przez Panią mecenas, który został przyjęty jednogłośnie.

7.2. Odnosząc się do pytania o termin zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, Prezes L. Jedynak stwierdził, że podjęcie decyzji w tej sprawie w obecnym czasie trwającej pandemii jest równoznaczne z przyjęciem przez Zarząd dużej odpowiedzialności za takie działanie. Być może gdybyśmy byli przygotowani we wrześniu to w tym terminie można było podjąć próbę zorganizowania Walnego. Obecnie nie jest to możliwe, jeśli ustąpią przyrosty zakażeń i robi się spokojniej pod tym względem będzie można ponownie pomyśleć o organizacji zebrania. Walne jest niewątpliwie potrzebne z uwagi na oczekiwane wybory do organów samorządowych, ale są również ważniejsze sprawy związane z podziałem nadwyżek bilansowych, podjęciem uchwały w sprawie określenia sumy zobowiązań, aby można było zaciągnąć kredyt, o który dopomina się np. Rada Osiedla Skierniewicka z przeznaczeniem na remont elewacji budynku. Będziemy przygotowywać się na wiosnę mając nadzieję, że warunki epidemiczne na to pozwolą.

-/ P. Piotr Kapler stwierdził, że poruszył temat zwołania Walnego w kontekście ewentualnego przygotowania materiałów niezbędnych do zwołania go w terminie najdogodniejszym dla wszystkich.

Na zakończenie posiedzenia p. Anna Gałęcka-Babisz poruszyła temat odpowiedzi na pismo Prezesa Zarządu z kwietnia br. w sprawie zmiany wynagrodzenia, pytając Pana Przewodniczącego, kiedy będzie udzielona odpowiedź. Przypomniała, że odpowiedź była przygotowana przez p. Ewę Pupek i przekazana do wiadomości Prezydium Rady.

W odpowiedzi Pan Przewodniczący stwierdził, że w tamtym okresie posiedzeniom Rady przewodniczył Zastępca Przewodniczącego p. Jacek Szymczak i on zobowiązał się do zakończenia tej sprawy. Przygotowane przez p. Ewę Pupek pismo było rekomendacją Komisji Ekonomicznej i powinno być przegłosowane przez całą Radę Nadzorczą na plenarnym posiedzeniu.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
A. Gałęcka-Babisz

Z-ca Przewodniczącego
Kapler
Rady Nadzorczej

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