

**Protokół Rady Nadzorczej nr 37/2019**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie**  
**z dnia 28 lutego 2019 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 Grzegorz Łopata

**III. Porządek obrad:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.01.2019 r.
4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 20.12.2018 r.
5. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.
6. Informacja Zarządu za okres: 15.01.2019 r.-13.02.2019 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.
8. Podjęcie uchwały w sprawie nowego Regulaminu udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, dostaw i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.
9. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od procedury zmierzającej do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zasad odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zwolnienia z procedury przetargowej najmu lokalu przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A (antresola).
12. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z kontroli przygotowania planu finansowego na rok 2019.
13. 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 Z. Goss zaproponował przeniesienie punktu 12 po punkcie 7. Za przeniesieniem pkt 12 głosowało 7 członków Rady, przeciw było 2 członków Rady. Wniosek został uwzględniony.

Pan Z. Goss zgłosił wniosek, aby nie podejmować dziś uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta, jedynie otworzyć oferty. Członkowie przychylni się do tego wniosku, jednocześnie podkreślono, że uchwała w tej sprawie zostanie podjęta na najbliższym, przyspieszonym posiedzeniu Rady. Po dyskusji pkt 7 przyjął brzmienie: *Otwarcie ofert w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.*

Pani E. Wolska odnośnie punktów: 9 i 10: w tej sprawie Walne Zgromadzenie podjęło Uchwałę już w 2016 roku upoważniając Zarząd do wykupu gruntów. Pytanie do mecenasa: „czy zasadne jest podejmowanie uchwał w tej sprawie przez Radę Nadzorczą?”

Radca prawny G. Łopata: Uchwała z 2016 r. nie precyzowała co miałyby zrobić Zarząd, zawierała kierunkowe działania jakie ma podjąć Zarząd. Uchwała nie była szczegółowa. Nie było wtedy ustawy aktualnie obowiązującej. Teoretycznie uchwała mogłaby dotyczyć przekształcenia prawa własności na podstawie poprzedniej ustawy i w trybie nowych przepisów.

Pani E. Wolska: „możemy podjąć tę Uchwałę, ale musimy zapytać o wolę członków: czy chcą wykupu jednorazowego. Rozumiem, że jest to przygotowawcze do podjęcia działań.”

Prezes P. Bakun: „na spotkaniach z mieszkańcami informowaliśmy, że jako Zarząd decydujemy się na skorzystanie z bonifikaty. Kwestie związane z płatnością czyli funduszem celowym zostaną ustalone na Walnym (jednorazowo bądź w ratach). Jako Zarząd podejmujemy działania, ażeby skorzystać z bonifikaty. Chcemy również, jak najszybciej złożyć wniosek, żeby jak najszybciej dostać zaświadczenie, żeby uniknąć podwyższenia ceny gruntów lub zmiany wysokości bonifikaty”.

Pan K. Kalinowski: za wieczyste użytkowanie za rok bieżący jest prolongata opłaty do marca przyszłego roku. W tym roku nie ma żadnej opłaty.

Prezes P. Bakun: „zgodnie z informacją z urzędu, ci którzy mają użytkowanie wieczyste i prowadzą działalność gospodarczą muszą wnieść opłatę w wyznaczonym terminie. Tych przypadków nie obejmuje ustawa. Ustawa dotyczy tylko zasobów mieszkaniowych.”

Pan W. Madrak: „co z Tamką 40? Czy coś możemy zrobić w kwestii własności gruntu budynku Tamka 40?”

Radca Prawny: Niestety na dzień dzisiejszy Tamka 40 nie ma uregulowanej kwestii własności gruntu pod budynkiem. W związku z tym nie może być przekształcenia. Ostatnio dowiadaliśmy się w Urzędzie. Powiedziano nam, żeby się dowiadywać w marcu.

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

Za przyjęciem oddano 14 głosów. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

### **Ad. 3.**

M. Wawrzyniak: przystępujemy do przyjęcia protokołu z posiedzenia w dniu 24.01.2019 r. Czy są uwagi do protokołu?

Prezes P. Bakun: w pkt 6 zwrot „*opinii prawnej*” zastąpić „*opinii prawno podatkowej*”.

M. Wawrzyniak: „mam uwagę do mojej wypowiedzi w pkt 3. Moją intencją było dołączenie do protokołu informacji, jakie poprawki zostały wprowadzone do planu finansowego. Autopoprawki zostały przesłane mailem. Nie chodziło mi o to, żeby drukować cały plan finansowy i jeszcze raz przekazywać każdemu członkowi Rady. Jeśli ktoś z Państwa życzy sobie, to oczywiście otrzyma. Moją intencją było jedynie dołączyć do protokołu poprawki do planu finansowego.”

Pani E. Wolska: „do protokołu należy również załączyć poprawki do planu rzeczowo-finansowego remontów, których nie otrzymaliśmy. Prośba o dołączenie i przesłanie.”

Za przyjęciem protokołu oddano 14 głosów. Protokół przyjęto.

#### **Ad. 4.**

M. Wawrzyniak: „nie ma nowego protokołu z dnia 20.12.2018 r., dlatego dołączyłem poprzedni projekt protokołu. Proponuję zlecić napisanie protokołu z 20.12.2018 r. p. A. Piotrowskiej i przesunąć ten punkt na poprzednie zebranie.”

Przyjęto przez aklamację.

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

Przewodniczący M. Wawrzyniak przedstawił informację o pracy Prezydium. Odbyło się jedno spotkanie Prezydium w celu ustalenia porządku obrad Rady Nadzorczej. Nie wpłynęły żadne wnioski oprócz tych uwzględnionych w porządku obrad.

Pani E. Wolska zgłosiła brak protokołu Komisji Inwestycyjno-Remontowej, poprosiła o dostarczenie tego protokołu członkom na następne posiedzenie Rady Nadzorczej z uwagi na to, że protokół ten zawiera ocenę wykonania planu rzeczowo-finansowego.

#### **Ad. 6.**

Przystąpiono do omówienia Informacji Zarządu.

Pani E. Wolska zadała pytanie dotyczące hotelarzy. Odbyły się spotkania z mieszkańcami. Właściciele lokali mieszkalnych wykorzystywanych na działalność hotelową mieli zgłosić swoje propozycje. Czy jest to dalej procedowane? Druga kwestia: czy Zarząd przekaze realizację wniosków z lustracji wcześniej czy w terminie ustawowym przed Walnym?

Prezes P. Bakun: „materiał będzie przekazany wcześniej, jeśli tak sobie Państwo życzyście, żebyśmy mogli omówić te kwestie. Będziemy omawiać opinię prawną odnośnie GZM, to może zająć trochę czasu.”

Członkowie Rady opowiedzieli się za wcześniejszym przekazaniem materiału na kolejne posiedzenie Rady.

Pani E. Wolska: w pkt 2 Informacji Zarządu: „*zgodnie z ustaleniami członków Komisji Statutowo-Regulaminowej*” nastąpiła pomyłka. Komisja Statutowo-Regulaminowa nie otrzymała materiałów. Chodzi o Komisję Rewizyjną. Powinno być: „*zgodnie z ustaleniami członków Komisji Rewizyjnej*”.

Pani E. Wolska poprosiła o wyjaśnienie informacji w sprawie Remontu przyziemia bud. Zgoda 13 i zleceniem wykonania koncepcji wentylacji lokali użytkowych za kwotę 2 tys. złotych.

Prezes J. Baumgart: na piętrze w budynku Zgoda 13 mieszczą się niezależne lokale użytkowe. Nie spełniają one podstawowych warunków technicznych, nie mają wentylacji. W związku z procedowaniem projektu remontu, niezbędne jest rozmieszczenie na elewacji czerpni i wyrzutni powietrza. Nie jest to możliwe bez koncepcji wentylacji. Zlecamy przygotowanie tego projektu na dwa podobne budynki. Koncepcje zostaną wykorzystane z chwilą wniesienia tego punktu do planu remontów. Na razie jest to jedynie projekt.

Pani M. Stanowska: „czy były drugie rozmowy ze Wspólnotą Mieszkaniową?”

Prezes P. Bakun: „czekaliśmy na decyzję Miasta, ponieważ dostęp do rampy prowadzi częściowo przez teren Miasta. W związku z tym, wraz z Kancelarią wnioskowaliśmy o ustanowienie służebności. Miasto chciałoby całość wynająć jednemu podmiotowi, obok użyczenia prawa przejazdu. Wstępna decyzja Miasta jest pozytywna, ale czekamy na dokument potwierdzający. Ze Wspólnotą Moniuszki odbyło się kolejne zebranie. Ze strony Wspólnoty padły różne kwoty. Zwróciliśmy się z prośbą do Wspólnoty o sprecyzowanie kwoty, ile chcą za wjazd bez nakładów na remont. Druga opcja, ile chcą za wjazd przy naszych nakładach remontowych.

Czekamy na konkretną odpowiedź odnośnie ich oczekiwań, bo aktualnie nie ma jasności.

Pan A. Galos zapytał czy był kontakt ze strony BBI po ostatnim spotkaniu.

Prezes P. Bakun: „próbowałem się skontaktować, jednak pani mecenas nie oddzwoniła do nas.”

Pani E. Wolska zapytała, czy złożono oferty na najem lokalu użytkowego przy ul. Tamka 40.

Prezes P. Bakun: „wpłynęła jedna oferta na najem za kwotę 50,00 zł/m<sup>2</sup>. Uzyskano pozytywną opinię Komitetu Domowego.”

Pani E. Wolska: „dlaczego w treści ogłoszenia Zarząd zasugerował rodzaj działalności? Cemu nie wzięto pod uwagę działalności gastronomicznej, która zapewniłaby Spółdzielni większe wpływy? Czy Komitet Domowy wyraził obawy co do działalności gastronomicznej?

Prezes P. Bakun: „przedłużając umowę o pracę zaakceptowaliście Państwo politykę polegającą na konsultacjach z mieszkańcami. Konsultacje z jedną z mieszkańek budynku Tamka 40 są częste i długie. Działalność gastronomiczna została wykluczona w luźnej rozmowie z jedną z mieszkańek. Nie było zakazu gastronomii w ogłoszeniu. Nie było to stanowisko ani Komitetu Domowego, ani stanowisko budynku Tamka 40.”

Pan J. Wieteska: „wrócimy do tego przy omawianiu tematu podziału zysku”.

Prezes P. Bakun: „ogrodzony został teren parkingu, co sprawia, że obecnie nie ma możliwości prowadzenia w tej sytuacji działalności gastronomicznej”.

Pan K. Kalinowski: „trochę się dziwię, że chcielibyście Państwo obłożyć budynek Tamka 40. Chciałbym wiedzieć, jak powstała ta Spółdzielnia i jak się miała dzielić.”

Pan K. Bielicki zadał pytanie dot. uruchomienia kurtyny wodnej przy budynku Zodiak.

Prezes J. Baumgart: „do Spółdzielni nie wpłynęła żadna decyzja ani informacja w tej sprawie. Zlecone zostało inwestorowi wykonanie ekspertyzy.”

Prezes P. Bakun: „było spotkanie z przedstawicielami inwestora w ubiegłym roku, na którym stwierdzono, że w związku z obawami naszych mieszkańców nie będą tego uruchamiać. Faktycznie kurtyna wodna nie została uruchomiona mimo zakończenia prac.”

Pan J. Wieteska: odnośnie pkt 3 informacji Zarządu: kiedy będzie opinia prawno podatkowa dot. sposobu rozliczania kosztów?

Prezes P. Bakun: „będzie dostępna na następnym posiedzeniu Rady.”

Pan W. Madrak: „czy Zarząd coś robi w sprawie przecieku do lokalu Underground?”

Prezes P. Bakun: „podjęliśmy działania w sprawie ustalenia źródła przecieku do lokalu Underground. Zaprosiliśmy przedstawicieli McDonald's, żeby uczestniczyli w pracach. W pierwszej kolejności należy sprawdzić szczelność odwodnienia liniowego z udziałem naszych hydraulików.”

Pan K. Kalinowski: „aktualnie kończy się budowa hotelu (Tamka 38) i między budynkami powstało jezioro. Jeśli nie dopilnujemy sprawy teraz póki jest wykonawca, to zostaniemy z problemem. Należy podnieść ten chodnik o 30 cm przy wejściu do budynku Tamka 40, bo powstał spadek w odwrotną stronę. Kiedyś nie było zalewania, bo była wspólna studzienka, która odwadniała ciąg pieszy w stronę Tamka 38.”

Prezes J. Baumgart: „zrobimy dokumentację fotograficzną po opadach i wyślemy do inwestora oraz do GZM.”

Pan K. Kalinowski: „budynek Tamka prosi, żeby przejąć od Biedronki pusty lokal na segregację śmieci, która będzie obowiązkowa od czerwca bieżącego roku.”

Prezes P. Bakun: „Biedronka płaci określoną kwotę za to pomieszczenie. Menedżerka Biedronki powiedziała, że to pomieszczenie raczej nie będzie im potrzebne, ale nie wiadomo jaką segregację śmieci będzie prowadziła Biedronka. Dopóki przedstawiciele Biedronki nie wiedzą jaką politykę segregacji śmieci będą prowadzić, dopóty nie mogą zrezygnować z

pomieszczenia. Póki co nie wiadomo, czy Biedronka będzie chciała wykorzystać to pomieszczenie do segregowania śmieci.”

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

Prezydium Rady wraz z Radcą Prawnym p. G. Łopatą dokonali otwarcia ofert w sprawie wyboru biegłego rewidenta. W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęło 8 ofert w terminie do dnia 18.02.2019 r. do godz. 14:00. Wszystkie oferty złożono w zamkniętych kopertach:

- 1) AC Roka Sp. z o.o. cena: ██████████ zł + VAT,
- 2) Eko-Bilans Sp. z o.o. cena: ██████████ zł + VAT,
- 3) E-ACCOUNTING.PL Sp. z o.o. cena: ██████████ zł brutto (██████████ zł + VAT),
- 4) Grupa KPW Audytor Sap Sp. z o.o. cena ██████████ zł + VAT,
- 5) Wessly Sp. z o.o. cena: ██████████ zł + VAT,
- 6) PTE-PROFIT Sp. z o.o. cena: ██████████ zł + VAT,
- 7) POL-TAX Sp. z o.o. cena: ██████████ zł + VAT,
- 8) Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy – Audyt Sp. z o.o. cena: ██████████ zł + VAT.

Zestawienie ofert (zał. 2).

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

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z kontroli przygotowania planu finansowego na rok 2019.

Pani M. Złotkowska: „Komisja Rewizyjna skupiła się na planowanych zmianach. Przedstawiając budżet do akceptacji, zaznaczyłam, że z uwagi na brak nowego GZM, jest oparty na dotychczasowych zasadach. Planując budżet na 2018 r. nie mogłam znać, tak jak Państwo do tej pory nie znacie tych nowych założeń i nowych rozwiązań, które chcielibyście Państwo umieścić w tamtym materiale. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej nie jest stricte badaniem tego budżetu, który przedstawiłam. To jest próba przyjęcia nowych rozwiązań z zastosowaniem nowego Regulaminu GZM i ewentualną korektą złożonego budżetu, a nie gdybaniem jak ten budżet powinien wyglądać na ten moment, bo nie mógł wyglądać inaczej.”

Pani E. Wolska: „zgodnie z przyjętym planem pracy, Komisja Rewizyjna miała ocenić wykonanie planu finansowego za poprzedni rok. Zarząd przygotował nowy projekt Regulaminu GZM, Komisja Rewizyjna wniosła uwagi i poszczególni członkowie Rady mieli zgłaszać swoje uwagi. Czym innym jest ocena wykonania sprawozdania na starych zasadach za 2018 r., a czym innym są zasady ustalone w GZM.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „na którymś z posiedzeń prawdopodobnie grudniowym Rada Nadzorcza zleciła Komisji Rewizyjnej zbadanie sposobu ustalania kosztów w ramach GZM”.

Pan J. Wieteska: „ten materiał to nie jest Sprawozdanie z kontroli przygotowania planu finansowego na 2019 r. jest to praca na rzecz dyskusji na temat GZM i kosztów”.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „to jest efekt prac Komisji Rewizyjnej, głos Komisji w dyskusji nad GZM. Zapoznamy się z opinią prawną, na tej podstawie w ramach prac nad GZM uwzględnimy wnioski.”

Pan K. Kalinowski: „na podstawie projektu regulaminu GZM, który wpłynął na grudniowe posiedzenie Rady zaprotestowałem przeciw dotychczasowemu sposobowi rozliczania kosztów. To było przyczyną dalszych prac nad tym tematem i włączenie Komisji Rewizyjnej do dyskusji.”

Pan Z. Goss: „chciałem zadać pytanie przy całej Radzie: jak są liczone koszty, czy tak jak było historycznie, czy tak jak mówi ustawa dziś? Proszę o odpowiedź Zarząd i Główną księgową. Przez długi czas nie możemy się doprosić o odpowiedź.”

Pani M. Złotkowska: „a jaka jest różnica pomiędzy podejściem historycznym, a tym co mówi ustawa dziś?”

Pan Z. Goss: „proszę zobaczyć co się zmieniło w ustawie w 2015 r. i w 2017 r. i będzie Pani wiedziała dlaczego o to pytam”.

Pani M. Złotkowska: „to proszę mi powiedzieć skoro ja nie wiem. Zadałam pytanie i chciałabym usłyszeć konkretną odpowiedź”.

Pan Z. Goss: „ja nie muszę wszystkiego mówić. Chciałbym, żeby sobie Pani uświadomiła jedną rzecz: odkąd pożytki przypisuje się do poszczególnych budynków? To zadałem pytanie czy jest tak jak kiedyś. Bo mam pytanie: jak są przypisywane pożytki budynku Świętokrzyska 31/33A?

Pani M. Złotkowska: „jakie pożytki budynku Świętokrzyska 31/33A jeśli cały budynek jest biurowy?”

Pan Z. Goss: „i cały budynek biurowy daje pożytki Spółdzielni.”

Pani M. Złotkowska: „oczywiście i nigdy nie było inaczej”.

Pan Z. Goss: „i jak to Pani dzieli?”

Pani M. Złotkowska: „to jest dochód z mienia Spółdzielni i przysługuje wszystkim członkom Spółdzielni”.

Pan J. Wieteska: „nie chciałbym wprowadzać elementu złośliwości. Sprawa jest na tyle poważna, że powinniśmy się skupić nad generalnymi zasadami, nie udowadniać sobie kto jest mądrzejszy. Jeśli słyszę o pożytkach z budynku biurowego, myślę, że powinienem stąd wyjść, ponieważ „pożytek” jest przypisany danemu budynkowi. Jak może być pożytek z budynku Świętokrzyska 31/33A, skoro to jest budynek biurowy, stanowi własność Spółdzielni i wchodzi do przychodów całej Spółdzielni.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „pan Wieteska ma rację. W przypadku wynajmowania lokali przez Spółdzielnię, a w tym budynku Spółdzielnia osiąga przychody z wynajmu lokali, nie z innych źródeł, to są to przychody z działalności gospodarczej. Nie są to pożytki w rozumieniu prawa cywilnego.”

Pan Z. Goss: „przepraszam, to było przejęzyczenie. Pożytki w ubiegłym roku nie były obciążane żadnymi kosztami to pierwszy błąd, który ujawniliśmy. A jeśli chodzi o pozostałe rzeczy to chciałbym, żebyśmy doczekali momentu, kiedy Zarząd z główną księgową przedstawi właściwe rozwiązanie. To być może wiąże się opiniami prawnymi. Do dziś nie ma odpowiedzi, ile jest lokali wykorzystywanych na cele hotelowe poprzez poszczególnych właścicieli, tylko jest ogólna liczba lokali hotelowych. Wyroki NSA mówią, że jeśli lokale są wykorzystywane na cele hotelowe, powinny być wystawiane faktury z 23% podatkiem VAT. Dziś Spółdzielnia tego nie robi. W pewnym momencie przyjdzie nam zapłacić podatek za parę lat wstecz.”

Pan J. Wieteska: „oczekuję od Komisji Rewizyjnej uporządkowania dyskusji na ten temat, a nie wrzucania wszystkiego do jednego worka. Jeszcze nie rozwiązaliśmy generalnej zasady podziału kosztów, a już rozmawiamy o lokalach użytkowych, które są w hierarchii podziału gdzieś na dole. Albo Komisja Rewizyjna zacznie jasno się wyrażać o co jej chodzi i zacznie nadzorować proces naszej dyskusji, albo niech nie zabiera głosu. Mówienie w tej chwili o lokalach hotelowych jest nieporozumieniem.”

Prezes P. Bakun: „jeśli chodzi o plan Komisji Rewizyjnej dotychczas w moim doświadczeniu zawsze prezydium przedstawiało jaki ten plan jest. Chodzi o usystematyzowany plan Komisji Rewizyjnej: jaki jest zakres prac Komisji Rewizyjnej, czego ma dotyczyć, w jakim obszarze. Ważne żeby taki dokument powstał, żebyśmy wiedzieli jaki jest plan. Nieprawdą jest, że Spółdzielnia nie obciążała kosztami pożytków za rok poprzedni. Poinformowałem Pana również, że Spółdzielnia obciąża wprost proporcjonalnie do przychodów. Miałem wątpliwości we wrześniu. Wybraliśmy się na szkolenie z główną księgową i potwierdziło się, że kosztami

powinniśmy obciążać pożytki wynikające z poszczególnych budynków. W roku 2018 tymi kosztami pożytki były obciążane. Musimy razem współpracować, skoncentrować się na naprawianiu, tego co wymaga naprawy. Problemem jest to, że nie ma GZM, że pewne sprawy są nieuregulowane. Należy połączyć naszą wiedzę i umiejętności. Chodzi o to, żebyśmy wspólnie pracowali nad GZM i podziałem kosztów. Jest w tej chwili dyskusja nad podziałem kosztów.

Pan K. Kalinowski częściowo przyznał mi rację, jednocześnie przekonał mnie do pewnych swoich racji. Próbujemy rozwiązać problemy, których mamy dużo.”

Pan J. Wieteska: „nie rozumiem na jakiej płaszczyźnie odbywa się ta dyskusja. Pan coś ustala z panem K. Kalinowskim, a ja chciałbym wiedzieć co ustalacie. W którym momencie p. Kalinowski zmienił zdanie, a w którym momencie Pan zmienił zdanie. Jeśli mamy jako Rada Nadzorcza ustalić GZM, to chcielibyśmy uczestniczyć w tej dyskusji, wiedzieć w którym momencie coś się zmienia. A nie chcielibyśmy, żeby działało się coś poza nami.”

Prezes P. Bakun: „z Panem K. Kalinowskim spotkaliśmy się kilka razy, sumarycznie to kilka dni naszej dyskusji. Gdybyśmy mieli dyskutować o wszystkich tych kwestiach, wyliczankach, kalkulacjach, dzielenia kosztów, struktury, proporcji, zajęłoby to nam parę posiedzeń. Na bazie naszych dyskusji mamy opinię prawną.”

Pan J. Wieteska: „jeśli dostaję Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej i Komisja wnioskuje o jakieś rozwiązanie, to ja nie chcę słuchać o dyskusjach. Nie rozumiem, czy w porównaniu do tego co tu jest napisane coś się zmieniło, nad czym mamy dyskutować.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „wydaje mi się, że w konsekwencji tych dyskusji między Panem Kalinowskim a Panem Prezesem, w wyniku prac komisji i opinii prawnej, Zarząd przedstawi

do dalszych prac Komisji albo ten sam, albo zmieniony projekt Regulaminu GZM. I będzie od razu widać co się zmieniło w stosunku do projektu wcześniejszego. Dla mnie jest ważne, żeby to był dobry projekt regulaminu GZM, a nie ważne jest kto komu na końcu wyperswadował.”

Pan Z. Goss: „w materiałach, które były przedstawione jako plan na 2019 r. nie było widać obciążenia pożytków kosztami. Z tych materiałów to nie wynika. Interpretacja Izby Skarbowych, którą otrzymaliśmy mówi o obiektach wynajmowanych, lokalach użytkowych. Wyroki NSA też się do tego odnoszą. To nie jest problem sześciorzędny, tylko bardzo istotny problem.”

Prezes P. Bakun: „przekazałem Państwu to opracowanie, żebyśmy poszerzyli wiedzę. Ze zgłoszeń mamy 3 lokale, które formalnie prowadzą działalność hotelową. Mecenas D. Wociór poinformował, że jeśli chcemy ustalić, w których lokalach prowadzona jest działalność hotelowa możemy to zrobić jedynie w sposób formalny: wystosować oświadczenie do wszystkich, wywiesić ogłoszenia w gablocie (mam projekt tego ogłoszenia). Musimy się opierać na bazie oświadczeń, wg mecenasa Wocióra. Nie możemy się bawić w detektywów.”

Pan K. Kalinowski: „na poprzednim posiedzeniu Rady próbowałem przedstawić swoje stanowisko. Nie dokończyłem, ponieważ stwierdziliśmy, że opracuję ten materiał na piśmie. Materiały opracowałem w ciągu czterech dni po ostatnim posiedzeniu, wysłałem do wszystkich swoje opracowania i poprosiłem o uwagi. Do dziś nikt się w tej sprawie nie odezwał. Rozumiem, że nie jesteście Państwo zainteresowani zmianą, jest dobrze, tak jak jest. A dla mnie to jest bardzo źle.”

Pani E. Wolska: „ja mam przygotowane uwagi dla Pana K. Kalinowskiego, ale powiedziano nam, że najpierw potrzebna jest opinia prawna”.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „mamy projekt Regulaminu, mamy opinię p. K. Kalinowskiego, mamy stanowisko Komisji Rewizyjnej i czekamy na opinię prawną. Mając te cztery dokumenty możemy dyskutować.”

Pani M. Złotkowska: „muszę sprostować zapis w Sprawozdaniu na str. 2 cytat: „Z uzyskanych informacji nie wynika, by w jakiegokolwiek formie zasady podziału zysków i przypisywania kosztów były opisane. Nie były przedmiotem obrad, a tym bardziej zostały zatwierdzone lub chociaż akceptowane przez samorządowe organy spółdzielcze. Tym samym zostały one wyjęte spod społecznej kontroli i przedstawiane przez wiele zarządów jako dogmat. W ten sposób przez wiele lat wymuszano akceptację tego stanu przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie. Tylko księgowość i Zarządy posiadały pełną wiedzę o przypisywaniu kosztów do poszczególnych pozycji.” Projekty Uchwał na Walne są przedmiotem obrad Rady Nadzorczej i dopiero po akceptacji przez Radę Nadzorczą są kierowane w materiałach na Walne Zgromadzenie. Uchwałę o podziale zysków podejmuje Walne Zgromadzenie, nie Zarząd, nie główna księgowa. Nie ma dogmatów. Pan K. Kalinowski powiedział, że w 2010 r. lokale użytkowe partycypowały w podziale zysków. Tak, to był odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych. Dlaczego? A z czego była sfinansowana wymiana elewacji bud. Świętokrzyska 31/33A? Uwzględnia się sugestie Rady Nadzorczej i pod to Zarząd projektuje Uchwałę, którą sprawdza pod względem prawnym i prawidłowości wyliczeń Kancelaria Prawna i dopiero w tym stanie jest przedłożona Radzie Nadzorczej i dopiero Rada akceptuje w takiej, a nie innej formie. Nie ma dogmatu. Proszę nie zapisywać takich rzeczy.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „Komisja Rewizyjna mogła napisać cokolwiek w swoim protokole. Dopóki nie zatwierdzimy jako stanowiska Rady Nadzorczej, jest to tylko stanowisko grypy członków Rady i nic więcej. Na ten moment mamy takie stanowisko Komisji Rewizyjnej. Mamy projekt Regulaminu.”

#### Ad. 9.

Przystąpiono do omówienia Regulaminu udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, dostaw i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „Zarząd przygotował projekt, który został przedstawiony Komisji Statutowo-Regulaminowej i przez nią zaakceptowany. Do tej pory do ważności przetargu wymagaliśmy dwóch ważnych ofert. Stosowaliśmy wymóg bardziej rygorystyczny, niż

wynika z prawa zamówień publicznych. Efektem było to, że wykonawca składał jedną ważną ofertę, zgodną z kosztorysami, którą mogliśmy jeszcze negocjować, ale zgodnie z Regulaminem musieliśmy taki przetarg unieważnić, bo była to jedyna oferta. Taki zapis jest absurdalny. Nie oznacza, że będziemy wybierać niegospodarnie, bo dla Zarządu punktem odniesienia jest kosztorys, a Zarząd z wykonawcą ma możliwość prowadzenia negocjacji, na końcu unieważnienia postępowania, jeśli oferta będzie niezgodna z kosztorysem. Taka jest generalna uwaga

Komisji, żeby to zmienić. Koniec końców Zarząd zwracał się do Rady, de facto przerzucał odpowiedzialność za wybór oferty w przypadku jednego tylko wykonawcy. Odpowiedzialność za wybór wykonawcy powinna spoczywać na Zarządzie i Zarząd powinien mieć możliwość prowadzenia negocjacji wyboru oferty. Postępowanie w tym trybie jest jawne, publikowane jest ogłoszenie w prasie. To nie jest tak, że Zarząd wybiera sobie wykonawcę, z nim dyskutuje i się dogaduje. Zgłasza się jeden oferent, który poświęcił czas na przygotowanie oferty. Oferta jest ważna, mieści się w naszym budżecie, a my nie możemy zacząć negocjacji. Musimy unieważnić postępowanie i ogłaszać kolejny przetarg licząc na to, że w niezmiennym warunkach

po miesiącu wpłynie więcej ofert. To generuje koszty. Chodzi o przetargi powyżej 100 tys.



złotych. Ponadto Komisja zwróciła uwagę, że członkowie Komisji Konkursowej nie mogą być w relacjach z wykonawcą, dotyczy to również obserwatorów (§ 13 ust. 2).

Zmiana ważności dwóch ofert wymaga wprowadzenie poprawek w:

- § 7 ust. 1: zapis: „**Dla ważności przetargu wymagane są dwie ważne oferty**” zastępuje się: „**Dla ważności wymagana jest jedna ważna oferta**”,

- § 31 ust. 1: „**W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert lub jeżeli po odrzuceniu unieważnionych ofert pozostaną mniej niż dwie oferty, Zarząd unieważnia przetarg, zawiadamiając niezwłocznie wszystkich Oferentów i na ich pisemny wniosek zwraca złożone oferty**” zastępuje się: „**Jeżeli po weryfikacji ofert nie pozostanie przynajmniej jedna ważna oferta, Zarząd unieważnia przetarg, zawiadamiając niezwłocznie wszystkich Oferentów i na ich pisemny wniosek zwraca złożone oferty**”,

- § 32 ust. 3 pkt a): „**brak jest co najmniej dwóch ważnych ofert**” zastępuje się: „**brakuje przynajmniej jednej ważnej oferty**”.

Przewodniczący: kto jest za przyjęciem trzech wymienionych poprawek?

Za przyjęciem poprawek oddano 11 głosów, przeciw 1, brak wstrzymujących się. W głosowaniu brało udział 12 członków Rady.

Kto za przyjęciem Uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, dostaw i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie?

Za przyjęciem Uchwały oddano 12 głosów, przeciw brak. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 1/2019 (zał. 3).

#### **Ad. 10.**

Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od procedury zmierzającej do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Pan Z. Goss: „co Zarząd proponuje w sprawie Tamka 40. Nie ma żadnych propozycji.”

Prezes P. Bakun: „Tamka 40 nie była objęta procedurą przekształcenia użytkowania wieczystego, z uwagi na nieuregulowanie stanu prawnego. Obecnie nie ma regulacji prawnej obecnie umożliwiającej przekształcenie użytkowania wieczystego tam, gdzie grunty nie są uregulowane, dlatego Uchwała nie obejmuje budynku Tamka 40.”

Pan K. Kalinowski: „należałoby utworzyć jakiś fundusz, żeby były zabezpieczone środki na wykup czy inne działanie.”

Pani E. Wolska: „mówiliśmy, że na Walnym Zgromadzeniu utworzymy fundusz celowy”.

Prezes P. Bakun: „przedmiotem tych dwóch Uchwał nie jest nieruchomość położona przy ul. Tamka 40, ponieważ ta nie ma użytkowania wieczystego. Obecnie stan prawny jest taki,

że jest to nieruchomość, która płaci za korzystanie z usług bez umowy.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „czy są jakieś poprawki do tego projektu Uchwały?”

Kto jest za podjęciem Uchwały w sprawie odstąpienia od procedury zmierzającej do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości?

Za podjęciem Uchwały nr 2/2019 oddano 12 głosów, brak przeciw. W głosowaniu brało udział 12 członków Rady (zał. 4).

#### **Ad. 11.**

Pan K. Kalinowski: „co z biurowcem Spółdzielni”?

Prezes P. Bakun: „biurowiec nie jest objęty tą ustawą”.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „kto jest za podjęciem Uchwały w sprawie zasad odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności”?  
Za podjęciem Uchwały oddano 12 głosów, brak przeciw. **Uchwałę 3/2019** podjęto jednogłośnie (zał. 5).

**Ad. 12.**

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „Zarząd skierował wniosek o podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na lokale użytkowe w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33 A na antresoli”.

Prezes P. Bakun: „jest to lokal po działalności fryzjerskiej. Procedura przetargowa jest przerażająca dla potencjalnych najemców, więc wydaje nam się, że należy zostawić tę cenę wywoławczą, a dalsze rozmowy prowadzić na uproszczonym poziomie proceduralnym. Dotychczas nie wpłynęła żadna oferta.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „kto jest za podjęciem Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na lokale użytkowe w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33 A na antresoli? Za podjęciem Uchwały oddano 12 głosów, przeciw brak. Jednogłośnie podjęto **Uchwałę nr 4/2019** (zał. 6).

**Ad. 13.**

Pan J. Wieteska: „chcielibyśmy zobowiązać Zarząd do zajęcia stanowiska na następnym posiedzeniu Rady w sprawie gruntów przy ul. Tamka 40. Co Zarząd uważa, co przewiduje, np. w sytuacji, gdyby ktoś się zgłosił po Tamkę 40 i co wtedy zrobić. Na dzień dzisiejszy budynek Tamka 40 nie ma planach wykupu gruntu z uwagi na stan prawny. Rozumiem to, tylko chciałbym żebyśmy przynajmniej zaczęli się zastanawiać co z tą kwestią będzie w przyszłości, np. w 3 wariantach co może nas spotkać i sposób rozwiązania problemu.”

Prezes P. Bakun: „roszczenie dot. nieruchomości Tamka 40 dotyczy tylko części działki. Mamy 3 warianty postępowania: a) kupno roszczeń czyli szerzej niż jest. Jedna ze spadkobierczyń żąda 1,5 mln złotych, z drugą nie było kontaktu. Tak poważną sprawę trzeba najpierw omówić na posiedzeniu Rady, później na Walnym. Potrzebujemy czasu na dyskusję w tej sprawie. Pracujemy nad możliwością fotowoltaiki na dachu w bud. Tamka 40 i szukamy możliwości kontaktu ze spadkobiercami, żeby wykupić roszczenia. Roszczenia dotyczą części parkingu, jeśli to roszczenie ktoś wykupi, to może postawić biurowiec. Zastanówmy się wspólnie nad rozwiązaniami.”

Pan J. Wieteska: „Zarząd ma przygotować na piśmie informację i rekomendować sposoby postępowania w tej sytuacji (ścieżka postępowania dot. budynku Tamka 40).”

Prezes P. Bakun: „



Pan J. Wieteska: „zgadzam się”.

Prezes P. Bakun: „obecnie procedujemy wariant b), tj. domagamy się od Miasta uregulowania tej kwestii i zawarcia z nami umowy. Rozwiązanie c): my mamy roszczenia, rozmawiamy z Miastem, że chcemy tę kwestię uregulować ewentualnie przez podział tych działek.”

Pani E. Wolska: „ustalenie terminu Walnego, brak na stronie Spółdzielni od sierpnia ub.r. protokołów Zarządu. Bardzo wzrosła liczba członków Spółdzielni przez przyjęcie współmałżonków. W budynku Świętokrzyska 35 liczba członków zwiększyła się o 40.

Pani E. Wolska: „Proponuję dodać pkt 9 „Opracowanie sprawozdania Rady Nadzorczej”.  
Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto z Państwa jest za przyjęciem planu pracy Rady Nadzorczej po zmianach?

12 głosów za, przeciw brak.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła plan pracy Rady Nadzorczej (zał. 5).

**Ad. 12.**

Przewodniczący M. Wawrzyniak: proszę o zgłoszenia kandydatur na przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej.

Zgłoszono kandydaturę p. M. Stanowskiej. Pani Stanowska zgodziła się kandydować.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto jest za wyborem Pani M. Stanowskiej na przewodniczącą Komisji Inwestycyjno-Remontowej?

Za 10 głosów, przeciw brak.

Rada Nadzorcza wybrała Panią Mariannę Stanowską na Przewodniczącą Komisji Inwestycyjno-Remontowej.

**Ad. 13.**

Pani E. Wolska: „Zarząd zaproponował wcześniejszy termin Walnego Zgromadzenia z uwagi na wyjazd z dziećmi na wakacje.”

Następne posiedzenie odbędzie się 28 lutego 2019 r.

Pani E. Wolska: „Na następne posiedzenie proszę umieścić punkt: „Wybór biegłego rewidenta”.

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

Protokolant:  
A. Piotrowska

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Zofia Wlazi*  
Zofia Wlazi

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Marcin Wawrzyniak*  
Marcin Wawrzyniak