

**Protokół nr 7**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 24.06.2019 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 24.06.2019 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Porządek posiedzenia:**

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Informacja Zarządu w sprawie możliwości pozyskania nieruchomości celem prowadzenia przedsięwzięcia gospodarczego, w tym:
  - 2.1. podjęcie uchwały w sprawie uzyskania zgody Rady Nadzorczej na uruchomienie środków finansowych z funduszu zasobowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.
3. Sprawy różne i wniesione.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

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

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będą brali udziału: p. Bogdan Płaza, p. Mariusz Dadak, p. Przemysław Dąbrowski i p. Jacek Szymczak. Nieobecność została usprawiedliwiona.

Następnie przedstawił porządek dzisiejszego posiedzenia, które zostało zwołane na wniosek Zarządu w konkretnej sprawie. Na wniesione pytania o termin wrześniowego posiedzenia Rady ustalono, że sprawa ta zostanie wyjaśniona w 3 punkcie porządku. Wobec braku dalszych uwag do porządku, Przewodniczący poddał go pod głosowanie w wyniku, którego porządek został przyjęty jednogłośnie.

**Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Prezes L. Jedynak na wstępie usprawiedliwiając nagły tryb zwołania dzisiejszego posiedzenia przedstawił informację na temat pojawiającej się możliwości pozyskania nieruchomości celem prowadzenia przedsięwzięcia gospodarczego. Zarząd Spółdzielni pozyskał informację o możliwości złożenia oferty na nabycie terenu o powierzchni ca 1.000 m<sup>2</sup>, położonego na Bemowie, przy ulicy Kaliskiego. Teren ma uregulowany stan prawny w księdze wieczystej, jest zabudowany pawilonem handlowy i pozostaje w wieczystym użytkowaniu Społem WSS Wola będącej również właścicielem tego pawilonu. W odpowiedzi na złożoną przez Spółdzielnię ofertę zakupu nieruchomości, w której wskazaliśmy spółkę jako potencjalnego inwestora, otrzymaliśmy informację, że została ona przyjęta przez Zarząd Społem i Radę Nadzorczą i

jesteśmy zobowiązani do podjęcia szybkiej decyzji w tej sprawie, z uwagi na planowany termin podpisania umowy notarialnej w tym tygodniu tzn. przed końcem czerwca br.

Nieruchomość jest atrakcyjna ze względu na korzystne warunki finansowe jej nabycia, bowiem nie trzeba od razu zapłacić pełnej ceny. Przy przedwstępnej umowie sprzedaży należy zapłacić część ceny ca 15%, natomiast pozostała cena, płatna po wydaniu terenu, przy czym część ceny ca 10% w równych ratach przez 8 miesięcy, a reszta ceny zapłacona w rozliczeniu z kosztami wybudowania dla Spółdzielni Społem lokalu użytkowego o powierzchni ca 250,00 m<sup>2</sup>.

Według naszej analizy cen lokali budowanych w okolicy ul. Kaliskiego, kształtujących się na poziomie 12.000 zł/m<sup>2</sup> pum, przyjęliśmy do kalkulacji kosztów inwestycji cenę sprzedaży lokali w granicach 9.000 zł/m<sup>2</sup>. W materiale przekazanym na dzisiejsze posiedzenie przyjęliśmy koszty budowy na poziomie 5.000 zł/m<sup>2</sup>.

Zdaniem Zarządu nabycie tego terenu i rozpoczęcie inwestycji jest korzystne z uwagi na:

- / ponowne zaistnienie na rynku inwestycyjnym
- / dofinansowanie naszych kosztów własnych, w tym również możliwość wypracowania dodatkowych środków finansowych na podwyższenie wynagrodzeń pracowników bez konieczności podniesienia stawki eksploatacyjnej,
- / możliwość rozwiązania problemu inwestycji Bogusławskiego tj. przekazania części zysku z inwestycji Kaliskiego na pokrycie straty sprzedaży bądź budowy tej pierwszej.

Naszym zamiarem jest pozyskanie tego terenu przez spółkę Spółdzielni przede wszystkim z uwagi na długie procedury w podejmowaniu decyzji, które obowiązują w Spółdzielni. Przypomniał, że rozpoczęcie inwestycji wymaga przyjęcia przez Walne Zgromadzenie założeń inwestycyjnych, co w tym konkretnym przypadku nie byłoby możliwe do spełnienia. Również sugestie sprzedającej Spółdzielni Społem, która znając procedury obowiązujące w spółdzielni, wskazywała na chęć współpracy ze spółką.

W dyskusji, odpowiadając na pytania członków Rady Prezes poinformował, wskazując na przekazane materiały, że wartość działki wynosi 2.800.000 zł netto. Pierwsza rata ma być zapłacona w kwocie 400.000 zł przy akcie notarialnym przedwstępnej umowy sprzedaży, która ma być podpisana we czwartek w tym tygodniu. Przy akcie płatna będzie również prowizja dla pośrednika w kwocie 100.000 zł. Druga rata w wysokości 500.000 zł płatna będzie już w trakcie budowy, w ratach i obejmuje koszty utraconych korzyści przez Społem, w związku z nie prowadzeniem działalności handlowej. Trzecia rata - 500.000 zł obejmuje koszt wyposażenia lokalu użytkowego, w zakresie uzgodnionym w umowie. Reszta ceny to koszty budowy lokalu dla Spółdzielni Społem. Projekt budowlany jest opracowywany i ma być skończony według umowy z projektantem na początku przyszłego roku. W II kwartale przyszłego roku planowane jest wydanie decyzji pozwolenia na budowę. W założeniach inwestycja ma być realizowana w ciągu 16 miesięcy plus 2 miesiące na odbiory. Dla tej nieruchomości są wydane prawomocne warunki zabudowy i projekt opracowywany jest według wydanych warunków. Wartość działki według wyceny rzeczoznawcy majątkowego wynosi 2.968.000 zł. Będziemy dążyć do wybudowania 28 mieszkań, chociaż według



wydanych warunków przewidzianych jest 32 mieszkania. Największy metraż mieszkań to 70 m<sup>2</sup> w jednym pionie budynku, reszta mieszkań w przedziale 40 - 60 m<sup>2</sup>.

W dniu 13 czerwca odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Społem, na którym została podjęta uchwała w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż tego terenu spółce STROP Nieruchomości. Aktualnie Społem dąży do szybkiej sprzedaży, z tych względów nadane zostało takie tempo działania.

Przedwstępna umowa sprzedaży przewiduje, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po wydaniu pozwolenia na budowę. Przewiduje również udzielenie Spółdzielni przez Społem wszystkich niezbędnych pełnomocnictw do prowadzenia uzgodnień dokumentacji i innych czynności podejmowanych w procesie inwestycyjnym. W umowie zawarte są kary umowne, w przypadku gdyby Społem uchylała się od przystąpienia do umowy przyrzeczonej. Roszczenia wynikające z przedwstępnej umowy, w tym kary umowne będą wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

Z uwagi na przedstawione uwarunkowania Zarząd Spółdzielni zwraca się do Rady o wyrażenie zgody na uruchomienie środków z funduszu zasobowego w wysokości 1.100.000 zł, z przeznaczeniem na wstępne finansowanie przez Spółkę STROP Nieruchomości przedsięwzięcia inwestycyjnego „Kaliskiego 37”, na okres do 31 grudnia 2019 r. tj. na czas niezbędny do uzyskania finansowania zewnętrznego tej inwestycji. Fundusz zasobowy naszej Spółdzielni wynosi 2.700.000 zł.

Następnie Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie środków finansowych z funduszu zasobowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

Po dyskusji i wniesionych m.in. przez p. Czesława Piekuta uwag do projektu uchwały w zakresie konieczności doprecyzowania komu i na jaki cel uruchamiane są środki z funduszu zasobowego, członkowie Rady postanowili, aby w treści projektu uchwały § 1 pkt 1 dopisać spółki p.n. STROP Nieruchomości Sp. z o.o., w której SM „STROP” posiada 100% udziałów oraz przeznaczenie na dofinansowanie inwestycji „Kaliskiego 37”.

Ostateczna treść uchwały w § 1 pkt 1 otrzymała brzmienie:

„1. wyraża zgodę na uruchomienie, w roku 2019, środków finansowych w wysokości 1.100.000,00 zł (jeden milion sto tysięcy złotych) z funduszu zasobowego, z przeznaczeniem na wstępne finansowanie działalności gospodarczej spółki p.n. STROP Nieruchomości Sp. z o.o., w której SM „STROP” posiada 100% udziałów, polegającej na realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego „Kaliskiego 37”.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w uzupełnionej treści, która została przyjęta 6 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”.

Treść **Uchwały nr 22/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

**Ad. 3 porządku posiedzenia:**

Członkowie Rady ustalili termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 9 września 2019 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

A. Gaweł-Babini

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

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



**Protokół nr 8**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 09.09.2019 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 09.09.2019 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopec i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Porządek posiedzenia:**

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzeń: w dniu 17.06.2019 r. i 24.06.2019 r.
3. Informacja na temat wykonania Planu finansowego za I półrocze 2019 r.
4. Informacja o wynikach windykacji wierzytelności Spółdzielni za I półrocze 2019 r.
5. Informacja na temat przekształceń prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów pozostających w zasobie Spółdzielni.
6. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia zmian do:
  - 6.1. Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”,
  - 6.2. Regulaminu funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.
7. Sprawy różne i wniesione, w tym:
  - 7.1. informacja w sprawie skargi właścicieli lokalu uż. nr 8a - Skierniewicka 21,
  - 7.2. informacja w sprawie skargi użytkownika lok. nr 6 - Żytnia 15A,
  - 7.3. przyjęcie Planu pracy Rady Nadzorczej na okres wrzesień - grudzień 2019 r.,
  - 7.4. przyjęcie planu dyżurów członków Rady w okresie październik 2019 r. - styczeń 2020 r.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

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

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu swoją nieobecność zgłosił wcześniej p. Przemysław Dąbrowski. Nieobecność została usprawiedliwiona.

Następnie przedstawił porządek dzisiejszego posiedzenia. O uzupełnienie porządku wniesli:

-/ p. Czesław Piekut o informację Zarządu nt. inwestycji Kaliskiego,

-/ p. Piotr Kapler o przedstawienie informacji z przeprowadzonego konkursu ofert.

Ustalono, że tematy te zostaną dodane do pkt. 7 jako ppkt. 7.5. i 7.6.

P. Anna Gałęcka-Babisz zgłosiła kolejny raz wniosek o wyjaśnienie Zarządu w sprawie przekazanej na początku tego roku informacji o wykonaniu wniosków z zebrania mieszkańców nieruchomości Dzielna 21 z roku 2018, które w rzeczywistości, jej zdaniem nie zostały wykonane. Ustalono, że sprawa ta zostanie wyjaśniona na październikowym posiedzeniu.

Wobec braku dalszych uwag do porządku, Przewodniczący poddał go pod głosowanie w wyniku, którego uzupełniony porządek został przyjęty jednogłośnie.

## **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Przewodniczący poddał pod głosowanie protokoły z posiedzeń Rady z dnia 17.06.2019 r. i z dnia 24.06.2019 r.

P. Czesław Piekut odnosząc się do treści protokołu z dnia 24.06. zarzucił, że brakuje zapisu o przeprowadzonej dyskusji w zakresie przedstawionej przez Prezesa informacji o zamierzonej inwestycji, a przede wszystkim w zakresie proponowanej do podjęcia uchwały, której treść budziła wątpliwości i w efekcie została znacząco zmieniona w stosunku do wersji poddanej pod głosowanie.

Po dyskusji ustalono, że protokół z dnia 24.06.2019 r. w pkt Ad. 2 po zdaniu: „Następnie Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie środków finansowych z funduszu zasobowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.”, zostanie uzupełniony o następującą treść: „Po dyskusji i wniesionych m.in. przez p. Czesława Piekuta uwag do projektu uchwały w zakresie konieczności doprecyzowania komu i na jaki cel uruchamiane są środki z funduszu zasobowego, członkowie Rady postanowili, aby w treści projektu uchwały w § 1 pkt 1 dopisać spółki p.n. STROP Nieruchomości Sp. z o.o., w której SM „STROP” posiada 100% udziałów oraz przeznaczenie na dofinansowanie inw. „Kaliskiego”. Ostateczna treść uchwały w § 1 pkt 1 otrzymała brzmienie:

„1. wyraża zgodę na uruchomienie, w roku 2019, środków finansowych w wysokości 1.100.000,00 zł (jeden milion sto tysięcy złotych) z funduszu zasobowego, z przeznaczeniem na wstępne finansowanie działalności gospodarczej spółki p.n. STROP Nieruchomości Sp. z o.o., w której SM „STROP” posiada 100% udziałów, polegającej na realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego „Kaliskiego 37”.”.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w uzupełnionej treści, która została przyjęta 6 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”.

Wobec braku dalszych uwag do treści protokołów poddanych pod głosowanie, zostały one przyjęte 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się”.

## **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

Informację na temat wykonania Planu finansowego za I półrocze 2019 r. przedstawiła p. Wiceprezes B. Kopec wskazując m.in. na dobre wyniki na nieruchomościach, wydatki nie przekraczają 50 % przyjętych kosztów, poza przeglądami, które odbywają się głównie na wiosnę każdego roku, stąd wykonanie tej pozycji jest wyższe niż 50%. Koszty własne również nie są przekroczone. Te wyniki dają podstawę do stwierdzenia, że plan kosztów był dobrze skonstruowany, a wydatki są kontrolowane. Natomiast będzie konieczna korekta planu w zakresie kosztów eksploatacji przede wszystkim z uwagi na zmianę cen ciepłej wody i tym samym ceny podgrzania wody do centralnego ogrzewania o 30%, którą wprowadziła Veolia od września tego roku.

W dyskusji poproszono o wyjaśnienie przekroczenia kosztów w pozycji firm sprzątających oraz informację w zakresie opłat za wieczyste użytkowanie.

W odpowiedzi p. Wiceprezes B. Kopec wskazała, że firmy sprzątające niezależnie od świadczenia usług w ramach zawartych umów na poszczególnych nieruchomościach,



świadczą również dodatkowo usługi na podstawie odrębnych umów na zastępstwo za gospodarzy domów, w okresie urlopów bądź w przypadku nieobecności z powodu choroby. W poprzednich latach takie zastępstwa obejmowali inni gospodarze domów. Obecnie z powodu braku chętnych osób fizycznych zatrudniane są firmy sprząające. W zakresie wieczystego użytkowania przypomniała, że w roku 2019 nastąpiło ustawowe przekształcenie tego prawa w prawo własności gruntów, tym samym dotychczasowa opłata roczna stanie się opłatą przekształceniową. Potrzebne jest tylko zaświadczenie z Urzędu Miasta potwierdzające to przekształcenie. Oczywiście dotyczy to terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Nieruchomości zabudowane jedynie garażami pozostaną nadal w użytkowaniu wieczystym. Z tych względów konieczna będzie korekta planu, o której już była mowa wcześniej.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

W dyskusji nad przekazanym materiałem w zakresie wyników windykacji wierzytelności Spółdzielni za I półrocze 2019 r. głos zabrali:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz zwróciła uwagę na brak informacji o ugodach, czy związku z tym Spółdzielnia przestała zawierać ugody z dłużnikami. W odpowiedzi p. Wiceprezes B. Kopeć wyjaśniła, że być może w tym półroczu nie zostały zawarte ugody pomimo składanych przez Spółdzielnię propozycji rozłożenia zadłużenia na raty.

-/ P. Karina Michalczyk-Bark odnosząc się do przekazanego materiału wyraziła dezaprobatę z tego powodu, że nie zawiera on pełnej informacji na temat wysokości zadłużenia na nieruchomościach, podany jest tylko bieżący stan zadłużenia, z którego wynika wzrost zadłużenia o 30 tysięcy zł w stosunku do ubiegłorocznego I półrocza, natomiast rzeczywiste zadłużenie można znaleźć w poprzednim materiale dotyczącym wykonania planu za I półrocze br. W odpowiedzi Mec. A. Chmurzyńska wskazała, że informacja o stanie windykacji dotyczy półrocza to dlatego została przekazana informacja odnosząca się tylko do zadłużenia bieżącego na poszczególnych nieruchomościach, natomiast wykres obejmuje wysokość pełnego zadłużenia w skali całej Spółdzielni.

-/ P. Anna Nowacka poprosiła o wyjaśnienie czy wzrost zadłużenia dotyczy zaległości do 2 miesięcy czy powyżej 2 miesięcy. W odpowiedzi Wiceprezes p. B. Kopeć stwierdziła, że wzrost zadłużenia w większej części dotyczy zaległości do 2 miesięcy.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

Mec. A. Chmurzyńska pokrótce przedstawiła aktualny stan postępowania administracyjnego związanego z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu. Urzędy powoli realizują ustawowy obowiązek wydawania postanowień potwierdzających przekształcenie prawa do gruntu. Otrzymaliśmy zaświadczenia dot. nieruchomości Grochowskiej, Schroegera, Agawy i czekamy na potwierdzenie dla Bryłowskiej, bo właściciele lokali już zaświadczenia dostali. Niektóre Urzędy na piśmie poinformowały Spółdzielnię, że ustawowy termin wydania zaświadczenia nie zostanie dotrzymany i zaświadczenie może będzie wydane pod koniec roku. W lipcu tego roku uchwalono kolejną nowelizację ustawy z 2018 r., która miała usunąć zgłaszane przez Urząd Miasta wątpliwości i zastrzeżenia do treści niektórych jej postanowień. Jeśli do końca roku Spółdzielnia nie otrzyma stosownych



zaświadczeń, trzeba będzie rozważyć problem opłaty za wieczyste użytkowanie na rok 2020 i decyzję o pobieraniu zaliczek na poczet tej opłaty od członków Spółdzielni.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

**6.1.** Na wstępie Przewodniczący uzasadniając fakt ujęcia tego punktu w porządku dzisiejszego posiedzenia, poinformował o przebiegu posiedzenia Prezydium Rady, które odbyło się bezpośrednio po posiedzeniu Rady w dniu 17.06.br. na wniosek Prezesa Zarządu. Prezes L. Jedynak odnosząc się do przedstawionego na posiedzeniu Rady uzasadnienia decyzji o nieprzyznaniu członkom Zarządu nagrody rocznej za 2018 r. wskazał, że wymienione powody tj. brak zarezerwowanych środków finansowych w planie gospodarczym na rok 2019 na wypłatę nagrody oraz brak szczegółowych zasad przyznawania nagrody w Regulaminie wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”, według opinii Zarządu nie stanowią merytorycznych przesłanek do podjętej negatywnej decyzji w tej sprawie. W dyskusji członkowie Prezydium, na wniosek p. Piotra Kaplera, który zobowiązał się przygotować projekt zmiany § 6 Regulaminu, podjęli decyzję, aby w porządku wrześniowego posiedzenia Rady umieścić punkt dotyczący zmiany Regulaminu wynagradzania [....].

Następnie p. Piotr Kapler przedstawił propozycję zmiany § 6 Regulaminu, przygotowaną w uzgodnieniu z Komisją Doraźną oraz propozycję Zarządu w tym zakresie.

W dyskusji poruszono m.in.:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz wskazała na zapis dotyczący: „określenia szczególnych wkładów przy wykonywaniu powierzonych Członkom Zarządu obowiązków pracowniczych”, który Jej zdaniem jest niejasny może więc budzić wątpliwości i konieczność kolejnego doprecyzowania,

-/ P. Wiceprezes B. Kopeć odnosząc się do zapisu „wyniku finansowego Spółdzielni zakończonego roku umożliwiającego pozyskanie środków na wypłacenie nagrody” wskazała, że taki zapis wymagać będzie odpowiedniej decyzji Walnego Zgromadzenia w uchwale dotyczącej podziału wyniku finansowego. W takim przypadku decyzję o nagrodzie rocznej podejmie Walne a nie Rada Nadzorcza,

-/ P. Czesław Piekut zwrócił uwagę, że zapis ust. 1 i 3 § 6 powinien dotyczyć przyznania nagrody a nie wypłacenia, ponieważ istotna jest decyzja o przyznaniu nagrody, natomiast kwestia wypłaty jest sprawą wtórną, uzależnioną od spełnienia określonego warunku np. uzyskania absolutorium. Wskazał również, że przyznanie nagrody podlega swobodnej decyzji Rady i w związku z tym nie ma potrzeby szczegółowego doprecyzowania warunków do oceny.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz złożyła wniosek o wykreślenie z Regulaminu § 6 wskazując na argumenty, które Jej zdaniem przemawiają za skreśleniem możliwości przyznawania nagrody rocznej.

-/ P. Czesław Piekut zawnioskował o odroczenie dyskusji w zakresie zmiany Regulaminu, pozostawiając ją na okres późniejszy.

W tej części dyskusji Prezes L. Jedynak podkreślił, że nagroda roczna przewidziana w przyjętym w 2018 roku Regulaminie wynagradzania Zarządu miała być zrekompensowaniem ewentualnego spadku wynagrodzeń członków Zarządu spowodowanego wprowadzeniem przez Radę zmiany bazy wyliczenia podstawy wynagrodzenia ze średniej roku 2017 na I kwartał 2018 r.



Następnie Przewodniczący przedstawił wniosek, aby Komisja Doraźna, uwzględniając dzisiejszą dyskusję proponowała zmiany zapisu § 6 na następne posiedzenie Rady. Zawniósł również wykreślenia zapisu ust. 4 z uwagi na to, że głosowanie dotyczące przyznania nagrody rocznej jest prawem wszystkich członków Rady a nie tylko Przewodniczącego.

Następnie odbyła się burzliwa dyskusja w zakresie powrócenia do tematu przyznania nagrody za rok 2018 po wprowadzeniu zmian do Regulaminu. P. Czesław Piekut powołując się na treść protokołu z posiedzenia Prezydium Rady zwrócił uwagę na fakt, że głosowanie przyznania nagrody członkom Zarządu za rok 2018 odbyło się na czerwcowym posiedzeniu Rady i fakt jej nieprzyznania, według jego opinii kończy temat nagrody dla Członków Zarządu za rok 2018. Zmiana Regulaminu będzie dotyczyła nagrody za rok 2019, o której Rada decydować będzie w roku 2020.

W tej sytuacji głos zabrał Prezes L. Jedynak stwierdzając, że wobec braku protokołu z części niejawnego posiedzenia Rady, Zarząd został wprowadzony w błąd uzyskaną informacją na Prezydium, że temat nagrody za rok 2018 zostanie ponownie wniesiony i dyskutowany na Radzie Nadzorczej po uszczegółowieniu postanowień Regulaminu. Ponownie oświadczył, że wobec pozytywnej oceny pracy Zarządu wyrażonej przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w bieżącym roku, odmowna decyzja Rady Nadzorczej jest krzywdząca i niesłuszna.

Kończąc dyskusję w tym punkcie porządku Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek w przedmiocie dalszego procedowania w zakresie zmian Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”.

W wyniku głosowania 9 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”, wniosek został przyjęty.

Wobec zgłoszonego wniosku o wykreślenie § 6 z Regulaminu, Przewodniczący poddał ten wniosek pod głosowanie, w wyniku którego 9 głosami „przeciw” przy 3 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” wniosek nie został przyjęty.

**6.2.** Informację na temat proponowanych zmian do Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni przedstawiła mec. A. Chmurzyńska. Wskazała, że zmiana wynika ze zmiany Statutu Spółdzielni wprowadzonej na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu. Z uwagi na to, że zmiany do Statutu zostały już zarejestrowane w KRS Spółdzielni, należy dostosować zapisy w Regulaminie do postanowień statutowych. Szczególnie w sytuacji, że w tym roku rozpocznie się lustracja pełna działalności Spółdzielni.

W dyskusji poruszono kwestię możliwości zawieszenia pobierania odpisu na fundusz remontowy w kontekście czy taka decyzja dotyczy wszystkich nieruchomości. Wyjaśniono, że każda nieruchomość gromadzi odrębnie fundusz remontowy i taka decyzja podejmowana jest w szczególnych okolicznościach, w uzgodnieniu z właściwą Radą Osiedla i na okres przejściowy, określony w decyzji Zarządu.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie projekt uchwał w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

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

Treść **Uchwały nr 26/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 7 porządku posiedzenia:**

**7.1.** Złożona przez współwłaścicieli lokalu użytkowego nr 8a w budynku Skierniewicka 21 do Rady skarga dotyczy odmowy wyrażenia przez Zarząd zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu, w którym prowadzony jest sklep ogólnospożywczy. Informację w tej sprawie przekazał p. Piotr Kapler powołując się między innymi na negatywną opinię Rady Osiedla w sprawie sprzedaży alkoholu w budynku Skierniewicka 21.

Mec. A. Chmurzyńska przypomniała, że brak zgody Rady Osiedla powinien być dobrze uzasadniony, aby przy ewentualnym sporze sądowym można było wykazać mocne argumenty przemawiające za taką decyzją. Orzecznictwo w tego typu sprawach jednoznacznie wskazuje na tendencję do uchylania odmownych decyzji w tej sprawie, w sytuacji gdy właściciele lokali nie wykażą mocnego uzasadnienia swojej decyzji.

W dyskusji wskazano, że wzorem poprzednich skarg w sprawach sprzedaży alkoholu na innych osiedlach, strony sporu tj. Rada Osiedla i współwłaściciele lokalu przy udziale przedstawiciela Spółdzielni powinny podjąć próbę porozumienia się w tej sprawie.

Ustalono, że Spółdzielnia zorganizuje spotkanie stron i na następnym posiedzeniu Rady przekaze informację z jego przebiegu.

**7.2.** Omówiono skargę właściciela lokalu na Żytniej 15 dotyczącą negatywnej opinii przez Radę Osiedla Żytnia w przedmiocie wymiany instalacji wod-kan.

Informację na temat wymiany instalacji wod-kan w budynkach osiedla Żytnia 13-15 przedstawił Wiceprezes P. Gałach wskazując m.in. na fakt, że temat wymiany instalacji poruszany jest na zebraniach mieszkańców od 2 lat. Aktualnie zakończył się konkurs na wybór wykonawcy projektu tej wymiany i po jego wyborze niezwłocznie będą podejmowane działania w kierunku wymiany. W planie remontowym ta wymiana jest ujęta, a środki finansowe są zabezpieczone w funduszu remontowym.

**7.3.** Omawiając projekt planu pracy Rady na II półrocze br. wskazano na uzupełnienie w miesiącu październiku i grudniu o punkt dotyczący decyzji o przyznaniu Członkom Zarządu premii za III i IV kwartał br.

Rada Nadzorcza przyjęła Plan pracy na okres wrzesień - grudzień 2019 r. w uzupełnionej treści.

**7.4.** Ustalono plan dyżurów członków Rady w okresie październik 2019 - styczeń 2020.

**7.5.** W tym punkcie Prezes L. Jedynak przedstawił podjęte działania w zakresie inw. Kaliskiego 37. Stosownie do podjętej przez Radę Nadzorczą uchwały została zawarta pomiędzy Spółdzielnią i Spółką umowa pożyczki 1.100.000 zł z określonym terminem jej zwrotu do dnia 29 grudnia 2019 roku wraz z należnymi odsetkami w wysokości 3% w skali roku.

Następnie Spółka przystąpiła 27.06.br. do aktu notarialnego przedwstępnej umowy nabycia gruntu wraz z umową dotyczącą wbudowania i sprzedaży lokalu użytkowego na rzecz Społem. Po podpisaniu umowy przystąpiono do rozmów z projektantem w wyniku których



Spółka wystąpiła o nowe warunki zabudowy przewidujące zwiększoną powierzchnię zabudowy w granicach 40-50% w stosunku do aktualnych warunków zabudowy. Oczekujemy, że w najbliższym czasie zostaną one rozesłane do właściwych instytucji celem uzgodnienia, tak aby jeszcze w tym roku były wydane nowe warunki zabudowy. Przy umowie przedwstępnej zapłacono została I rata w wysokości 400 tysięcy zł oraz prowizja dla pośrednika w kwocie 100 tysięcy zł.

W dyskusji poruszono m.in. sprawę nadzoru działalności Spółki poprzez wybór 3 osobowej Rady Nadzorczej spośród członków tej Rady jak również potrzebę uzgodnienia warunków współpracy Spółki ze Spółdzielnią, szczególnie w kontekście zaangażowania niektórych pracowników Spółdzielni w pracę na rzecz Spółki.

Odnosząc się do wyrażonych opinii Prezes L. Jedynak stwierdził, że niewątpliwie koniecznym będzie ustalenie warunków współpracy Spółki ze Spółdzielnią. Natomiast w sytuacji gdy przyjmiemy, że Spółka prowadzi inwestycję samodzielnie, bez angażowania środków finansowych Spółdzielni do tej działalności, kontrola Rady Nadzorczej nie znajduje uzasadnienia.

Na koniec posiedzenia mec A. Chmurzyńska przypomniała, że 28 czerwca 2019 r. Rada Nadzorcza podjęła w trybie obiegowym, elektronicznie 3 uchwały w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego dla osiedli: Kacza I, Kacza II i Wolność 3A. Uchwały zostały podjęte przez wszystkich członków Rady, jednogłośnie 15 głosami „za”.

Treść **Uchwał nr 23-25/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

Protokołowała:  
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

A. Gawełek - Babini

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





**Protokół nr 9**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 14.10.2019 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 14.10.2019 r., wzięło udział 12 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Porządek posiedzenia:**

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 09.09.2019 r.
3. Przyjęcie korekty Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2019 w zakresie działalności remontowej i modernizacyjnej, w tym podjęcie uchwały w tej sprawie.
4. Omówienie założeń do kalkulacji stawki opłat eksploatacyjnych w zasobach Spółdzielni na rok 2020.
5. Informacja na temat prowadzonych konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym wykonawcom.
6. Podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia kosztów nadbudowy budynku Chmielna 104.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP”.
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za III kwartał 2019 r.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:
  - 9.1. informacja w sprawie skargi właścicieli lokalu uż. nr 8a - Skierniewicka 21,
  - 9.2. informacja na temat wdrażania na osiedlach Spółdzielni postanowień Regulaminu określającego zasady ruchu na drogach wewnątrz osiedla [...],
  - 9.3. informacja w sprawie wykonania wniosków Zebrania mieszkańców nieruchomości Dzielna 21 w 2018 r.,
  - 9.4. informacja w sprawie wyboru wykonawców w ramach konkursów ofert przeprowadzonych z udziałem członka Rady Nadzorczej.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – p. Jacek Szymczak, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej, które następnie poprowadził jako Przewodniczący. Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu swoją nieobecność zgłosił wcześniej p. Mariusz Dadak. Nieobecność została usprawiedliwiona.

Następnie przedstawił porządek dzisiejszego posiedzenia. O uzupełnienie porządku wnieśli:  
-/ p. Czesław Piekut o wyjaśnienie opłat za wieczyste użytkowanie w związku z otrzymaną informacją ze Spółdzielni,

-/ p. Jacek Szymczak o dodanie do pkt. 7, który stałby się pkt. 7a, pkt 7b w sprawie ponownej dyskusji na temat nagrody rocznej dla Zarządu za rok 2018,

-/ p. Arkadiusz Szymanek wniósł o skreślenie pkt 9.3. z porządku posiedzenia wskazując, że jest to sprawa dotycząca określonej nieruchomości.

W tym miejscu p. Anna Gałęcka-Babisz wyjaśniła powód, dla którego ten punkt został ujęty w porządku posiedzenia.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie:

-/ wniosek p. Piekuta - 10 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” - został przyjęty,

-/ wniosek p. Szymczaka - 7 głosami „za” przy 4 głosach „przeciw” - został przyjęty,

-/ wniosek p. Szymanka - 5 głosami „za” przy 4 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” - został przyjęty.

Wobec braku dalszych uwag do porządku, Przewodniczący poddał go pod głosowanie w wyniku, którego uzupełniony porządek został przyjęty jednogłośnie.

#### **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady z dnia 09.09.2019 r.

Wobec braku uwag do treści, protokół został przyjęty 10 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

#### **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

Informację na temat korekty Planu rzeczowo-finansowego na 2019 r. przedstawił p. Wiceprezes P. Gałach wskazując m.in., że przedstawione zmiany w zakresie wysokości odpisów na fundusz remontowy są wynikiem uzgodnień i wniosków z zebrań mieszkańców w roku 2019, natomiast rzeczowe zmiany w planie remontów niektórych nieruchomości wynikają z bieżących uzgodnień z Radami Osiedli. W kwestii funduszu modernizacyjnego wyjaśnił, że korekta wynika z faktu, że roboty modernizacyjne, ujęte w planie na rok 2018 zostały wykonane w roku 2018, natomiast rozliczenie ich wykonania i płatność nastąpiła w roku 2019, stąd należało ująć te prace w planie finansowym na rok 2019.

Po dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2019.

W wyniku głosowania uchwała została podjęta jednogłośnie tj. 12 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 27/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

Informację na temat założeń do kalkulacji stawki opłat eksploatacyjnych na rok 2020 przedstawiła Wiceprezes p. B. Kopeć. Nawiązując do przedstawionego materiału wyjaśniła m.in., że jest to pierwsza przymiarka do planu finansowego na przyszły rok i do materiałów przygotowywanych dla Rad Osiedli poszczególnych nieruchomości, które będą w najbliższym czasie przekazywane do konsultacji. Generalnie nie powinno być większych zmian w wykazanych pozycjach stawki od przyjętych założeń. Natomiast w zakresie kosztów ochrony



fizycznej na osiedlach przyjęte są koszty wynikające z zawartych umów z uwzględnieniem wzrostu minimalnego wynagrodzenia, o który firmy zawsze zwiększają swoje wynagrodzenie. Na chwilę obecną nie mamy jeszcze stanowiska w tej sprawie od firm ochroniarskich, ale należy się spodziewać takich wystąpień. Odnosząc się do prognozowanej stawki za zarządzanie wskazała, że w założeniach przyjęte zostało 0,90 zł/m<sup>2</sup> natomiast może ona ulec zmianie w zależności od wielkości przychodów wynikających z planu finansowego, w szczególności przy braku dodatkowych wpływów z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz w zależności od przyjętego w planie wzrostu wynagrodzeń dla pracowników, który powinien wystąpić z uwagi na ogólną sytuację na rynku pracowniczym, brak podwyżek płac w ostatnich 3 latach oraz na obciążenia związane m.in. z Pracowniczym Programem Kapitałowym.

W dyskusji poruszono odpłatność za wywóz śmieci i koszty energii elektrycznej w kontekście czy założona podwyżka będzie wystarczającą.

W odpowiedzi Wiceprezes p. B. Kopeć wyjaśniła, że obecnie nie ma sygnałów na temat podwyżki opłat związanych z wywozem nieczystości, co nie oznacza oczywiście tego, że taka podwyżka nie może wystąpić w roku 2020. Jeśli Miasto zmieni cennik opłat w tym zakresie wtedy Spółdzielnia będzie miała, w razie potrzeby, podstawę do zmiany opłat. Natomiast w zakresie planowanego wzrostu cen energii o 24% wskazała, że Spółdzielnia zawarła nową umowę na dostawę energii na 3 lata i na jej podstawie przyjęty poziom wzrostu wydaje się wystarczający, aczkolwiek nie można wykluczyć, że ewentualna zmiana opłaty stałej dostawcy może skutkować zmianą opłaty z tego tytułu.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**

Informację na temat prowadzonych konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym wykonawcom przedstawił Wiceprezes p. P. Gałach wskazując m.in., że w roku 2019 do października ukazało się 46 ogłoszeń konkursów, z których 18 zostało unieważnionych z powodu braku ofert. Rozstrzygnięcie 3 konkursów z roku ubiegłego przeszło na rok bieżący.

W ramach rozstrzygniętych Konkursów wybrano 17 wykonawców, z czego 5 w drugim lub trzecim terminie. Obecnie w toku jest 14 Konkursów, z których 5 to drugie lub trzecie terminy konkursów wcześniej unieważnionych. Następnie Wiceprezes wskazał problemy jakie występują w ramach ogłaszanych konkursów ofert. I tak na przykładzie:

- / budynku Żelazna 76a - remont balkonów, kalkulowany na ok. 400.000 zł, ze względu na brak ofert 2 razy unieważniany termin, aktualnie 3 termin konkursu jest w toku,
- / budynku Wolność 6 - remont elewacji i balkonów plus projekt, kalkulowany na 550.000 zł, brak ofert w dwóch terminach, obecnie ogłoszony został konkurs tylko na projekt,
- / osiedle Samolotowa - duży zakres remontu w 3 budynkach, w 2018 r. były już dwa terminy, w 2019 r. brak ofert w dwóch terminach, przygotowywany jest trzeci termin, ale z myślą o zaproszeniu do konkursu wytypowanych firm.

Podsumowując przedstawioną informację zawnioskował o rozważenie możliwości zmiany Regulaminu wyboru Firm [.....] w części dotyczącej zwiększenia kwoty robót, od której Spółdzielnia zobowiązana jest ogłosić konkurs na wybór wykonawcy.

Przewodniczący stwierdził, że Rada oczekuje na propozycje Zarządu ewentualnej zmiany zapisów Regulaminu.

**Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Prezes L. Jedynak poinformował o zakończeniu nadbudowy i modernizacji budynku Chmielna 104 i oddaniu do użytkowania wybudowanych mieszkań. W ramach nadbudowy zrealizowano 369,40 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, w ramach modernizacji budynku zamontowano nowe dźwigi, wykonano nową elewację łącznie z balkonami. Wartość całej inwestycji zamknęła się kwotą ca 4.600.000 zł brutto. Utrzymano koszty przyjęte w założeniach inwestycji. Utrzymano przyjętą wartość m<sup>2</sup> netto w wysokości 12.037,04 zł/m<sup>2</sup> oraz obniżono wartość m<sup>2</sup> dla 3 lokali, których mniej atrakcyjne położenie w budynku i brak balkonu uzasadniał zastosowanie wskaźnika zmniejszającego do kwoty netto 10.185,19 zł/m<sup>2</sup>. Wskazał również, że inwestycja przyniosła korzyść dla Spółdzielni poprzez zasilenie kosztów własnych kwotą 300.000 zł.

Wobec braku uwag do złożonej informacji Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia ostatecznego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> oraz wysokość wkładów budowlanych inwestycji p.n. Modernizacja budynku mieszkalnego Chmielna 104 wraz z jego nadbudową, a następnie poddał ją pod głosowanie.

W głosowaniu uchwała została podjęta jednogłośnie tj. 12 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 28/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

**Ad. 7a porządku posiedzenia:**

P. Piotr Kapler przedstawił pokrótce przygotowany przez Komisję Doraźną projekt zmian do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” informując jednocześnie, że p. Anna Gałęcka-Babisz przygotowała projekt nowego Regulaminu z uwzględnieniem zapisu postanowienia dotyczącego głosowania członków Rady w sprawie nagrody rocznej dla Członków Zarządu.

W dyskusji nad projektem opracowanym przez p. Annę Gałęcką-Babisz ustalono, że:

w § 9:

-/ ust. 1 otrzyma brzmienie: „Członkowi Zarządu przyznawana jest roczna nagroda za rok ubiegły, w wysokości nie przekraczającej 100% miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego za grudzień ocenianego roku.”

-/ ust. 2.4. otrzyma brzmienie: „otrzymania pozytywnych wyników kontroli zewnętrznych bądź lustracji Spółdzielni za rok oceniany, jeśli takie kontrole lub lustracja się odbyły.”

-/ w ust. 3 we wzorze po słowach: „należna kwota” dopisuje się słowa: „po zaokrągleniu do pełnych 100 złotych.”

§ 10 otrzymuje brzmienie:

„Członkom Zarządu przysługuje odprawa emerytalna w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia, wyliczona zgodnie z obowiązującymi przepisami.”



Po wyczerpaniu dyskusji, Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie zmiany Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” przyjmującej jednolity tekst tego Regulaminu, a następnie poddał ją pod głosowanie.

W głosowaniu uchwała została podjęta jednogłośnie tj. 11 głosami „za”.

Treść **Uchwały nr 29/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad.7b porządku posiedzenia:**

Część niejawna posiedzenia.

#### **Ad. 8 porządku posiedzenia:**

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

Treść **Uchwały nr 30/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 9 porządku posiedzenia:**

**9.1.** P. Piotr Kapler poinformował, że Rada Osiedla Skierniewicka 21 spotkała się z właścicielami lokalu użytkowego nr 8a w budynku Skierniewicka 21 i najemcą lokalu celem uzgodnienia sposobu funkcjonowania sklepu, aby jego działalność nie była uciążliwa dla mieszkańców. Po uzgodnieniu m.in. zasad i terminów dostaw towaru oraz składowania śmieci, Rada Osiedla wyraziła zgodę na koncesję sprzedaży w lokalu alkoholu niskoprocentowego tzn. piwa i wina. Właściciele lokalu otrzymali zgodę od Zarządu pismem z dnia 2.10.2019 r., tym samym złożona skarga jest nieaktualna.

**9.2.** P. Prezes L. Jedynak poinformował, że do pełnego wdrożenia przepisów znowelizowanego Regulaminu, szczególnie w zakresie możliwości wywozu z osiedla pojazdów nieprawidłowo zaparkowanych niezbędne jest zatwierdzenie organizacji ruchu na danym osiedlu oraz ustawienie stosownych znaków. Obecnie trwają uzgodnienia organizacji ruchu na poszczególnych osiedlach, w tym podjęcie ostatecznej decyzji w zakresie określenia rodzaju wprowadzanej Strefy, od której uzależniona jest zasada parkowania i związane z tym oznakowanie osiedla. Uzgadniana jest również umowa z firmą, która będzie świadczyła usługi związane z wywozem pojazdów. Na niektórych osiedlach zostały przyjęte szczegółowe zasady korzystania z miejsc postojowych zarówno na terenie osiedla jak również w garażach podziemnych. Zasady te są sukcesywnie przekazywane do wiadomości mieszkańców.

#### **9.3. Skreślony**

**9.4.** P. Piotr Kapler przedstawił pokrótce wyniki konkursów ofert, w których brał udział z ramienia Rady Nadzorczej:

-/ Konkurs na wybór wykonawcy 5-letniego przeglądu elektrycznego w części nieruchomości Spółdzielni - złożono 7 ofert, z których wybrano firmę Instalatorstwo Elektryczne Krzysztof Jankowski z siedzibą w Legionowie;

-/ Konkurs na wybór wykonawcy konserwacji i pogotowia dźwigów osobowych w części budynków Spółdzielni, złożono 6 ofert, z których wybrano firmę Inter Lift Service z siedzibą w Puławach, uwzględniając fakt, że ta firma dotychczas świadczyła usługi w tym zakresie.

9.5. W sprawie opłaty za wieczyste użytkowanie, przywróconej od października br. Wiceprezes p. B. Kopeć wyjaśniła, że grunty nieruchomości, które nie spełniają warunków ustawy z 20 lipca 2018 r. nie podlegają przekształceniu we własność i nadal pozostają w wieczystym użytkowaniu. Dotyczy to nieruchomości Wolność 3A, Bellottiego 5A, które są zabudowane jedynie garażami, ale również nieruchomości Płocka 15, która z uwagi na nieuregulowany całkowicie tytuł prawny do zajmowanego gruntu nie otrzyma w najbliższym czasie zaświadczenia o przekształceniu. Opłata za wieczyste użytkowanie w roku 2020 jest w tej samej wysokości jak w roku 2019, natomiast wysokość obecnie ustalonej zaliczki na poczet tej opłaty jest wyższa z tego powodu, że zbierana jest od października br. a nie od kwietnia jak w ubiegłych latach.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Na wniosek Zarządu Spółdzielni skierowany do członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu w dniu 14 października 2019 r., wynikający z przekazanych przez PKO BP dodatkowych wymagań do uruchomienia kredytu na finansowanie remontu w budynku Skierniewicka 21, Rada Nadzorcza podjęła, w głosowaniu obiegiem, jednogłośnie tj. 12 głosami „za” Uchwałę nr 31/2019 z dnia 14.10.2019 r. w sprawie: zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu.

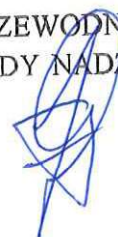
Treść **Uchwały nr 31/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Protokołowała:  
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



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



**Protokół nr 10**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 18.11.2019 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 18.11.2019 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Porządek posiedzenia:**

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 14.10.2019 r.
3. Omówienie projektu Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2020, w tym informacja Komisji Ekonomicznej na temat wstępnej oceny projektu Planu.
  - 3.1. Informacja Zarządu na temat opracowywanego planu remontów.
  - 3.2. Informacja Zarządu na temat wdrażania przepisów RODO.
4. Informacja o wynikach windykacji wierzytelności Spółdzielni na dzień 30.09.2019 r.
5. Informacja Zarządu na temat wniosków Zebrań mieszkańców w roku 2019.
6. Omówienie propozycji zmiany do Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” i podjęcie uchwały w tej sprawie.
7. Sprawy różne i wniesione.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Przewodniczącego Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej i poddał pod głosowanie przyjęcie przedstawionego w materiałach porządku obrad.

Porządek został przyjęty jednogłośnie bez uwag.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu swoją nieobecność zgłosił wcześniej p. Mariusz Dadak, p. Stanisław Pietrasik i p. Anna Gałęcka-Babisz. Nieobecność została usprawiedliwiona.

Następnie przedstawił wniosek Rady Nieruchomości Bellottiego 1 o wprowadzenie do porządku dzisiejszego posiedzenia punktu dotyczącego wydanej zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym w tym budynku i umożliwienie Radzie Nieruchomości przedstawienia swojego stanowiska w tej sprawie.

Poinformował, że będąc poinformowany przez mec. A. Chmurzyńską o wpłynięciu do Spółdzielni tego wniosku, już po przekazaniu materiałów na dzisiejsze posiedzenie, podjął decyzję, aby po przygotowaniu materiałów, zaprosić Radę Nieruchomości na posiedzenie Komisji Rewizyjnej, celem wyjaśnienia nowych okoliczności w sprawie, która była już rozpatrywana przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza zaakceptowała podjętą przez Przewodniczącego decyzję w tej sprawie.

**Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady z dnia 14.10.2019 r. Wobec braku uwag do treści, protokół został przyjęty jednogłośnie.

**Ad. 3 porządku posiedzenia:**

Informację na temat wstępnej oceny Planu rzeczowo-finansowego na 2020 r. przedstawiła Przewodnicząca Komisji Ekonomicznej p. Ewa Pupek wskazując m.in., że Komisja omówiła założenia do budżetu Spółdzielni w roku 2020, założenia do planu GZM i plan kosztów własnych i źródeł ich finansowania w 2020r. Omówiono również koszty własne w roku 2020 nie znajdujące pokrycia we wpływach z planowanej stawki eksploatacyjnej w wysokości 0,92 zł/m<sup>2</sup> pu., prognozowane wykonanie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2019 r. oraz plan tych kosztów w 2020 r., a także propozycje zmian opłat dla lokali mieszkalnych od 01.04.2020 r.

Następnie poinformowała, że z przedstawionych Komisji materiałów wynika m.in.:

-/ w zakresie kosztów własnych Spółdzielni zaplanowana jest podwyżka opłaty za zarządzanie i administrowanie o 0,02 zł/m<sup>2</sup> tj. do stawki 0,92 zł/m<sup>2</sup>. Główną przyczyną tego wzrostu jest planowana podwyżka wynagrodzeń dla pracowników Spółdzielni, średnio przyjęto podwyżkę zasadniczego wynagrodzenia w wysokości 300 zł brutto. W tej kwocie uwzględnione są zmiany wynikające z deklaracji przystąpienia pracownika do Pracowniczych Planów Kapitałowych, przewidywana inflacja w wysokości 2,5% oraz wzrost wynagrodzeń o 4-5%,

-/ proponowane od 01.04.2020 r. zmiany opłat za lokale mieszkalne przewidują obniżkę stawki eksploatacyjnej we wszystkich osiedlach. Według wyjaśnień Wiceprezes p. B. Kopeć ta sytuacja związana jest z prowadzoną przez Spółdzielnię nadbudową budynku Chmielnej 104 w 2018 roku, co pozwoliło na uzyskanie korzystniejszych wyników za 2019 r., a także z przeniesieniem rozliczenia energii elektrycznej za stawki eksploatacyjnej do pozostałych kosztów,

-/ wzrost kosztów osobowych dozorców spowodowany jest m.in. wzrostem minimalnego wynagrodzenia w roku 2020 oraz zaplanowanymi podwyżkami wynagrodzeń.

Jednym ze źródeł finansowania kosztów własnych Spółdzielni w roku 2020 planowane są wpływy z działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług na rzecz Spółki STROP Nieruchomości, która prowadzić będzie inwestycję mieszkaniową pn. Kaliskiego 37 i zleci Spółdzielni wykonanie określonych czynności w procesie inwestycyjnym za wynagrodzeniem. Prognozowane są znacznie wyższe koszty utrzymania biura, które wynikają m.in. ze wzrostu opłat za lokal biurowy Spółdzielni spowodowanego wzrostem odpisu na fundusz remontowy budynku Skierniewicka 21.

Pełne sprawozdanie z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 13.11.2019 r. zawiera Protokół nr 8, stanowiący załącznik do niniejszego protokołu.

W dyskusji poruszono m.in.:

-/ prognozowane koszty konserwacji oprogramowania i związane z zatrudnieniem informatyka na obsługę sieci informatycznej i komputerów wykorzystywanych do celów biurowych.



Planowany jest zakup nowego oprogramowania informatycznego dla całej Spółdzielni, który pozwoli na scalenie dwóch obecnie działających baz danych w jedną, odpowiednio chronioną i spełniającą wymagania RODO w zakresie ochrony danych osobowych.

Prezes L. Jedynak wskazał, że w tym zakresie Spółdzielnia jedynie sygnalizuje potrzebę zakupu nowego oprogramowania, powołując się m.in. na opinię audytora, który wskazał Spółdzielni konieczność odpowiedniego zabezpieczenia przechowywanych danych osobowych naszych członków, celem uniknięcia problemów w razie kontroli przestrzegania przepisów RODO. Niezależnie od tego zmiana ta pomoże w bieżącej obsłudze członkowskiej i księgowej. Natomiast decyzję w tej sprawie Spółdzielnia będzie chciała podjąć w pierwszej połowie przyszłego roku, a przed jej podjęciem przedstawione zostaną Radzie Nadzorczej do zapoznania materiały dotyczące ofert oprogramowania;

-/ wzrost kosztów osobowych, który spowodowany jest wkalkulowaniem do planu kosztów nagrody rocznej dla Członków Zarządu w wysokości 50% wynagrodzenia i koszty planowanej podwyżki wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.

Na zakończenie dyskusji p. Ewa Pupek stwierdziła, że Komisja nie podejmowała żadnych decyzji w zakresie prognozowanego planu z uwagi na fakt, że materiały finansowe zostały przekazane Radom Osiedli poszczególnych nieruchomości, które w terminie dwóch tygodni powinny przekazać swoją opinię w tej sprawie, a następnie Komisja ponownie się spotka celem zapoznania się ze stanowiskiem mieszkańców.

W tym miejscu Wiceprezes p. B. Kopeć wskazała, że plany finansowe przekazane Radom Osiedli w pozycji zarządzanie nieruchomością wspólną zawierają stawkę w wysokości 0,93 zł/m<sup>2</sup>.

**3.1.** W zakresie opracowywanego planu remontów na rok 2020 Wiceprezes p. P. Gałach poinformował, że plany te przygotowywane były w oparciu o wcześniejsze uzgodnienia z Radami Osiedli, a także na podstawie corocznych przeglądów budynkowych i wynikających z nich wniosków oraz na podstawie planów wieloletnich, które były już wcześniej uzgodnione z Radami Osiedli. Istotne znaczenie w przygotowaniu planu remontów mają środki finansowe jakimi dysponują poszczególne nieruchomości. Przygotowane materiały zostają sukcesywnie przekazywane do Rad Osiedli, a na bieżąco ustalone są terminy spotkań z Radami celem dalszych uzgodnień. Oczekujemy na stanowiska mieszkańców.

P. Jacek Szymczak informując, że przeliczył ile osiedli nie złożyło wniosków dotyczących remontów stwierdził, że Zarząd powinien wyjść z inicjatywą do mieszkańców i wskazać na konieczność wykonania remontów budynków.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że od dwóch lat Spółdzielnia z własnej inicjatywy informuje mieszkańców na corocznych zebraniach o potrzebach remontowych budynków, które starzeją się i wymagają remontów.

**3.2.** Prezes L. Jedynak pokrótce przedstawił informację z wykonanych w Spółdzielni czynności w ramach wdrażania przepisów RODO w okresie ubiegłego roku i obecnie. Zarząd przyjął przede wszystkim szereg dokumentów m.in. politykę ochrony danych osobowych, instrukcje dotyczące przetwarzania danych i zawieranych umów, rejestry umów, wysłana została ankieta do wszystkich członków i osób niebędących członkami w zakresie przetwarzania ich danych

osobowych, wprowadzone zostały hasła i identyfikatory do komunikowania się z członkami Spółdzielni. Zakupione zostały niszczarki z uwagi na konieczność zniszczenia wielu dokumentów, których Spółdzielnia nie może przechowywać. Przeprowadzone były szkolenia pracowników biurowych, dozorców, a także członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Szkolenia przeprowadzone zostały przez radcę prawnego Dariusza Wocióra, z którym Spółdzielnia zawarła roczną umowę na obsługę prawną z zakresu ochrony danych osobowych, za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 4.000 zł plus VAT. W ramach tej umowy została przeprowadzona kontrola biura Spółdzielni tj. poszczególnych pokoi i pomieszczeń pod względem przestrzegania przepisów RODO, ze szczególnym uwzględnieniem przechowywania i zabezpieczenia dokumentów, a także przyjmowania interesantów. Po przeprowadzonej kontroli sformułowany został Raport z wewnętrznego audytu bezpieczeństwa danych osobowych, z którego wynika szereg zaleceń do wykonania. Raport jest wewnętrznym dokumentem Spółdzielni, natomiast będzie stanowił podstawę do przygotowania zestawienia kosztów dostosowania biura Spółdzielni do wymagań RODO, planowanych do poniesienia w przyszłym roku, które zostanie przekazane Radzie Nadzorczej do akceptacji.

#### **Ad. 4 porządku posiedzenia:**

Omówiono przedstawione zestawienie zadłużeń należnych opłat na dzień 30.09.2019 r. Wiceprezes p. B. Kopeć wskazując, że obejmuje ono wszystkie należności łącznie z zadłużeniem objętym pozwami, ugodami i nakazami, wyjaśniła wskaźniki zadłużeń na poszczególnych nieruchomościach. Wskazała, że na niektórych nieruchomościach dłużnikami są wciąż te same osoby, których zadłużenie narasta powodując zwiększenie zadłużenia całej nieruchomości.

Mec A. Chmurzyńska przedstawiła wniosek dłużniczek z nieruchomości Dzielna 21 o zawarcie ugody na spłatę zadłużenia przez okres 3 lat. Zadłużenie dotyczy lokalu użytkowego nr 8. Pokrótkę przedstawiła okoliczności powstania zadłużenia, związane z prowadzonym przez kilka lat postępowaniem spadkowym po zmarłym członku Spółdzielni, który posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. Uzasadnieniem wniosku o rozłożenie na 3 lata spłaty zadłużenia jest wysokość zaległości, która obecnie wynosi ponad 40.000 zł. Od grudnia 2018 r. opłata za lokal użytkowy jest wnoszona na bieżąco, a od sierpnia 2019 r. dodatkowo na poczet zadłużenia wnoszona jest kwota 1.200 zł miesięcznie.

W związku z tym, że okres spłaty zadłużenia przekracza 12 miesięcy, stosownie do § 3 ust. 5 pkt e. Regulaminu windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, Zarząd występuje do Rady Nadzorczej z wnioskiem o uzyskanie zgody na przedłużenie okresu spłaty zadłużenia do 36 miesięcy.

Po dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na zawarcie przez Zarząd ugody na spłatę zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu użytkowego nr 8 w budynku przy ul. Dzielnej 21 w Warszawie, przez okres 36 miesięcy.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia:**



Prezes L. Jedynak odnosząc się do przedstawionej w materiałach informacji z realizacji wniosków z zebrań mieszkańców w 2019 r. stwierdził, że na wielu osiedlach powtarza się ten sam wniosek dotyczący uporządkowania parkowania na terenach osiedlowych. Przypomniał, że temat ten był omawiany odrębnie na poprzednim posiedzeniu Rady i nadal trwa jego wdrażanie w życie. Wprowadzenie przepisów zmienionego ostatnio Regulaminu określającego zasady ruchu na drogach wewnątrz osiedla, korzystania z wyznaczonych miejsc postojowych i parkingów w nieruchomościach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” wymaga zatwierdzenia organizacji ruchu na danym osiedlu. Firma uprawniona do podejmowania takich czynności działa od września (wcześniejsze próby poszukiwania firmy były nieskuteczne) i niestety powoli realizuje zlecenie na poszczególnych nieruchomościach. Dopiero po zatwierdzeniu organizacji ruchu będzie możliwe ustawienie odpowiednich znaków drogowych i egzekwowanie przepisów regulaminu.

Wskazał również na jeden wniosek z nieruchomości Samolotowa 1, dotyczący zniesienia opłat za windę, który nie może być zrealizowany z uwagi na obowiązujące przepisy.

Poinformował również, że jedno zebranie na nieruchomości Nasielska nie odbyło się, z uwagi na to, że nadal czekamy na wyrok sądowy, który umożliwi Spółdzielni wpisanie do księgi wieczystej prawa do gruntu na naszą rzecz. Przypomniał, że Spółdzielnia jest już w posiadaniu prawomocnego wyroku zasądzającego na jej rzecz prawo do gruntu, ale w związku z tym, że PKP uchyla się od jego wykonania musimy uzyskać wyrok umożliwiający jednostronne złożenie wniosku do księgi wieczystej.

P. Karina Michalczyk -Bark poprosiła o wyjaśnienie dlaczego wniosek o zmianę firmy konserwującej bramy garażowe na osiedlu Narwik-Górczewska wymaga ponownej analizy.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak przypomniał, że w tym roku odbył się konkurs na wybór konserwatora bram garażowych dla zasobów Spółdzielni, przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej i wybrana została oferta firmy p. Kołtunowicza. Następnie w uzgodnieniu z Radą Osiedla wybrany konserwator - p. Kołtunowicz wykonał montaż nowych szlabanów na osiedlu. W tej sytuacji zdaniem Spółdzielni wiosenny wniosek zebrania mieszkańców o zmianę konserwatora wymaga przedyskutowania z Radą Osiedla. Nie wydaje się uzasadnione organizowanie nowego konkursu na wybór konserwatora tylko dla jednej nieruchomości.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Prezes L. Jedynak przypomniał, że na ostatnim posiedzeniu Rady Spółdzielnia przedstawiła uzasadnienie do wprowadzenia zmiany w Regulaminie wyboru Firm [...] kwoty 20.000 zł na wyższą z uwagi na to, że organizowanie konkursów na roboty o takiej wartości powodują nadmierną ilość organizowanych konkursów i znaczące obciążenie pracowników z tym związane. Ponadto nie wydaje się uzasadniony wybór wykonawcy w tej formie, bowiem efekty tych konkursów są znikome. Najczęściej nie wpływają oferty na roboty o tak niskiej wartości i trzeba te konkursy ponawiać. Wiceprezes P. Gałach zrobił rozeznanie w innych Spółdzielniach, od jakich wartości prowadzone są konkursy i na tej podstawie proponujemy kwotę 70.000 zł, przy założeniu, że wybór wykonawcy na usługi o wartości w przedziale od 5.000 zł do 70.000 zł dokonywany będzie z zachowaniem zasady konkurencyjności, poprzez

zapytanie z wolnej ręki oraz negocjacje cenowe z powiadomieniem Rady Osiedla/Nieruchomości.

P. Czesław Piekut zwrócił uwagę na błąd w oznaczeniu ustępu w projekcie uchwały, a także podniósł kwestię zapisu w Regulaminie w ust. 2 § 1, odnoszącego się do okresu trwania usługi tj. „co najmniej roku”. Jego zdaniem to sformułowanie nie jest jednoznaczne i może obejmować również usługi trwające ponad rok.

W odpowiedzi Wiceprezes P. Gałach stwierdził, że ustęp 2 § 1 dotyczy usług, których wykonanie trwa w okresie roku bądź wykonane są jednorazowo. Natomiast do usług cyklicznych, a więc trwających przez okres dłuższy niż rok, zastosowanie ma ustęp 4 § 1, który przewiduje dla tego rodzaju usług konkurs, organizowany nie rzadziej niż raz na trzy lata.

W tej sytuacji p. Czesław Piekut zaproponował, aby przeredagować zapis ustępu 2 i przełożyć podjęcie uchwały na następne posiedzenie Rady.

Po zakończeniu dyskusji w tym punkcie Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany w Regulaminie wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, a następnie poddał uchwałę pod głosowanie.

W wyniku głosowania uchwała została podjęta 8 głosami „za” przy 3 głosach „wstrzymujących się”.

Treść **Uchwały nr 32/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 7 porządku posiedzenia:**

-/ Ustalono termin posiedzenia Komisji Technicznej w dniu 02 grudnia br. godz. 17:00.

-/ Ustalono termin posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 25 listopada br. godz. 17:30, pod warunkiem uzgodnienia tego terminu z przedstawicielami Rady Nieruchomości Bellottiego 1.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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



**Protokół nr 11**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”**  
**w dniu 16.12.2019 r.**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 16.12.2019 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

**Porządek posiedzenia:**

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 18.11.2019 r.
3. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2020, w tym:
  - 3.1. Informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 13.12.2019 r.
  - 3.2. Informacja z posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 02.12.2019 r.
  - 3.3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2020.
4. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP” na rok 2020.
5. Podjęcie decyzji w sprawie premii dla członków Zarządu za IV kwartał 2019 r.
6. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej SM „STROP” na I półrocze 2020 i ustalenie kalendarza dyżurów członków Rady do czerwca 2020 r.
7. Sprawy różne i wniesione, w tym:
  - 7.1. Informacja Zarządu na temat inwestycji Bogusławskiego oraz inwestycji prowadzonej przez Spółkę STROP nieruchomości.

**Ad. 1 porządku posiedzenia:**

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej. Usprawiedliwiona została nieobecność p. Przemysława Dąbrowskiego, p. Anny Nowackiej i p. Ewy Pupek.

-/ Przed przedstawieniem porządku obrad poinformował, że p. Anna Gałęcka-Babisz zwróciła się drogą mailową do Spółdzielni o dodanie do porządku dzisiejszego zebrania tematu dot. sprawozdania Zarządu z realizacji wniosków z zebrań mieszkańców os. Kercelak i budynku Dzielna 21, Kacza I i II, Żytia dotyczących wprowadzenia zmian do projektu organizacji ruchu i wywozu aut. Uwzględniając fakt, że temat ten był omawiany na poprzednim posiedzeniu Rady zdecydował, że nie został on ujęty w porządku dzisiejszego zebrania.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz stwierdziła, że w swoim mailu zaznaczyła, że jeśli temat był omawiany na posiedzeniu, na którym nie była obecna to sprawa jest nieaktualna i nie podtrzymuje wniosku w tej sprawie.

-/ Następnie mec. A. Chmurzyńska przypomniała, że w swoim mailu przesłanym przed posiedzeniem do członków Rady, przekazała wniosek Komisji Ekonomicznej dotyczący

rozszerzenia porządku dzisiejszego zebrania o dyskusję nad zmianą Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej w zakresie wynajmowania elewacji właścicielom lokali użytkowych. Z uwagi na to, że punkt ten nie został ujęty w porządku z uwagi na fakt, że materiały zostały już wysłane wcześniej, poprosiła o decyzję w tej sprawie.

-/ Na wniosek p. Czesława Piekuta porządek zostaje rozszerzony o dyskusję na temat zmian Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej jako pkt 7.2. w sprawach różnych i wniesionych.

-/ P. A. Gałęcka-Babisz zaproponowała, aby ten punkt przesunąć przed pkt 5, w którym podejmowana będzie decyzja w sprawie premii dla członków Zarządu, bowiem omówienie tego tematu będzie pomocne do oceny pracy Zarządu. Ponadtoawnioskowała o dodanie do spraw różnych i wniesionych - informację nt. rozliczenia centralnego ogrzewania i temat spotkania członków Rady z lustratorem.

-/ P. A. Szymanek złożył wniosek o pozostawienie dodanego punktu jako pkt 7.2. z uwagi na to, że jest to punkt dodatkowo wniesiony i dyskusja jest sprawą bieżącą, a jej omówienie będzie przesłanką do dalszego działania Zarządu w tym zakresie.

Wobec złożonych wniosków, Przewodniczący poddał pod głosowanie pierwszy wniosek o przesunięcie dyskusji dot. Zasad powierzchni reklamowej do pkt 5, w wyniku którego 4 głosami „przeciw” przy 2 głosach „za” i 5 głosach „wstrzymujących się” - wniosek nie został przyjęty.

Następnie poddał pod głosowanie porządek posiedzenia, uzupełniony o pkt 7.2., który został przyjęty jednogłośnie - 11 głosami „za”.

## **Ad. 2 porządku posiedzenia:**

Przed przyjęciem protokołu z poprzedniego posiedzenia p. Anna Gałęcka-Babisz poprosiła o informację, czy na posiedzeniu była dyskusja nt. wniosków 3 Rad Osiedli dotyczących wprowadzenia funduszu celowego, bowiem w protokole nie ma zapisu na ten temat jak również w protokole z posiedzenia Komisji Technicznej, oraz o informację czy zostały podane przez Zarząd przybliżone terminy wprowadzenia w życie uchwalonych zmian w regulaminie parkowania na osiedlach, wnioskując o uzupełnienie treści protokołu o te informacje.

-/ Według opinii Przewodniczącego protokoły zawierają wszystkie najważniejsze kwestie poruszane na posiedzeniach

-/ W odpowiedzi p. Prezes L. Jedynak przypomniał, że zmiany do regulaminu były dyskutowane na wszystkich zebraniach mieszkańców, a następnie wprowadzone zostały przez Radę Nadzorczą w połowie roku (przed wakacjami).

-/ Mec. A. Chmurzyńska odnosząc się do treści przedstawionego protokołu stwierdziła, że w ramach omawiania realizacji wniosków z Zebrań mieszkańców została przekazana informacja o wniosku Ekologicznej dot. przywrócenia składki remontowej do garażu, natomiast nieruchomość Górczewska-Narwik wnioskowała o wprowadzenie opłaty za wynajem rotacyjnych miejsc postojowych w garażu. W kwestii wprowadzania zmienionych zasad parkowania na osiedlach i możliwości wywozu samochodów przekazano informację o konieczności zmiany organizacji ruchu na osiedlach z jednoczesnym wskazaniem przyczyn przedłużania się tych czynności. Żadnych terminów nawet przybliżonych nie podano.



Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący poddał przyjęcie protokołu nr 10 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.11.2018 r. pod głosowanie, w wyniku którego 9 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” - protokół został przyjęty.

### **Ad. 3 porządku posiedzenia:**

**3.1.** Informację z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 12 grudnia br. przedstawiła w zastępstwie Przewodniczącej Komisji p. Karina Michalczyk-Bark, odczytując protokół z posiedzenia Komisji. Poinformowała m.in., że Komisja zapoznała się z opiniami Rad Osiedli dotyczącymi propozycji stawki eksploatacyjnej na rok 2020 dla poszczególnych nieruchomości. Uwagi zgłosiły nieruchomości: Bellottiego 3 i 5, Narwik i Żytia. Po wyjaśnieniu przez Spółdzielnię zgłoszonych uwag nieruchomości: Bellottiego 3 i 5 oraz Narwik, Rady Osiedla zaakceptowały zaproponowane przez Zarząd stawki miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Jedynie Rada Osiedla Żytia negatywnie zaopiniowała propozycję opłat na rok 2020, wskazując, że pomimo wykazywanej corocznie nadwyżki w bilansie otwarcia, nie jest to uwzględnianie w zmniejszeniu stawki eksploatacyjnej. Komisja Ekonomiczna stosunkiem 3 głosów „za” przy 1 głosie „przeciw” rekomenduje zatwierdzenie zaproponowanych przez Zarząd stawek miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na rok 2020.

Protokół nr 9 z posiedzenia Komisji Ekonomicznej w dniu 13.12.2019 r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W dyskusji:

-/ Wiceprezes p. B. Kopeć zgłosiła zastrzeżenie do zapisu protokołu z Komisji w części dotyczącej wypowiedzi p. Ewy Pupek, że wykazywana nadwyżka w bilansie otwarcia nieruchomości nie jest uwzględniana w stawce eksploatacyjnej wskazując, że nie jest to zgodne z prawdą i praktyką stosowaną w Spółdzielni. Zawarte w protokole stwierdzenia sugerują, że Zarząd Spółdzielni nie respektuje przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności art. 6 tej ustawy, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do zarzutu popełnienia przestępstwa. Stwierdziła, że z wypowiedzi p. Ewy Pupek wynika, że Rada Osiedla oczekuje na dwukrotne uznawanie pożytków z danego roku w stawce eksploatacyjnej, pomimo, że wielokrotnie otrzymywała informacje, iż wysokość opłat kalkulowana odrębnie dla każdej nieruchomości zawsze uwzględnia wynik danej nieruchomości narastająco tj. wynik przeszłych okresów i wynik roku poprzedzającego rok planowany i co dodatkowo potwierdzają odpowiednie dokumenty przedstawiane Radom Osiedli. Natomiast fakt, że wynik finansowy nieruchomości dzielony jest dopiero w czerwcu każdego roku na Walnym Zgromadzeniu nie oznacza, że wynik ten ma być ponownie uwzględniany w stawce eksploatacyjnej. Biorąc pod uwagę, że jest to protokół Komisji Ekonomicznej, która jest częścią Rady Nadzorczej taki zapis jest nie do przyjęcia i z tych względów wnosi o jego zmianę.

-/ P. Stanisław Pietrasik - członek Komisji Ekonomicznej stwierdził, że protokół jest niekompletny bowiem nie uwzględnia wyjaśnienia Pani Wiceprezes, które zostało przekazane na posiedzeniu Komisji.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza przyjmując rekomendację Komisji Ekonomicznej w zakresie planu finansowego na rok 2020 i proponowanych stawek eksploatacyjnych oraz stanowisko przedstawione przez Wiceprezes p. B. Kopec odnośnie treści protokołu wnioskuje do Przewodniczącej Komisji Ekonomicznej o uzupełnienie protokołu z posiedzenia Komisji z dnia 13.12.2019 r. o wyjaśnienie przekazane przez Wiceprezes p. B. Kopec do wypowiedzi p. Ewy Pupek.

W dalszej dyskusji głos zabrała p. Anna Gałęcka-Babisz pytając:

-/ o środki finansowe pochodzące ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku Bellottiego 3B w kontekście czy powinny być zaksięgowane na funduszu nieruchomości?

W odpowiedzi Wiceprezes p. B. Kopec wskazała, że jest to wkład budowlany i środki te nie są zaliczane na żaden fundusz nieruchomości. Po odliczeniu wszystkich należności Spółdzielni w rodzaju zaległych opłat pozostała kwota należna jest do zwrotu spadkobiercom, którzy przedstawia stosowne postanowienie o nabyciu spadku. W przypadku braku spadkobierców, po upływie ustawowego terminu przedawnienia, środki te pozostaną na funduszach Spółdzielni;

-/ czy któryś z członków Zarządu zamierza odejść na emeryturę w przyszłym roku?

W odpowiedzi Przewodniczący stwierdził, że żaden z członków Zarządu nie zgłosił zamiaru odejścia na emeryturę.

**3.2.** Informację z posiedzenia Komisji Technicznej w dniu 02.12.2019 r. przedstawił Przewodniczący Komisji p. Piotr Kapler. Komisja omawiała plany remontów nieruchomości Spółdzielni przewidziane na rok 2020. Według wykazu przedstawionego przez Wiceprezesa p. P. Gałęcha, Rady Osiedli 15 nieruchomości przesłały opinię w zakresie przesłanych projektów planów remontów na przyszły rok. Omówiono plany tych nieruchomości, w których Spółdzielnia uwzględniła zgłoszone przez Rady Osiedli uwagi. W przypadku dwóch nieruchomości tj. Żytnia i Dzielna 21, Komisja wysłuchiwała wyjaśnień p. Wiceprezesa odnośnie powstałych rozbieżności w propozycjach planów remontowych i przeanalizowała zaistniałą sytuację.

Informację w tym zakresie zawiera Protokół nr 12 z posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 02.12.2019 r., który stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ponadto poddał pod głosowanie obecnych na dzisiejszym posiedzeniu członków Komisji sprawę rekomendacji przyjęcia planu remontowego na rok 2020 z uwagi na to, że Komisja nie przegłosowała tego na posiedzeniu Komisji. Po przegłosowaniu przez członków Komisji - 3 głosami „za” - Przewodniczący Komisji Technicznej zarekomendował Radzie Nadzorczej przyjęcie Planu remontów na rok 2020.

W dyskusji:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz odnosząc się do kwestii wniosków o fundusze celowe dla niektórych nieruchomości wskazała, że ich złożenie miało na celu umożliwienie wprowadzenia tej odpłatności w dniu dzisiejszym z mocą obowiązującą od kwietnia przyszłego roku. Wskutek niepodjęcia decyzji w tej sprawie stwierdziła, że brak środków spowoduje konieczność przesunięcia planowanych remontów.

-/ Prezes L. Jedynak odnosząc się do tej kwestii stwierdził, że Spółdzielnia nie jest przeciwna wprowadzaniu dodatkowych odpłatności na poczet funduszu remontowego, ale w obecnej



sytuacji Zarząd nie ma odpowiedniej legitymacji do podjęcia takich decyzji z uwagi na zbyt niską frekwencję na zebraniu Ekologicznej, a w przypadku Dzielnej 21 z uwagi na to, że wniosek Rady Osiedla nie był prezentowany na zebraniu mieszkańców. Zobowiązał się, że ta sprawa będzie przedstawiona na zebraniach mieszkańców w 2020 r. Należy dotrzeć z tą informacją do właścicieli lokali i miejsc postojowych w garażu, żeby można było mówić o wprowadzeniu dodatkowej odpłatności. Może wprowadzimy ten temat wcześniej w formie ankiety mieszkańców, a jeśli nie przyniesie ona efektów będzie przedstawiona na zebraniu.

**3.3.** W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski odczytał treść projektu Uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2020 rok i poddał go pod głosowanie w wyniku, którego: 10 głosami „za” przyjęciem przy 1 głosie „wstrzymującym się”, uchwała została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 33/2019** 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 2019 r., zostały przegłosowane łącznie w jednym głosowaniu.

W wyniku głosowania 11 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących 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: 10 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”, Rada Nadzorcza przyjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

Treść **Uchwał 34 - 60/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 5 porządku posiedzenia**

W tym punkcie posiedzenie Rady stanowiło część niejawną, w której Rada Nadzorcza podejmowała decyzję w zakresie przyznania Członkom Zarządu premii za IV kwartał 2019 r. Decyzją Rady część niejawna została przerwana przed podjęciem decyzji w sprawie premii, celem uzyskania informacji od Zarządu na temat podejmowanych działań w IV kwartale 2019r.

W imieniu Zarządu Prezes Leszek Jedynak pokrótce przedstawił:

-/ kolejny etap postępowania związanego z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności nieruchomości Spółdzielni w trybie ustawy z dnia 20.07.2018 r. informując, że Spółdzielnia otrzymała zaświadczenia o przekształceniu prawa do gruntu w zakresie nieruchomości: Schroegera 85, Jugosłowiańska-Samolotowa, Szeligowska,



Al. Jerozolimskie, natomiast z terenu Dzielnicy Wola wydane zostały w okresie letnim zaświadczenia jedynie dla nieruchomości Chmielna 104 i Agawy 8. Stwierdził, że na ostatnim spotkaniu Spółdzielni w Urzędzie Wola z osobą, która zajmuje się nieruchomościami Spółdzielni zobowiązała się do szybszej weryfikacji pozostałych nieruchomości i przygotowania zaświadczeń. Ponadto z udzielonej informacji wynika, że są przygotowane do podpisu zaświadczenia dla nieruchomości Żelazna i Deotymy oraz dla Brylowskiej, której grunt przekształcił się jakiś czas temu (właściciele lokali otrzymali już zaświadczenia). W ostatnich dniach wpłynęła informacja, że nieruchomość Dzielna 21 i Żytnia 13 również uległy przekształceniu, a zaświadczenia przestane będą po Nowym Roku. Tym samym należy mieć nadzieję, że z początkiem roku 2020 sprawy te będą na ukończeniu. Zaznaczył, że potwierdzenie przekształcenia gruntów pozostających własnością Miasta, otrzymane w roku 2020 nie wpłynie negatywnie na wysokość bonifikaty, która przysługiwać będzie w tej samej wysokości jak w roku 2019 tj. 98%. Wyjątkiem jest nieruchomość Płockiej 15, która należy do Skarbu Państwa, ale wobec nieuregulowanego prawa do części terenu zabudowanego budynkiem osiedla należy spodziewać się odmowy przekształcenia. Problem występuje również z nieruchomością Płocka 17, z uwagi na to, że właściciel jednego lokalu wystąpił do SKO ze skargą na opieszałość Urzędu i dostał odmowę przekształcenia. Spółdzielnia stara się o ostateczne stanowisko Urzędu w tej sprawie.

W dyskusji p. Anna Gałęcka-Babisz spytała na przykładzie nieruchomości Bellottiego 5, dla której Urząd odmówił przekształcenia czy taka odmowa oznacza, że nieruchomość ta już nie będzie mogła ulec przekształceniu.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska poinformowała, że w przypadku gdy ustanie przyczyna dla której odmówiono przekształcenia będzie możliwe ponowne złożenie wniosku o przekształcenie. W przypadku Bellottiego 5 Urząd stwierdził, że budynek na pewnym odcinku nieznacznie wykracza poza granice działki, wchodząc w nieruchomość Bellottiego 5a; -/ informację na temat inwestycji Bogusławskiego, w której przypomniał o toczącym się postępowaniu sądowym w zakresie pozwolenia na budowę. Zaskarżona przez właścicieli sąsiednich działek decyzja Wojewody została uchylona przez WSA i przekazana do ponownego rozstrzygnięcia. Pomimo pozytywnego wyniku sprawy jeden z sąsiadów złożył skargę kasacyjną od uzasadnienia wyroku, przedłużając tym samym proces. Czekając na rozstrzygnięcie sprawy przez Sąd Najwyższy, Zarząd podjął decyzję o powrocie do prowadzonych już wcześniej rozmów z bezpośrednim sąsiadem o wspólnym prowadzeniu inwestycji na dwóch działkach. Nawiązano kontakt i aktualnie prowadzone są rozmowy w kierunku nabycia przez Spółdzielnię sąsiedniej działki na zasadzie rozliczenia ceny nabycia działki wybudowanym, w ramach inwestycji, lokalem użytkowym.

W dyskusji p. Anna Gałęcka-Babisz spytała o kolejne działki w sąsiedztwie, czy wybudowany na jednej z nich jakiś budynek nie będzie kolidował z inwestycją Spółdzielni.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że nie ma zagrożenia z tego powodu, że zabudowa na jednej z sąsiednich działek nie wpływa na naszą inwestycję;

-/ informację na temat prowadzonej przez spółkę STROP Nieruchomości inwestycję Kaliskiego w kontekście przyjętego planu kosztów własnych Spółdzielni na przyszły rok, uwzględniającego wpływy do Spółdzielni z działalności gospodarczej oraz udzielonej spółce



pożyczki przez Spółdzielnię. Przypomniał, że podjęta w czerwcu br. przez Radę Nadzorczą uchwała zezwalająca na zadysponowanie środkami z funduszu zasobowego na rzecz Spółki przewiduje roczny termin spłaty udzielonej pożyczki, natomiast Zarząd składał we wrześniu deklarację, że pożyczka będzie spłacona wcześniej tzn. do końca roku 2019. Uwzględniając duże zainteresowanie planowaną inwestycją wśród inwestorów zakładano optymistycznie, że mając warunki zabudowy pozyskanie wykonawcy, który będzie zainteresowany przystąpieniem do inwestycji nie będzie problemem. Niestety z uwagi na przeciągające się procedury związane z wydaniem nowych warunków zabudowy, o które w lipcu 2019 r. wystąpiła Spółka, nie jest możliwe zrealizowanie zakładanych założeń i spłata pożyczki nastąpi zgodnie z uchwałą w przyszłym roku. W biznesplanie inwestycji przewidziane są środki dla Spółdzielni za obsługę inwestycji w wysokości 800 tysięcy złotych. Formalną podstawą uzyskania tych środków będzie umowa zawarta pomiędzy Spółką i Spółdzielnią na prowadzenie czynności związanych z obsługą inwestycji. Stąd w planie kosztów własnych Spółdzielni na rok 2020 przewidziany jest wpływ w wysokości 400 tysięcy złotych i na rok 2021 - 400 tysięcy złotych.

W dyskusji:

-/ P. Jacek Szymczak spytał skąd Spółka będzie miała środki finansowe na spłatę pożyczki.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że środki będą pochodziły od Wykonawcy, z którym Spółka przystąpi do realizacji inwestycji, które w pierwszej kolejności będą przeznaczone na spłatę pożyczki. Na dzień 16 grudnia br. Spółka poniosła wydatki w kwocie 627.434,00 zł, na które złożyły się: płatność dla Społem przy umowie przedwstępnej sprzedaży gruntu wraz z kosztami aktu notarialnego (492 tys.), część prowizji (100 tys.) i koszty badań geologicznych, map i uzgodnień. Nie wydano żadnych pieniędzy na jakiegokolwiek wynagrodzenia;

-/ P. Czesław Piekut spytał na jakiej podstawie Wykonawca będzie przekazywał środki finansowe Spółce i kiedy Spółka zacznie płacić Wykonawcy.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że przyjęte założenia przewidują, że umowa będzie podstawą przekazywania środków finansowych do Spółki przez Wykonawcę do czasu uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, jako gwarancja należytego wykonania inwestycji. Natomiast po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę będzie można rozpocząć przedsprzedaż mieszkań i wpłacane środki z tego tytułu pozwolą na dalsze finansowanie inwestycji. Reasumując stwierdził, że interesem Spółdzielni jest to, aby wróciły środki pożyczone Spółce i były dodatkowe wpływy do sfinansowania kosztów własnych Spółdzielni z inwestycji prowadzonej przez Spółkę;

-/ P. Jacek Szymczak spytał o wpływ udzielonej pożyczki na wynik finansowy Spółdzielni.

W odpowiedzi Wiceprezes p. B. Kopeć stwierdziła, że pożyczka będzie ujęta w należnościach w bilansie Spółdzielni, będzie wykazana w informacjach dodatkowych. Natomiast kiedy Spółdzielnia otrzyma zwrot pożyczki wraz z odsetkami to odsetki będą ujęte w wyniku finansowym za rok 2020.

-/ odnosząc się do wniosku p. Czesława Piekuta dotyczącego zmian do Zasad dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnych i pytania czy była zrobiona w tym roku weryfikacja odpłatności, zgodnie z tym regulaminem, Prezes L. Jedynak stwierdził, że zainteresowanie Komisji Ekonomicznej i stanowisko Rady Nadzorczej w tej sprawie będzie bardzo pomocne

w uregulowaniu kwestii najmu powierzchni wspólnej, która budzi powszechne zastrzeżenia zarówno ze strony zainteresowanych członków Spółdzielni wynajmem powierzchni w celach reklamowych, którzy twierdzą, że odpłatność jest zbyt wygórowana, jak również ze strony Rad Osiedli, które oczekują znaczących pożytków z tego tytułu. Poinformował, że Spółdzielnia robi analizy stosowanych cen najmu powierzchni, ale od kilku lat nie zmienia wysokości przyjętych opłat. Wynika to z faktu, że wprowadzona kilka lat temu zmiana w Zasadach spowodowała spadek zainteresowania wynajmem powierzchni.

W dyskusji:

-/ P. Anna Galecka-Babisz nawiązując do postanowień Zasad w części dotyczącej wynajmowanych pomieszczeń spytała czy są waloryzowane stawki ryczałtu za wynajem pomieszczeń zgodnie z zapisaną zasadą, bo stawki ogłaszane przez Wojewodę zmieniają się co pół roku.

W odpowiedzi Wiceprezes p. B. Kopeć stwierdziła, że od dwóch lat opłaty nie uległy zmianie, natomiast przygotowywana jest analiza odpłatności z opcją wprowadzenia zmian w przyszłym roku. Zwróciła również uwagę, że pewne pomieszczenia w budynkach udostępniane są nieodpłatnie, zgodnie z podjętymi przed laty decyzjami Rad Osiedli i mieszkańców.

Na wniosek Przewodniczącego jednogłośnie zamknięto dyskusję i Rada Nadzorcza powróciła do części niejawnego posiedzenia.

Po zakończeniu części niejawnego Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski poinformował, że Rada Nadzorcza przyznała premię za IV kwartał 2019 r. w wysokości:

|                                           |   |     |
|-------------------------------------------|---|-----|
| -/ Prezesowi p. Leszkowi Jedynak          | - | 15% |
| -/ Wiceprezes Zarządu p. Bogusławie Kopeć | - | 15% |
| -/ Wiceprezesowi p. Pawłowi Gałachowi     | - | 15% |

podejmując uchwałę nr 61/2019.

Treść **Uchwały nr 61/2019** w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 6 porządku posiedzenia:**

Do projektu Planu pracy na I półrocze 2020 r. uwagi zgłosili:

-/ P. Karina Michalczyk-Bark pytając o planowaną w styczniu korektę Planu finansowego za rok 2019.

W odpowiedzi Wiceprezes p. B. Kopeć wyjaśniła, że korekta będzie dotyczyła głównie pozycji wieczyste użytkowanie, poprzez wprowadzenie pozycji opłaty przekształceniowej dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których z dniem 1.01.2019 r. wieczyste użytkowanie gruntu uległo przekształceniu w prawo własności i jest przewidziana na styczeń przyszłego roku z uwagi na to, że oczekujemy na zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa do gruntu.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz zawnioskowała o wpisanie do posiedzenia styczniowego punktu obejmującego informację na temat działań Zarządu w roku 2020, wskazując, że złożenie takiej informacji jest przewidziane w Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu.



-/ P. Jacek Szymczak zawnioskował o wpisanie w posiedzeniu kwietniowym informacji o inwestycjach Bogusławskiego i Kaliskiego.

Przyjmując wniesione uwagi do projektu planu pracy, Rada Nadzorcza przyjęła Plan pracy na I półrocze 2020 r., który stanowi załącznik do niniejszego protokołu. Ustalono również kalendarz dyżurów członków Rady w okresie luty - czerwiec 2020 r.

**Ad. 7 porządku posiedzenia:**

**7.1.** Przewodniczący stwierdził, że punkt ten został omówiony w punkcie 5 porządku.

**7.2.** Temat zmian w Zasadach dysponowania powierzchnią nieruchomości wspólnej również został omówiony w punkcie 5 porządku, natomiast uzgodniono, że ewentualne pytania bądź sugestie w zakresie zmian zostaną przesłane przez członków rady mailowo do Spółdzielni.

P. Arkadiusz Szymanek zaproponował, aby jednak punktem wyjścia do dyskusji były zmiany zaproponowane przez Zarząd.

Mec. A. Chmurzyńska nawiązując do wcześniejszej dyskusji, dodatkowo wyjaśniła pojęcie użytkownika przyjęte w Zasadach wskazując, że jest to członek bądź osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu. Z taką osobą Spółdzielnia zawiera umowę najmu powierzchni reklamowej. Natomiast najemca lokalu użytkowego nie jest stroną dla Spółdzielni i z nim umowa nie jest zawierana. Tym samym Spółdzielnia nie może różnicować umów najmu z lokatorem czy z użytkownikiem lokalu użytkowego. Zwróciła również uwagę na fakt, że Spółdzielnia przy umowie najmu powierzchni pobiera kaucję, która zabezpiecza przywrócenie powierzchni elewacji do stanu pierwotnego. Jej wysokość jest każdorazowo wyliczana przez inspektora nadzoru z uwzględnieniem kosztów naprawy elewacji po demontażu reklamy.

**7.3.** Wiceprezes p. B. Kopeć poinformowała, że przyczyną braku rozliczenia centralnego ogrzewania w grudniu jest opóźnienie w dostarczeniu dokumentów leżące po stronie ISTY. Niestety takie przypadki zdarzały się już w przeszłości. W kwestii spotkania Komisji ekonomicznej z biegłym rewidentem poinformowała, że zwróciła się mailowo z prośbą o wyznaczenie terminu spotkania. Pan biegły ze swej strony poprosił o przekazanie wcześniej tematów, które Komisja chciałaby z nim omówić.

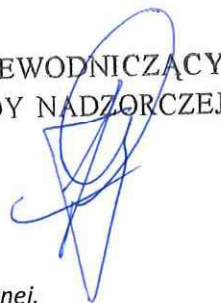
Ustalono również, że Spółdzielnia przekaże lustratorom prośbę Rady Nadzorczej o wyznaczenie terminu spotkania, a Rada Nadzorcza ustali zakres zagadnień kierowanych do lustratorów.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

*A. Górska-Babini*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ



Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

