

Protokół nr 1
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
z dnia 08.01.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 08.01.2018 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezisi: p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 11.12.2017 r.
3. Omówienie i podjęcie decyzji w sprawie sprzedaży działki nr 25/1 przy ul. Bogusławskiego w Warszawie,
4. Sprawy różne i wniesione.

Przed rozpoczęciem posiedzenia Prezes Leszek Jedynak poinformował zebranych, że w dniu 09.01.2018 r. będzie uczestniczył w spotkaniu inicjatywy samorządowej wolskich spółdzielni mieszkaniowych w ramach której spółdzielnie mieszkaniowe będą mogły zgłosić swoich kandydatów na radnych w nadchodzących wyborach samorządowych. Chodzi tu głównie o przedstawicieli z dużych osiedli takich jak Płocka i Kercelak. Członkowie Rady poparli pomysł inicjatywy samorządowej jako bardzo zasadny i upoważnili Prezesa Jedynaka do uczestnictwa w nim, jednocześnie zobowiązując go do bieżącego informowania Rady o pracach tego zespołu.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej. Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brało udziału dwóch członków Rady, tj. p. Przemysław Dąbrowski oraz p. Ireneusz Królikowski. Obydwie nieobecności zostały zgłoszone w terminie wcześniejszym i są usprawiedliwione.

Do dzisiejszego porządku posiedzenia p. Anna Gałęcka-Babisz wniosła o rozszerzenie go w punkcie sprawy różne i wniesione o następujące tematy:

1. Grochowska – przedstawienie informacji nt. dotychczasowych działań Zarządu związanych ze sprzedażą mieszkań,
2. Informacja w sprawie rozstrzygnięcia konkursu na wymianę wodomierzy,
3. Omówienie otrzymanych materiałów nt. firmy Sky Line – obsługującej program oszczędzania energii cieplnej,
4. Sprawozdanie z I etapu konkursu na zakup wind dla nieruchomości Dzielna 21.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie porządek dzisiejszego posiedzenia rozszerzony o tematy zgłoszone przez p. Annę Gałęcką-Babisz.

Obecni członkowie Rady jednogłośnie przyjęli rozszerzony porządek zebrania.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do treści protokołu z dnia 11.12.2017 r. uwagę wniósł p. Czesław Piekut, który poprosił o dopisanie do pkt. 8.4 zdania następującej treści: „Pan Prezes Leszek Jedynak poinformował, że obejmując stanowisko Prezesa Zarządu obniżył wskaźnik swojego wynagrodzenia z 4,2 do 4,0 oraz stwierdził, że możliwe jest zawarcie porozumienia stron w kwestii wysokości wynagrodzenia Zarządu”.

W tym miejscu Wiceprezes Zarządu p. Bogusława Kopeć zwróciła uwagę na błędne metry nieruchomości Skierniewicka ujęte w pkt 3 protokołu, w wypowiedzi p. Anny Gałęckiej-Babisz odnoszącej się przedstawionych materiałów finansowych. Następnie zwróciła się do p. Anny Gałęckiej-Babisz z prośbą o ustalenie terminu spotkania celem wyjaśnienia zgłoszonych rozbieżności wskazując, że nie doszło do rozmowy na ten temat pomimo wcześniejszych ustaleń w tym zakresie.

W odpowiedzi p. Anna Gałęcka-Babisz zobowiązała się do wskazania terminu spotkania z p. Kopeć.

Wobec braku dalszych uwag, Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski, poddał pod głosowanie uzupełnioną treść protokołu. Powyższy protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady poinformował zebranych, że dnia 04.01.2018 r. odbyło się posiedzenie Komisji Rewizyjnej w sprawie sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego oraz skargi złożonej przez mieszkańca nieruchomości Żelazna – p. Krzysztofa Brańskiego.

Odnosząc się do informacji Przewodniczącego o odbytym zebraniu Komisji Rewizyjnej, p. Anna Gałęcka-Babisz zwróciła uwagę, że po raz kolejny Rada dowiaduje się po fakcie o odbytym posiedzeniu Komisji Rewizyjnej, pomimo że członkowie Rady kilkakrotnie wnosili, aby terminy posiedzeń każdej Komisji były podawane do wiadomości wszystkich członków Rady.

W odpowiedzi Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski przypomniał, że na wcześniejszych posiedzeniach Rady ustalono, że w zebraniach Komisji Rewizyjnej, na których będzie omawiany temat sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego, będą brali udział wyłącznie członkowie tej Komisji. Zwrócił również uwagę, że pozostali członkowie Rady otrzymują wyczerpujące materiały nt. postępów prac Komisji i nic nie wskazuje na to, aby którykolwiek z członków Komisji Rewizyjnej próbował cokolwiek zataić w tej sprawie.

P. Anna Gałęcka-Babisz odnosząc się do słów p. Stepnowskiego zwróciła uwagę, że nie chodzi o zatajanie, ale o zasadę informacji, a właśnie nieinformowanie pozostałych członków Rady Nadzorczej może powodować domysły, że ktoś może chcieć coś zataić.

Przypomniała również, że jak do tej pory wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbywały się bez poinformowania o ich terminie pozostałych członków Rady. Natomiast terminy

posiedzeń Komisji Technicznej i Ekonomicznej zawsze były przesyłane mailowo do wiadomości wszystkich członków Rady Nadzorczej.

P. Ewa Pupek przypomniała, że wszyscy członkowie Rady podpisali klauzulę poufności.

P. Piotr Kapler przypomniał, że na jednym z posiedzeń Rady Nadzorczej ustalono, że temat sprzedaży działki przy Bogusławskiego będzie pod ścisłą kontrolą z ograniczoną ilością przesyłanych mailowo informacji do minimum.

P. Czesław Piekut zwrócił uwagę, że informację o terminie posiedzenia Komisji Rewizyjnej można traktować jako minimum i tego oczekują członkowie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. Arkadiusz Szymanek poinformował, że termin posiedzenia Komisji nie był wcześniej znany, ponieważ jej członkowie oczekiwali na bieżące informacje w sprawie działki przy ul. Bogusławskiego jak również, dlatego że doszła sprawa skargi mieszkańca Żelaznej.

P. Karina Michalczyk-Bark zapytała czy członkowie Rady Nadzorczej otrzymają treść protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej, ponieważ nie był on załączony do materiałów na dzisiejsze posiedzenie.

Następnie zabrał głos Prezes Leszek Jedynak wyjaśniając, że wnioskował do Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej o zwołanie posiedzenia w składzie wyłącznie Komisji, ze względu na skargę, jaka wpłynęła do Rady Nadzorczej z pomówieniami dotyczącymi jego osoby.

W tym miejscu członkowie Rady otrzymali ksero protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 4 stycznia br.

Przewodniczący Komisji przedstawił sprawozdanie z posiedzenia Komisji Rewizyjnej, na którym zostały omówione tematy związane ze sprzedażą działki przy ul. Bogusławskiego. Ustalono, że informacja na temat złożonej skargi zostanie przedstawiona w dalszej części posiedzenia.

Komisja otrzymała informacje o stanie negocjacji z firmą HM Inwest wraz z projektem umowy, której treść jest w trakcie negocjacji. Członkowie Komisji przekazali Zarządowi liczne uwagi do treści umowy.

Zapoznali się również z operatem szacunkowym dotyczącym aktualnej ceny działki wyliczonej na kwotę 1 700 000 zł. Nowa wartość działki jest wyższa od ostatniej wyceny o ok. 200 000 zł, ale znacznie niższa od cen oferowanych przez zainteresowanych kupnem.

Omówili również pismo otrzymane z Urzędu Wojewódzkiego, dotyczące sposobu procedowania decyzji o pozwolenie na budowę w świetle jej zaskarżenia.

Komisja sformułowała następujące wnioski:

1. Należy wziąć pod uwagę rozmowy z różnymi partnerami a nie tylko z HM Inwest, ponieważ umowa z tą firmą budzi szereg zastrzeżeń.
2. Sytuacja w związku ze zgłoszonymi przez Wojewodę Mazowieckiego zastrzeżeniami do zaskarżonego pozwolenia na budowę rodzi istotne ryzyko, że pozwolenie na budowę zostanie uchylone. W związku z tym przy transakcji tego typu należy wziąć pod uwagę

na ile potencjalny nabywca jest gotowy dokonać transakcji w aktualnym stanie prawnym, bądź będzie mógł zaangażować się na własne ryzyko ekonomiczne w działania, które mają się przyczynić do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę.

3. W tym kontekście, po analizie ofert i aktualnej informacji, Komisja Rewizyjna uznała, że cena sprzedaży działki powinna być nie mniejsza niż 3 150 000 zł. i rekomenduje przyjęcie uchwały, która pozwoli Zarządowi na realizację transakcji na poziomie nie niższym niż 3 150 000 zł.

Następnie Prezes Jedynak prosił zebranych o podjęcie w dniu dzisiejszym wiążącej decyzji w sprawie sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego bez osądzania decyzji o jej zakupie, ponieważ temat ten był już wielokrotnie omawiany i na Walnych Zgromadzeniach i posiedzeniach Rad Nadzorczych.

Obecnie Zarząd ocenia decyzję o zakupie działki Bogusławskiego jako złą, jednak w tamtym okresie była ona podejmowana w dobrej wierze z uwzględnieniem innych warunków rynkowych i przy innych realiach zabudowy tego terenu.

Prawdą jest, że działka ma wartość rynkową niższą niż wydatkowana na jej zakup kwota, jednak pozostawienie jej nadal w zasobie Spółdzielni jest według niego gospodarczo nieuzasadnione. Budowa na tej działce jest bardzo trudna i terenowo ograniczona – brak miejsca na zaplecze budowy, spory z sąsiadem, konieczność budowy ściany szczelinowej.

Z uwagi na obecną kondycję finansową Spółdzielni nie istnieje możliwość rozpoczęcia budowy na tej działce, natomiast jej sprzedaż pozwoli na uzyskanie środków finansowych na inne realne przedsięwzięcia inwestycyjne.

Poinformował również, że po negocjacjach ceny przedstawionej przez firmę HM Inwest okazało się, że kupujący chce by w ramach niej był opłacony cały projekt budowlany i wykonawczy, co obniża kwotę uzyskaną ze sprzedaży o ca 320 000 zł., a także chce zawrzeć umowę przedwstępną z datą zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 31.12.2018 r. ze względu na brak prawomocnego pozwolenia. Spółdzielnia nie zapłaciła jeszcze za całość dokumentacji. Zgodnie z umową pozostała kwota ca 42 000 zł., będzie uregulowana po uprawomocnieniu się pozwolenia na budowę. Następnie koniecznym będzie zlecenie i zapłacenie za projekt wykonawczy oraz projekt przyłączy do instalacji miejskich, ponieważ firma HM Inwest chce kupić działkę z kompletną dokumentacją.

Następnie odniósł się do pisma Wojewody Mazowieckiego zawierającego listę uwag dotyczących uzupełnienia braków w dokumentacji.

Zwrócił również uwagę na fakt, że od momentu otrzymania pisma od Wojewody, Spółdzielnia nie otrzymała zwrotu powyższej dokumentacji, na którego uzupełnienie miała termin 14 dni. W związku z brakiem możliwości uzupełnienia braków w dokumentacji w wyznaczonym terminie, Zarząd złożył wniosek do Wojewody o jego wydłużenie.

W opinii Zarządu, działania Wojewody, są działaniami mającymi na celu unieważnienie otrzymanej 18.09.2017 r. decyzji Prezydenta M. St. Warszawy zatwierdzającej projekt budowlany i pozwolenie na budowę.

Ze strony Spółdzielni, sprawę przygotowania dokumentów do pozwolenia na budowę prowadzi p. Cezary Kuczbajski, który dokłada wszelkich starań, aby wymagane od projektantów dokumenty i wskazane braki były uzupełnione w jak najszybszym czasie.

P. Czesław Piekut, po analizie pisma od Wojewody Mazowieckiego, zwrócił uwagę na zaniechania Spółdzielni w kwestiach błahych i wręcz absurdalnych w tak kluczowej sprawie, jaką jest uzyskanie pozwolenia na budowę, podając jako przykłady brak zgodności numeracji stron, oprawę dokumentacji w sposób uniemożliwiający jej dekompletację, brak podpisu pod opracowaniem warunków ochrony przeciwpożarowej, brak zaświadczeń projektantów poszczególnych branż oraz wiele innych.

Odnosząc się do zmiany wysokości proponowanej przez firmę HM Inwest ceny zakupu zwrócił uwagę, że członkowie Rady na wcześniejszych posiedzeniach, nie byli informowani o ewentualnych negocjacjach mających na celu obniżenie oferowanej ceny.

P. Karina Michalczyk – Bark przypomniała, że Zarząd przedstawił Radzie ofertę zakupu działki przez firmę HM Inwest opiewającą na kwotę 3 550 000 zł., a teraz nagle okazuje się, że oferent żąda od nas poniesienia dodatkowych kosztów, o których wcześniej nie było mowy, a co znacząco obniża cenę sprzedaży.

Odniosła się również do odpowiedzi, jaką uzyskała od Prezesa Jedynaka, na wcześniejszym posiedzeniu Rady Nadzorczej, na pytanie w sprawie konieczności poniesienia przez Spółdzielnię kosztu 175 000 zł. jako płatności za projekt. Wtedy to Prezes zapewnił, że nie będziemy ponosić tego kosztu.

W tym miejscu Prezes L. Jedynak wskazał, że przedmiotem oferty była działka z pozwoleniem na budowę. W kwestii kosztów związanych z opracowaniem dokumentacji nic się nie zmieniło tzn. Spółdzielnia do tej pory nie poniosła żadnych kosztów. HM Inwest po zapoznaniu się ze wszystkimi dokumentami dotyczącymi tej inwestycji wskazała na fakt, że nie wszystkie koszty opracowanej dokumentacji zostały już opłacone, o czym informowaliśmy Radę Nadzorczą.

W dalszej części p. Karina Michalczyk – Bark odniosła się do informacji dotyczącej poniesionych kosztów związanych z zakupem działki przy ul. Bogusławskiego stwierdzając, że jest nieczytelna i nie można z niej jasno wywnioskować, jakie były wszystkie koszty z tym związane. Dodatkowo informacje te nie pokrywają się z informacjami, jakie Rada otrzymywała w przeszłości.

Zwróciła uwagę na fakt, że Spółdzielnia zaciągnęła na zakup omawianej działki kredyt w wysokości 5 500 000 zł. + odsetki. Do tego należy doliczyć opłaty notarialne, koszty przygotowania inwestycji, odkupienie udziałów z rozpadającej się spółki Bogusławskiego,

podatki. Z jej wyliczeń wynika, że mamy co najmniej 2 000 000 zł. straty na tej nietrafionej inwestycji.

Uważa również, że proponowana uchwała z ceną sprzedaży opiewająca na kwotę nie mniejszą niż 3 150 000 zł. jasno wskazuje, że działka zostanie sprzedana firmie ILS Consulting, która należała do naszego niewiarygodnego partnera ze Spółki Bogusławskiego.

Analizując otrzymane dzisiaj informacje można domniemywać, że Zarząd cały czas prowadzi rozmowy z tą firmą a pozostałe firmy, które dawały większe kwoty teraz nagle zaczynają się wycofywać, albo obniżają cenę.

Podkreśliła, że według niej wartość działki byłaby wyższa z pozwoleniem na budowę. Obecnie na rynku nieruchomości panuje tendencja do kupowania przez deweloperów upadającą spółkę, co daje im możliwość odroczenia spłaty podatku na 5 lat i niestety wiele wskazuje na to, że być może właśnie my jesteśmy w takiej sytuacji.

P. Anna Gałęcka-Babisz również odniosła się do sposobu przygotowania przez Zarząd informacji nt. kosztów związanych z działką przy ul. Bogusławskiego. Dane te są przygotowane w sposób wymieszany, nieczytelny i niepełny, co w konsekwencji uniemożliwia dokonanie analizy wszystkich poniesionych wydatków. Wystarczyło jedynie przedstawić dane w tabeli, co w prosty sposób poprawiłoby czytelność danych.

Podniosła również kwestię wykonanego operatu szacunkowego, pytając czy wycena była kalkulowana przy uwzględnieniu posiadanego pozwolenia na budowę. Przypomniała, że wnioskuje o to na posiedzeniu Rady Nadzorczej w grudniu 2017 r.

P. Jacek Szymczak odniósł się do treści pisma Wojewody Mazowieckiego podając jako przykład swoje doświadczenia w tej materii. Wynika z nich, że żądanie uzupełnienia dokumentów jest standardową procedurą, a Zarząd jako strona nieprzygotowująca dokumentów, nie może odpowiadać za pewne braki. Analizując dzisiejsze wypowiedzi członków Rady stwierdził, że być może należy zaniechać dalszych działań mających na celu zbycie tego gruntu.

Odnosząc się do propozycji cenowych oferentów przypomniał, że wybranie firmy HM Inwest wiąże się z czasowym zawieszeniem finalizacji transakcji ze względu na brak prawomocnego pozwolenia na budowę.

P. Mariusz Dadak przypomniał, że poprzedni operat szacunkowy z 2016 r. wyceniał działkę na 1 500 000 zł., a obecny wykazuje wzrost o 200 000 zł. tj. o ok. 14%.

Prezes Jedynak oświadczył, że operat został zlecony do wykonania w trybie pilnym zgodnie z zaleceniem Rady. Stwierdził, że nie ma specjalnych metod do wyceny nieruchomości z uwzględnieniem czy jest pozwolenie na budowę czy go nie ma. Wycenę nieruchomości weryfikuje rynek, a konkretnie Inwestor, który z uwagi na posiadane pozwolenie na budowę oferuje określoną cenę. Ponadto zwrócił uwagę, że w przypadku, gdy Spółdzielnia nie uzyska prawomocnego pozwolenia na budowę, to wypracowana dużym wysiłkiem wartość działki znacząco spadnie. Dodatkowo zmiana w 2018 r. przepisów budowlanych dotyczących

wymiaru miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych spowoduje, że w przypadku uchylenia pozwolenia na budowę, projekt budowlany wymagać będzie znaczących zmian. Jedynym merytorycznym powodem, dla którego pozwolenie na budowę może być uchylone jest nielegalnie wybudowany plac zabaw przez dewelopera na sąsiedniej działce.

W chwili obecnej teren ten na rynku nieruchomości jest traktowany jako działka z pozwoleniem na budowę i jej wartość oceniona została przez rynek nieruchomości na kwotę 3 150 000 zł. z możliwością sprzedaży „od ręki”.

W tym miejscu głos zabrał Wiceprezes p. Paweł Gałach, który nawiązując do pisma Wojewody wyjaśnił, że Urząd Miasta wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, która potwierdziła w swojej treści spełnienie przez wnioskodawców wymaganych do jej uzyskania warunków formalnych i technicznych, cytując zapisy z decyzji. Podkreślił, że wydanie pozwolenia na budowę równocześnie zatwierdza projekt budowlany wnioskowanej inwestycji. Zatwierdzony przez Prezydenta m.st. Warszawy wielobranżowy projekt budowlany sporządzony został przez zespół projektantów i zweryfikowany, co do poprawności wykonania przez kolejny zespół osób do tego uprawnionych. Tak, więc projekt będący nieodłącznym elementem pozwolenia na budowę jest dziełem wielu odpowiedzialnych twórców. Uwagi Wojewody mają w większości charakter porządkowy i wzięły się przede wszystkim z długotrwałego sprawdzania dokumentów w Urzędzie, które spowodowało przeterminowanie ważności niektórych dokumentów.

Z uwagi na fakt, że Komisja Rewizyjna nie miała okazji zapoznać się pełną treścią operatu szacunkowego, p. Czesław Piekut poprosił o udostępnienie jego treści. Następnie odczytał, że według aktualnych działań na rynku nieruchomości, działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wykazują wzrost wartości rynkowej o ok. 10% w skali roku.

Wobec stwierdzonych wcześniej niejasności w przekazanej członkom Rady informacji nt. poniesionych kosztów na działkę przy ul. Bogusławskiego, p. Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że przedstawiona informacja zawiera poniesione koszty związane z zakupem działki Bogusławskiego zarówno bezpośrednie jak i pośrednie. Podano również wysokość kredytu zaciągniętego na zakup działki oraz koszty jego obsługi. Odnosząc się do rzekomego podawania innych kwot w latach wcześniejszych stwierdziła, że z kosztów bezpośrednich i pośrednich w przeciągu lat 2012 - 2016 dokonano, zgodnie z ustawą o rachunkowości spisania części kosztów w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni. W księgach Spółdzielni koszt działki Bogusławskiego na dzień 30.11.2017 r. wynosi 4 773 360,52 zł tj. grunt - 4 700 000,02 zł i opłaty bankowe - 73 360,50 zł. Na koniec roku 2017 ww. kwota może ulec zmianie w przypadku, gdy biegły księgowy wskaże na konieczność spisania kwoty 73 360,50 zł w ciężar kosztów Spółdzielni. Ponadto wyjaśniła, że Spółdzielnia tak jak inni podatnicy podatku VAT mogła w roku zakupu gruntu wystąpić o zwrot nadpłaconego podatku VAT naliczonego na rachunek bankowy. Spółdzielnia nie wystąpiła o jednorazowy zwrot środków pieniężnych z tego tytułu, lecz rozliczała kwotę podatku VAT związanego z zakupem

gruntu w wysokości 1 033 998,98 zł w kolejnych deklaracjach, odzyskując tym samym zapłacony podatek VAT przy tej transakcji.

Na pytanie p. Kariny Michalczyk – Bark na co zostaną przeznaczone środki finansowe uzyskane ze sprzedaży działki, p. Bogusława Kopeć wyjaśniła że wpływ tych środków na konto Spółdzielni spowoduje zwiększenie płynności finansowej i ewentualne korzyści z założonej lokaty terminowej.

Kończąc dyskusję Przewodniczący Rady odczytał treść projektu uchwały w sprawie: zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego.

P. Anna Gałęcka-Babisz wniosła, aby głosowanie powyższej uchwały odbyło się w sposób imienny. Przewodniczący Rady powyższy wniosek poddał pod głosowanie w wyniku, którego: 9 głosami „za” przy 3 głosach „wstrzymujących się”, wniosek został przyjęty.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego w wyniku, którego:

- 7 głosami „za” oddanymi przez:

1. p. Stepnowski Eugeniusz,
2. p. Szymczak Jacek,
3. p. Szymanek Arkadiusz,
4. p. Kapler Piotr,
5. p. Bogdan Płaza,
6. p. Kaczmarski Paweł
7. p. Pietrasik Stanisław

- przy 5 głosach „przeciw” oddanych przez:

1. p. Gałęcka – Babisz Anna
2. p. Michalczyk – Bark Karina,
3. p. Piekut Czesław,
4. p. Dadak Mariusz,
5. p. Pupek Ewa.

- i 1 głosie „wstrzymującym się” oddanym przez:

1. p. Nowacka Anna

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 1/2018 w sprawie: zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego, w załączeniu do niniejszego protokołu.

Jednocześnie ustalono, że Zarząd w dalszym ciągu prowadzić będzie rozmowy z oferentami, którzy zaproponowali cenę nabycia na poziomie kwoty 3 150 000 zł i powyżej, kierując do nich zapytanie czy są zainteresowani nabyciem nieruchomości w aktualnym stanie prawnym tj. z nieprawomocnym pozwoleniem na budowę i za jaką cenę.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W sprawach różnych i wniesionych zabrała głos p. Anna Gałęcka-Babisz.

1. Sprzedaż mieszkań w inwestycji Grochowska – w tej sprawie dnia 11.12.2017 r. wysłała maila do p. Cezarego Kuczbajskiego i p. Wiceprezesa Pawła Gałacha z prośbą o informację na jakim portalu internetowym umieszczane są ogłoszenia o sprzedaży mieszkań na Grochowskiej oraz gdzie oprócz Internetu mieszkania te są oferowane.

W związku z brakiem odpowiedzi dnia 21.12.2017 r. wysłała ponownego maila w powyższej sprawie, tym razem adresując go również do Prezesa Leszka Jedynaka i Przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Eugeniusza Stepnowskiego

Po interwencji Przewodniczącego Rady, dnia 22.12.2017 r. Prezes Leszek Jedynak drogą mailową przesłał odpowiedź na zadane pytania, która została odczytana w trakcie trwającego posiedzenia.

Ponieważ przesłane informacje były bardzo ogólne poprosiła w kolejnym mailu o ich uszczegółowienie. Niestety odpowiedź nie została udzielona.

Następnie Prezes Jedynak odczytał treść odpowiedzi na pytania. Zdaniem p. Anny Gałęckiej-Babisz ta odpowiedź różniła się od treści odczytanej wcześniej.

Odnosząc się do całości problemu niesprzedanych lokali mieszkalnych, Prezes Jedynak zaproponował, aby przynajmniej jeden z lokali niesprzedanych został wykończony przez Spółdzielnię w sposób podstawowy, a następnie przeznaczony na wynajem, celem rozpoznania opłacalności najmu.

2. Sprawozdanie z I etapu konkursu w sprawie zakupu 5 dźwigów osobowych dla nieruchomości Dzielna 21.

Materiały konkursowe pobrało 11 firm, z czego 8 firm złożyło swoje oferty. Należą do nich: FUD Bołęcin, OTIS, Schindler, Kone, Winda Warszawa, Lift Service, Zremb, Chmielewski.

Po analizie przesłanych dokumentów Komisja zarekomendowała Zarządowi do dalszego procedowania 5 firm, tj.: OTIS, Schindler, Kone, Winda Warszawa, Lift Service.

Dodatkowo konieczna jest dokładna analiza porównawcza wszystkich ofert ze szczególnym uwzględnieniem standardów wykończenia, wyposażenia dodatkowego, parametrów technicznych, szczegółów umowy, wysokości kaucji gwarancyjnej, warunków i okresu gwarancji.

3. Wymiana wodomierzy – Prezes Leszek Jedynak poinformował, że odbyło się spotkanie Komisji Konkursowej z przedstawicielami dwóch nieruchomości. Komisja Konkursowa jako dostawcę wodomierzy wybrała firmę ISTA.

Ustalono także, że w przyszłości będą inaczej formułowane zapytania ofertowe ze względu na termin żywotności elementów danego wodomierza. Należy również doprecyzować kwestie sposobu i warunków rozliczania usługi.

W tym punkcie zabrał głos również Przewodniczący Rady przypominając, że na poprzednim posiedzeniu Rady ustalono, że Komisja Techniczna zajmie się zbadaniem przebiegu konkursu na zakupu i montaż wodomierzy. Zaproponował, aby w związku z wyjaśnieniem sytuacji na poziomie Rad Osiedli, Komisja Techniczna została zwolniona z obowiązku zajęcia się tą sprawą. Wobec braku głosów przeciwnych takie rozwiązanie zostało przyjęte.

4. Sky Line – program oszczędności energii.

P. Mariusz Dadak zadał pytanie, w jaki sposób został wyłoniony wykonawca tego projektu - czy odbył się jakiś konkurs? Czy zostały dokonane analizy porównawcze ofert na tego typu usługi?

W odpowiedzi, Prezes Jedynak wyjaśnił, że firma Sky Line sama zgłosiła się do Spółdzielni z propozycją podjęcie współpracy. Zarząd nie dokonywał analizy porównawczej usług tego typu. Dodatkowo wyjaśnił, że nie wszystkie nieruchomości brały udział w tym programie.

Po wymianie zdań na ten temat ustalono, że p. Ewa Pupek przygotuje i skieruje do Spółdzielni pytania w sprawie programu, a następnie w ramach prac Komisji Ekonomicznej przeprowadzona zostanie analiza wprowadzonego programu.

W tym miejscu Przewodniczący Komisji Rewizyjnej powrócił do sprawozdania z posiedzenia Komisji, która w drugiej części spotkania zajęła się skargą p. Krzysztofa Brańskiego.

P. Arkadiusz Szymanek poinformował zebranych, że do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo od p. Krzysztofa Brańskiego mieszkańca os. Żelazna, dotyczące jego sporu z Zarządem Spółdzielni w sprawie sposobu realizacji planowanej inwestycji przy ul. Żelaznej. Ponieważ skarga ta dotyczyła osiedla Żelazna postanowiono zaprosić na posiedzenie Komisji Rewizyjnej Przewodniczącego Rady Osiedla Żelazna oraz p. Krzysztofa Brańskiego, celem wysłuchania stanowiska obu stron w przedmiotowej sprawie. Z uwagi na sprzeciw p. Brańskiego, który nie zgodził się na rozmowę w obecności Przewodniczącego Rady Osiedla Żelazna, Komisja wysłuchała oddzielnie p. Krzysztofa Brańskiego i Przewodniczącego Rady Osiedla Żelazna p. Romana Kalinowskiego. Po zapoznaniu się ze sprawą Komisja Rewizyjna zaproponowała, aby zorganizować spotkanie całej Rady Nadzorczej z p. K. Brańskim oraz Radą Osiedla Żelazna.

Podsumowując dyskusję, Przewodniczący Rady poprosił Zarząd o przesłanie wszystkim członkom Rady skargę złożoną przez p. Brańskiego. Ustalono również, że po zapoznaniu się z treścią pisma, członkowie Rady prześlą mailowo do Przewodniczącego, swoje opinie w tej sprawie. Decyzja w sprawie dalszego procedowania w tej sprawie zostanie podjęta na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, tj. 05.02.2018 r.

Na tym posiedzenie zostało zakończone

Protokołowała:
Anna Gątecka-Babisz

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gątecka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
z dnia 05.02.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 05.02.2018 r., wzięło udział 14 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa : p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 08.01.2018 r.
3. Omówienie wyników lustracji z działalności inwestycyjnej Spółdzielni za rok 2016.
4. Informacja o realizacji wniosków z zebrań mieszkańców w roku 2017 i omówienie zebrań mieszkańców planowanych w 2018 roku.
5. Rozpatrzenie skargi p. Krzysztofa Brańskiego w sprawie umowy rezerwacyjnej.
6. Informacja na temat przebiegu konkursów ofert na usługi zlecane do podwykonawców zewnętrznych.
7. Zmiany w Regulaminach Komisji Stałych Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w tym zakresie.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 8.1. informacja dotycząca działań podjętych w sprawie sprzedaży Bogusławskiego.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej. Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brał udziału jeden członek Rady, tj. p. Przemysław Dąbrowski. Nieobecność została zgłoszona w terminie wcześniejszym i została usprawiedliwiona.

Do dzisiejszego porządku posiedzenia wniesiono rozszerzenie go w punkcie sprawy różne i wniesione o następujące tematy:

-/ P. Anna Gałęcka-Babisz –

1. sprawozdanie z II etapu konkursu na zakup wind dla nieruchomości Dzielna 21,
2. informacja nt. sprzedaży lokali na Grochowskiej,
3. sprawozdanie z posiedzenia Komisji Technicznej.

-/ P. Ewa Pupek – dodanie sprawozdania z posiedzenia Komisji Ekonomicznej wraz z rekomendacją proponowanych zmian w sprawie sposobu wynagradzania członków Zarządu.

-/ P. Bogdan Płaza – dodanie informacji nt. przebiegu otwarcia kopert w konkursie uzupełniającym na remont klatek schodowych w nieruchomości Wolność 6.

-/ P. Eugeniusz Stepnowski – zajęcie stanowiska w sprawie form usprawiedliwiania nieobecności oraz umieszczania informacji na tablicach ogłoszeniowych.

Obecni członkowie Rady jednogłośnie przyjęli rozszerzony porządek zebrania.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do projektu protokołu z posiedzenia Rady w dniu 08.01.2018 r. zgłoszono następujące uwagi:

1. P. Anna Gałęcka-Babisz wniosła o dokonanie zmiany w zapisie w pkt. 2 w zdaniu dotyczącym organizacji spotkania. Stwierdziła, że zapis o „ponownej” prośbie jest nieprawdziwy i w związku z tym prosi o odstąpienie nagrania.
2. P. Mariusz Dadak informując, że złożył zdanie odrębne do Uchwały nr 1/2018 w sprawie: zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego, wniósł o załączenie go do protokołu z posiedzenia z dnia 8.01.2018 r.
3. P. Eugeniusz Stepnowski wniósł o uzupełnienie następujących zdań:
 - „Prezes Leszek Jedynak poinformował zebranych, że w dniu 09.01.2018 r. (...)” o następujący zapis: „*Przed rozpoczęciem posiedzenia* Prezes Leszek Jedynak (...)”,
 - „Następnie Prezes Jedynak prosił zebranych o podjęcie w dniu dzisiejszym wiążącej decyzji w sprawie działki przy ul. Bogusławskiego (...)” o dopisanie słowa „*sprzedaży*” po słowie „*w sprawie*”.
 - wykreślenie słowa „*błyskawicznej*” w zdaniu „*Po błyskawicznej interwencji* (...)”.

Dodatkowo odniósł się do zapisów dotyczących nieinformowania przez Komisję Rewizyjną o terminach jej posiedzeń oraz o każdorazowym, mailowym informowaniu wszystkich członków Rady Nadzorczej o terminach posiedzeń Komisji Ekonomicznej i Technicznej. Uznał, że podana informacja jest nieprawdziwa, ponieważ np. on sam nie wiedział o posiedzeniach Komisji Ekonomicznej w miesiącach: październik, listopad, grudzień.

Zwrócił również uwagę na brak zapisów w protokole wypowiedzi niektórych uczestników zebrania, np. p. Prezesa Jedynaka, p. Kariny Michalczyk-Bark, p. Mariusza Dadaka, p. Czesława Piekuta, p. Jacka Szymczaka oraz p. Wiceprezesa Gałacha. Wypowiedzi te dotyczyły tematu sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego i były bardzo ważne dla sprawy. W odpowiedzi na stwierdzenie Przewodniczącego Rady, p. Czesław Piekut odczytał z projektu protokołu zapisane wypowiedzi powyższych osób.

P. Leszek Jedynak sprostował swoją wypowiedź nt. możliwości zawarcia porozumienia stron w kwestii wysokości wynagrodzenia Zarządu stwierdzając, że nie może się wypowiadać w imieniu wszystkich członków Zarządu w szczególności, jeżeli to porozumienie miałoby wiązać się z obniżeniem wynagrodzenia. Intencją jego wypowiedzi była gotowość do ustalenia określonego pułapu wynagrodzenia na podstawie ubiegłego roku, natomiast nie może zająć stanowiska w tej sprawie, ponieważ Zarząd nie otrzymał żadnych propozycji.

Z uwagi na konieczność przesłuchania nagrania z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej w celu uzupełnienia treści protokołu, Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski zaproponował, aby nie przyjmować jego treści na dzisiejszym posiedzeniu.

W głosowaniu wzięło udział 14 członków Rady w wyniku, którego: przy 1 głosie „za”, 8 głosami „przeciw” przy 5 głosach „wstrzymujących się”, Rada nie przyjęła protokołu ze swojego posiedzenia w dniu 08.01.2018 r., kierując go do poprawienia po odsłuchaniu nagrania.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia zabrały głos następujące osoby:

1. P. Anna Nowacka – zapytała czy w związku z wprowadzonymi we wrześniu 2017 r. zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd prowadzi jakieś prace oraz czy przewidywany jest udział w tych pracach członków Rady Nadzorczej?

Prezes Jedynak wyjaśnił, że aktualnie prowadzone są różne szkolenia, w których biorą udział przedstawiciele Spółdzielni oraz że p. mec. Agnieszka Chmurzyńska opracowuje propozycję zmian do Statutu, jak również najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej będzie poświęcone temu tematowi.

2. P. Czesław Piekut – odniósł się do zapisu o uregulowanym stanie gruntów Spółdzielni i zapytał, o jakie grunty chodzi?

Prezes Jedynak wyjaśnił, że chodzi o grunty inwestycyjne, a nie o wszystkie grunty Spółdzielni.

Zapytał również czy Spółdzielnia uzyskała pozytywne stanowisko Państwowej Straży Pożarnej w sprawie pozwolenie na użytkowanie dla nieruchomości Bellottiego 3b po nadbudowie.

W odpowiedzi Wiceprezes Paweł Gałach wyjaśnił, że wszystkie czynności z tym związane zostały wykonane i w terminie uzyskano wszelkie wymagane decyzje.

Podsumowując dyskusję nad treścią listu polustracyjnego, Prezes Leszek Jedynak zobowiązał się do wystąpienia do Związku Lustracyjnego z wnioskiem o sprostowanie konkretnych zapisów tak, aby uniknąć nieporozumień na nadchodzącym Walnym Zgromadzeniu.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tej części zebrani omówili przedstawione podsumowanie realizacji wniosków i spraw wniesionych na zebraniach mieszkańców w 2017 r.

P. Anna Nowacka zwróciła uwagę na nieprecyzyjne sformułowania w zakresie wykonania wniosków zgłoszonych na zebraniu Rozbrat, natomiast p. Anna Gałęcka-Babisz zwróciła uwagę na brak jednego wniosku zgłoszonego przez zebranie Dzielnej 21. Dlatego też Zarząd zobowiązał się do wyjaśnienia zgłoszonych uwag i przedstawienia ich na marcowym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Zebrani zajęli się omówieniem otrzymanych na dzisiejsze posiedzenie dokumentów związanych ze skargą p. Krzysztofa Brańskiego.

Prezes L. Jedynak zwrócił się do Rady z wnioskiem o przeprowadzenie postępowania mediacyjnego z p. K. Brańskim wskazując na fakt, że pogłębianie się sporu w tej sprawie może mieć negatywny wpływ na realizację planowanej inwestycji na osiedlu Żelazna, ze szkodą dla jej mieszkańców.

Ustalono, że mając na uwadze dobro ogółu mieszkańców budynków Żelazna 76/76A oraz realizację planowanych inwestycji, zostanie zorganizowane spotkanie przedstawiciela Rady Nadzorczej, na które zostanie zaproszony p. Krzysztof Brański oraz Rada Osiedla Żelazna.

Przedstawicielem Rady Nadzorczej w postępowaniu mediacyjnym wybrano p. Czesława Piekuta.

P. mec. Agnieszka Chmurzyńska przygotowuje w imieniu Rady Nadzorczej stosowną odpowiedź dla p. Krzysztofa Brańskiego.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Wiceprezes Paweł Gałach krótko omówił przeprowadzone w 2017 r. oraz planowane w 2018r. konkursy ofert na prace remontowe i konserwacyjne. Wyjaśnił, że niektóre z konkursów nie odbyły się bądź są nierozstrzygnięte m.in. ze względu na brak środków na koncie danej nieruchomości.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

Po dyskusji nad treścią proponowanych zmian w Regulaminie Komisji stałych Rady Nadzorczej oraz naniesieniu poprawek, Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski poddał ich treść pod głosowanie.

W głosowaniu brało udział 14 członków Rady, z czego: „za” było 7 członków, „przeciw” 7 członków. W związku z powyższą sytuacją, stosownie do postanowień § 15 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej, Przewodniczący Rady swoim głosem przesądził o podjęciu Uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminów Komisji stałych Rady Nadzorczej SM „STROP. Treść Uchwały nr 2/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

8.1. – Prezes Leszek Jedynak przedstawił aktualne informacje nt. działań podjętych w sprawie sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego.

W ostatnich dniach odbyło się spotkanie z przedstawicielami firmy HM Invest, którego tematem było wypracowanie wspólnego stanowiska ws. zmian do projektu aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży, uzgodniono również wstępny termin podpisania umowy przedwstępnej do końca lutego br.

W wyniku negocjacji udało się utrzymać deklarowaną kwotę zakupu w wysokości 3 550 000 zł., która nie będzie pomniejszona o koszty projektu wykonawczego.

Spółdzielnia przygotowała oficjalną notatkę zawierającą powyższe ustalenia, natomiast przedstawiciele firmy HM Invest opracują projekt przedwstępnej umowy sprzedaży zawierający uzgodnione poprawki.

Z chwilą, gdy Zarząd Spółdzielni otrzyma projekt przedwstępnej umowy sprzedaży, zostanie zorganizowane spotkanie Rady Nadzorczej w celu zapoznania się z jego treścią oraz podjęcia ostatecznej decyzji w sprawie sprzedaży ww. działki.

Druga z zainteresowanych zakupem działki firm - ILS Consulting - jest poinformowana na temat bieżącej sytuacji.

Prezes poinformował również, że do Spółdzielni zgłosiła się kolejna firma tj. Spółka RED, która jest zainteresowana zakupem tej działki z aktualnym stanem prawnym.

Dnia 20 grudnia 2017 r. Spółdzielnia odebrała z Urzędu Wojewódzkiego dokumentację w celu jej uzupełnienia. Wszystkie dokumenty zostały poprawione i uzupełnione przez projektantów, a następnie w dniu 11 stycznia br. złożone do ponownego rozpatrzenia.

Dodatkowo Zarząd złożył pisemne stanowisko w powyższej sprawie, wskazując w nim na fakt powtarzających się w odwołaniach spraw, które były już wyjaśniane w toku wydawania pozwolenia na budowę.

Na koniec Prezes L. Jedynek zapoznał członków Rady z treścią oświadczenia Zarządu w sprawie złożonych przez p. Ewę Pupek i p. Mariusza Dadaka zdań odrębnych.

Pismo zostało dostarczone na dzisiejszym posiedzeniu wszystkim członkom Rady Nadzorczej i stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

8.2 – P. Anna Gałęcka-Babisz przedstawiła:

- sprawozdanie z przebiegu II etapu konkursu na zakup wind dla nieruchomości Dzielna 21 w ramach, którego odbyły się spotkania negocjacyjne z oferentami zakwalifikowanymi w I etapie konkursu. Ustalono, że oferty zostaną uzupełnione o ustalone w ramach spotkania szczegóły.

- informację nt. sprzedaży mieszkań przy ul. Grochowskiej – po sprawdzeniu otrzymanych od Prezesa Jedynaka informacji o sposobach sprzedaży mieszkań stwierdziła, że według niej jest ona prowadzona w sposób nieprawidłowy, z uwagi na to, że jedna z agencji w ogóle nie ma ich w ofercie, natomiast druga - Brandt Nieruchomości, oferuje je jako mieszkania z rynku wtórnego zlokalizowane przy rondzie Wiatraczna, co jest niezgodne ze stanem faktycznym i wprowadza zainteresowanych kupnem w błąd. Odniosła się również do odczytanego przez Prezesa Jedynaka maila, którego treść różni się od tego przez nią otrzymanej. Treść maila otrzymanego przez p. Annę Gałęcką-Babisz stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

W dyskusji członkowie Rady nie zajęli krytycznego stanowiska w tym przedmiocie.

8.3 – P. Piotr Kapler przedstawił sprawozdanie z posiedzenia Komisji Technicznej nt. dalszego ciągu prac nad treścią zapytań ofertowych i projektów umów na konserwację.

Na najbliższym posiedzeniu Komisji planowane jest ostateczne zatwierdzenie treści omawianych dokumentów tak, aby Dział Techniczny mógł zamieścić stosowne ogłoszenia, w związku z powyższym zaapelował, aby w najbliższym posiedzeniu Komisji wzięli udział wyłącznie członkowie Komisji.

Poinformował także zebranych, że p. Anna Nowacka zgłosiła swoją osobę do uczestniczenia w posiedzeniach jako członek Komisji Technicznej.

8.4 – p. Ewa Pupek przedstawiła informacje z posiedzenia Komisji Ekonomicznej, na którym jej członkowie zapoznali się ze stanem środków finansowych na rachunkach bankowych oraz z zadłużeniem lokali w poszczególnych nieruchomościach – stan na 31.12.2017 r., nie wnosząc w tym względzie szczególnych uwag.

Następnie ze względu na późną porę oraz obszerność tematów zaproponowała, aby sprawy zmian w sposobie wynagradzania członków Zarządu oraz zadłużenia nieruchomości, omówić na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

8.5 – p. Bogdan Płaza poinformował, że w dniu 25.01.br. odbyło się spotkanie Komisji Konkursowej ws. remontu klatek schodowych w budynku przy ul. Wolność 6, na którym zapoznano się z uzupełnionymi ofertami dwóch firm.

8.6 – p. Eugeniusz Stepnowski poinformował zebranych, że w związku brakiem jednomyślności na ostatnim posiedzeniu Komisji Ekonomicznej, zostało złożone zdanie odrębne przez jednego z jej członków oraz. W tej sprawie zgłosił swoje uwagi p. A. Szymanek. Ponieważ dotyczą one sposobu wynagradzania członków Zarządu, będą omawiane na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

W sprawie usprawiedliwiania nieobecności odczytał zapis w Regulaminie Rady Nadzorczej nakładający na Radę podejmowanie uchwały w sprawie nieobecności tych osób. Jednak dotychczas było praktykowane ustne informowanie zebranych członków Rady o nieobecności konkretnych osób, z zapisem w protokole.

Ustalono, że w tym obszarze Rada będzie stosowała dotychczasową praktykę zapisu w protokole o nieobecności na posiedzeniu, a na najbliższe Walne Zgromadzenie zostaną przygotowane zmiany w Regulaminie posiedzeń Rady Nadzorczej.

W sprawie sposobu informowania członków Spółdzielni o podejmowanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą uchwałach, członkowie Rady ustalili, że pozostają przy zapisach statutowych.

Na zakończenie posiedzenia p. Bogdan Płaza poruszył kwestię posiadania przez Spółdzielnię aktualnej polisy ubezpieczeniowej członków Rady Nadzorczej. Wiceprezes Bogusław Kopeć zobowiązał się do przedstawienia kopii aktualnej polisy ubezpieczeniowej na najbliższe posiedzenie Rady.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Anna Gałęcka-Babisz

Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

A. Gałęcka-Babisz
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Protokół Nr 3
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
z dnia 26.02.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 26.02.2018 r. wzięło udział 9 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Bogusława Kopeć, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. Mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Zapoznanie się z ostateczną treścią wynegocjowanej ze Spółką HM Inwest przedwstępnej umowy sprzedaży, której termin zawarcia wyznaczony został do 28.02.2018 r.
3. Omówienie treści złożonych zdań odrębnych do Uchwały Rady Nadzorczej SM „STROP” Nr 1/2018 oraz oświadczenia Zarządu w tej sprawie, złożonego na posiedzeniu w dniu 5.02.2018 r.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej. Na wstępie poinformował, że wpłynęły do niego prośby o usprawiedliwienie nieobecności na dzisiejszym posiedzeniu od następujących członków Rady Nadzorczej:

Anna Gałęcka-Babisz,
Karina Michalczyk-Bark,
Mariusz Dadak,
Ewa Pupek.

Zebrani jednogłośnie uznali nieobecność ww. członków Rady za usprawiedliwioną.

Następnie jednogłośnie przyjęto zaproponowany przez Przewodniczącego Rady porządek obrad.

Ad.2 porządku posiedzenia:

Prezes Jedynak przedstawił informacje z przeprowadzonych negocjacji w ramach konkursu ofert na sprzedaż działki, a następnie omówił pokrótce projekt przedwstępnej umowy sprzedaży (Załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu) niezabudowanej nieruchomości działki przy ul. Bogusławskiego wraz z pozwoleniem na budowę i prawami do dokumentacji (autorskie, do cesji).

W dyskusji poruszono m.in. następujące wątki:

- zabezpieczenie Stron - prawo do odstąpienia od umowy oraz warunki jakie muszą być przy tym spełnione (brak ostatecznej i prawomocnej decyzji dot. pozwolenia na

budowę, uchylenie przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Uchwały Nr 9/2009 lub Rady Nadzorczej zatwierdzającej cenę i warunki sprzedaży);

- wartość działki z roku zakupu z uwzględnieniem korekty po „załamaniu się” rynku nieruchomości w 2007 r. w porównaniu do ceny ewentualnej sprzedaży jest porównywalna w odniesieniu do cen rynkowych; p. Ireneusz Królikowski poinformował o przeprowadzonej analizie porównawczej indeksu WIG20 (indeks 20 największych spółek akcyjnych gospodarki Polski) w okresie od 30.04.2007 r. czyli licząc od dnia zakupu nieruchomości za kwotę netto 5 mln. zł a dniem 04.02.2018 r. - czyli przybliżonym terminem sprzedaży nieruchomości za 3,3 mln zł. Spadek indeksu WIG20 wyniósł ok. 32% co jest porównywalne ze spadkiem wartości nieruchomości o ok. 33%. Tym samym, spadek wartości zakupionej nieruchomości był zgodny z trendem gospodarki w tamtym okresie, a wartość sprzedaży nieruchomości bardzo zbliżona do spadku indeksu WIG20. Zatem proponowaną cenę sprzedaży należy uznać za słuszną;
- ustalenie terminu ostatecznej daty podpisania umowy na 31.07.2018 r., w przypadku gdy, utrzymana w mocy przez Wojewodę, Decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, daje dodatkowy czas Spółce HM Inwest na podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości, a Zarząd nie zakłada przyspieszenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej przed tegorocznym Walnym Zgromadzeniem;
- Decyzja o pozwoleniu na budowę wydana dnia 18.09.2017 r. jest nieprawomocna i nieostateczna, o czym Spółka HM Inwest została poinformowana;
- brak ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę sprawi, że umowa nie dojdzie do skutku;
- potrzebę bardzo szczegółowego przygotowania informacji („historycznie”) na omawiany dziś temat na najbliższe posiedzenie Walnego Zgromadzenia, gdyż sprawa ta może stać się przedmiotem szczególnego zainteresowania członków Spółdzielni.

Podsumowując Przewodniczący przypomniał, że Walne Zgromadzenie na posiedzeniu w dniu 17.06.2009 r. wyraziło zgodę na sprzedaż nieruchomości Bogusławskiego na warunkach przygotowanych przez Zarząd, które powinna zatwierdzić Rada Nadzorcza.

Przewodniczący odczytał treść projektu uchwały w sprawie: zatwierdzenia warunków sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego, poddając go pod głosowanie. Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Treść Uchwały Nr 3/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

Przewodniczący przypomniał na wstępie kontrowersyjne sformułowania z treści złożonych przez dwóch członków Rady zdań odrębnych do Uchwały Nr 1/2018 Rady Nadzorczej SM „STROP”. Stwierdził, że jego zdaniem przypisują one złe intencje nie tylko

Zarządowi, ale również pozostałym członkom Rady. Wobec powyższego zwrócił się mailowo do autorów zdań odrębnych o uzasadnienie użytych przez nich sformułowań, są one bowiem zbyt ogólnikowe. Poprosił o merytoryczne uzasadnienie podniesionych zarzutów, dotyczących działalności Zarządu w kontekście podjętej Uchwały Rady i przesłanie ich na swój adres mailowy w terminie do 23 lutego br. Do dnia dzisiejszego nie otrzymał odpowiedzi.

W dyskusji poruszono m.in. następujące wątki:

- autorzy zdań odrębnych powinni przedstawić członkom Rady Nadzorczej jakieś konkrety, tak sformułowane zdania odrębne można zakwalifikować jako pomówienia;
- Rada chce usłyszeć argumentację na poparcie treści zdań odrębnych albo ich wycofanie przez autorów z uwagi na ogólnikowo zapisane zarzuty;
- niektóre zdania sugerują nieokreśloną „winę” członków Rady i „niewinność” autorów zdań odrębnych;
- członkowie Rady nie muszą być jednomyślni we wszystkich kwestiach, nie muszą także zgadzać się z Zarządem, ale nie powinni podważać bez mocnych, skonkretyzowanych argumentów dobrego imienia członków obu tych organów;
- nie można ciągle wracać do historycznych, dawno podjętych decyzji i działań, które dyskutowane już były na Walnych Zgromadzeniach i za które udzielono już Zarządowi absolutorium. Jeżeli zaistniały nowe okoliczności podważające tamte decyzje to należy je skonkretyzować. Obecna Rada powinna podejmować decyzje na podstawie aktualnej sytuacji, mając na uwadze przyszłość Spółdzielni,
- należy wrócić do treści zdań odrębnych na posiedzeniu Rady, na którym będą obecni ich autorzy i wówczas omówić tę sprawę, trzeba ich wysłuchać.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła wniosek o zobowiązaniu członków Rady, którzy wnieśli zdania odrębne do Uchwały Nr 1/2018 Rady Nadzorczej SM „STROP”, o pisemne udokumentowanie zarzutów podniesionych w treści ww. zdań i przesłanie ich na adres mailowy Przewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie do 12.03.2018 r.

Do przekazania zobowiązanym przyjętego wniosku, Rada zobowiązała Przewodniczącego Rady.

Rada Nadzorcza po przedstawieniu przez jej Przewodniczącego przesłanek, jednogłośnie przyjęła wniosek o przesunięciu terminu marcowego posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 12 marca na dzień 19 marca 2018 godz. 17:30.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

Anna Nowacka

Sekretarz Rady


SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Protokół nr 4
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM Strop
z dnia 19.03.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM Strop, które odbyło się dnia 19.03.2018 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa : p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu: 08.01.2018 r., 05.02.2018 r. i 26.02.2018 r.
3. Wysłuchanie uzasadnienia do złożonych przez członków Rady zdań odrębnych do Uchwały nr 1/2018 Rady Nadzorczej z dnia 08.01.2018 r.
4. Przedstawienie propozycji zmian w Statucie Spółdzielni, wynikających ze zmian Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwalonych 20 lipca 2017 r.
5. Rozpatrzenie skargi p. Krzysztofa Brańskiego, w tym informacja Komisji Rewizyjnej z posiedzenia w dniu 12.03.br.
6. Informacja Komisji Technicznej z posiedzenia w dniu 12.02.br
7. Dyskusja nt. regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni, w tym informacja Komisji Ekonomicznej w tym zakresie.
8. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej. Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brało udziału dwóch członków Rady, tj. p. Mariusz Dadak oraz p. Bogdan Płaza. Nieobecności zostały zgłoszone w terminie wcześniejszym i zostały usprawiedliwione.

Do dzisiejszego porządku posiedzenia wniesiono o rozszerzenie go w punkcie sprawy różne i wniesione o następujące tematy:

1. p. Eugeniusz Stepnowski –informacja Zarządu w sprawie inwestycji Bogusławskiego,
2. p. Anna Gałęcka-Babisz – zmiana kolejności porządku dzisiejszego posiedzenia – przeniesienie pkt. 7 na początek zebrania ze względu na jego kontynuację,
3. p. Karina Michalczyk – Bark – przeniesienie tematu zmian w Statucie Spółdzielni na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Do propozycji p. Kariny Michalczyk – Bark odniósł się Przewodniczący Rady który zaproponował, aby decyzję o ewentualnym przeniesieniu dyskusji na ten temat podjąć w trakcie dzisiejszego zebrania.. Następnie poddał pod głosowanie zaproponowany porządek posiedzenia, rozszerzony o wnioskowane tematy. Zmieniony porządek posiedzenia został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

1. W sprawie protokołu nr 1 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 08.01.2018 r., mec. Agnieszka Chmurzyńska wyjaśniła, że po ponownym odsłuchaniu nagrania, zostały naniesione poprawki w tematach, o które wnioskowali członkowie Rady.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie treści poprawionego protokołu nr 1 z dnia 08.01.2018 r. W wyniku głosowania: 12 głosami „za przyjęciem” i 1 głosem „wstrzymującym się”, treść protokołu została przyjęta.

2. Do treści protokołu nr 2 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 05.02.2018 r. nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Przewodniczący Rady poddał go pod głosowanie, w wyniku którego został on jednogłośnie przyjęty.
3. Do protokołu nr 3 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.02.2018 r., Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski wniósł o uzupełnienie jego treści o przedstawioną przez p. Ireneusza Królikowskiego informację nt. analizy porównawczej cen nieruchomości w stosunku do indeksu giełdowego WIG20 w okresie od 2007 r. do 2017 r.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie swój wniosek w sprawie uzupełnienia treści protokołu nr 3. W wyniku głosowania 11 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się”, Rada wyraziła zgodę na dopisanie do przedmiotowego protokołu stosownej informacji.

Wobec braku dodatkowych uwag Przewodniczący Rady poddał treść uzupełnionego protokołu nr 3 pod głosowanie w wyniku, którego 8 głosami „za” przy 5 głosach „wstrzymujących się” Rada przyjęła treść protokołu nr 3.

W tym punkcie posiedzenia zabrała głos p. Anna Gałęcka-Babisz przypominając postanowienia Regulaminu Rady Nadzorczej w § 15 ust. 2 mówiącym o konieczności umieszczania na uchwałach podejmowanych przez Radę, informacji o ilości głosów oddanych „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” w danym głosowaniu. Tym samym wniosła, aby powrócić do regulaminowych zapisów.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący Stepnowski przypomniał, że na posiedzeniu Rady w dniu 26.02.2018 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości przy ul. Bogusławskiego, członkowie rozmawiali o treści zdań odrębnych złożonych przez p. Ewę Pupek oraz p. Mariusza Dadaka. Wtedy też Rada jednogłośnie przyjęła wniosek o zobowiązaniu osób, które złożyły zdanie odrębne do Uchwały nr 1/2018 Rady Nadzorczej, o pisemne udokumentowanie zarzutów podniesionych w treści ww. zdań oraz przesłanie ich na adres mailowy Przewodniczącego Rady do dnia 12.03.2018 r.

W związku z tym, że w wyznaczonym terminie nie wypłynęło przedmiotowe wyjaśnienie, temat ten został umieszczony w porządku dzisiejszego posiedzenia.

Następnie p. Ewa Pupek odniosła się do omawianego tematu informując, że zgodnie z regulaminem nie ma obowiązku składania zdania odrębnego do zdania odrębnego, jednak z chęcią odniesie się do zarzutów postawionych jej przez Zarząd w złożonym w dniu 05.02.2018 r. oświadczeniu w sprawie zdań odrębnych.

Przypomniała, że wielokrotnie poruszała przedstawione w zdaniu odrębnym tematy i gdyby Zarząd udzielił wszelkich wyjaśnień, to być może nie musiałaby pisemnie uzasadniać swojego sprzeciwu wobec planowanej sprzedaży tej nieruchomości.

Przypomniała, że do członków Rady obecnych na posiedzeniu w dniu 26.02.2018 r. wysłała maila z prośbą o zadanie konkretnych pytań, na które mogła by w dniu dzisiejszym odpowiedzieć. Ponieważ nie otrzymała żadnych pytań, chce odnieść się tylko do wątpliwości wyszczególnionych kolejno w piśmie Zarządu:

1. Zarząd prezentował materiały niepełne, często rozbieżne:

- informacja nt. inwestycji Bogusławskiego z 15.09.2017 r.:

na środkach trwałych Spółdzielni zaksięgowano kwoty poniesione na:

- zakup działki przy Bogusławskiego w wysokości 4 700 000,02 zł.,
- opłaty notarialne 73 000 zł.,
- uzgodnienie i przygotowanie inwestycji 171 000 zł.,
- dokumentacja projektowa 15 500 zł.

- informacja z 31.11.2017 r.

- Koszt zakupu gruntu 4 700 000, 02 zł.,
- Koszt dokumentacji projektowej 147 000 zł.,
- Koszty przygotowania inwestycji, opłaty notarialne, wypisy, podatek od nieruchomości 196 000 zł.,
- uzgodnienie i przygotowanie inwestycji 171 000 zł.

Zdaniem p. Ewy Pupek Już tylko ten przykład pokazuje, że przedstawione Radzie Nadzorczej przez Zarząd pisemne informacje są rozbieżne w kilku punktach oraz w łącznej kwocie wyszczególnionych wydatków.

Przypomniała, również zebranych członków Rady Nadzorczej, że to nie Zarząd a Rada Nadzorcza podjęła decyzję o sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego i to na członkach Rady będzie ciążyła odpowiedzialność przed członkami Spółdzielni.

Następnie Wiceprezes Bogusław Kopeć odniosła się do przedstawionych rozbieżności w prezentowanych przez Zarząd informacjach wskazując, że ustawa o rachunkowości określa podstawowe zasady wymagające bezwzględnego stosowania zarówno przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych jak i sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego. Jedną z zasad jest m.in. inwentaryzacja majątku spółdzielni. W ramach tej czynności, jeżeli stwierdzona zostanie zmniejszona przydatność gospodarcza składnika majątku to zgodnie z przepisami tej ustawy należy dokonać stosownych zapisów w księgach rachunkowych/ W przypadku inwestycji Bogusławskiego w latach 2012 – 2016 dokonano spisania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych wydatki, które utraciły przydatność w dalszym procesie inwestycyjnym. W związku z powyższym w zależności, w jakim okresie proszono o podanie kosztów inwestycji Bogusławskiego, dane podane na podstawie ksiąg rachunkowych mogły się różnić. Aktualnie

jest to kwota 4 700 000 zł. (grunt) i 73 000 zł. (opłaty notarialne). W związku z podjęciem decyzji o sprzedaży przedmiotowej działki, ostatnia z tych kwot będzie „spisana” w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W odpowiedzi p. Ewa Pupek przypomniała, że wielokrotnie wnosiła o przedstawienie całkowitych kosztów poniesionych na inwestycję Bogusławskiego, w sposób jasny i przejrzysty, bo o takie informacje będą pytać członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu. Niestety informacji, o które wnioskowała nie otrzymała, co potwierdzają przytoczone przykłady.

Następnie, p. Czesław Piekut odniósł się do prośby członków Rady Nadzorczej o wykazanie, przez autorów zdań odrębnych dowodów, m. in. na rozbieżność przedstawianych informacji, co przez p. Ewę Pupek zostało wykazane.

2. utrudniał i ukrywał dostęp do dokumentów źródłowych – w treści zdania odrębnego złożonego przez p. Ewę Pupek nie było takiego stwierdzenia,
3. nie przeprowadził żadnego postępowania konkursowego – ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej nie dotyczyło konkursu ofert a jedynie sprzedaży przedmiotowej działki,
4. nie uwiarygodnił, że proponowana cena sprzedaży jest obecną wartością rynkową nieruchomości i Zarząd chce ją sprzedać z rażącą stratą – wg. p. Ewy Pupek przedstawiane przez Zarząd niepełne i sprzeczne informacje nie pozwoliły jej na uznanie ich za wiarygodne.

W odniesieniu do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej, p. mec. Chmurzyńska przypomniała, że to Zarząd podpisuje umowy na sprzedaż lub zakup nieruchomości i członkowie Rady Nadzorczej nie ponoszą z tego tytułu żadnej odpowiedzialności prawnej, tym bardziej, że Rada wykonywała uchwałę Walnego Zgromadzenia oraz wniosek zgłoszony przez Zarząd.

Następnie p. Czesław Piekut złożył wniosek o przygotowanie przez Zarząd na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej sprawozdań finansowych z działalności spółki Bogusławskiego od momentu jej zawiązania.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie powyższy wniosek, w wyniku, którego 10 głosami „za” i 1 głosem „wstrzymującym się”, został on przyjęty.

Prezes Leszek Jedynak poinformował zebranych, że dalsze utrzymywanie spółki Bogusławskiego jest zasadne do momentu aż zostaną wyjaśnione sprawy ewentualnej sprzedaży działki.

Na zakończenie dyskusji zabrał głos Prezes Leszek Jedynak podsumowując całość działań Spółdzielni związanych z zakupem działki Bogusławskiego oraz związanymi z nią planami inwestycyjnymi. Przypomniał, że działania właścicieli sąsiednich działek, w okresie bezpośrednio po jej zakupie, doprowadziły do nieuzyskania pozwolenia na budowę. Wobec pojawiających się licznych problemów temat budowy został zarzucony na kilka lat. Dopiero w ciągu ostatnich dwóch lat Zarząd podjął decyzję o wznowieniu działań w tym zakresie.

Niestety próba podjęcia budowy we współpracy z sąsiadem jako wspólne przedsięwzięcie, a następnie z partnerem inwestorem w postaci Spółki nie przyniosły spodziewanego efektu.

Przeprowadzona przez Spółdzielnię analiza budowy we własnym zakresie wymagałaby zaangażowania środków kredytowych, przez co przedsięwzięcie stałoby się ryzykowne i nie przyniosło zysku, dlatego Zarząd podjął decyzję o sprzedaży działki.

W dniu 01.03.br. Spółdzielnia podpisała przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Umowa ta zawiera zapis o możliwości odstąpienia od niej w następujących przypadkach:

- braku ostatecznego prawomocnego pozwolenia na budowę do 30.06.2018 r. – od umowy odstąpi firma HM Invest,
- uchylenia przez Walne Zgromadzenie uchwały podjętej w 2009 r. wyrażającej zgodę na sprzedaż nieruchomości Bogusławskiego lub uchylenia przez Walne Zgromadzenie uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2018 w sprawie zatwierdzenia ceny sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego – od umowy odstąpi Spółdzielnia.

W opinii Zarządu sprzedaż działki jest uzasadniona gospodarczo, a uzyskane środki finansowe pozwolą na realizację kolejnych inwestycji zaplanowanych na najbliższe lata.

Kończąc dyskusję, członkowie Rady, przypominając zapis w protokole nr 3 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.02.2018 r., zobowiązali Zarząd do przygotowania na tegoroczne Walne Zgromadzenie szczegółowej informacji dotyczącej nieruchomości Bogusławskiego, w tym kosztów zakupu działki.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia, zgodnie z przyjętym wnioskiem o zmianę kolejności porządku obrad, Rada podjęła dyskusję nt. regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni. Dyskusja odbyła się bez udziału członków Zarządu i nie była nagrywana.

Po zakończeniu części niejawnej, Przewodniczący Rady zapoznał członków Zarządu z ustaleniami poczynionymi podczas dyskusji:

1. członkowie Rady uznali za zasadne podjęcie prac nad zmianą zasad wynagradzania członków Zarządu oraz opracowaniem i wprowadzeniem Regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
2. na wniosek Przewodniczącego została powołana Komisja Doraźna Rady Nadzorczej w składzie:

- p. Karina Michalczyk – Bark – Przewodnicząca,
- p. Czesław Piekut,
- p. Arkadiusz Szymanek,
- p. Piotr Kapler,

która opracuje i przedstawi na najbliższym posiedzeniu Rady konkretne rozwiązania związane z omawianym zagadnieniem.

3. członkowie Komisji Doraźnej zostali upoważnieni przez Radę Nadzorczą do występowania do Zarządu z wnioskiem o dostęp do wszelkich dokumentów niezbędnych do opracowania zasad wynagradzania członków Zarządu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Temat zmian w Statucie Spółdzielni został przełożony na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej. Mec. Chmurzyńska przypomniała, że przesłane na dzisiejsze posiedzenie materiały obejmują zmiany w części ogólnej Statutu, wynikające ze zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Druga część, dotycząca części szczególnej m.in. praw do lokali, miała być w założeniu omawiana na kwietniowym posiedzeniu Rady.

Ustalono, że członkowie Rady zapoznają się z projektem zmian w Statucie przygotowanym przez Zarząd oraz z treścią obowiązującej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy prawo spółdzielcze, a do 09 kwietnia br. mecenas Chmurzyńska prześle członkom Rady Nadzorczej całą treść Statutu, dostosowaną do aktualnych przepisów.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

W tej części posiedzenia Przewodniczący Komisji Rewizyjnej - p. Arkadiusz Szymanek poinformował, że Komisja dokonała analizy wszystkich dokumentów dotyczących skargi p. Krzysztofa Brańskiego.

Rekomendacją Komisji jest przyjęcie treści opracowanego pisma – odpowiedzi dla p. Brańskiego.

Ze względu na brak możliwości wcześniejszego zapoznania się z projektem powyższego pisma ustalono, że jego treść zostanie przesłana drogą mailową do wszystkich członków Rady Nadzorczej, którzy do dnia 21.03.2018 r. zgłoszą swoje ewentualne uwagi. W przypadku braku uwag pismo to zostanie podpisane i wysłane jako ostateczne stanowisko Rady.

W związku z późną porą, Przewodniczący Rady zaproponował, aby dyskusję na nieomówione tematy, przełożyć na najbliższe (kwietniowe) posiedzenie.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Anna Gałęcka-Babisz

S E K R E T A R Z
RADY NADZORCZEJ

A. Gałęcka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

Protokół nr 5
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
z dnia 16.04.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 19.03.2018 r., wzięło udział 14 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa : p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 19.03.2018 r.
3. Przedstawienie wyników windykacji za rok 2017.
4. Omówienie Walnego Zgromadzenia SM „Strop”, w tym:
 - 4.1. przedstawienie propozycji zmian w Statucie Spółdzielni wynikających ze zmian Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwalonej 20 lipca 2017 r.
 - 4.2. ustalenie terminu Walnego Zgromadzenia,
 - 4.3. przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Informacja Komisji Technicznej z posiedzenia w dniu 12.02.br. i 9.04.br.
- 6.1. Informacja Zarządu w sprawie stosowanego sposobu obliczania średniego wynagrodzenia pracowników Spółdzielni.
- 6.2. Informacja Komisji Doraźnej nt. opracowanego projektu Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni oraz dyskusja plenarna w tej sprawie.
7. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – p. Jacek Szymczak, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brał udziału p. Przemysław Dąbrowski. Nieobecność ta została zgłoszona w terminie wcześniejszym i została usprawiedliwiona.

Do porządku dzisiejszego posiedzenia wniesiono o rozszerzenie go w punkcie Sprawy różne i wniesione o następujące tematy:

1. p. Anna Gałęcka-Babisz – informację Zarządu nt. sprawozdań finansowych z działalności spółki Bogusławskiego od momentu jej zawiązania (wniosek złożony przez p. Czesława Piekuta na poprzedniej Radzie),
2. p. Karina Michalczyk – Bark – sprawozdanie z prac Komisji Doraźnej,
3. p. Eugeniusz Stepnowski – uzasadnił zgłoszony mailowo wniosek o rozszerzenie porządku posiedzenia Rady w kwestii wyjaśnienia sposobu wyliczania średniego wynagrodzenia pracowników Spółdzielni. Z otrzymywanych informacji od Komisji Ekonomicznej wynikało, że przy obliczaniu średniej nie są uwzględniane pensje dozorców, co w znaczny sposób może zawyżać średnią miesięczną pensję, stanowiącą podstawę wyliczenia wynagrodzenia Zarządu.

Dodatkowo p. Jacek Szymczak zapytał o termin zakończenia badania bilansu za 2017 r.

Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że raport będzie gotowy po zakończeniu prac przez biegłego rewidenta. Omówienie bilansu Spółdzielni jest zaplanowane na majowe posiedzenie Rady Nadzorczej.

Wobec braku kolejnych wniosków, Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie rozszerzony porządek dzisiejszego posiedzenia, który został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Wobec braku uwag do projektu protokołu, Przewodniczący p. Jacek Szymczak, poddał jego treść pod głosowanie w wyniku, którego: 12 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” protokół ten został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W tym punkcie głos zabrała Wiceprezes Bogusława Kopeć informując, że zestawienie zadłużenia zostało uzupełnione o wnioskowane na Komisji Ekonomicznej ilości lokali w danej nieruchomości. W zestawieniu wykazane zostały również pozwy i nakazy sądowe.

Na wzrost zadłużenia na dzień 31.12.2017 r. mógł wpłynąć wprowadzony w 2016 r. nowy sposób pobierania zaliczek na poczet rozliczenia centralnego ogrzewania, skutkujący mniejszymi zwrotami z tego tytułu. Dodatkowo na wysokość zadłużenia mają wpływ nierozstrzygnięte sprawy spadkowe oraz przypadki specyficznego sposobu wnoszenia opłat, np. raz na kwartał.

W 2017 r. Spółdzielnia złożyła 23 pozwy do sądu w wyniku, których otrzymano 15 nakazów, zawarto również 21 ugód. Do zadłużonych lokatorów wysłano drogą elektroniczną (sms, email) 14 000 przypomnień. Niestety, pomimo starań Spółdzielni, ogólne zadłużenie wg stanu na 31.12.2017 r. zwiększyło się o ok. 90 000 zł.

Do bieżącego zadłużenia, Spółdzielnia dolicza oraz egzekwuje odsetki, korzystając ze specjalnego programu komputerowego.

Następnie członkowie Rady podjęli dyskusję na omawiany temat:

1. P. Anna Gałęcka-Babisz zapytała czy w przypadku, gdy w postępowaniu spadkowym jest kilku uczestników a lokal jest zadłużony, to czy w pokrywaniu czynszu nie powinni uczestniczyć wszyscy uczestnicy postępowania? Podniosła również kwestię regulaminowego otrzymywania - raz na kwartał - zestawienia aktualnego zadłużenia wszystkich lokali. Przedstawiane dane są nieaktualne i mogą znacząco się różnić od aktualnego stanu.

Odpowiadając na pierwsze pytanie, mec. Agnieszka Chmurzyńska wyjaśniła, że obecne przepisy prawa zobowiązują do wnoszenia opłat czynszowych tylko osoby zamieszkujące w danym lokalu. W przypadku toczącego się postępowania spadkowego, nie ma podstaw prawnych do żądania wnoszenia opłat na bieżąco od potencjalnych spadkobierców.

P. Wiceprezes Bogusława Kopeć zobowiązała się do przedłożenia na majowe posiedzenie Rady Nadzorczej zadłużenia za I kwartał 2018 r.

2. P. Mariusz Dadak – przypomniał, że na jednym z posiedzeń Komisji Ekonomicznej dyskutowano na temat podjęcia dodatkowych działań w zakresie windykacji

należności, w tym m.in. o ewentualnym zwiększeniu opłat za wysyłane wezwania do zapłaty.

P. Wiceprezes Kopeć wyjaśniła, że oprócz aktualnie stosowanych metod: maile, sms'y, upomnienia pisemne, nie widzi innych możliwości rozwiązania tego problemu. Być może należałoby powrócić do mediacji za pośrednictwem specjalistycznej firmy.

Prezes Leszek Jedynak przypominał, że stosowany obecnie, a wprowadzony kilka lat temu system windykacji, pozwolił na znaczne obniżenie zadłużenia z 2 mln. zł. do obecnego poziomu. Zaznaczył, że nigdy nie zdarzyło się, aby Spółdzielnia skierowała wniosek o umorzenie zadłużenia niemożliwego do ściągnięcia.

Korzystanie z zewnętrznej firmy windykacyjnej wiąże się z dodatkowymi kosztami tej firmy, które musiałby ponosić dłużnik i z tych względów Spółdzielnia odstąpiła od takiej współpracy, natomiast wydaje się celowe zwiększenie opłat za wysyłane upomnienia i wezwania do zapłaty i zaproponował, aby Rada rozważyła ewentualną zmianę aktualnie obowiązującej uchwały w tej sprawie.

P. Jacek Szymczak złożył wniosek, aby Komisja Ekonomiczna przeanalizowała temat podwyżki opłat za powiadomienia o zadłużeniu i na najbliższą Radę przedstawiła konkretne propozycje.

P. Ewa Pupek przypomniła, że Komisja Ekonomiczna rekomendowała Zarządowi powrót do wywieszania na klatkach schodowych informacji o zadłużeniu budynku.

Mecenas Agnieszka Chmurzyńska poinformowała, że kiedyś Spółdzielnia stosowała taką praktykę, jednak spotkało się to z odwrotnym do zamierzonego skutkiem.

3. P. Czesław Piekut zapytał czy temat podwyższenia opłat za wysyłanie upomnień powinien być podjęty na najbliższym Walnym Zgromadzeniu?

W odpowiedzi mec. Chmurzyńska wyjaśniła, że Rada Nadzorcza ma w swoich kompetencjach podejmowanie uchwał w powyższym zakresie.

4. P. Anna Nowacka zapytała, jakie kroki może podjąć Spółdzielnia w przypadku, gdy zadłużony lokal jest wynajmowany przez właściciela innej osobie, a właściciel zalega z płatnościami czynszowymi?

Mec. Chmurzyńska wyjaśniła, że tylko od właściciela lokalu można dochodzić należnych zobowiązań z tego tytułu, a Spółdzielnia nie ma wpływu na wynajem lokali.

5. P. Eugeniusz Stepnowski zapytał do jakiego stopnia Rada Osiedla może otrzymywać informacje o zadłużeniu swojego budynku?

Mec. Chmurzyńska przypomniła, że dawniej Rady Osiedla otrzymywały informacje o zadłużeniu i mogły podejmować próby rozmów z poszczególnymi mieszkańcami. Jednak większość Rad nie chciała angażować się w działania tego typu.

Dodatkowo wprowadzane w maju br. nowe przepisy o ochronie danych osobowych, uniemożliwiają informowanie postronnych osób o wysokości zadłużenia innych lokatorów.

6. P. Czesław Piekut zapytał czy Spółdzielnia nie mogłaby zastosować nowej formy rozliczeń z dłużnikami, jaką jest faktoring?

Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że aby zastosować powyższą metodę należy wystawiać faktury, a Spółdzielnia nie wystawia faktur dla lokali mieszkalnych.

Zobowiązała się jednak do uzyskania informacji na powyższy temat.

Ad. 4.1. porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia, p. Jacek Szymczak zapytał czy Zarząd planuje wprowadzić do Statutu zmiany oprócz tych wynikających z ustawy?

Mec. Chmurzyńska wyjaśniła, że wprowadzone do Statutu zmiany wynikają jedynie ze zmian ustawowych. Podkreśliła, że jest to również dobry moment do wprowadzenia zmian zależnych od organów Spółdzielni, np. w sferze używania lokali, opłat, windykacji, regulaminów, itp.

Następnie zwróciła się z prośbą o przełożenie terminu majowego posiedzenia Rady Nadzorczej na 14 maja br. ze względu na konieczność wcześniejszego przygotowania dokumentów na Walne Zgromadzenie, przede wszystkim porządku obrad, który musi być wystany do członków Spółdzielni z 30 dniowym wyprzedzeniem.

Mec. Chmurzyńska zaapelowała do członków Rady, aby w przypadku propozycji zmian w Statucie, zgłosić je mailowo odpowiednio wcześniej.

Prezes Leszek Jedynak zasygnalizował występujący od jakiegoś czasu problem wynajmu mieszkań na tzw. pobyt krótkookresowy. Dlatego też zasadnym jest rozważenie umieszczenia w Statucie stosownych zapisów, przypominających o zasadach korzystania z lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

Ad. 4.2. porządku posiedzenia:

Członkowie Rady zatwierdzili zaproponowany przez Zarząd termin zwołania Walnego Zgromadzenia na 21 czerwca 2018 r.

Ad. 4.3. porządku posiedzenia:

Mec. Chmurzyńska poinformowała, że proponowany porządek Walnego Zgromadzenia ma formę typowo sprawozdawczą. Zasugerowała, aby uzupełnić go o informację nt. zbycia nieruchomości Bogusławskiego.

Prezes Leszek Jedynak przypomniał, że z uwagi na to, że Rada nie była jednogłówna w podjętej decyzji nt. sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego, zostały złożone zdania odrębne, których motywy do końca nie zostały dostatecznie wyjaśnione, decyzja o sprzedaży działki Bogusławskiego powinna być poddana pod ocenę Walnego Zgromadzenia. Z tych względów Zarząd umieści w porządku obrad Walnego Zgromadzenia omówienie działań związanych z nieruchomością Bogusławskiego wraz z projektem uchwały, którą członkowie Spółdzielni potwierdzą bądź zakwestionują zatwierdzone warunki sprzedaży nieruchomości Bogusławskiego przez Radę Nadzorczą. Przypomniał, że istnieją dwie możliwości odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży działki zawartej ze Spółką HM Inwest bez skutków finansowych z tego tytułu:

1. nieuzyskanie pozwolenia na budowę,
2. uchYLENIA przez Walne Zgromadzenie uchwały Rady Nadzorczej.

W sytuacji, gdy Spółdzielnia uzyskała ostateczne pozwolenie na budowę, ewentualne uchYLENIE uchwały Rady Nadzorczej może być podstawą do odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży.

Mec. Chmurzyńska przypomniała, że Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w 2009 r. o wyrażeniu zgody na sprzedaż działki, zobowiązując Radę do zatwierdzenia ceny i warunków

jej sprzedaży. W tym stanie prawnym Walne Zgromadzenie może jedynie dokonać oceny Uchwały nr 3/2018 Rady Nadzorczej, która zatwierdziła cenę i warunki sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego.

W tym miejscu p. Anna Gałęcka-Babisz zwróciła uwagę, że przedmiotowa uchwała nie była ujęta w porządku posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.02.2018 r., na którym uchwała ta została podjęta. Czy w związku z tym uchwała jest ważna?

P. Eugeniusz Stepnowski zauważył, że według jego oceny w Radzie są osoby próbujące unieważnić uchwałę i wykazać, że została ona bezprawnie przyjęta. Odczytał pkt. 2 porządku posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26.02.2018 r.: „Zapoznanie się z ostateczną treścią wynegocjowanej ze Spółką HM Invest przedwstępnej umowy sprzedaży, której termin zawarcia wyznaczony został do 28.02.2018 r.” wskazując, że uchwała dotyczyła sprawy objętej porządkiem obrad. Tym samym brak dopisku na końcu zdania o „podjęciu uchwały” nie kwestionuje jej prawomocności.

Mec. Chmurzyńska stwierdziła, że podjęcie uchwały bez zaznaczenia jej w porządku posiedzenia Rady Nadzorczej, jeśli dotyczy sprawy objętej porządkiem obrad, nie pozbawia jej skuteczności.

P. Piotr Kapler podniósł kwestię podziału nadwyżki bilansowej. Zaproponował, aby Rada zarekomendowała członkom Spółdzielni przekazanie tej nadwyżki na fundusz zasobowy. Przypomniał, że koszty poniesione na obsługę podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r. były najprawdopodobniej wyższe niż jednostkowa kwota zwrotu.

Na zakończenie dyskusji, Prezes Leszek Jedynak ponownie poinformował, że Zarząd zdecydował o umieszczeniu w porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego informacji nt. sprzedaży działki przy ul. Bogusławskiego i podjęcie w tym zakresie stosownej uchwały.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Komisji Technicznej – p. Piotr Kapler przedstawił sprawozdanie z prac Komisji m. in. w sprawie regulaminów konkursów na konserwacje w zasobach Spółdzielni.

Protokoły z obydwu posiedzeń stanowią odpowiednio załącznik nr 2 i nr 3 do niniejszego protokołu.

P. Anna Gałęcka-Babisz zaproponowała, aby swoje sprawozdanie z udziału w pracach komisji konkursowych na konserwacje elektryczne oraz konserwacje bram, szlabanów i drzwi, przesłać wszystkim członkom Rady drogą elektroniczną, co zostało zaakceptowane.

Ad. 6.1. porządku posiedzenia:

W kwestii ilości osób zatrudnionych w Spółdzielni, Wiceprezes Kopeć poinformowała, że w miesiącu styczniu br. na emeryturę odeszła 1 osoba. Natomiast ogólna liczba osób zatrudnionych w Spółdzielni jest obecnie ruchoma m. in. ze względu na wakat w dziale księgowości.

P. Eugeniusz Stepnowski zapytał czy wynagrodzenie i liczba gospodarzy domów jest uwzględniana przy wyliczaniu średniego miesięcznego wynagrodzenia obowiązującego w Spółdzielni?

W odpowiedzi Prezes Jedynak wyjaśnił, że gospodarze domów zawsze byli uwzględniani przy wyliczaniu średniego miesięcznego wynagrodzenia.

P. Czesław Piekut zapytał czy wykazane w otrzymanym zestawieniu umowy zlecenia są umowami pracowników Spółdzielni, czy są to umowy dla firm zewnętrznych oraz czy osoby te są liczone do ogólnej ilości zatrudnionych pracowników przy wyliczaniu średniej?

Wiceprezes Bogusława Kopeć wyjaśniła, że większość umów zlecenia dotyczy zastępstw za gospodarzy domów (zwolnienia lekarskie, urlopy wypoczynkowe), natomiast do wyliczenia średniego wynagrodzenia nie uwzględnia się osób świadczących pracę w ramach umowy zlecenia w Spółdzielni.

Ad. 6.2. porządku posiedzenia:

W tej części posiedzenia Przewodnicząca Komisji Doraźnej - p. Karina Michalczyk – Bark przedstawiła sprawozdanie z jej prac. Protokół podsumowujący prace Komisji stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Po wysłuchaniu sprawozdania członkowie Rady podjęli dyskusję nad projektem Regulaminu wynagradzania członków Zarządu. Przewodniczący p. Jacek Szymczak zaproponował, aby omawiać kolejno każdy punkt projektu.

P. Anna Nowacka poprosiła o wyjaśnienie zapisu w §1 dotyczącego przyznawania innych świadczeń związanych z pracą, uznając go za zbyt ogólny. Zaproponowała następującą zmianę: „Regulamin wynagradzania określa zasady wynagradzania przysługującego członkom Zarządu SM „STROP” w Warszawie zatrudnionych na umowę o pracę, zwanym dalej Regulaminem”.

Do § 2 i § 3 nie zgłoszono żadnych uwag.

Do § 4 uwagę zgłosiła p. Anna Nowacka stwierdzając, że zapis o premii regulaminowej oznacza, że jest ona należna i można ją odebrać jedynie w przypadku nieprzestrzegania postanowień Regulaminu.

P. Arkadiusz Szymanek wyjaśnił, że premia regulaminowa jest przyznawana na zasadach określonych w Regulaminie.

Prezes Leszek Jedynak zwrócił uwagę, że w przypadku ustalania zasad przyznawania premii, Rada powinna się odnieść do zapisów Statutu określającego jej kompetencje. Przypomniał, że w Statucie brak jest zapisów przyznających Radzie uprawnienie do określania celów działalności Spółdzielni. Ponadto stwierdził, że w momencie podpisywania umowy o pracę, każdy członek Zarządu otrzymał swój zakres obowiązków.

Dodatkowo zaproponował, aby członkowie Komisji spotkali się z Zarządem i wspólnie przedyskutowali zapisy Regulaminu.

Następnie p. Czesław Piekut przypomniał, że Rada Nadzorcza powołała Komisję Doraźną w celu opracowania podstaw Regulaminu, z czego Komisja się wywiązała. Wniósł żeby odłożyć dyskusję na ten temat do następnego posiedzenia Rady po to, aby członkowie Rady mogli na spokojnie zapoznać się z opracowanym dokumentem.

Ustalono, że członkowie Rady, drogą mailową prześlą do Przewodniczącej Komisji Doraźnej, swoje ewentualne uwagi i propozycje zmian w Regulaminie.

Ad. 7 porządku posiedzenia

W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący p. Jacek Szymczak zapoznał zebranych z danymi z bilansu spółki Bogusławskiego za lata 2016 i 2017 r.

Na dzień 31.12.2017 r. sprawozdanie przedstawia się następująco:

- aktywa i środki trwałe – 0 zł.,
- aktywa i środki obrotowe – 4 371 zł.,
- należności krótkoterminowe – 400 zł.,
- inwestycje krótkoterminowe – 3 971 zł.

Pasywa – fundusz własny 5 000 zł.

Z przedstawionych dokumentów wynika również, że siedziba spółki mieści się przy ul. Żytniej 13/76 w Warszawie u prawnika obsługującego tę Spółkę. Prezes Jedynak wyjaśnił, że doświadczenia z poprzednich spółek: Fundus i Boernerowo pokazały, że w przypadku zarejestrowania tych spółek pod tym samym adresem, co siedziba Spółdzielni, powodowało problemy z dostarczaniem przez pocztę korespondencji. Dlatego też adresy te zostały rozdzielone tak, aby nie było już podobnych kłopotów.

Spółka Bogusławskiego nie zostanie zlikwidowana do momentu zakończenia sprawy sprzedaży działki. W przypadku, gdy sprzedaż nie dojdzie do skutku, Spółdzielnia będzie rozważała rozpoczęcie inwestycji na tym terenie. Bilanse spółki Bogusławskiego stanowią załączniki nr 5 i 6 do protokołu.

Ustalono, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 14 maja br.

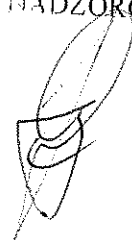
Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:
Anna Gałęcka-Babisz

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gałęcka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

Protokół nr 6
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 14.05.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 14.05.2018 r., wzięło udział 11 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezysi: p. Bogusława Kopec i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

- 1 Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
- 2 Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 16.04.2018 r.
- 3 Zapoznanie się z opinią biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania finansowego Spółdzielni za 2017 rok.
- 4 Omówienie wyników finansowych Spółdzielni za 2017 rok, w tym:
 - informacja z posiedzenia Komisji Ekonomicznej z dnia 09.05.2018 r.
- 5 Podjęcie uchwał:
 - w sprawie wykonania Planu rzeczowo-finansowego SM „STROP” za rok 2017.
 - w sprawie oceny sprawozdania finansowego za rok 2017 sporządzonego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.
- 6 Przyjęcie porządku Walnego Zgromadzenia SM „STROP”, w tym:
 - przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej w okresie od 22 czerwca 2017 r. do 14 maja 2018 r.
- 7 Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia założeń realizacji inwestycji pn. „Modernizacja budynku mieszkalnego Chmielna 104 w Warszawie wraz z jego nadbudową” oraz wstępnej wartości początkowej 1 m² pum uzyskanej w nadbudowie budynku Chmielna 104.
- 8 Omówienie opracowanego przez Komisję Doraźna projektu Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni i podjęcie uchwały w tym zakresie.
- 9 Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brały udziału następujące osoby: p. Piotr Kapler, p. Przemysław Dąbrowski, p. Mariusz Dadak i p. Jacek Szymczak.

Nieobecności zostały zgłoszone w terminie wcześniejszym i zostały usprawiedliwione.

W tej części posiedzenia Przewodniczący Rady zaproponował zmianę proponowanego porządku ze względu na zaplanowane spotkanie z biegłym rewidentem.

P. Czesław Piekut wniósł o omówienie pkt. 8 zaraz po spotkaniu z biegłym rewidentem i przyjęciu protokołu z dnia 16.04.br.

Następnie zmieniony porządek posiedzenia został poddany pod głosowanie w wyniku, którego jednogłośnie został przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Przedstawiciele firmy Goodwill Sp. z o.o., która zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową z dnia 01.03.2018 r. przeprowadziła badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni poinformowali zebranych, że zgodnie z zapisami w ustawie o biegłych rewidentach i na jej podstawie wprowadzonymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów nowymi standardami, biegły rewident w roku 2018 przedstawia tylko opinię o badanym sprawozdaniu.

Biegły rewident podkreślił, że księgowość Spółdzielni jest prowadzona w sposób rzetelny, terminowy i cechuje ją pełen profesjonalizm. Dodatkowo w 2017 r. Spółdzielnia była poddawana kontrolom zewnętrznym przez:

- Bank PKO BP z tytułu spłaty kredytów tzw. „starego portfela”,
- Państwową Inspekcję Pracy,
- ZUS,
- Związek Rewizyjny.

Wszystkie raporty pokontrolne pozytywnie oceniają działania Spółdzielni w sprawdzanym zakresie tematycznym.

Również praca Zarządu Spółdzielni została pozytywnie oceniona przez biegłego rewidenta.

Dodatkowo członkowie Rady otrzymali pisemną informację nt. płynności finansowej Spółdzielni w postaci wskaźników płynności bieżącej, szybkiej, wypłacalności gotówkowej, pokrycia zobowiązań należnościami oraz szybkości obrotu należnościami w dniach.

Analiza wszystkich składników wypadła pozytywnie, co jednocześnie potwierdza dobrą kondycję finansową Spółdzielni.

Zaznaczył, że w bilansie za 2017 r. została zaktualizowana wartość działki przy ul. Bogusławskiego z kwoty 4 700 000 zł do kwoty 3 500 000 zł. Podstawą aktualizacji jest zawarcie przez Spółdzielnię przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej działki, w której jej wartość została określona na 3 500 000 zł.

W dalszej części spotkania członkowie Rady mieli możliwość zadawania pytań biegłym rewidentom.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

P. Czesław Piekut zgłosił poprawkę pisarską do protokołu nr 5 z posiedzenia Rady Nadzorczej. Wobec braku dalszych uwag, treść protokołu została poddana pod głosowanie w wyniku, którego został on jednogłośnie przyjęty.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tej części posiedzenia p. Karina Michalczyk – Bark Przewodnicząca Komisji Doraźnej zwróciła się do zebranych z prośbą o naniesienie ewentualnych poprawek pisarskich w projekcie „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu”.

Następnie zaproponowała, aby w związku z wprowadzonymi zmianami w sposobie wynagradzania członków Zarządu, tj. przekroczenia „widełek” wynagrodzenia zasadniczego, zmiany wysokości premii uznaniowej z proponowanych 20% do 25%, określenia terminu przyznawania nagrody rocznej, omówić każdy punkt projektu Regulaminu.

Pan Czesław Piekut wyjaśnił, że członkowie Komisji spotkali się z Prezesem Jedynakiem i mec. Chmurzyńską, na którym wspólnie omawiano zmiany w sposobie wynagradzania członków Zarządu. Potwierdził, że na spotkaniu zmieniono wysokość premii uznaniowej oraz wprowadzono premię roczną, a Prezes Jedynak nie złożył zastrzeżeń do wprowadzenia zasady przyznawania premii w systemie kwartalnym. Członkowie Komisji założyli, że wprowadzenie nowego sposobu wynagradzania w swojej konsekwencji nie spowoduje obniżenia wynagrodzenia Zarządu, a planowane zmiany nie są krzywdzące ani nie mają charakteru kary. Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie zmianę zapisu w §7 odnośnie wysokości uznaniowej premii kwartalnej z 25% do 15% w wyniku, którego: 10 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się”, poprawka została zatwierdzona.

Podsumowując dyskusję Przewodniczący Rady zawnioskował, aby członkowie Komisji Doraźnej uczestniczyli w końcowym ustaleniu warunków oraz wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu i treści załącznika do Regulaminu, które zostaną przedstawione na najbliższym posiedzeniu Rady.

Następnie poddał pod głosowanie poprawioną treść projektu Regulaminu wynagradzania członków Zarządu w wyniku, którego: 6 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się”, Regulamin został przyjęty.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

P. Ewa Pupek p/o Przewodniczącego Komisji Ekonomicznej w terminie wcześniejszym przesała drogą mailową, do wszystkich członków Rady, treść protokołu z jej posiedzenia.

Przewodniczący Rady zgłosił zastrzeżenie do faktu sporządzenia protokołu z posiedzenia Komisji Ekonomicznej przez p. Annę Gałęcką-Babisz, która nie jest członkiem tej Komisji.

W odpowiedzi p. Pupek wyjaśniła, że pełniąc obowiązki Przewodniczącej Komisji, funkcję sekretarza scedowała, przy aprobachie pozostałych członków Komisji, na p. Annę Gałęcką-Babisz, która uczestniczy we wszystkich posiedzeniach Komisji jako członek Rady, a nadto zgłosiła swój akces przystąpienia formalnie do Komisji jako jej członek. Niezależnie od powyższego stwierdziła, że autoryzuje treść protokołu, pod którym też się podpisuje. Ponadto poinformowała, że p. Mariusz Dadak również zgłosił chęć przystąpienia do Komisji Ekonomicznej na prawach jej członka.

Członkowie Rady zapoznali się z treścią protokołu nr 5 z posiedzenia Komisji Ekonomicznej.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

W tej części posiedzenia członkowie Rady głosowali nad podjęciem uchwał w sprawie:

1. wykonania Planu rzeczowo-finansowego SM „STROP” za rok 2017.

W głosowaniu brało udział 10 członków Rady w wyniku, którego 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” uchwała nr 5/2018 została przyjęta;

2. oceny sprawozdania finansowego za rok 2017 sporządzonego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

W głosowaniu wzięło udział 10 członków w wyniku, którego 8 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” uchwała nr 6/2018 została przyjęta.

Treść Uchwały nr 5/2018 i Uchwały nr 6/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 7 porządku posiedzenia:

1. Do projektu sprawozdania Rady Nadzorczej zgłoszono następujące wnioski o:

- uzupełnienie jego treści o powołanie Komisji Doraźnej do spraw opracowania Regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz o jej działania,
- uzupełnienie składu Komisji Technicznej i Ekonomicznej o nowych członków,
- uzupełnienie ilości posiedzeń każdej Komisji oraz omawianej tematyki.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie powyższe wnioski w wyniku, którego 7 głosami „za” przy 4 głosach „wstrzymujących się”, zostały przyjęte.

Ustalono, że Przewodniczący wszystkich Komisji dostarczą niezbędne informacje p. Annie Nowackiej, która opracowała treść sprawozdania.

Podsumowując ten temat Przewodniczący poddał pod głosowanie treść Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej uzupełnionego o zgłoszone wnioski w wyniku, którego zostało ono jednogłośnie przyjęte.

2. Członkowie Rady w głosowaniu jednogłośnie przyjęli proponowany porządek Walnego Zgromadzenia, z uwzględnieniem zmiany polegającej na zastąpieniu uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej na uchwałę w sprawie pokrycia straty bilansowej za 2017 r.

Ad. 8 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia Prezes Leszek Jedynak przedstawił pokrótce założenia inwestycji i wyjaśnił powody, dla których wstępna wartość początkowej 1m² pum w planowanej nadbudowie budynku Chmielna 104 została określona na 13 000 zł. brutto. W związku z tym, że mieszkańcy tej nieruchomości nie chcą zaciągać kredytów na planowaną przy okazji nadbudowy modernizację swojego budynku, a uzyskana dodatkowa powierzchnia mieszkalna w nadbudowie ma wynieść tylko 360 m², zaproponowana wartość 1m² jest uzasadniona. Poinformował, że przed rozpoczęciem inwestycji Spółdzielnia będzie zawierać umowy o budowę lokali mieszkalnych, w przypadku braku zainteresowania wśród mieszkańców budynku Chmielna 104 w dalszej kolejności z członkami Spółdzielni z innych nieruchomości. Rozważana jest możliwość przekazania nadbudowywanej powierzchni mieszkalnej do zadysponowania przez Wykonawcę, który zgłasza gotowość jej zakupu. Na obecnym etapie jest zainteresowanie 3 mieszkaniami zgłoszone przez aktualnych mieszkańców – umowy rezerwacyjne są podpisywane. W następnym etapie mieszkania będą zaproponowane

pozostałym mieszkańcom Spółdzielni. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji przypada na czerwiec br.

Następnie Przewodniczący Rady odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zatwierdzenia założeń realizacji inwestycji pn. „Modernizacja budynku mieszkalnego Chmielna 104 w Warszawie wraz z jego nadbudową” oraz wstępnej wartości początkowej 1m² pum uzyskanej w nadbudowie budynku Chmielna 104 w wyniku, którego 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”, uchwała nr 7/2018 została podjęta.

Treść Uchwały nr 7/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Anna Gałęcka-Babisz

Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gałęcka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Protokół nr 7
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
w dniu 25.06.2018 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 25.06.2018 r., wzięło udział 14 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesa : p. Bogusława Kopeć i p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska.

Porządek posiedzenia:

- 1 Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
- 2 Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 14.05.2018 r.
- 3 Informacja z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia SM „STROP” w dniu 21.06.2018r.
- 4 Omówienie zmian w opłatach za użytkowanie lokali w SM „STROP” i podjęcie uchwał w tym zakresie.
- 5 Zatwierdzenie Załącznika do regulaminu wynagradzania członków Zarządu SM „STROP”.
- 6 Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Poinformował również, że w dzisiejszym posiedzeniu nie będzie brał udziału p. Ireneusz Królikowski, który swoją nieobecność zgłosił w terminie wcześniejszym i jest ona usprawiedliwiona.

Dodatkowo Przewodniczący Rady zaproponował, aby pkt 5 porządku posiedzenia został omówiony po pkt 2.

Następnie poddał pod głosowanie zmieniony porządek posiedzenia w wyniku, którego został on jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do projektu protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.05.2018 r. nie zgłoszono żadnych uwag. W związku z tym Przewodniczący Rady poddał jego treść pod głosowanie w wyniku, którego: 11 głosami „za” przy 3 głosach „wstrzymujących się”, protokół został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia Przewodniczący Rady nawiązując do otrzymanej od p. Kariny Michalczyk-Bark Przewodniczącej Komisji Doraźnej, informacji o konieczności dokonania korekty załącznika nr 1 do Regulaminu wynagradzania członków Zarządu w zakresie

określenia „widełek” wysokości wynagrodzenia zasadniczego członków Zarządu, poprosił o stanowisko Komisji Doraźnej w tej sprawie.

Następnie p. Karina Michalczyk-Bark, nawiązując do ustaleń dokonanych na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej, przedstawiła szczegółową kalkulację sposobu wyliczenia podstawy wynagrodzenia zasadniczego członków Zarządu, uzasadniając tym samym potrzebę korekty załącznika nr 1 do przedmiotowego Regulaminu. Sprawozdanie stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Odnosząc się do przedstawionych informacji, Prezes Leszek Jedynak zapewnił, że w planach finansowych na 2018 r. zostały przewidziane środki na podwyżki wynagrodzenia pracowników oraz Zarządu, na poziomie 5%. Podkreślił prowadzoną od kilku lat dyscyplinę finansową w zakresie kosztów utrzymania Spółdzielni, które to koszty własne zostały wykonane w 2017 r. w 98%.

Przypomniawszy, że w trakcie prac Komisji Doraźnej ustalono, że punktem wyjścia do wyliczenia podstawy wynagrodzenia poszczególnych członków Zarządu będzie średnie wynagrodzenie za 2017 r. Dlatego zgłosił zastrzeżenie do przedstawionych i przyjętych przez Komisję wyliczeń na poziomie średniej pensji za I kwartał 2018 r., która jest niższa niż średnia za 2017 r.

W wyniku dyskusji, która odbyła się na części niejawnego posiedzenia, członkowie Rady ustalili, że pensja zasadnicza Prezesa Zarządu będzie wynosiła 14 700 zł. brutto + do 15% premii, a dla Wiceprezesów 11 100 zł. + do 15% premii. W tej kwestii odbyło się również głosowanie w wyniku, którego 11 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się”, Rada zatwierdziła powyższe stawki wynagrodzenia zasadniczego.

Zmieniono również wysokość górnej granicy wynagrodzenia w tzw. „widełkach”, określonych w załączniku nr 1 do Regulaminu. W głosowaniu zatwierdzono, że górna granica wynagrodzenia zasadniczego dla Prezesa Zarządu będzie wynosiła do 15 000 zł. brutto, a dla Wiceprezesów do 12 000 zł. brutto.

Następnie powracając do części jawnego posiedzenia, Przewodniczący przedstawił Zarządowi stanowisko Rady Nadzorczej określające wysokość wynagrodzenia zasadniczego brutto, premii oraz nagrody rocznej.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie treść uchwały w sprawie zatwierdzenia Załącznika do Regulaminu wynagradzania i premiowania Członków Zarządu SM „STROP” w Warszawie w wyniku, którego 10 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”, powyższa uchwała została przyjęta.

Treść Uchwały nr 8/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Jednocześnie członkowie Rady upoważnili Przewodniczącego do podpisania z członkami Zarządu stosownych dokumentów.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tej części posiedzenia zabrał głos Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski podsumowując przebieg Walnego Zgromadzenia.

Odnosił się do wystąpienia jednego z członków Spółdzielni, który mówił o sprawach dopiero dzisiaj omawianych i który przedstawił szczegóły przekraczające informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Rady Nadzorczej. Ujawnianie tajemnic, pomimo podpisanego zobowiązania o zachowaniu tajemnicy służbowej, jest niewłaściwe i nieodpowiedzialne. Dodał, że skoro członek Spółdzielni udziela informacji, które nie były upublicznione to można domniemywać, że posiadał je albo od członka Rady Nadzorczej albo członków Zarządu. Przedstawione informacje pochodziły z zebrzań plenarnych Rady i tylko tutaj były one omawiane

Następnie Wiceprezes Bogusława Kopeć poinformowała, że osobą która wypowiadała się na ten temat jest mieszkaniec nieruchomości Dzielna 21, co potwierdziła Mecenas p. Agnieszka Chmurzyńska, dodając nazwisko tej osoby.

P. Piotr Kapler – jako sprawozdawca na Walnym zaznaczył, że sprawa o której mówił mieszkaniec Dzielnej dotyczyła premii Prezesów, o której on podczas swojego wystąpienia nie mówił. Natomiast pytanie członka Spółdzielni dotyczyło właśnie tej sprawy i brzmiało - dlaczego będziemy premiować prezesów?

W odpowiedzi p. Anna Gałęcka-Babisz wyjaśniła, że informacja o zmianie sposobu wynagradzania oraz wprowadzeniu premii uznaniowej była zamieszczona w sprawozdaniu z działalności Rady Nadzorczej. Treść sprawozdania była dostępna na portalu lokatorskim, jak również w materiałach leżących na stołach w sali posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Odnosząc się do wypowiedzi p. Gałęckiej-Babisz, Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski przypomniał, że nie były publikowane informacje zawarte w Regulaminie wynagradzania.

Mecenas Chmurzyńska przypomniała, że mieszkaniec Dzielnej w swoim wystąpieniu gratulował udzielania nagród dla członków Zarządu. Słowa te potwierdziła Wiceprezes Bogusława Kopeć mówiąc, że w sprawozdaniu nie było informacji o przyznawaniu nagrody, a mieszkaniec Dzielnej, oprócz poruszenia kwestii premiowania, powiedział również o nagrodzie. Oznacza to, że skoro z informacji dostępnych w sprawozdaniu nie mógł dowiedzieć się o nagrodzie, to musiał je uzyskać w inny sposób.

Następnie, odnosząc się do całości poruszonego tematu, zabrała głos p. Anna Gałęcka-Babisz, która nie tylko jest członkiem Rady Nadzorczej zgłoszonym przez tę nieruchomość, ale również jest członkiem tejże Rady Nieruchomości. W swojej wypowiedzi oznajmiła, że nie przekazuje na zewnątrz informacji o przebiegu prac Rady Nadzorczej. Zwróciła również uwagę, że w trakcie prac Rady wielokrotnie zdarzały się słowne pomyłki bądź przejęzyczenia i jeśli sprawa dotyczyła informacji przedstawianych przez Zarząd, większość członków Rady uznawała takie sytuacje za niezamierzoną omyłkę bądź przejęzyczenie. Dlatego też uważa, że w przypadku mieszkańca, którego nieruchomość reprezentuje, można również uznać, że nagroda i premia są tożsame.

Poinformowała również zebranych, że w związku z zaistniałą sytuacją będzie chciała odsłuchać część nagrania dotycząca tej kwestii.

Następnie Przewodniczący Eugeniusz Stepnowski odniósł się do niezrozumiałych dla niego zachowań członków Rady Nadzorczej, którzy głosują na Walnym inaczej niż na posiedzeniach Rady, uznając że może to źle świadczyć o Radzie Nadzorczej.

P. Mariusz Dadak odniósł się do wypowiedzi jednego z członków Spółdzielni, który mówił, że jako przedstawiciel Rady Osiedla nie zgodził się na proponowane zmiany w opłatach w 2018 r. W związku z tym poprosił o udostępnienie odpowiedzi/opinii Rad Osiedli przysłanych do Zarządu w ramach konsultacji planu finansowego, aby móc zweryfikować otrzymane informacje.

P. Arkadiusz Szymanek podniósł kwestie skrócenia zdawania sprawozdań z działalności Zarządu lub Rady Nadzorcze. Dokumenty te są odpowiednio wcześniej udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni oraz w jej siedzibie i według niego nie istnieje konieczność odczytywania ich pełnej treści.

Następnie Prezes Leszek Jedynak zwrócił uwagę na sprawność przeprowadzania procedury wyboru członków do poszczególnych organów Walnego Zgromadzenia. Zaapelował, aby w przyszłym roku zmobilizować członków Rad Osiedli do zgłaszania swoich kandydatur do prac w poszczególnych komisjach.

Samo głosowanie nad absolutorium dla Zarządu ocenił pozytywnie, pomimo poruszania tak trudnych tematów, jak inwestycja Bogusławskiego i związana z nią strata finansowa. Miał również nadzieję, że Walne Zgromadzenie pochyli się w bardziej szczegółowy sposób nad przyszłością nieruchomości przy ul. Bogusławskiego, wskazując Zarządowi i Radzie Nadzorczej kierunek dalszych działań.

Odnosząc się do uwagi Przewodniczącego Rady dotyczącej braku konsekwencji niektórych członków Rady w głosowaniach wskazał, że w sytuacji gdy Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie sprawozdania finansowego, głosowanie za jego nieprzyjęciem przez członków Rady, w opinii członków Spółdzielni podważa jej wiarygodność jako organu statutowego Spółdzielni. Ponadto przypomniał, że nieprzyjęcie przez Walne Zgromadzenie konkretnych uchwał, a przede wszystkim sprawozdania finansowego ma negatywny wpływ na dalszą działalność Spółdzielni, jak również wiąże się ze stratą dla jej członków poprzez to, że nie będą mogli otrzymać w ustalonej proporcji, wypracowanego w roku sprawozdawczym wyniku finansowego (pożytków z nieruchomości) przeznaczonego do podziału.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Wiceprezes Bogusława Kopeć poinformowała, że zaproponowane w projektach uchwał zmiany były dyskutowane i zaakceptowane na zebraniach z mieszkańcami oraz z poszczególnymi Radami Osiedli.

P. Jacek Szymczak odniósł się do obniżenia stawki eksploatacyjnej w nieruchomości Skierniewicka 21 zaznaczając, że takie działanie może być w przyszłości niekorzystne dla mieszkańców tego budynku. Dlatego też złożył wniosek formalny, aby uchwałę w sprawie tej nieruchomości głosować osobno.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie projekty uchwał w sprawie zmiany opłat eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni.

W głosowaniu uchwały w sprawie zmiany opłat dla nieruchomości Skierniewicka 21, oddano 11 głosów „za” przy 1 głosie „przeciw”.

Uchwały w sprawie zmiany opłat dla pozostałych nieruchomości tj. Agawy 8, Bellottiego 3, Deotymy 43A, Górczewska-Narwik, Rozbrat 8, Samolotowa-Jugosłwiańska i Schroegera 85 zostały przyjęte jednogłośnie tj. 12 głosami „za”.

Treść Uchwał nr 9-16/2018 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

P. Anna Gałęcka-Babisz zobowiązała się do przesłania na maila wszystkim członkom Rady, treści protokołu nr 7 z posiedzenia Komisji Technicznej w sprawie omówienia wykonania planów remontowych za 2017 r. oraz sprawozdania z posiedzeń Komisji Konkursowych w sprawie konserwacji i pogotowia awaryjnego w zakresie instalacji elektrycznych oraz bram, szlabanów.

Protokół nr 7 z posiedzenia Komisji Technicznej wraz ze sprawozdaniem z prac Komisji Konkursowych stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

P. Bogdan Płaza – przedstawił informację z konkursu na wymianę podzielników i liczników centralnego ogrzewania. Komisja zarekomendowała Zarządowi firmę Metrona Polska. Sprawozdanie z prac Komisji Konkursowej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

P. Mariusz Dadak – przedstawił informację z konkursu na monitoring osiedla Kacza I, w wyniku którego wybrano firmę Makon oraz na wymianę poziomów z rur stalowych na plastikowe dla Kaczej I i II – w którym wybrana została firma Furczak. Sprawozdanie z prac Komisji Konkursowych w załączeniu do niniejszego protokołu.

Następnie Prezes Leszek Jedynak poprosił o zgłoszenie uczestnictwa w pracach Komisji Konkursowej na zbycie lokalu użytkowego przy ul. Żelaznej. Termin składania ofert upływa 27.07.2018 r.

Do udziału w pracach powyższej Komisji wyznaczono p. Jacka Szymczaka z uwagi na fakt, że dotyczy to nieruchomości w której zamieszkuje i p. Annę Gałęcką-Babisz, za zgodą obu członków Rady.

Odnioś się również do zaplanowanych na II połowę 2018 r. celów Zarządu. Mają to być:

- przedstawienie realizacji wniosków mieszkańców,
- korekty planów remontów, np. Żelazna, Skierniewicka, Żytunia
- wprowadzenie jednolitego pliku kontrolnego w dziale księgowości,
- wdrożenie przepisów RODO w działalności Spółdzielni.

W kwestii nadbudowy Chmielnej 104 i zwrócił uwagę na trudności ze sprzedażą mieszkań z mniej korzystnym położeniem w bryle budynku, za cenę ustaloną według przyjętej przez Radę wstępnej wartości początkowej 1 m² pum. W związku z powyższym poprosił o rozważenie możliwości zastosowania niższej wartości w stosunku do tych mieszkań. Zapewnił, że nie ma ryzyka zaburzenia finansowania inwestycji.

Wobec akceptacji przez członków Rady proponowanego rozwiązania w tej sprawie, Prezes Jedynak zobowiązał się do przedstawienia propozycji zmiany uchwały na kolejnym posiedzeniu Rady.

P. Ewa Pupek odniosła się do zestawienia zadłużenia lokali na koniec roku 2017 r. Zwróciła uwagę, że różni się ono od przedstawionego na dzisiejsze posiedzenie.

Temat zadłużenia został przeniesiony na wrześniowe posiedzenie Rady Nadzorczej. Wiceprzewodniczący Rady p. Jacek Szymczak zobowiązał Zarząd do przedstawienia jak najaktualniejszych danych, czyli stanu zadłużenia na 31.06.2018 r.

P. Mariusz Dadak złożył wniosek, aby Zarząd przygotował na wrześniowe posiedzenie Rady Nadzorczej projekt uchwały o podwyższeniu opłat za wysyłanie powiadomień o zadłużeniu oraz informację nt. zastosowania factoringu w przypadku lokali użytkowych.

Na tym posiedzenie zostało zakończone.

Protokołowała:

Anna Gałęcka-Babisz

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gałęcka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zapis przebiegu całego posiedzenia w wersji elektronicznej.