

Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 23.02.2026 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 23.02.2026 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 oraz radca prawny mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady p. Teresa Ćwiek, witając zebranych i przedstawiając proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 19.01.2026 r.
3. Omówienie proponowanych zmian do *Regulaminu Rady Osiedla* i podjęcie uchwały w tej sprawie.
4. Omówienie proponowanych zmian do *Regulaminu Zebrań Mieszkańców* i podjęcie uchwały w tej sprawie.
5. Omówienie wniosku Rady Osiedla Rozbrat 8 dotyczącego planowanego montażu kanału wentylacyjnego na elewacji budynku, w tym:
 - 5.1. przedstawienie przez Komisję Techniczną stanowiska w tej sprawie.
6. Informacja Zarządu na temat przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022-2024.
7. Podjęcie uchwały w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu w nieruchomości Ekologiczna 8
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 8.1. informacja nt. wniosków mieszkańców nieruchomości Wolność 6, skierowanych do Rady Nadzorczej,
 - 8.2. przekazanie pisma kierowanego do Rady Nadzorczej przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025.

Do przedstawionego porządku p. Krzysztof Dul wniósł o dołączenie w pkt 8 sprawy parkingu na Żelaznej/Chłodnej.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony porządek posiedzenia uzupełniony o zgłoszony wniosek, który jednogłośnie, 11 głosami „za” został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 19.01.2026 r., który w głosowaniu 10 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” został przyjęty bez uwag.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W dyskusji omówiono przekazane w materiałach proponowane zmiany do Regulaminu Rady Osiedla. Znaczną część zmian zaproponował p. Rafał Zieleniewski. Odnosząc się do proponowanej treści ust. 2 w § 11, poddano pod głosowanie zmianę zapisu „w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą” na zapis „w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni”. W głosowaniu 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęto nowy zapis w ust. 2 § 11. Po omówieniu i wyjaśnieniu kolejnych uwag do proponowanych zmian, zgłoszonych przez p. Marka Śliwińskiego, Przewodniczącą poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Rady Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która w głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 1/2026** w załączeniu do oryginału protokołu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W dyskusji omówiono przekazane w materiałach proponowane zmiany do Regulaminu Zebrań mieszkańców. Znaczną część zmian zaproponował p. Rafał Zieleniewski. Zwrócił przede wszystkim uwagę na tytuł regulaminu, który powinien brzmieć „Regulamin Zebrania mieszkańców”, zgodnie ze statutową nazwą tego organu samorządowego. Następnie przedstawił kolejne zmiany, wskazując na ich uzasadnienie. Po omówieniu i wyjaśnieniu kolejnych uwag do proponowanych zmian, zgłoszonych przez p. Marka Śliwińskiego, Przewodniczącą poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Zebrań mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, która w głosowaniu 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 2/2026** w załączeniu do oryginału protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Zebrani omówili wniosek Rady Osiedla Rozbrat 8 dotyczący rozwiązania zagrożeń spowodowanych wieloletnim użytkowaniem kanału wentylacyjnego przez lokal użytkowy, w którym prowadzona jest działalność gastronomiczną i budowy dodatkowego kanału wentylacyjnego na potrzeby tego lokalu.

Przewodniczący Komisji Technicznej p. Rafał Zieleniewski poinformował, że Komisja zapoznała się z tym problemem, przedstawionymi opiniami Zakładu Usług Kominiarskich i Zakładu Usług przeciwpożarowych i jednomyślnie uznała, że przeprowadzenie remontu w zakresie zainstalowania kanału wentylacyjnego z lokalu użytkowego na dach budynku po elewacji od strony podwórka jest w pełni uzasadnione i konieczne i takie stanowisko rekomenduje Radzie Nadzorczej do przyjęcia. Komisja ponadto wskazała, aby po otrzymaniu projektu budowlanego został on przedstawiony Radzie Osiedla i Komisji.

Wiceprezes p. M. Bozio poinformował, że jak wynika z przeprowadzonych oględzin i ekspertyz kominiarskich oraz specjalisty do spraw przeciwpożarowych w celu wyeliminowania zagrożenia pożaru i usunięcia występujących uciążliwości dla mieszkańców, po wybudowaniu kanału wentylacyjnego wyłącznie dla lokalu użytkowego, należy czasowo wyłączyć z eksploatacji i oczyścić dotychczasowy kanał wentylacyjny z zanieczyszczeń

chemicznych. Jedynym poprawnym rozwiązaniem zapewniającym właściwą wentylację w lokalu użytkowym jest odłączenie wentylacji kuchni lokalu gastronomicznego od kanałów wentylacyjnych budynku i wybudowanie nowego zewnętrznego kanału wentylacyjnego odprowadzającego opary z lokalu ponad dach budynku. Zaznaczył również fakt, że całe przedsięwzięcie będzie realizowane na koszt właściciela lokalu użytkowego, nie obciążając przy tym funduszu remontowego nieruchomości.

Po zakończeniu dyskusji zebrani postanowili, że na następne posiedzenie Rady Nadzorczej zostanie przygotowana pisemna odpowiedź dla Rady Osiedla Rozbrat 8.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak poinformował, że rozpoczęta w grudniu ubiegłego roku lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2022-2024, przeprowadzana przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, zakończyła się w dniu 20 lutego 2026 r. Obecnie przygotowywany jest protokół, który po podpisaniu przez Zarząd zostanie przekazany do Związku Rewizyjnego. Protokół zawierać będzie również stanowisko odnośnie skarg zgłoszonych przez członków Spółdzielni do Ministerstwa Rozwoju i Technologii i Ministerstwa Finansów i Gospodarki, przekazanych do Związku Rewizyjnego. Lustrację ostatecznie kończy List polustracyjny, który przesyła Związek Rewizyjny do Spółdzielni.

Ponadto Prezes L. Jedynak przypomniał, że Rada Nadzorcza na grudniowym posiedzeniu w ubiegłym roku była powiadomiona o rozpoczynającej się lustracji i ewentualnej możliwości skierowania do lustratorów konkretnych spraw do szczegółowego zbadania. W świetle tej informacji poprosił p. Marka Śliwińskiego o wyjaśnienie, dlaczego w rozmowie z Panią Lustrator, która miała miejsce w Spółdzielni 16.02. stwierdził, że nic nie wiedział o lustracji, bo zgłosiłby różne sprawy. Taką informację uzyskał od Pani Lustrator, która poprosiła o wyjaśnienie tej kwestii.

P. Marek Śliwiński wyjaśnił znaczenie słów, które skierował do Pani Lustrator stwierdzając, że mówił ogólnie o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie konkretnie o naszej spółdzielni.

P. Rafał Zieleniewski zaproponował, aby w przyszłości lustratorzy byli zapraszani na posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

W sprawie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji głos zabrała mec. A. Chmurzyńska. Poinformowała, że wnioskowana sprzedaż wynika z faktu, że uprawnieni z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu od dłuższego czasu zalegają z zapłatą należnych opłat za użytkowanie lokalu. Pomimo składanych deklaracji zapłaty zaległości, nadal uprawnieni nie płacą na bieżąco opłat powiększając tym samym zadłużenie, które sięga prawie 60 tys. zł. W świetle obowiązujących przepisów Spółdzielnia nie może pozbawić członkostwa i prawa do lokalu, jedynie może wystąpić na drogę sądową i w tym postępowaniu wnioskować o przymusową sprzedaż. Z uwagi na uchylanie się przez uprawnionych od odbioru korespondencji sądowej, wydawane przez sąd nakazy zapłaty nie

mogą uzyskać tytułu wykonalności i uniemożliwiają wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Wskazała, że projekt uchwały zawiera uzasadnienie.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie sprzedaży lokalu w drodze licytacji, która w głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 3/2026** w załączeniu do oryginału protokołu.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. Zebrani zapoznali się z wnioskami dwóch mieszkańców nieruchomości Wolność 6, skierowanymi do Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca zaproponowała zaproszenie p. Zbigniewa Żaronia na posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej, celem wyjaśnienia poruszanych przez niego spraw w kierowanych wnioskach. Ustalono termin posiedzenia Prezydium w biurze Spółdzielni na 9 marca 2026 r. godz. 17:00, upoważniając mec. A. Chmurzyńską do wysłania drogą mailową zaproszenia na spotkanie.

Zebrani ustalili, że Komisja Rewizyjna przygotuje stanowiska do odpowiedzi na złożone wnioski. Termin posiedzenia Komisji Rewizyjnej ustalono na 3 marca 2026 r. godz. 16:00.

8.2. Rada zapoznała się z pismem Biegłej rewident, która przeprowadza badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025. Przyjęto treść odpowiedzi na pytania zawarte w piśmie Pani Biegłej. Pismo w załączeniu do oryginału protokołu.

8.3. P. Krzysztof Dul zgłosił problem związany z szerokością miejsc postojowych wyznaczonych na terenie dzierżawionym, przylegającym do nieruchomości Żelazna 76/76A. Wnioskuje o ponowne wyznaczenie tych miejsc, z uwzględnieniem powiększenia ich szerokości.

Zarząd zobowiązał się do rozeznania możliwości podjęcia takich działań i przedstawienia kosztów rozbudowy miejsc postojowych w pozycji dzierżawy terenu od Miasta.

8.4. P. Grzegorz Wątróbski zgłosił wniosek, aby na kolejnym posiedzeniu Rada Nadzorcza zajęła się zmianą Regulaminu porządku domowego, w szczególności w zakresie prowadzonych przez mieszkańców remontów w mieszkaniach.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 23 marca 2026 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

