

Protokół nr 8
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 17.09.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 17.09.2018 r., wzięło udział 14 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa : p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Przeprowadzenie szkolenia w zakresie przepisów o ochronie danych osobowych (RODO).
2. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku, w tym sprostowanie oczywistych pomyłek pisarskich w uchwałach Rady Nadzorczej z dnia 25.06.2018 r.: nr 10/2018 i nr 13/2018.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 25.06.2018 r.
4. Informacja Przewodniczącego Rady na temat zawartych umów o pracę z członkami Zarządu.
5. Informacja na temat wykonania Planu finansowego za I półrocze 2018 r., w tym:
 - 5.1. podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do Planu rzeczowo-finansowego na 2018 r. w zakresie eksploatacji w części dotyczącej wysokości zaliczek na zimną wodę oraz wysokości odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
6. Informacja na temat windykacji wierzytelności Spółdzielni za I półrocze 2018 r., w tym:
 - 6.1. podjęcie uchwały w sprawie zmiany Uchwały nr 48/11 Rady Nadzorczej z dnia 14.11.2011 r. w sprawie określenia wysokości opłat związanych z czynnościami postępowania windykacyjnego prowadzonego w SM „STROP”,
 - 6.2. dyskusja w zakresie wprowadzenia ewentualnych zmian do Regulaminu windykacji wierzytelności SM „STROP”,
 - 6.3. informacja na temat możliwości zastosowania faktoringu do rozliczeń z zadłużonymi użytkownikami lokali użytkowych.
7. Informacja na temat działań Spółdzielni celem uzyskania prawa do terenu zabudowanego podziemnym parkingiem Skierniewicka 21 i podjęcie uchwały w tej sprawie.
8. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia zmian do:
 - 8.1. Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”, w tym informacja Komisji Technicznej,
 - 8.2. Zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w SM „STROP”,
 - 8.3. Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w SM „STROP”,
 - 8.4. Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w SM „STROP”.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:

- 9.1. informacja w sprawie skargi w związku z zalaniem pomieszczenia.
- 9.2. informacja w sprawie skargi w związku z trudnościami w korzystaniu z garażu.
- 9.3. przyjęcie Planu pracy Rady Nadzorczej na okres wrzesień - grudzień 2018 r.
- 9.4. przyjęcie planu dyżurów członków Rady w okresie wrzesień 2018 - styczeń 2019.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Szkolenie członków Rady Nadzorczej SM „STROP” w zakresie obowiązujących od 25.05.2018 r. przepisów o ochronie danych osobowych obejmujących: Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) (Dz. Urz.UE.L Nr 119, str. 1), inne przepisy prawne, w tym Ustawę o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000), przeprowadził na zlecenie Zarządu Spółdzielni radca prawny Dariusz Wociór.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

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

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brała udziału p. Anna Nowacka, która zgłosiła telefonicznie swoją nieobecność i jest ona usprawiedliwiona.

W tym miejscu p. Anna Gałęcka-Babisz zgłosiła swoją rezygnację z dalszego protokołowania posiedzeń Rady z powodów osobistych. Uwzględniając powyższe oraz zapis Regulaminu Rady Nadzorczej w tym zakresie zdecydowano, że protokoły sporządzać będzie mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Ze względu na obszerny porządek dzisiejszego posiedzenia zdecydowano, że punkty 8.1. i 8.4. porządku posiedzenia zostają przeniesione na październikowe posiedzenie Rady Nadzorczej.

P. Anna Gałęcka-Babisz wniosła o uzupełnienie pkt 9 porządku obejmującego sprawy różne i wniesione o następujące informacje, które chciałyby przekazać na posiedzeniu:

-/ na temat I etapu konkursu dotyczącego konserwacji wod-kan i centralnego ogrzewania oraz hydroforni,

-/ w sprawie przetargu na sprzedaż lokalu usługowego na Żelaznej 76,

-/ na temat posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 3.09.2018 r.

Przewodniczący poddał pod głosowanie porządek posiedzenia w wyniku, którego został on przyjęty 13 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Następnie Rada przyjęła jednogłośnie:

-/ Uchwałę nr 18/2018 w sprawie: *sprostowania oczywistej pomyłki pisarskiej w Uchwale nr 10/2018 z dnia 25.06.2018 r.*

-/ Uchwałę nr 19/2018 w sprawie: *sprostowania oczywistej pomyłki pisarskiej w Uchwale nr 13/2018 z dnia 25.06.2018 r.*

Powyższe uchwały w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Do projektu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25.06.2018 r. nie zgłoszono żadnych uwag. W związku z tym Przewodniczący Rady poddał jego treść pod głosowanie w wyniku, którego protokół został przyjęty jednogłośnie.

Mec. A. Chmurzyńska przypomniała zebranym o podjętej drogą obiegową (za pośrednictwem poczty elektronicznej) w dniu 23 lipca 2018 r. Uchwale nr 17/2018 w sprawie: ustanowienia służebności przesyłu dla Spółki innogy na nieruchomości Bogusławskiego i przyjętym zobowiązaniu, że informacja w tej sprawie zostanie ujęta w protokole wrześniowego posiedzenia Rady.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący Rady poinformował o przyjęciu i podpisaniu przez członków Zarządu aneksów do umowy o pracę, w związku z wprowadzoną zmianą zasad wynagradzania.

Poruszył również sprawę zwrotu kosztów używania przez członków Zarządu w celach służbowych dojazdów lokalnych swoich samochodów. Uwzględniając fakt, że w Spółdzielni przyznawane są limity kilometrów dla pracowników z tego tytułu, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych niebędących własnością pracodawcy, zaproponował dla członków Zarządu miesięczny limit w wysokości 200 kilometrów na jazdy lokalne.

W tej kwestii odbyło się głosowanie w wyniku, którego 9 głosami „za”, przy 3 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”, Rada przyznała członkom Zarządu limit 200 km. począwszy od września 2018 r.

Jednocześnie członkowie Rady upoważnili Przewodniczącego do podpisania z członkami Zarządu stosownych umów cywilnoprawnych.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

W tej części posiedzenia zabrała głos Wiceprezes p. B. Kopeć podsumowując przedstawione wyniki wykonania Planu finansowego za I półrocze 2018 r. Wskazała m.in., że zarówno w pozycji eksploatacji podstawowej i pozostałych opłat jak również w pozycji funduszu remontowego plan na półrocze nie został przekroczony. Wyjaśniła również przyczynę, przekroczenia 50% w jednostkowych pozycjach planu. Odnośnie uwagi w zakresie niezgodności wykazanego w zestawieniu procentowego wykonania funduszu remontowego z faktycznie poniesionymi wydatkami z funduszu remontowego wyjaśniła, że w GZM odpis na fundusz remontowy jest kosztem a nie wydatkiem. Informacje o faktycznie poniesionych wydatkach z funduszu remontowego w I półroczu br. wykazane są w tabelach poszczególnych nieruchomości.

Przedstawione wyjaśnienia zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą.

5.1.

Rada Nadzorcza w wyniku głosowania 12 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” podjęła uchwałę nr 20/2018 w sprawie: *wprowadzenia zmian do Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2018.*

Uchwała nr 20/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

W dyskusji na temat windykacji wierzytelności za I półrocze 2018 r. Wiceprezes Bogusława Kopeć poinformowała pokrótce o podejmowanych działaniach Spółdzielni w zakresie windykacji zaległości z tytułu opłat za lokale i miejsca postojowe. Przekazała również uzyskane od przedstawiciela PKO BP informacje na temat zastosowania faktoringu do rozliczeń z zadłużonymi użytkownikami lokali użytkowych. Zwróciła uwagę na konieczność uzyskania zgody użytkownika lokalu użytkowego na zastosowanie tej formy rozliczenia wierzytelności.

Omówiono przedstawione materiały w zakresie zadłużenia poszczególnych nieruchomości.

Następnie Rada Nadzorcza w wyniku głosowania 13 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” podjęła uchwałę nr 21/2018 w sprawie: *zmiany Uchwały nr 48/11 Rady Nadzorczej z dnia 14.11.2011 r. w sprawie określenia wysokości opłat związanych z czynnościami postępowania windykacyjnego prowadzonego w SM „STROP”.*

Uchwała nr 21/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Prezes Leszek Jedynak zapoznał zebranych z sytuacją prawną terenu, na którym wybudowany został dwupoziomowy parking przy budynku Skierniewicka 21. Wybudowany parking służy mieszkańcom nieruchomości Skierniewicka 21, którym Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze prawa do miejsc postojowych. Nieuregulowany stan prawny tego terenu uniemożliwił Spółdzielni prawne usankcjonowanie ustanowionych praw do miejsc postojowych. Wobec przeprowadzonej w 2005 r. przez Urząd Miasta regulacji prawnej tego terenu i procedowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu Dzielnicy Woła, Spółdzielnia złożyła wniosek o ustanowienie w trybie bezprzetargowym na jej rzecz prawa wieczystego użytkowania do terenu stanowiącego część działek ewidencyjnych 44/1 i 43 w obrębie 6-04-01 o powierzchni około 4.083 m² zabudowanego częściowo przez Spółdzielnię dwupoziomowym parkingiem. Jednym z załączników do złożonego wniosku jest zgoda Rady Nadzorczej na nabycie terenu, z tych względów Zarząd rekomenduje Radzie podjęcie stosownej uchwały.

W dyskusji wniesiono uwagi do przedstawionego projektu uchwały podnosząc, że Rada Nadzorcza wyrażając zgodę na zakup terenu winna mieć jeszcze możliwość zaakceptowania warunków nabycia, które określi Urząd Miasta wydając stosowną decyzję w tej sprawie.

Ustalono, że w § 1 ust. 2 projektu uchwały otrzyma brzmienie „2. po zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą warunków nabycia, upoważnić do podpisania aktu notarialnego nabycia terenu, opisanego w ust. 1 niniejszej uchwały, zgodnie z § 44 Statutu Spółdzielni członków

Zarządu w osobach: Prezes Zarządu Spółdzielni - p. Leszek Jedynak, Wiceprezes Zarządu Spółdzielni - p. Bogusława Kopeć, Wiceprezes Zarządu Spółdzielni - p. Paweł Gałach”.

Rada Nadzorcza w głosowaniu 11 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” podjęła Uchwałę nr 22/2018 w sprawie: nabycia gruntu położonego w rejonie ulic Płocka i Wolska w Warszawie.

Uchwała nr 22/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 8 porządku posiedzenia.

8.2.

Rada Nadzorcza w głosowaniu 14 głosami „za” podjęła Uchwałę nr 23/2018 w sprawie: *zatwierdzenia zmian do Zasad rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w SM „STROP”.*

Uchwała nr 23/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

8.3.

Rada Nadzorcza w głosowaniu 14 głosami „za” podjęła Uchwałę nr 24/2018 w sprawie: *zatwierdzenia zmian do Zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w SM „STROP”.*

Uchwała nr 24/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 9 porządku posiedzenia.

P. Anna Gałęcka-Babisz przedstawiła pokrótce informacje w zakresie:

-/ przeprowadzonego przetargu na sprzedaż lokalu użytkowego nr 2 w budynku przy ul. Żelaznej 76, stanowiącego majątek Spółdzielni. Złożono 4 oferty, przyjęta została oferta z najwyższą ceną nabycia w kwocie 702.000,- zł, przy cenie ustalonej przez Spółdzielnię według operatu szacunkowego w kwocie 561.000,00 zł;

-/ przeprowadzonego konkursu obejmującego konserwację wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania w całych zasobach Spółdzielni wraz z pogotowiem całodobowym jak również konserwację hydroforni - wpłynęły 2 oferty od wykonawców w zakresie konserwacji wod-kan i c.o., natomiast w zakresie konserwacji hydroforni nie wpłynęła żadna oferta. Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszego protokołu;

-/ posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 03.09.2018 r. - protokół nr 8 w załączeniu do niniejszego protokołu. Przedstawiła zebrane przez siebie informacje na temat wysokości cen za materiały wydawane do ogłaszanych konkursów, stosowanych w innych spółdzielniach mieszkaniowych.

9.1.

Omówiono złożoną do wiadomości Rady Nadzorczej skargę w sprawie zalania pomieszczenia w budynku przy ul. Żytniej 16. Wiceprezes P. Gałach przedstawił pokrótce przyczyny zalania pomieszczenia z poziomu kanalizacyjnego przebiegającego przez komórki lokatorskie i podjęte działania mające na celu skuteczne usunięcie przyczyn powodujących zapychanie się kanalizacji. Wskazał również, że zdarzenie zostało zgłoszone do ubezpieczyciela Spółdzielni i po zakończeniu postępowania likwidacyjnego zostaną podjęte prace w pomieszczeniu celem

jego uprzątnięcia. Poinformował, że skarżąca nie udostępnia pomieszczenia ubezpieczycielowi uniemożliwiając tym samym zakończenie postępowania.

Rada postanowiła o przekazaniu skarżącej pisemnej propozycji o udostępnienie pomieszczenia przedstawicielom Spółdzielni przy udziale członka Rady p. Mariusza Dadaka celem przeprowadzenia wizji lokalnej i zakończenia postępowania likwidacyjnego.

9.2.

Informację na temat skargi użytkownika garażu na osiedlu Szeligowska przekazał Prezes L. Jedynak. Sprawa ta związana jest z brakiem miejsc postojowych na osiedlu i trwającymi od wielu lat sporami odnośnie wprowadzanej organizacji ruchu na osiedlu i stawianymi znakami zakazu parkowania w rejonie wjazdu do indywidualnego garażu. Obecnie Spółdzielnia prowadzi rozmowy ze Spółdzielnią Łazurowa, budującą w sąsiedztwie nowe osiedle, w zakresie wykonania nowego wjazdu na osiedle i stworzenia nowych miejsc parkingowych. W tej sytuacji wydaje się, że problem użytkowania garaży się rozwiąże.

Rada zdecydowała o pisemnym poinformowaniu skarżącego o podjętych przez Spółdzielnię działaniach mających na celu wyeliminowanie trudności w użytkowaniu garażu.

9.3.

Rada Nadzorcza bez uwag, jednogłośnie przyjęła zaproponowany Plan pracy na II półrocze 2018 r. W załączeniu do niniejszego protokołu.

9.4.

Ustalony został plan dyżurów członków Rady w okresie wrzesień 2018 - styczeń 2019 - w załączeniu.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska



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

Protokół nr 9
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 8.10.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 8.10.2018 r., wzięło udział 10 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 posiedzenia w dniu 17.09.2018 r.
3. Podjęcie decyzji w sprawie premii dla członków Zarządu za III kwartał 2018 r.
4. Omówienie założeń i projektu Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2019.
5. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia zmian do:
 - 5.1. Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”, w tym informacja Komisji Technicznej,
 - 5.2. Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w SM „STROP”.
6. Informacja o aktualnym stanie wszczętych postępowań w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności w zasobach SM „STROP”.
7. Informacja Zarządu na temat prowadzonych inwestycji w Spółdzielni.
8. Informacja Zarządu na temat prowadzonych konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym podwykonawcom.
9. 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 następujący członkowie Rady: p. Anna Gałęcka-Babisz, p. Ireneusz Królikowski, p. Przemysław Dąbrowski, p. Arkadiusz Szymanek i p. Jacek Szymczak, którzy zgłosili swoją nieobecność i jest ona usprawiedliwiona.

Przedstawiony przez Przewodniczącego Rady porządek posiedzenia został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Rad Nadzorcza w wyniku głosowania przyjęła jednogłośnie protokół nr 8 z dnia 17.09.2018 r. - bez uwag.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Przed podjęciem decyzji w sprawie przyznania premii za III kwartał br. członkom Zarządu – Prezes Leszek Jedynak złożył informację na temat działalności Spółdzielni w tym okresie, obejmującej:

- Analizę wykonania wniosków z Zebrań mieszkańców odbytych wiosną.
- Wykonanie planów finansowych za I półrocze 2018 r. oraz opracowanie projektów korekty planów remontowych i GZM dla poszczególnych nieruchomości.
- Wykonanie Audytu w Spółdzielni, w zakresie obowiązujących przepisów RODO.
- Wdrożenie Jednolitego Pliku Kontrolnego.

Ponadto wskazał na kolejne tematy, którym Zarząd poświęcił szczególną uwagę:

- rozpoczęcie remontu i nadbudowy budynku Chmielna 104
- kończenie dużych remontów dla mieszkańców budynku Wolność 6 (klatki schodowe) i Dzielna 21 (wymiana wind, remont tarasów)
- teren dawnego RKS SARMATA (dotyczy nieruchomości Płocka 15 i 17)
 - / oprotowanie projektu planu miejscowego przewidującego zabudowę
 - / wystąpienie do Prezydenta m.st. W-wy (w porozumieniu z Urzędem Dzielnicy Wola) w sprawie wypowiedzenia Inwestorowi umowy wieczystego użytkowania gruntu
 - / oprotowanie pozwolenia na budowę dla jednej części i warunków zabudowy dla drugiej części terenu.

W dyskusji głos zabrali:

P. Ewa Pupek zadając pytanie na temat realizacji zadań premiovych członków Zarządu.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że przyjęty Regulamin wynagradzania i premiovania nie przewiduje zadań premiovych, natomiast są określone istotne działania i te na III kwartał zostały ustalone w czerwcu na posiedzeniu Rady, a sprawozdanie z ich realizacji zostało niniejszym przedstawione.

P. Czesław Piekut poruszył temat Jednolitego Pliku Kontrolnego pytając czy Spółdzielnia jest gotowa do przesylu pliku.

W odpowiedzi Wiceprezes Bogusław Kopeć wyjaśniła wykonane czynności w tym zakresie i potwierdziła gotowość Spółdzielni do przesylu danych.

Następnie Przewodniczący zarządził część niejawnego (bez udziału członków Zarządu) posiedzenia Rady, na której przeprowadzono dyskusję w zakresie przyznania premii członkom Zarządu.

Wobec braku wniosków dotyczących obniżenia premii, Przewodniczący zgłosił wniosek o przyznanie premii w wysokości 15%, który następnie został poddany pod głosowanie:

- / Prezesowi Leszkowi Jedynak - 7 głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się”,
- / Wiceprezes Bogusław Kopeć - 7 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”,
- / Wiceprezesowi Pawłowi Gałachowi - 7 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się”,

Rada Nadzorcza przyznała premię za III kwartał 2018 r. w wysokości 15%.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Omawiając założenia do projektu Planu finansowego na 2019 r. Prezes Leszek Jedynak na wstępie poinformował:

- przekazane na poprzednim posiedzeniu Rady założenia posłużyły do opracowania projektu planów GZM, które zostaną w najbliższym czasie rozesłane do Rad Osiedli poszczególnych nieruchomości, celem ich konsultacji;
- projekty planów remontów uwzględniają zgłaszane przez mieszkańców na tegorocznych zebraniach potrzeby oraz wynikają z przeglądów nieruchomości dokonywanych przez służby techniczne Spółdzielni;
- skonsultowane plany GZM i remontowe dla poszczególnych nieruchomości trafią na posiedzenie Komisji Rady – odpowiednio Ekonomicznej i Technicznej;
- w zakresie planu kosztów własnych Spółdzielni – przedłożony projekt planu kosztów własnych i źródeł ich finansowania opracowany został przy założeniu niezmiennego odpisu w stawce eksploatacyjnej na poziomie 0,90 zł przy obecnie dających się oszacować innych wpływach i nie znajduje pokrycia na wszystkie niezbędne do poniesienia koszty. W załączeniu do tego projektu planu opracowany został wykaz wydatków dla których niezbędne będzie poszukiwanie źródeł sfinansowania bądź też w przypadku ich braku dokonania korekty planu.

W dyskusji zgłoszono pytania dotyczące:

- przyjętej kwoty na zakup oprogramowania – w odpowiedzi Wiceprezes B. Kopeć stwierdziła, że przyjęto kwotę szacunkowo, a w przypadku podjęcia decyzji o zakupie zostanie ogłoszony konkurs (zapytanie z wolnej ręki) do firm wyspecjalizowanych dla spółdzielni mieszkaniowych;
- występującej rezerwy na tzw. vakat stanowiska ujętego w strukturze organizacyjnej Spółdzielni – w odpowiedzi Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że vakat dotyczy stanowiska w dziale technicznym, Spółdzielnia poszukuje odpowiedniej osoby, obecnie obowiązki te wykonują inni pracownicy działu technicznego i kierownik działu Administracji. Zatrudnienie nastąpi w przypadku gwarancji środków finansowych i po znalezieniu odpowiedniej osoby;
- zwiększenia kwoty na zastępstwa dozorców – w odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że dotychczas w planach przyjmowaliśmy kwotę jednego średniego wynagrodzenia na zastępstwa w okresie urlopu. W rzeczywistości następowało przekroczenie tej rezerwy z uwagi na występujące potrzeby zastępowalności w okresie choroby, dlatego kwota rezerwy została powiększona dodatkowo o jedno średnie wynagrodzenie na zastępstwo w czasie choroby.

Po dyskusji przedstawione założenia zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą.

Ad. 5 porządku posiedzenia

5.1. Na wstępie Przewodniczący Komisji Technicznej p. Piotr Kapler przedstawił ogólną informację na temat procedowania nad zmianami do Regulaminu wyboru Firm i zgłosił potrzebę ostatecznego rozstrzygnięcia w zakresie zapisu § 3 pkt 2.

Członkowie Rady jednoznacznie opowiedzieli się za pozostawieniem wyboru w kompetencji Przewodniczącego Rady Nadzorczej po konsultacji z Przewodniczącym Komisji Technicznej.

P. Karina Michalczyk-Bark wniosła o wykreślenie poprawki wprowadzonej przez Zarząd Spółdzielni dotyczącej § 1 pkt 5b.

W głosowaniu: 7 głosami „przeciw”, przy 1 głosie „za” i 2 głosach „wstrzymujących się”, członkowie Rady odrzucili wniosek p. Kariny Michalczyk-Bark.

Rada Nadzorcza w wyniku głosowania: 9 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” podjęła uchwałę nr 25/2018 w sprawie: *wprowadzenia zmian do Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”*.

Uchwała nr 25/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

5.2. Na wstępie mec. A. Chmurzyńska przedstawiła zebrany wniesioną przez p. Annę Gałęcką-Babisz poprawkę żeby zakazem palenia objąć również tarasy. W tym miejscu p. Mariusz Dadak zgłosił propozycję, aby zakazem objąć również teren patia, stanowiącego część nieruchomości wspólnej.

W dyskusji podniesiono, że wprowadzenie zakazu palenia, wyegzekwowanie którego będzie bardzo trudne w odniesieniu do balkonów, a w przypadku tarasów, których nie można porównać do balkonów, jak również w przypadku terenu patio wydaje się wręcz niemożliwe. Z tych względów wydaje się, że nie jest uzasadnione obejmowanie zakazem palenia wnioskowanych tarasów i patio, stanowiących części nieruchomości.

Przewodniczący p. E. Stepnowski poddał pod głosowanie wniesioną przez p. Annę Gałęcką-Babisz poprawkę łącznie z propozycją p. Mariusza Dadaka obejmującą patio. W głosowaniu: 5 głosami „przeciw”, przy 1 głosie „za” i 4 głosach „wstrzymujących się” zgłoszone dodatkowo zmiany zostały odrzucone.

Następnie Rada Nadzorcza w wyniku głosowania: 4 głosami „za”, przy 3 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” podjęła uchwałę nr 26/2018 w sprawie: *wprowadzenia zmian do Regulaminu używania lokali i porządku domowego w SM „STROP”*.

Uchwała nr 26/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Rada Nadzorcza zapoznała się z informacją Zarządu na temat aktualnego stanu wszczętych postępowań administracyjnych o przekształcenie prawa użytkowanie wieczystego gruntu w prawo własności. Zestawienie złożonych wniosków w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności zasobów Spółdzielni - w załączeniu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Prezes Leszek Jedynak przedstawił informację na temat realizowanych inwestycji w Spółdzielni, wskazując na następujące nieruchomości:

-/ Chmielna 104 - nadbudowa i modernizacja budynku rozpoczęła się w czerwcu br., w lipcu wprowadzony został wykonawca, inwestycja realizowana jest w bardzo trudnych warunkach

ze względu na brak odpowiedniego dostępu do placu budowy, wymienione zostały już windy, termin zakończenia nie jest zagrożony;

-/ Bogustawskiego - w oczekiwaniu na decyzję sądu w zakresie złożonych odwołań od pozwolenia na budowę zamierzamy wpisać do kalendarza konkursów planowanych w przyszłym roku rozpisanie konkursu na wybór wykonawcy, co pozwoli nam ocenić aktualne warunki ewentualnego rozpoczęcia realizacji tej inwestycji;

-/ Żelazna - budowa garażu podziemnego wraz z zabudową uzupełniającą nadal pozostaje w fazie przygotowania, może rozpocznie się w przyszłym roku, obecnie czekamy na decyzję w sprawie służebności gruntowej, która jest przygotowana i czeka na podpis Prezydenta Miasta;

-/ Płocka 17 - dotyczy części parkingu pozostającego we własności m.st. Warszawy, wniosek o nabycie tego terenu został złożony przez Spółdzielnię w połowie roku i jest aktualnie rozpatrywany w Biurze Mienia, nasze plany obejmują budowę budynku mieszkalnego na tym terenie;

-/ Skierniewicka - dotyczy terenu wzdłuż ulicy Wolskiej w części zabudowanego przez nas parkingiem podziemnym, wniosek o nabycie terenu został złożony we wrześniu br. i został już przekazany do Biura Mienia do rozpatrzenia.

Ad. 8 porządku posiedzenia.

Informację na temat prowadzonych konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym podwykonawcom przedstawił Wiceprezes Paweł Gałach.

W okresie od stycznia 2018r. do września 2018r. ogłoszono 21 konkursów ofert. Do końca 2018 roku zaplanowano kolejne 10 konkursów ofert. Do końca września rozstrzygnięto 22 konkursy, w tym 4 ogłoszone w 2017 roku. Spośród rozstrzygniętych konkursów 4 unieważniono, w tym dwukrotnie publikowany „Konkurs ofert na konserwację hydroforni i pogotowie 24h w nieruchomościach znajdujących się w zasobach SM STROP”. Do tego konkursu nie przystąpiły nawet 3 firmy aktualnie konserwujące nasze hydrofornie, co może świadczyć o niedoborze fachowców w tej branży nie pozwalającym na zwiększenie liczby serwisowanych obiektów. Dotychczasowi konserwatorzy przekazali uwagi w zakresie zbyt restrykcyjnych zapisów dotyczących kar umownych w przypadku spóźnienia z reakcją na wezwanie i wykonanie naprawy. Kolejny unieważniony „Konkurs na konserwację instalacji wod-kan, c.o. oraz pogotowie awaryjne w nieruchomościach znajdujących się w zasobach SM „STROP” wzbudził zainteresowanie 6 firm, ale złożone zostały tylko 2 oferty, w tym przez dotychczasowego konserwatora. Przy porównywalnym zakresie rzeczowym poziom zaproponowanych kosztów usługi przewyższył dotychczasowe ceny o około 30 %. W tym przypadku podstawowym elementem cenotwórczym są pracownicy wykonujący serwis. Muszą to być mobilni fachowcy, „trzymający nerwy na wodzy”, gotowi do pracy przez 24h siedem dni w tygodniu ze świętami włącznie. Ostatni unieważniony konkurs dotyczył prac remontowych schodów wejściowych do klatki w budynku na ul. Jugosłowiańskiej. Zapytanie ofertowe pobrało 5 firm, oferty nie złożyła żadna. Sądzymy, że przyczyną był zbyt mały zakres prac. Mając to na uwadze przyszłe konkursy ofert dotyczące robót remontowo-budowlanych będą zawierały po kilka przedsięwzięć z jednej branży z różnych nieruchomości, co pozwoli

potencjalnym wykonawcom na swobodniejsze przygotowanie, planowanie i prowadzenie robót.

Szczegółowy wykaz konkursów ofert w 2018 roku zawiera załącznik do materiałów przekazanych Radzie Nadzorczej.

Ad. 9 porządku posiedzenia.

Nie wniesiono żadnych dodatkowych spraw ani wniosków.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

Protokół nr 10
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 19.11.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 19.11.2018 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 08.10.2018 r.
3. Informacja Komisji Ekonomicznej z prac związanych z przygotowywanym Planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni na rok 2019.
4. Informacja na temat podjętych działań w Spółdzielni w zakresie wdrażania przepisów o ochronie danych osobowych (RODO).
5. Omówienie zmian i podjęcie uchwał w tej sprawie w zakresie:
 - 5.1. Regulaminu windykacji wierzytelności SM „STROP”,
 - 5.2. Regulaminu funduszu remontowego w SM „STROP”.
6. Ustalenie terminu badania lustracyjnego Spółdzielni w zakresie prowadzonej działalności inwestycyjnej w roku 2018 i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
7. Wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
8. 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 będzie brał udziału p. Czesław Piekut, który wcześniej zgłosił swoją nieobecność i jest ona usprawiedliwiona.

Do przedstawionego przez Przewodniczącego Rady porządku posiedzenia uwagę wniosła p. Ewa Pupek wskazując na brak informacji na temat przedstawienia przez Zarząd celów działania na IV kwartał br. do premii.

W dyskusji uzgodniono, że p. Prezes L. Jedynak przedstawi informację na ten temat w pkt 8 - w sprawach różnych i wniesionych.

Porządek posiedzenia, uzupełniony o powyższą informację został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do przedstawionego projektu protokołu nr 9 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 08.10.2018 r. uwagę wniosła p. Anna Nowacka prosząc, aby przedstawione w materiałach tego posiedzenia zestawienie - „Wnioski w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania

gruntu w prawo własności złożone w Urzędzie” stanowiło załącznik do protokołu nr 9. Wniosek w tej sprawie został przyjęty jednogłośnie.

Rada Nadzorcza w wyniku głosowania 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęła protokół nr 9 z dnia 08.10.2018 r. z załącznikiem j.w.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 22 listopada przedstawiła pełniąca obowiązki Przewodniczącego Komisji p. Ewa Pupek. Komisja założyła omówienie zadłużenia za trzy kwartały br. w porównaniu do roku 2017. Temat ten został odłożony na następne posiedzenie Komisji z uwagi na brak aktualnych danych, których Spółdzielnia nie mogła dostarczyć z powodu kłopotów natury informatycznej. Natomiast Komisja uzgodniła propozycję zmiany do „Regulaminu windykacji wierzytelności” dotyczącą nowego określenia momentu rozpoczęcia postępowania upominawczego z terminowego na kwotowy tj. od zadłużenia w wysokości powyżej 1.000 zł. Omówiono planowane na rok 2019 koszty własne Spółdzielni i planowane wydatki, które nie znajdują pokrycia w przyjmowanej stawce na poziomie 0,90 zł/m². Zwrócono uwagę na znaczny wzrost w planie w pozycji „Sprzątanie – dozorca” wynikający z przyjętej rezerwy w wysokości dwóch średnich miesięcznych wynagrodzeń dozorczy z przeznaczeniem na zastępstwa urlopowe i ewentualne zwolnienia lekarskie dozorców. Spółdzielnia nie otrzymała jeszcze od wszystkich Rad Osiedli opinii w zakresie przekazanych planów finansowych poszczególnych nieruchomości i ten temat będzie przedmiotem następnego posiedzenia Komisji Ekonomicznej.

Protokół nr 6 z posiedzenia Komisji Ekonomicznej w dniu 22.10.2018r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Następnie głos zabrała p. Wiceprezes B. Kopeć wskazując, że przygotowany plan finansowy na rok 2019 nie przewiduje na większości nieruchomości wzrostu stawki eksploatacyjnej. Na nieruchomościach, których sytuacja finansowa wymaga podwyżki w tym zakresie, wyjaśnienia zostały przekazane na bieżąco Radom Osiedli. Potwierdziła, że nie wszystkie Rady przekazały jeszcze swoje opinie na temat planów (termin mija 23.10.br.), natomiast z przekazanych już informacji wynika, że nie ma zastrzeżeń do wysokości stawki eksploatacyjnej, jeżeli to w zakresie planowanych robót remontowych. Na planowane w dniu 3 grudnia br. następne posiedzenie Komisji Ekonomicznej powinny być już zebrane wszystkie opinie. Zwróciła uwagę na planowane koszty w pozycji „ochrona”, w których zachodzi duże prawdopodobieństwo ich znacznego wzrostu, a w konsekwencji konieczność zwiększenia opłat w tym zakresie. Firmy ochroniarskie złożyły swoje propozycje podwyżek wynagrodzenia, które przewyższają przyjęte w planie założenia. W tej sprawie Zarząd będzie prowadził rozmowy i negocjował warunki umów na następny rok, z zachowaniem naszych możliwości finansowych. Natomiast wydaje się, że problem ten będzie występował każdego roku, między innymi z uwagi na zmiany wynagrodzeń minimalnych.

W uzupełnieniu powyższych informacji Prezes L. Jedynak stwierdził, że Zarząd widzi szanse na znalezienie w roku 2019 innych źródeł finansowania koniecznych, planowanych kosztów, które nie znajdują pokrycia we wpływach ze stawki eksploatacyjnej, a które przekazane

zostały w materiałach i ujęte są w załączniku pn. „KOSZTY WŁASNE NA ROK 2019 nie znajdujące pokrycia we wpływach ze stawki eksploatacyjnej w wysokości 0,90 zł/m² miesięcznie.” Gdyby było inaczej to już na etapie sporządzania planu finansowego przewidziana byłaby odpowiednia podwyżka. Odnosząc się do kosztów dozorców podwyższonych o dwa wynagrodzenia stwierdził, że zwolnienia lekarskie dozorców występowały w ubiegłych latach i związane z tym dodatkowe wydatki, natomiast nie były one kalkulowane, co w efekcie skutkowało przekroczeniem planowanych kosztów w tym zakresie. Zwrócił uwagę na fakt, że założenie większej rezerwy w kosztach dozorców, nie wywołuje podwyżki stawki eksploatacyjnej.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Informację w tym punkcie porządku przedstawiła p. mec. A. Chmurzyńska pokrótce omawiając podjęte przez Spółdzielnię działania związane z wdrożeniem przepisów RODO. Przyjęta została Polityka ochrony danych w SM „STROP”, na jej podstawie wydane zostały pracownikom upoważnienia do przetwarzania danych osobowych członków Spółdzielni i przyjęte zobowiązania w zakresie przestrzegania obowiązujących przepisów. Działając w ramach ograniczonych środków finansowych Zarząd podjął decyzję o ograniczeniu dla interesantów dostępu do części biura Spółdzielni i zorganizowanie odpowiedniego punktu obsługi (wydzielenie odrębnego pomieszczenia), w którym pracownicy wywołani zainstalowanym domofonem, będą udzielać informacji. Do członków Spółdzielni i właścicieli lokali zostało wysłane Oświadczenie dotyczące potwierdzenia (wskazania) posiadanych przez nas danych osobowych, niezbędnych do prowadzenia działalności statutowej wraz z Informacją dotyczącą przepisów prawnych będących podstawą do ich przetwarzania przez Spółdzielnię. Informacje te spływają do Spółdzielni i są na bieżąco wprowadzane i weryfikowane w bazie danych.

Prezes L. Jedynak w uzupełnieniu powyższej informacji wskazał, że Zarząd prowadzi rozeznanie w zakresie oprogramowania, które już funkcjonuje, w celu ustalenia czy na potrzeby związane z przepisami RODO Spółdzielnia będzie musiała je wymienić czy też wystarczy jego uzupełnienie w określonym zakresie. Braki finansowe wyhamowują nasze działania dostosowujące Spółdzielnię do obowiązujących standardów związanych z RODO.

Ad. 5 porządku posiedzenia

5.1. W dyskusji głos zabrali:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz zwróciła uwagę, że proponowany zapis w § 3 ust. 3 pkt a. dotyczący określenia zaległości w wysokości 1.000 zł, powinien być poprzedzony słowem „powyżej”, odniosła się również do zapisu statutowego dotyczącego spadkobierców, którzy solidarnie odpowiadają za opłaty, sugerując aby ten przepis umieścić w Regulaminie windykacji.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska potwierdziła konieczność uzupełnienia zapisu o kwocie zaległości w wysokości powyżej 1.000 zł, natomiast w kwestii zapisu dotyczącego spadkobierców wskazała, że Regulamin windykacji określa postępowanie i rodzaj podejmowanych czynności w przypadku występującego zadłużenia, a nie dotyczy

obowiązków płatności opłat ze wskazaniem katalogu osób do tego zobowiązanych. Z tych względów proponowany zapis nie znajduje uzasadnienia.

-/ P. Karina Michalczyk-Bark wniosła o doprecyzowanie terminu, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt a. poprzez podanie konkretnego terminu np. 14-dniowego.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska potwierdzając, że w wezwaniu do zapłaty określany jest termin 14-dniowy, w odróżnieniu do 7-dniowego terminu określonego w ostatecznym wezwaniu zapłaty, poparła złożony wniosek w tej sprawie, wskazując, że zmiana ta będzie wprowadzona również w ust. 3.1. pkt a. tego paragrafu.

-/ P. J. Szymczak spytał czy zapis o trzeciej ugodzie w postępowaniu ugodowym nie prowadzi do nadużywania tej formy spłaty zadłużenia i zasugerował jego skreślenie.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska stwierdziła, że zapis ten został umieszczony celowo, aby zaznaczyć, że jeśli jest zawierana trzecia ugoda, w okresie trzech lat, to naliczane są odsetki za cały okres spłaty, traktując tym samym sytuację dłużnika jako wyjątkową i wymagającą szczególnych podstaw. Co do zasady nie występują od lat sytuacje aby Spółdzielnia zawierała w kolejności trzecią ugodę w trzyletnim okresie. Tym niemniej wydaje się, że zapis powinien pozostać.

W wyniku dyskusji przyjęto zmiany wnioskowane przez p. Annę Gałęcką-Babisz i p. Karinę Michalczyk-Bark.

Rada Nadzorcza w wyniku głosowania: 12 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” podjęła uchwałę nr 27/2018 w sprawie: *zatwierdzenia zmian w Regulaminie windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowe „STROP”*.

Uchwała nr 27/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

5.2. P. Karina Michalczyk-Bark zgłosiła zastrzeżenie do zapisu ust. 1.1. w § 5 stwierdzając, że Zarząd nie może wnioskować do Rady Nadzorczej zatwierdzenia odpisu na fundusz remontowy od miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych bez konsultacji z Radą Osiedla.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska wskazała, że proponowany zapis ust. 1.1. w § 5 jest zapisem przeniesionym ze Statutu Spółdzielni. Przypomniała, że w ubiegłym roku z inicjatywy Rady Nadzorczej została wniesiona na Walne Zgromadzenie zmiana do Statutu właśnie tej treści. Z tych względów m.in. zostały zgłoszone do zatwierdzenia zmiany do Regulaminu funduszu remontowego, aby jego treść dostosować do treści Statutu. Dotyczy to również tarasów, o których mowa w ust. 1.2. tego paragrafu, a fakt, że w odniesieniu do tarasów dopuszcza się możliwość ustalenia dodatkowego odpisu wynika między innymi z tego, że tarasy stanowią część nieruchomości wspólnej, której remont obciąża fundusz remontowy całego budynku czyli wszystkich właścicieli lokali, podczas gdy garaż wielostanowiskowy jest odrębnym lokalem o innym przeznaczeniu i jego remont powinien obciążać jego współwłaścicieli czyli użytkowników miejsc postojowych. Ponadto zwróciła uwagę, że wprowadzenie nie wynika to bezpośrednio z zapisu ust. 1.1., ale Zarząd przed złożeniem wniosku w sprawie wysokości odpisu na fundusz remontowy zawsze konsultuje jego zmianę z Radą

Osiedla/Nieruchomości a często też z mieszkańcami na zebraniu mieszkańców. Ta procedura wynika z Zasad GZM i jest przestrzegana w naszej Spółdzielni.

W wyniku dyskusji uzgodniono, że do § 5 wprowadzony zostanie ust. 1.3. o następującej treści: „1.3. W przypadku planowanego wprowadzenia odpisu na fundusz remontowy, o którym mowa w ust. 1.1. i 1.2., Zarząd występuje do właściwej Rady Osiedla/Nieruchomości z wnioskiem o opinię w zakresie wysokości wnioskowanego odpisu na fundusz remontowy.”

Rada Nadzorcza w wyniku głosowania: 12 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” podjęła uchwałę nr 28/2018 w sprawie: *zatwierdzenia zmian w Regulaminie funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”*.

Uchwała nr 28/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak poinformował, że badanie lustracyjne w zakresie działalności inwestycyjnej w roku 2018 będzie obejmowało realizowaną nadbudowę budynku Chmielna 104. Proponujemy termin lustracji w II kwartale 2019 r. mając na uwadze to, że zakończenie robót planowane jest na II kwartał 2019 r. Być może uda się połączyć lustrację za 2018 r. z lustracją związaną z zakończeniem budowy.

Rada Nadzorcza w wyniku głosowania: 12 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” podjęła uchwałę nr 29/2018 w sprawie: *ustalenia terminu badania lustracyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”*.

Uchwała nr 29/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

P. Wiceprezes B. Kopec poinformowała, że 6 listopada br. zostało umieszczone ogłoszenie w prasie dotyczące składania ofert na badanie sprawozdania finansowego w naszej Spółdzielni. Oferty złożyły firmy ujęte w zestawieniu przedstawionym w materiałach. W ofertach znalazły się te informacje, które znajdują się w zestawieniu. Żadna z tych firm dotychczas nie badała bilansu w naszej Spółdzielni. Stwierdziła, że nie posiada dodatkowych informacji z innych źródeł na temat tych audytorów, ponieważ trudno jest uzyskać takie informacje. Zgodnie z obecnymi przepisami umowę na badanie sprawozdania spisuje się na okres dwóch lat. Nie wszystkie firmy podały wysokość wynagrodzenia na drugi rok. Skłaniałaby się do wyboru Spółki E-accounting z siedzibą w Warszawie z uwagi na to, że właściciel firmy osobiście przeprowadza badanie sprawozdania, co zapewnia bezpośredni kontakt z biegłym, Spółka badała spółdzielnie mieszkaniowe i wykazana cena jest najniższa. Ponadto ciekawa była forma przedstawionej oferty.

W dyskusji głos zabrali:

-/ P. Ewa Pupek stwierdziła, że Spółka POL-TAX jest dużą spółką i zajmuje wysoką pozycję w rankingu audytorów, a wynagrodzenie jest tylko 2 tys. wyższe od najniższego.

W odpowiedzi p. Wiceprezes B. Kopec wskazała, że przy dużej firmie bezpośredni kontakt jest zwykle z asystentami biegłego rewidenta. Sprawozdanie z badania redaguje i zatwierdza

kluczowy biegły rewident, z którym praktycznie w czasie badania nie ma kontaktu. Dodatkowo wybierając firmę zatrudniającą znaczącą liczbę biegłych nie mamy pewności, że osoba wskazana do przeprowadzenia badania wcześniej badała spółdzielnie mieszkaniowe.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz wskazała, że brak dodatkowych informacji o tych firmach utrudnia dokonanie wyboru i zasugerowała przeprowadzenie dodatkowych rozmów celem ich bliższego poznania, co umożliwi dokonanie właściwego wyboru.

W odpowiedzi Wiceprezes B. Kopeć stwierdziła, że nie stosuje się przesłuchań biegłych na okoliczność badania bilansu, a zwlekanie z wyborem audytora może spowodować sytuację, że wybór może okazać się niemożliwy z powodu braku biegłych.

-/ P. Jacek Szymczak stwierdzając, że wszyscy audytorzy wykonują badanie sprawozdania według obowiązujących standardów w tym zakresie, zgłosił wniosek o wybór najtańszej oferty, w której firma badała spółdzielnie mieszkaniowe.

Rada Nadzorcza w głosowaniu 8 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” dokonała wyboru firmy pn. E-accounting Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2018-2019, podejmując uchwałę nr 30/2018. Uchwała nr 30/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 8 porządku posiedzenia.

-/ P. Prezes L. Jedynak poinformował, że głównym celem działania Zarządu w IV kwartale br. jest opracowanie projektu planu finansowego w zakresie GZM i remontów, ich konsultacje z Radami Osiedli, Komisjami Rady Nadzorczej, a następnie przedłożenie na plenarne posiedzenie Rady celem ich zatwierdzenia. Również działania w zakresie utrzymania dyscypliny finansowej dotrzymującej ponoszonych kosztach na nieruchomościach oraz kosztów własnych wobec zbliżającego się końca roku obrachunkowego. Dodał również, że na następne posiedzenie Rady, przy zatwierdzaniu Planu finansowego na rok 2019 będzie przekazany dokument zawierający cele działań Zarządu na przyszły rok, zgodnie z treścią przyjętego Regulaminu wynagradzania członków Zarządu.

-/ Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski zapoznał zebranych z pismem p. T. Życzkowskiego, w którym odnosi się do treści odpowiedzi Rady Nadzorczej na wcześniej złożoną skargę zarzucając, że zawarte w niej informacje nie odpowiadają faktom zaistniałym na osiedlu. Ustalono, że odpowiedź na pismo przygotowuje Zarząd Spółdzielni.

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz wniosła o przygotowanie i przedstawienie na posiedzeniu Komisji Technicznej raportu ze stanu wdrażania przepisów Regulaminu porządku domowego w części dotyczącej tarasów.

-/ Ustalono termin posiedzeń Komisji Ekonomicznej i Technicznej na 3.12.br. godz. 17:30.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

A. Gałęcka-Babisz



Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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

Protokół nr 11
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 10.12.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 10.12.2018 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 19.11.2018 r.
3. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na rok 2019, w tym:
 - 3.1. Informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 3.12.2018 r.
 - 3.2. Informacja z posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 3.12.2018 r.
 - 3.3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” na rok 2019.
4. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do zasobów SM „STROP” na rok 2019.
5. Omówienie celów działania Zarządu w roku 2019.
6. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej SM „STROP” na I półrocze 2019 i ustalenie kalendarza dyżurów członków Rady do sierpnia 2019 r.
7. 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 będzie brał udziału p. Piotr Kapler, który wcześniej zgłosił swoją nieobecność i jest ona usprawiedliwiona.

Przed przedstawieniem porządku posiedzenia Przewodniczący Rady złożył wniosek o ujęcie w porządku jako pkt 5a sprawę zatwierdzenia wysokości premii dla członków Zarządu za IV kwartał 2018 r., powołując się na zapis Regulaminu wynagradzania i premiovania Członków Zarządu oraz wskazując na stosowaną powszechnie praktykę przyznawania premii za IV kwartał w ostatnim miesiącu danego roku i aspekt ekonomiczny tzn. brak składek ZUS od wynagrodzenia.

Następnie zgłoszony wniosek poddał pod głosowanie, w wyniku którego 6 głosami „za” przy 4 głosach „przeciw” i 2 głosami „wstrzymującymi się” został przyjęty.

Porządek posiedzenia, uzupełniony o pkt 5a został przyjęty 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się”.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół nr 11 z dnia 19.11.2018 r.

W tym miejscu mec. A. Chmurzyńska przypomniała o wniosku P. A. Gałęckiej-Babisz w sprawie sprostowania przyjętego protokołu nr 9 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 08.10.2018 r. w Ad. 5.2. poprzez zmianę zapisu, że wносиła o objęcie zakazem palenia również patia podczas gdy Jej wniosek obejmował jedynie tarasy. Powyższy wniosek został przesłany mailem do wszystkich członków Rady w dniu 21.11.2018 r.

Następnie mec. A. Chmurzyńska zaproponowała nowe brzmienie zapisu protokołu w pkt Ad. 5.1. w treści:

„Na wstępie mec. A. Chmurzyńska przedstawiła zebranym wniesioną przez p. Annę Gałęcką-Babisz poprawkę żeby zakazem palenia objąć również tarasy. W tym miejscu p. Mariusz Dadak zgłosił propozycję, aby zakazem objąć również teren patia, stanowiącego część nieruchomości wspólnej.

W dyskusji podniesiono, że wprowadzenie zakazu palenia, wyegzekwowanie którego będzie bardzo trudne w odniesieniu do balkonów, a w przypadku tarasów, których nie można porównać do balkonów, jak również w przypadku terenu patio wydaje się wręcz niemożliwe. Z tych względów wydaje się, że nie jest uzasadnione obejmowanie zakazem palenia wnioskowanych tarasów i patio, stanowiących części nieruchomości.

Przewodniczący p. E. Stepnowski poddał pod głosowanie wniesioną przez p. Annę Gałęcką-Babisz poprawkę łącznie z propozycją p. Mariusza Dadaka obejmującą patio. W głosowaniu: 5 głosami „przeciw”, przy 1 głosie „za” i 4 głosach „wstrzymujących się” zgłoszone dodatkowo zmiany zostały odrzucone.”

Powyższa zmiana została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

3.1. Informację z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 3 grudnia br. przedstawiła pełniąca obowiązki Przewodniczącego Komisji p. Ewa Pupek. Poinformowała m.in., że stawka eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych wzrasta na czterech osiedlach tj. Dzielnej 21, Żytnia 13/15, Bellottiego 5 i Płocka 17. W przypadku osiedla Narwik-Górczewska oraz Agawy 8 stawki zostały obniżone. Pozostałe osiedla mają utrzymaną, ostatnio obowiązującą stawkę eksploatacyjną. Osiedle Żytnia 13/15 negatywnie zaopiniowała podwyżkę stawki o 0,08 zł/m². Proponowane stawki zawierają 15% podwyżkę energii elektrycznej. Z tego tytułu ewentualna korekta będzie mogła nastąpić po I półroczu 2019 r. Poinformowała, że Zarząd rozważa wyodrębnienie od 2020 roku ze stawki eksploatacyjnej energii elektrycznej jako opłatę niezależną podobnie jak opłata roczna za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości czy centralne ogrzewanie i woda. W zakresie planu kosztów własnych Spółdzielni Komisja stwierdziła, że w planie wynagrodzenia Zarządu w 2019 r. nie zostały uwzględnione nagrody roczne, natomiast uwzględniono premie uznaniowe w maksymalnej wysokości dla wszystkich członków Zarządu. Wzrost w planie w pozycji „Sprzątanie – dozorca” wynika z przyjętej rezerwy w wysokości dwóch średnich miesięcznych wynagrodzeń dozorczy z przeznaczeniem na zastępstwa urlopowe i ewentualne zwolnienia lekarskie dozorców. Komisja omówiła

również problem rosnącego zadłużenia nieruchomości, które wzrosło o ca 12 % w stosunku do roku poprzedniego. Tylko w czterech osiedlach w porównaniu do poprzedniego (drugiego) kwartału zadłużenie spadło. W związku z wysokim i rosnącym zadłużeniem Komisja rekomenduje - wzorem lat ubiegłych - zatrudnienie firmy, która wspomogłoby efektywniejsze ściąganie długów.

Protokół nr 7 z posiedzenia Komisji Ekonomicznej w dniu 03.11.2018r. stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

3.2. Z uwagi na nieobecność Przewodniczącego Komisji Technicznej p. Piotra Kaplera informację z posiedzenia Komisji w dniu 3 grudnia 2018 r. przedstawiła Sekretarz Komisji - p. A. Gałęcka-Babisz. Komisja omawiała plany remontów nieruchomości Spółdzielni przewidziane na rok 2019. Według wykazu przedstawionego przez Dział Techniczny, Rady Osiedli 8 nieruchomości nie przesłało żadnej opinii w zakresie przesłanych projektów planów remontów na przyszły rok. W przypadku pozostałych nieruchomości Komisja zweryfikowała czy planowane wydatki będą miały pokrycie w budżecie nieruchomości tj. gromadzonym funduszu remontowym z ewentualnym kredytem. Omówiono również plany tych nieruchomości, w przypadku których Spółdzielnia uwzględniła zgłoszone przez Rady Osiedli uwagi. Informację w tym zakresie zawiera Protokół nr 9 z posiedzenia Komisji Technicznej z dnia 03.12.2018 r., który stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ponadto poinformowała, że na wniosek p. Mariusza Dadaka przedstawiona została Zarządowi propozycja zmiany prezentacji graficznej planów remontowych dla wszystkich nieruchomości w podziale na: plany remontowe na dany rok, konieczne rezerwy finansowe oraz plany na lata następne. Zaproponowane zmiany mają na celu polepszenie czytelności prezentowanych danych. Przedmiotem dyskusji na posiedzeniu Komisji była również informacja w sprawie stanu technicznego tarasów oraz przebiegu wprowadzania Regulaminu użytkowania tarasów. Reasumując p. A. Gałęcka-Babisz stwierdziła, że Komisja Techniczna rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie przedstawionych planów remontów w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni.

W uzupełnieniu do przedstawionej informacji z posiedzenia Komisji, Wiceprezes P. Gałach poinformował, że Rada Osiedla Żelazna, która zebrała się w tym samym dniu co Komisja Techniczna przekazała swoją opinię na temat planów remontów.

W dyskusji odniesiono się również do propozycji zmiany prezentacji graficznej planów remontowych proponując, aby temat ten był przedmiotem dyskusji na plenarnym posiedzeniu Rady w przyszłym roku i ewentualna zmiana była przyjęta przez wszystkich członków Rady.

P. Jacek Szymczak zapytał czy nie ma żadnych uwag do przedstawionego planu działalności inwestycyjnej.

P. Anna Gałęcka-Babisz odnosząc się do nieruchomości Bogusławskiego zadała pytanie kto będzie prowadził nadzór inwestorski z ramienia Spółdzielni w sytuacji gdy zostanie podjęta decyzja o realizacji inwestycji na tym terenie.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że w tej sprawie nie zostały podjęte żadne decyzje wobec czego nie ma również ustaleń w zakresie organizacyjnym. Zwrócił uwagę, że w planie

pracy Rady na rok 2019, na styczniowym posiedzeniu przewidziana jest dyskusja na temat dalszych działań Spółdzielni dotyczących nieruchomości Bogusławskiego. W zależności od rozstrzygnięć w tej sprawie będzie czas na ustalenia związane z organizacją procesu inwestycyjnego, w tym również w kwestii pełnienia nadzoru inwestorskiego.

P. Mariusz Dadak odniósł się do ujętych w planie inwestycyjnym kwot kosztów przewidzianych do poniesienia pytając czy Rada przyjmując ten plan zatwierdza również wysokość kosztów.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak poinformował, że podana wysokość kosztów, związanych z daną inwestycją, przewidzianych do poniesienia w roku 2019 jest przybliżoną, orientacyjną wysokością wynikającą jak w przypadku nadbudowy budynku Chmielna 104 z harmonogramu realizacji inwestycji. Natomiast rzeczywista wysokość poniesionych kosztów będzie przedmiotem rozliczenia kosztów budowy, które po zakończeniu inwestycji będą dopiero zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

3.3. W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski odczytał treść projektu Uchwały w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2019 rok i poddał go pod głosowanie w wyniku, którego: 11 głosami „za” przyjęciem przy 2 głosach „wstrzymujących się”, uchwała została przyjęta.

Treść **Uchwały nr 31/2018** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Po podjęciu powyższej uchwały p. Anna Gałęcka-Babisz zgłosiła Przewodniczącemu, że zgodnie z przysługującym Jej prawem, wynikającym z Regulaminu Rady Nadzorczej, złoży zdanie odrębne do pkt 2 w § 1 Uchwały nr 31/2018, w terminie 7 dni od dnia dzisiejszego posiedzenia.

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: 12 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 32 - 59/2018** w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia

Prezes Leszek Jedynak pokrótce omówił cele działania Zarządu w roku 2019. Nawiązując do przekazanego w materiałach dokumentu zawierającego działania rzeczowe o istotnym znaczeniu do realizacji w 2019 roku wskazał na sprawy, które w szczególności będą istotne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni i zabezpieczenia interesów jej członków. Przede wszystkim do tych spraw należy zaliczyć przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności, które z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpi z mocy prawa i wiązać się będzie z koniecznością podjęcia przez Zarząd szeregu działań i decyzji, również wspólnie z członkami Spółdzielni. Zmieniające się przepisy w zakresie gromadzenia i wywozu nieczystości będą także wielkim wyzwaniem dla Zarządu, aby sprostać organizacyjnie stawianym wymaganiom w tym zakresie.

W dyskusji p. Czesław Piekut zaproponował, aby nadzór nad prowadzoną windykacją wierzytelności zamienić na wdrożenie działań zmierzających do redukcji kwoty wierzytelności Spółdzielni i nadzór nad ich realizacją. Zgłosił również jako istotny cel dla Zarządu sprawę wspierania działań zmierzających do uchylecia decyzji o przekazaniu terenu stadionu RKS SARMATA w użytkowanie wieczyste i ochrony tego terenu przed zabudową mieszkaniową.

Przedstawiona propozycja została zaakceptowana przez Zarząd i zebranych i dołączona do wykazu Działania rzeczowych o istotnym znaczeniu do realizacji w roku 2019, stanowiącym załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5a. porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenie Rady stanowiło część niejawną, w której Rada Nadzorcza przeprowadziła głosowanie w zakresie przyznania premii dla Członków Zarządu SM „STROP” za IV kwartał 2018 r.

Po zakończeniu części niejawnej Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski poinformował, że Rada Nadzorcza przyznała premię za IV kwartał 2018 r. w wysokości:

-/ Prezesowi p. Leszkowi Jedynak	-	15%
-/ Wiceprezes Zarządu p. Bogusławie Kopeć	-	10%
-/ Wiceprezesowi p. Pawłowi Gałachowi	-	10%

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Rada Nadzorcza przyjęła Plan pracy na I półrocze 2019 r., który stanowi załącznik do niniejszego protokołu. Ustalono również częściowo kalendarz dyżurów członków Rady na I półrocze 2019 r.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

-/ P. Prezes L. Jedynak poinformował, że zgodnie z przepisami naszego statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostanie ogłoszony przetarg lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Bellottiego 3B. Lokal ten został odzyskany przez Spółdzielnię w związku ze śmiercią członka Spółdzielni uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu i nie zgłoszeniem się osób bliskich zmarłego, którym przysługuje roszczenie z art.

15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ogłoszenie ukaże się na stronie internetowej Spółdzielni, na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni oraz w lokalnej prasie.

-/ Poruszono sprawę kontaktu z konserwatorami zatrudnionymi w Spółdzielni, którzy powinni być poinformowani od kogo mogą przyjmować zgłoszenia o awariach. Sprawa ta powinna być uregulowana z podaniem do wiadomości wszystkich mieszkańców.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

A. Gądecka-Babik



Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

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