

PROTOKÓŁ NR 15/2017
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 18.12.2017 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

Główny Księgowy

Członkowie Spółdzielni

Lista obecności na posiedzeniu w dniu 18.12.2017 r. stanowi załącznik do protokołu.

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu posiedzenia RN nr 14 z dnia 20.11.2017 r.
2. Zmiana treści *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
3. Zmiana treści *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
4. Zmiana treści *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
5. Omówienie projektu *Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*.
6. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na ustanawianie służebności dla nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na działkach przy ul. Raabego 13A w związku z rozstrzygnięciem przetargu na przeniesienie prawa własności tej nieruchomości i przygotowaniem projektu umowy przedwstępnej – ewentualne podjęcie uchwały.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2017.
8. Informacja Zarządu o stanie zadłużenia na dzień 31.10.2017 r. nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni.
9. Zmiana warunków pracy i płacy członka Zarządu- ewentualne podjęcie uchwały.
10. Sprawy różne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej **K. Szarecki** otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej po czym zapytał, czy ktoś chciałby wnieść uwagi do proponowanego porządku obrad.

M. Modrzejewska zgłosiła wniosek, aby usunąć pkt 9. z porządku obrad.

K. Szarecki poddał pod głosowanie wykreślenie z porządku obrad pkt 9.

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

K. Szarecki poddał pod głosowanie proponowany porządek obrad wraz z przyjętą zmianą.

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

Przyjęty porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu posiedzenia RN nr 14 z dnia 20.11.2017 r.
2. Zmiana treści *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
3. Zmiana treści *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
4. Zmiana treści *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
5. Omówienie projektu *Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*.
6. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na ustanawianie służebności dla nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na działkach przy ul. Raabego 13A w związku z rozstrzygnięciem przetargu na przeniesienie prawa własności tej nieruchomości i przygotowaniem projektu umowy przedwstępnej – ewentualne podjęcie uchwały.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2017.
8. Informacja Zarządu o stanie zadłużenia na dzień 31.10.2017 r. nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni.
9. Sprawy różne.

Ad 1

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 14 z dnia 20.11.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

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

Ad 2

Prezes M. Wojtasiewicz przedstawił RN proponowane zmiany do *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*, które dotyczyły: domofonów, ogródków przydomowych, zagadnień ochrony przeciwpożarowej oraz prac związanych z modernizacją i remontami lokali.

K. Szarecki odczytał treść uchwały w sprawie przyjęcia *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* i poddał pod głosowanie jej treść.

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **44/2017** w sprawie przyjęcia *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*.

Ad 3

Zarząd przedstawił proponowane poprawki do *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*. Dotyczyły one uszczegółowienia zawartych w regulaminie pojęć, a także zasad ustalania wysokości zaliczek na wodę.

K. Szarecki odczytał treść uchwały w sprawie przyjęcia *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*, po czym poddał pod głosowanie jej treść.

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **45/2017** w sprawie przyjęcia *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*.

Zobowiązano Zarząd do uwzględnienia poprawek wniesionych przez RN w przedstawionych projektach *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* i *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*, które są załącznikami do uchwał RN nr 44/2017 i 45/2017.

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

Ad 4

Zarząd przedstawił propozycje zmian w *Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”*. Najważniejsze kwestie dotyczyły uszczegółowienia użytych w regulaminie pojęć oraz sposobu rozliczania najemców stoisk wolnostojących („wysp”) w Galerii Ursynów.

K. Szarecki odczytał treść uchwały w sprawie przyjęcia *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*, po czym poddał pod głosowanie jej treść.

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **46/2017** w sprawie przyjęcia *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania aneksów do umów z najemcami stoisk wolnostojących („wysp”).

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeglądu faktur i informacji o wysokości opłat w Galerii Ursynów oraz ujednolicenie ww. dokumentów do 1.03.2018 r.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania analizy rozliczania wody w Galerii Ursynów i przygotowania schematu rozliczenia wody w tym budynku.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do odczytu wszystkich wodomierzy w Galerii Ursynów w tym samym terminie.

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

Ad 5

Prezes M. Pykało omówił projekt *Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*. Wprowadzenie tego regulaminu ma uregulować rozpatrywanie ofert na najem lok. mieszkalnych oraz unormować wysokość cen najmu lokali na poziomie równym temu, który oferuje rynek. Poprosił członków RN o rozważenie połączenia trzech regulaminów (*Regulaminu organizowania przetargów na roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi używanymi, wolnymi w sensie prawnym oraz przedstawionego projektu Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*) w jeden spójny dokument z uwagi na podobieństwo zapisów w ww. regulaminach.

Prezes M. Wojtasiewicz poparł pomysł, żeby – w miarę możliwości – starać się zmniejszać ilość obowiązujących regulaminów.

RN zobowiązała Zarząd do scalenia regulaminów w jeden dokument.

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

Ad 6

Prezes M. Pykało omówił sprawę firmy, która wygrała postępowanie przetargowe na pierwszeństwo przeniesienia prawa do nieruchomości przy ul. Raabego 13A. Przedstawił treść uchwały, którą przygotowała kancelaria prawna.

K. Szarecki odczytał treść uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanawianie służebności dla nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na działkach przy ul. Raabego 13A w związku z rozstrzygnięciem przetargu na przeniesienie prawa własności tej nieruchomości i przygotowaniem projektu umowy przedwstępnej, po czym poddał pod głosowanie jej treść.

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

Ad 7

_____ poinformował, że został rozpisany konkurs ofert dotyczący wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego SM „Przy Metrze” za rok 2017 i 2018. Opisał po krótko każdą z 9-ciu ofert, które wpłynęły do Spółdzielni.

K. Szarecki zaproponował, aby wytypować trzy firmy spośród których wybrany zostanie biegły rewident. RN wybrała firmy: „Dossier”, „Bakam”, „KPW Audytor”.

K.Szarecki poddał pod głosownie wybór firmy „Bakam”.

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

K.Szarecki poddał pod głosownie wybór firmy „Dossier”.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	6	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

K.Szarecki poddał pod głosownie wybór firmy „KPW Audytor”.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	1	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	2
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

K.Szarecki poddał pod głosownie treść uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego SM „Przy Metrze” za rok 2017 i 2018.

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **48/2017** w sprawie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2017 i 2018.

Ad 8

Prezes A. Gawlik poinformował o stanie zadłużenia na dzień 31.10.2017 r. nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni. Dokonał analizy dla poszczególnych budynków z podziałem na okresy zadłużenia oraz wskazał na najwyższe kwoty zadłużeń. W ogólnym bilansie zadłużenie Spółdzielni zmalało. **Prezes** przekazał, że kolejne zestawienie będzie przygotowane na koniec kwietnia 2018 r.

Ad 9

W sprawach różnych poruszono sprawy:

- a) działań ugodowych mających na celu doprowadzenie do porozumienia między Spółdzielnią a Miastem Stołecznym Warszawa w zakresie regulacji sporu wokół opłat za 29-letnią dzierżawę działek przy ul. Migdałowej/Lanciego oraz regulacji stanu prawnego tych nieruchomości;
- b) pisma p. _____ dot. problemu głośnej pracy wentylatorów w budynku przy al. KEN 36.
- c) wykonanych prac modernizacyjnych w obrębie śmietników przy ul. Raabego 7.
- d) niekorzystnego dla SM wyroku dotyczącego powództwa właścicieli lokali przy ul. Belgradzkiej 14;
- e) negocjacji ze spółką Jeronimo Martins Polska, najemcy pawilonu przy ul. Raabego;

Ustalono terminu kolejnego posiedzenia RN w dniu 29.01.2018 r.

K. Szarecki podziękował zebranych za przybycie, a następnie zamknął posiedzenie.

Protokół sporządziła _____

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 11.01.2018 r.

załączniki:

1. lista obecności.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Edyta Wargocka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Krzysztof Szarecki