

**PROTOKÓŁ NR 8/2017**  
**POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”**  
**W DNIU 29.05.2017 ROKU**

W posiedzeniu uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący  
Z-ca przewodniczącego  
Sekretarz

Krzysztof Szarecki  
Maria Czarnecka  
Edyta Wargocka

Członkowie:

Robert Balcer  
Maria Modrzejewska  
Jadwiga Piotrowska  
Jacek Wernicki  
Jarosław Tyszka

oraz

Prezes Zarządu  
Członek Zarządu  
Członek Zarządu

Marek Pykało  
Andrzej Gawlik  
Michał Wojtasiewicz

Główny Księgowy  
Mecenas

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

Członkowie Spółdzielni

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

*Lista obecności na posiedzeniu w dniu 29.05.2017 r. stanowi załącznik do protokołu.*

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołów posiedzeń RN nr 5 z dnia 10.04.2017 r. i nr 7 z 15.05.2017 r.
2. Rozpatrzenie wniosku w sprawie odstępowania od *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w SM „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
3. Korekta *Planu gospodarczo-finansowego na 2017 rok* – ewentualne podjęcie uchwały.
4. Sprawy różne.

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

**M. Czarnecka** złożyła wniosek o zmianę kolejności punktów porządku obrad polegającą na przeniesieniu pkt 1 przed pkt 4.

**K. Szarecki** odczytał i poddał pod głosowanie porządek obrad uwzględniający ww. wniosek.

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

Zatwierdzony porządek obrad:

1. Rozpatrzenie wniosku w sprawie odstępowania od *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali i miejsc postojowych w SM „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
2. Korekta *Planu gospodarczo-finansowego na 2017 rok* – ewentualne podjęcie uchwały.
3. Zatwierdzenie protokołów posiedzeń RN nr 5 z dnia 10.04.2017 r. i nr 7 z 15.05.2017 r.
4. Sprawy różne.

**Ad 1**

**Prezes M. Pykało** poinformował, że zgodnie z uzyskaną opinią prawną wejście w życie z mocą wsteczną (od dnia 01.04.2017 r.) odstępowania od *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali i miejsc postojowych w SM „Przy Metrze”* nie narusza zasady ochrony praw nabytych i nie pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

**Prezes A. Gawlik** wyjaśnił, że przesłany członkom Rady Nadzorczej w dniu 26.05.2017 r. projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstępowanie od ww. regulaminu stanowi korektę redakcyjną pierwotnej wersji uchwały, w której omyłkowo zapisano, że nowy podział kosztów ochrony dotyczy wyłącznie lokali użytkowych zewnętrznych, a nie całej nieruchomości nr 7, co było niezgodne z wnioskiem Zarządu.

**J. Tyszka** zwrócił uwagę, że pomiędzy bilansem otwarcia przedstawionym w *Planie gospodarczo-finansowym na 2017 r.* (dalej: Plan) a bilansem otwarcia zaprezentowanym w korekcie Planu występuje różnica w wysokości ok. 6 tys. zł.

**Prezes A. Gawlik** wyjaśnił, że różnica ta wynika z faktu, iż opracowując Plan w grudniu 2016 r., Zarząd mógł się oprzeć jedynie na prognozie wyników finansowych za 2016 r., natomiast obecnie dysponuje informacją o rzeczywistych wynikach za ten rok.

**J. Tyszka** zauważył, że stawka eksploatacji podstawowej dla lokali użytkowych w nieruchomości nr 7 (GU poziom 0, +1) wzrosła z 6,82 zł do 6,99 zł.

Odnosząc się do powyższego, **Prezes A. Gawlik** stwierdził, że kwoty te nie są porównywalne, gdyż stawka obowiązująca do 31.03.2017 r. obejmowała również stawkę za energię elektryczną, która od dnia 01.04.2017 r. stanowi osobną pozycję w kalkulacjach i opłatach.

Odpowiadając na pytanie **J. Tyszki** o przyczyny zróżnicowania w korekcie Planu stawek za energię elektryczną dla lokali użytkowych znajdujących się na różnych poziomach GU, **Prezes A. Gawlik** wyjaśnił, że odmienna wysokość stawek dla poziomu 0, +1 oraz dla poziomu +2 wynika z rzeczywistego zużycia tej energii ustalonego w oparciu o mierniki znajdujące się w poszczególnych punktach odbioru.

W odpowiedzi na zapytanie **J. Tyszki** o obniżenie (w korekcie Planu w stosunku do Planu) kosztów biura zarządu obciążających lokale użytkowe w nieruchomości nr 7 o 64 tys. zł **Prezes A. Gawlik** poinformował, że spadek ten wynika z innego podziału kosztów biura zarządu dla nieruchomości użytkowych i mieszkalnych. Różnica będzie przypisana do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.

Odnosząc się do wątpliwości **K. Szareckiego** co do przyjętego w korekcie Planu poziomu kosztów zużycia zimnej wody (41 tys. zł), **Prezes M. Pykało** i **Prezes A. Gawlik** wyjaśnili, że Plan nie został zaktualizowany stosownie do rzeczywistego wykonania za 2016 r. (48 tys. zł) z uwagi na przyjęte bezwynikowe rozliczenie mediów.

**J. Tyszka** zwrócił się z pytaniem do obsługi prawnej o dopuszczalność różnicowania opłat w ramach jednej nieruchomości.

\_\_\_\_\_ stwierdziła, że zróżnicowanie opłat stosownie do kosztów faktycznie ponoszonych przez mieszkańców jest rozwiązaniem bardziej sprawiedliwym niż przyjęcie zasady równego traktowania, a obowiązujące przepisy prawa nie stoją temu na przeszkodzie.

W odpowiedzi na pytanie **E. Wargockiej** o finansowe konsekwencje korekty Planu w zakresie nieruchomości nr 7 **Prezes M. Pykało** wskazał na spadek przyszłych przepływów pieniężnych, podkreślając jednocześnie, że ww. korekta nie zagrazi sytuacji finansowej Spółdzielni ani nie wpłynie na wzrost stawek opłat dla lokali mieszkalnych.

**Prezes A. Gawlik** poinformował, że w maju br. w stosunku do przedstawicieli lokali użytkowych w nieruchomości nr 7 zostaną wystawione faktury korygujące w związku ze zmianą stawek opłat z dniem 01.04.2017 r

Po zakończeniu dyskusji **K. Szarecki** odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały.

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

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **27/2017 r.** w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w SM „Przy Metrze” w zakresie dotyczącym lokali w Nieruchomości nr 7.*

## Ad 2

**K. Szarecki** zwrócił uwagę, że wniosek Zarządu o korektę Planu w części dotyczącej lokali użytkowych w nieruchomości nr 7 został już przedyskutowany w poprzednim punkcie porządku obrad, po czym (wobec braku uwag) odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w przedmiotowej sprawie.

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

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **28/17** w sprawie zmiany *uchwały Rady Nadzorczej nr 25/16 z dnia 12 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na 2017 rok w części dotyczącej lokali użytkowych w Nieruchomości nr 7.*

**K. Szarecki** zaprosił do dyskusji nad wnioskiem Zarządu o korektę Planu w części dotyczącej lokali mieszkalnych w nieruchomości nr 9 w zakresie wysokości odpisu na fundusz remontowy.

Odpowiadając na pytanie **J. Tyszki** o uzasadnienie obniżenia tego odpisu aż o 2/3 z dniem 01.04.2017 r., **Prezes M. Wojtasiewicz** wskazał na wysoki bilans otwarcia na nieruchomości nr 9 i oświadczył, że obecny poziom funduszu remontowego dla tej nieruchomości jest wystarczający na wypadek nieplanowanych remontów.

**Prezes M. Pykało** nadmienił, że większość koniecznych prac remontowych przy ul. Lanciego 9 została przeprowadzona w poprzednich latach.

**K. Szarecki** odczytał i poddał pod głosowanie projekt uchwały w przedmiotowej sprawie.

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

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **29/17** w sprawie zmiany *uchwały Rady Nadzorczej nr 25/16 z dnia 12 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na 2017 rok w części dotyczącej lokali mieszkalnych w Nieruchomości nr 9 w zakresie wysokości odpisu na fundusz remontowy.*

Na zakończenie pkt 2 p. \_\_\_\_\_, w imieniu przedstawicieli lokali użytkowych w GU, wyraził zadowolenie z uchwalonej zmiany stawek opłat dla ww. lokali, sygnalizując jednocześnie zamiar odbycia spotkania Zarządem Spółdzielni w celu przeprowadzenia dyskusji i uzyskania wyjaśnień na temat wybranych pozycji kosztów w nieruchomości nr 7.

**Prezes M. Wojtasiewicz**, w imieniu Zarządu, zadeklarował gotowość udziału w proponowanym spotkaniu.

**Ad 3**

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 5 z dnia 10.04.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

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

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 7 z dnia 15.05.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

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

**Ad 4**

Na wniosek **K. Szareckiego** Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do wystosowania pisma do p. \_\_\_\_\_ informującego o braku po stronie Spółdzielni możliwości przychylenia się do jej pisemnej prośby o przedłużenie pobytu w dotychczasowym mieszkaniu do momentu uzyskania lokalu zastępczego z Urzędu m. st. Warszawy.

|                  |    |   |         |   |                |   |
|------------------|----|---|---------|---|----------------|---|
| WYNIK GŁOSOWANIA | ZA | 7 | PRZECIW | 0 | WSTRZYMAŁO SIĘ | 1 |
|------------------|----|---|---------|---|----------------|---|

Na wniosek **J. Tyszki** Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia do dnia 12 czerwca 2017 r. informacji dotyczącej składników kosztów, które uległy zmianie w korekcie Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2017 r. w stosunku do pierwotnego Planu w zakresie lokali użytkowych w nieruchomości nr 7 i sposobów ich pokrycia.

|                  |    |   |         |   |                |   |
|------------------|----|---|---------|---|----------------|---|
| WYNIK GŁOSOWANIA | ZA | 5 | PRZECIW | 0 | WSTRZYMAŁO SIĘ | 2 |
|------------------|----|---|---------|---|----------------|---|

Na wniosek **K. Szareckiego** Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia do dnia 12 czerwca 2017 r. szczegółowej dokumentacji dotyczącej rozliczenia zużycia wody przez p. \_\_\_\_\_, dokonania analizy dotychczasowej korespondencji w tej sprawie oraz udzielenia zainteresowanemu ostatecznej odpowiedzi na jego wnioski.

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

**M. Czarnecka** poinformowała o wynikach konsultacji z p. \_\_\_\_\_ w sprawie zagrożenia epidemiologicznego powodowanego przez gołębie i poprosiła Zarząd o podjęcie działań administracyjnych i technicznych w celu poprawienia sytuacji.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządziła \_\_\_\_\_

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 22.06.2017 r.

załączniki:

1. lista obecności.

*Sekretarz*  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

*Edyta Wargocka*

*Przewodniczący*  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

*Krzysztof Szarecki*