

**PROTOKÓŁ NR 4/2017**  
**POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”**  
**W DNIU 20.03.2017 ROKU**

W posiedzeniu dnia 20.03.2017 r. 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  
Jarosław Tyszka  
Jacek Wernicki

oraz

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

Mecenas

Główny Księgowy

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Członkowie Spółdzielni

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

*Lista obecności na posiedzeniu w dniu 20.03.2017 r. stanowi załącznik do protokołu.*

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołów posiedzeń RN nr 2 z 27.02.2017 r. i nr 3 z 06.03.2017 r.
2. Podjęcie uchwał w sprawie wykreślenia z rejestru członków.
3. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w SM „Przy Metrze”*.
4. Rozpatrzenie wniosku w sprawie odstąpienia od *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w SM „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwał dotyczących wysokości stawek opłat na nieruchomości nr 7.
5. Informacja Zarządu w sprawie rozliczenia wody.
6. Informacja Zarządu w sprawie terminu i harmonogramu Walnego Zgromadzenia.
7. Sprawy różne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej **K. Szarecki** otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej i odczytał proponowany porządek obrad.

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

**Ad 1**

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 2 z 27.02.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

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

Rada Nadzorcza przedstawiła poprawki do protokołu RN nr 3 z 06.03.2017 r. i postanowiła zatwierdzić protokół na następnym posiedzeniu, po wprowadzeniu zgłoszonych poprawek.

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

**Ad 2**

Rada Nadzorcza rozpatrzyła wnioski Zarządu w sprawie wykreślenia nw. osób:

1) \_\_\_\_\_

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **17/17** w sprawie wykreślenia p. \_\_\_\_\_ z rejestru członków.

**K. Szarecki** złożył wniosek, aby odczytać uzasadnienie tylko w pierwszej uchwale, ponieważ kolejne mają tę samą podstawę prawną.

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

2) \_\_\_\_\_

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **18/17** w sprawie wykreślenia p. \_\_\_\_\_ z rejestru członków.

3) Rada Nadzorcza uznała, że podjęcie uchwały w sprawie wykreślenia p. \_\_\_\_\_ z rejestru członków jest bezprzedmiotowe w związku z wypowiedzeniem przez nią członkostwa w dniu 20.03.2017 r.

4) \_\_\_\_\_

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **19/17** w sprawie wykreślenia p. \_\_\_\_\_ z rejestru członków.

5) \_\_\_\_\_

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **20/17** w sprawie wykreślenia p. \_\_\_\_\_ z rejestru członków.

6) \_\_\_\_\_

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **21/17** w sprawie wykreślenia p. \_\_\_\_\_ z rejestru członków.

7) \_\_\_\_\_

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **22/17** w sprawie wykreślenia p. \_\_\_\_\_ z rejestru członków.

**Ad 3**

Przewodniczący Rady Nadzorczej powitał członków Zarządu oraz pozostałych zebranych.

**A. Gawlik** zwrócił uwagę, że przedłożony projekt uchwały jest formalnym zatwierdzeniem możliwości przesunięcia terminu rozliczenia wody, na co RN zgodziła się na posiedzeniu w lutym.

**K. Szarecki** odczytał projekt uchwały i poddał ją pod głosowanie:

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **23/17** w sprawie wyrażenia zgody na odstępstwo od *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze"*

**Ad 4**

**A. Gawlik** stwierdził, że Zarząd podsumował dyskusję i wytyczne RN na poprzednim posiedzeniu i przygotował projekt uchwały, który uwzględnia standard wyposażenia technicznego lokali użytkowych zewnętrznych nieruchomości nr 7 oraz 50%-owy upust kosztów sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości.

**J. Piotrowska** zwróciła uwagę, że wskazane jest indywidualne ustalenie stawek także dla użytkowników lokali na II piętrze w budynku KEN 36, zwłaszcza kosztów dotyczących ochrony.

**M. Pykało** stwierdził, że z ostatniej lustracji wynikało zalecenie wysokiej ostrożności co do indywidualizowania stawek dla lokali w ramach jednej nieruchomości. W tak dużej i niejednorodnej nieruchomości nr 7 nie może być dużych różnic w indywidualnych naliczeniach jednocześnie bezpieczeństwo wymaga, aby element ochrony był w nieruchomości. Odstępstwo, które Zarząd proponuje dotyczy instalacji, których w lokalach zewnętrznych nie ma.

W dyskusji wzięli udział właściciele lokali użytkowych zewnętrznych w nieruchomości nr 7 oraz właściciele 2 lokali użytkowych na drugim piętrze. Właściciele podnosili m.in. że nie otrzymali informacji o podwyżce oraz dokładnej informacji o strukturze kosztów i wnioskowali o zawieszenie decyzji o zmianie stawek oraz o zróżnicowanie kosztów dla poszczególnych kategorii lokali użytkowych.

Po dyskusji RN sformułowała wniosek:

**RN zobowiązała Zarząd do przedstawienia ponownej analizy kosztów dla nieruchomości nr 7 (KEN 36 i 36A), przedstawienia uzasadnienia wzrostu opłat dla poszczególnych kategorii lokali, a także do przeanalizowania możliwości oraz konkretnych rozwiązań różnicowania stawek dla poszczególnych kategorii lokali w ramach obowiązującego prawa.**

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	6	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	3
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

**Rada Nadzorcza wyznaczyła termin realizacji ww. wniosku do 24.04.2017 r.**

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

Jednocześnie RN zobowiązała obsługę organizacyjną do przekazania przygotowanego materiału analitycznego członkom uczestniczącym w posiedzeniu na wskazane przez nich adresy e-mail.

#### Ad 5

**A. Gawlik** zaznaczył, że rozliczenie kosztów zużycia wody robione było po raz drugi wg nowego regulaminu. W budynkach, gdzie koszty wyrównawcze nie były wysokie rozliczenie dokonane było w regulaminowym terminie, natomiast Zarząd występował o prolongatę terminu rozliczenia dla budynków, w których koszty wyrównawcze były wysokie. W materiałach przekazano zestawienia dotyczące lokali nieposiadających wodomierzy lub posiadających wodomierze bez legalizacji. Przedstawiono także sposoby weryfikacji w poszczególnych sytuacjach.

**M. Wojtasiewicz** dodał, że w ubiegłym roku został opracowany schemat działania służb technicznych i służb finansowych. Po pierwszym odczycie odbiegające od normy dane są przekazywane do weryfikacji technicznej tj. np. sprawdzenie wskazanych liczników, a następnie informacja wraca do działu finansowego. Prezes stwierdził, że z praktyki i danych branżowych wynika, że tzw. uchyb może wynosić od 10 do 30%. **M. Wojtasiewicz** poinformował o kompleksowym przeglądzie wszystkich budynków przez 4-osobową komisję, która ujawniła 548 miejsc poboru wody m.in. krany administracji, umywalki, polewaczki - większość z nich opomiarowana (ok. 15% bez pomiarów). Legalizacja wodomierzy w takim miejscach jest uzasadniona dla rozliczeń z indywidualnymi mieszkańcami, a w pozostałych, jeśli zużycie wody w tym miejscu jest duże. Prezes stwierdził, że proces dochodzenia do optymalnego rozliczenia zajmie ok. 1,5 roku.

Podczas dyskusji omawiano także:

- przyczyny tzw. uchybu, na powstanie którego może składać się kilka elementów m.in.: różny czas odczytów licznika głównego i liczników mieszkaniowych, nieopomiarowane ujęcia wody w budynku, błędne wskazania liczników głównych w budynkach, awarie;
- sposób ustalenia faktycznego zużycia wody w lokalach, które uparczywie nie są udostępniane do odczytów, np. założenie opomiarowania w danym pionie;
- koszt wyrównawczy w budynkach opomiarowanych wodomierzami mokrobieżnymi;
- podstawy podjęcia decyzji o rezygnacji z zaworów kropelkowych przy wymianie wodomiarów (Zarząd wyliczył koszt na ok. 100 tys zł);
- sposób prowadzenia odczytów: zakaz przyjmowania informacji o stanie licznika od użytkownika lokalu i obowiązek osobistego odczytu przez osobę upoważnioną.

#### Ad 6

Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości informację przedstawioną, przez **Prezesa M. Pykała** zawierającą wstępny harmonogram i terminy przygotowań do WZ z wyznaczonym terminem obrad Walnego Zgromadzenia na **3 czerwca 2017 r.**

#### Ad 7

Rada Nadzorcza omówiła nw. sprawy:

- 1) **M. Czarnicka** zapytała o ryczałtowe rozliczenie wody w lokalu p. \_\_\_\_\_. **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że sprawa będzie rozpatrzona w ramach reklamacji.
- 2) **P. Dobrowolski** zapytał o postępowania przetargowe na dostawę energii i gazu.
- 3) **M. Modrzejewska** zapytała o remont balkonów Lanciego 11.
- 4) **Prezes M. Pykała** przedstawił informację nt. wyroku w sprawie z powództwa SM przeciwko p. \_\_\_\_\_, o zapłatę za bezumowne korzystanie z dzierżawionego wcześniej terenu.
- 5) **R. Balcer** zapytał o szczegóły projektu „ogródka sąsiedzkiego” - inicjatywy osób związanych z *Klubem przy Lasku*, który wygrał finansowanie z Urzędu Dzielnicy.
- 6) **R. Balcer** zapytał o przebieg procesu z powództwa p. \_\_\_\_\_ i p. \_\_\_\_\_ o uchylenie uchwał ZP.
- 7) Rada Nadzorcza rozpatrzyła pismo p. \_\_\_\_\_ z dnia 23.01.2017 r. (L.dz. 509/17) z odwołaniem od decyzji Zarządu w sprawie odmowy wyrażenia zgody na ustawienie boksów garażowych w garażu wielostanowiskowym. Po dyskusji, w której podnoszono m. in., że współdziałanie w garażu do wyłącznego korzystania z wyznaczonego miejsca nie może utrudniać korzystania innym współwłaścicielom ze swoich miejsc, bezpieczeństwo p.poż. oraz sprawę ewentualnego precedensu RN podjęła decyzję:  
**Po rozpatrzeniu pisma p. \_\_\_\_\_ Rada Nadzorcza, postanowiła podtrzymać decyzję Zarządu w sprawie odmowy udzielenia zgody na ustawienie boksów garażowych w garażu budynku Lanciego 10B.**

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	7	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	2
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

- 8) **Prezes M. Pykało** poinformował, że został opracowany przez mec. \_\_\_\_\_ informator dla mieszkańców w sprawie użytkowania wieczystego.
- 9) **Prezes M. Pykało** poinformował o rozmowie z Prokuratorem Nowosad, która skontaktowała się z Prezesem z prośbą o możliwość cofnięcia skargi na przewlekłość postępowania o sygn. akt 1 Ds. 417/12. Odczytał również pismo w sprawie przebiegu ww. postępowania. Prezes stwierdził, że nie ma podstaw do cofnięcia skargi, jednocześnie nie ma obawy o przedawnienie postępowania. Spółdzielnia wykorzystwała wszelkie instrumenty prawne i obecnie rozważa z mec. \_\_\_\_\_ zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez prokuratora Nowosad.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła \_\_\_\_\_

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 24.04.2017 r.

załączniki:

1. lista obecności.

*Sekretarz*  
*Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Edyta Wargocka*

*Przewodniczący*  
*Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Krzysztof Szarecki*