

Protokół nr 4
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 17.11.2025 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 17.11.2025 r., wzięło udział 10 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Mariusz Bozio 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 20.10.2025 r.
3. Omówienie wniosków z Zebrań mieszkańców odbytych w 2025 r.
4. Informacja na temat harmonogramu konkursów na roboty remontowe i konserwacyjne w SM „STROP” na rok 2026.
5. Informacja na temat aktualnego stanu Funduszu wsparcia, w tym podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu Funduszu wsparcia.
6. Omówienie proponowanych zmian do Regulaminu Funduszu remontowego i Regulaminu Zarządu SM „STROP” i podjęcie uchwał w tym zakresie.
7. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 7.1. rozpatrzenie wniosków złożonych przez członka nieruchomości Wolność 6.

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 20.10.2025 r. został przyjęty bez uwag 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Na wstępie Prezes L. Jedynak stwierdził, że nie zostały złożone kontrowersyjne wnioski poza jednym wnioskiem mieszkańców nieruchomości Wolność 6, aby udostępnić na stronie Spółdzielni platformę dyskusyjną do kontaktów między mieszkańcami tej nieruchomości. Wniosek nie jest możliwy do zrealizowania z uwagi na fakt, że Spółdzielnia odpowiadając za treści umieszczane na stronie internetowej, nie może wziąć odpowiedzialności za funkcjonowanie takiego forum dyskusyjnego.

Następnie zebrani omówili przedstawione w materiałach wnioski z Zebrań mieszkańców z 2025 r. poszczególnych nieruchomości.

W dyskusji:

-/ Prezes L. Jedynak wyjaśnił temat zabudowy balkonów w budynku Bellottiego 3 w kontekście wniosku o powtórzenie ankiety w tej sprawie. Ankieta w sprawie zabudowy balkonów była już wcześniej (w ubiegłym roku) rozesłana do mieszkańców, ale wskutek zgłoszonych zastrzeżeń przez jednego z właścicieli lokalu, pomimo pozytywnego wyniku ankiety, Rada Nieruchomości wstrzymała jej realizację. Obecnie mieszkańcy powrócili do tego tematu na tegorocznym zebraniu wnioskując o ponowną ankietę. Wykonanie zabudowy balkonów ujęte jest w planie remontów ze środków funduszu remontowego.

-/P. Rafał Zieleniewski odnosząc się do wniosku nieruchomości Ekologiczna - dot. „przygotowania opisu segregacji śmieci w języku angielskim i ukraińskim”, spytał czy można upowszechnić ten opis na inne nieruchomości.

Zebrani uznali, że tę sprawę należy pozostawić do decyzji Rad Osiedli/Nieruchomości;

dot. „wykonania przeglądu dachu i rynien pod kątem zabrudzeń przez ptaki”, spytał czy jest jakiś mechanizm do realizacji tych czynności.

W odpowiedzi Prezes M. Bozio stwierdził, że Spółdzielnia prowadzi konserwację dachów i w umowie znajduje się zapis, aby konserwator w zakresie prac wykonał 2 razy w roku czyszczenie newralgicznych części dachu takich jak: rynny, rury spustowe, które są szczególnie narażone na gromadzenie się nieczystości powodujące brak swobodnego odpływu wody. Często czynności te wykonuje się siłami firm alpinistycznych z uwagi na rodzaj i usytuowanie dachu w wysokich budynkach.

-/ P. Marek Śliwiński odnosząc się do zebrania nieruchomości Samolotowa zwrócił uwagę, że w wykazie nie umieszczono tematu pękających ganków wejściowych do budynków.

W odpowiedzi Prezes M. Bozio potwierdził, że w tej sprawie opracowane było zapytanie ofertowe, ale nie udało się pozyskać wykonawcy. Dlatego w planie remontów na 2026 r. ujęte zostały prace remontowe tych ganków. Występujące w nich spękania są wynikiem nierównego osiadania podestów i budynków, z którymi nie są związane. Te spękania nie stwarzają zagrożenia dla konstrukcji budynków, nie ma też uzasadnienia do wykorzystywania środków z ubezpieczenia.

W zakresie pozostałych wniosków nie zgłoszono żadnych uwag.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. M. Bozio omówił załączony w materiałach harmonogram konkursów wskazując, że zawiera on konkursy planowane do ogłoszenia w okresie październik-grudzień 2025 r. oraz w pierwszej połowie 2026 r. Częściowo były one przygotowane już wcześniej, ale z uwagi na brak ofert i chętnych wykonawców zostają powtórzone, z datą wykonania remontów w przyszłym roku. Następnie omówił szczegółowo przewidziane konkursy na poszczególne nieruchomości.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Przechodząc do omawiania planu Funduszu wsparcia, p. Artur Bolimowski poruszył kwestię rezerwy w kwocie 333 tys. zł, prosząc o wyjaśnienie czy są przyjęte założenia do jej

wysokości, czy też wysokość rezerwy jest kwotą wynikającą z rozdysponowania środków funduszu na poszczególne nieruchomości.

W odpowiedzi mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, że Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, przyjmując regulamin Funduszu wsparcia postanowiła, aby kwota rezerwy pozostawała na poziomie minimum 200 tys. zł.

P. Rafał Zieleniewski zawnioskował, aby w kolejnej informacji dotyczącej rozdysponowania Funduszu wsparcia rozbić pozycję „wpływy” (pod nr 9) na trzy elementy tj. wpływy z odsetek od udzielonego wsparcia, wpływy z odsetek bankowych i wpływ z nadwyżki bilansowej według decyzji Walnego Zgromadzenia, że pokazać poziom tych wpływów oraz przekazać informację o bilansie zamknięcia roku Funduszu wsparcia.

Prezes L. Jedynak zobowiązał się do przygotowania i przekazania tych informacji w przyszłym roku.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia Planu Funduszu wsparcia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która jednogłośnie 10 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 19/2025** w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

6.1. Zebrani omówili proponowane zmiany do Regulaminu Funduszu remontowego.

W dyskusji:

-/ P. Artur Bolimowski zwrócił uwagę na zapis ust. 4 w § 4 pytając czy ten zapis wskazuje na możliwość spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie remontu w każdym czasie po zakończeniu remontu.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak wskazał, że możliwość spłaty jest ujęta w ust. 5 tego paragrafu i występuje jedynie bezpośrednio po zakończeniu i rozliczeniu prac remontowych.

W związku z tym dla jasności tego zapisu należy dopisać po słowie terminie „do 30 dni”.

-/ P. Marek Śliwiński nawiązując do treści pkt 7 w § 1 spytał o samodzielne lokale wyodrębnione na potrzeby ustanowienia służebności przesyłu.

Po uzyskaniu wyjaśnienia, Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, uwzględniającą wniesioną zmianę w ust. 5 § 4 poprzez dopisanie po słowie „terminie” słów „do 30 dni”.

W głosowaniu jednogłośnie 10 głosami „za” uchwała została podjęta.

Treść **Uchwały nr 20/2025** w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu.

6.2. Zebrani omówili proponowane zmiany do Regulaminu Zarządu SM „STROP”.

W dyskusji:

-/ P. Rafał Zieleniewski poprosił o uzasadnienie skreślenia w § 17 w ust. 1 słów: przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej.

Mec A. Chmurzyńska wyjaśniła, że był to zapis martwy, bo nigdy przedstawiciel Rady Nadzorczej nie uczestniczył przy takim przekazywaniu obowiązków następcy.

Zebrani po dyskusji postanowili przegłosować czy zasadne jest proponowane wykreślenie. W głosowaniu: 6 głosami „za” przy 2 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” słowa „przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej” w ust. 1 w § 17 zostają wykreślane.
-/ p. Rafał Zieleniewski zaproponował wykreślenie w ust. 2 w § 15 ostatniego zdania od słów: „Ocena charakteru określonego działania..... należy do Rady Nadzorczej.” i wpisanie w tym miejscu zdania o treści: „Członkowie Zarządu powiadamiają Radę Nadzorczą o posiadanych informacjach o możliwym naruszeniu zakazu konkurencji.”
-/ P. Marek Śliwiński zaproponował, aby w ust. 1 w § 15 dopisać po słowie: „nieruchomości,” słowa: „firm zajmujących się zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami”.
Zgłoszone uwagi zostały przyjęte przez zebranych.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, uwzględniając zgłoszone zmiany, która 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” została podjęta.
Treść **Uchwały nr 21/2025** w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

7.1. P. Rafał Zieleniewski zgłosił wniosek, aby wniesione przez członka nieruchomości Wolność 6 wnioski do Rady Nadzorczej zostały przekazane do rozpatrzenia do Komisji Rewizyjnej.

Zebrani w głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęli zgłoszony wniosek w tej sprawie.

Termin posiedzenia Komisji Rewizyjnej zostanie ustalony przez Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej.

Wobec wyczerpania porządku, posiedzenie zostało zakończone.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 08 grudnia 2025 r.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

