

Protokół nr 4
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 20.04.2026 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 20.04.2026 r., wzięło udział 13 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 23.03.2026 r.
3. Omówienie proponowanych zmian do *Regulaminu używania lokali i zasady porządku domowego w SM „STROP”* i podjęcie uchwały w tej sprawie.
4. Informacja z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 13.04.2026 r., w tym:
 - 4.1. przyjęcie stanowiska Rady Nadzorczej dotyczącego odpowiedzi na skargi mieszkańca nieruchomości Wolność 6.
5. Informacja z prac Komisji Technicznej z dnia 13.04.2026 r. dotyczących: omówienia koncepcji projektowej modernizacji instalacji kanału wentylacyjnego na potrzeby lokalu użytkowego nr 1 w budynku Rozbrat 8 oraz informacji o postępowaniach konkursowych na usługi i roboty remontowe w roku 2026.
6. Informacja z prac Komisji Ekonomicznej z dnia 14.04.2026 r. dotyczących omówienia wstępnych wyników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2025.
7. Omówienie tematyki Walnego Zgromadzenia SM „STROP”, w tym ustalenie jego terminu i porządku obrad.
8. Informacja Zarządu w sprawie wniosku mieszkańców Bellottiego 3.
9. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 9.1. informacja Zarządu nt. planowanych Zebrań mieszkańców w roku 2026.

Do przedstawionego porządku p. Rafał Zieleniewski zgłosił wniosek, aby w pkt 9 porządku dodać pkt 9.2. i 9.3., w których przedstawi swoją propozycję do zmian w Statucie Spółdzielni i wniosek dotyczący protokołu z posiedzeń Rady Nadzorczej.

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

Ad. 2 porządku posiedzenia:

P. R. Zieleniewski zgłosił uwagę do zapisu w ostatnim akapicie na str. 2 protokołu proponując usunięcie słów: „lekceważąc tym samym propozycję Rady Nadzorczej” argumentując, że sformułowanie to jest za daleko idące, bowiem nie można stwierdzić, czy nie przybycie



zaproszonego na posiedzenie Prezydium Rady, było faktycznie lekceważeniem ze strony zaproszonego.

W dyskusji stwierdzono, że w sytuacji gdy zaproszony nie przybył na spotkanie i nie poinformował wcześniej o tym, że nie będzie uczestniczył w spotkaniu, można jednoznacznie traktować jako lekceważące w stosunku do Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie pozostawienie ww. zapisu bez zmian. W głosowaniu: 8 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” zdecydowano o pozostawieniu zapisu protokołu bez zmian.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 23.03.2026 r., który w głosowaniu 12 głosami „za” 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”.

Zgłoszono poprawki do:

-/ § 12 ust. 8 i 14 - należy dopisać po słowach „w wysokości 500 zł” słowa: „obowiązującej na dzień zatwierdzania niniejszego Regulaminu”, uwzględniając fakt, że wysokość mandatu określonego przepisem prawnym może w przyszłości ulec zmianie;

-/ § 12 ust. 15 - uwzględnić zakaz przeprowadzania robót remontowych również w niedziele;

-/ § 12 ust. 16-16² - w zapisach tych ustępów uwzględnić obowiązek otrzymania zgody Spółdzielni na postawienie kontenera lub worków „gruz-bag” oraz obowiązek zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zabrudzeniem nieruchomości wspólnej przed rozpoczęciem remontu przez użytkownika lokalu;

-/ § 14 ust. 4 - w zakazie wykonywania remontów uwzględnić również niedzielę;

-/ § 15 ust. 2 skreślić słowa: „lub w kagańcu” uwzględniając fakt, że poza określonymi rasami psów, które ustawowo muszą być wyprowadzane w kagańcu, wobec większości ras nie ma takiego obowiązku.

-/ P. Małgorzata Czerwińska wskazała na treść § 13 w Załączniku do Regulaminu dotyczącego użytkowania tarasów, która powinna być zmieniona z uwagi na wskazany w ust. 1 termin dostosowania tarasu do wymogów zawartych w regulaminie oraz zawnioskowała o numerację załączników do Regulaminu, dotyczących użytkowania balkonów i tarasów.

Ustalono, że ustęp ten zostanie skreślony.

Po zakończeniu dyskusji, Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w SM „STROP”, która w głosowaniu jednogłośnie 13 głosami „za” została podjęta.

Treść **Uchwały nr 5/2026** w załączeniu do oryginału protokołu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

4.1. Pani Joanna Pawlusek-Lendzian, działając w imieniu Komisji Rewizyjnej, przedstawiła projekt odpowiedzi na złożoną, przez mieszkańca nieruchomości Wolność 6, skargę na Prezesa Zarządu.

Po omówieniu Przewodnicząca poddała pod głosowanie przedstawioną odpowiedź, która w głosowaniu 11 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” została przyjęta.

Następnie p. Joanna Pawlusek-Lendzian przedstawiła projekt odpowiedzi na złożoną, przez mieszkańca nieruchomości Wolność 6, skargę na Przewodniczącą Rady Nadzorczej i Sekretarza Rady Nadzorczej, która poddana pod głosowanie 12 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” została przyjęta.

Przewodnicząca zobowiązała Zarząd do przesłania Skarżącemu przyjętych odpowiedzi.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Informacje z prac Komisji Technicznej w dniu 13.04.2026 r. przedstawił Przewodniczący Komisji p. Rafał Zieleniewski. Poinformował, że Komisja zapoznała się z koncepcją projektową wentylacji do lokalu użytkowego nr 1 w budynku Rozbrat 8. Z uwagi na to, że zaprojektowana wyrzutnia powietrza znajduje się poniżej poziomu okien do lokalu mieszkalnego, Komisja zawnioskowała o ponowne zaprojektowanie wyrzutni powietrza w inny sposób. W pozostałej części projektu Komisja nie wnosi zastrzeżeń.

Komisja zapoznała się również z aktualnym harmonogramem konkursów na roboty remontowe przewidziane na 2026 r. Zdaniem Komisji realizacja w 2026 r. remontów wykazanych w harmonogramie w pozycji 1.1., 3.1. i 10 budzi wątpliwości ze względu na przewidziane terminy konkursu na wybór wykonawcy.

Wiceprezes p. M. Bozio odnosząc się do przekazanej informacji wyjaśnił, że konkursy na wybór wykonawcy remontu elewacji budynku Kacza 6 i remont dachu budynku Kacza 8 były ogłaszane już w ubiegłym roku, ale ze względu na brak ofert musiały być ogłoszone ponownie. Aktualnie wybór wykonawcy remontu elewacji Kaczej 6 jest w trakcie realizacji i rozpoczęcie robót w połowie tego roku nie jest zagrożony. W zakresie remontu placu zabaw na Skierniewickiej 21 prace już trwają. Tak więc nie powinno być wątpliwości w tym zakresie. Odnosząc się do projektu wentylacji w budynku Rozbrat 8 stwierdził, że projektant został poinformowany o problemie i zobowiązany do ponownego przeanalizowania projektu wyrzutni powietrza i dokonania ewentualnej korekty projektu w tym zakresie. Na następnym posiedzeniu Komisji z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla Rozbrat 8 zostanie przedstawiona i omówiona nowa propozycja projektu.

Ad. 6. porządku posiedzenia:

Informację z posiedzenia Komisji Ekonomicznej w dniu 13.04.2026 r. przedstawiła Przewodnicząca Komisji p. Elżbieta Gromacka. Poinformowała, że na posiedzeniu Główna Księgowa p. Anna Kobus omówiła wstępny bilans Spółdzielni za rok 2025 i planowany podział zysku za rok 2025, który wynosi 3.755.620,62 zł. Omówiono także wynik finansowy roku 2025 w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wynik narastająco za rok 2025 wyniósł 2.852.912,10 zł i tylko dwie nieruchomości zakończyły rok 2025 z wynikiem ujemnym tj.: Rozbrat 8 (z uwagi na jednorazową opłatę przekształceniową za stację trafo) i Skierniewicka 21 - parking (ze względu na koszt dzierżawy terenu). Z danych dotyczących kosztów i przychodów za rok 2025 na poszczególnych nieruchomościach wynika łączny ujemny wynik w wysokości -820.307,86 zł, który w większości nieruchomości pokrywany jest dochodami uzyskiwanymi z wyniku finansowego poprzedniego roku, w tym w szczególności z pożytków.

Większość zaplanowanych kosztów na rok 2025 nie zostało przekroczonych. Przekroczenie planu w pozycji „obligatoryjne przeglądy” jest spowodowane kosztami przeglądu elektrycznego wykonywanego co 5 lat oraz w pozycji „firma sprzątająca” przejściem pracowników na emeryturę i koniecznością zapewnienia zastępstwa gospodarzy przez firmę sprzątającą. Większość zaplanowanych kosztów własnych za rok 2025 nie została przekroczona. Koszty osobowe i bezosobowe zrealizowano na poziomie 93,37%. Przekroczenie kosztów odnotowano w pozycji „konserwacja oprogramowania” ze względu na wyższe koszty usług teleinformatycznych w roku 2025. Natomiast w zakresie źródeł finansowania kosztów, w większości pozycji zrealizowano zaplanowane przychody, w tym m.in. z pożytków oraz wpływów z działalności gospodarczej. Tym samym koszty własne i przychody w stosunku do planu roku 2025 wykonano na poziomie 93,71%.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Omówiono planowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Termin zebrania ustalono na 18 czerwca 2026 r. Walne Zgromadzenie będzie tzw. sprawozdawczym zebraniem, bowiem nie są planowane żadne wybory do organów Spółdzielni. Dodatkowym tematem do przekazania członkom Spółdzielni będzie informacja o przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022 - 2024 i podjęcie uchwały w sprawie zaleceń lustracji. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu zostanie przekazane do członków na miesiąc przed zebraniem, zgodnie ze Statutem zawiadomienia zostaną umieszczone na klatkach schodowych na 21 dni przed terminem zebrania. Zarząd planuje również wcześniejsze umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni informacji dotyczącej zmiany przepisów odnośnie pełnomocników na Walne Zgromadzenie i proponowane zmiany do Statutu Spółdzielni.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

Prezes L. Jedynak nawiązując do złożonego wniosku mieszkańców Bellottiego 3 omówił przygotowane zestawienie rozdysponowania na cztery nieruchomości Osiedla Kercelak środków pochodzących z podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2022 r. obejmującego uzyskane odszkodowanie od m.st. Warszawy. Wskazał, że środki te nie były podzielone na poszczególne nieruchomości, bo nie takie były zamierzenia w zakresie ich wykorzystania. Ich przeznaczeniem było sfinansowanie robót remontowych na mieniu Spółdzielni tj. ulicy Wolność i zagospodarowanie terenów, które wykorzystywane są przez wszystkich mieszkańców osiedla, niezależnie od tego, do której nieruchomości są przypisane. W tej sytuacji według opinii Zarządu nie można stwierdzić o pokrzywdzeniu bądź znaczącym dofinansowaniu którejkolwiek z nieruchomości osiedla. Jego zdaniem zebranie mieszkańców Bellottiego 3 powinno odbyć się jak najszybciej, aby wyjaśnić zgłaszane zarzuty i nieporozumienia i przeciwdziałać powstającym niezadowoleniom i podziałom wśród mieszkańców całego osiedla Kercelak.

P. Małgorzata Czerwińska wskazała, że niezależnie od zebrania mieszkańcy budynku oczekują na spotkanie z Radą Nadzorczą. Odnosząc się do zestawienia przekazanego w materiałach podniosła, że w kwocie 338 tys. zł przypisanych do terenu Bellottiego 3B nie ujęto kosztów

tegorocznego remontu chodników przy tym budynku. Dlatego prosi o ponowny wykaz robót wykonanych dla tego budynku i korektę wykazanych nakładów z tego tytułu.

W odpowiedzi p. A. Kobus wyjaśniła, że przekazany w ubiegłym roku wykaz robót i faktur został zweryfikowany przez inspektora nadzoru ze względu na zmianę przyporządkowania określonych robót remontowych z budynku Bellottiego 3B do budynku Bellottiego 3, a po zaliczeniu robót będących w realizacji, prognozowane koszty ich wykonania zostały wliczone do przedstawionego zestawienia.

Po dyskusji ustalono, że Zarząd uzgodni termin zebrania mieszkańców Bellottiego 3 z przedstawicielami Rady Nadzorczej.

Ad. 9 porządku posiedzenia:

9.1. Informację na temat planowanych Zebrań mieszkańców w 2026 r. przedstawił Prezes L. Jedynak wskazując, że zaplanowane są zebrania tych nieruchomości, w których występują istotne sprawy, które powinny być rozstrzygnięte w trybie pilnym np. plany remontów, zwiększenie odpisu na fundusz remontowy. Natomiast pozostałe zebrania zostaną zwołane po wakacjach z uwagi na potrzebę podjęcia określonych, wyprzedzających działań ze strony Spółdzielni, aby przekazać informacje mieszkańcom. Odnosząc się do nieruchomości Żelazna 76/76A stwierdził, że pomimo propozycji Zarządu zorganizowania zebrania przed wakacjami, Rada Osiedla jest przeciwna, chcąc zwołać zebranie jesienią, po rozpoczęciu remontu.

P. Rafał Zieleniewski wskazał czy zebranie na Agawy 8 nie powinno odbyć się wcześniej celem przekazania informacji dotyczącej możliwości indywidualnego skrócenia spłaty kredytu.

W odpowiedzi Prezes L. Jedynak stwierdził, że Zarząd rozważy wcześniejsze przekazanie mieszkańcom informacji w tej sprawie.

9.2.3. P. Rafał Zieleniewski zgłosił uwagi:

-/ odnośnie zapisu w Statucie dotyczącego braku możliwości kandydowania do Rady Nadzorczej przez członka, który pozostaje w sporze ze Spółdzielnią wnioskując, aby go skreślić uznając, że nie jest to jego zdaniem przesłanka do nie kandydowania do Rady Nadzorczej.

W dyskusji zebrani nie podzielili opinii w tej sprawie uważając, że osoba pozostająca w konflikcie ze Spółdzielnią nie powinna uczestniczyć w pracach Rady Nadzorczej;

-/ do zapisu w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej, że podjęta uchwała załączona jest do oryginału protokołu, a chciałby ją otrzymywać również drogą mailową w formie Word.

Mec. A. Chmurzyńska wyjaśniła, że podjęte uchwały, podpisane przez Przewodniczącą i Sekretarza są umieszczane na stronie internetowej i dostępne dla członków Spółdzielni, a przesłanie podpisanej uchwały w wersji edytowalnej jest niemożliwe.

Na zakończenie posiedzenia zebrani otrzymali List polustracyjny ZRSM RP.

Ustalono termin spotkanie Komisji Ekonomicznej z Biegłą rewident na 04.05.2026 r., a posiedzenia Komisji Technicznej na 11.05.2026 r.

Następne posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowano na 18 maja 2026 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Agnieszka Chmurzyńska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



