

PROTOKÓŁ NR 1/2025 ZE SPOTKANIA MIESZKAŃCÓW BUDYNKU PRZY
UL. ŚWIĘTOKRZYSKIEJ 35 W WARSZAWIE W SPRAWIE PODJĘCIA UCHWAŁY
DOTYCZĄCEJ WYNAJĘCIA/DZIERŻAWY CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI –
POMIESZCZENIA PO DAWNYM „UNDERGROUND”
z dnia 28.04.2025 r. godz. 17:00

Miejsce zebrania:

Sala Konferencyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” ul. Świętokrzyska 31/33A w Warszawie (V piętro).

Obecni:

Zarząd: Pan Artur Wilczek - Prezes Zarządu, Pani Barbara Wolska - Członek Zarządu

Obsługa prawna: r.pr. Izabela Minda z Kancelarii Gryn Sielicka i Wspólnicy Sp. k.

Przewodnicząca zebrania: Pani Ewa Wolska

Sekretarz zebrania: Pani Kalina Gutowska

Ad.1

Zebranie otworzył Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek, który następnie poprosił o wybór Przewodniczącego zebrania. Na Przewodniczącą zebrania została zaproponowana Pani Ewa Wolska, która zgodziła się pełnić tę funkcję. Z uwagi na fakt, iż nie wyłoniono Sekretarza zebrania wśród mieszkańców na pełnienie tej funkcji Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek zaproponował Panią Kalinę Gutowską – pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”. Poddano pod głosowanie kandydaturę Pani Ewy Wolskiej jako Przewodniczącej zebrania oraz kandydaturę pani Kaliny Gutowskiej jako Sekretarza zebrania. Jednogłośnie wybrano Panią Ewę Wolską na Przewodniczącą zebrania oraz Panią Kalinę Gutowską jako Sekretarza zebrania.

Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek oddał głos Przewodniczącej zebrania Pani Ewie Wolskiej.

Ad.2

Przewodnicząca posiedzenia Pani Ewa Wolska odczytała porządek obrad tj.

1. Otwarcie obrad i wybór Przewodniczącego zebrania oraz Sekretarza,
2. Przyjęcie porządku obrad,
3. Omówienie i dyskusja nad przedmiotem uchwały: nr 1/2025.
4. Przeprowadzenie głosowania nad uchwałą nr 1/2025 w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, tj. na oddanie części nieruchomości wspólnej w najem lub dzierżawę oraz udzielenia Zarządowi

Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

5. Ogłoszenie wyników głosowania.
6. Zakończenie obrad.

Przewodnicząca spotkania Pani Ewa Wolska zapytała, czy ktoś zgłasza uwagi do porządku obrad.

Przewodnicząca zebrania Pani Ewa Wolska zaproponowała wprowadzenie do porządku obrad punktu 4a o treści - „Informacje Zarządu o bieżącej sytuacji Spółdzielni”, a następnie poddała pod głosowanie wprowadzenie zaproponowanej przez siebie poprawki.

W głosowaniu wzięli udział wszyscy obecni. Wszyscy zagłosowali **ZA** wprowadzeniem punktu 4a do porządku obrad. Punkt 4a został wprowadzony do porządku obrad a nowy porządek obrad przyjął poniższą postać:

1. Otwarcie obrad i wybór Przewodniczącego zebrania oraz Sekretarza,
2. Przyjęcie porządku obrad,
3. Omówienie i dyskusja nad przedmiotem uchwały: nr 1/2025,
4. Przeprowadzenie głosowania nad uchwałą nr 1/2025 w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, tj. na oddanie części nieruchomości wspólnej w najem lub dzierżawę oraz udzielenia Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu,
- 4a. Informacje o bieżącej sytuacji Spółdzielni,
5. Ogłoszenie wyników głosowania,
6. Zakończenie obrad.

Ad. 3

Pan W. Babik zaproponował zmianę punktu treści uchwały polegającej na wykreśleniu słowa „dzierżawę”. Uchwała w nowym brzmieniu miałaby dotyczyć *„Wyrażenia zgody na dokonanie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, tj. na oddanie części nieruchomości wspólnej w najem udzielenia Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”*.

Rozpoczęła się dyskusja.

Pani Ewa Wolska poprosiła Mecenasa Izabelę Mindę o wyjaśnienie, czym różni się najem od dzierżawy, aby rozwiać wątpliwości osób obecnych na spotkaniu.

Pani Izabela Minda wyjaśniła różnicę oraz jakie konsekwencje niesie za sobą zmiana tego punktu i zaproponowała, aby zostawić brzmienie punktu bez zmian. Zaproponowała, aby doprecyzować jakie warunki działające na korzyść mieszkańców budynku ma zatwierdzić Zarząd przed podpisaniem Umowy z przyszłym Najemcą.

Pan A. Galos zapytał Panią Mecenasa, czy dzierżawca ma większe prawa dla Najemcy?

Pani Izabela Minda odpowiedziała, że dzierżawiający nie ma silniejszej pozycji niż najemca oraz nie ma możliwości przekształcenia lokalu na własność.

Przewodnicząca spotkania Ewa Wolska poddała pod głosowanie wykreślenie z punktu 4 porządku obrad słowa „dzierżawę”.

Większością głosów wniosek został odrzucony.

Treść uchwały 1/2025 pozostała bez zmian.

Przewodnicząca Spotkania Pani Ewa Wolska otworzyła dyskusję nad przedmiotem uchwały 1/2025 i pozwoliła na zadawanie pytań.

Pani T. Mikołajczuk zadała pytanie dlaczego nie doszło do wynajmu pomieszczeń po dawnym klubie „Underground” firmie McDonald’s ?

Członek Zarządu Pani Barbara Wolska odpowiedziała, że do czasu podjęcia przedmiotowej uchwały nie było możliwości wynajęcia wspomnianych pomieszczeń i dodała, że McDonald’s nie jest zainteresowany najmem gdyż zrezygnował z najmu nie podając przyczyny.

Pan W. Babik wyraził swoją obawę dotyczącą przyszłego Najemcy lokalu, gdyż jak stwierdził, działka daje duże możliwości i z czasem zdanie mieszkańców budynku Świętokrzyska 35 nie będzie brane pod uwagę. Twierdzi również, że dawny Zarząd działał poza interesami Spółdzielni, nie biorąc pod uwagę zdania członków.

Pani Mecenas Izabela Minda odpowiedziała, że Umowa Najmu precyzyjnie określa warunki Najmu. Zapewniła jednocześnie, że obecny Zarząd działa na korzyść Spółdzielni a przede wszystkim członków i zawsze bierze pod uwagę ich zdanie, co potwierdzają pisma do Komitetu Domowego z prośbą o wyrażenie swojej opinii oraz zgodę na wnioski skierowane do Spółdzielni.

Pan K. Ostrowski zadał pytanie dotyczące planowanej wysokości czynszu za wynajem przedmiotowych pomieszczeń. Zaproponował również, że w sytuacji gdyby znalezienie przyszłego najemcy z jakiegoś powodu było niemożliwe dobrym pomysłem byłoby przekształcenie pomieszczeń na komórki lokatorskie ewentualnie wózkownię lub rowerownię.

Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek odpowiedział, że wysokość czynszu nie została jeszcze ustalona, gdyż w pierwszej kolejności konieczne jest podjęcie uchwały, która jest głównym tematem posiedzenia. Poinformował, że Zarząd posiada informację o krokach jakie należy wykonać, aby przedmiotowe pomieszczenia przekształcić w samodzielny lokal użytkowy.

Przewodnicząca zebrania Pani Ewa Wolska oraz Pan Piotr Szulewski zwrócili się do obecnych, aby dać Zarządowi większą swobodę w podejmowaniu decyzji, jednocześnie

zobowiązując do każdorazowego zwracania się o opinię do Komitetu Domowego. Jeśli pomieszczeń po dawnym „Underground” nie uda się wynająć w przeciągu roku/dwóch lat, wtedy propozycja przekształcenia na komórki lokatorskie będzie uzasadniona. Przewodnicząca zebrania Pani Ewa Wolska przypomniała obecnym, że koszt remontu wyniósł ok 2 mln złotych i wynajem pomieszczeń jest konieczny do odzyskania pieniędzy włożonych w remont.

Pan A. Galos dodał, że remont przekroczył wysokość uzyskanego na ten remont odszkodowania.

Pan K. Ostrowski stwierdził, że aby odzyskanie pieniędzy włożonych w remont może potrwać około 8 lat.

Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek wyjaśnił, że remont wyniósł ok 2 mln złotych, część została pokryta z odszkodowania za brak wykonania remontu pomieszczeń po klubie „Underground” tj. ok 1,3 mln złotych, więc do rozliczenia z funduszu remontowego budynku Świątokrzyska 35 pozostało ok 400 tysięcy złotych.

Pani A. Brym zadała pytanie dotyczące wysokości kwoty do jakiej aktualnie Zarząd może zaciągać zobowiązania w imieniu Spółdzielni.

Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek odpowiedział, że zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2021 z dnia 29,30 i 31.2021 r. kwota najwyższej sumy zobowiązań została oznaczona na kwotę 15 mln zł.

Na tym dyskusję zamknięto.

Przewodnicząca spotkania Ewa Wolska poddała pod głosowanie Uchwałę 1/2025.

Głosowanie odbyło się na podstawie posiadanych udziałów przez biorących w głosowaniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.

Ad. 4a

Podczas liczenia wyników głosowania nad Uchwałą 1/2025 Prezes Zarządu Artur Wilczek omówił bieżącą sytuację Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”. Przedstawił stan rachunków bankowych oraz wysokość funduszu remontowego budynku przy ul. Świątokrzyska 35 w Warszawie.

Omówił również najbliższe plany remontowe.

Ad. 5

Przewodnicząca spotkania Pani Ewa Wolska przedstawiła wyniki głosowania nad Uchwałą nr 1/2025:

ZA podjęciem uchwały głosowało 504069/762307 udziałów w nieruchomości wspólnej.

PRZECIW podjęciu uchwały głosowało 6770/762307 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała nr 1/2025 większością głosów została podjęta z dniem 28.04.2025 r.

Ad. 6

Przewodnicząca spotkania Pani Ewa Wolska podziękowała zebranych za obecność oraz konstruktywną dyskusję i zamknęła spotkanie.

Ewa Wolska
.....

Przewodnicząca

Kelime Gontowka
.....

Sekretarz

Winter, 1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904

1904