

**PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 52/2016**  
**z dnia 23 maja 2016 r.**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie**

**I. Miejsce zebrania:**

Budynek przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A, V piętro.

**II. Obecni:**

- członkowie Rady Nadzorczej (RN) Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (SM, Spółdzielni lub SM „Centrum I”) - wg. załączonej listy;
- Izabela Minda radca prawny RN;
- członkowie Zarządu: Prezes Beata Kunstetter i Zastępca Prezesa Jacek Baumgart;
- biegły rewident Pan Bogdan Broniewski, główna księgowa SM Małgorzata Złotkowska.

**III. Porządek zebrania zaproponowany przez Prezydium RN:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.
4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN 31 marca 2016 roku.
5. Omówienie opinii biegłego rewidenta.
6. Przyjęcie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015r.
7. Przyjęcie sprawozdania Komisji Rewizyjnej.
8. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej.
9. Omówienie przygotowanych materiałów na walne zgromadzenie w dniu 25.06.2016.
10. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.
11. Wolne wnioski i sprawy wniesione.
12. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach.
13. Zamknięcie obrad.

**IV. Przebieg zebrania:**

**1. Otwarcie zebrania.**

M. Wawrzyniak - Przewodniczący Rady Nadzorczej, powitał obecnych, otworzył zebranie, stwierdził kworum i prawomocność zebrania.

**2. Przyjęcie porządku obrad.**

B. Łagodzińska: poprawki: w pkt. 6-7 zamiast przyjęcie wpisać: zaopiniowanie oraz w pkt. 9 Walne Zgromadzenie dużymi literami. – przyjęto jednomyślnie  
**Za przyjęciem porządku obrad 10 osób, przeciw 0 - porządek obrad został przyjęty.**

**3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.**

Prezydium spotykało się 4 razy. Przewodniczący poinformował o pismach wychodzących i przychodzących.

#### **4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z dnia 28 kwietnia 2016 roku.**

M. Machałowska; zmiana pytania: str. 3 pkt. 5: dlaczego przy sprawdzaniu przyczyny przecieku wody przez fundament w budynku Chmielna 35, nie można odkryć fundamentu w miejscu przecieku, by sprawdzić stan ściany na zewnątrz, oraz pkt. 8: dlaczego Zarząd w wieżowcach postanowił nie wymieniać wind, a w budynku Zgoda 9 będzie wymieniana winda na nową, gdzie nie było przestoju windy.

**Za przyjęciem protokołu z technicznymi poprawkami głosowało 12 osób, przeciw 0 - protokół został przyjęty.**

#### **5. Omówienie opinii biegłego rewidenta.**

Na posiedzenie RN został zaproszony biegły rewident Pan Bogdan Broniewski. Przewodniczący powitał Pana Broniewskiego i poprosił o przedstawienie wniosków z badania.

B. Broniewski: badane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy 2015. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z polityką rachunkowości i na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne z przepisami prawa i statutu Spółdzielni. Sprawozdanie z działalności SM Centrum I jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne. Stwierdzam, że aktualna sytuacja Spółdzielni jest stabilna i nie ma żadnego zagrożenia dla dalszej jej działalności. **Zysk Spółdzielni na koniec roku 2015 jest zdecydowanie większy niż w latach ubiegłych.** SM Centrum I zapłaciła około 840.000 złotych podatku dochodowego.

B. Łagodzińska: czy Pan Biegły zajmował się zagadnieniem księgowania kosztów na poszczególne budynki? B. Broniewski: Spółdzielnie działają na podstawie 3 ustaw: 2 spółdzielcze i o rachunkowości. Przepisy są niespójne. Nie zajmowałem się szczegółowo tym zagadnieniem.

#### **6. Zaopiniowanie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.**

Prezes: w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu zostały przedstawione najważniejsze zdarzenia zaistniałe w 2015 roku.

J. Bolek: sprawy sądowe: sprawa WSM Żoliborz centralny – o jaką księgę wieczystą chodzi?

Prezes: jest to były nasz najemca i chodzi o KW, w której SM chciała się wpisać, wniosek został zgłoszony za późno, ponieważ wcześniej mieszkanie zostało sprzedane w drodze egzekucji – sprawa dotyczy lat 2012-2013.

J. Bolek: czy Adexbud ma jakąś sprawę przeciwko naszej SM. Prezes: nie, Adexbud wzywał SM do pewnych czynności, ale po wyjaśnieniach wysłanych przez SM rezygnował z dalszych czynności.

B. Łagodzińska: str. 10: regulacja prawna gruntu Tamka 40, czy obecnie Zarząd podejmuje jakieś inne czynności w tej sprawie? Prezes: wystosowaliśmy zapytanie, czy są prowadzone sprawy o zwrot tej nieruchomości i dostaliśmy odpowiedź pozytywną, postępowania o zwrot trwają.

B. Łagodzińska: str. 14 najem lokali użytkowych: informacja o czasie trwania umowy najmu jest niepełna. **Proszę o uzupełnienie tych danych we wszystkich punktach.**

B. Łagodzińska: zestawienie prowadzonych spraw sądowych sporządzonych przez Ars Legis jest niepełne i niedokładne.

D. Kotulska: str. 14 pkt. 4: co z reklama McDonalds na dachu. Prezes: właśnie uzyskali pozwolenie na budowę, długo to trwało bo była przeprowadzona pełna procedura administracyjna.

D. Kotulska: co z kwestią zjazdu poprzez Wspólnotę Moniuszki 8.

Prezes: zmienił się Zarząd Wspólnoty i mamy z nimi gorszy kontakt. Prowadzimy rozmowy.

M. Machałowska: str. 20 VIII pkt. 8: nie ma kwoty. Prezes: jest to informacja realizacji planu remontów. Nie wydatkujemy środków z funduszu remontowego bo wykonuje remont McDonalds, zatem nie jest ujęte to w sprawozdaniu.

Głosowanie uchwały w sprawie pozytywnego zaopiniowania sprawozdania Zarządu za 2015 rok.  
**Za podjęciem uchwały głosowało 8 osób, przeciw 0 osób - uchwała została podjęta.**

Głosowanie uchwały w sprawie pozytywnego zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.

**Za podjęciem uchwały głosowało 8 osób, przeciw 0 osób - uchwała została podjęta.**

#### **7. Zaopiniowanie sprawozdania Komisji Rewizyjnej.**

Głosowanie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres od lipca 2015 do czerwca 2016 roku.

**Za podjęciem uchwały głosowało 11 osób, przeciw 0 osób - uchwała została podjęta.**

#### **8. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej.**

Głosowanie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od lipca 2015 do czerwca 2016 roku.

**Za podjęciem uchwały głosowało 12 osób, przeciw 0 osób - uchwała została podjęta.**

#### **9. Omówienie przygotowanych materiałów na walne zgromadzenie w dniu 25.06.2016.**

Przewodniczący: Czy są uwagi do materiałów przedstawionych przez Zarząd?

B. Rutkowski: dlaczego uchwalenie zmian w statucie jest na końcu Walnego Zgromadzenia?

Prezes: uznaliśmy taki porządek razem z Prezydium, tak jest według nas najlepiej, kolejność zawsze można zmienić, nawet na Walnym Zgromadzeniu.

M. Wawrzyniak: jest to racjonalnie ustalenie, bo po wyborze członków, podczas liczenia głosów otworzymy dyskusję nad zmianami w statucie, a głosowanie będzie po ogłoszeniu wyników wyborów.

Uchwała w sprawie pozytywnego zaopiniowanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 25 czerwca 2016 roku oraz projektów uchwał Zarządu przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu.

**Za podjęciem uchwały głosowało 9 osób, przeciw 0 osób - uchwała została podjęta.**

#### **10. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.**

B. Łagodzińska: członek innej Wspólnoty Mieszkaniowej złożył wniosek do sądu w sprawie budowy hotelu przy Tamka 40 i został wezwany przez sąd do uiszczenia 200 złotych. Czy SM Centrum I, mająca interes w tej sprawie, może pomóc temu człowiekowi w zapłacie tego wpisowego.

Prezes: SM Centrum I nie ma prawa na taka pomoc.

P. Szulewski: co się dzieje w sprawie projektu zabudowy portierni budynku Świętokrzyska 35.

Prezes: przekazaliśmy to do opinii Komitetowi Domowemu.

P. Szulewski: Nie ma takiego przepisu i Zarząd wstrzymuje ogłoszenie przetargu.

J. Bolek: Komisja Inwestycyjno-Remontowa zauważyła znaczne spękania budynku Świętokrzyska 31/33A. Czy Zarząd coś wie na ten temat?

Zastępca Prezesa: są robione pomiary, są założone repery. Monitorujemy sytuację. Budynki się trochę ruszyły ze względu na prace Nowego Sezamu. Na razie nie ma zagrożenia.

J. Makulec: kiedy robiony był ostatni odczyt reperów i kiedy będzie następny?

Prezes: Odczyty pierwszy był robiony około 10 dni temu. Następny odczyt będzie przed wykonaniem ścian szczelinowych przez Nowy Sezam, czyli za około 10 dni.

W. Madrak: czy z ramienia SM kontrolowana jest wymiana instalacji światłowodów?

Zastępca Prezesa: kable wymienia Orange, my odbieramy prace po wymianie. Robią to porządnie.

M. Machałowska: był wniosek o ustalenie ewentualnych kosztów wykupu gruntów pod budynkami naszej SM.

Prezes: przepisy i ich interpretacja nie dają szans na wykup i przekształcenie gruntów. Jeżeli będzie projekt rządowy, dotyczący użytkowania wieczystego i jego przekształcenia we własność, to wniosek o wykup gruntów zostanie zrealizowany, ale wówczas wejdzie zapewne podatek katastralny, więc opłaty będą większe niż przy użytkowaniu wieczystym.

## 11. Wolne wnioski i sprawy wniesione.

P. Szulewski: wnosi o reasumpcje głosowania uchwał z pkt 6.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 5 osób, przeciw 6 osób – wniosek nie został przyjęty.**

J. Sobolewska-Banaszkiewicz: zgodnie z zatwierdzonym planem remontów, a wstrzymanym do czasu wykonania ekspertyz stanu technicznego wind, wnoszę do RN o podjęcie decyzji, aby umożliwić Zarządowi niezwłoczne przystąpienie do remontu leja zsykowego w budynku Chmielna 35, którego stan jest bardzo zły.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 1 osoba – wniosek został przyjęty.**

P. Szulewski: zgodnie z regulaminem zamówień na roboty budowlane prosimy o **niezwłoczne** uruchomienie procedury wyboru wykonawcy modernizacji portierni w budynku Świętokrzyska 35. Przypominamy, że Komitet Domowy opiniuje plan remontów oraz wykonanie prac. Nie zajmuje się doborem materiałów, obliczeniami wytrzymałościowymi, itp. Obecne postępowanie Zarządu koncentruje się na ciągłym żądaniu opinii od Komitetu Domowego powodując przesuwanie terminu rozpoczęcia modernizacji, na co nie ma akceptacji mieszkańców budynku.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 0 osób – wniosek został przyjęty.**

M. Stanowska: ponowny wniosek o zobowiązanie Zarządu do pilnego uzgodnienia terminu wejścia do podziemi budynku Świętokrzyska 35.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 0 osób – wniosek został przyjęty.**

## 12. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach.

Przyjęcie sprawozdania Komisji Inwestycyjno-Remontowej i Statutowo-Regulaminowej.

Najbliższe posiedzenie RN odbędzie się 16 czerwca 2016 r. o godz. 18:00.

## 13. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad został wyczerpany.

Marcin Wawrzyniak podziękował obecnym za przybycie i zamknął zebranie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Barbara Michałowska

Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej

  
Jarosław Makulec