

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 8/2021
23 czerwca 2021 roku
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

RN 168/2021
RN
84

I. Miejsce zebrania:

Budynek przy Świętokrzyskiej 31/33A w Warszawie.

II. Obecni:

- członkowie Rady Nadzorczej (RN) Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (Spółdzielni lub SM „Centrum I”) - wg. załączonej listy (zał. 1) oraz Bożena Łagodzińska – w trybie pracy zdalnej,
- prezes Zarządu Spółdzielni – Piotr Bakun,
- zastępca prezesa Zarządu Spółdzielni – Jacek Baumgart,
- przedstawiciel Kancelarii Prawnej Ars Legis – mec. Gzegorz Łopata
- pracowni Spółdzielni – Elżbieta Pisarek

III. Porządek zebrania zaproponowany przez Prezydium RN:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania.
3. Przyjęcie protokołów z zebrań 1. i 10.06.2021 r.
4. Przyjęcie informacji Zarządu o działalności Spółdzielni w okresie: III i IV kwartał 2019 roku, 2020 rok (w podziale na kwartały) i I kwartał 2021 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wykluczenia Członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. Tamka 40 z udziału w głosowaniach w dniach 29-31 maja 2021 r.
6. Dyskusja nad głosowaniami w dniach 29-31 maja 2021 r.
7. Omówienie wyników i sposobu głosowań w dniach 29, 30 i 31 maja 2021 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie planu pracy Komisji Rewizyjnej na okres: czerwiec – grudzień 2021 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej na okres: czerwiec – grudzień 2021 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie planu pracy Komisji Statutowo-Regulaminowej na okres: czerwiec – grudzień 2021r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie planu pracy Rady Nadzorczej na okres: czerwiec-grudzień 2021 r.
12. Uchwalenie planu finansowego Spółdzielni na rok 2021.
13. Wolne wnioski.
14. Zamknięcie zebrania

Ad. 1 Otwarcie zebrania.

Przewodniczący Rady Nadzorczej J. Bolek otworzył posiedzenie i stwierdził, że jest kworum – 11 członków RN obecnych na stali oraz 1 osoba pracująca zdalnie - B. Łagodzińska, która zamieściła swoje wypowiedzi do punktów porządku obrad (zał. 2).

E. Wolska zapytała w jakim trybie są załączane te wypowiedzi i zwróciła uwagę, że każdy z członków może złożyć oświadczenie na piśmie do protokołu, ale to po posiedzeniu Rady a nie przed – wynika to z Regulaminu RN.

J. Bolek poinformował, że Zarząd odmówił wydania kopii nagrania z dnia 10.06.2021 r., co bardzo utrudniło pracę i przygotowanie protokołu. Najpierw powstał protokół sporządzony przez Panią E. Pisarek, później przez J. Makulca, następnie B. Łagodzińska je połączyła, a potem Zarząd podjął decyzję,

że przygotowuje własną wersję protokołu. Dodał, że warunki pracy RN nie poprawiły się pomimo

gorących postulatów E. Wolskiej i jego (brak wystarczającej ilości stołów, 2 wentylatory zostały dostarczone przez członków RN).

W dniu 14.06.2021r. Prezydium złożyło pismo do Zarządu z prośbą o przygotowanie materiałów (odczytanie pisma - zał. 3).

Zdaniem J. Bolka z wymienionych materiałów dostarczone zostały sprawozdania kwartalne, a pozostałe zostały zignorowane przez Zarząd.

W dniu 15.06.2021r. Prezydium RN wystosowało kolejne pismo do Zarządu i przekazało to, co się wydarzyło na posiedzeniu w dniu 10.06.2021 r. (odczytanie pisma – zał. 4).

Przypomniał o podjętej uchwale w sprawie przedłużenia związania z ofertą na najem lokalu użytkowego w bud. przy ul. Tamka 40 oraz drugą uchwałę w sprawie odmowy podjęcia uchwały na wniosek Zarządu o wyrażenie zgody na tymczasowe obniżenie czynszu wynikającego z zawartej umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 160,8 m² położonego w Warszawie przy ul. Zgoda 13.

E. Wolska zapytała, kto był na zebraniu Prezydium w dniu 15.06.2021r.

J. Bolek wyjaśnił, że chce przestawić jak wygląda współpraca z Zarządem i dodał, że członkowie Rady mogą być niezadowoleni z pracy Prezydium, ale materiały na dzisiejsze posiedzenie RN dostali przed chwilą. Dodał, że B. Łagodzińskiej nie widział od dwóch lat i o ile to można było zrozumieć wcześniej bo panowała pandemia o tyle teraz już nie. To, że Rada działała przez cały okres jej zawieszenia, to jest to wyłącznie zasługa Z. Gossa, który podjął się heroicznego zadania – obsługiwania Rady przez internet. J. Bolek złożył Z. Gossowi wyrazy uznania i podziękowania.

J. Bolek zapytał czy 16.06.2021r. zebrani dostali porządek obrad zawierający 14 punktów.

Z. Goss powiedział, że ten porządek obrad wysłał 17.06.2021 r.

M. Machałowska powiedziała, że w dniu dzisiejszym dostała porządek od P. E. Pisarek.

J. Bolek wyjaśnił, że w dniu 23.06.2021r. porządek obrad przygotowała B. Łagodzińska i ten porządek rozdała E. Pisarek.

P. Bakun Prezes Zarządu zwrócił uwagę, że nigdy nie było tak, aby Prezydium żądało od Zarządu przygotowania dokumentów w ciągu jednego dnia.

J. Bolek odebrał głos Prezesowi Zarządu i poprosił go o opuszczenie sali obrad.

A. Galos zwrócił uwagę, że sytuacja posunęła się o krok za daleko.

W wyniku burzliwej dyskusji Prezes Zarządu pozostał na sali bez możliwości zabierania głosu.

J. Bolek stwierdził, że obecnie członkowie RN posiadają dwa porządki obrad i skierował pytanie do mec. G. Łopaty co mogą z tym zrobić?

Mec. G. Łopata stwierdził, że zgodnie z Regulaminem RN i Statutem Spółdzielni porządek obrad przygotowuje Prezydium RN, więc porządek rozdany w dniu dzisiejszym przez pracownika Spółdzielni nie mógł być ustalony przez Prezydium RN, czyli nie może być dokumentem obowiązującym.

Z. Goss dodał, że porządek obrad zawierający 14 punktów został ustalony przez całe Prezydium, po czym zaczęły dziać się dziwne rzeczy. Porządek obrad został zmieniony podobno po uzgodnieniach B. Łagodzińskiej z P. Bakunem i jeszcze po rozmowach z J. Baumgartem.

Prezes J. Baumgart kategorycznie zaprzeczył tej informacji – powiedział, że to nieprawda.

Z. Goss zapytał Zarząd, czy przygotowana jest lista do wypłaty dla członków RN za maj 2021 roku – w maju została RN została przywrócona do działania i w maju odbyło się posiedzenie RN.

Prezes P. Bakun wyjaśnił, że jeżeli chodzi o miesiąc bieżący to lista jest przygotowana i zgodnie z procedurą zostali Państwo zgłoszeni do ZUS-u.

Z. Goss powiedział, że chodzi mu o miesiąc poprzedni – maj 2021 roku i dodał, że w dniu 28.05.2021r. Rada została przywrócona do działania i w maju odbyły się dwa posiedzenia.

K. Bielicki zapytał na jakiej podstawie członkowie RN mają otrzymać pieniądze za maj 2021 roku.

J. Bolek wyjaśnił, skoro w dniu 01.06.2021 r. Rada się zebrała, to wcześniej trzeba było pracować aby ją przygotować.

Prezes P. Bakun wyjaśnił, że zgodnie ze Statutem RN może dostać wynagrodzenie jeżeli odbyła co najmniej jedno posiedzenie, a jeżeli nie odbyła posiedzenia to wynagrodzenie nie należy się, RN została przywrócona do działania 28.5.2021 r. i od tego dnia do końca miesiąca posiedzenie RN nie odbyło się i dodał, że ta kwestia ta może być poddana analizie prawnej.

Z. Goss powiedział, że zawieszeni pracownicy mają naliczane pensje w normalny sposób natomiast mogą mieć je niewypłacane lub może być sytuacja, że mogą mieć wypłacane 50% wynagrodzenia. Natomiast w tym wypadku Zarząd postąpił tak, jakby RN została wykreślona.

W sprawozdaniach finansowych za rok 2019 i 2020 nie ma śladu o naliczaniu wynagrodzeń dla członków RN. To jest działanie na szkodę nas wszystkich, całej Spółdzielni. Dlatego uchwały, które

były podjęte w dniach 29-31.05.2021 r. zaskarżam.

Jeżeli chodzi o nagrania z RN, to w dniu dzisiejszym po konsultacji z M. Machałowską napisałem kolejne pismo (odczytanie pisma – zał. 5).

J. Bolek powrócił do sprawy wynagrodzenia i przytoczył zapis Statutu - § 64 p. 8.

Prezes P. Bakun powiedział, że skonsultuje się w tej sprawie z prawnikiem i jeżeli wg opinii prawnej wypłata będzie należała się członkom RN, to zostanie im wypłacona. Następnie odniósł się do udostępniania kopii nagrań z posiedzeń RN i wyjaśnił, że miejscem przetwarzania danych jest siedziba Spółdzielni i wyjaśnił, że Spółdzielnia zwróciła się do firmy komputerowej, aby przygotować dostęp do nagrań na komputerze RN w siedzibie Spółdzielni. Obecnie takie obowiązują procedury. Nie pozwalają one bez zgody wszystkich uczestników posiedzenia na wyносzenie tego materiału na zewnątrz. W celu udostępniania nagrań na zewnątrz Spółdzielni najpierw należy zmienić procedury.

J. Bolek stwierdził, że co spotkanie to Prezes ma inne stanowisko w tej sprawie. Ponadto dodał, że na najbliższym posiedzeniu RN będzie punkt dot. zmiany składu Prezydium RN i prosi, aby się Państwo nad tym zastanowili.

E. Wolska stwierdziła, że już od 25 lat jest działaczem Spółdzielni i zawsze mogła dostać nagranie, ale mogło być ono odsłuchane tylko w siedzibie Spółdzielni, bez wynoszenia na zewnątrz.

Z. Goss poinformował, że kopia nagrania pozostaje w szafie RN.

M. Machałowska stwierdziła, że członek RN zawsze może dostać bezpłatną kopię nagrania.

J. Makulec powiedział, że gdy on był sekretarzem RN, to Prezydium RN miało swój komputer i wszystkie kopie nagrań znajdowały się na komputerze Rady. Na tej podstawie każdy członek RN mógł przyjść i dowolny zapis odczytywać do woli.

M. Machałowska stwierdziła, że każdy członek RN mógł wynieść kopię nagrania RN, na początku pracy RN podpisywana była klauzula poufności.

J. Makulec poprosił o zajęcie stanowiska w tej sprawie mec. G. Łopatę.

Mec. G. Łopata stwierdził, że nie widzi takiej możliwości, aby sporządzić i przyjąć protokół bez odsłuchania nagrania z posiedzenia RN.

Prezes P. Bakun powiedział, że wydał polecenie, aby firma komputerowa stworzyła taką możliwość, aby na komputerze RN była utworzona kopia nagrania, żeby każdy członek RN mógł przyjść i odsłuchać nagrania bez możliwości jego kopiowania. Na to jest dowód w postaci korespondencji e-mailowej, którą wysłała E. Pisarek. Problem jest taki, że Panowie J. Bolek i Z. Goss zgłosili się na 21 minut przed przetargiem na windy i powiedziałem, że w tej chwili nie wydam - mam przetarg na windy za kilka milionów złotych, a Panowie stoją w drzwiach i żądają ode mnie nagrania. Przynajmniej jeden z Panów miał tego świadomość bo został na ten przetarg zaproszony. Doszło do tego, że Państwo często mówią nieprawdę. Rozważam, taką możliwość, aby w pokojach poinstalować kamery w celu udokumentowania spotkań - myślę, że będzie to najlepsze rozwiązanie jeżeli rozmowy te będą rejestrowane.

J. Bolek przeszedł do porządku obrad – powiedział, że po raz pierwszy spotyka się z taką sytuacją, że RN otrzymała dwa porządki obrad.

E. Wolska stwierdziła, że żaden z tych porządków obrad ani materiały nie zostały dostarczone na czas określony w Regulaminie RN, ale przed chwilą, w związku z tym nie będzie można podejmować uchwał.

Prezes wyjaśnił, że pracownik Spółdzielni w dniu dzisiejszym wykonał polecenie Sekretarza RN i rozdał 19-punktowy porządek obrad. Porządek ten nie był uzgadniany z Zarządem.

E. Pisarek poinformowała, że w dniu dzisiejszym od rana była w kontakcie telefonicznym i e-mailowym z B. Łagodzińską i w dniu dzisiejszym otrzymała projekty uchwał oraz porządek obrad. Materiały te zostały przekazane członkom Rady przed rozpoczęciem się posiedzenia.

E. Wolska powiedziała, że zgodnie z Regulaminem RN porządek RN podpisują Przewodniczący RN lub jego Zastępca oraz Sekretarz. Nie ma takiej możliwości aby porządek RN przysyłała B. Łagodzińska, albo żeby porządek RN podpisywał Z. Goss w imieniu Prezydium. E. Wolska stwierdziła, że nie ma posiedzenia RN bo porządek obrad i materiały nie zostały dostarczone na czas.

Mec G. Łopata wyjaśnił, że porządek obrad przygotowany przez Prezydium RN, czyli organ do tego uprawniony powinien być dokumentem obowiązującym i zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – jej nowelizacją pod kątem przepisów antycovidowych, dopuszczalne jest dostarczanie dokumentów drogą e-mailową.

E. Wolska zwróciła mecenasowi uwagę, że na poprzednim posiedzeniu RN ustalone było, że wszystkie materiały mają być dostarczane w formie papierowej.

Z. Goss powiedział, że w dniu dzisiejszym B. Łagodzińska kontaktowała się z nim wielokrotnie telefonicznie, poinformowała go o zmienionym porządku obrad, co miało być uzgodnione z P. Bakun.

J. Bolek stwierdził, że zapanował straszny chaos, że trudno jest mu prowadzić to zebranie. Zastanawiał się, czy dzisiejszego posiedzenia RN nie odwołać, ale to by niczego nie zmieniło. Dodał, że dzisiaj należy wykorzystać czas, żeby tę sytuację wyjaśnić i doprowadzić do stosownego poziomu.

Prezes wyjaśnił, że kiedy w dniu wczorajszym (22.06.2021r.) odebrał telefon w sekretariacie, to B. Łagodzińska wyjątkowo szybko zakończyła rozmowę, nie uzgadniała z nim żadnego porządku obrad.

Porządek obrad oraz materiały przygotowała E. Pisarek na polecenie B. Łagodzińskiej, gdyż E. Pisarek ma w swoim zakresie obowiązków obsługę RN. Prezes J. Bakun nie wydawał żadnych poleceń E. Pisarek dot. przygotowania dzisiejszych materiałów.

E. Pisarek ponownie wyjaśniła, że projekty uchwał otrzymała od B. Łagodzińskiej, natomiast wnioski Zarządu zostały złożone do dokumentów RN w dniu 22.06.2021r., ale nikt z członków Prezydium tych dokumentów nie przeglądał. Skoro inne dokumenty nie były dostarczone z zachowaniem wymaganych terminów, czyli niezgodnie z procedurą to wnioski Zarządu z dnia 22.06.2021r. zostały również dołączone.

Przewodniczący RN stwierdził, że zaczyna rozumieć o co chodzi – dlaczego tak się stało. Powtórzył, że na następnym posiedzeniu RN będzie punkt dot. zmian w składzie Prezydium RN i prosił, aby członkowie RN zastanowili się jak skład Prezydium ma wyglądać bo to muszą być osoby, które będą ze sobą współpracowały. W porozumieniu z mec. G. Łopatą, stwierdził, że 19-tu punktowy porządek obrad dostarczony w dniu dzisiejszym jest nieważny – nie będzie przedmiotem obrad.

Z. Goss rozdał porządek obrad, który wcześniej rozesłał drogą e-mailową.

J. Bolek zapytał zebranych czy będziemy procedowali nad tym porządkiem obrad, który został dostarczony drogą elektroniczną.

E. Wolska stwierdziła, że porządek obrad od tego, który ma w rękę, a ten który dostała wcześniej różnią się od siebie.

P. Junik zwrócił uwagę, że treść punktów jest zachowana, nastąpiła pomyłka w numeracji (w punkcie 8 ponownie jest 1).

J. Bolek wyjaśnił, że ten porządek obrad został dostarczony drogą e-mailową tydzień temu. Następnie odczytał porządek obrad.

E. Wolska zgłosiła uwagę do odczytanego punktu obrad, powiedziała, że nie rozumie zapisu w punkcie 5 i zaproponowała jego usunięcie.

Z. Goss wyjaśnił, że nie można usunąć punktu 5 bo dotyczy on ponad 100 Członków Spółdzielni. Dodał, że Prezes, a może Zarząd „wykluczył członków Spółdzielni” i dodał, że w polskim prawie coś takiego nie figuruje. RN musi się tym zająć, aby sprostować to co zrobił Zarząd.

E. Wolska zaproponowała żeby zamiast: „5. *Podjęcie uchwały* w sprawie wykluczenia Członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. Tamka 40 z udziału w głosowaniach w dniach 29-31 maja 2021r.” będzie: 5. *Dyskusja* w sprawie wykluczenia Członków Spółdzielni

zamieszkałych w budynku przy ul. Tamka 40 z udziału w głosowaniach w dniach 29-31 maja 2021r.”

K. Kalinowski powiedział, że Zarząd nie podjął takiej uchwały, w jednym z protokołów Zarządu jest zapis, że zawiadomienia o pisemnym i zdalnym głosowaniu uchwał WZ nie będą dostarczone do bud. Tamka 40.

E. Wolska zgłosiła jeszcze jedną uwagę do porządku obrad dot. punktu 6 „Dyskusja nad głosowaniami w dniach 29-31.05.2021 r.”, uznając ten punkt jako niezasadny bo był już omawiany na spotkaniu w dniu 10.06.2021 r. oraz usunięcie punktu 4 Przyjęcie informacji Zarządu o działalności Spółdzielni w okresie: III i IV kwartał 2019 roku, 2020 rok (w podziale na kwartały) i I kwartał 2021 r. – Informacje, sprawozdania za 2019 r. oraz za 2020 r. zostały już przyjęte przez uchwały WZ więc i tak już nic nie może ulec zmianie. Ponadto zaproponowała aby punkt 11 Przyjęcie planu pracy RN przenieść przed punkty planu pracy poszczególnych komisji RN, jako że plany pracy komisji wynikają z planu pracy RN. Komisje RN pełnią tylko funkcję pomocniczą, na to zwracała uwagę Lustrator w ostatnim protokole z lustracji.

M. Machałowska zaproponowała aby przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z dnia 10.06.2021 r. przenieść na następne posiedzenie RN., gdyż członkowie RN protokół z posiedzenia w dniu 10.06.2021 r. otrzymali w dniu dzisiejszym i nie zdążyli się z nim zapoznać.

E. Wolska zwróciła uwagę na punkt 12 – Uchwalenie Planu finansowego Spółdzielni na 2021 r., zapytała o co tu chodzi – czy mamy materiały. Dlaczego nie respektujemy uchwał podjętych przez WZ – to jest najwyższy organ i wszyscy powinni tych uchwał przestrzegać.

Z. Goss zapytał czy było WZ

E. Wolska – było głosowanie uchwał.

Z. Goss zapytał czy można głosować uchwały WZ bez przeprowadzenia WZ.

E. Wolska zwróciła się z tą sprawą do mec. G. Łopaty.

Mec. G. Łopata wyjaśnił, że uchwały podjęte w trybie pisemnego głosowania oraz za pomocą środków umożliwiających głosowanie zdalne (w trybie ustawy covidowej) do momentu ich uchylenia przez sąd w sytuacji gdy zostaną zaskarżone na zasadzie domniemania mają moc obowiązującą. Jeżeli zostanie wniesiony pozew z wnioskiem o zabezpieczenie ich powództwa, to wówczas to będzie weryfikowane.

M. Machałowska zapytała mec. G. Łopatę czy można było głosować uchwały WZ bez zaopiniowania projektów tych uchwał bez opinii RN. Jak można było poddać pod głosowanie plan finansowy Spółdzielni lub plan rzeczowo-finansowy remontów bez akceptacji RN.

Mec. G. Łopata wyjaśnił, że ustawa covidowa dopuszcza odstępstwa od statutowej formy postępowania, ale nie precyzuje tego dokładnie w jakim zakresie.

Z. Goss zwrócił uwagę, że Lustrator w dokumencie, na który powołuje się E. Wolska wskazuje również na nieprawidłowości finansowe, które pominęła we wnioskach oraz w liście polustracyjnym. Z. Goss zapytał:

- z kim Zarząd konsultował plan finansowy Spółdzielni?
- czy był badany bilans za rok 2019 i 2020?

Następnie dodał, że RN nie działała, Komisja Rewizyjna również nie działała – skąd więc pewność, że wszystko jest w porządku?

E. Wolska wniosła o wykreślenie punktu 13 – Uchwalenie rzeczowo-finansowego planu remontów, jako że taka uchwała została podjęta przez najwyższy organ jakim jest WZ i nadal obowiązuje. Następnie i dodała, że wracając do wypowiedzi Z. Gossa, to oznajmiła zebrany, że dobrze zna protokół z lustracji i nie wie o czym Z. Goss mówi – o jakich nieprawidłowościach finansowych.

E. Wolska stwierdziła, że wysłała e-maila skierowanego do Prezydium RN, w którym informowała, że Rada powinna zapoznać się z protokołem z lustracji i jego przeanalizowania, wie, że ten e-mail przeszedł bo kontaktowała się telefonicznie z pracownikiem sekretariatu i dodała, że nie wie dlaczego wnioski B. Łagodzińskiej dochodzą a jej nie.

J. Bolek wyjaśnił, że on jest tutaj techniczną osobą, że pełni funkcję organizacyjną, ale nie reprezentuje tu żadnych sympatii.

Z. Goss zgłosił korektę do porządku obrad – w punkcie 13 – zatwierdzenie wymiany wind w budynkach Chmielna 35, Zgoda 13 i Świętokrzyska 35.

E. Wolska stwierdziła, w jakim celu to robić skoro wymiana wind jest uwzględniona w przegłosowanej uchwale WZ.

Z. Goss stwierdził, że jeżeli przegłosowane uchwały WZ zostaną zaskarżone, to wszystko będzie wstrzymane.

M. Machałowska skierowała pytanie do mec. G. Łopaty dot. udzielanych pełnomocnictw na tradycyjne WZ. Wie, że były udzielane pełnomocnictwa, ale dużo osób nie wiedziało o możliwości skorzystania z pełnomocnictwa, bo w zawiadomieniu o głosowaniu uchwał ta informacja nie została podana.

Mec. G. Łopata powiedział, że nie widział tego zawiadomienia dlatego trudno mu się do tego odnieść.

M. Machałowska przekazała mecenasowi kserokopię zawiadomienia.

Prezes powiedział, że zachęca wszystkich do zapoznania się z ustawą covidową oraz zobaczenia jak zrobiły to inne spółdzielnie w Polsce. Wszystkie te zasady zostały bardzo uproszczone. Ponadto Prezes dodał, że jak można było konsultować plan z RN skoro na dzień ustalenia treści zawiadomienia oraz na dzień jego wywieszenia RN była zawieszona w działaniu. Jeżeli chodzi o plan rzeczowo-finansowy remontów to nieprawdą jest, że nie był on z nikim konsultowany. Plan rzeczowo-finansowy remontów był opiniowany przez Komitety Domowe, w tym również przez Komitet Domowy budynku Tamka 40.

J. Makulec stwierdził, że wg prezesa RN raz jest zawieszona a drugi raz nie, w zależności od tego jak mu w danej sytuacji pasuje.

Prezes powiedział, że to czy mieszkańcy bud. Tamka 40 są Członkami Spółdzielni czy też nie, to sądowi zajmuje już dwa lata. Zaproponował aby członkowie RN zapoznali się z opiniami prawnymi w tej sprawie oraz z ministerialnym projektem ustawy mówiącej o przywróceniu członkostwa. Mieszkańcy bud. Tamka 40 utracili członkostwo w wyniku ustawy. Nie było obowiązku wykreślenia ich z rejestru członków Spółdzielni.

J. Makulec powiedział, że raz Zarząd uznaje RN drugi raz ją traktuje jako zawieszoną RN i wykorzystuje to w cyniczny sposób (oświadczenie zastępcy prezesa J. Baumgarta z dnia 10.06.2021 r.). Dlaczego pismo podpisane przez 8 członków zawieszonej RN w sprawie wstrzymania niektórych remontów doprowadziło do unieważnienia przetargu na remont lokalu pomieszczenia po klubie Underground?

Mec. G. Łopata zapytał czy do głosowania uchwał WZ były dopuszczane osoby posiadające pełnomocnictwo wystawione przez członków Spółdzielni, jeżeli tak to dlaczego nie było stosownej informacji w zawiadomieniu?

E. Wolska powiedziała, że to wynika z ustawy.

Mec. G. Łopata wyjaśnił, że w samej treści ustawy nie wynika, że jest obowiązek podawania tej informacji w zawiadomieniu, ale od momentu kiedy w Walnych Zgromadzeniach istnieje możliwość uczestnictwa i głosowania pełnomocnika, to spółdzielnie mają zwyczaj zamieszczać tę informację w zawiadomieniach.

M. Machałowska stwierdziła, że w tym zawiadomieniu nie jest to napisane.

K. Kalinowski zapytał P. Bakun dlaczego te zawiadomienia nie zostały wywieszone w bud. Tamka 40, dlaczego w uchwale Zarządu nr 30/2021 nie ma zapisu, że mieszkańcy bud. Tamka 40 nie zostaną dopuszczeni do udziału w głosowaniu uchwał bo trwa postępowanie sądowe zgodnie z Postanowieniem z dnia 9.08.2019 r., dlaczego w tym zawiadomieniu nie było informacji, że w grudniu 2020 r. działalność RN została odwieszona, po czym decyzja ta została zaskarżona. Prezes o tym wszystkim wiedział, ale nie przekazał wszystkim tej informacji.

Z. Goss poinformował zebranych, że przeprowadzone głosowanie obarczone jest wieloma błędami. Był złożony wniosek podpisany przez 46 członków Spółdzielni o przesunięcie terminu głosowania, a Zarząd w ogóle nie zareagował.

J. Bolek zapytał czy są jeszcze uwagi do porządku obrad.

K. Kalinowski powiedział, że skoro nie mamy planu finansowego i planu rzeczowo-finansowego remontów to wnosi o wykreślenie tych punktów.

J. Bolek zapytał czy w związku z tym, że nie ma dostępu do nagrania z zebrania w dniu 10.06,2021 i nie można zweryfikować treści protokołu , to czy punkt 3 może przyjąć brzmienie: **przyjęcie protokołu z zebrania w dniu 1.06.2021r.**

Poprawkę tę przegłosowano jednogłośnie -11 osób zagłosował za przyjęciem poprawki.

4 punkt porządku obrad pozostał.

Z. Goss zapytał członków Zarządu czy była podjęta uchwała odnośnie punktu 5 porządku obrad – czy była podjęta uchwała Zarządu w sprawie wykluczenia Członków Spółdzielni zamieszkałych w bud. Tamka 40.

Prezes P. Bakun powtórzył, że nie była podjęta – nie było takiej potrzeby bo wykluczenie wynikało z samej ustawy. Według jednych opinii prawnych mieszkańcy bud. Tamka 40 utracili członkostwo z mocy prawa, a według drugich opinii nie utracili.

Z. Goss zapytał czy mieszkańcy bud. Tamka 40 są w ewidencji członkami Spółdzielni czy nie.

Prezes P. Bakun poinformował, że Trybunał Konstytucyjny uznał, że ten zapis w ustawie jest niekonstytucyjny i wyznaczył termin 12 miesięcy jako okres przejściowy. Na dzień przygotowania zawiadomienia oraz jego ogłoszenia zapis w ustawie dot. braku członkostwa mieszkańców bud. Tamka 40 wciąż obowiązywał. We wrześniu 2019 r, odbyło się spotkanie z prawnikami, aby Państwu wyjaśnić złożoność tego zagadnienia.

Z. Goss odczytał treść zaproszenia na to spotkanie w dniu 17.09.2020r. lub 28.09.2020r. (zał. 6)

J. Bolek zapytał czy Z. Goss chce zmienić treść punktu 5 porządku obrad,

Z. Goss powtórzył, że Postanowieniem sądu z dnia 17.12.2020 r. działalność Rady Nadzorczej w ograniczonym zakresie została przywrócona. Postanowienie to ze względu na opieszałość pełnomocnika Spółdzielni nie było prawomocne. Uprawomocniło się z dniem 28.05.2021 r.

Mec. G. Łopata zapytał czy po wprowadzeniu ustawy uznanej później przez Trybunał Konstytucyjny jako bubel prawny była podjęta uchwała Zarządu o wykreśleniu mieszkańców bud. Tamka 40 z rejestru członków czy nie.

Prezes poinformował, że pracownik Działu Członkowsko-Mieszkaniowego i Lokali Użytkowych otrzymał e-maila z kancelarii prawnej G. Łopaty z informacją że mieszkańcy bud. Tamka 40 nie są Członkami Spółdzielni, a później z informacją, że wcale to nie jest jednoznaczne. Prezes dodał, że przeprowadził wiele rozmów z profesorami prawa, adwokatami i nie wiedzą jak to jednoznacznie ocenić.

Prezes zapytał Z. Gossa jaki interes mieszkańców bud. Tamka 40 został naruszony poza udziałem w głosowaniu. Tamka 40 została uwzględniona w podziale zysku za 2019r. i za 2020r. Remonty są wykonywane zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Prezes powiedział, że o Walnym tego typu Zarząd rozmawiał już w grudniu 2020 r.

Zastępca prezesa J. Baumgart odpowiedzialny za sprawy techniczne obawiał się, że mogą stanąć windy to będzie bardzo duży problem.

J. Bolek na chwilę przerwał obrady, gdyż 4 osoby opuściły salę obrad.

A. Galos stwierdził, że w tym miejscu sprawa nie zostanie rozwiązana, że tą sprawą zajmuje się sąd.

J. Bolek wznowił obrady.

M. Machałowska skierowała pytanie do mecenasa – w ustawie jest napisane, że jeżeli ktoś jest założycielem Spółdzielni to jest jej członkiem pomimo tego, że grunty ma nieuregulowane. Dodała, że po wejściu ustawy były zorganizowane 2 Walne Zgromadzenia, w których mieszkańcy bud. Tamka 40 uczestniczyli – dlaczego?

J. Bolek ponowił pytanie do Z. Gossa czy proponuje zmianę do punktu 5 porządku obrad.

Z. Goss powiedział, że RN powinna wyrazić swoją opinię w sprawie członkostwa Tamki 40, a może to uczynić poprzez podjęcie uchwały.

E. Wolska stwierdziła, że nie mamy projektu uchwały w tej sprawie to nie możemy procedować.

Z. Goss uważa, że mieszkańcy bud. Tamka 40 nigdy nie utracili członkostwa. Zarząd posiadał w tym zakresie opinię prawną, później zamówił drugą opinię taką, która poddawała to członkostwo w wątpliwość. Pani Abella Ziemina wniosła pozew do sądu po uzgodnieniu tego z różnymi osobami. Przyczyną było to, że w regulaminie GZM chciałem wyegzekwować wyższe opłaty dla właścicieli, wykorzystujących lokale mieszkalne na cele hotelowe i na działalność gospodarczą.

E. Wolska wniosła sprzeciw dot. podjęcia uchwały w punkcie 5.

Mec. G. Łopata powiedział, że mając na uwadze przepisy statutowe może podejmować tylko te uchwały, do których otrzymała projekty tydzień wcześniej przed terminem posiedzenia RN.

J. Bolek stwierdził, że szkoda czasu na tę dyskusję, która się już odbyła w sprawie umieszczonej w punkcie 5 i zaproponował zmianę zapisu tego punktu, co już wcześniej zgłosiła E. Wolska – **5. Dyskusja w sprawie wykluczenia Członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku przy ul. Tamka 40 z udziału w głosowaniach w dniach 29-31 maja 2021 r.**

Zapis ten poddano pod głosowanie – 10 osób głosowało za przyjęciem takiego punktu, 1 osoba wstrzymała się od głosu, 1 osoba głosowała przeciw. Punty 6 i 7 porządku obrad pozostały bez zmian.

J. Makulec zaproponował, aby punkt 11 – plan pracy RN przenieść po punkcie 7, jako że plany Komisji RN wynikają z planu pracy RN.

Z. Goss zgłosił uwagę, że plan pracy RN nie został opracowany, jeżeli przyjmujemy plany pracy Komisji RN to na tej podstawie zostanie opracowany plan pracy RN.

J. Bolek zapytał zebranych, kto jest za pozostawieniem punktu 8, 9 i 10.

E. Wolska skierowała pytanie do mecenasa czy musi być najpierw plan pracy RN, aby przyjąć plany pracy Komisji RN.

Mecenas wyjaśnił, że Komisje RN są organem doradczym RN, ale nie jest to jednoznacznie określone, że Komisje RN nie mogą działać bez planu RN.

J. Bolek zgłosił taką propozycję aby w punktach 8, 9, 10 zamiast podjęcie uchwały w sprawie planu pracy wpisać omówienie planu pracy, czyli punkt:

8. Omówienie planu pracy Komisji Rewizyjnej na okres czerwiec – grudzień 2021r.

9. Omówienie planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej na okres czerwiec – grudzień 2021r.

10. Omówienie planu pracy Komisji Statutowo-Regulaminowej na okres czerwiec – grudzień 2021r.

11. Podjęcie uchwały w sprawie planu pracy Rady Nadzorczej na okres czerwiec – grudzień 2021r. ze względu na brak projektu planu pracy za zgodą członków RN został wykreślony – 11 osób głosowało za wykreśleniem tego punktu.

12. Uchwalenie planu finansowego na 2021 r. – został zdjęty z porządku obrad – 9 osób głosowało za zdjęciem tego punktu.

13. Uchwalenie planu rzeczowo-finansowego remontów Spółdzielni na rok 2021 – został zdjęty z porządku obrad – 8 osób głosowało za zdjęciem.

E. Wolska zwróciła uwagę, że plan rzeczowo-finansowy remontów został zatwierdzony podczas głosowania uchwał WZ.

Prezes poinformował zebranych, że przetarg na wymianę wind został już rozpisany.

M. Machałowska zgłosiła aby punkt 4 porządku obrad zamienić z punktem 3: Przyjęcie protokołu z zebrania w dniu 01.06.2021r. – 10 osób głosowało za zmianą, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

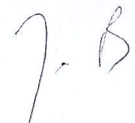
J. Bolek poddał pod głosowanie zmieniony porządek obrad – 10 osób głosowało za przyjęciem porządku obrad.

Ad. 3. Przyjęcie informacji Zarządu o działalności Spółdzielni w okresie: III i IV kwartału 2019r., 2020 rok (w podziale na kwartały) i I kwartał 2021r.

E. Wolska stwierdziła, że Zarząd przygotował obszerne informacje i zaproponowała, żeby Zarząd nie omawiał każdej informacji oddzielnie, lecz żeby członkowie RN zadawali pytania.

J. Bolek stwierdził, że ten punkt nie powinien być rozpatrywany, gdyż informacje powinny być opracowane miesięcznie, że jest to niezgodne ze standardami Spółdzielni.

E. Wolska wyjaśniła, że informacje były składane na dziennik i chciała podziękować Zarządowi za przygotowanie tych materiałów. Zachęciła członków RN, żeby weszli na stronę internetową i zapoznali się z dokumentami przygotowanymi przed głosowaniami uchwał WZ, jak dokładnie został przygotowany materiał, jak rzetelnie są rozpisane plany finansowe na każdy budynek. Natomiast ustaliliśmy, że obecnie Zarząd będzie przygotowywał informacje miesięczne na posiedzenie RN, tak jak było to realizowane kiedyś.



M. Machałowska stwierdziła, że informacje są bardzo ogólne, że brak jest danych finansowych. Prezes zwrócił uwagę, że zazwyczaj na str. 5, 6 jest podawany stan środków finansowych oraz stany zadłużenia najemców lokali użytkowych.

M. Machałowska zapytała, kiedy i jakie bonifikaty były udzielane najemcom, ile razy kto dostał i jaką bonifikatę.

Z. Goss zarzucił, że nie ma informacji o sprawach sądowych, o wykorzystywanych lokalach niezgodnie z przeznaczeniem, o tym co Zarząd zrobił w sytuacjach nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego.

E. Wolska zwróciła uwagę, że tych informacji nigdy nie było w sprawozdaniach Zarządu ani w kwartalnych ani w miesięcznych.

M. Machałowska zapytała o komornika, u którego wykazano stan zadłużenia z tytułu najmu lokalu użytkowego, zapytała jakie są koszty postępowania egzekucyjnego.

P. Bakun wyjaśnił, że nie było postępowania egzekucyjnego. Chodzi tu o komornika wynajmującego lokal użytkowy przy ul. Tamka 40 i posiada zaległości z tytułu nieuregulowania należności czynszowych.

Następnie wyjaśnił, że najemca lokalu użytkowego w bud. Świętokrzyska 31/33A złożyła wniosek o obniżenie czynszu do 1 złotówki na okres 6 miesięcy, na co Zarząd nie wyraził zgody. Najemca złożył powództwo w tej sprawie do sądu p/ko Spółdzielni i o ustalenie zabezpieczenia. Wniosek o zabezpieczenie został oddalony. Zarząd stoi na stanowisku, że w związku z tym, że jest pandemia to ryzykiem wynikającym z tego stanu Spółdzielnia może się podzielić, ale nie ponosić wszystkich konsekwencji najemcy. Spółdzielnia nie może obniżyć czynszu do 1 zł dla najemców, bo to by zachwiało płynność finansową Spółdzielni.

J. Bolek zapytał o jaką działalność chodzi.

Prezes wyjaśnił, że chodzi o jedną z dwóch szkół [redacted] i dodał, że działalność była w różnym zakresie ograniczona w zależności od stopnia nasilenia pandemii. W umowach ze wszystkimi najemcami jest zabezpieczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji – akt notarialny 777. Poinformował, że z częścią najemców się rozstaliśmy – np. w bud. Zgoda 13, niektórym udzieliliśmy rabatu w czynszu najmu i wyraziliśmy zgodę na spłatę zadłużenia na raty. Na rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia wyrażamy zgodę wtedy, gdy wiemy, że mamy szansę na szybkie pozyskanie nowego najemcy.

M. Machałowska zapytała czy wobec szkoły Jogi Spółdzielnia skierowała już sprawę do sądu.

Prezes wyjaśnił, że umowa jest zawarta na czas określony, a my nie mamy potencjalnego chętnego na ten lokal, nikt się tym lokalem nie interesuje. Najemca był w Spółdzielni w poniedziałek i z rozmowy wynika, że w tym zakresie Zarząd musi podjąć określone działania. Jeżeli najemca spłaci część zadłużenia to umowa będzie kontynuowana, jeżeli nie to Zarząd będzie musiał współpracę zakończyć.

M. Machałowska zapytała, czy najemca płaci za media w 100%.

Prezes powiedział, że częściowo płaci, ale zaobserwowano tam też dużo mniejsze zużycie wody, czyli działalność praktycznie nie była prowadzona.

M. Machałowska zapytała, czy kiedy jest ogłaszany konkurs na wynajem lokalu użytkowego, to jest również zamieszczana informacja na portalach internetowych.

Prezes odpowiedział, że tak – w prasie i na portalach. Ponadto wysyłamy informację e-mailem do potencjalnych najemców, a potem dzwoniemy sprawdzając czy jest jakieś zainteresowanie. Działamy podobnie jak agencje nieruchomości – mamy bazę danych i ją wykorzystujemy. Dzięki temu udało się pozyskać duże zainteresowanie lokalem przy ul. Tamka 40. Dodał, że on osobiście się z tego wyłączył. Kilukrotnie były ogłaszane konkursy na lokal, w którym właśnie odbywa się posiedzenie RN oraz na lokal przy ul. Zgoda 13, ale nie udało się pozyskać najemcy. Zgłoszona oferta na lokal przy ul. Zgoda 13 zawierała bardzo niską stawkę najmu. Zarząd złożył wniosek o odstąpienie od konkursu ofert, ale chcemy też ustalić minimalną stawkę najmu, aby nie wynajmować lokalu za zbyt niską cenę.

A. Galos zapytał, czy firma [redacted] rozpoczęła działalność, czy nie bo posiada zaległości czynszowe.

Prezes potwierdził, że są zaległości czynszowe i przy współpracy z komornikiem na podstawie zapisu w umowie najmu, który zabezpiecza interes Spółdzielni można dokonać egzekucji – nie ma konieczności kierowania sprawy na drogę sądową.

J. Bolek powiedział, że w jego ocenie najemca czerpie pożytki z tego lokalu, być może nie duże, ale mają za darmo reklamę. Należałoby się zastanowić czy nie zasłonić tej reklamy.

E. Kaczmarczyk zapytała o firmę Kłosy na Tamce 40 – raz wykazuje się, że firma ma zaległości wobec Spółdzielni i rozwiązuje się z nią umowę, a następnie podpisuje nową.

Prezes wyjaśnił, że w czasie pandemii wszystkie firmy miały kłopoty finansowe. Jedna umowa została rozwiązana. W związku z tym, że nie pozyskaliśmy nowego najemcy na ten lokal, a firma Kłosy ponownie złożyła ofertę i miała pozytywną opinię ze strony Komitetu Domowego budynku Tamka 40, to Zarząd podpisał nową umowę.

E. Kaczmarczyk zapytała o prace remontowe zrealizowane w bud. Tamka 40 – wymiana opraw oświetlenia awaryjnego w pierwszej klatce schodowej za kwotę prawie 17.000 zł – prosiła o wytłumaczenie jakie to są oprawy, że koszt ich wymiany jest aż taki wysoki.

Prezes J. Baumgart wyjaśnił, że są to oprawy ewakuacji awaryjnej (pożarowe). Wykonany został przegląd instalacji p. poż. w tym drogi ewakuacyjnej i okazało się, że oprawy te posiadają stare akumulatory i trzeba wymienić.

M. Machałowska zapytała dlaczego w informacji dot. wykonanych prac remontowych podawane są ceny netto, a nie brutto.

J. Baumgart wyjaśnił, że regulamin dot. przetargów wymaga podawania ceny netto, dlatego operuje się takimi cenami w odniesieniu do pozostałych prac remontowych.

Prezes wyjaśnił, że podawanie ceny brutto nie ma uzasadnienia, gdyż inny VAT jest naliczany od prac wykonywanych dla lokali mieszkalnych, a inny w przypadku prac wykonywanych w lokalach użytkowych. Do tego dochodzi jeszcze struktura rozliczania VAT-u. Wskazał, że dobrze by było, aby został uchwalony Regulamin GZM, co należy do kompetencji RN. Zarząd przedstawił projekt, który miał tylko jedną uwagę i nie przeszedł na wniosek jednego z członków Rady. Dobrze by to było zrobić jak najszybciej bo my musimy wdrożyć wszystkie procedury i ustawienia programu księgowego w nowym roku podatkowym.

M. Machałowska powiedziała, że Zarząd powinien przesłać projekt regulaminu wraz z instrukcją i informacjami wyjaśniającymi, bo członkowie Komisji nie znają wszystkich przepisów.

Z. Goss wskazał, że Zarząd powinien przesłać projekt regulaminu GZM zgodny z obowiązującymi przepisami i wskazał, że przepisy w tym zakresie często ulegają zmianie.

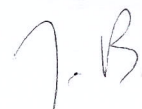
E. Wolska przypomniała, że taki projekt otrzymała poprzednia kadencja RN i projekt ten został odrzucony.

Z. Goss wyjaśnił, że został odrzucony z tego względu, że uwzględniał w takiej samej wysokości dopłaty dla członków wykorzystujących lokale na cele mieszkaniowe jak i dla członków wykorzystujących lokale mieszkalne na działalność gospodarczą.

Prezes powiedział, że jeżeli regulamin nie będzie uchwalony do października to bardzo trudno go będzie wdrożyć od stycznia 2022 r. Jeżeli chodzi o działalność gospodarczą, to sytuacja jest bardzo trudna do oceny. Są osoby, które mają zarejestrowaną firmę w danym lokalu, a wcale w nim nie prowadzą działalności, są też osoby – właściciele mieszkań, którzy wynajmują mieszkanie firmie i to firma prowadzi działalność, a nie właściciel lokalu. W ostatnim protokole z lustracji Lustratorka zawarła informację, że Spółdzielnia pracuje nie na podstawie regulaminu GZM, ale w oparciu o przepisy prawa. Podczas prowadzonego badania wielokrotnie wskazywała, że powinien być opracowany aktualny Regulamin GZM.

M. Machałowska powiedziała, że windy są bardzo eksploatowane przez osoby z dużymi i ciężkimi bagażami korzystające z najmu krótkookresowego, dlatego właściciele udostępniający lokale mieszkalne na najem hotelowy powinni ponosić wyższe koszty z tytułu eksploatacji.

K. Kalinowski zwrócił uwagę, że lustracja została przeprowadzona, ale protokół z lustracji nie podlegał niczyjej ocenie ani przez RN bo była zawieszona w działaniu, ani przez WZ. Jednocześnie przypomniał, że w protokole z lustracji mieszkańcy bud. Tamka 40 byli wskazani jako Członkowie Spółdzielni posiadający ekspektatywę (99 lokali z ekspektatywą) – str. 37, 38, 39 protokołu. Poruszył udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd mec. M. Zaleskiemu do reprezentowania



Spółdzielni w postępowaniu sądowym dot. członkostwa mieszkańców budynku Tamka 40. i zapytał, czy można udzielać takiego pełnomocnictwa bez wiedzy i zgody mieszkańców.

Mec. G. Łopata wyjaśnił, że w tym zakresie Zarząd może samodzielnie decydować z jaką kancelarią prawną współpracuje i nie ma obowiązku uzgadniać tego z członkami Spółdzielni

K. Kalinowski zwrócił uwagę, że jak są robione przeglądy stanu technicznego budynków to Komisja powinna mieć udostępniony protokół z poprzedniego przeglądu oraz podaną informację, które prace zostały wykonane, a które nie. Bez takiego dokumentu trudno jest ocenić stan budynku.

E. Kaczmarczyk odniosła się do pisma Zarządu z dnia 17.09.2021 r., w którym podano, że udostępnienie danych dot. najemców lokali użytkowych będzie możliwe po podpisaniu klauzuli poufności. Przypomniała, że dokumenty dot. RODO były podpisywane na początku kadencji tej Rady.

Prezes wyjaśnił, że mamy najemców, którzy w umowach zastrzegają sobie udostępnianie danych umowy osobom trzecim – np. Policja, McDonald's, Żabka. Stąd po konsultacjach z osobą zajmującą się ochroną danych ustalono, że każda osoba mająca wgląd do tych danych musi podpisać klauzulę poufności.

Z. Goss przekazał Prezesowi pytań B. Łagodzińskiej.

E. Wolska zadała pytanie, jak to można zorganizować, aby B. Łagodzińska mogła pracować zdalnie.

Prezes zaproponował, że jeżeli ktoś wyrazi zgodę, to będzie można zainstalować kamerę na jego komputerze, ale też potrzebujemy czasu aby to zrealizować.

J. Bolek zapytał Prezesa, ze względu na ilość pytań od B. Łagodzińskiej (patrz zał. 2) w jaki sposób i w jakim czasie byłby skłonny dzielić odpowiedzi. Dodatkowo zwrócił uwagę, że te pytania i odpowiedzi powinny być stawiane w trybie przebiegu posiedzenia RN. Stwierdził, że powinien teraz przerwać posiedzenie RN i wznowić je po udzieleniu odpowiedzi na pytania B. Łagodzińskiej.

Członkowie RN ustalili, że pytania B. Łagodzińskiej zostaną złożone jako wniosek, a odpowiedź będzie udzielona na następne posiedzenie RN.

Prezes powiedział, że zapozna się z pytaniami B. Łagodzińskiej i postara się szybko na nie odpowiedzieć na następnej RN.

E. Wolska powiedziała, że zapoznała się z informacjami Zarządu i też ma pytania, ale jednocześnie zaprasza do zapoznania się z materiałami – sprawozdaniami zamieszczonymi na stronie internetowej, które zostały przyjęte przez uchwały WZ. Teraz nie ma sensu zmieniać dokumentów przegłosowanych przez WZ. E. Wolska zapytała o kwotę, jaką Spółdzielnia przeznaczyła dla Wspólnoty Mieszkaniowej Moniuszki 10 za umożliwienie korzystania z rampy umożliwiającej dojazd do podziemi bud. Świętokrzyska 31/33A.

Prezes odpowiedział, że w tej chwili tej kwoty nie pamięta, ale to sprawdzi i przekaze. Sprawa została skierowana do sądu ze względu na długo trwające negocjacje. Wspólnota wie, że sprawa jest w sądzie i jest otwarta na podpisanie porozumienia.

M. Machałowska zadała pytanie jak wyglądała praca zdalnie, kto to kontrolował i jakie oszczędności z tego tytułu zyskała Spółdzielnia.

Prezes P. Bakun wyjaśnił, że Zarząd generalnie nie pracował zdalnie, chyba że wymuszała to sytuacja spowodowana kontaktem z osobą, która zachorowała. Pracownicy zostali podzieleni na 2 grupy, w wyniku czego Dział Księgowości i Dział Techniczny.

Prezes wyjaśnił, że osoby pracujące zdalnie miały dostęp do pulpitu i mogły wykonywać różne czynności na swoim komputerze. Natomiast nie da się dokładnie kontrolować czasu pracy. Realizowane były zalecenia wytyczone przez WHO.

J. Makulec skierował pytanie do Zarządu czy jest uchwała w sprawie unieważnienia przetargu na remont lokalu po klubie Underground.

Ponadto dodał, że prosi o przygotowanie pisma z dnia 01.09.2020 r. podpisanego przez członków Rady. Jeżeli Państwo przekłamali w tej kwestii to ja będę żądał sprostowania na stronie internetowej i dostarczenie tego do wszystkich skrzynek pocztowych. Nigdy nie żądałem pozostawienia przetargu na Underground bez rozstrzygnięcia.

A. Galos dodał, że pismo z dnia 01.09.2020 r. zostało skierowane do Prezesa i niepotrzebnie zostało udostępnione innym członkom Spółdzielni.

J. Bolek zgłosił wniosek formalny o przeniesienie punktu 3 porządku obrad: **Przyjęcie informacji Zarządu o działalności Spółdzielni w okresie: III i IV kwartału 2019 r., 2020 rok (w podziale na kwartały) i I kwartał 2021 r.** na następne posiedzenie RN.

Wniosek został przyjęty jednogłośnie,

Prezes P. Bakun udzielił odpowiedzi na pytanie M. Machałowskiej i poinformował zebranych, że oczywiście urlopy są zaplanowane – Prezes. J. Baumgart będzie nieobecny w pierwszej połowie sierpnia 1-15.08.2021, natomiast on w pierwszej połowie lipca 1-16.02021r. Jednocześnie zastrzegł, że ze względu na ogłoszone przetargi i prowadzone negocjacje cenowe, rozmowy z Lidlem zaplanowany urlop może ulec przesunięciu.

Zarząd opuścił salę obrad.

Ad. 4. Przyjęcie protokołu z zebrania w dniu 01.06.2021r.

Nikt nie zgłosił uwag do protokołu i przystąpiono do głosowania: 10 osób głosowało za przyjęciem protokołu, 1 osoba wstrzymała się od głosu. Protokół został przyjęty.

Ad. 8 Omówienie planu pracy Komisji Rewizyjnej.

E. Wolska zgłosiła uwagi do planu pracy Komisji Rewizyjnej do punktów:

1. Ocena procedury głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia z 2021 r. przez Komisję Rewizyjną i Komisję Statutowo-Regulaminową.

3. Współpraca z biegłym rewidentem wybraną przez RN przy ocenie bilansów ze szczególnym rozliczaniem kosztów remontów i sposobu podziału nadwyżki finansowej za okres od 2018 do 2020r. Uważa, że te zagadnienia nie należą do kompetencji Komisji Rewizyjnej – co oceniać skoro głosowanie się odbyło i uchwały zostały podjęte. Jeżeli chodzi o współpracę z biegłym rewidentem to jej zdaniem od udostępniania dokumentów jest Zarząd i Główna Księgowa.

Mec. G. Łopata powiedział, że Komisja Rewizyjna może współpracować z biegłym rewidentem, aby mu przekazać informacje.

11 osób głosowało za zaopiniowaniem planu pracy Komisji Rewizyjnej.

Ad. 9 Omówienie planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej

E. Wolska zgłosiła uwagę do punktu 3 planu pracy: Monitorowanie planu pracy w obiektach Spółdzielni – jej zdaniem jest to kompetencja Zarządu i Działu Techniczno-Eksploatacyjnego.

Mec. G. Łopata wyjaśnił, że Komisja Inwestycyjno-Remontowa jako organ doradczy RN ma prawo zobaczyć jak przebiegają prace remontowe w obiektach Spółdzielni (bez wchodzenia tam, gdzie wymagane są specjalne pozwolenia np. na dach).

10 osób głosowało za akceptacją planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

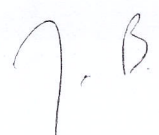
K. Kalinowski zgłosił problem pojawiającej się od pewnego czasu wody w piwnicach budynku przy ul. Tamka 40, czego jak dotąd nie udało się ustalić przyczyny.

Z. Goss powiedział, że podobny problem dotyczy również trzech wieżowców przy ul. Chmielnej 35, Zgoda 13 i Świętokrzyskiej 35 i nie można tego bagatelizować.

Ad. 10 Omówienie planu pracy Komisji Statutowo-Regulaminowej.

Nikt nie zgłosił uwag – 11 osób głosowało za zaakceptowaniem planu pracy

K. Kalinowski poinformował zebranych o różnych sposobach rozliczania kosztów bud. Tamka 40, raz jest przyjmowana powierzchnia 3.250 m² innym razem 3.600 m².



J. Bolek poinformował zebranych, że za czasów prezesa [redacted] był robiony obmiar wszystkich budynków.

E. Wolska powiedziała, że zmieniły się zasady obmiaru.

Z. Goss powiedział, że zmieniły się przepisy mówiące o powierzchniach użytkowych, a Zarząd trzymał się starych zasad – powierzchni zapisanych w umowach. Natomiast do rozliczeń wewnętrznych były przyjmowane różne zasady w różnych budynkach. Jako Komisja zwróciliśmy na to uwagę i teraz trzeba będzie do tego wrócić i uporządkować przy regulaminie GZM.

Ad. 14 Wolne wnioski

Z. Goss zgłosił **wniosek 1** o powołanie przez RN biegłego rewidenta w celu zbadania/weryfikacji sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 i 2020 rok. Z. Goss poinformował, że Spółdzielnia ma obowiązek wykonania badania sprawozdania finansowego raz na trzy lata.

Mec. G. Łopata powiedział, że wybór biegłego rewidenta należy do kompetencji RN, a skoro RN przez jakiś czas nie mogła spełniać funkcji nadzorującej i kontrolnej, to może warto z tej możliwości skorzystać.

E. Wolska stwierdziła, że za badanie tych sprawozdań Spółdzielnia poniesie koszty – około 15.000 zł za jeden rok, a nie ma takiego obowiązku aby rewidenta powoływać.

J. Bolek wyjaśnił, że chodzi o przygotowanie zapytania ofertowego, natomiast wybór rewidenta nastąpi na podstawie zgłoszonych ofert dopiero wtedy będzie wiadomo, jakie będą z tym związane koszty.

Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób. Wstrzymała się 1 osoba. Wniosek został przyjęty.

M. Machałowska zgłosiła **wniosek 2** o zobowiązanie Zarządu do odpowiedzi pisemnej z podaniem podstaw prawnych:

- dlaczego Zarząd nie powiadomił Prezydium RN, że Pani [redacted] zaskarżyła tylko uchwałę WZ w sprawie wyboru RN,
- dlaczego Zarząd reprezentuje Spółdzielnię Mieszkaniową jako interwenient uboczny, który opowiedział się po stronie Pani [redacted],
- dlaczego Zarząd wniósł do sądu, aby Pani [redacted] nie obciążać kosztami,
- dlaczego Zarząd nie dostarcza dokumentów w terminie o które prosi sąd,
- jakie są koszty obsługi procesowej, opinii prawnych lub innych, które Spółdzielnia ponosi w związku z procesem,
- dlaczego Zarząd w zawiadomieniu o pisemnym i zdalnym głosowaniu uchwał WZ w opisie jakie są dopuszczalne formy głosowania nie dał informacji, że można głosować przez pełnomocnika.

Za przyjęciem wniosku głosowało 8 osób. Od głosu wstrzymały się 3 osoby. Wniosek został przyjęty.

E. Wolska wniosła **wniosek 3**, aby posiedzenia RN były organizowane raz w miesiącu, w ostatni czwartek miesiąca, tak aby Zarząd miał czas na przygotowanie materiałów, a członkowie RN na zapoznanie się z nimi.

Termin kolejnego posiedzenia RN ustalono na dzień 15.07.2020 r. (czwartek) godz. 18:00 – 6 osób głosowało za przyjęciem tego terminu.

J. Bolek podziękował za spotkanie – omówione zostały wszystkie punkty porządku obrad.

E. Wolska zwróciła uwagę, że na pierwszym posiedzeniu RN ustalono, że sporządzaniem protokołów będzie zajmowała się kancelaria prawna.

Z. Goss powiedział, że Prezes Zarządu nie zlecił kancelarii pisanie protokołu, bo wypowiedział umowę.

Mec. G. Łopata poinformował zebranych, że przed poprzednim posiedzeniem RN (10.06.2021r.) skontaktował się z nim Prezes P. Bakun z informacją, że RN została przywrócona do działania i czy w związku z tym mógłby służyć wsparciem w posiedzeniu RN. Mec. Łopata dodał, że pomimo braku podpisanej umowy służy swoim wsparciem już po raz drugi.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Zdzisław Goss