

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 27/2018
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
z dnia 19 kwietnia 2018 r.

I. Miejsce zebrania:

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

II. Obecni:

- członkowie Rady Nadzorczej (RN) Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (Spółdzielni lub SM „Centrum I”) - wg. załączonej listy obecności;
- członkowie Zarządu: Jacek Baumgart i Marianna Stanowska (członek RN oddelegowany do Zarządu)
- radca prawny Grzegorz Łopata;

III. Porządek zebrania zaproponowany przez Prezydium RN w dniu 19 kwietnia 2018 r.:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 15.03.2018 r.
4. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Informacja członków RN: Marcina Wawrzyniaka i Katarzyny Żyłowskiej o odstąpieniu Pana [REDAKTED] od zawarcia umowy na pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.
6. Informacja Zarządu za okres: od 06.03.2018 r. do 09.04.2018 r.
7. Informacja Zarządu nt. wykonania planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2017.
8. Informacja o planowanym terminie Walnego Zgromadzenia oraz proponowanym porządku obrad.
9. Stanowisko Rady Nadzorczej ws. odstąpienia od stosowania § 5 Regulaminu Porządku Domowego w związku z wnioskiem o wydanie zezwolenia na zainstalowanie amatorskiego krótkofalowego systemu antenowego na dachu budynku Tamka 40.
10. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie zaopiniowanie projektu zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.
11. Uchwalenie Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (uchwała).
12. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
13. Wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
14. Wybór Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej.
15. Wybór Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej.
16. Wolne wnioski.

IV. Przebieg zebrania:

1. Otwarcie zebrania.

M. Wawrzyniak (Zastępca przewodniczącego RN) powitał obecnych, otworzył zebranie, stwierdził kworum i prawomocność zebrania.

2. Przyjęcie porządku obrad.

K. Żyłowska w odniesieniu do pkt. 5 wskazała, że informacja ws. Pana [REDACTED] powinna zostać samodzielnie udzielona przez Pana Marcina Wawrzyniaka, albowiem ona w tej sprawie nie ma nic do powiedzenia.

Z. Goss wskazał, że projekt Regulaminu GZM nie powinien być dziś przedmiotem porządku obrad. Wniósł o zdjęcie pkt. 11 z porządku obrad.

E. Wolska wskazała, że projekt Regulaminu GZM powinien zostać przedyskutowany, a uchwała w tej sprawie powinna zostać podjęta w innym terminie.

Za wnioskiem Z. Gossa o usunięcie pkt. 11 z projektu porządku obrad oddano 3 głosy za, przeciw oddano 6 głosów - *wniosek nie przeszedł*.

Z. Goss wniósł o zdjęcie z porządku obrad pkt. 13. - wybór Przewodniczącego.

A. Galos wskazał, że Rada Nadzorcza powinna mieć Przewodniczącego i w dniu dzisiejszym pkt. ten powinien pozostać w porządku obrad.

Za wnioskiem Z. Gossa o usunięcie pkt. 13 z projektu porządku obrad oddano 1 głos za, przeciw oddano 7 głosów - *wniosek nie przeszedł*.

Za przyjęciem porządku zebrania głosowało 10 osób, przeciw nikt nie głosował - ***porządek zebrania został przyjęty***.

3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 15.03.2018 r.

M. Wawrzyniak zgłosił poprawkę do pkt. 2 na str. 2 projektu protokołu, wnioskowaną mailowo przez p. Z. Gossa oraz poprawkę do pkt. 11 na str. 4 projektu protokołu, wnioskowaną mailowo przez K. Żyłowską.

Za przyjęciem protokołu z poprawkami oddano 12 głosów za, nikt nie głosował przeciw - ***protokół został przyjęty***.

4. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.

M. Wawrzyniak poinformował o tym, że Prezydium zebrało się jeden raz. Dodał, że do Spółdzielni wpłynęło uzasadnienie wyroku w sprawie pracowniczej b. Prezesa, Pana [REDACTED]. Każdy z członków RN może zapoznać się z uzasadnieniem w siedzibie Spółdzielni.

Z. Goss zapytał, dlaczego został wykreślony z listy mailingowej ws. negocjacji z BBI.

J. Baumgart i M. Stanowska wskazali, że nie mają wiedzy, jakoby Pan Z. Goss był pomijany w korespondencji dot. sprawy negocjacji z BBI.

M. Wawrzyniak wniósł do Zarządu o to, aby sprawdzić listę mailingową z BBI i przesłać ją do BBI, nie pomijając w niej żadnego z członków RN oddelegowanych do tej sprawy.

5. Informacja członków RN: Marcina Wawrzyniaka i Katarzyny Żyłowskiej o odstąpieniu Pana [REDACTED] od zawarcia umowy na pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.

M. Wawrzyniak przedstawił informację o tym, że p. [REDAKTOWANO] telefonicznie poinformował go tym, że ze względów osobistych nie może podjąć pracy na stanowisku Prezesa SM Centrum I. M. Wawrzyniak wskazał, że poprosił p. [REDAKTOWANO] o skierowanie do Spółdzielni oficjalnego pisma w tej sprawie.

K. Wieteska wskazał, że wybór Prezesa powinien nastąpić przed WZ.

K. Kalinowski dodał, że ogłoszenie konkursu powinno nastąpić teraz, ale termin rozstrzygnięcia to koniec czerwca.

A. Galos wskazał, że wybór Prezesa powinien nastąpić po wakacjach.

Z. Goss wskazał, że konkurs powinien zostać ogłoszony niezwłocznie i rozstrzygnięty przed terminem czerwcowego WZ.

M. Wawrzyniak poddał pod głosowanie decyzję RN o zarządzeniu konkursu na wybór Prezesa Zarządu z terminem składania ofert do 23 maja br.

Za oddano 11 głosów, nikt nie głosował przeciw - *decyzja została podjęta.*

6. Informacja Zarządu za okres: od 06.03.2018 r. - 09.04.2018 r.

E. Wolska zapytała o str. 1, pkt. 4 Informacji - postępowanie ws. Generali. Zapytała także o kwestię ściągalności opłat od [REDAKTOWANO], jak również o kwestię wykupu gruntów na Tamce, sprawę Undergroundu oraz stanu posadowienia budynku Świętokrzyska 35.

J. Baumgart i M. Stanowska wskazali, że [REDAKTOWANO] rozlicza się z opóźnieniem.

J. Baumgart wskazał, że w sprawie Undergroundu nic nowego się nie wydarzyło.

E. Wolska wniosła, aby Zarząd zweryfikował, czy realizowane są konkluzje wynikające z analizy prof. [REDAKTOWANO]. Zacytowała ostatnie wnioski z pkt.16 ekspertyzy, w którym autorzy wnioskują o:

- montaż dodatkowych reperów wysokościowych na słupach konstrukcyjnych budynku,
- przekazywanie pomiarów monitoringu budynku do Spółdzielni,
- zamontowanie układu monitorującego drgania budynku wywoływane ruchem pociągów II linii metra. Wyniki pomiarów powinny być poddawane analizie.

Zapytała kiedy zostanie umyta elewacja od strony ul. Świętokrzyskiej, zabrudzona w czasie budowy metra.

A. Galos wskazał, że ekspertyza prof. [REDAKTOWANO] jest już nieaktualna z uwagi na zmianę warunków geologicznych w rejonie budynku Świętokrzyska 35.

Z. Goss zapytał o to, czy została wykorzystana dokumentacja fotograficzna wykonana w lokalu McDonald's. Z. Goss wskazał, że spółka [REDAKTOWANO] działa poza zakresem upoważnienia. Dodatkowo zapytał o to, co zrobiono, aby uzyskać funkcjonalność strona internetowa Spółdzielni.

J. Baumgart wskazał, że strona internetowa jest funkcjonalna. Dodał, że zamieszczanie protokołów z posiedzeń RN na stronie internetowej nie może naruszać praw osób trzecich.

W wyniku dyskusji, przez aklamację RN ustaliła, że protokoły z posiedzeń RN powinny być w całości publikowane na stronie internetowej Spółdzielni z zastrzeżeniem danych ustawowo chronionych - tajemnica przedsiębiorstwa, ochrona danych osobowych osób trzecich. Wypowiedzi członków RN nie powinny być anonimowe.

K. Kalinowski zapytał o kwestię instalacji gazowej w budynku przy Tamce. Dodał, że nie było przeglądu instalacji gazowej w tym budynku.

J. Baumgart wskazał, że proces wymiany instalacji gazowej w tym budynku zrealizowany jest w 99 %.

Z. Goss zapytał o kwestię roszczenia przeciwko Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

G. Łopata wskazał, że syndyk masy upadłości nie chce uwzględnić roszczeń Spółdzielni. Do początku maja syndyk ma skierować do Spółdzielni pismo w tej sprawie. Wskazał, że Spółdzielnia Na Skarpie wystąpiła o zasiedzenie nieruchomości. Członkowie RN poprosili, żeby ta informacja znalazła się w informacji dot. spraw sądowych na Walne Zgromadzenie.

W. Madrak wskazał, że w budynku przy Tamce wiele osób otrzymało pismo ws. zerowania instalacji elektrycznej.

7. Informacja Zarządu nt. wykonania planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2017.

M. Wawrzyniak zapytał, kiedy przedstawione zostanie RN wykonanie planu finansowego za rok 2017.

M. Złotkowska wskazała, że informacja o planie finansowym przekazana zostanie RN na kolejne posiedzenie.

A. Galos zapytał o remont przyziemia biurowca Świętokrzyska 31/33A.

E. Wolska stwierdziła, że wykonanie remontów, szczególnie w budynku przy Świętokrzyskiej 35, jest bardzo niskie, ma poczucie pokrzywdzenia członków Spółdzielni z budynku Świętokrzyska. Nie są wykonane: remont zsyków oraz remont przyziemia (przekładano go już kilka razy). Z dawno zaległych remontów, nie wykonano remontu wentylacji w budynku Świętokrzyska 35, chociaż zlecono drogi projekt. Remont ten wykonano jako konieczny, związany z remontem elewacji, w dwóch pozostałych wieżowcach.

8. Informacja o planowanym terminie Walnego Zgromadzenia oraz proponowanym porządku obrad.

Zarząd wskazał, że Walne Zgromadzenie planowane jest na 23 czerwca br.

E. Wolska zapytała, czy Zarząd przygotowuje wzór pełnomocnictwa.

G. Łopata wskazał, że taki wzór zostanie przygotowany.

A. Galos wskazał, że problematyczne mogą być sytuacje, gdzie ktoś będzie posługiwał się sfałszowanym pełnomocnictwem.

E. Wolska wskazała, że odczytanie listy pełnomocnictw powinno być dokonane bezpośrednio po otwarciu WZ, zgodnie z ustawą. Wniosła o zmianę pkt. dotyczącego omówienia ostatniej lustracji. Zgodnie z art.38 ustawy Prawo Spółdzielcze Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawie przyjęcia wniosków z lustracji.

9. Stanowisko Rady Nadzorczej ws. odstąpienia od stosowania § 5 Regulaminu Porządku Domowego w związku z wnioskiem o wydanie zezwolenia na zainstalowanie amatorskiego krótkofalowego systemu antenowego na dachu budynku Tamka 40.

Z. Goss wskazał, że dotąd zainstalowano wiele anten na dachach budynków Spółdzielni. Jednocześnie dodał, że ten konkretny wniosek jest uzasadniony.

RN, na podstawie par. 65 ust. 2 pkt. 27 Statutu, podjęła uchwałę w sprawie odstąpienia od stosowania § 5 Regulaminu Porządku Domowego w związku z wnioskiem o wydanie zezwolenia na zainstalowanie amatorskiego krótkofalowego systemu antenowego na dachu budynku Tamka 40.

Za podjęciem uchwały głosowało 13 osób, nikt nie głosował przeciw - ***uchwała została podjęta.***

10. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie zaopiniowanie projektu zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.

RN, przez aklamację, pozytywnie zaopiniowała przedłożony przez Zarząd projekt statutu, z zastrzeżeniem poprawek i uwag wniesionych w trakcie posiedzenia.

11. Uchwalenie Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (uchwała).

RN, przez aklamację, wniosła o to, aby Zarząd zaproponował metodę ustalania zwiększonego obciążenia kosztami eksploatacyjnymi najemców wynajmujących lokale w systemie hotelowym.

E. Wolska wskazała, że w regulaminie GZM powinien być dokładnie przedstawiony fundusz remontowy, jego tworzenie, źródła finansowania, wykorzystania itd. Podkreśliła, że już kilka razy biegli badający bilans i lustracje poruszały ten problem.

Podjęcie uchwały w tej sprawie przeniesione zostało na posiedzenie RN, bezpośrednio po Walnym Zgromadzeniu.

W tym miejscu K. Żyłowska opuściła posiedzenie RN.

Po kolejnych 20 minutach Z. Goss opuścił posiedzenie RN.

12. Wybór Komisji Skrutacyjnej.

E. Wolska proponowała skład Komisji Skrutacyjnej: W. Madrak, K. Bielicki i B. Sobczak. Kandydaci wyrazili zgodę na kandydowanie. Nie zgłoszono innych kandydatur.

Za zgłoszonymi kandydaturami oddano 8 głosów za, nikt nie głosował przeciw - ***Komisja została wybrana.***

13. Wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Z uwagi na potrzebę przygotowania głosowania tajnego, RN przeszła do obradowania w pkt. 14 i 15.

Po zakończeniu obradowania w pkt. 14 i 15 RN wróciła do obradowania w pkt. 13.

K. Wieteska proponował kandydaturę M. Wawrzyniaka na Przewodniczącego RN. M. Wawrzyniak zgodził się kandydować. Nie zgłoszono innych kandydatur.

M. Wawrzyniak w tym miejscu złożył wobec Sekretarza RN, Zofii Wlazły, oraz członków RN rezygnację z funkcji Zastępcy Przewodniczącego RN.

Komisji Skrutacyjna przeprowadziła głosowanie tajne. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej, W. Madrak, ogłosił wyniki głosowania tajnego:

- wydano 10 kart do głosowania tajnego,
- oddano 10 głosów ważnych,
- za kandydaturą M. Wawrzyniaka oddano 10 głosów ważnych - ***M. Wawrzyniak wybrany został na Przewodniczącego Rady Nadzorczej.***

M. Wawrzyniak podziękował RN za udzielone zaufanie i przeszedł do obradowania pkt. 16 porządku obrad.

14. Wybór Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej.

M. Wawrzyniak zaproponował kandydaturę K. Kalinowskiego na członka Komisji Rewizyjnej, a zarazem Przewodniczącego tej Komisji.

K. Kalinowski zgodził się zostać członkiem Komisji Rewizyjnej a także przyjął kandydaturę na Przewodniczącego tej Komisji. Nie zgłoszono innych kandydatur.

Za kandydaturą oddano 10 głosów, nikt nie głosował przeciw - ***K. Kalinowski wybrany został na Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej.***

15. Wybór Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej.

M. Wawrzyniak zaproponował kandydaturę K. Wieteski na Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej.

K. Wieteska przyjął kandydaturę. Nie zgłoszono innych kandydatur.

Za kandydaturą oddano 10 głosów za, nikt nie głosował przeciw - ***K. Wieteska wybrany został na Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej.***

16. Wolne wnioski.

M. Wawrzyniak poddał pod głosowanie wniosek w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Inwestycyjno-Remontowej RN z dnia 10.4.2018 r. i skierowania do Zarządu zaleceń w nim zawartych.

Za przyjęciem wniosku głosowało 11 osób, przeciw nikt nie głosował - ***wniosek został przyjęty.***

E. Wolska zapytała, dlaczego do tej pory nie przeprowadzono przetargu na lokal nr.122 w budynku Świętokrzyska 35. Wpisano do porządku obrad WZ wydanie opinii w tej sprawie. Ustawa, Statut i regulamin regulują tę sprawę. Do tej pory odzyskany lokal, wolny w sensie prawnym, był przeznaczany na przetarg.

G. Łopata wskazał, że jego zdaniem potrzebna jest zgoda WZ.

Rada Nadzorcza wniosła o przygotowanie na następne posiedzenie RN wykładni prawa w tej sprawie na piśmie, zgodnie z ustawą, statutem i obowiązującym regulaminem.

Termin następnego posiedzenia RN ustalono na dzień 24 maja 2018 r. godz. 18:00.

V. Zakończenie zebrania:

Prowadzący zebranie M. Wawrzyniak podziękował za udział w zebraniu i zamknął obrady.