

**Protokół Rady Nadzorczej nr 35/2018**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie**  
**z dnia 20 grudnia 2018 r.**

**I. Miejsce zebrania:**

Sala konferencyjna na V piętrze przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A

**II. Obecni:**

- członkowie Rady Nadzorczej SM „Centrum I” wg. załączonej listy obecności (zał. 1),
- członkowie Zarządu: Prezes Piotr Bakun i Zastępca Prezesa Jacek Baumgart
- Główny księgowy Małgorzata Złotkowska
- Radca prawny Marta Andrzejewska
- Radca prawny Grzegorz Łopata

**III. Porządek obrad:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołów z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniach 25.10. i 29.11.2018 r.
4. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Informacja Zarządu za okres: 20.11.2018 r.-10.12.2018 r.
6. Przyjęcie Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (uchwała).
7. Przyjęcie planu finansowego na rok 2019 (uchwała).
8. Przyjęcie planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2019 (uchwała).
9. Rozpatrzenie wniosku Zastępcy Prezesa Zarządu o podwyższenie wynagrodzenia (uchwała).
10. Przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej.
11. Przyjęcie planu pracy Komisji Statutowo-Regulaminowej.
12. Przyjęcie planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
13. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej.
14. Wybór Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
15. Wolne wnioski.

**IV. Przebieg zebrania:**

**Ad. 1.**

Przewodniczący Rady p. M. Wawrzyniak powitał zebranych, otworzył zebranie i stwierdził kworum oraz prawomocność zebrania.

**Ad. 2.**

Pan K. Kalinowski wniósł o przeniesienie pkt 12 i 14 na następne posiedzenie Rady. „Trudno ustalać plan pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej bez przewodniczącego Komisji”. Za przeniesieniem tych punktów oddano 11 głosów, przeciwnych brak. Wniosek został przyjęty.

Pan Z. Goss poprosił o zdjęcie z porządku obrad pkt 6 *Przyjęcie Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi*. Komisja Rewizyjna otrzymała projekt Regulaminu GZM zbyt późno, by się dobrze zapoznać, ponadto w projekcie umieszczono liczne upoważnienia dla Zarządu. Komisja Rewizyjna spotkała się tylko raz, żeby przepracować projekt GZM.



Przewodniczący M. Wawrzyniak do przewodniczącej Komisji Statutowo-Regulaminowej: Komisja Statutowo-Regulaminowa pracowała nad projektem Regulaminu GZM, wydała opinię. Czy Pani zdaniem można rekomendować Radzie przyjęcie Regulaminu?

Pani E. Wolska: „nad Regulaminem GZM wiele dni pracował Zarząd wraz z Kancelarią prawną. Komisja Statutowo-Regulaminowa otrzymała projekt, zadawała pytania w kwestiach spornych. Zgłoszone poprawki były konsultowane z Kancelarią prawną. Następnie projekt został przesłany członkom Rady. Myślę, że było wystarczająco dużo czasu żeby się zapoznać z projektem Regulaminu GZM.”

Prezes P. Bakun zwrócił się do członków Rady: „dziś na posiedzeniu obecni są przedstawiciele Kancelarii prawnej, jest mec. M. Andrzejewska, która współtworzyła ten Regulamin. Jeżeli są uwagi do tego Regulaminu kancelaria jest przygotowana, żeby odpowiedzieć na wszystkie pytania. Zarząd pracował tydzień nad opracowaniem tego regulaminu po 6-7 godzin dziennie. Kancelaria pracowała nad projektem. Zasadna byłaby dyskusja nad kluczowymi zapisami tego dokumentu. Ostatni dokument GZM w Spółdzielni pochodzi z 1996 r. nasuwa się pytanie: czy można poprawnie funkcjonować bez tego dokumentu.”

Pan Z. Goss wystąpił z wnioskiem o wycofanie z porządku obrad pkt 7 *Uchwalenie Planu finansowego na 2019 r.* Zdaniem Pana Z. Gossa nie można uchwalić planu finansowego z powodu braku aktualnego Regulaminu GZM. Pan Z. Goss zaproponował uchwalenie prowizorium na 2019 r.

Pan J. Wieteska: „ani ja ani p. Wolska nie naciskaliśmy na szybkie uchwalenie Regulaminu GZM. Ten dokument to jedynie draft do dyskusji. Naciski na uchwalenie tego Regulaminu były zupełnie z innej strony. Jeśli dziś tego nie uchwalimy, to możemy to uchwalić równie dobrze w listopadzie przyszłego roku, ponieważ nowy GZM może wejść dopiero z początkiem roku.”

Pan K. Kalinowski podkreślił, że Regulamin GZM jest bardzo ważny dla Spółdzielni. „Miałem wątpliwości co do sposobu rozliczania kosztów i ten Regulamin również nie wyjaśnia tej kwestii. Zapisy są sprzeczne.”

Przewodniczący do głównej księgowej: „czy przygotowany projekt planu finansowego w jakimś stopniu opiera się na założeniach nowego GZM?”

Pani M. Złotkowska: „projekt planu opiera się na dotychczas obowiązujących zasadach.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „kto jest za przeniesieniem pkt 6 na następne posiedzenie Rady”?

Za oddano 9 głosów, 1 głos przeciwny. Wniosek został przegłosowany. Przyjęcie Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zostało przeniesione na kolejne posiedzenie Rady.

Pan Z. Goss: „nie dałem rady odstuchać wypowiedzi p. Złotkowskiej, nie przygotowano do odstuchania wybranego fragmentu posiedzenia.”

Prezes P. Bakun poinformował zebranych, że został udostępniony komputer wraz z nagraniem posiedzenia Rady Nadzorczej z żądanego dnia.

Pan Rutkowski zapytał jaki jest tryb odstuchiwania nagrań z posiedzeń Rady.

Przewodniczący M. Wawrzyniak poinformował, że zainteresowany członek Rady zwraca się do Zarządu o udostępnianie nagrania. Zostaje udostępniony komputer z oryginalnym zapisem przebiegu obrad. Członek Rady sam odstuchuje żądane nagranie, a następnie pisemnie potwierdza wydanie nagrania.

Pan Z. Goss: „wnoszę o zdjęcie z porządku obrad przyjęcie protokołu z dnia 25.10.2018 r.”.

Za wnioskiem oddano 8 głosów, przy 2 przeciwnych.



Pan Z. Goss zaproponował przyjęcie prowizorium planu rzeczowo-finansowego remontów, żeby nie sparaliżować funkcjonowania Spółdzielni. Przekazane materiały dot. planu finansowego budzą wątpliwości.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „nie ma znaczenia jak nazwiemy ten dokument, czy to będzie plan finansowy czy prowizorium. To będzie ten sam dokument.”

Pani E. Wolska zapytała co z protokołem Komisji Rewizyjnej? Czy było zbyt mało czasu? Członkowie Rady chcieliby poznać te wątpliwości, o których mówi p. Goss.

Pan Z. Goss: „wątpliwości budzą zasady podziału kosztów, podziału kosztów na budynki.”

Prezes P. Bakun: „nie ma ustalonych pewnych zasad w GZM, dziś znów nie uchwalamy Regulaminu i nadal będziemy stosować dotychczasowe zasady, bo innych nie ma. My już nic nie zmienimy na nadchodzący rok, plan kont będzie taki sam. Zasady ustala się na początku roku, w trakcie roku zasady są niezmiennie. Chcieliście Państwo, żeby Zarząd przedstawił projekt GZM. Przedkładamy Państwu ten projekt. Nie znamy Państwa uwag. Jeśli chodzi o plan remontów, to nie chcielibyśmy przekładać remontów na koniec przyszłego roku. Jeśli GZM zostanie uchwalony w styczniu 2019 r. to wejdzie w życie dopiero z dniem 1 stycznia 2020 r. Stąd ten pośpiech, żeby zdążyć w tym roku.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „kto jest za wnioskiem Pana Z. Gossa, żeby wejść w nowy rok bez uchwalonego planu finansowego?”

Pan Z. Goss: „uchwała nie ma być w sprawie przyjęcia planu, ale w sprawie przyjęcia prowizorium.”

Pan Wawrzyniak: „ale co to zmienia?”

Prezes P. Bakun: „wszystko można przesuwając, materiał jest obszerny. Ale zarzuty wyłącznie dotyczyły podziału kosztów. Dziś nie będziemy ich zmieniać i nad tym dyskutować.”

Pani M. Złotkowska: „prowizorium to jest tymczasowy budżet, który dopuszcza tylko działania konieczne, niezbędne. Nie przewiduje planowania działania na przyszłość.”

Radca Prawny G. Łopata w odpowiedzi na pytanie przewodniczącego czy dozwolona jest korekta zapisu w porządku obrad lub wniesienie nowego punktu; wyjaśnił że jest to niedopuszczalne. Można jedynie zdjąć punkt z porządku obrad.

Pan M. Wawrzyniak: „czyli nie możemy z punktu: *Przyjęcie uchwały planu* zrobić punkt *przyjęcie prowizorium.*”

Pan M. Wawrzyniak: kto z Państwa jest za przyjęciem porządku obrad?

Za oddano 11 głosów, głosów przeciwnych brak.

### **Ad. 3.**

Przystąpiono do omówienia projektu protokołu Rady z posiedzenia w dniu 29.11.2018 r.

Przewodniczący M. Wawrzyniak zapytał zebranych czy zgłaszają uwagi do przedłożonego projektu protokołu. Uwag nie zgłoszono.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto jest za przyjęciem protokołu Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2018 r.?

Za oddano 9 głosów, przeciw brak. Rada przyjęła protokół z dnia 29.11.2018 r.

### **Ad. 4.**

Przewodniczący Rady przedstawił informację o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.

Prezydium spotkało się jeden raz w celu omówienia porządku obrad Rady. Innymi sprawami Prezydium się nie zajmowało.

Pani E. Wolska zapytała w jakim terminie spotyka się Prezydium Rady.



Przewodniczący M. Wawrzyniak poinformował, że Prezydium spotyka się zawsze we wtorek przed wysyłką materiałów do członków Rady, czyli dziesięć dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej, zwykle o godzinie 8:30.

#### **Ad. 5.**

Informacja Zarządu za okres: 20.11.2018-10.12.2018.

Pani E. Wolska: „brakuje informacji w sprawie obciążenia McDonald's”.

Pan J. Baumgart potwierdził obciążenie najemcy.

Pani E. Wolska zadała pytanie co się dzieje w sprawie lokalu Underground.

Prezes P. Bakun poinformował, że nie było kontaktu z przedstawicielami BBI Development S.A. w sprawie remontu lokalu Underground. Zarząd próbuje sprawę załatwić polubownie. Jeśli do 15 stycznia 2019 r. nie uda się skontaktować z przedstawicielami BBI, wtedy uruchomimy procedurę prawną. Mamy zabezpieczenie, pozostanie kwestia wykonania remontu Underground. Będziemy musieli sami to wykonać.

Pani M. Stanowska: „co ze spotkaniem ze Wspólnotą Moniuszki?”

Prezes P. Bakun poinformował, że Wspólnota Moniuszki odrzuciła propozycję odpłatności w wysokości [REDAKTOWANO] zł za przejazd do rampy. Wspólnota zaproponowała kwotę [REDAKTOWANO] złotych za możliwość swobodnego dojazdu. Ponadto Wspólnota chciałyby, żeby Spółdzielnia wystąpiła o wykonanie ekspertyzy dot. oddziaływania wjeżdżających samochodów na budynek Moniuszki 10. Na spotkaniu obecny był przedstawiciel Miasta Warszawy, który oszacował tę odpłatność za prawo przejazdu w wysokości [REDAKTOWANO] złotych.

Pani K. Żyłowska zapytała o kwotę zaproponowaną dla właścicieli lokali hotelowych. Wskazała, że zaproponowana kwota ([REDAKTOWANO]) jest zbyt niska.

Prezes P. Bakun: „chciałem przypomnieć, że poprzednia próba dociążenia właścicieli lokali hotelowych została odrzucona przez sąd. Nie ma prawnej możliwości większego obciążenia lokali hotelowych. Uciążliwość jest trudna do wyceny. Została zaproponowana taka kwota jako zadośćuczynienie za uciążliwość. Obejmuje ona koszty windy, sprzętania budynku oraz śmieci. Taka kwota została zaproponowana właścicielom hotelowym.”

Pan K. Bielicki zapytał o postępowanie PINB w sprawie pawilonu Zodiak.

Prezes J. Baumgart: „nie znamy wyników postępowania. Nie mieliśmy informacji w tej sprawie, jak również nie uczestniczyliśmy w postępowaniu.”

#### **Ad. 7.**

Przystąpiono do omówienia Planu finansowego na 2019 r.

M. Złotkowska zgłosiła autopoprawkę do przedłożonego planu finansowego z uwagi zmianę planu remontów w budynku Zgoda 13. Autopoprawka zakłada rezygnację z remontu przyziemia na rzecz remontu dźwigów w budynku Zgoda 13. Kwota po korekcie pozycji *kosztów-Uslugi pozostałe* wyniesie 1.370,00 złotych. Wynik końcowy na *działalności statutowej* po korekcie wyniesie -35.822,38 złotych. Pozycja *remonty podstawowe* kwota po korekcie wyniesie 650 tys. złotych. Pozycja *zmniejszenia* ulegnie zmianie z 320 tys. zł na 670 tys. złotych. Plan *zbiorczy usługi podstawowe* po korekcie wyniesie 1.782.105 zł. Pozycja *wynik końcowy na działalności statutowej* wyniesie -724.402,94 złotych. Pozycja *remonty podstawowe* kwota końcowa: 3.105.000,00 złotych. Prace remontowe po korekcie: 1.702.100 złotych. Główna księgową załączyła autopoprawkę Planu finansowego do protokołu (zał. 2).

Prezes P. Bakun wyjaśnił przyczynę autokorekty Planu finansowego i planu remontów. Zmiany w planach wynikają z zebrania mieszkańców budynku Zgoda 13, na którym zgłoszono zmianę w planie remontów. Zrezygnowano z remontu przyziemia w miejsce wymiany windy.”



Pan A. Galos: „przestudiowałem materiał, ale 80% w znaczeniu makroekonomicznym jest już nieaktualne. Eksperci twierdzą, że wskaźnik inflacji w przyszłym roku wyniesie 2,5%.”

Pani M. Złotkowska: „ja biorę wskaźniki z GUS. W tym przypadku GUS podał 1,7%, do założeń planu został zaokrąglony do 2%.”

Pan A. Galos: „myślę, że szacunkowe koszty na 2019 r. przewidywane w wysokości 11.676.333 złotych zostaną znacznie przekroczone.”

Prezes P. Bakun: „musimy prognozować na bazie danych z GUS lub NBP, nawet jeśli się z tym nie zgadzamy.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto jest za przyjęciem Planu finansowego po autopoprawce Zarządu?

Za oddano 11 głosów, brak przeciwników.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 21/2018 (zał. 3).**

#### **Ad. 8.**

Przystąpiono do omówienia Planu rzeczowo-finansowego remontów za rok 2019.

Pan K. Kalinowski: Komisja Inwestycyjno-Remontowa otrzymała plan remontowy, ale różniący się od tego omawianego dziś. Dostaliśmy korektę planu. Komitety Domowe zaaprobowaly ten pierwotny plan remontów, który przewidywał w każdym budynku remont wind. Po korekcie planu remonty wind zostały usunięte z wyjątkiem budynku Zgoda 13. Dostaliśmy ekspertyzę remontów dźwigów w budynkach wysokich. Komisja Inwestycyjna nie zgadza się ze skreśleniem tego punktu z planu remontów. Komisja proponowała pozostawienie tego punktu w planie remontów, ewentualnie jako rezerwa. Druga sprawa to remont przyziemia. Finansowanie z pożytków Spółdzielni. Przewidziany koszt: 3,5 mln złotych.

Pan J. Wieteska: „chciałbym otrzymać takie same materiały jak komisja Inwestycyjna. Nie jestem przekonany o konieczności wymiany wind.”

Prezes P. Bakun: „z ekspertyzy wynika, że wymiana wind w ciągu trzech lat jest konieczna. Wymiana wind i remont przyziemia zostały skreślone z planu remontów z uwagi na zabezpieczenie środków na wykup gruntów oraz na wypłatę zaległego wynagrodzenia byłemu pracownikowi Spółdzielni. Nie było na to rezerwy kasowej. Poza tym każdy budynek demokratycznie wybiera jakie chce wykonać remonty.”

Pan J. Baumgart: „założenie jest takie, żeby wykonać wymianę i modernizację windy. Szacujemy, że jest to koszt 350 tys. zł. Pomysł jest taki, żeby wymienić jedną windę, a części ze starej zmagazynować i używać do napraw drugiej windy. Druga winda musi być zmodernizowana, ponieważ jest analogowa, a wymieniona winda będzie elektroniczna. Musi być jednolity system, żeby te dwie windy prawidłowo działały. Jeśli chodzi o przyziemie, ten remont miał obciążać fundusz remontowy do kwoty 300 tys. zł. Reszta środków miała pochodzić z lokali użytkowych. Dzięki temu zaoszczędzimy podatki, zapłacimy niższy podatek CIT.”

Prezes P. Bakun: „chcemy wystąpić o biały certyfikat. Do tej pory Spółdzielnia nie występowała o wydanie. Pracownik Techniczny p. Paweł został oddelegowany do uzyskania tych certyfikatów. Nie wiem czy uzyskamy, ale musimy spróbować. Audyt niezbędny do wydania certyfikatu kosztuje 1,5-3,0 tys. złotych.”

Pan Z. Goss: „była podjęta uchwała Walnego, żeby wykonać remonty, zaczynając od lokali narożnych. Elewacja jest nieszczelna pod parapetami. Co z realizacją tej uchwały?”

Pan J. Baumgart: „było zastrzeżenie, żeby wykonać ten remont, ale po rozstrzygnięciu sprawy w sądzie”.



Pan J. Baumgart: „do planu remontów chciałbym wnieść autopoprawkę związaną z planem finansowym. Wykreślić wymianę remont przyziemia. Dodać pozycję dot. budynku Zgoda 13 punkt wymiana/modernizacja windy, koszt 350 tys. złotych.”

Pan Z. Goss: „wykreślić modernizację”.

Prezes P. Bakun: „zostawmy tak. Bo trzeba tę starą windę zmodernizować, żeby prawidłowo działała z nowo wymienioną. Można doprecyzować: wymiana windy oraz modernizacja systemu sterowania.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto z Państwa jest za przyjęciem rzeczowo-finansowego remontów?

Za przyjęciem oddano 12 głosów, brak przeciwnych.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 22/2018 (zał. 4)**.

#### **Ad. 9.**

Rozpatrzenie wniosku Zastępcy Prezesa Zarządu o podwyższenie wynagrodzenia.

Pan J. Baumgart: pracuję ponad cztery lata, staram się jak najlepiej wykonywać obowiązki, proszę o przychylne potraktowanie mojej sprawy.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: wniosek o podwyżkę wydaje się uzasadniony. Minimalne wynagrodzenie wzrosło przez te 4 lata o 15 %, wzrosło średnie wynagrodzenie, wzrosły również wynagrodzenia Rady. Aktualne wynagrodzenie Zastępcy Prezesa wynosi █████ złotych brutto. Wnioskuje podwyżkę █████ brutto.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto z Państwa za podjęciem Uchwały.

Za wnioskiem oddano 7 głosów, 1 głos przeciwny. Uchwałę zrealizuje Prezydium Rady.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 23/2018 (zał. 5)**.

#### **Ad. 15.**

Pani K. Żyłowska poprosiła Zarząd o przygotowanie zestawienia spraw ponownie skierowanych do komornika.

Prezes P. Bakun: „może wydłużyć czas z 7 dni na 21 dni wysyłki materiałów na posiedzenie Rady Nadzorczej, żeby był czas na zapoznanie się z materiałami.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „wysyłka materiałów na 7 dni przed posiedzeniem jest wystarczająca. Przedłużenia wymaga czas przekazania materiałów Komisjom Rady.”

Poprawki do GZM należy zgłosić do Zarządu. Zarząd skonsultuje te poprawki z Kancelarią prawną.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto za przeniesieniem uchwalenia planów pracy Rady i Komisji na następne posiedzenie Rady.

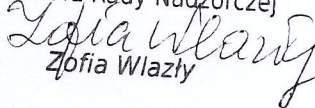
Za oddano 10 głosów, przeciw brak.

Następne posiedzenie odbędzie się 24 stycznia 2019 r. godz. 18:00.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: stwierdzam, że porządek obrad został wyczerpany. Zamykam posiedzenie. Dziękuję.

Protokolant:  
A. Piotrowska

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Zofia Wlazły

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Marcin Wawrzyniak