

Protokół nr 3
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 20.10.2025 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 20.10.2025 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 otworzył Zastępca Przewodniczącej Rady p. Piotr Jezierski, który witając zebranych przedstawił proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 08.09.2025 r.
3. Informacja Komisji Ekonomicznej z posiedzenia z dnia 06.10.2025 r. dotyczącego plany gospodarczego na rok 2026.
4. Informacja Komisji Technicznej z posiedzenia z dnia 13.10. 2025 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont elewacji budynku Agawy 8.
6. Dyskusja w zakresie przygotowania zmian do wewnętrznych regulaminów Spółdzielni: Regulaminu Funduszu remontowego, Regulaminu Zarządu, Regulaminu Rady Osiedla i Regulaminu Zebrań Mieszkańców.
7. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Do przedstawionego porządku posiedzenia zgłoszono wnioski:

- / p. Grzegorz Wątróbski - o uwzględnienie w pkt 7 porządku wstępnej dyskusji na temat instalowania w zasobach Spółdzielni stacji ładowania samochodów elektrycznych,
- / p. Rafał Zieleniewski - o ustalenie dyżurów członków Rady, przypominając, że ten temat nie został zrealizowany na poprzednim posiedzeniu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie przedstawiony porządek posiedzenia uzupełniony o zgłoszone wnioski, który został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Poddany pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 08.09.2025 r. ze zgłoszoną autopoprawką dotyczącą wykreślenia ostatniego zdania w pkt 6.2., został przyjęty 8 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Informację z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 06.10. przedstawiła Przewodnicząca Komisji p. Elżbieta Gromacka. Na posiedzeniu omówiono plan kosztów własnych Spółdzielni z uwzględnieniem wskazywanych problemów kadrowych Spółdzielni oraz planowane zmiany

stawek eksploatacyjnych na rok 2026. W ramach ustaleń Komisji przyjęto założenia do planu kosztów własnych na rok 2026 z podwyższoną stawką za zarządzanie na poziomie 1,60 zł/m². Wskazano na konieczność dalszej analizy polityki wynagrodzeń, ze szczególnym uwzględnieniem problemu dysproporcji pomiędzy pracownikami nowo zatrudnionymi, a osobami z dłuższym stażem pracy w Spółdzielni. Przyjęto do wiadomości informacje dotyczące planowanych zmian stawek eksploatacyjnych na wybranych nieruchomościach na rok 2026 przy założeniu, że na dwóch nieruchomościach stawka ulegnie zwiększeniu z uwagi na wyższe „koszty gospodarza domu”, na pięciu nieruchomościach stawki ulegną obniżeniu, a w pozostałych nieruchomościach stawki pozostaną bez zmian. Komisja zobowiązała Spółdzielnię do ponownego dokonania kalkulacji stawek eksploatacyjnych, uwzględniających stawkę za zarządzanie na poziomie 1,60 zł/m² oraz rzeczywistych kosztów poniesionych do dnia sporządzenia kalkulacji. Wyniki nowych obliczeń zostaną przedstawione członkom Komisji na następnym posiedzeniu wraz z opiniami poszczególnych Rad Osiedli/Nieruchomości w zakresie przesłanych projektów planów dla ich nieruchomości.

-/ P. Artur Bolimowski zadał pytanie, czy założone w planie 4% podwyżki wynagrodzeń wystarczy na utrzymanie zatrudnienia na odpowiednim poziomie.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że na obecnym etapie planowana wysokość podwyżek wynagrodzeń pracowników wydaje się wystarczająca, ale niezależnie od tego planu, Komisja zaproponowała zarezerwowanie dodatkowo funduszu na ewentualne premie dla pracowników, aby nie windując zbyt wysoko podstawy wynagrodzenia Zarząd mógł odpowiednio docenić pracę poszczególnych pracowników. Jednocześnie stwierdził, że jeśli wystąpią problemy w tym zakresie i nie wystarczy zaplanowanych środków, Zarząd będzie informował z odpowiednim wyprzedzeniem, wnioskując o korektę planu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Komisji Technicznej p. Rafał Zieleniewski poinformował, że na posiedzeniu Komisji w dniu 13.10.br. omówiono umowy na usługi konserwacji sanitarnej oraz realizację wykonania planu remontów na I półrocze 2025 r. Z uwagi na fakt, że wykonanie planu jest na poziomie niższym niż 50% planu rocznego, Komisja poprosiła o informacje dotyczące wykonania planu remontów w I i II kwartale 2025 r. ze wskazaniem listy remontów, które nie zostały wykonane choć były ujęte w planie rocznym. Stwierdził również, że Komisja przyjęła do wiadomości informację o przygotowaniu i przesłaniu do Rad Osiedli poszczególnych nieruchomości planu remontów na rok 2026.

Wiceprezes p. M. Bozio w uzupełnieniu wypowiedzi Pana Przewodniczącego Komisji wskazał, że wykonanie planu remontów na poziomie poniżej 50% odnosi się do założonego wykonania finansowego na czerwiec br., natomiast rzeczowo plan był realizowany poprzez ogłoszenie 20 przetargów na wykonanie robót, przy czym nie wszystkie zakończyły się sukcesem z różnych powodów. W niektórych przypadkach Rady Osiedli wnioskowały o wstrzymanie dalszych konkursów i przeniesienie ich na koniec tego roku i początek przyszłego roku, głównie z powodu braku wystarczających środków na funduszu remontowym, ale również z powodu konieczności prowadzenia dalszych uzgodnień i konsultacji co do zakresu planowanych robót i gromadzonych funduszy remontowych. Dla przykładu wskazał

nieruchomość Żytia 13, w której planowana modernizacja dźwigów osobowych została ostatecznie zamieniona na wymianę pięciu wind. Planowany remont elewacji i balkonów budynku Agawy 8 wymagał spotkań z mieszkańcami i konsultacji z Radą Osiedla, co miało wpływ na termin rozpoczęcia prac, niezależnie od wskazanych na poprzednim posiedzeniu przyczyn opóźnienia. Wymiana posadzki w garażu podziemnym Narwik 17, z uwagi na niewystarczające środki finansowe funduszu remontowego, wymagała dodatkowych uzgodnień z wykonawcą w zakresie udzielenia kredytu kupieckiego i spotkań z Radą Osiedla, wykonana została w sierpniu br. w okresie wakacyjnym. Przekazał, że na kolejne posiedzenie Komisji zostanie przygotowane zestawienie przetargów i robót remontowych, które będą realizowane w kolejnych etapach tak, aby Komisja zapoznała się z planami w tym zakresie.

W tym miejscu Prezes L. Jedynak stwierdził, że mając doświadczenie z lat ubiegłych Zarząd postanowił, że konkursy będą ogłaszane już w IV kwartale tego roku na roboty, na które wcześniej nie było chętnych oferentów bądź oferowane ceny wykonania przekraczały możliwości finansowe nieruchomości, a także na roboty planowane w przyszłym roku. Doświadczenie wskazuje, że na koniec roku jest więcej firm zainteresowanych realizacją prac remontowych niż na początku nowego roku. Poza tym oferowane ceny są też bardziej wyważone.

W dyskusji:

-/ P. Piotr Jezierski spytał czy występują roboty, które wymagają natychmiastowego wykonania, a nie ma wystarczających środków funduszu remontowego?

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że zasadniczo nie ma takich sytuacji, ale jednak przypadek taki występuje na nieruchomości Narwik, gdzie konieczna jest wymiana instalacji hydrantowej ppoż., bowiem jej nieszczelność (wyciekająca woda) grozi zniszczeniem dopiero co wymienionej posadzki w garażu, natomiast fundusz remontowy nieruchomości został wyczerpany na wcześniej wykonane remonty, spłatę kredytu i zwrot udzielonego wsparcia z Funduszu wsparcia. W tej sytuacji Rada Osiedla wspólnie z Zarządem zaproponowała sprzedaż miejsc rotacyjnych, celem zasilenia funduszu remontowego środkami ze sprzedaży. Podobnie na nieruchomości Wolność 6 do pilnych prac należy zaliczyć wymianę pasów w dwóch windach budynku.

-/ P. Grzegorz Wątróbski – poprosił o informację jak wygląda sytuacja kadrowa w dziale technicznym Spółdzielni, w świetle przyjmowanych dużych planów remontowych poszczególnych nieruchomości.

W odpowiedzi Wiceprezes p. M. Bozio wskazał na trudną sytuację w tym dziale, szczególnie w zakresie stanowiska inspektora nadzoru robót ogólnobudowlanych. Obecnie pracuje tylko jeden inspektor nadzoru, a trwające od wielu miesięcy działania w kierunku zatrudnienia jeszcze jednego inspektora z zakresu ogólnobudowlanego nie przynoszą efektów. Obecnie trwa kolejna rekrutacja (ogłoszenie jest umieszczone zarówno w Internecie na stronie praca.pl jak również na stronie Spółdzielni) i będą trwały rozmowy z kilkoma osobami, które złożyły oferty pracy. Spółdzielnia zainteresowana jest przede wszystkim zatrudnieniem pracownika na pełnym etacie, chociaż stawiane przez tych pracowników wymagania finansowe są bardzo duże. Do robót specjalistycznych Spółdzielnia zatrudnia inspektorów z określonych branż (elektryczny, sanitarny).

Reasumując, Prezes L. Jedynak poinformował, że materiały dotyczące planu gospodarczego, w tym planu remontów na rok 2026 zostały przekazane do Rad Osiedli/Nieruchomości i przez najbliższe cztery tygodnie będziemy zbierać opinie, które Spółdzielnia przekaże Komisjom

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Główna Księgowa p. Anna Kobus poinformowała, że Spółdzielnia wnioskuje o zmianę banku udzielającego kredytu remontowego na remont elewacji budynku Agawy 8 z Alior Bank S.A. na bank PKO BP. I podjęcie proponowanej uchwały. Z uwagi na to, że bank PKO BP zaproponował nie mniej korzystne warunki kredytowe w stosunku do oferty Alior Banku, zasadne jest zaciągnięcie kredytu w tym banku. Dodatkowym argumentem do wycofania się z oferty Alior Banku jest to, żeby nie zakładać w tym banku nowych rachunków dla mieszkańców.

-/ P. Artur Bolimowski nawiązując do informacji z poprzedniego posiedzenia Rady spytał dlaczego kredyt zaciągany jest w kwocie 600 tys. zł i czy dofinansowanie z funduszu wsparcia w kwocie 200 tys. zł upadło?

W odpowiedzi p. A. Kobus wyjaśniła, że wniosek kredytowy na 600 tys. zł był procedowany w banku od czerwca br. i w takiej kwocie pozytywnie zaopiniowany. Gdyby Spółdzielnia teraz wnioskowała o kredyt w niższej kwocie, analiza tego wniosku i cała procedura bankowa rozpoczęłaby się od nowa. Z tego względu pozostajemy przy kredycie w kwocie 600 tys., natomiast środki z tego kredytu uruchomione będą w takiej wysokości jaka okaże się konieczna do sfinansowania robót remontowych po ich zakończeniu i całkowitym rozliczeniu. Należy również pamiętać, że zakres remontu elewacji może ulec zmianie jak również mogą wyniknąć inne prace na budynku, których wykonanie będzie niezbędne. Spłata kredytu przez mieszkańców nieruchomości Agawy 8 określona jest na 7 lat, ale okres ten może być krótszy w zależności od wysokości uruchomionego kredytu. Mieszkańcy gromadzą od października 2025 r. fundusz remontowy w wysokości 5,50 zł/m² pum.

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

Treść **Uchwały nr 18/2025** w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu;

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Odnosząc się do regulaminów, do których Zarząd proponuje przygotowanie zmian Prezes L. Jedynak wskazał, że ewentualna zmiana w regulaminie funduszu remontowego dotyczyłaby postanowienia dotyczącego utworzonego Funduszu wsparcia i zwrotu uzyskanego wsparcia z tego funduszu, który następuje w ramach gromadzonego funduszu remontowego oraz w realizacji wniosku p. R, Zieleniewskiego uregulowanie kwestii możliwości jednorazowej spłaty kredytu zaciągniętego na remont nieruchomości.

W dyskusji przeanalizowano wstępnie możliwość uregulowania indywidualnej, na wniosek mieszkańca, spłaty części kredytu przypadającej na jego lokal z uwzględnieniem kosztów

i prowizji od zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami naliczonymi od daty uruchomienia środków.

-/ P. Grzegorz Wątróbski zaproponował, aby w § 7 dodać zapis o przedsięwzięciach modernizacyjnych z wprowadzeniem nowych technologii.

-/ Prezes L. Jedynak odnosząc się do regulaminów Rady Osiedla i Zebrań mieszkańców wskazał na konieczność zmiany postanowień dotyczących pracy Rady Osiedla i częstotliwości jej posiedzeń oraz przeanalizowanie instytucji pełnomocnika w kontekście osób uprawnionych do czynnego udziału w zebraniu. Dotychczasowe zapisy stanowią o osobistym udziale w zebraniu członka Spółdzielni, nie przewidując możliwości udzielenia pełnomocnictwa innej osobie. Spółdzielnia spotyka się na zebraniach z zarzutem, że nie dopuszczamy pełnomocników do udziału w zebraniu, chociaż na Walnym Zgromadzeniu instytucja pełnomocnika występuje. Kolejną kwestią, którą należy rozważyć jest skład Rady Osiedla wybieranej na Zebraniu mieszkańców w kontekście czy do Rady Osiedla mogą być wybrani oboje małżonkowie będący oczywiście członkami Spółdzielni.

-/ Mec. A. Chmurzyńska przekazała zebrany wniosek p. Małgorzaty Czerwińskiej (nieobecnej na dzisiejszym posiedzeniu z przyczyn usprawiedliwionych), aby przekazać Radom Osiedla dotychczasowy regulamin, celem umożliwienia im wniesienia ewentualnych propozycji zmian czy uwag, przed procedowaniem zmian przez Radę Nadzorczą.

Ustalono, że Zarząd przygotuje propozycje zmian do Regulaminu Funduszu remontowego i Regulaminu Zarządu i prześle je do członków Rady Nadzorczej do analizy i wniesienia uwag przed listopadowym posiedzeniem. Regulamin Rady Osiedla zostanie przesłany do członków Rad Osiedla/Nieruchomości z prośbą o wniesienie uwag i sugestii w zakresie wprowadzenia ewentualnych zmian do treści regulaminu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

7.1. P. Grzegorz Wątróbski nawiązując do pisma Spółdzielni skierowanego do Rady Osiedla Płocka 17 w sprawie wyrażenia opinii dotyczącej instalowania indywidualnych ładowarek pojazdów elektrycznych w garażu podziemnym, poprosił o informację jakie jest stanowisko Zarządu w tej sprawie.

Prezes L. Jedynak stwierdził, że dotychczas Spółdzielnia nie wydała indywidualnej zgody na montaż takiej ładowarki, poza Wspólnotą Bellottiego 5, w której właściciel otrzymał taką zgodę. Temat ten jest bardzo trudny, bo z jednej strony ustawa o elektromobilności i paliwach alternatywnych nakazuje zarządcy podejmować działania w zakresie możliwości instalowania punktów ładowania, ale z drugiej strony realne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców powstrzymuje od podejmowania takich działań.

Zarząd na chwilę obecną nie ma wizji rozwiązania tego problemu. Rozważany jest pomysł, aby znajdując odpowiedni teren na nieruchomości zaproponować wydzierżawienie go w celu montażu ogólnodostępnej ładowarki. Jednak ten pomysł nie rozwiązuje problemu indywidualnych ładowarek, o które wnoszą właściciele elektrycznych samochodów. Wydaje się, że pewnym rozwiązaniem będzie poddanie pod głosowanie właścicielskie możliwości instalowania indywidualnych ładowarek elektrycznych w garażach. Jeszcze raz podkreślił, że

problem ten jest złożony, wymaga rozważenia zarówno pod względem technicznym jak również bezpieczeństwa.

W dyskusji poruszono problem zagrożenia pożarowego i tego, że nadal nie ma konkretnego stanowiska Straży Pożarnej, ani przepisów odnośnie zabezpieczenia odpowiednich warunków w garażu podziemnym, na wypadek pożaru samochodu elektrycznego. Wieloletnie garaże w Spółdzielni z pewnością nie spełniają tych kryteriów, które mogą zapewnić bezpieczeństwo zarówno użytkowników garażu jak i mieszkańców budynku, w którym usytuowany jest garaż podziemny.

Zebrani zaproponowali, aby Zarząd przygotował głosowanie właścicielskie ze wskazaniem ryzyka zagrożeń związanych z instalacją indywidualnych ładowarek.

-/ P. Rafał Zieleniewski zawnioskował, żeby Zarząd w przypadku odpowiedzi na wniosek dot. ładowarki przygotował obszerny wykaz dot. obowiązujących przepisów i obowiązków w tym zakresie.

Wiceprezes M. Bozio poinformował, że na stronie internetowej Spółdzielni znajduje się informacja na ten temat, ale w najbliższym czasie zobowiązuje się do opracowania bardziej szczegółowej informacji.

7.2. Dyżury członka Rady co do zasady odbywają się w pierwszy poniedziałek miesiąca i są uzależnione od zgłoszonych przez członków Spółdzielni wniosków o spotkanie.

Ustalono, że w listopadzie (3.11.) dyżur członka Rady pełnić będzie p. Rafał Zieleniewski, a w grudniu (1.12.) – p. Artur Bolimowski.

Ustalono również, na wniosek Zarządu zmianę terminu grudniowego posiedzenia z 15.12. na 8 grudnia.

Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 17 listopada 2025 r.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Mianna Ogrodzińska