

Protokół nr 3
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 23.03.2026 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 23.03.2026 r., wzięło udział 12 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, witając zebranych i przedstawiając proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 23.02.2026 r.
3. Omówienie proponowanych zmian do *Regulaminu używania lokali i zasady porządku domowego w SM „STROP”*.
4. Omówienie i przyjęcie stanowiska Rady Nadzorczej dotyczącego:
 - 4.1. wniosku Rady Osiedla Rozbrat 8 w sprawie planowanego montażu kanału wentylacyjnego na elewacji budynku;
 - 4.2. wniosków dwóch mieszkańców nieruchomości Wolność 6.
5. Informacja z prac Komisji ds. opracowania zmian do Statutu Spółdzielni.
6. Przedstawienie wyników windykacji należności Spółdzielni za rok 2025.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu remontów na rok 2026 w zakresie funduszu remontowego mienia SM „STROP” i Osiedla Kercelak.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 8.1. informacja Zarządu nt. opracowanej procedury montażu ładowarek elektrycznych w garażach wielostanowiskowych Spółdzielni;
 - 8.2. przekazanie wniosku mieszkańców nieruchomości Bellottiego 3, skierowanego do Rady Nadzorczej.

Do przedstawionego porządku p. Małgorzata Czerwińska zgłosiła wniosek, aby omówienie wniosku, o którym mowa w pkt. 8.2. porządku przenieść do pkt 7 porządku.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawiony porządek posiedzenia uzupełniony o zgłoszony wniosek, który jednogłośnie, 12 głosami „za” został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.02.2026 r., który w głosowaniu 11 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 używania lokali i zasad porządku domowego w SM „STROP”. Zebrani dyskutowali przede wszystkim kwestie związane z ograniczeniem możliwości wykonywania przez mieszkańców remontów w lokalach w soboty, proponując wprowadzenie całkowitego zakazu bądź ograniczenie czasu ich wykonywania w granicach 10:00 - 16:00.

Zgłoszono konieczność: doprecyzowania postanowień w § 13 ust. 4, zmianę ust. 4 w § 14 i dopisanie w ust. 6 § 14 zakazu palenia tytoniu na tarasach, w § 15 dopisanie ustępu dotyczącego zakazu prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach mieszkalnych.

Ustalono, że na następnym posiedzeniu Rada podejmie uchwałę w sprawie przyjęcia zmian do ww. Regulaminu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. Pani Joanna Pawlusek-Lendzian, działając z ramienia Komisji Technicznej, przedstawiła projekt odpowiedzi na wniosek Rady Osiedla Rozbrat 8 dotyczący rozwiązania zagrożeń spowodowanych wieloletnim używaniem kanału wentylacyjnego przez lokal użytkowy, w którym prowadzona jest działalność gastronomiczną i budowy dodatkowego kanału wentylacyjnego na potrzeby tego lokalu.

Wiceprezes p. M. Bozio poinformował, że zostanie opracowany projekt modernizacji instalacji wentylacji dla lokalu użytkowego nr 1 i przedstawiony członkom Rady Osiedla na posiedzeniu Komisji Technicznej.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przyjęcie przedstawionej propozycji odpowiedzi do Rady Osiedla Rozbrat 8, która w głosowaniu 11 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” została przyjęta.

4.2. Zebrani zapoznali się z propozycją odpowiedzi na pismo członka Spółdzielni z nieruchomości Wolność 6 dotyczące nieudzielenia przez Zarząd odpowiedzi na jego pismo.

W dyskusji stwierdzono, że Spółdzielnia udzieliła co najmniej dwukrotnie odpowiedzi na pytanie dotyczące uprawnień do korzystania z miejsc postojowych usytuowanych na ul. Wolność, w świetle obowiązujących od 2015 r. *Zasad użytkowania miejsc postojowych na terenie Osiedla Kercelak*. Fakt, że udzielone odpowiedzi nie były satysfakcjonujące dla członka Spółdzielni nie powoduje, że wystąpiło naruszenie przepisów Statutu Spółdzielni.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie przyjęcie przedstawionej propozycji odpowiedzi, która w głosowaniu 10 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” została przyjęta.

W kwestii wniosków złożonych w lutym 2026 r. przez drugiego członka z nieruchomości Wolność 6 informacji udzieliła p. Joanna Pawlusek-Lendzian. Przypomniała, że z uwagi na fakt, iż złożone skargi odnoszą się w części do pisma Rady Nadzorczej, będącego odpowiedzią na wcześniejsze wnioski, Rada postanowiła zaprosić Skarżącego na spotkanie z Prezydium Rady w dniu 09 marca br., celem wyjaśnienia podstaw i celu stawianych zarzutów. Niestety członek Spółdzielni zaproszony na spotkanie nie stawiał się i nie uprzedził o swojej nieobecności, lekceważąc tym samym propozycję Rady Nadzorczej.



Poinformowała również, że na posiedzeniu w dniu 3 marca br. Komisja Rewizyjna zapoznając się ze złożoną korespondencją w przedmiotowej sprawie stwierdziła, że protokoły z posiedzeń Rady Osiedla Kercelak powinny być udostępnione do wglądu, o co wnosi członek z nieruchomości Wolność 6. Z uwagi na to, że oryginały tych protokołów znajdują się w Prokuraturze w związku z prowadzonym postępowaniem, to należy je udostępnić w takiej formie, w jakiej pozostają w posiadaniu Spółdzielni. W celu dokładnego przeanalizowania i rozpatrzenia złożonych skarg, Komisja Rewizyjna postanowiła o zwołaniu kolejnego posiedzenia w dniu 13 kwietnia br., na którym przygotuje stanowisko do odpowiedzi w przedmiotowej sprawie. W dyskusji zebrani ponownie omówili kwestie związane z udostępnianiem protokołów z posiedzeń Rad Osiedli i Zebrań mieszkańców członkom Spółdzielni na ich wniosek.

P. Joanna Pawlusek-Lendzian zobowiązała się do przygotowania, w imieniu Rady Nadzorczej, częściowej odpowiedzi na wnioski członka z nieruchomości Wolność 6 do końca tego tygodnia, aby było możliwe wysłanie pisma zainteresowanemu do końca marca br.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Mec. A. Chmurzyńska przedstawiła informacje z posiedzeń Komisji doraźnej, która została powołana przez Radę Nadzorczą w celu opracowania zmian do Statutu Spółdzielni. Komisja spotkała się na trzech posiedzeniach w listopadzie 2025 r., w lutym i marcu 2026 r. W pierwszej kolejności Komisja zapoznała się ze zmianami wniesionymi przez grupę mieszkańców Wolność 6, w czerwcu 2025 r. W dalszej kolejności Komisja prześledziła aktualne zapisy Statutu pod kątem ich zgodności z obowiązującymi przepisami jak również w kontekście zasadności ich zamieszczania. Omawiając proponowane zmiany, które zostały zawarte w materiałach na niniejsze posiedzenie, zwróciła w szczególności uwagę na zmianę zapisów dotyczących instytucji pełnomocnika członka Spółdzielni na zebraniu Walnego Zgromadzenia. Uchwalona w grudniu 2025 r. zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skutkuje koniecznością zmiany zapisów w Statucie w tym zakresie.

Zaproponowała, aby przygotowane zmiany do Statutu po przyjęciu przez Radę Nadzorczą zostały umieszczone na stronie internetowej wcześniej niż materiały na Walne Zgromadzenie w tym roku.

Ustalono, że ewentualne uwagi do zaproponowanych zmian i swoje propozycje zmian, członkowie Rady Nadzorczej mogą wносить do następnego posiedzenia Rady.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Informację na temat wyników windykacji należności Spółdzielni za rok 2025 przedstawiła Główna Księgowa p. Anna Kobus. Odnosząc się do przekazanych materiałów stwierdziła, że na większości nieruchomości zadłużenie zmniejszyło się, a w ujęciu globalnym znacznie zmalało. Wskazała, że nadal występują problemy z dłużnikami, którzy zalegają długoterminowo z płatnościami opłat. Utrudniają postępowania sądowe nie odbierając nakazów zapłaty i nie nawiązując kontaktu ze Spółdzielnią. W takiej sytuacji, aby długi nie



obciążały poszczególnych nieruchomości, Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ad. 8.2. porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak udzielił informacji nt. wykonanych robót na terenie Osiedla Kercelak ze środków pochodzących z odszkodowania od Miasta i przeznaczonych na ten cel. Wskazał, że wykonano naprawę chodników wokół budynków Osiedla, dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi, zmianę oświetlenia, a przede wszystkim wykonano remont ulicy Wolność, który nie byłby możliwy gdyby niepozyskane środki. Zarząd sukcesywnie dokonuje rozliczenia wykonanych robót, jednocześnie omawiając te kwestie z Radą Osiedla Kercelak. Ostatnie założenia do planu robót remontowych na terenie mienia Spółdzielni i Osiedla Kercelak na rok 2026 były przedstawione na Radzie Nadzorczej w grudniu 2025 r. Na ostatnim posiedzeniu Rady Osiedla Kercelak uzgodniono m.in. zakres renowacji zieleni, który rzeczywiście kwestionuje p. Małgorzata Czerwińska w imieniu mieszkańców Bellottiego 3.

P. Małgorzata Czerwińska podtrzymując wniesiony do Rady Nadzorczej wniosek mieszkańców o objęcie nadzorem i przeprowadzenie kontroli w zakresie sposobu rozdysponowania środków pochodzących z odszkodowania zarzuciła przede wszystkim sprawę wykonania zieleni przy budynku Bellottiego 3B i zawarcie umowy na wykonanie tych prac za kwotę 200 tys. zł pomimo braku przyjętego planu remontowego. Wskazała, że mieszkańcy budynku Bellottiego 3 zgłaszają wątpliwości do przeznaczenia tak dużej kwoty na zielen dla jednego budynku w sytuacji, gdy odmówiono im przyznania kwoty 2 tys. zł na zakup materiałów do wykonania systemu nawadniania zieleni przy budynku Bellottiego 3, który miał zostać wykonany społecznie przez mieszkańców. Poparła również wniosek mieszkańców o spotkanie przedstawicieli Rady Nadzorczej z mieszkańcami budynku.

W dyskusji poruszono sprawę, że wykonywana zielen obejmuje teren osiedla ogólnodostępny, nieograniczony żadnym ogrodzeniem w odróżnieniu do ogródka przy budynku Bellottiego 3, który jest zagrodzony siatką i niedostępny dla mieszkańców Osiedla.

Prezes L. Jedynak wyjaśnił, że pierwotnie na rewitalizację zieleni na Osiedlu przewidziano 400 tys. zł. Z uwagi na malejące środki pozostałe do rozdysponowania, ograniczono projekt i zakres prac do wykonania do kwoty ca 200 ty. zł. Wyjaśnił również, dlaczego renowacja zieleni wykonywana jest przede wszystkim przy budynku Bellottiego 3B. Ten teren wykorzystywany był jako plac budowy przy okazji wykonywanych na poszczególnych budynkach robót remontowych, w tym w szczególności wykonanych nadbudów trzech budynków, co skutkowało całkowitym jego zniszczeniem. Odnosząc się do zarzutu, że została już zawarta umowa na wykonanie robót stwierdził, że ustalenie projektu renowacji zieleni i poszukiwanie odpowiedniej firmy zieleniarskiej trwało przez dwa lata, wobec czego w sytuacji, gdy firma złożyła ofertę rozpoczęcia robót nie można było dłużej czekać z podpisaniem umowy tym bardziej, że sprawa ta została przyjęta przez większość Rady Osiedla Kercelak.



Ustalono, że zostaną przygotowane i przedstawione na następnym posiedzeniu Rady materiały dotyczące dotychczasowego podziału środków na poszczególne nieruchomości Osiedla Kercelak.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu rzeczowo-finansowego na rok 2026 w zakresie funduszu remontowego mienia SM „STROP” i Osiedla Kercelak, która w głosowaniu 9 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 4/2026** w załączeniu do oryginału protokołu.

Ad. 8.1. porządku posiedzenia:

Wiceprezes p. M. Bozio omówił pokrótce, przekazaną w materiałach, procedurę instalowania punktów ładowania pojazdów elektrycznych w zasobach SM „STROP”. Wskazał, że zgodnie z ustawą o elektromobilności i paliwach alternatywnych Spółdzielnia nie ma możliwości odmowy wyrażenia zgody na instalację takiego punktu, jeśli są spełnione warunki techniczne określone ustawą. Przekazał również, wykonaną przez Inspektora nadzoru robót elektrycznych, informację nt. potencjalnych możliwości instalacji większej liczby punktów ładowania pojazdów elektrycznych bez konieczności zwiększenia mocy przyłączeniowej na cele mieszkaniowe w budynkach Spółdzielni.

Na zakończenie posiedzenia ustalono termin posiedzenia Komisji Ekonomicznej w dniu 14.04.2026 r. godz. 17:00, natomiast spotkanie Komisji Ekonomicznej z Biegłą rewident zaplanowano na 04.05.2026 r.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 20 kwietnia 2026 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



