

RN 65/2021
II p. egi.

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 7/2021
z dnia 10 czerwca 2021 roku

Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum I”

I. Miejsce zebrania:

Budynek przy Świętokrzyskiej 31/33A w Warszawie”.

Wpłynęło dn. 16.07.2021

L. dz. 2282

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. Bartosz Strzelecki.

III. Porządek zebrania zaproponowany przez Prezydium RN:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania
3. Informacja Zarządu o działalności SM Centrum I w okresie 04.01.-31.03.2021r.
4. Zapoznanie się z materiałami związanymi z głosowaniem uchwał w dniach 29-31.05.2021 r. i ich wynikami, celem oceny i podjęcia ewentualnych działań.
5. Zapoznanie się i ocena planu remontów na 2021 r.
6. Omówienie sprzeciwu wobec uchwał Walnego Zgromadzenia głosowanych w dniach 29-31.05.2021r.
7. Omówienie i przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej na okres 06-12.2021r.
8. Omówienie i przyjęcie planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej na okres 06-12.2021r.
9. Omówienie i przyjęcie planu pracy Komisji Statutowo-Regulaminowej na okres 06-12.2021r.
10. Plan pracy Rady Nadzorczej na okres czerwiec-grudzień 2021 r.
11. Omówienie umowy dzierżawy gruntu działki 93 przy ul. Tamka 40 oraz rozpatrzenie wniosku o zmianę terminu zawarcia umowy najmu na część lokalu użytkowego przy ul. Tamka 40.
12. Wolne wnioski.
13. Zamknięcie zebrania.

Postanowieniem z dnia 09.08.2019 r. Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt: ~~XXXXXXXXXX~~ działalność Rady Nadzorczej została zawieszona. W dniu 17.12.2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał postanowienie o przywróceniu działalności Rady Nadzorczej w ograniczonym zakresie. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 28.05.2021 r.

Posiedzenie RN wyznaczone na dzień 10.06.2021 r. jest pierwszym oficjalnym po prawie 2 letnim okresie przerwy wynikającym z ww. decyzji.

W związku z tym, że do Spółdzielni nie wpłynęła informacja o uprawomocnieniu się Postanowienia Sądu z dnia 17.12.2020 r. Zarząd nie posiadał o tym wiedzy. Zaplanowane zostały urlopy wypoczynkowe, w tym m.in. urlop prezesa Zarządu, który został przerwany. Zarząd, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie poszczególnych Komisji RN nie byli w stanie przygotować i dostarczyć materiałów zgodnie z zaplanowanym porządkiem obrad z zachowaniem terminu określonego przez Statut i Regulamin RN. Część materiałów (np. Informacja o działalności Zarządu w okresie 04.01.2021r. – 31.03.2021r. i wcześniejsze, plan rzeczowo-finansowy remontów, wnioski Zarządu do RN) była wysłana sukcesywnie za pośrednictwem poczty elektronicznej, a część materiałów udostępniona została w formie papierowej wszystkim obecnym członkom RN przed rozpoczęciem zebrania.

IV. Przebieg zebrania:

1. Otwarcie zebrania.

J. Bolek otworzył nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej, stwierdził obecność 11 członków i potwierdził elektroniczny udział B. Łagodzińskiej, stwierdził kworum i prawomocność zebrania.

2. Przyjęcie porządku obrad.

E. Wolska zaznaczyła, że plan pracy Komisji RN powinien być uchwalony przed rozpoczęciem obrad nad planami komisji RN. Nie dostarczono uchwał, oraz nie ma materiałów odnośnie głosowań przeprowadzonych w dniach 29, 30 i 31 maja 2021 r., więc ten punkt też należy przenieść na następne posiedzenie RN.

K. Kalinowski wnosi o przeniesienie pkt. 7, 8, 9 i 10 odnośnie uchwalania planu pracy komisji RN na następne posiedzenie RN.

Z. Goss: Prezydium RN zaproponowała taki porządek obrad, aby ustalić jakie zadania umieścić w planie pracy RN i jakie zadania komisje mają zaplanowane do realizacji.

J. Makulec proponuje aby zmienić punkty w ten sposób aby zamiast głosowania na planami pracy Komisji, punkt brzmiał dyskusja i propozycje do planu pracy poszczególnych Komisji.

Z. Goss odczytał stanowisko B. Łagodzińskiej, która uczestniczyła zdalnie: Wnoszę o zmianę kolejności pkt 5 i 6, gdyż pkt 4 i 6 są ze sobą merytorycznie związane i powinny być omawiane wspólnie oraz wnoszę o przeniesienie na następne zebranie pkt 7-10, gdyż projekty planów pracy nie zostały dostarczone, w związku z tym trudno jest je omawiać i z tymi poprawkami głosuję za przyjęciem porządku obrad. Wnoszę również o zobowiązanie Zarządu do dostarczenia sprawozdań za drugie półrocze 2019 roku.

Głosowano nad wnioskiem K. Kalinowskiego o przesunięcie punktów 7, 8, 9 i 10 na następne posiedzenie RN.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 10 osób:

Za głosowało 7 osób, przeciw 0, wstrzymało się 3 osoby – **wniosek został przyjęty.**

Za przyjęciem zmienionego porządku obrad głosowało 12 osób – **porządek obrad został przyjęty.**

3. Informacja Zarządu o działalności SM Centrum I w okresie 04.01.-31.03.2021 r.

Przystąpiono do omawiania punktu 3 – Informacja o działalności SM „Centrum I” w okresie 04.01-31.03.2021 r. Głos zabrał Pan Piotr Bakun Prezes Zarządu SM „Centrum I”. Pan Prezes poinformował zebranych, że Informacje o działalności SM „Centrum I” były systematycznie opracowywane i przekazywane na dziennik do wiadomości dla RN. W związku z posiedzeniem RN zaplanowanym na dzień 10.06.2021 r. Prezes przerwał urlop. Wnioski Zarządu wraz z projektami uchwał zostały przekazane członkom RN pocztą elektroniczną w dniu 09.06.2021 r.

P. Bakun stwierdził, że w porządku obrad z dnia 02.06.2021 roku nie było punktu sprawozdania Zarządu. Sprawozdania Zarządu były systematycznie opracowywane i przekazywane na dziennik do wiadomości RN. W związku z posiedzeniem RN zaplanowanym na dzień 10.03.2021 r. Prezes Zarządu przerwał urlop. Wnioski Zarządu wraz z projektami uchwał zostały przesłane na drogą e-mailową.

P. Bakun omówił najistotniejsze kwestie. Największy problem jaki dotknął Spółdzielnię w 2020 r. oraz w 2021 r. wynikał z obostrzeń sanitarnych wynikających z pandemii Covid-19, dot. ograniczenia lub wręcz zakazu prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców lokali użytkowych. Najemcy zwracali się do Zarządu o obniżkę czynszu i wyrażenie zgody na spłatę zadłużenia w ratach. W związku z tym, że Zarządowi zależało na utrzymaniu lokali użytkowych w stałym najmie (utrzymywanie pustostanów generuje koszty dla Spółdzielni), to Zarząd wychodził naprzeciw oczekiwaniom najemców. Sukcesywnie, co miesiąc spotykał się z najemcami i udzielał rabatów w czynszu najmu w granicach 20-50% w zależności od tego czy działalność musiała być całkowicie zawieszona (np. zakłady fryzjerskie) czy też ograniczona do możliwości sprzedaży na wynos. Trudno było przewidzieć jak długo obostrzenia sanitarne będą obowiązywały, dlatego spotkania z najemcami i przygotowanie aneksów odbywały się co miesiąc.

7-B

Byli również najemcy, którzy chcieli rozwiązać umowy najmu, ale po rozmowach z Zarządem się z tego wycofali – np. [REDACTED]. Z niektórymi najemcami umowa została rozwiązana za porozumieniem stron, pod warunkiem pozyskania nowego najemcy na dany lokal. Obecnie w zasobach Spółdzielni znajdują się niewynajęte 3 lokale:

- w budynku przy ul. Tamka 40 (po dawnym sklepie Biedronka),
- w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A (lokal, w którym się znajdujemy),
- w budynku przy ul. Zgoda 13 (po barze sałatkowym).

Członkowie Spółdzielni wielokrotnie pytali Zarząd dlaczego nie jest wynajęty lokal użytkowy na V piętrze. Z uwagi na panującą pandemię Covid-19 Zarząd postanowił rozdzielić pracowników, w tym także członków Zarządu. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że była to słuszna decyzja, ponieważ pracownicy Działu Techniczno-Eksploatacyjnego przeszli zakażenie koronawirusem. Rozwiązanie to pozwoliło na zachowanie ciągłości działalności biura Spółdzielni.

11. Omówienie umowy dzierżawy gruntów działki 93 przy ul. Tamka 40 oraz rozpatrzone wniosku o zmianę terminu zawarcia umowy najmu na część lokalu użytkowego Tamka 40.

B. Łagodzińska (stanowisko z e-maila - zał. 2): W treści tego punktu został omyłkowo wskazany numer działki. Na dzierżawę działki nr 93 (pod budynkami) została podpisana umowa dzierżawy na 3 lata, co daje Spółdzielni możliwość prowadzenia remontów w budynkach. Problem dotyczy natomiast niezabudowanej działki nr 92, którą Spółdzielnia użytkuje od ponad 50 lat. Obecnie nie ma do niej tytułu prawnego i płaci za jej bezumowne korzystanie na potrzeby parkingowe mieszkańców oraz lokalu użytkowego, którym do tej pory był sklep "Biedronka". Członkowie Rady Nadzorczej zwracali uwagę Zarządowi na konieczność uzyskania tytułu prawnego do niej już we wrześniu-październiku 2020 roku, gdyż miejsca parkingowe są niezbędne dla funkcjonowania lokalu użytkowego, a działka ta może być potencjalnie wynajęta lub wypożyczona każdemu oferentowi. Po wyborze Spółki oferującej niezwykle uciążliwą dla mieszkańców działalność gastronomiczno-rozrywkową na następnego najemcę tego lokalu Komitet Domowy budynku Tamka 40 skierował do Prezydenta Miasta i Burmistrza Dzielnicy wnioski o podpisanie umowy na dalsze korzystanie z tej działki w dotychczasowy sposób ze Spółdzielnią, a nie na ogródek gastronomiczny z innym podmiotem. Z informacji udzielonej przez urzędnika wynika, iż kwestią sporną jest remont schodów wiodących z działki na ul. M. Kopernika, które są obecnie wyłączone z użytkowania ze względu na ich stan techniczny, a zostały zniszczone w trakcie użytkowania tej działki przez Spółdzielnię. Negocjacje dotyczące ewentualnego podziału kosztów tego remontu są uzasadnione, ale istotniejszym jest fakt, że bez możliwości korzystania z miejsc parkingowych atrakcyjność lokalu użytkowego o bardzo dużej powierzchni drastycznie spada, a dochód z niego jest znaczący. Wybrana w kolejnym konkursie w dniu 13 maja br. firma Lidl nie podpisała jeszcze umowy najmu i nie można wykluczyć, iż jej przedstawiciele oczekują na umieszczenie w umowie zapisów dotyczących korzystania z nich, co obecnie nie jest możliwe, gdyż Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do działki nr 92, na której miejsca parkingowe są zlokalizowane. Z tego wynika wniosek Zarządu o przedłużenie terminu zawarcia umowy z tym oferentem, gdyż z zapisów Regulaminu wynajmu lokali użytkowych wynika konieczność przeprowadzenia kolejnego konkursu ofert w przypadku niepodpisania umowy najmu w określonym w nim czasie, co mogłoby doprowadzić do rezygnacji firmy Lidl oferującej dobre warunki najmu i nieuciążliwą działalność, a następnie konieczność poszukiwania innego oferenta. Zdecydowanie jestem za tym, aby przychylić się do wniosku Zarządu, a na następnym zebraniu podjąć uchwałę w tej sprawie, gdyż jest to odstępienie od Regulaminu, ale jej projektu nie mamy w materiałach na dzisiejsze zebranie.

P. Bakun poinformował zebranych, że kolejną sprawą jaką udało się rozwiązać to jest podpisanie z Miastem st. Warszawa umów dzierżawy gruntu działki nr 93, na której znajduje się budynek Tamka 40 oraz działki nr 92 (bezpośrednio związanej z działką nr 93) na której znajduje się główne wejście do lokalu

użytkowego w budynku Tamka 40 oraz parking zorganizowany i wykorzystywany przez mieszkańców budynku Tamka 40. Umowy zostały zawarte na okres trzech lat. W pierwszej kolejności podpisano umowę dzierżawy gruntu na działce nr 93, na której jest budynek a później na działkę nr 92. Takie postępowanie wynikało z tego, że łatwiej jest uzyskać zgodę na umowę dzierżawy terenu, który jest zabudowany niż terenu niezabudowanego. Działanie to pozwoli na legalne dysponowanie gruntem przy ul. Tamka 40, umożliwi przeprowadzenie remontów w tym planowanego remontu balkonów, Ponadto podpisanie umów dzierżawy stanowi pierwszy krok do uzyskania w przyszłości prawa użytkowania wieczystego gruntu, co jest bardzo ważne w odniesieniu do gruntu działki nr 93, na której posadowiony jest budynek mieszkalny.

M. Machałowska zapytała Zarząd, dlaczego nie została podpisana umowa na dzierżawę gruntu obu działek (nr 93 i nr 92) wspólnie.

P. Bakun ponownie wyjaśnił, że uzyskanie zgody na dzierżawę gruntu działki nr 92, (a docelowo zgody na użytkowanie wieczyste) jako działki niezabudowanej jest bardzo mało prawdopodobne - zgodę otrzymuje około 3% złożonych wniosków. Połączenie dwóch działek jednocześnie mogło spowodować to, że Spółdzielnia nie uzyskałaby zgody ani na dzierżawę gruntu działki nr 92 ani gruntu działki nr 93 (a docelowo na użytkowanie wieczyste), na której stoi budynek Tamka 40, co byłoby bardzo niekorzystnym rozwiązaniem dla jego mieszkańców. Zarząd najpierw skupił się na procedowaniu umowy dzierżawy gruntu na działkę nr 93, aby z czasem wystąpić o użytkowanie wieczyste tego gruntu (zgodę uzyskuje około 98% złożonych wniosków) i została ona podpisana kilka miesięcy temu, natomiast umowa na działkę nr 92 została podpisana w czerwcu tego roku, ale przygotowywana była od stycznia 2021 r. Z. Goss poinformował zebranych, że w przeszłości prawnicy obsługujący Spółdzielnię i poprzednie Zarządy tłumaczyli, że podpisanie umowy dzierżawy przerywa bieg zasiedzenia i uzyskanie prawa wieczystego gruntu staje się niemożliwe. Pan Piotr Bakun Prezes Zarządu wyjaśnił, że zagadnienie to konsultował z radcą prawnym oraz zapoznał się z orzecznictwem sądowym w tego typu sprawach, z którego wynika że podpisanie umowy dzierżawy jest korzystnym rozwiązaniem dla Spółdzielni. Ponadto jeżeli chodzi o umowę dzierżawy gruntu działki nr 92, to korzystanie z tej działki w sposób uporządkowany pod względem prawnym ułatwi pozyskanie nowego najemcy na lokal użytkowy. Jeden z oferentów, który złożył ofertę konkursową na najem tego lokalu podpisanie umowy najmu uzależnia od możliwości korzystania z działki nr 92, na której znajduje się parking dla mieszkańców, ale część tego parkingu będzie mogła być wykorzystywana przez klientów oraz dostawców Lidla.

P. Bakun poinformował zebranych, że radcowie prawni wystąpią na drogę sądową w celu uregulowania stanu prawnego gruntów przy ul. Tamka 40 w szczególności o uzyskania prawa wieczystego do gruntu działki nr 93, w celu jednoznacznego ustalenia członkostwa mieszkańców bud. Tamka 40. Oczywiście nie ma gwarancji, jaka będzie decyzja sądu w tej sprawie, ale należy podjąć konkretne działania. Ponadto, tam gdzie stan prawny gruntu jest uregulowany, to cena najmu powierzchni lokali użytkowych jest wyższa, co też będzie bardziej korzystne dla Spółdzielni.

J. Bolek zadał pytanie, kto zajmuje się sprawą regulacji gruntu przy ul. Tamka 40.

P. Bakun wyjaśnił, że tą sprawą zajmuje się on oraz Pani Barbara Wolska przy współpracy z dwoma prawnikami – mec. Maciejem Zaleskim oraz mec. Dariuszem Wociórem. Pan Juliusz Bolek poprosił o zestawienie kosztów obsługi prawnej w tym zakresie.

Z. Goss zapytał Prezesa Zarządu, czy nie chciał wykupić roszczeń byłych właścicieli gruntu działki nr 93.

P. Bakun wyjaśnił, że tylko zaproponował aby rozważyć sprawę możliwości wykupu roszczeń i że należy to robić w sposób dyskretny, ale jak usłyszał jakie plotki krążą wokół tej sprawy, to szybko zrezygnował z procedowania tej kwestii. Uważa, że intencje były bardzo dobre bo wykup roszczeń rozwiązałby spór o sprawę członkostwa mieszkańców bud. Tamka 40, ale w sytuacji, która wokół tego tematu się wytworzyła nawiązywanie kontaktów z osobami posiadającymi roszczenia do tego gruntu nie ma sensu.

J. B.

J. Baumgart próbował wyjaśnić zebranym, że brak umowy dzierżawy gruntu działki nr 93 uniemożliwiłby wynajem lokalu użytkowego, ponieważ trudno jest dysponować lokalem do którego nie ma się prawa. Poza tym jak wykonać remont budynku Tamka 40, jeżeli nie ma się tytułu prawnego do terenu na którym jest on posadowiony,

J. Bolek zapytał - od podpisania której umowy dzierżawy Lidl uzależnia podpisanie umowy najmu?

P. Bakun wyjaśnił, że nie chodzi tu o Lidl, ale o wszystkich innych najemców także. Duże korporacje handlowe bardzo dokładnie zabezpieczają swoje interesy w zawieranych umowach. Spółdzielnia nie może udostępnić czegoś do czego nie ma interesu prawnego. Jeżeli chodzi o działkę nr 92, to mieszkańcy budynku chcą korzystać z parkingu, który się na niej znajduje, a potencjalni najemcy chcą zabezpieczyć parking dla swoich klientów.

J. Bolek zgłosił wniosek do Zarządu, aby przygotować zestawienie zawierające informację jakie lokale są wynajęte, za jaką kwotę i jakie rabaty zostały im udzielone.

E. Wolska zadała pytanie co zyskali mieszkańcy bud. Tamka 40 z podpisanej umowy dzierżawy gruntu działki nr 92 i nr 93. Pan Prezes Piotr Bakun wyjaśnił, że koszty z tytułu umowy dzierżawy są niższe niż koszty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu. (w tej chwili z pamięci, nie jest w stanie podać tych kwot). W odniesieniu do działki nr 92 sytuacja ulegnie zmianie, jeżeli parking na działce nr 92 stanie się parkingiem komercyjnym.

Z. Goss zgłosił wniosek aby informacje Zarządu o działalności SM „Centrum I” były przygotowywane co miesiąc a nie raz na kwartał.

P. Bakun stwierdził, że sprawozdania zarządu były robione kwartalnie, a nie miesięcznie, bo RN została zawieszona, a przygotowanie sprawozdań miesięczny kosztuje czas, a spółdzielnia prowadzi czas ewidencji pracowników.

J. Bolek zainteresował się sprawą analityki godzin pracy pracowników.

P. Bakun powiedział, że Zarząd nie prowadzi analityki godzin pracy pracowników, a jedynie sprawdza dlaczego określone osoby nie wyrabiają się z wykonywaniem obowiązków i wtedy podejmuje się decyzje co w tej sprawie robić.

4. Zapoznanie się z materiałami związanymi z głosowaniem uchwał w dniach 29-31 maja 2021 roku i ich wynikami celem oceny.

J. Bolek zapytał o protokół z tego głosowania.

Protokół został odebrany w dniu 10.06.2021 r. i prezes przekazał przewodniczącemu kserokopię dokumentu.

Z. Goss zapytał, kto dokonał wyboru notariusza.

P. Bakun wyjaśnił, że notariusz został polecony przez mec. Dariusza Wocióra, jako osoba mająca doświadczenie w tego rodzaju głosowaniach.

J. Bolek zapytał dlaczego spisanie protokołu zajęło tyle czasu.

J. Bolek zapytał dlaczego spisanie protokołu zajęło tyle czasu skoro osoba, które je robiła była doświadczona.

P. Bakun wyjaśnił, że jeden z członków Komisji Skrutacyjnej musiał podpisać dokument u notariusza.

7. B

P. Bakun wyjaśnił, że jeden z członków Komisji Skrutacyjnej musiał podpisać dokument u notariusza.

M. Machałowska: Jak została wybrana komisja skrutacyjna.

P. Bakun: Wysłaliśmy wniosek do Komitetów Domowych o wyznaczenie członków Komisji Skrutacyjnej. Odpowiedzi otrzymaliśmy w formie pisemnej. Po otrzymaniu odpowiedzi Zarząd automatycznie zaakceptował te osoby, które zostały zarekomendowane przez Komitety Domowe.

Z. Goss zapytał, który Komitet Domowy wskazał jako osobę oddelegowaną Pana ~~Marcina Wątrzyńskiego~~.

P. Bakun odpowiedział Komitet Domowy bud. Zgoda 9

Z. Goss oczekiwał potwierdzenia tej informacji od P. Junika, członka RN reprezentującego bud. Zgoda 9, ale P. Junik nie znał tej sprawy.

P. Bakun wyjaśnił, że zostało wysłane pismo do Komitetów Domowych, na które Spółdzielnia otrzymała odpowiedź. Zarząd nie wnikał w formę obradowania Komitetów Domowych.

Z. Goss zadał pytanie kto i na jakiej podstawie zgłosił do Komisji Skrutacyjnej pracowników Spółdzielni, takich jak np. Pani Marta Madej?

K. Kalinowski poinformował, że Komitet Domowy bud. Tamka 40 nie otrzymał tego typu pisma.

M. Machałowska zapytała, na jakiej zasadzie Komitety Domowe miały podjąć taką decyzję, jaką podejmuje Walne Zgromadzenie i na jakiej podstawie głosowane były uchwały, nad którymi nie było dyskusji.

P. Bakun wskazał, że jest to zgodne z rozporządzeniem Ministra rozwoju. Pani B. Łagodzińska napisała do niego pismo i dostała odpowiedź zgodną z rozporządzeniem i ustawą. Wszystko było w odpowiednich terminach ustawowych. W bud. Tamka 40 nie było ogłoszeń i mieszkańcy nie brali udziału w głosowaniu. Prawdą jest, że zawiadomień o głosowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia oraz pisma do Komitetu Domowego nie otrzymał budynek Tamka 40, gdyż okresowo członkostwo mieszkańców bud. Tamka 40 zostało zawieszone.

K. Kalinowski zwrócił uwagę, że ustawa na którą powołuje się Prezes dopuszcza tego typu głosowanie dla spółdzielni, w których są wszystkie organy statutowe. Wszelkie dokumenty i projekty uchwał powinny być zaakceptowane przez RN. W naszej Spółdzielni sytuacja jest inna – w momencie podejmowania decyzji o głosowaniu działalność RN była zawieszona. Zarząd podjął decyzję samodzielnie.

P. Bakun: wyjaśnił, że tego typu głosowanie odbyło się w innych spółdzielniach i nikt tego nie kwestionował. Dla SM „Centrum I” bardzo ważna jest sprawa remontów, gdyż są prace, które nie mogą już dłużej czekać. Spółdzielnia do dnia dzisiejszego nie otrzymała, żadnego pisma z Sądu o uprawomocnieniu się Postanowienia wyroku z dnia 17.12.2020 r. W związku z tym Zarząd nie posiadał oficjalnej wiedzy w tej sprawie. Potwierdził, że zawiadomienia o głosowaniu i materiały zostały umieszczone we właściwym terminie, co niejednokrotnie było przez Państwa kwestionowane. Są na to stosowne dowody – nagrania z monitoringu, oświadczenie portiera itp. Prawdą jest, że zawiadomień o głosowaniu oraz pisma do Komitetu Domowego nie otrzymał budynek Tamka 40, gdyż okresowo członkostwo mieszkańców bud. Tamka 40 zostało zawieszone.

K. Kalinowski zapytał na jakiej podstawie mieszkańcy bud. Tamka 40 zostali zawieszeni jako Członkowie Spółdzielni, skoro Sąd nie mógł się w tej sprawie wypowiedzieć przez prawie dwa lata i na dzień przed

7. B.

głosowaniem uchwał, uznał dwóch mieszkańców budynku Tamka 40 jako członków RN, a tym samym też jako Członków Spółdzielni. Stwierdził, że mimo faktu, że członkostwo mieszkańców bud. Tamka 40 zostało zawieszone, to miał on dostęp do materiałów, z których dowiedział się, że budynek ten uzyskał dofinansowanie do funduszu remontowego przed decyzją Sądu.

J. Bolek stwierdził, że Pan Prezes raz mieszkańców bud. Tamka 40 uznaje jako Członków, drugi raz zupełnie bezzasadnie traktuje ich jako osoby nie będące Członkami Spółdzielni na podstawie tych samych przepisów.

A. Galos zwrócił uwagę, że w protokole z głosowania uchwał jest podane, że w Komisji Skrutacyjnej uczestniczyły Komitety Domowe, co nie jest zgodne z prawdą, gdyż w Komisji Skrutacyjnej byli Przedstawiciele Komitetów Domowych.

Z. Goss: Trybunał Konstytucyjny wyrokiem 3/19 uznał za niekonstytucyjny przepis o wykluczeniu członków spółdzielni mieszkaniowych nieposiadających praw do gruntów. Wyrok ten wchodzi w życie 20.06.2021 roku. Członkowie z bud. Tamka 40 nie zostali wykreśleni z Rejestru Członków Spółdzielni. Ponadto mieszkańcy bud. Tamka 40 figurują jako członkowie Spółdzielni w ostatnim protokole z lustracji, stan listy członków Spółdzielni na dzień 20.05.2021 r. uwzględniał mieszkańców bud. Tamka 40. Jest też wielu Członków SM, którzy nie mogli głosować, ponieważ nie zostali zgodnie z wymogami prawa poinformowani. Inni nie mogli z powodu braku odpowiednich informacji zagłosować przez Internet. Stwierdził, że zawiadomienia nie były wysyłane imiennie do osób mieszkających poza zasobami Spółdzielni i powołał się na oświadczenie z dnia 08.06.2021 r. jednego z Członków Spółdzielni, że posiada 3 lokale mieszkalne, ale mieszka gdzie indziej i nie otrzymał zawiadomienia, a chciał uczestniczyć w głosowaniu.

J. Baumgart dodał, że był świadkiem gdy do Spółdzielni zgłosił się interesant obcej narodowości (Ukrainiec), który chciał otrzymać logo, a nie login, bo chciał głosować. Interesant został poinformowany, że głosowanie już się zakończyło.

Z. Goss odczytał stanowisko B. Łagodzińskiej (zał. 2).

Uwaga - w trakcie spotkania odczytane zostały fragmenty e-maila Bożeny Łagodzińskiej z dnia 10.06.2021 r., który przed posiedzeniem RN został wysłany do członków RN oraz do Zarządu Spółdzielni (L.dz.1689 – RN 26/2021). Niniejszy dokument przedstawia stanowisko Bożeny Łagodzińskiej w zależności od omawianego tematu:

Fragment odczytany w całości:

Oczekuję od Zarządu podania podstawy prawnej wykluczenia Członków mieszkających w budynku Tamka 40 z udziału w głosowaniu, gdyż za naszym członkostwem przemawiają następujące fakty:

- Rejestr Członków Spółdzielni, w którym jesteśmy wymienieni jako Członkowie na dzień 20 maja 2021 roku,
- ustalenia Lustracji przeprowadzonej w 2020 roku, które wskazują nas jako Członków i nie wykazują żadnych nieprawidłowości w przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 29 czerwca 2019 roku, w jakim uczestniczyliśmy,
- oddalenie przez Sąd Okręgowy stanowiska Zarządu o uznaniu powództwa,
- treść Postanowienia Sądu z dnia 17 grudnia 2020 roku (od dawna znajdującego się w aktach sprawy), w którym wymienione zostały jako członkowie Rady Nadzorczej dwie osoby zamieszkujące w tym budynku, co nie byłoby możliwe, gdyby nie były one uznane za Członków Spółdzielni,
- stwierdzenie przez Trybunał Konstytucyjny niekonstytucyjności art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze,
- zapisy ustaw z o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 2007 i 2009 roku.

- uzasadnienie (str. 15-16) Uchwały Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 roku (sygn. akt: III CZP 104/12), zgodnie z którym członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z chwilą otrzymania przydziału i prawa do lokalu, które jest zbywalne i dziedziczne.

Członkostwo nie może być anulowane, ignorowane i zawieszane, a skutek stwierdzenia niekonstytucyjności art. 4 ww. ustawy jest taki, jakby od chwili jego wejścia w życie nie istniał on w polskim prawie, co jest wskazane w pierwszym zdaniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego (sygn. akt: K 3/19) skierowanym do wszystkich osób zobowiązanych do przestrzegania Konstytucji, podczas, gdy drugie zdanie jest skierowane wyłącznie do ustawodawcy w celu dokonania przez niego zmian ustawowych niwelujących szkodliwe skutki jego stosowania w nielicznych spółdzielniach mieszkaniowych (nie dotyczy to naszej Spółdzielni).

Uważam, że zawiadomienie o przeprowadzeniu tych głosowań nie jest równoznaczne ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia i nie było konieczne w tym terminie, gdyż nie dotyczą one żadnych pilnych spraw. Walne Zgromadzenie oraz głosowania powinny być zwołane zgodnie z art. 36 § 10 ustawy Prawo spółdzielcze, na który Zarząd powołuje się w zawiadomieniu.

Z. Goss powtórzył, że kilka dni przed głosowaniem, będąc w spółdzielni z J. Bolkiem, poprosił w dziale członkowsko-mieszkaniowym o podanie aktualnego stanu Członków SM Centrum I. Okazana lista zawierała mieszkańców budynku Tamka 40, natomiast kilka dni później Zarząd wykluczył ich z głosowania nad uchwałami w dniach 29-31.05.2021 r.

P. Bakun stwierdził, że w Rejestrze członków na dzień głosowania WZ mieszkańcy budynku Tamka 40 byli wykreśleni z rejestru członków SM Centrum I.

P. Bakun Nie wiem, kto co sprawdzał w rejestrze członków Spółdzielni, ważne jest to, że w rejestrze w dniu Walnego Zgromadzenia członkowie z Tamki 40 zostali wykreśleni z rejestru. Prześlę Państwu ten rejestr.

J. Bolek: Pan nie może wpisywać i wykreślać sobie według własnego uznania członków Spółdzielni. Pewne jest, że na dwa dni przed głosowaniem członkowie z Spółdzielni z Tamka 40 byli członkami i chce Pan teraz powiedzieć, że w ciągu dwóch dni ubyło 100 członków, w jakim trybie, na jakiej podstawie? To jest karkołomne nadużycie.

P. Bakun: Podaje Pan nie prawdziwą informację, członkowie z Tamki, nie byli członkami.

J. Bolek: Pan zupełnie nie rozumie materii o której rozmawiamy. To nie chodzi czy sprawy, które było głosowane były dobre czy złe. Kwestionowane jest prowadzenie głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia w sposób nielegalny. To nie jest tylko moje zdanie, to jest opinia ponad 100 członków Spółdzielni.

J. Bolek zapytał dlaczego jego sprzeciw wobec głosowania uchwał WZ nie został dołączony do protokołu z głosowania.

P. Bakun zapytał w jakim trybie został złożony ten wniosek.

J. Bolek odpowiedział, że w dniu 29.06.2021 r. a następnie 02.06.2021 r. korekta, wniosku ze względu na oczywiste błędy kreślarskie.

A. Galos zapytał, kto skorzystał na zamieszkaniu z zawieszaniem RN.

M. Machałowska zapytała, kto zorganizował WZ w czerwcu 2019 roku i dlaczego mieszkańcy bud. Tamka 40 zostali do niego dopuszczeni.

7 B.

P. Bakun przyznał, że Walne Zgromadzenie zorganizował obecny Zarząd, ale to był błąd, że mieszkańcy bud. Tamka 40 w nim uczestniczyli.

J. Makulec zapytał, kto odpowiadał za obsługę prawną tego WZ.

P. Bakun stwierdził, że dopuszczenie mieszkańców bud. Tamka 40 nastąpiło w uzgodnieniu z kancelarią prawną ARS LEGIS, obsługującą Spółdzielnię i również Walne Zgromadzenie

J. Makulec zapytał, czy mec. Łopata pracuje nadal dla SM

P. Bakun odpowiedział, że pracuje.

M. Machałowska zapytała o uchwały podjęte przez to WZ i różne ich traktowanie, tzn. dlaczego pozostałe uchwały, poza uchwałą dotyczącą wyboru członków RN są akceptowane.

P. Bakun stwierdził, że on nie zaskarżał tej uchwały.

M. Machałowska zapytała dlaczego Pan Piotr Bakun jako Zarząd poparł stanowisko Pani [REDACTED] zaskarżającej uchwałę w sprawie wyboru członków RN i nie poinformował o tym członków RN, że taki pozew został złożony.

P. Bakun wyjaśnił, że na pierwszym posiedzeniu poinformował członków RN.

M. Machałowska stwierdziła, że o ważnych sprawach należy w trybie pilnym informować Prezydium RN.

P. Bakun wyjaśnił, że Zarząd ma obowiązek informować członków RN.

E. Wolska oświadczyła, że zapoznała się z materiałami i okazuje się, że na koncie Spółdzielni znajduje się 16,8 mln złotych. W tej sytuacji prosi, aby demontować wszystkie plotki o tym, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo zła i żeby zająć się nadzorem, sprawdzaniem finansów, a nie „biciem piany”.

K. Kalinowski zadał prezesowi pytanie, dlaczego w 2020 r. po sporządzeniu protokołu z lustracji, w którym mieszkańcy bud. Tamka 40 uznani są przez Panią Lustrator za Członków Spółdzielni posiadających ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, czyli takie samo określenie, które istnieje w ustawie wykluczającej członków bud. Tamka 40 z członkostwa Spółdzielni, ten protokół przyjął. Dodał, że 53 mieszkańców z bud. Tamka 40 złożyło protest, że nie są dopuszczeni do głosowania uchwał – wiadomo było, że te osoby byłyby przeciwne udzieleniu prezesowi absolutorium,

P. Bakun stwierdził, że nie zmieniliby to wyniku głosowania i wyjaśnił, że ani on, ani członkowie RN nie wiedzieli, jaka będzie decyzja Sądu w sprawie przywrócenia działalności Rady. Stwierdził, że nie dopuścił do głosowania mieszkańców bud. Tamka 40, bo obawiał się, że gdyby ktoś z członków Spółdzielni te uchwały zaskarżył to ponownie Zarząd nie mógłby realizować żadnych remontów poza tymi, które wynikałyby z protokołów konieczności. Ponadto przedmiotem głosowania były standardowe uchwały, w planie rzeczowo-finansowym remontów uwzględniono wszystkie prace zgłoszone przez Komitety Domowe, a w podziale nadwyżki bilansowej uwzględnieni zostali mieszkańcy bud. Tamka 40.

5. Zapoznanie się i ocena planu remontów na rok 2021.

P. Bakun stwierdził, że plan remontów jest zgodny z konsultacjami społecznymi, które zostały przedstawione przez KD. Jest to zgodne z tym, co chcieli mieszkańcy. Zarząd dodatkowo uwzględnił te pozycje, które są konieczne do wykonania w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców.

J. Baumgart odczytał oświadczenie i załączył je do protokołu (zał. 3). W oświadczeniu przedstawiona została sprawa dźwigów osobowych w budynkach Chmielna 35, Zgoda 13 i Świętokrzyska 35 oraz

pustych pomieszczeń po dawnym klubie Underground usytuowanych w budynku podziemnym zlokalizowanym przy nieruchomości Świętokrzyska 35. W obu wypadkach Spółdzielnia posiada zabezpieczone środki finansowe. W odniesieniu do wind są to środki wygospodarowane przez Spółdzielnię, natomiast środki przeznaczone na remont pomieszczeń po klubie Underground pochodzą z odszkodowania otrzymanego ze spółki **MI SEZAM Sp. z o.o.** na podstawie zawartego Porozumienia z 2019 r.

Z. Goss zgłosił uwagę odnośnie przetargu na wymianę wind ogłoszonego w 2019 r. Stwierdził, iż prawdą jest, że niektórzy mieszkańcy złożyli wniosek o unieważnienie przetargu ogłoszonego przez Zarząd na wymianę wind, ale jednocześnie wnieśli o ogłoszenie nowego przetargu na wymianę wind na nowych warunkach zaproponowanych przez nich.

M. Machałowska: Zgodnie z protokołem Komisji Przetargowej obserwatorzy przetargu na windy wnieśli o poprawne przygotowanie przetargu na windy i wymianę wind w 2020 r.

J. Baumgart wyjaśnił że dopiero w tym roku w funduszu remontowym każdego z trzech budynków: Chmielna 35, Zgoda 13 i Świętokrzyska 35 są wystarczające środki finansowe na ogłoszenie przetargu na wymianę obu wind niemal jednocześnie – w krótkim odstępie czasowym, tak aby zachować do użytkowania chociaż jedną windę. W 2019 r. ani w 2020 r. nie było takich środków finansowych, aby rozważać wymianę obu wind w każdym z ww. budynków w ciągu jednego roku.

J. Bolek poprosił, aby Zarząd złożył wniosek do RN w tej sprawie i z pewnością RN nadzorczą ten wniosek rozpatrzy.

J. Makulec zapytał, czy w okresie wrzesień 2019 - maj 2021 roku Rada Nadzorczą mogła podejmować skuteczne działania, czy była zawieszona.

J. Baumgart odpowiedział, że według opinii prawnych RN była zawieszona i nie mogła działać.

J. Makulec zapytał, dlaczego Zarząd posługuje się pismem podpisanym przez 8 członków zawieszonej RN i usprawiedliwia tym samym unieważnienie przetargu na remont lokalu Underground.

J. Baumgart wyjaśnił, że były zarzuty natury prawnej oraz nie chciał realizować żadnych prac wbrew woli mieszkańców.

J. Makulec stwierdził, że remont Underground'u popierali niemal wszyscy mieszkańcy bud. Świętokrzyska 35, czyli remont lokalu nie został wykonany wbrew woli mieszkańców.

B. Łagodzińska (stanowisko z e-maila zał. 2): Rzeczowo-finansowy plan remontów na rok 2021 powinien zawierać pozycję dotyczącą remontu lokalu Underground, gdyż jest to remont Spółdzielni, jak każdy inny. Oba plany - wraz z planem finansowym Spółdzielni powinny być uchwalone przez Radę Nadzorczą, co należy do jej wyłącznych kompetencji, a to nie miało miejsca. Głosowanie tych spraw w dniach 29-31 maja br. nie odbiera kompetencji Radzie Nadzorczej i prowadzi do kuriozalnej sytuacji, w której, aby wprowadzić drobną korektę planu, co wielokrotnie miało miejsce, powstawałoby potrzeba zwoływania Walnego Zgromadzenia Członków. W sprawie remontu balkonów wraz z przedłużeniem zadaszenia nad tarasem w budynku Tamka 40 doszło do pokrzywdzenia Członków Spółdzielni zamieszkałych w tym budynku poprzez odstąpienie od wykonania tego remontu przez Zarząd w 2019 roku, kiedy jego planowany koszt wynosił 1 mln zł. a obecnie wynosi 1,3 mln zł. Koszt wzrósł więc znacząco nie z winy mieszkańców i nie jest sprawiedliwe, aby to oni pokrywali tę różnicę. Nie zawinili tu również mieszkańcy innych budynków, więc chyba różnicę tę powinien pokryć Zarząd, który w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 29 czerwca 2019r. próbował skierować winę na brak uzgodnień z Komitetem Domowym, co na podstawie korespondencji elektronicznej, jaką w tej sprawie otrzymywał Zarząd od Komitetu Domowego okazało się nieprawdą.

7. B.

E. Wolska poprosiła, aby Prezes podał, ile jest pieniędzy na koncie Spółdzielni i aby potwierdził, jakie mamy zabezpieczenie remontów oraz to, że Zarząd nie zaciągnął i nie zamierza zaciągnąć żadnego kredytu. Niejednokrotnie mieszkańcy są wprowadzani w błąd poprzez podawanie fałszywych informacji przez niektóre osoby.

P. Bakun poinformował, że nie wie kto rozsiewa plotki o zaciągnięciu kredytu lub planach zaciągnięcia kredytu i dodał, że tym razem skorzysta z art. 212 kodeksu karnego. Jest to materiał dla organów ścigania ponieważ:

- nie można starszych ludzi wprowadzać w błąd i ich straszyć,
- Zarząd chciał wymienić po jednej windzie w 2019 r., w każdym z trzech budynków Chmielna 35, Zgoda 13 i Świętokrzyska 35, bo na tle wystarczało środków finansowych. Temat ten był omawiany na zebraniach z mieszkańcami każdego z budynków. Dodatkowo domagali się Państwo wykonania rzeczy dodatkowych takich jak np. zjazd wind do piwnicy. Kiedy Zarząd usiłował Państwu wytłumaczyć, że nie ma takiej możliwości, aby wykonać zjazd wind do piwnic ze względów konstrukcyjnych, to stwierdziliście, że Zarząd nie posiada wystarczającej wiedzy w tym zakresie. Ostatecznie pomysł Zarządu dot. wymiany wind został oprotestowany. Dodał, że zarówno on jak i członkowie RN wiedzieli, że jeżeli działalność RN zostanie odwołana to Zarząd zgodnie lub niezgodnie z przepisami prawa zostanie odwołany i dodał, że on na nic więcej nie liczy. Zasugerował jednak, że skoro uchwały Walnego Zgromadzenia zostały przegłosowane, to może warto skupić się na konstruktywnej pracy i dojść do jakiegoś porozumienia.

Podkreślił, że on osobiście wraz z Panem J. Baumgartem oraz z prawnikiem wynegocjowali odszkodowanie od spółki ~~Spółdzielnia Sp. z o.o.~~ w wysokości 1,7 mln złotych w ciągu dwóch tygodni negocjacji. Wcześniejsze negocjacje z udziałem przedstawicieli członków RN trwały prawie 3 lata i nie przyniosły oczekiwanych rezultatów.

Z.Goss przypomniał, że negocjacje z udziałem członków RN trwały 3 lata i zakończyły się uznaniem odszkodowania.

P. Bakun Dodał, że obecnie są środki na remont pomieszczeń po dawnym klubie Underground i należy to wykonać, gdyż lokal posiada dobrą lokalizację – w centrum miasta i łatwo będzie można pozyskać najemcę. Jego zdaniem nieprawdą jest, że tego lokalu nie będzie można wynająć. Podsumował, że są pieniądze na remont Underground'u oraz na wymianę wind.

J. Baumgart poinformował, że łącznie w funduszu remontowym Spółdzielnia posiada ponad 9,973 mln zł. z czego bud. Chmielna 35 i Zgoda 13 posiadają po ok. 2 mln zł. (razem ok. 4 mln złotych).

J. Bolek zapytał, ile ma kosztować naprawa wind w bud. przy ul. Chmielnej 35, bo obecnie krążą informacje że koszt ten będzie wynosił ok. 9 mln złotych.

J. Baumgart odpowiedział, że koszt naprawy jednej windy wyniesie ok. 7.000 zł netto, a drugiej ok. 16.000 zł netto.

- J. Bolek chciał zdemonstrować kolejne fałszywe informacje krążące pośród mieszkańców Spółdzielni, że:
- RN planuje zwolnić wszystkich portierów – P. Bakun wyjaśnił, że zwalnianie pracowników nie należy do kompetencji RN natomiast Zarząd Spółdzielni nie planuje tego typu działań,
 - RN odwoła Zarząd, a pan Juliusz Bolek zostanie prezesem Zarządu – J. Bolek poinformował, że na dzień dzisiejszy RN nie posiada kompetencji, żeby odwołać Zarząd i oświadczył, że nie zamierza ubiegać się o stanowisko prezesa Zarządu Spółdzielni oraz nie zamierza wyrazić zgody na pełnienie funkcji członka Zarządu, jako osoba oddelegowana do jej pełnienia w przypadku odwołania Zarządu,
 - pan Juliusz Bolek przebywa nad morzem – J. Bolek potwierdził, że nie jest nad morzem, ale jest obecny tu na posiedzeniu RN.

M. Machałowska zapytała, czy w ogłoszonym przetargu zaznaczono, że oferty powinny składać tylko firmy, które mają doświadczenie w montażu wind w budynkach wysokościowych – powyżej 20 pięter.

J. Baumgart wyjaśnił, że przetargi muszą być ogłaszane zgodnie z obowiązującym regulaminem. W warunkach przetargu zaznaczono, że referencje i doświadczenie będą dodatkowo punktowane.

M. Rozbiewska i M. Machałowska odniosły się do wniosku i projektu uchwały w sprawie obniżenia czynszu dla firmy „Beauty Art.” Beata Małachowska wynajmującej lokal użytkowy w bud. przy ul. Zgoda 13 (antresola).

M. Rozbiewska zwróciła uwagę, że skoro rabat w czynszu ma mieć charakter długookresowy, to remont wind i budowa przystanku na antresoli nie powinny upoważniać najemcy do żądania kolejnych rabatów i że taki zapis powinien być zawarty w aneksie do umowy.

Pozostali członkowie RN oraz Prezes Zarządu zaakceptowali taką korektę projektu uchwały.

M. Machałowska zapytała o wysokość stawki najmu za m² powierzchni lokalu przed rabatem oraz po udzieleniu rabatu w związku z wnioskiem i projektem uchwały, które będą omawiane w dalszej części zebrania.

Po omówieniu tej sprawy Zarząd został poproszony o opuszczenie zebrania.

6. Omówienie sprzeciwu wobec uchwał Walnego Zgromadzenia głosowanych w dniach 29-31 maja 2021 roku.

Z. Goss postawił wniosek o zaskarżenie sposobu głosowania uchwał WZ i skutków, które one wywołują. 96 osób było za przełożeniem terminu głosowania oraz 53 mieszkańców bud. Tamka. Trzeba się zastanowić jak to zrobić, aby nie ruszyć z planu rzeczowo-finansowych remontów na 2021 r.

B. Łagodzińska (stanowisko z e-maila **zał. 2**) – *fragment przytoczony z e-maila bez odczytu podczas posiedzenia:*

Awarie wind w budynku Chmielna 35 nie są uzasadnieniem do pośpiechu w sprawie głosowań, czego dowodzi pani ~~Małachowska~~ właścicielka lokalu w tym budynku, powódka w sprawie, w której kwestionowane jest członkostwo mieszkańców budynku Tamka 40 nie dążąc do jak najszybszego jej rozstrzygnięcia i umożliwienia RN uchwalenia rzeczowo-finansowego planu remontów, w którym znajduje się pozycja dotycząca wymiany wind. Dowodem tego są m. in:

- złożenie przez jej pełnomocnika zażalenia na Postanowienie Sądu z dnia 17 grudnia 2020r. dotyczącego zmiany zabezpieczenia powództwa w jak najpóźniejszym terminie – uzasadnienie zostało wysłane przez Sąd w dniu 02.04.2021 do obu wnioskodawców; zażalenie Zdzisława Gossa wpłynęło 19.04.2021, a zażalenie pełnomocnika powódki – dopiero 11.05.2021 – 3 tygodnie później,
- ignorowanie możliwości przyspieszenia rozstrzygnięcia sprawy – osobiście, 25.11.2020 wysłałam drogą elektroniczną do pełnomocnika powódki skan pisma procesowego Rzecznika Praw Obywatelskich wraz z załącznikami i osobiście, a w rozmowie telefonicznej prosiłam go, aby się z nim zapoznał w celu umożliwienia jego procedowania na rozprawie w dniu 27.11.2020 (taką samą korespondencję i prośbę skierowałam do Zarządu Spółdzielni), ale nie skorzystał on z tej możliwości i rozprawa została odroczone do 17.12.2020 w celu zapoznania się wszystkich uczestników z jego treścią – w ten sposób sprawa uległa przedłużeniu o kolejne 3 tygodnie.

Ponadto sprawy zawarte w pkt h), i), l) głosowań należą do wyłącznych kompetencji Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym popieram sprzeciw wobec przeprowadzenia przedmiotowych głosowań oraz podjętych w nich ustaleń, a także jednocześnie informuję, że wniosek 53 Członków Spółdzielni - mieszkańców budynku Tamka 40 w tej sprawie został złożony w biurze Spółdzielni drogą elektroniczną, a z tego, co jest mi wiadome do biura złożony został również wniosek podpisany przez ponad 95 Członków zamieszkałych w pozostałych budynkach.

7.6

Konieczne jest więc skonfrontowanie ilości głosów oddanych w głosowaniach z ilością osób, które wyraziły swoje oświadczenie woli podpisując się pod pismami, wnioskami, protestami i sprzeciwami w tej sprawie. Nie można stwierdzić, jak głosowałyby te osoby, ale bezsporne jest, że były w ogóle przeciwne tym głosowaniom, co potwierdziły w swoich oświadczeniach woli, których zignorowanie przez Zarząd byłoby bezprawne i wymierzone przeciw równości praw Członków zagwarantowanej w ustawie Prawo spółdzielcze oraz równości obywateli zagwarantowanej w Konstytucji, przeciwko którym Zarząd nie może występować.

Uważam, że głosowania zostały przeprowadzone z naruszeniem prawa, powinny być anulowane przez Zarząd, który je wadliwie zorganizował i przeprowadzone ponownie przez Walne Zgromadzenie Członków – właściwie zwołane, z udziałem wszystkich Członków i w późniejszym terminie umożliwiającym przeprowadzenie obrad oraz głosowania korespondencyjnego i za pomocą dostępu elektronicznego.

J. Bolek stwierdził, że to głosowanie musi być zaskarżone, skoro uchwałę z poprzedniego WZ mogła zaskarżyć jedna osoba, to tym razem może być podobnie.

A. Galos powiedział, że zaskarżenia nie powinna składać RN jako organ.

E. Wolska uważa, że Rada Nadzorcza musi przestrzegać uchwał i decyzji WZ jako najwyższego organu Spółdzielni. RN odpowiada przed WZ.

J. Bolek zasugerował, że RN na najbliższym posiedzeniu powinna podjąć uchwałę w sprawie wind i wtedy w sytuacji zaskarżenia uchwał wymiana wind będzie mogła być realizowana na podstawie uchwały RN.

Z. Goss powiedział, że art. 42 Prawa Spółdzielczego daje możliwość zaskarżenia uchwały WZ, nie musi tego robić organ, uchwałę może zaskarżyć członek spółdzielni.

A. Galos zapytał, które uchwały mają być zaskarżone.

Z. Goss wskazał, że przede wszystkim ta o uzyskaniu absolutorium oraz uchwały o przyjęciu wszystkich remontów. Powtórzył, że on to zaskarży, dlatego powinien być przyjęty szybko plan remontów. Wyjaśnił, że zaskarżenie jednej z tych uchwał może skutkować zawieszeniem tej jednej uchwały, ale też może spowodować zawieszenie wszystkich uchwał. Jeżeli napisze o niedopuszczeniu do głosownia Członków z bud. Tamka, niezawiadomieniu innych Członków, to sąd może zawiesić wszystkie uchwały.

J. Makulec wyjaśnił, że może być zaskarżona jedna, dwie lub więcej uchwał.

Mec. B. Strzelecki dodał, że może być zaskarżona część uchwały.

W wyniku dyskusji ustalono, że należy przygotować plan rzeczowo-finansowy remontów na 2021 r., taki sam, jaki był przygotowany na głosowanie uchwał WZ. W sytuacji ich zaskarżenia Zarząd będzie mógł realizować remonty na podstawie uchwały RN.

J. Bolek poinformował, że prezydium RN będzie współpracowało z Zarządem w tym kierunku, aby projekt uchwały dot. planu rzeczowo-finansowego został przygotowany na najbliższe posiedzenie RN, żeby zabezpieczyć wykonanie wszystkich remontów. Będzie to procedowane na najbliższym posiedzeniu RN.

12. Wolne wnioski i sprawy wniesione

J. Bolek stwierdził, że dwa projekty uchwał na wniosek Zarządu zostały dostarczone członkom RN w dniu 09.06.2021 r., bez zachowania 7 dniowego terminu dostarczenia materiałów. W związku z tym zapytał, czy w obecności wszystkich członków RN te uchwały mogą być głosowane.

Mec. B. Strzelecki stwierdził, że tak.

7. B.

J. Bolek odczytał treść uchwały w sprawie obniżenia czynszu o 50% dla najemcy lok. użytkowego w bud. przy ul. Zgoda 13.

A. Galos zgłosił wniosek o odrzucenie uchwały obniżającej czynsz o 50% w lokalu użytkowym budynku Zgoda 13 ze względów formalnych: brak podania ceny, dodatkowy zapis o obniżki, brak kompetencji RN.

E. Wolska złożyła wniosek formalny, że projekt uchwały nie należy do kompetencji RN.

M. Machałowska zwróciła uwagę, że członkowie RN nie wiedzą jaka jest podstawowa stawka czynszu najmu, ani stawka czynszu po niższe.

W tej sytuacji wniosek Zarządu i projekt uchwały zostały odrzucone, bo nie spełniały wymogów formalnych. Stwierdzono, że Zarząd ma określić stawkę najmu oraz skorygować termin obowiązywania rabatu i przygotować projekt aneksu do umowy.

Mec. Bartosz Strzelecki zwrócił uwagę, że RN nie ma obowiązku podejmowania decyzji w sprawie obniżenia stawki czynszu najmu, czyli uchwała w sprawie rabatu na najem lokalu użytkowego nie musi być podejmowana przez RN.

E. Wolska zgłosiła wniosek formalny, że podejmowanie uchwały w sprawie udzielenia rabatu za najem lokalu użytkowego nie należy do kompetencji RN

Mec. Bartosz Strzelecki zaproponował podjęcie uchwały w sprawie odrzucenia projektu uchwały przygotowanego przez Zarząd. Na końcu zebrania odczytał treść **uchwały RN nr 2/06/2021 w sprawie odmowy podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na tymczasowe obniżenie czynszu wynikającego z zawartej umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 160,08 m² położonego w Warszawie przy ul. Zgoda 13 (zał. 4).**

Za uchwałą głosowało 11 osób.

Uchwała została przyjęta.

J. Bolek odczytał projekt uchwały w sprawie wydłużenia terminu związania z ofertą na najem lok. użytkowego w bud. Tamka 40 z firmą Lidl. Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych zobowiązuje do podpisania umowy najmu w ciągu 14 dni od wyboru oferenta. Firma Lidl jest dużą firmą, która bardzo starannie zabezpiecza swoje interesy we wszystkich umowach najmu. W tym wypadku chodziło o regulacje prawne dot. możliwości korzystania z gruntu działki nr 92, na którą wychodzi główne wejście do lokalu użytkowego. Spółdzielnia podpisała z Miastem St. Warszawa umowę dzierżawy na przedmiotową działkę w dniu 01.06.2021 r. Firma Lidl uzależnia podpisanie umowy najmu m.in. od możliwości korzystania z tej działki w sposób uregulowany pod względem prawnym.

Przystąpiono do głosowania **uchwały RN nr 3/06/2021 w sprawie wydłużenia okresu związania z ofertą na wynajem części lokalu użytkowego w budynku przy ul. Tamka 40 w Warszawie o powierzchni użytkowej 1.683,04 m² (zał. 5).**

Za uchwałą głosowało 10 osób

Przeciw uchwale głosowało – brak głosów

Wstrzymała się od głosu 1 osoba

Uchwała została podjęta.

J. Bolek odczytał wniosek Zarządu z prośbą o oddelegowanie przedstawicieli RN, w tym członka Komisji Inwestycyjno-Remontowej jako obserwatorów do wzięcia udziału w posiedzeniach Komisji Przetargowej zgodnie z § 11 ust. 5 „Regulaminu udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, usług i dostaw na rzecz SM „Centrum I” w Warszawie na następujące roboty:

1. Wymiana dźwigów osobowych w budynkach położonych przy ul. Chmielnej 35, Świętokrzyskiej 35 i Zgoda 13 w Warszawie,

A. B.

2. Remont z elementami przebudowy części istniejącego budynku podziemnego położonego w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 35, lokalu po dawnym klubie Underground, na potrzeby lokalu handlowo-usługowego,
 3. Remont balkonów wraz z przedłużeniem zadaszenia nad tarasem w bud. przy ul. Tamka 40.
- Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni z dnia 08.06.2021 r. oddelegowuje jako obserwatorów do wzięcia udziału w Komisjach Przetargach do ww. przetargów następujących członków Rady:

1. Ewa Wolska
2. Adam Galos – członek Komisji Inwestycyjno-Remontowej
3. Krzysztof Kalinowski – członek Komisji Inwestycyjno-Remontowej
4. Jarosław Makulec
5. Piotr Junik

Za tym wnioskiem głosowało 11 osób. Wniosek został przyjęty.

Na wniosek E. Wolskiej wszystkie materiały dla członków RN mają być dostarczane w formie papierowej. Wniosek został przyjęty jednogłośnie.

E. Wolska wniosła o zapewnienie lepszych warunków obradowania – ustawienie stołów.

Z. Goss zgłosił wniosek o jak najszybsze opracowanie planów pracy Komisji RN. Komisja Statutowo-Regulaminowa w pierwszej kolejności powinna się zająć Regulaminem GZM.

E. Wolska zgłosiła, aby tak, jak było ustalone na początku kadencji RN obradowała w ostatnie czwartki miesiąca, a J. Bolek stwierdził, że jest tak dużo pracy, że jest niemożliwe, aby obradować raz w miesiącu.

J. Bolek zgłosił wniosek, aby Zarząd przedstawił zestawienie lokali użytkowych oraz udzielonych najemcom rabatów począwszy od sierpnia 2019 r. do czerwca 2021 r. Zestawienie winno zawierać wysokość stawki najmu za 1 m² powierzchni lokalu przed udzieleniem rabatu oraz po udzieleniu rabatu. Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób. Wniosek został przyjęty.

M. Machałowska wniosła do Zarządu o wyjaśnienie, dlaczego obie windy w bud. Chmielna 35 nie działały jednocześnie przez okres około tygodnia, skoro Spółdzielnia ma stałych konserwatorów. Wniosła, aby Zarząd przedstawił dokument Urzędu Dozoru Technicznego w sprawie wyłączenia jednej windy i udzielił wyjaśnienia przyczyn awarii drugiej windy. Za wnioskiem głosowało 11 osób. Wniosek został przyjęty.

J. Bolek wniósł do Zarządu o przedstawienie pisma z UDT z wyjaśnieniem dlaczego obie windy zostały wyłączone z użytkowania. Za przyjęciem tego wniosku głosowało 11 osób. Wniosek został przyjęty.

Kolejny termin posiedzenia RN został ustalony na dzień 23.06.2021 r. (środa) godz. 18:00.

13. Zamknięcie obrad.

Przewodniczący Juliusz Bolek podziękował za udział w zebraniu i zamknął obrady.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Juliusz Bolek

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Zdzisław Goss