

PROTOKÓŁ NR 11/2017
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 31.08.2017 ROKU

W posiedzeniu uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	Krzysztof Szarecki
Z-ca przewodniczącego	Maria Czarnecka
Sekretarz	Edyta Wargocka

Członkowie:

Robert Balcer
Paweł Dobrowolski
Maria Modrzejewska
Jadwiga Piotrowska
Jacek Wernicki
Jarosław Tyszka

oraz

Prezes Zarządu	Marek Pykało
Członek Zarządu	Andrzej Gawlik
Członek Zarządu	Michał Wojtasiewicz

Mecenas

Członkowie Spółdzielni

Lista obecności na posiedzeniu w dniu 31.08.2017 r. stanowi załącznik do protokołu.

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu posiedzenia RN nr 10 z dnia 31.07.2017 r.
2. Informacja o proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości stanowiącej działkę nr 17 z obrębu 1-11-06 służebnością na rzecz przedsiębiorcy – Spółki pod firmą innogy STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
4. Omówienie kwestii sposobu działania SM „Przy Metrze” w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze” w prawo własności na podstawie *ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z dnia 29 lipca 2005 r. wraz z uwzględnieniem obowiązującej obecnie uchwały NR L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych* – podjęcie uchwały.
5. Wyrażenie zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictw do dokonywania czynności związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wybranym osobom (J. Duraj, I. Ilecka, W. Milaniuk) na podstawie § 76 ust. 2 pkt 6 oraz § 77 ust. 3 Statutu – podjęcie uchwały.
6. Sprawy różne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej **K. Szarecki** otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej i poddał pod głosowanie proponowany porządek obrad:

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIWI	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	----------	---	----------------	---

Ad 1

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 10 z dnia 31.07.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIWI	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	----------	---	----------------	---

Ad 2

Przedmiotem dyskusji był zaproponowany przez Zarząd projekt porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia z dnia 03.06.2017 r. powinno się ono odbyć w dniu 14.10.2017 r. i być w całości poświęcone kwestii zmiany Statutu, Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej, tj. doprowadzić do wyboru komisji statutowej oraz zebrania i omówienia ewentualnych wniosków w sprawie zmiany ww. dokumentów zgłaszanych podczas obrad Zgromadzenia.

Prezes M. Pykało zgłosił w imieniu Zarządu autopoprawkę redakcyjną do pkt 6 przedłożonego projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

P. **Jadwiga Piotrowska** i p. **M. Modrzejewska** zgłosiły gotowość wejścia w skład komisji statutowej.

Jak wskazał p. **K. Szarecki**, dyskusja na Walnym Zgromadzeniu w dniu 03.06.2017 r. wykazała, że jeśli chodzi o zmianę Statutu kluczowe znaczenie dla członków Spółdzielni mają: 1) kwestia utrzymania bądź wykreślenia zapisu dotyczącego przeznaczenia funduszu remontowego, 2) kwestia podziału na okręgi wyborcze przy wyborach do Rady Nadzorczej.

Prezes A. Gawlik zwrócił uwagę, że zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia będzie zobowiązana do dokonania stosownych zmian w Statucie i ich zgłoszenia do KRS w terminie 12 miesięcy od dnia 09.09.2017 r. (dzień wejścia w życie ww. nowelizacji).

Ad 3

Prezes M. Pykało udzielił odpowiedzi na szczegółowe pytania członków Rady Nadzorczej dotyczące warunków finansowych i technicznych ustanowienia na rzecz firmy innogy Stoen Operator Sp. z o.o. służebności przesyłu na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, stanowiącej działki gruntu o numerach 18/12 i 17 o łącznej powierzchni 1.1642 ha (Kw nr WA5M/00470049/2). **Prezes M. Pykało** podkreślił, że Spółdzielnia udało się

wynegocjować jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie ww. służebności w kwocie ponad 2,5-krotnie wyższej niż kwota zaoferowana przez innogy Stoen Operator Sp. z o.o.

K. Szarecki odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w przedmiotowej sprawie z wprowadzonymi poprawkami redakcyjnymi.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIWIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	-----------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **33/2017** w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości poprzez ustanowienie na niej służebności przesyłu.

Ad 4

Komentując projekt uchwały przedłożony w pkt 4 porządku obrad, **Prezes A. Gawlik** poinformował, że Spółdzielnia zamierza przystąpić do procedury przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w jej zasobach. W ramach realizacji ww. procedury Spółdzielnia planuje złożyć wniosek o udzielenie 95% bonifikaty przewidzianej uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 08.06.2017 r. NR L/1217/2017 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych.

Prezes A. Gawlik wyjaśnił, że proponowany przez Zarząd sposób działania w ww. zakresie zakłada współpracę Spółdzielni z innymi współużytkownikami wieczystymi w celu zapewnienia jak najsprawniejszego przeprowadzenia procedury przekształceniowej. Jednocześnie przewiduje on odmienne podejście odnośnie do 2 kategorii nieruchomości.

Odnośnie do nieruchomości, w których Spółdzielnia posiada co najmniej 50% udziału w prawie użytkowania wieczystego, tj. nieruchomości nr 1 (ul. Lokajskiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30), nieruchomości nr 2 (ul. Belgradzka 18, 20, 22) oraz nieruchomości nr 13 (ul. Raabego 13) Zarząd wystąpi samodzielnie z wnioskami o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co nie wyklucza współudziału pozostałych użytkowników wieczystych.

Odnośnie do pozostałych nieruchomości, w których Spółdzielnia przysługuje mniej niż 50% udziału w prawie użytkowania wieczystego, Spółdzielnia nie jest uprawniona do samodzielnego złożenia wniosku o przekształcenie ze względu na konieczność uzyskania wspólnie reprezentacji co najmniej połowy udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu w ramach danej nieruchomości dla skutecznego złożenia takiego wniosku. W tym przypadku konieczna będzie zatem współpraca Spółdzielni z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi. Współpraca ta miałaby służyć mobilizacji jak najszerszego grona właścicieli wyodrębnionych lokali i polegałaby na „wyręczeniu” ich przez Spółdzielnię w realizacji wszelkich czynności związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (w szczególności do złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i złożenia wniosku o udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego).

Prezes A. Gawlik wskazał, że zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest możliwe udzielanie pełnomocnictw w postępowaniu administracyjnym osobom prawnym, a zatem Spółdzielnia nie może działać w postępowaniu przekształceniowym jako pełnomocnik mieszkańców. Zgodnie z sugestią kancelarii prawnej przyjęto koncepcję udzielenia przez mieszkańców pełnomocnictw członkom Rady Nadzorczej z uwagi na stałą współpracę z Zarządem i zaufanie mieszkańców. Działaliby oni jako rzecznicy interesów członków Spółdzielni, a zarazem niezależnie od Spółdzielni jako samodzielne osoby fizyczne. Udzielane im przez mieszkańców pełnomocnictwa byłyby bezterminowe (w przypadku nieruchomości wielobudynkowych proces przekształceniowy będzie długotrwały), a adresem do korespondencji kierowanej do nich byłby adres Spółdzielni.

W ramach dyskusji na temat procedury przekształceniowej poruszono m.in. następujące kwestie:

- 1) wysokość opłaty z tytułu przekształcenia (rozumiana jako różnica między wartością rynkową prawa użytkowania wieczystego a wartością rynkową prawa własności),
- 2) powołanie specjalnego zespołu przy Radzie Miasta Stołecznego Warszawy, którego zadaniem jest wyjaśnianie wątpliwości co do interpretacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- 3) kwestia możliwości skorzystania z 95% bonifikaty od opłaty za przekształcenie przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą w kontekście obowiązujących przepisów dotyczących pomocy publicznej.

Prezes A. Gawlik zwrócił się do członków Rady Nadzorczej z prośbą o akceptację ww. formuły procedury przekształceniowej oraz wyrażenie zgody na zostanie pełnomocnikami mieszkańców w procedurze przekształceniowej. Czterech członków Rady Nadzorczej wyraziło gotowość wystąpienia w tej roli.

K. Szarecki odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały przedłożonej w pkt 5 porządku obrad.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	9	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **34/2017** r w sprawie wyrażenia zgody na propozycję Zarządu odnośnie do działań zmierzających do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów znajdujących się w zasobach SM „Przy Metrze” w prawo własności.

Ad 5

Prezes M. Pykało przedstawił uzasadnienie udzielenia przez Zarząd pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych trzem pracownikom Spółdzielni.

K. Szarecki odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały przedłożonej w pkt 5 porządku obrad.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **35/2017** r w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictw pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Ad. 6

Prezes A. Gawlik poinformował, że według rozliczenia kosztów zużycia wody za I półrocze 2017 r. mieszkańcy posiadają niedopłaty na łączną kwotę 70 tys. zł. Spółdzielnia nie zdążyła jeszcze przeprowadzić analiz w indywidualnych sprawach. **Prezes M. Wojtasiewicz** zwrócił uwagę, że bardzo dużo wody „ucieka” z powodu nieszczelności spłuczek. P. **J. Tyszka** zasugerował, aby rozważyć zwiększenie zaliczek o 5 – 10% (w niektórych przypadkach wysokie niedopłaty wynikają z niedoszacowania zaliczek). Członek Spółdzielni _____ zauważył, że wzrost zaliczek do 10% byłby celowy, ale wymagałby zmiany obowiązującego regulaminu.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedłożenia na następne posiedzenie Rady informacji o wynikach rozliczenia wody na poszczególnych budynkach za I półrocze 2017 r.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	9	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do rozliczenia zużycia wody przez p. _____ (za okres sporny) zgodnie zapisami *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* dotyczącymi nieprawidłowości działania wodomierzy.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	8	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

W związku z zaleceniem Lustratora Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia na posiedzenie Rady przewidziane na październik 2017 r. koncepcji wprowadzania zmian do regulaminów wewnętrznych obowiązujących w SM „Przy Metrze”.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	9	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Prezes A. Gawlik poinformował, że Spółdzielnia jest na dobrej drodze do pomyślnego rozwiązania problemu awarii baterii wodnej w lokalu użytkowym w Galerii Ursynów i kończy ustalenia z właścicielem tego lokalu.

Prezes M. Wojtasiewicz nadmienił, że w całym budynku przy al. KEN 36, 36A była wymiana wodomierzy na wodomierze mokrobieżne (które nie „puszczają” w drugą stronę). Aktualnie w Spółdzielni 60% wodomierzy to wodomierze mokrobieżne.

W sprawach różnych omawiano ponadto nw. sprawy:

- 1) korzystne dla Spółdzielni rozstrzygnięcie przez sąd sprawy z powództwa o ustalenie stosunku pracy i zapłatę należnego wynagrodzenia wniesionego przez osobę, która faktycznie świadczyła usługi na rzecz Spółdzielni na podstawie umowy zlecenia,
- 2) relokacja obecnego dzierżawcy lokalu przy ul. Raabego 13A do lokalu przy ul. Lasek Brzozowy 1,
- 3) rozbiórka balkonu w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 8B z powodu bardzo złego stanu technicznego balkonu,
- 4) planowana rezygnacja przez Spółdzielnię z utrzymywania zbiorczych hydrofornii (począwszy od ul. Raabego 7 i Raabego 11) i koncepcja przejścia w budynkach wysokich na indywidualne hydrofornie,
- 5) planowana współpraca z firmą Veolia w zakresie wykorzystania opracowanego przez nią systemu ciepłowniczego (możliwość uzyskania 8% oszczędności energii na budynku),
- 6) zagrożenie związane ze studzienką kanalizacyjną zlokalizowaną na chodniku wiodącym od marketu Biedronka do ul. Belgardzkiej (Rada Nadzorcza stwierdziła konieczność zgłoszeniu sprawy Miastu, gdyż do niego należy chodnik),
- 7) szanse połączenia do wspólnego rozpoznania spraw sądowych dot. sporu Spółdzielni oraz sporu SM „Migdałowa” z Miastem st. Warszawa o wysokość czynszu dzierżawnego),
- 8) blokady samochodowe przy ul. Lasek Brzozowy 1,
- 9) niedawna awaria IT w Spółdzielni i możliwości w zakresie modernizacji sprzętu IT (planuje się zakup kilku komputerów oraz ewentualny wynajem serwerów),
- 10) niekorzystne dla Spółdzielni orzeczenie sądu apelacyjnego w sprawie rozliczenia wkładu budowlanego przez wieloletniego dłużnika Spółdzielni (stwierdzenie przedawnienia roszczenia Spółdzielni z tego tytułu) – Spółdzielnia zamierza wystąpić o uzasadnienie ww. orzeczenia i rozważyć wniesienie skargi kasacyjnej do SN,
- 11) sprawa najmu lokalu w budynku przy ul. Mandarynki 6 (Spółdzielnia planuje przedłużyć umowę najmu na rok z uwagi na nadzwyczajną sytuację życiową najemcy).

Na zakończenie Przewodniczący i Sekretarz Rady Nadzorczej dokonali przeglądu korespondencji w „żółtej teczce” (wyselekcjonowanie pism przeznaczonych ad acta oraz pism wymagających odpowiedzi Rady Nadzorczej lub Zarządu) i poinformowali pozostałych członków Rady i Zarząd o jego wynikach.

Protokół sporządziła _____

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 25.09.2017 r.

załączniki:

1. lista obecności.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Edyta Wargocka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Krzysztof Szarecki