

Protokół Rady Nadzorczej nr 38/2019
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
z dnia 14 marca 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. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.
4. Informacja Zarządu za okres: 14.02.2019 r.-04.03.2019 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.
6. Dyskusja nad strukturą podziału kosztów.
7. Przyjęcie protokołu Komisji Inwestycyjno-Remontowej z 20 stycznia 2019 r.
8. Wolne wnioski.

IV. Przebieg zebrania:

Ad. 1.

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

Ad. 2.

Pani E. Wolska poprosiła, żeby w wolnych wnioskach ustalić terminy związane z Walnym Zebraniem.

Pan Z. Goss: „brak protokołów Rady”.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „dzisiejsze posiedzenie jest nadzwyczajne. Zostało zwołane dwa tygodnie po poprzednim posiedzeniu. A więc był tylko tydzień na przygotowanie materiałów. Nie ma problemów z powodu braku protokołów, ponieważ podjęte Uchwały zostały podpisane i wchodzi w życie. Trzy zaległe protokoły zostaną przedłożone na następnym posiedzeniu Rady.”

Pan Z. Goss: „przy pkt 6 *Dyskusja nad strukturą podziału kosztów* brakuje uchwały”.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „*Dyskusja nad strukturą podziału kosztów* jest elementem dyskusji nad Regulaminem GZM. Jeśli ustalimy te kwestie, przejdziemy do uchwalenia Regulaminu GZM. Owocem tych ustaleń będzie podjęcie uchwały w sprawie GZM.”

Pani E. Wolska: „do pkt 7: *Przyjęcie protokołu Komisji Inwestycyjno-Remontowej z 20 stycznia 2019 r.* brak uchwały. Proponuję zmienić ten punkt obrad na zapoznanie się z protokołem, ponieważ ten protokół dotyczy przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów, który już został przyjęty.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak zgłosił autopoprawkę do porządku obrad: „w punkcie 7 wystąpił błąd pisarski: protokół Komisji Inwestycyjno-Remontowej powinien być z dnia 15 grudnia 2018 r., a nie jak podano z 20 stycznia 2019 r.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto z Państwa jest za przyjęciem porządku obrad?
Za przyjęciem oddano 13 głosów, brak przeciw. Porządek obrad został przyjęty.

Ad. 3.

Przewodniczący Rady przedstawił informację o pracy Prezydium Rady Nadzorczej. Prezydium spotkało się jeden raz w celu omówienia porządku obrad Rady. Innych spraw Prezydium się nie rozpatrywało.

Ad. 4.

Informacja Zarządu za okres: 14.02.-04.03.2019 r.

Pani E. Wolska zapytała o sprawę wykupu gruntów i rozliczenie mediów (centralnego ogrzewania). „Budynek Świętokrzyska 35 miał ustaloną wysoką stawkę na centralne ogrzewanie. Jak ta sprawa wygląda po obecnym rozliczeniu?”

Pan A. Galos: „co ze sprawą z BBI?”

Prezes P. Bakun: „jeśli chodzi o wykup gruntów, dotarły do nas sygnały od mieszkańców budynku Świętokrzyska 35. Otrzymali oni odmowę wykupu gruntów z powodu posadowienia na ich działce lokalu usługowego. Na tej podstawie zostały wydane decyzje odmowne. Parę miesięcy temu rozpoczęliśmy prace weryfikacyjne powierzchni nieruchomości, czy żaden lokal nie wychodzi poza obrys. Geodeta przygotował dane i w kilku przypadkach lokal wychodzi poza działkę. Na niektórych obiektach hydrofornia wychodzi poza obręb. Z Kancelarią przygotowujemy strategię prawną. Prawdopodobnie odbędzie się to przez zasiedzenie. Jeśli chodzi o budynek Świętokrzyska 35 szukamy sposobu wybrnięcia z tego problemu. Geodeta jeszcze nie zaproponował rozwiązania. Jesteśmy po spotkaniu z architektem w tej sprawie. Przeprowadzi on wizję lokalną i przedstawi propozycję załatwienia sprawy. Jeśli chodzi o rozliczenie mediów, jesteśmy na etapie weryfikacji materiałów dostarczonych przez pracowników. Sprawdziliśmy parametry i temperaturę, ale są pewne różnice pomiędzy kosztami budynków. Sprawdzamy, skąd one wynikają. Jeśli chodzi o BBI, to przekazało nam stanowisko w sprawie remontu lokalu Underground. BBI chce nam przekazać ■■■ mln złotych. Chcieliby, żeby Spółdzielnia zawarła umowę dobrego sąsiedztwa z nowym podmiotem i przyjęła kwotę tytułem rekompensaty za uciążliwość wynikającą z posadowienia na budynku Sezamu reklamy świetlnej.”

Prezes J. Baumgart poinformował, że Zarząd otrzymał e-mail od pani mecenas BBI. Brak w tym mailu projektu porozumienia z nowym nabywcą Sezamu.

Radca prawny G. Łopata odczytał treść e-maila od BBI. Kancelaria prawna prześle członkom Rady propozycję stanowiska. Z jednej strony dobrze, że coś się zaczęło dziać w tej sprawie po długim okresie ciszy. BBI pisze, że brakującą kwotę (nie więcej niż ■■■■. złotych) wpłaci nowy nabywca Sezamu spółka Liebrecht & Wood. BBI nie pisze czy to kwota brutto czy netto. Jeśli są to kwoty netto, trzeba byłoby jeszcze zapłacić VAT od tej kwoty.

Prezes P. Bakun: „BBI chciałoby, żeby to Spółdzielnia wykonała ten remont Underground. To jest wiadomość z wczoraj. Nie mamy stanowiska w tej sprawie. Trzeba to dokładnie przeanalizować. Jest to praktycznie propozycja nowego porozumienia. Według naszych danych ten remont może kosztować ■■■ mln zł, a nie jak szacuje BBI ■■■ mln złotych.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „to jest propozycja zupełnie nowego porozumienia. BBI próbuje przerzucić na Spółdzielnię ciężar prowadzenia tej inwestycji, obarczyć Spółdzielnię

ryzykiem podatkowym. BBI sprawi, żeby cała kwota za tę inwestycję trafiła do wykonawcy, którego sami wybiorą, który sam zaprojektuje i wybuduje. Nasza kontrola nad tą inwestycją będzie ograniczona z uwagi na inwestora zastępczego. A my będziemy mieć problemy z wykonaniem, a może jeszcze i z podatkami.”

Prezes P. Bakun: „BBI chce przerzucić na nas odpowiedzialność za wykonanie tej inwestycji. BBI Development jest spółką celową. Chcieliby zamknąć tę działalność. Nie mogą przekazać więcej niż [REDACTED] mln złotych. Byłaby to uznane jako niegospodarność.”

Pani E. Wolska: co z lokalem nr 122?

Prezes P. Bakun: były trzy przetargi dla członków Spółdzielni. Nie było chętnych do najmu. Po remoncie lokalu ogłosimy przetarg na zewnątrz Spółdzielni.

Pani K. Żyłowska: „obserwuję zadłużenie najemcy [REDACTED] i to zadłużenie wzrasta z miesiąca na miesiąc. Czy oni nie chcą się wycofać?”

Prezes J. Baumgart: „według oświadczenia właścicielki firmy [REDACTED] nie rezygnuje z najmu. Do wysokości kaucji ich trzymamy. Musimy pamiętać, że trzeba delikatnie postępować z najemcami. Mamy dużo wolnych lokali.”

Prezes P. Bakun: „poinformowaliśmy najemczynię [REDACTED], że zadłużenie kierujemy na drogę postępowania sądowego”.

Pan K. Kalinowski: „co z Jeronimo Martin?”

Prezes P. Bakun: „spotkała się komisja techniczna i kalkulują. Przeprowadzili wizję lokalną przy udziale naszych pracowników. Nie ma żadnych decyzji.”

Pan Z. Goss: „odnośnie zadłużeń wymienionych przez Radcę prawnego: tam jest dużo przeterminowanych zadłużeń. Przepisywanych z bilansu do bilansu, które nie zostaną ściągnięte. Czy Zarząd coś postanowił w tej sprawie?”

Prezes P. Bakun: „omawialiśmy tę sprawę na Zarządzie. Skierowaliśmy zasądzone zadłużenia ponownie do egzekucji. Wszystkie zadłużenia zostały wznowione. Jeśli zadłużona jest spółka i mamy umorzenie egzekucji, to możemy wystąpić o egzekucję z majątku członków spółki. Jeśli i to nie przyniesie rezultatu to kwota zadłużenia zostanie wpisana w straty.”

Ad. 5.

Wybór biegłego rewidenta.

Przewodniczący M. Wawrzyniak zaproponował odrzucić ofertę najdroższą *Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy* oraz najtańszą *E-ACCOUNTING.PL Sp. z o.o.*

Rada wyraziła zgodę na ich odrzucenie.

Przewodniczący M. Wawrzyniak poprosił wszystkich obecnych członków Rady o głos kogo chcieliby rekomendować do badania bilansu:

Pani E. Wolska – POL-TAX Sp. z o.o.,

Pani K. Kozioł – POL-TAX Sp. z o.o.,

Pan K. Bielicki – POL-TAX Sp. z o.o.,

Pan J. Wieteska – bez sugestii,

Pani B. Sobczak – Wessly Sp. z o.o. lub POL-TAX Sp. z o.o.,

Pani K. Żyłowska – Wessly Sp. z o.o. lub POL-TAX Sp. z o.o.,

Pan Z. Goss – PTE-PROFIT Sp. z o.o.,

Pan B. Rutkowski – spoza Warszawy,

Pani M. Stanowska – spoza Warszawy,

Pan K. Kalinowski – Eko-Bilans Sp. z o.o.,

Pan A. Galos – nie mam opinii,

Pani Z. Wlazły – PTE-PROFIT Sp. z o.o. lub Eko-Bilans Sp. z o.o.,

Pan W. Madrak – bez sugestii,
Pan M. Wawrzyniak – POL-TAX Sp. z o.o.
Najwięcej rekomendacji zdobyli: Eko-Bilans Sp. z o.o. i POL-TAX Sp. z o.o.
Przewodniczący M. Wawrzyniak poddał pod głosowanie dwóch oferentów, którzy uzyskali najwięcej głosów członków Rady.
Kto jest za wyborem Eko-Bilans Sp. z o.o.? Oddano 5 głosów za.
Kto jest za wyborem POL-TAX Sp. z o.o.? Oddano 8 głosów za.
Kto jest za podjęciem Uchwały w sprawie powierzenia POL-TAX Sp. z o.o. audytu sprawozdania finansowego? Za oddano 10 głosów, brak przeciwników.
Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 5/2019 (zał. 2).

Pani E. Wolska: „prosiłabym, żeby najpierw Rada została zapoznana z wynikiem audytu, a następnie żeby biegły uczestniczył w Walnym Zgromadzeniu.”
Prezes P. Bakun: „Zarząd nie miał wglądu do złożonych ofert na zbadanie bilansu. Nie wiemy czy w ofertach jest przewidziana obecność biegłego na Walnym. Nie wiemy czy oferent bierze to pod uwagę, ale postaramy się, żeby tak było.”

Ad. 6.

Dyskusja nad strukturą podziału kosztów.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: dyskusja podziału kosztów została wywołana przy okazji uchwalania Regulaminu GZM. Komisja Rewizyjna wykonała swoją pracę w tym zakresie. Pan K. Kalinowski przedstawił swój punkt widzenia. Zarząd zlecił wykonanie dwóch opinii prawnych: *Institutowi Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy* oraz *Kancelarii Prawnej Ars Legis*. Te opinie zostały przekazane członkom Rady w materiałach na dzisiejsze posiedzenie. Radca prawny G. Łopata: „w dużej mierze struktura podziału kosztów zależy od Spółdzielni, jak w danej Spółdzielni na bazie statutu, na gruncie obowiązujących przepisów. Ja nie znajduję podstaw, by koszty rozliczać tak, jak przedstawia Pan K. Kalinowski. Teoretycznie jest to możliwe, ale wymaga zmiany Statutu. Aktualnie nie widzę możliwości wdrożenia podziału kosztów wg przedstawionego sposobu. Jest to możliwe po dostosowaniu wewnętrznych uregulowań Spółdzielni. Brak jest podstaw prawnych do pokrywania niedoboru przez Spółdzielnię w różnej wysokości w poszczególnych budynkach będących w zasobach Spółdzielni. Kwestie podstaw prawnych ustalania kryteriów ponoszenia opłat w Spółdzielni to reguluje tę kwestię § 51 Statutu, który mówi, iż spółdzielcy zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Rozwinięciem powyżej wskazanych kwestii jest § 53 Statutu, który mówi, iż „wysokość opłat o których mowa w § 51 ustala się z uwzględnieniem: 1 m² powierzchni, jednej osoby korzystającej z lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych.”
Prezes P. Bakun: „pożytki idą na budynek, z którego pochodzą. Dzieli się je według struktury przychodów. Pan K. Kalinowski chciałby, żeby koszty administracyjne dzielone obecnie wg powierzchni lokali usługowych (m²), były dzielone wg struktury przychodów. To jest zasadnicza różnica.”
Pan K. Kalinowski: „gdybyśmy koszty dzielili strukturą przychodów, niczego by to nie zmieniło. Byłby jeden sposób podziału kosztów. Jeśli chodzi o lokale mieszkalne podział na powierzchnię czy też wg przychodów jest taki sam. Różnica pojawia się w przypadku lokali użytkowych. Chciałbym, żeby lokale użytkowe rozliczać nie wg powierzchni, ale wg przychodów.”

Zmiana struktury rozliczenia kosztów nie wpłynie na inne wielkości, np. zysku. Kto pokryje niedobory, jeśli lokal przy Tamka 40 nie zostanie wynajęty?"

Pani E. Wolska: „Spółdzielnia, tak jak teraz”.

Pani K. Kozioł: „koszty administracyjne pokrywa Spółdzielnia”.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „pytanie do Zarządu i głównej księgowej, czy obawy Pana K. Kalinowskiego są uzasadnione, że w przypadku nie wynajęcia dużego lokalu użytkowego, mieszkańcy tego budynku będą obciążeni kosztami tego lokalu? Kto będzie ponosił te koszty?"

Prezes P. Bakun: „prowadzona jest ewidencja kosztów każdego budynku oddzielnie. Koszty figurują w ewidencji danego budynku, ale pokrywane są przez Spółdzielnię.”

Pan K. Kalinowski: „obecnie rozpisujemy koszty na budynki. Jeśli dany lokal użytkowy ma większe koszty niż przychody, co wtedy? Kto pokrywa niedobór?"

Pani M. Złotkowska: „w ewidencji będzie przypisane do danej posesji, ale pokryte przez Spółdzielnię”.

Pani E. Wolska: „ja zrobiłam analizę wybranych kosztów dot. lokali mieszkalnych i użytkowych. Z tej analizy wynika, że koszty przypisane do budynku Tamka 40 wynoszą dla lokali użytkowych 508 tys., ale ten koszt 508 tys. zł jest ponoszony przez Spółdzielnię, nie obciąża budynku Tamka 40.”

Przewodniczący M. Wawrzyniak: „nikt nic nie straci w przypadku nie wynajęcia lokalu użytkowego po Biedronce. Spółdzielnia pokryje straty, a nie budynek Tamka 40.”

Prezes P. Bakun: „zawarta w opinii prof. Modzelewskiego struktura podziału kosztów według struktury przychodów jest dopuszczalna, ale wskazuje, że najprostszą i najczęściej stosowaną jest metoda wg powierzchni. Jeśli koszt jest wrzucamy do wspólnego worka kosztów, nie ma znaczenia gdzie te koszty powstają, na którym budynku.”

Pani M. Złotkowska: „chciałam się odnieść do pomysłu Pana K. Kalinowskiego, żeby koszty dzielić metodą przychodów. Ta metoda pozwoliłaby nam wychwycić te koszty, które przypadają

na pożytki z nieruchomości. Dzieląc koszty administracyjne strukturą kosztów zgodnie z ustawą o podatku dochodowym: 70% przypada na działalność gospodarczą, a 30% na GZM. To jest sprawa poza dyskusją. Panu K. Kalinowskiemu chodzi o to, żeby te 70% podzielić strukturą przychodów uzyskiwaną w budynku. Te 70% byłoby dzielone na sumę wszystkich przychodów.”

Pytanie przewodniczącego M. Wawrzyniaka do Prezesa P. Bakuna: „czy Zarząd będzie wnioskował o zmianę struktury podziału kosztów wg metody Pana K. Kalinowskiego”?

Prezes P. Bakun: „jest możliwość rozliczania kosztów wg metody na m² i wg przychodów. Od Państwa zależy, którą metodę przyjmujemy.”

Pan K. Kalinowski: „mój wniosek dotyczył również zmiany sposobu podziału zysków”.

Przewodniczący M. Wawrzyniak do tych tematów powrócimy przy dyskusji nad Regulaminem GZM.

Ad. 7

Przyjęcie protokołu Komisji Inwestycyjno-Remontowej z 15 grudnia 2018 r.

Pani E. Wolska poinformowała, że przyjęcie tego protokołu będzie skutkowało korektą planu remontów, ponieważ Komisja rekomenduje skreślenie remontów dźwigów. Ten protokół powinien być przyjęty przez Radę przed uchwaleniem planu rzeczowo-finansowego remontów.

Prezes P. Bakun: „będzie korekta planu finansowego i remontów, ponieważ mamy sygnały od samych mieszkańców, że chcą remontu dźwigów zamiast remontu przyziemia.

Prezes J. Baumgart: protokół Komisji Inwestycyjnej jest z 15 grudnia. Część zapisów jest nieaktualna.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: przyjmijmy do wiadomości protokół Komisji Inwestycyjno-Remontowej.

Ad. 8.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: Kiedy Zarząd planuje organizację Walnego Zgromadzenia?

Prezes P. Bakun poinformował, że Walne Zgromadzenie odbędzie 15 czerwca 2019 r.

Pani E. Wolska: „chciałam przypomnieć o konieczności skierowania na Walne utworzenia funduszy celowych”.

Następne posiedzenie odbędzie się 25 kwietnia 2019 r. W porządku obrad planowany jest podział nadwyżki bilansowej. Nie będzie w porządku obrad tego zebrania oceny bilansu.

Pan Z. Goss: „w dniu 21.03.2019 r. o godz. 13:00 odbędzie się posiedzenie Komisji Rewizyjnej w celu zakończenia protokołu Komisji. Druga sprawa: co Zarząd chciał uzyskać wysyłając pisma do lokatorów?”

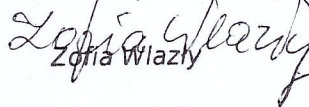
Prezes P. Bakun: „chcieliśmy uzyskać informację, w których lokalach mieszkalnych jest prowadzona działalność gospodarcza. Mecenas Wociór zajął stanowisko, że Spółdzielnia o prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu może uzyskać wyłącznie na bazie oświadczenia.”

Prezes P. Bakun poinformował zebranych, że Zarząd będzie wnioskować o dwa posiedzenia Rady w maju 2019 r. z uwagi na organizację Walnego Zgromadzenia.

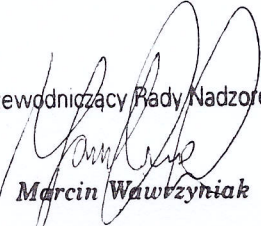
Przewodniczący M. Wawrzyniak: stwierdzam, że porządek obrad został wyczerpany. Zamykam posiedzenie. Dziękuję.

Protokolant:
A. Piotrowska

Sekretarz Rady Nadzorczej


Zofia Wlazły

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Marcin Wawrzyniak