

Protokół Rady Nadzorczej nr 39/2019
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
z dnia 25 kwietnia 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 protokołów z dnia: 20.12.2018 r., 28.02.2019 r., 14.03.2019 r.
4. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Informacja Zarządu za okres: 05.03.2019 r.-12.04.2019 r.
6. Informacja Zarządu nt. nowego regulaminu wynagradzania.
7. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie sytuacji prawnej lokalu Underground i podjęcie uchwały upoważniającej Zarząd do zawarcia stosownego porozumienia.
8. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasady podziału kosztów ogólnych na lokale użytkowe Spółdzielni.
9. Dyskusja nad protokołem Komisji Rewizyjnej i Komisji Statutowo-Regulaminowej.
10. Zaopiniowanie projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
11. Wolne wnioski.

IV. Przebieg zebrania:

Ad. 1.

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

Ad. 2.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: czy są uwagi do porządku obrad?

Pani E. Wolska postawiła wniosek o wykreślenie pkt 8 z porządku obrad. Ten punkt brzmi: *Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasady podziału kosztów ogólnych na lokale użytkowe Spółdzielni*, natomiast wniosek p. Kalinowskiego dotyczy wykonania głosowania nad propozycją zmiany sposobu rozliczania kosztów ogólnych administrowania dla lokali użytkowych. W załączniku ujęte są przychody, brak kosztów administrowania w materiałach.

Pan K. Kalinowski: mój wniosek powstał w wyniku dyskusji na poprzednim posiedzeniu Rady. Dyskusja nie została zakończona. W poprzednim materiale nie miałem szczegółowych danych. Dopiero pracując z Komisją Rewizyjną otrzymałem materiały, z których wynika wielkość przychodów z poszczególnych lokali. Wykazałem również różnice w przychodach.

Pan Z. Galos: w związku z nieścisłościami wniosł o wykreślenie pkt 8 z porządku obrad.

Prezes P. Bakun zwrócił się do Rady o niewykreślenie pkt 8 z porządku obrad, z uwagi na upływającą kadencję Rady Nadzorczej w obecnym składzie. Wszystkie regulacje dot. podziału kosztów mogą wejść w życie od nowego roku. Dyskusja nad Regulaminem GZM jest od dłuższego czasu odraczana.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto jest za wnioskiem p. E. Wolskiej i p. A. Galosa?

Za oddano 7 głosów, przeciw 6 głosów.

Wniosek został uwzględniony.

Czy są inne uwagi do porządku obrad?

Pani E. Wolska zapytała, dlaczego w dzisiejszym porządku obrad nie umieszczono punktu dotyczącego GZM? Było ustalone, że Komisja Rewizyjna zaopiniuje projekt GZM, członkowie Rady mieli zgłosić swoje poprawki. Wcześniej Zarząd był krytykowany, że nie przygotowuje projektu GZM. W grudniu na obrady Rady został ten materiał przygotowany, mimo to punkt został przesunięty na kolejne posiedzenie. Do tej pory jedynie Pani K. Kozioł przygotowała swoje uwagi do GZM. Wątpię, żebyśmy na ostatniej Radzie w tym składzie w maju uchwalili nowy GZM.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: czy są inne uwagi do porządku obrad?

Pan Z. Goss wniósł o wykreślenie pkt 7 z porządku obrad „*Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie sytuacji prawnej lokalu Underground i podjęcie uchwały upoważniającej Zarząd do zawarcia stosownego porozumienia*”. Czy oddelegowany zespół do sprawy BBI nie wynegocjował porozumienia?

Prezes P. Bakun: „historycznie negocjacje z BBI trwają bardzo długo, co parę miesięcy Zarząd wraz z przedstawicielami Rady spotyka się z BBI. Skoro do tej pory nie udało się tej sprawy załatwić,

a kadencja Rady kończy się w czerwcu, zanim nowa Rada się ukonstytuuje to my do rozmów z BBI będziemy mogli wrócić dopiero we wrześniu. A BBI jest przygotowane do remontu lokalu Underground. Chciałem podkreślić, że grupa oddelegowana z Rady Nadzorczej nie jest grupą obserwatorów. Możecie Państwo określić zakres upoważnienia Zarządu”.

Pan A. Galos: „wykonano mnóstwo pracy, odbyliśmy wiele spotkań. Wynegocjowaliśmy porozumienie. Od początku tej sprawy wiedzieliśmy, że stopa zwrotu tej inwestycji jest wątpliwa i rozciągnięta w dość długim czasie. Obecna sytuacja przedstawia się tak: mamy finansowanie tego remontu, wykonawcę, projekt, wszystkie zezwolenia i w tym momencie mówimy „nie”.

Kto jest za wnioskiem p. Gossa?

Za oddano 9 głosów.

Pan K. Kalinowski wniósł o reasumpcję głosowania.

Jeszcze raz kto jest za zgłoszonym wnioskiem czyli za wykreśleniem pkt 7 z porządku obrad?

Za oddano 7 głosów, przeciwko 4 głosy, 1 głos wstrzymujący się.

Pani E. Wolska: w punkcie 9 powinno być: „*Dyskusja nad protokołem Komisji Rewizyjnej i Komisji Inwestycyjno-Remontowej*”.

Kto jest za przyjęciem porządku obrad bez punktów: 7 i 8?

Za oddano 10 głosów, 2 głosy przeciw.

Ad. 3.

Przyjęcie protokołu z dnia 20.12.2018 r.

Pani K. Żyłowska: wielokrotnie proszę w wolnych wnioskach o przygotowanie zestawienia spraw ponownie skierowanych do komornika. Moja wypowiedź nigdzie nie jest ujęta.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: proponuję dopisać wypowiedź Pani K. Żyłowskiej.

Czy są poprawki do protokołu?

Kto jest za przyjęciem protokołu z poprawką zgłoszoną przez p. K. Żyłowską?

Za oddano 10 głosów, przeciw brak. Protokół został przyjęty.

Przyjęcie protokołu z dnia 28.02.2019 r.

Brak uwag do protokołu.

Kto z Państwa jest za przyjęciem protokołu z 28.02.2019 r.?

Za oddano 8 głosów, brak przeciw.

Przyjęcie protokołu z dnia 14.03.2019 r.

Pan Z. Goss na stronie 5 wypowiedź przewodniczącego M. Wawrzyniaka: „nie ma uzasadnionej obawy, żeby zmienić obowiązujące zasady rozliczania kosztów”. O jakie obawy chodzi?

Przewodniczący M. Wawrzyniak zaproponował wykreślenie tego zdania z protokołu.

Kto z Państwa jest za przyjęciem protokołu z 14.03.2019 r. z powyższą poprawką?

Za oddano 9 głosów, brak przeciw.

Ad. 4.

Przewodniczący Rady przedstawił informację o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.

Prezydium spotkało się jeden raz w celu omówienia porządku obrad Rady. Żadnych spraw do Prezydium nie zgłaszano.

Ad. 5.

Informacja Zarządu za okres: 05.03.-12.04.2019 r.

Pan A. Galos zapytał czego dotyczy pkt 8 zawarty w sprawach technicznych mówiący o warunkach zabudowy?

Prezes P. Bakun: to dotyczy możliwości nadbudowy budynków Zgoda 9 i Świętokrzyska 35 nad Underground. Sprawę ewentualnej nadbudowy Underground była poruszana na zebraniu mieszkańców. Warto wystąpić o WZ. Koncepcja nadbudowy dotyczy przyszłości, żeby zrównoważyć pożytki na każdym budynku. Może się okazać, że nie jest to możliwe. WZ mogłaby być za 3-4 lata. Zarząd nie może myśleć tak krótkoterminowo. Przez lata nie były podejmowane decyzje.

Pani E. Wolska: czy podpisana została umowa na badanie bilansu?

W dyskusji ustalono, że należy wykreślić „przeгляд instalacji gazowej”.

Prezes P. Bakun: podpisano umowę na badanie bilansu. Koszt: 7 tys. złotych.

Pani K. Żyłowska: czy wpłynęły jakieś oferty na najem lokalu przy ul. Zgoda 13? Zadłużenie najemcy [REDAKTOWANE]. Czy coś się dzieje?

Prezes P. Bakun: nie wpłynęła żadna oferta na najem wolnego lokalu. A jeśli chodzi o zadłużenie [REDAKTOWANE] to zostało spłacone 50 % zadłużenia, ale doszło nowe wynikające z bieżącego miesiąca. Najemca wezwany do zapłaty reguluje stare zadłużenie, ale powstaje nowe zadłużenie.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: [REDAKTOWANE] - najemca lokalu przy ul. Zgoda 9 zalega [REDAKTOWANE] złotych. To oznacza, że to jest zadłużenie 5-miesięczne. Ten najemca notorycznie i rażąco łamie zapisy umowy. Powinniśmy się pożegnać z tym najemcą.

Prezes P. Bakun: zobowiązemy się do poszukania innego najemcy. Sprawdzę osobiście jak najemca tamie zapisy umowy.

Ad. 6.

Informacja Zarządu na temat nowego Regulaminu wynagradzania.

Prezes P. Bakun: Regulamin wynagradzania uchwała Zarząd. W Regulaminie są dwa punkty, które dotyczą Zarządu i one będą w kompetencjach Rady. Wcześniej informowaliśmy, że wprowadzimy stażowe dla wieloletnich pracowników. Nowy Regulamin przewiduje również premie uznaniowe dla pracowników. Prześliśmy Państwu mailem treść nowego Regulaminu.

Ad. 9.

Dyskusja nad protokołem Komisji Rewizyjnej i Inwestycyjno-Remontowej.

Pani M. Złotkowska: Komisja Rewizyjna poprosiła o wydruki sprzedaży w miesiącu grudniu 2018r. Zleciłam wykonanie tych wydruków z programu czynszowego, a konta syntetyczne z programu finansowo-księgowego. Te wydruki były wykonane w trakcie otwartego miesiąca i w trakcie księgowania. Przesył do programu finansowo-księgowego był sprzed rozliczenia mediów, a w czynszach było w trakcie księgowania rozliczeń. Nie może być rozbieżności danych z tych programów, pod warunkiem zamknięcia księgowania. Dane analityczne zgadzają się z syntetyką pod warunkiem zamknięcia ksiąg i dopiero można porównywać dane po zamknięciu miesiąca.

Prezes P. Bakun: proszę rozważyć uchwalenie nowego GZM. Ciągłe brak tego podstawowego narzędzia.

Pan Z. Goss: Komisja postawiła konkretne wnioski. Przede wszystkim zakup nowego programu księgowego.

Pani M. Złotkowska: program księgowy, na którym pracujemy jest archaiczny, ale nie można powiedzieć, że przekłamuje dane.

Pani E. Wolska: też jestem za zakupem nowego programu. Nie przypominam sobie punktu „kontrola pracy w pionie finansowym” w planie pracy Komisji Rewizyjnej. Natomiast był punkt: „kontrola wykonania planu finansowego za 2018 r.”. Jakim prawem Komisja pisze, że nie dostała wykazu lokali hotelowych. Z tego protokołu wynikają zalecenia pod adresem organów. Komisje są ciałem doradczym Rady Nadzorczej. Nie mają takich uprawnień.

Ad. 10.

Zaopiniowanie projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Prezes P. Bakun: autopoprawka wynikająca z RODO: w zawiadomieniu nie możemy wymieniać nazwisk członków Rady. W punktach dot. udzielenia absolutorium będzie zapis „*udzielenie absolutorium członkowi Zarządu*”. Nazwiska będą w uchwałach, ale nie w zawiadomieniach. Obecny Zarząd nie ma z tym problemu. Pani M. Stanowska również wyraziła zgodę na umieszczenie swojego nazwiska w zawiadomieniu Walnego Zgromadzenia.

Pan Z. Goss: „brak w projekcie porządku obrad utworzenia funduszu celowego na wykup gruntów”.

Prezes P. Bakun: poparł umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia tego punktu. Ponadto należy wcześniej ustalić zasady podziału zysku, bo na Walnym będzie zbyt mało czasu. Nawet jeśli nie ma konkretnych wniosków.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto z Państwa jest za pozytywnym zaopiniowaniem projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z punktem o utworzeniu funduszu celowego.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zaakceptowała porządek obrad Walnego Zgromadzenia.

Ad. 11.

Wolne wnioski.

Pan B. Rutkowski zwrócił uwagę, że kamery monitoringu na zewnątrz budynków są skierowane na ścianę.

Prezes P. Bakun: nie możemy monitorować terenu miasta. Możemy monitorować nasz teren.

Pan Z. Goss: po weekendzie majowym spotka się jeszcze raz Komisja Rewizyjna, żeby dokonać oceny pracy Zarządu.

Pan Z. Goss: Komisja Inwestycyjno-Remontowa i Komisja Rewizyjna wnosi o przekazanie informacji, ile lokali posiada w którym budynku danych członków. Którego lokalu jest członkiem i ile posiada lokali dodatkowych.

Przewodniczący M. Wawrzyniak: kto z Państwa jest za tym wnioskiem?

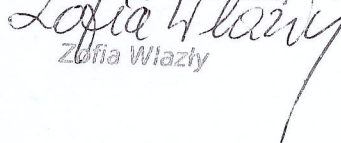
Za oddano 12 głosów, przeciw 1 głos.

Jest konieczność zwołania Rady Nadzorczej, żeby zapoznać się z opinią biegłego rewidenta. Kolejne zebranie Rady odbędzie się 21 maja 2019 r. we wtorek. Prezydium spotka się 13 maja 2019 r.

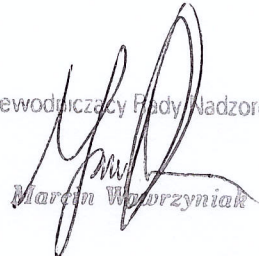
Przewodniczący M. Wawrzyniak: stwierdzam, że porządek obrad został wyczerpany. Zamykam posiedzenie. Dziękuję.

Protokolant:
A. Piotrowska

Secjekarz Rady Nadzorczej


Zofia Wlazły

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Marcin Wawrzyniak