

Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 08.09.2025 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 08.09.2025 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Mariusz Bozio, Główna Księgowa p. Anna Kobus oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady p. Teresa Ćwiek, która witając zebranych przedstawiła proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 17.06.2025 r.
3. Informacja na temat przekazanych Spółdzielni propozycji zmiany porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w tym zmian do Statutu, złożonych przez grupę mieszkańców nieruchomości Wolność 6.
4. Omówienie wykonania Planu finansowego Spółdzielni za I półrocze 2025 r., w tym informacja na temat windykacji należności Spółdzielni za I półrocze 2025 r.
5. Omówienie założeń do Planu finansowego Spółdzielni na rok 2026.
6. Omówienie proponowanej zmiany do Regulaminu Funduszu wsparcia i podjęcie stosownej uchwały w tej sprawie, w tym:
 - 6.1. rozpatrzenie wniosku Rady Osiedla Górczewska-Narwik;
 - 6.2. rozpatrzenie wniosku Zebrania mieszkańców Agawy 8.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont elewacji budynku Agawy 8.
8. Przyjęcie Planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2025 r. i ustalenie dyżurów członków Rady Nadzorczej na II półrocze 2025 r.
9. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony porządek posiedzenia, który został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 17.06.2025 r. został przyjęty bez uwag 11 głosami „za”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Mec. A. Chmurzyńska pokrótce przedstawiła informację na temat wnioskowanych, przez grupę mieszkańców nieruchomości Wolność 6, zmian do porządku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni 12 czerwca 2025 r. Nawiązując do załączonego w materiałach pisma, które

otrzymali wnioskodawcy w maju 2025 r. przed Walnym Zgromadzeniem, wskazała uchybienia formalnoprawne, które były powodem nieuwzględnienia tego wniosku przez Zarząd. Odnosząc się do zgłoszonych przez wnioskodawców zmian do Statutu stwierdziła, że proponowane zmiany dotyczące ograniczenia praw członków Rady Nadzorczej budzą zastrzeżenia natury prawnej i wymagają szczegółowej analizy pod tym względem oraz opinii Rady Nadzorczej i członków Spółdzielni, która nie była możliwa, biorąc pod uwagę termin zgłoszenia tych zmian. W związku z tym niemożliwe było przygotowanie projektu uchwały pod względem formalnym i poddanie takich zmian Statutu pod głosowanie na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu. Stosowana w Spółdzielni przez cały okres jej istnienia praktyka w zakresie wprowadzania zmian do Statutu Spółdzielni wskazuje, że proponowane zmiany wynikające najczęściej ze zmiany przepisów spółdzielczych, ale również wnioskowane przez członków Spółdzielni, przygotowywane są przez Zarząd i Radę Nadzorczą, a następnie konsultowane z Radami Osiedli/Nieruchomości. Mając informacje, że przygotowwany jest rządowy projekt zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd zamierzał wnioskować do Rady podjęcie prac w celu opracowania zmian do Statutu. Wydaje się celowe, aby Rada Nadzorcza wyłoniła spośród siebie komisję doraźną, która pracowałaby nad propozycją zmian.

Do pracy w Komisji doraźnej zgłosili się: p. Rafał Zieleniewski, p. Joanna Pawlusek-Lendzian, p. Teresa Podgrudna i p. Maciej Wróblewski. Termin pierwszego spotkania Komisji zostanie ustalony na bieżąco.

Zebrani zdecydowali o przesłaniu do p. Zbigniewa Żaronia krótkiej informacji dotyczącej podjęcia przez Radę Nadzorczą prac w zakresie przygotowania zmian do Statutu, z analizą propozycji zmian złożonych przez grupę mieszkańców Wolność 6.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Główna Księgowa p. Anna Kobus omówiła, przedstawione w przesłanych materiałach, wykonanie Planu finansowego Spółdzielni za I półrocze 2025 r.:

-/ w zakresie kosztów własnych i źródeł ich finansowania oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wykonanie w ok. 45% planowanych kosztów, zwiększone wykonanie ponad 50% w pozycji konserwacji oprogramowania i usługi IT wynika m.in. z konieczności wprowadzania nowych modułów do oprogramowania związanych z obowiązującymi przepisami podatkowymi i rachunkowymi;

-/ w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości - w ujęciu globalnym koszty eksploatacji podstawowej nie przekroczyły 50% zaplanowanych kosztów rocznych. Z pozostałych składników opłat wyższe od planowanych kosztów zostały zaksięgowane w pozycji: - firma sprzątająca - w związku ze zwiększoną zastępowalnością gospodarzy zatrudnionych w Spółdzielni, - przeglądy obligatoryjne - z uwagi na zaksięgowanie w styczniu 2025 r. wykonanych przeglądów w ubiegłym roku, - opłaty stałe c.w. - związane ze wzrostem opłat Veolii, - dzierżawa - co jest związane ze stosowaną przez Urząd Miasta indeksacją czynszu dzierżawy.

Informacja na temat wykonania planu za I półrocze 2025 r. zostanie przekazana po dzisiejszym posiedzeniu Rady Nadzorczej poszczególnym Radom Osiedla/Nieruchomości w zakresie ich nieruchomości.

Pani Główna Księgowa omówiła również tabele wyniku finansowego I półrocza 2025 - eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, zawierające informacje w zakresie bilansu otwarcia, wysokości pożytków z 2024 r. i pożytków z nieruchomości za I półrocza 2025 r. oraz koszty i przychody I półrocza 2025 r. z podziałem na poszczególne nieruchomości pozostające w zasobach Spółdzielni.

Następnie omówiła przekazane w materiałach zestawienie bieżących zadłużeń nieruchomości Spółdzielni na 30.06.2025 r. Zadłużenie na I półrocze tego roku wynosi 1.094.229,02 zł i pozostaje na tym samym poziomie w stosunku do zadłużenia na 31.12.2024 r. Wskazała, że dużym problemem są lokale będące przedmiotem postępowań spadkowych, które toczą się przez wiele lat.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Główna Księgowa p. Anna Kobus odnosząc się do przesłanych materiałów przedstawiła założenia do planu finansowego Spółdzielni na rok 2026. Wskazała, że stawka za zarządzanie i obsługę nieruchomości w wysokości 1,45 zł/m² utrzymywana była przez ostatnie dwa lata. Prognozowany jest obecnie wzrost stawki do poziomu 1,50/1,55 zł/m² mając nadzieję, że będzie wystarczający. Omówiła planowany wzrost w pozostałych pozycjach dotyczących kosztów firm sprzątających z uwzględnieniem wzrostu płacy minimalnej w 2026 r., konserwacji zleconej według zawartych umów przewidujących coroczną indeksację, przeglądów, ochrony, ubezpieczeń z uwzględnieniem 5% wzrostu składki ubezpieczeniowej i kosztów mediów na podstawie kosztów roku 2024 z uwzględnieniem wzrostu cen dostawcy ciepła na poziomie 12%.

W dyskusji:

-/ p. Rafał Zieleniewski spytał czy liczba pracowników będzie zwiększona czy pozostanie na dotychczasowym poziomie.

W odpowiedzi p. A. Kobus stwierdziła, że Spółdzielnia nie planuje zwiększenia zatrudnienia, chociaż występują niedobory szczególnie na stanowisku administratora. Ten temat między innymi będzie omawiany na posiedzeniu Komisji Ekonomicznej.

-/ p. Krzysztof Dul poruszył temat szukania innych źródeł energii przede wszystkim pytając o planowane wcześniej przymiarki do fotowoltaiki.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynek przypomniał, że temat instalacji fotowoltaicznej na budynkach poruszany był na wszystkich zebraniach mieszkańców w poprzednich latach i mieszkańcy nie byli zainteresowani poza dwiema nieruchomościami tj. Bellottiego 1 i Płocka 17. Po analizie opłacalności tej instalacji dla mieszkańców odstąpiono od dalszych działań w tym zakresie. Natomiast Spółdzielnia zawarła umowę z firmą Polenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na dostawę energii ze stałą ceną przez okres czterech lat.

Wiceprezes M. Bozio wskazał również, że ogólnie spółdzielnie nie są zainteresowane fotowoltaiką ze względu na obowiązujące przepisy i możliwości techniczne, przede wszystkim w zakresie zbycia nadmiaru wytworzonej i niezużytej energii.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak omówił poszczególne propozycje zmian do Regulaminu Funduszu wsparcia wskazując, że zmiany w § 5 Regulaminu mają na celu uporządkowanie kwestii związanych ze zwrotem udzielonych kwot wsparcia zachowując przyjęte warunki i zasady tego zwrotu. Proponujemy uwzględnienie, wnioskowanego przez nieruchomość Górczewska-Narwik, dopuszczenia możliwości zawieszenia obciążeń funduszu remontowego na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, przy zachowaniu zasady, że spłata całej kwoty udzielonego wsparcia nastąpi w niezmienionym okresie 36 miesięcy. Wniosek nieruchomości Górczewska-Narwik jest podyktowany tym, że wykonany aktualnie remont posadzki w garażu tej nieruchomości, przy wcześniej wykonanym remoncie instalacji wod-kan, wyczerpał gromadzony fundusz remontowy nieruchomości i potrzebny jest czas na jego odbudowę tak, aby nieruchomość mogła spłacić kwotę udzielonego wsparcia. Według Zarządu ta zmiana jest w pełni uzasadniona. Proponowana zmiana ust. 3 w § 3 Regulaminu jest również sprostowaniem dotychczasowego zapisu mówiącego, że środki gromadzone są na oddzielnym koncie, podczas gdy nie jest prowadzone odrębne konto, a jedynie odrębna ewidencja księgowa Funduszu.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Funduszu wsparcia w SM „STROP”, która jednogłośnie 11 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 16/2025** w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu.

6.1. W związku z przyjętą zmianą w Regulaminie Funduszu wsparcia, wniosek Rady Osiedla Górczewska-Narwik zostanie uwzględniony w planie Funduszu wsparcia na rok 2026, który będzie przedstawiony i rozpatrywany na posiedzeniu Rady Nadzorczej w listopadzie 2025 r.

6.2. Odnosząc się do wniosku Zebrania mieszkańców Agawy 8 Prezes L. Jedynak stwierdził, że w listopadzie br. Zarząd przedstawi Radzie Nadzorczej informację ze stanu funduszu wsparcia na koniec roku 2025 i propozycję wydatków z tego funduszu na rok przyszły. Wówczas Zarząd będzie rekomendował przyjęcie wniosku mieszkańców Agawy 8 o dofinansowanie remontu elewacji wraz z balkonami tego budynku w kwocie 200 tys. zł.

-/ P. Rafał Zieleniewski poruszył kwestię remontu budynku Agawy 8, który miał się rozpocząć w połowie tego roku, natomiast termin ten został opóźniony do jesieni i tym samym nie skończy się w tym roku.

W odpowiedzi Wiceprezes M. Bozio wyjaśnił, że ze względu na ograniczone środki finansowe nieruchomości został zmieniony zakres robót w stosunku do pierwotnie planowanego. Ponadto wystąpiły dodatkowe problemy dotyczące przeprowadzenia robót, które wpłynęły na opóźnienie terminu jego rozpoczęcia. Przede wszystkim niezbędny do wykonania przy pracach elewacyjnych był przegląd ornitologiczny, który wykazał, że na budynku znajdują się ptasie gniazda. W tej sytuacji Spółdzielnia musiała dodatkowo wystąpić do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska o wydanie zgody na wykonanie remontu elewacji budynku. Otrzymana zgoda obejmuje przedział czasowy wykonywania robót tj. od września do marca następnego roku. Obecnie jest już podpisana umowa z wykonawcą i ustalony harmonogram poszczególnych etapów robót, który przewiduje dokończenie robót na początku przyszłego

roku. Wykonanie robót jest również uzależnione od pozyskania kredytu, a wniosek w tej sprawie jest obecnie rozpatrywany w banku.

-/ P. R. Zieleniewski wskazał, że na zebraniu nie ujęto w głosowaniu mieszkańców kwestii ewentualnej jednorazowej wpłaty przez zainteresowanych mieszkańców na poczet finansowania remontu, aby uniknąć kredytu i w przyszłości spłaty odsetek z tego tytułu.

W dyskusji stwierdzono, że w świetle obowiązujących przepisów w Spółdzielni dotyczących wnoszenia odpisu na fundusz remontowy nie ma możliwości, aby część mieszkańców nie ponosiła kosztów z tytułu spłaty kredytu, który jest zabezpieczony tym funduszem.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zaciągnięcia kredytu na finansowanie remontu budynku mieszkalnego Agawy 8, która jednogłośnie 11 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 17/2025** w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu;

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Rada Nadzorcza bez uwag jednogłośnie przyjęła Plan pracy na II półrocze 2025 r.

Terminy posiedzeń Komisji w październiku zostaną ustalone na bieżąco mailowo.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

Zebrani omówili kwestie związane z udostępnieniem kontaktu członkom Rady Nadzorczej. Ustalono, że zostanie rozesłane do członków Rady zapytanie w tej sprawie, z prośbą o jednoznaczne wyrażenie zgody i zakresu udostępnienia swojego kontaktu pozostałym członkom Rady.

Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 20 października 2025 r.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

