

Protokół nr 8
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
z dnia 11.09.2017 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 11.09.2017 r., wzięło udział 14 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezesi: 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 27.06.2017 r.
3. Przedstawienie wykonania Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni za I półrocze 2017
4. Omówienie i przyjęcie korekty Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2017 r. i podjęcie uchwał w tym zakresie.
5. Informacja na temat Uchwały Rady m. st. Warszawy z dnia 08 czerwca 2017 r. w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności, w tym:
 - 5.1. informacja o podjętych działaniach przez Spółdzielnię,
 - 5.2. przyjęcie planu dalszych czynności Spółdzielni w przedmiotowej sprawie.
6. Informacja na temat inwestycji Bogusławskiego.
7. Podjęcie uchwały w sprawie służebności przesyłu na rzecz innogy Stoen Operator spółka z o.o. na nieruchomości Skierniewicka 21.
8. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 8.1. rozpatrzenie odwołania użytkownika lokalu użytkowego nr 5 przy ulicy Skierniewickiej 21 od decyzji Zarządu SM Strop w sprawie odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu,
 - 8.2 przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na okres od września do grudnia 2017 r. i ustalenie kalendarza dyżurów członków Rady do stycznia 2018 r.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady – p. Eugeniusz Stepnowski, otworzył posiedzenie Rady, po stwierdzeniu wymaganego quorum.

Następnie zgłoszono do porządku dzisiejszego posiedzenia następujące tematy:

- Prezes Leszek Jedynak – informacja nt. konkursu ofert na wymianę legalizacyjną 813 szt. ciepłomierzy wraz z usługą rozliczeniową znajdujących się w zasobach SM „STROP”,
- Anna Gałęcka-Babisz – informacja nt. przebiegu konkursu ofert na remont tarasów w budynku Dzielna 21.

Wobec braku sprzeciwu, punkt 8 dzisiejszego posiedzenia został rozszerzony o powyższe sprawy.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.06.2017 r. zgłoszono następujące uwagi:

- Przewodniczący Eugeniusz Stepnowski zgłosił poprawkę z numeru § 6 na numer § 15, w zdaniu: „Zgłoszony wniosek (...) i § 6 regulaminu Rady Nadzorczej (...)”.

Po naniesieniu zmian, poprawiony protokół został poddany pod głosowanie w wyniku, którego jednogłośnie został przyjęty.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia głos zabrali:

- p. Karina Michalczyk – Bark – zwróciła uwagę na brak szczegółowego rozliczenia wydatków w I półroczu 2017 r. z funduszu remontowego i poprosiła o uzupełnienie tabel, załączonych do materiałów na dzisiejsze posiedzenie.

W odpowiedzi Wiceprezes Paweł Gałach zobowiązał się do dostarczenia uzupełnionych rozliczeń funduszu remontowego poszczególnym Radom Osiedli.

- p. Przemysław Dąbrowski – złożył wniosek, aby członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali w formie elektronicznej szczegółowe zestawienia wykonania funduszu remontowego wszystkich nieruchomości będących w zasobach SM „STROP”.

Wniosek został poparty przez wszystkich obecnych członków Rady Nadzorczej.

- p. Anna Gałęcka-Babisz – zwróciła uwagę na przekroczenia wykonanych planowanych kosztów utrzymania w I półroczu 2017 r. w niektórych nieruchomościach, np.:

- nieruchomość Bellottiego 3B, Wolność 6, Skierniewicka/parking – materiały - wykonanie 97,91%, 70,55%, 127,99%;
- nieruchomości Żelazna, Deotymy – obligatoryjne przeglądy – wykonanie 126% i 174,84%;
- nieruchomość Aleje Jerozolimskie – energia elektryczna – wykonanie 86,12%

oraz zapytała czy przekroczenia tych kwot nie będą miały wpływu w II półroczu br. na stawkę eksploatacyjną tych nieruchomości?

W odpowiedzi Wiceprezes Bogusław Kopeć wyjaśniła, że Spółdzielnia na bieżąco monitoruje te koszty i nie występuje zagrożenie podwyżki.

- p. Anna Nowacka – zapytała, co jest powodem niskich opłat stałych za centralne ogrzewanie na osiedlu Narwik-Górczewska.

Wiceprezes Bogusław Kopeć wyjaśniła, że osiedle to posiada własną kotłownię i nie korzysta z dostaw ciepła z elektrociepłowni miejskich.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

Stosując się do postanowień tegorocznego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r. w części dotyczącej zysku na pozostałej działalności Spółdzielni, Zarząd przygotował uchwały dla wszystkich nieruchomości.

P. Przemysław Dąbrowski zapytał czy istnieje możliwość przeniesienia tej nadwyżki bezpośrednio na konto funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, bez konieczności zmniejszania na okres 3 miesięcy stawki funduszu remontowego?

W odpowiedzi Wiceprezes p. Bogusław Kopeć poinformowała, że do takiego sposobu rozliczenia nadwyżki, Zarząd został zobowiązany przez Walne Zgromadzenie i nie istnieje możliwość zastosowania innej formy rozliczenia tych środków.

Wobec braku uwag, Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski, złożył wniosek, aby wszystkie uchwały - ze względu na ich ilość – były głosowane w jednym głosowaniu.

Wniosek ten poddał pod głosowanie w wyniku, którego 13 głosami „za” i 1 głosem „wstrzymującym się”, Rada powyższy wniosek przyjęła.

Następnie Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie następujące uchwały:

1. w sprawie: wprowadzenia zmian do Planu rzeczowo-finansowego SM „STROP” na rok 2017.

W wyniku głosowania, 13 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” Rada Nadzorcza podjęła powyższą Uchwałę nr 18/2017, której treść stanowi załącznik do niniejszego protokołu;

2. w sprawie: wykonania Uchwały nr 6/2017 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r. w części dotyczącej zysku na pozostałej działalności Spółdzielni.

W wyniku głosowania, Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła dla wszystkich nieruchomości Uchwały nr 19 - 46/2017 w powyższej sprawie, stanowiące załączniki do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia głos zabrał Prezes p. Leszek Jedynak, który przedstawił informacje na temat uchwał Rady m. st. Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych.

Poinformował również, że Zarząd natychmiast podjął działania mające na celu przygotowanie odpowiednich dokumentów niezbędnych do wszczęcia postępowania administracyjnego związanego z przekształceniem użytkowania wieczystego. Spółdzielnia przygotowała druki wniosków i poinformowała właścicieli wyodrębnionych lokali w naszych nieruchomościach o decyzji Rady Miasta, prosząc o składanie indywidualnych wniosków w tej sprawie do biura Spółdzielni. Z pierwszych wyjaśnień udzielonych przez przedstawicieli Urzędu Miasta wynika, że stosowne wnioski powinna złożyć Spółdzielnia, reprezentując tych mieszkańców, którzy nie mają wyodrębnionych lokali, załączając jednocześnie wnioski właścicieli lokali. Urząd wszczyna postępowanie, jeśli złożony wniosek obejmuje, co najmniej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Z uwagi na to, że w części nieruchomości Spółdzielnia posiada już mniejszy niż 50% udział w nieruchomości wspólnej, niezbędne jest zainteresowanie właścicieli lokali żeby możliwe było złożenie wniosków do Urzędu. Podstawą ustalenia opłaty związanej z przekształceniem prawa do gruntu jest operat szacunkowy wartości rynkowej gruntu i wieczystego użytkowania, wykonany na zlecenie Urzędu. Na chwilę obecną nie można podać żadnych konkretnych kwot, natomiast można zakładać, że udzielona 95% bonifikata od wyliczonej opłaty może być korzystniejsza od dotychczasowych opłat rocznych za wieczyste użytkowanie. Dotyczy to przede wszystkim nieruchomości, które w ostatnim czasie otrzymały znaczną podwyżkę z tego tytułu, w związku z przeszacowaniem wartości

gruntu. Wskazał również, że wymagana będzie uchwała Rady Nadzorczej w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie prawa do gruntu, której projekt przygotowany będzie na następne posiedzenie Rady. Następnie Prezes Jedynak poinformował, że w ramach dalszych czynności Spółdzielnia planuje ponowienie ogłoszeń w sprawie składania indywidualnych wniosków, określając termin ich przyjmowania, po którym Zarząd będzie składał wniosek dla danej nieruchomości do Urzędu. Termin rozpoczęcia składania wniosków ustalono na początek października br. bezpośrednio po posiedzeniu Rady Nadzorczej. Po otrzymaniu decyzji Urzędu dotyczącej ustalenia wysokości opłaty za przekształcenie, Zarząd planuje zorganizowanie zebrań mieszkańców, na których ostatecznie zostanie podjęta decyzja w tej sprawie.

Na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej, obecni członkowie Rady, przyjęli plan dalszych czynności Spółdzielni w przedmiotowej sprawie.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

Prezes Leszek Jedynak przedstawił bieżącą informację na temat działań Zarządu w związku z planowaną inwestycją pn. „Bogusławskiego” oraz ze względu na obecność nowych członków Rady Nadzorczej, przypomniał pokrótce historię tej inwestycji.

W chwili obecnej, podpisana z partnerem umowa, została rozwiązana ze względu na nie dotrzymanie jej warunków przez partnera.

Zarząd rozważa cztery możliwości rozwiązania tej sprawy:

1. sprzedaż działki,
2. podpisanie umowy o generalną realizację inwestycji,
3. wykorzystanie przez Spółdzielnię na cele inwestycyjne w ramach działania spółki „Bogusławskiego” z innym partnerem,
4. realizację inwestycji siłami własnymi Spółdzielni.

Mając na uwadze trudność podjęcia decyzji w tej sprawie, Prezes L. Jedynak zwrócił się z prośbą do członków Rady Nadzorczej o przeanalizowanie zagadnienia w ramach komisji stałych Rady Nadzorczej.

Ustalono, że sprawą zajmie się Komisja Rewizyjna przy możliwym współudziale pozostałych członków Rady, a jej pierwsze posiedzenie odbędzie się 18.09.2017 r. o godz. 17.30 na terenie Spółdzielni.

Wiceprzewodniczący Rady p. Jacek Szymczak – poprosił, aby przed planowanym posiedzeniem Komisji, Zarząd przygotował i rozesłał drogą mailową do wszystkich członków Rady, szczegółowe informacje związane z tą inwestycją, z projektami ewentualnych umów bądź aktów notarialnych.

Ad. 7 porządku posiedzenia

W tym punkcie posiedzenia Rada zajęła się podjęciem uchwały w sprawie służebności przesylu na rzecz firmy innogy Stoen Operator Sp. z o.o. na nieruchomości Skierniewicka 21.

Przewodniczący Rady odczytał treść projektu uchwały, a następnie poddał ją pod głosowanie w wyniku, którego została jednogłośnie przyjęta Uchwała nr 47/2017 w tej sprawie, stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 8 porządku posiedzenia

8.1. – do materiałów na dzisiejsze posiedzenie Rady, zostało dołączone odwołanie od decyzji Zarządu SM „STROP” złożone przez p. Andrzeja Pachnika, w sprawie nie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym położonym w tej nieruchomości.

Po wysłuchaniu informacji Zarządu oraz p. Piotra Kaplera – członka Rady Nadzorczej, przedstawiciela mieszkańców przedmiotowego budynku, Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski poddał pod głosowanie wniosek o uchylenie decyzji Zarządu w przedmiotowej sprawie.

W wyniku głosowania, 8 głosami „za uchyleniem decyzji” przy 6 głosach „przeciw”, Rada Nadzorcza uchyliła skarżoną decyzję Zarządu.

8.2. – do planu pracy Rady Nadzorczej w okresie od września do grudnia 2017 r. zgłosiły uwagi następujące osoby:

- p. Czesław Piekut – złożył wniosek o uzupełnienie planu pracy Rady o informację Zarządu na temat inwestycji „Grochowska”,
- p. Jacek Szymczak – w nawiązaniu do wypowiedzi Prezesa Leszka Jedynaka wskazującego na potrzebę wzrostu wynagrodzeń dla pracowników Spółdzielni, złożył wniosek o uzupełnienie planu pracy o temat analizy kosztów Spółdzielni mających wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych, w tym kosztów zarządzania (kosztów własnych),
- p. Ewa Pupek – złożyła wniosek o przygotowanie informacji na temat zadłużenia kredytowego, wykazanego w bilansie Spółdzielni za rok 2016 w pozycji zobowiązania długoterminowe.

8.3 – p. Anna Gałęcka-Babisz – jako sprawę wniesioną na dzisiejsze posiedzenie – przedstawiła informację nt. przebiegu konkursu wyboru wykonawcy remontu izolacji przeciwwilgociowej tarasów w budynku Dzielna 21.

W wyniku konkursu ofert wykonawcą powyższego remontu została wybrana firma ADACH Sp. z o.o. Termin rozpoczęcia prac został wyznaczony na 27 września 2017 r.

8.4 – Prezes p. Leszek Jedynak poinformował zebranych, że został rozstrzygnięty konkurs na wymianę legalizacyjną w 2017 roku 813 szt. ciepłomierzy wraz z usługą rozliczeniową znajdujących się w zasobach SM „STROP”. Konkurs wygrała firma „Ista”. W tej sprawie Rady Osiedli: Żytnia i Kacza wyraziły przeciwne stanowisko, proponując wykonanie tej wymiany w roku 2018. Z uwagi na obowiązujące przepisy ustawy Prawo energetyczne, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wymianie ciepłomierzy w 2017 r. pomimo sprzeciwu Rad Osiedli.

Na tym posiedzenie zostało zakończone

Protokołowała:
Anna Gałęcka-Babisz

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
A. Gałęcka-Babisz
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
[Signature]

Protokół nr 9
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „STROP”
z dnia 09.10.2017 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „STROP”, które odbyło się dnia 09.10.2017 r., wzięło udział 13 członków Rady, zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego protokołu oraz członkowie Zarządu: Prezes p. Leszek Jedynak, Wiceprezes p. Paweł Gałach oraz Radca Prawny p. mec. Agnieszka Chmurzyńska. Osoby, które nie mogły uczestniczyć w dzisiejszym posiedzeniu, zgłaszały ten fakt w terminie wcześniejszym.

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 11.09.2017 r.
3. Informacja na temat windykacji należności Spółdzielni za I półrocze 2017 r. oraz zadłużenia z tytułu kredytów „starego portfela”.
4. Podjęcie uchwał w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości stanowiących zasób Spółdzielni.
5. Podjęcie decyzji w sprawie inwestycji Bogusławskiego.
6. Informacja na temat planowanych w IV kwartale 2017 r. konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym podwykonawcom.
7. Przedstawienie założeń do planu finansowego Spółdzielni na 2018 rok.
8. Podjęcie uchwały w sprawie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. na nieruchomości Schroegera 85 w Warszawie.
9. Ustalenie terminu badania lustracyjnego Spółdzielni w zakresie działalności inwestycyjnej i podjęcie uchwały w tym zakresie.
10. Sprawy różne i wniesione, w tym:
 - 10.1. informacja członka Rady p. Anny Gąteckiej – Babisz nt. konkursu na przeglądy elektryczne w zasobach Spółdzielni.

Ad. 1 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – p. Eugeniusz Stepnowski, stwierdzając quorum, otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej. Następnie poinformował, że dwóch członków Rady poprosiło o możliwość rozpoczęcia posiedzenia bez udziału członków Zarządu, na co zgodzili się wszyscy obecni członkowie Rady.

W kwestii zatwierdzenia porządku posiedzenia p. Karina Michalczyk – Bark zwróciła uwagę, że nie został on rozszerzony o tematy proponowane przez Wiceprzewodniczącego Rady – p. Jacka Szymczaka. Dodatkowo zwróciła uwagę, że członkowie Rady nie otrzymali materiałów zawierających szczegółowe wykonanie funduszu remontowego za okres 9 miesięcy br.

Ad. 2 porządku posiedzenia:

Po wznowieniu posiedzenia z udziałem członków Zarządu, Przewodniczący Rady zwrócił się z pytaniem o uwagi do protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Wobec ich braku, projekt protokołu został poddany pod głosowanie w wyniku, którego: 12 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się”, protokół został przyjęty.

Następnie członkowie Rady zwrócili uwagę na fakt przesłania wszystkich materiałów na dzisiejsze posiedzenie, drogą mailową. Wniosek dotyczył dostarczenia w ten sposób jedynie materiałów dotyczących wykonania funduszu remontowego za 9 miesięcy 2017 r.

Zebrani zgodnie stwierdzili, że materiały na następne posiedzenia Rady, powinny być dostarczane w formie papierowej – tak jak dotychczas.

Wiceprezes Paweł Gałach zobowiązał się do niezwłocznego przekazania dokumentów dotyczących wykonania planów remontowych za 9 miesięcy br. wszystkich nieruchomości, za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Członkowie Rady zaapelowali również o wcześniejsze dostarczanie materiałów na zaplanowane posiedzenia Rady, które co prawda są dostarczane w regulaminowym terminie, jednak wg. nich jest to zbyt krótki okres na zapoznanie się z ich treścią.

Ad. 3 porządku posiedzenia:

W tym punkcie posiedzenia zabrał głos Prezes p. Leszek Jedynak, podsumowując sprawozdanie z windykacji należności Spółdzielni za I półrocze 2017 r. Podkreślił, że Spółdzielnia prowadzi windykację siłami własnymi, a w wyjątkowych wypadkach korzysta z usług „mediatorów” specjalizujących się w rozwiązywaniu trudnych problemów zadłużonych lokali. Firma ta w uzgodnieniu ze Spółdzielnią prowadzi, w stosunku do wytypowanych lokali, mediacje z zadłużonymi użytkownikami i udziela im pomocy w zorganizowaniu ewentualnej sprzedaży bądź zamiany mieszkań. Na stałe windykacją należności z ramienia Spółdzielni zajmuje się p. Beata Chojnowska, która w bardzo skrupulatny sposób kontroluje stan zadłużenia poszczególnych lokali. Dodatkowo wszyscy dłużnicy są na bieżąco zgłaszani do Krajowego Rejestru Dłużników.

P. Jacek Szymczak zapytał o ilość spraw sądowych, w postępowaniu upominawczym oraz wysokość należności w tych sprawach.

Następnie Prezes Leszek Jedynak omówił załączoną do materiałów na dzisiejsze posiedzenie, tabelę zadłużenia poszczególnych nieruchomości z tytułu kredytu tzw. „starego portfela”. Przypomniał, że w zakresie spłaty tych kredytów obowiązuje ustawa o pomocy państwa z spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, która zmieniona w 1997 r. zakłada dla osób systematycznie i terminowo spłacających raty przez okres 20 lat umorzenie odsetek wykupionych przez budżet państwa. Termin ten upływa 31.12.2017 r. Liczba lokali korzystających z tego rodzaju kredytu wynosi na dzień 30.06.2017 r. – 505. Na chwilę obecną można stwierdzić, że ok. 95% kredytobiorców terminowo wywiązywało się ze swoich zobowiązań.

Dodatkowo poinformował, że 5 nieruchomości posiada kredyty zaciągnięte na cele remontowe, które są zabezpieczone funduszem remontowym tych nieruchomości. Należą do nich:

- os. Samolotowa – 69 000 zł.,
 - os. Płocka 15 – 895 000 zł.,
 - os. Szeligowska – 1 317 000 zł.,
 - os. Bryłowska – 370 000 zł.,
 - os. Bellottiego 3B – 1 228 000 zł.
- Łączna wartości kredytów wynosi 3 875 000 zł.

Ad. 4 porządku posiedzenia:

W tym punkcie Prezes Leszek Jedynek przedstawił aktualną sytuację w zakresie podejmowanych działań związanych z przekształcaniem wieczystego użytkowania w prawo własności, nieruchomości stanowiących zasób Spółdzielni. Na chwilę obecną Spółdzielnia jest w trakcie przygotowywania wniosków dla poszczególnych nieruchomości. Zaznaczył, że 3 nieruchomości: Wolność 6, Agawy oraz Bryłowska, złożyły już 100% podpisanych wniosków o przekształcenie i to one jako pierwsze będą składane przez Spółdzielnię w Urzędzie Dzielnicy Wola. Przypomniat, że Spółdzielnia składa wnioski w imieniu osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali. Natomiast osoby posiadające odrębną własność mają możliwość złożenia wniosków za pośrednictwem Spółdzielni lub indywidualnie do właściwych urzędów. Według Uchwały m. st. Warszawy, właściciele lokali mieszkalnych będą mogli skorzystać z 95% bonifikaty w wysokości naliczonej opłaty. Niestety właściciele lokali użytkowych nie zostali objęci ww. pomocą. Podkreślił również, że wszelkie decyzje w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności będą na bieżąco konsultowane i omawiane z mieszkańcami konkretnych nieruchomości. Jednym z dokumentów, które muszą być załączone do wniosku jest uchwała w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie prawa do nieruchomości, którą podejmuje Rada Nadzorcza posiadająca kompetencje w tym zakresie. Każda nieruchomość musi posiadać taką uchwałę, stąd Zarząd proponuje podjęcie uchwały odrębnie dla każdej nieruchomości, w treści jak projekt uchwały przekazany w materiałach na dzisiejsze posiedzenie.

Następnie Przewodniczący p. Eugeniusz Stepnowski odczytał treść projektu uchwały w sprawie: wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, ustanowionego dla SM „STROP” w prawo własności nieruchomości proponując jednocześnie przegłosowanie uchwał w tej treści dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

Wobec przyjęcia zgłoszonej propozycji Przewodniczącego, Rada Nadzorcza 12 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” przegłosowała podjęcie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, ustanowionego dla SM „STROP” w prawo własności nieruchomości stanowiących zasób Spółdzielni. Uchwały nr 48 - 74/2017 w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 5 porządku posiedzenia:

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. Arkadiusz Szymanek przedstawił sprawozdanie z posiedzenia tej Komisji nt. inwestycji pn. Bogusławskiego, które odbyło się 18.09.2017 r. (Protokół Komisji w załączeniu do niniejszego protokołu). Komisja rozpatrywała kilka możliwości wykorzystania posiadanego terenu. Między innymi zapoznała się ze złożoną przez firmę ILS Consulting - byłego partnera Spółki Bogusławskiego ofertą kupna działki za kwotę 3 000 000 zł. Według opinii Komisji do dalszego rozważenia należy przyjąć dwa obszary działania tj. prowadzenie inwestycji siłami własnymi Spółdzielni bądź sprzedaż działki. Mając na uwadze, że wpłynęła do Spółdzielni tylko jedna oferta kupna, Komisja zaproponowała zamieszczenie ogłoszenia w prasie, celem zbadania zainteresowania tym terenem na rynku nieruchomości.

Prezes Leszek Jedynak poinformował zebranych, że Spółdzielnia zamieściła, w Gazecie Wyborczej w Dziale Nieruchomości, zarówno w wersji papierowej jak również w wersji internetowej, ogłoszenie na sprzedaż ww. działki, z terminem składania ofert do dnia 9 października br. Stwierdził, że zainteresowanie ogłoszeniem było duże, wiele firm zapoznało się z materiałami, ale wobec informacji udzielanych przez pracownika Spółdzielni, że jesteśmy w posiadaniu oferty kupna na poziomie 3 mln zł, firmy te nie złożyły swoich ofert. W dniu dzisiejszym, przed posiedzeniem Rady, została otwarta koperta zawierająca ofertę firmy Alpion na kwotę 3 100 000 zł. oraz wcześniej złożona oferta firmy ILS Consulting, która podniosła na ten dzień cenę nabycia do kwoty 3 050 000 zł przy uwzględnieniu faktu, że firma ta przejmuje na siebie pozostałą do zapłacenia ratę wynagrodzenia w kwocie ca 45 000 zł dla Biura Projektowego za wykonanie projektu oraz wszelkie zobowiązania wynikające z prawa autorskiego. W przypadku oferty firmy Alpion, opłata za projekt leżałaby po stronie Spółdzielni.

Dodatkowo Prezes Jedynak poinformował zebranych, że Spółdzielnia otrzymała w dniu 18.09.2017 r. pozwolenie na budowę, które nie jest jeszcze decyzją prawomocną.

W trakcie dyskusji na powyższy temat, p. Przemysław Dąbrowski zwrócił uwagę, że miejscowy plan zagospodarowania przewidywał zabudowę, na terenie tej części ulicy Bogusławskiego do 15 kondygnacji. Poprosił o wyjaśnienie, kto spowodował, że plan zagospodarowania nie może zostać zrealizowany oraz dlaczego Zarząd nie stara się z tego tytułu o odszkodowanie?

W odpowiedzi Prezes Leszek Jedynak pokrótce przypomniiał fakty związane z rozpoczęciem i przygotowaniem procesu inwestycyjnego w latach 2007 - 2009 na nieruchomości Bogusławskiego, wyjaśniając przyczyny z powodu, których planowana, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, inwestycja nie mogła być realizowana.

Na zakończenie tego punktu, członkowie Rady podjęli decyzję o ponowieniu ogłoszenia sprzedaży w prasie oraz na specjalistycznych portalach internetowych, wstrzymując się z podjęciem ostatecznej decyzji w tej sprawie do następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 6 porządku posiedzenia:

W tym punkcie zebrania Wiceprezes p. Paweł Gałach przedstawił informację na temat planowanych w IV kwartale 2017 r. konkursów ofert na usługi zlecane przez Spółdzielnię obcym podwykonawcom.

P. Anna Gałęcka-Babisz przedstawiła zebranym informacje ze spotkania z p. Wojciechem Bogdaniukiem – Kierownikiem ADM, w sprawie umów na konserwacje w budynku Dzielna 21. W trakcie analizy przedstawionych umów stwierdzono brak ich negocjowania od wielu lat, np.:

- konserwacje centralnego ogrzewania – umowa główna zawarta 20.09.2000 r., ustalająca całoroczną stawkę ryczałtową w wysokości 0,11 zł./m²,
- konserwacje instalacji wodno-kanalizacyjnej – umowa główna zawarta 27.05.2003 r., ustalająca stawkę ryczałtową miesięczną w wysokości 4 500 zł. netto; aneksowana 30.01.2012 r. ze zmianą stawki ryczałtowej na 5 150,85 zł. netto,
- konserwacje dachów – umowa główna zawarta 27.04.2000 r., ustalająca zryczałtowane miesięczne wynagrodzenie w kwocie 8 718 zł. brutto; aneksowana 30.01.2012 r. protokołem negocjacji warunków umowy na kwotę 9 580,45 zł. netto z corocznymi negocjacjami cenowymi w oparciu o rynek i indywidualne potrzeby.

Przykłady ww. umów dotyczą wszystkich zasobów SM „STROP”.

Podsumowując stwierdziła, że brak negocjowania umów stanowił Jej zdaniem naruszenie Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz SM „STROP”, który w wersji obowiązującej do 27.02.2017 r., przewidywał przeprowadzanie konkursów ofert nie rzadziej niż raz na dwa lata.

W odpowiedzi Wiceprezes Gałach stwierdził, że w trakcie trwania umów były prowadzone i nadal są przeprowadzane okresowo negocjacje cenowe z wykonawcą, bez organizowania konkursu. Dotyczy to w szczególności tych konserwacji, w których wykonawca jest akceptowany przez mieszkańców danej nieruchomości. W zakresie konkursów na usługi dotyczące wszystkich zasobów Spółdzielni stwierdził, że odbędą się one sukcesywnie do końca I kwartału 2018 r.

Prezes Jedynek zwrócił uwagę na większą ostrożność w jednoznacznych stwierdzeniach, że w latach wcześniejszych nie były prowadzone negocjacje cenowe. Zaproponował, aby Komisja Techniczna zapoznała się szczegółowo z umowami na konserwację i przedstawionym harmonogramem konkursów, celem ewentualnego przedstawienia kolejności w miarę potrzeb, uwzględniając możliwości Spółdzielni w tym zakresie.

Wobec przedstawionych informacji członkowie Rady Nadzorczej ustalili, że sprawą umów na konserwację, przedstawionego harmonogramu oraz planowanymi konkursami zajmie się Komisja Techniczna, której termin posiedzenia został wyznaczony na dzień 16.10.2017 r. na godz. 17.00.

Ad. 7 porządku posiedzenia

W związku z licznymi pytaniami do przedstawionych założeń do planu finansowego Spółdzielni na 2018 r., Prezes Leszek Jedynak zaproponował, aby Komisja Ekonomiczna zapoznała się szczegółowo z materiałami w tym zakresie. Rada przychylając się do wniosku Prezesa podjęła decyzję o zorganizowaniu Komisji Ekonomicznej z udziałem zainteresowanych, pozostałych członków Rady. Termin Komisji został ustalony na 17.10.2017 r. na godz. 17.00

Ad. 8 porządku posiedzenia

Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski odczytał treść projektu uchwały w sprawie: służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. na nieruchomości Schroegera 85 w Warszawie i poddał go pod głosowanie.

W głosowaniu brało udział 11 członków Rady (p. Arkadiusz Szymanek wcześniej opuścił posiedzenie Rady). Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 75/2017 w sprawie ustanowienia służebności przesyłu. W załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 9 porządku posiedzenia

W tym punkcie porządku Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski odczytał treść projektu uchwały w sprawie ustalenia terminu badania lustracyjnego Spółdzielni w zakresie działalności inwestycyjnej. W związku z zakończeniem nadbudowy budynku Bellottiego 3b, zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego, Spółdzielnia zobowiązana jest poddać się lustracji, celem zbadania prawidłowości wykonania i rozliczenia zrealizowanej inwestycji.

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 76/2017 w sprawie ustalenia terminu badania lustracyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. 10 porządku posiedzenia

W sprawach różnych i wniesionych p. Anna Gątecka-Babisz przekazała sprawozdanie z przebiegu następujących konkursów:

1. Konkurs na 5-letni przegląd instalacji elektrycznej i odgromowej dla 10 osiedli będących w zasobach SM „STROP”.

Termin składania ofert upływał 15.09.2017 r., komisyjne otwarcie kopert z ofertami odbyło się dnia 21.09.2017 r.

Materiały konkursowe pobrało 9 firm, z czego 3 firmy złożyły oferty. Były to:

- firma Kemel z Warszawy – oferta na 26 290zł. netto,
- Jankowski Krzysztof z Warszawy – oferta na 30 010 zł. netto,
- firma Pako z Piechowic – oferta na 23 812 zł. netto.

Wszystkie 3 firmy zostały zaproszone na rozmowy negocjacyjne w dniu 26.09.2017 r.

Na spotkanie nie przybył przedstawiciel firmy Pako.

Po przeprowadzeniu negocjacji cenowych oraz analizie dokumentów złożonych na konkurs, Komisja Konkursowa podjęła decyzję o zarekomendowaniu, Zarządowi SM

„STROP”, firmy Jankowski Krzysztof z Warszawy jako wykonawcę 5-letniego przeglądu instalacji elektrycznej i odgromowej. Uzasadnienie wyboru zostało zapisane w dokumentacji konkursowej.

2. Konkurs na wykonanie projektu wykonawczego przyłącza do sieci wodociągowej dla budynku Dzielna 21.

Termin składania ofert upływał 02.10.2017 r., Komisja Konkursowa odbyła swoje posiedzenie w celu otwarcia kopert w dniu 05.10.2017 r. i ustaliła termin spotkania z oferentami na 11.10.2017 r.

Na konkurs wpłynęły dwie oferty od firmy Ekoprojekt i Interprojekt, obydwie z Warszawy.

Oferta cenowa firmy Ekoprojekt opiewała na 27 000 zł. netto (33 000 zł. brutto), firmy Interprojekt na 15 744 zł. brutto.

Pomimo dużej rozbieżności w cenie, członkowie Komisji postanowili zaprosić na spotkanie przedstawicieli obydwu firm.

Po przeprowadzeniu rozmów, negocjacji cenowych oraz analizie dokumentów Komisja Konkursowa postanowiła zarekomendować Zarządowi SM „STROP”, firmę Interprojekt jako wykonawcę projektu wykonawczego na przyłączy do sieci wodociągowej. Pełne uzasadnienie wyboru jest udokumentowane wpisem w protokole z posiedzenia Komisji.

3. Remont tarasów ul. Dzielna 21 – w związku z bardzo złymi warunkami pogodowymi, które spowodowały opóźnienie robót rozpoczętych przez wybranego wykonawcę, Zarząd – po konsultacji z przedstawicielami Rady Nieruchomości Dzielna 21 – podjął decyzję o przesunięciu prac na wiosnę 2018 r.

Następnie głos zabrał Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej p. Jacek Szymczak, w celu złożenia wyjaśnienia w sprawie swojego zatrudnienia w Spółdzielni „Nad Fosą”, w której zajmuje stanowisko Członka Zarządu, w związku z postanowieniem § 18 Regulaminu Rady Nadzorczej. Zapewnił zebranych, że prowadzona przez niego działalność zawodowa nie koliduje z działalnością w Radzie Nadzorczej SM „STROP” i nie jest działaniem na jej szkodę.

Wobec powyższego oświadczenia, Przewodniczący Rady p. Eugeniusz Stepnowski wskazując na treść ust. 3 § 18 Regulaminu Rady Nadzorczej, który stanowi: „Wskutek naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności” zaproponował, aby głosowanie w sprawie ewentualnego zawieszenia bądź odwołania p. Jacka Szymczaka z Rady Nadzorczej SM „STROP”, odbyło się na najbliższym posiedzeniu Rady.

Na tym posiedzenie zostało zakończone

Protokołowała:
Anna Gątecka-Babisz

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

A. Gątecka-Babisz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



