

**PROTOKÓŁ NR 1/2016**  
**POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”**  
**W DNIU 25.01.2016 ROKU**

W posiedzeniu dnia 25.01.2016 r. uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	Marek Wojtalewicz
Z-ca przewodniczącego	Agnieszka Tomaszewska-Ostrowska
Sekretarz	Lucyna Kołnierzak

członkowie:

Maria Czarnecka  
Henryk Klitenik  
Jadwiga Piotrowska  
Krzysztof Szarecki  
Edyta Wargocka

oraz

Prezes Zarządu	Marek Pykało
Członek Zarządu	Grzegorz Janas
Członek Zarządu	Michał Wojtasiewicz

Główny Księgowy	.....
Mecenas	.....
Koordynator komórki prawno-organizacyjnej	.....

Członkowie	.....
	.....
	.....

---

*Lista obecności na posiedzeniu w dniu 25.01.2016 r. stanowi załącznik do protokołu.*

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu Rady Nadzorczej nr 15 z dnia 14 grudnia 2015 r.
2. Podjęcie uchwał ws. wykreślenia z rejestru członków.
3. Omówienie projektu *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Przy Metrze”* – ewentualne podjęcie uchwały.
4. Informacja Zarządu ws. przypisania miejsc postojowych w budynku przy al. KEN 36/36A na poziomie -1 do lokali użytkowych.
5. Informacja na temat ewentualnego zwrotu kaucji gwarancyjnej w inwestycji Belgradzka 14.
6. Informacja Zarządu o realizacji zaleceń i uchwał Rady Nadzorczej za okres 1.10.2015 r. do 31.12.2015 r. – podjęcie decyzji w sprawie przyznania premii regulaminowych dla członków Zarządu za IV kwartał 2015 r.
7. Sprawy różne.

## Głosowanie ws. przyjęcia proponowanego porządku obrad.

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

**Ad 1.**

Rada Nadzorcza zatwierdziła bez poprawek protokół nr 15 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2015 r.

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

**Ad 2.**

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **1/16** ws. wykreślenia z rejestru członków SM „Przy Metrze” p. ....

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

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **2/16** ws. wykreślenia z rejestru członków SM „Przy Metrze” p. ....

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

**Ad 3.**

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania propozycji określenia współczynnika rozliczeniowego, o którym mowa w paragrafie 6 rozdział III *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w SM „Przy Metrze”*, z informacją zawierającą dane historyczne; termin realizacji – posiedzenie 29.02.2016 r.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	6	PRZECIW	1	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **3/2016** ws. przyjęcia *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w SM „Przy Metrze”*.

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

**Ad 4.**

Przewodniczący **M. Wojtalewicz** zapytał, czy zrealizowano decyzję Rady Nadzorczej ws. przypisania 196 miejsc postojowych z poziomu -1 do Galerii Ursynów.

Prezes Zarządu **M. Pykało** odpowiedział, że na chwilę obecną nie zrealizowano tej decyzji. Zarząd przekazał w materiałach na posiedzenie informację w tej sprawie. Wynika z niej, że miejsca przypisane do Galerii konsumują się na poziomie -1. Jest kilka miejsc na poziomie -1, które nie są przypisane do Galerii, a są przypisane do lokali mieszkalnych. 196 miejsc na tym poziomie zostało zrealizowanych w związku z wydanymi warunkami zabudowy, w której określono liczbę miejsc koniecznych do zaspokojenia potrzeb

wszystkich kondygnacji Galerii. Trzeba pamiętać, że perypetie związane z zapewnieniem odpowiedniej liczby miejsc postojowych przypadających na liczbę lokali mieszkalnych przeniosły się na drugą stronę ulicy w związku z inwestycją Belgradzka 14. Tam wybudowano około 150 miejsc postojowych bilansujących braki w inwestycji al. KEN 36/36a. W związku z tym, że nie wszystkie miejsca zostały wykonane, wskazywano kolejne już na potrzeby inwestycji Belgradzka 14. Jak się okazuje część z nich w chwili obecnej nie istnieje. Znalaziono w dokumentacji uzgodnienie z Zarządem Dróg Miejskich, że w pasie drogowym wzdłuż ul. Lanciego miały być miejsca postojowe. Są to materiały sprzed 10 lat. Zarząd będzie kierować pisma do ZDM o przekazanie dokumentacji w tych kwestiach. Nie ma w naszym archiwum kompletu dokumentów z tego okresu.

**M. Wojtalewicz** zapytał, kiedy można się spodziewać realizacji decyzji Rady Nadzorczej ws. przypisania miejsc postojowych z poziomu -1 do Galerii.

Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że można decyzję zrealizować ale nie wszystkie koszty mogą być bezpośrednio przypisane do konkretnych miejsc. Podział kosztów będzie nawiązywał do struktury.

**H. Klitenik** zapytał, kiedy nastąpi realizacja decyzji Rady Nadzorczej i mieszkańcy nie będą ponosić strat na omawianych miejscach postojowych.

Prezes **M. Pykało** zapytał, o jakie straty chodzi. Zauważył, że część miejsc na poziomie -1 Spółdzielnia wynajęła komercyjnie.

**M. Wojtalewicz** przypomniał, że decyzję w tej sprawie Rada Nadzorcza już podjęła dnia 14 grudnia 2015 r. (decyzja nr 134).

Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że ponieważ sprawa dotyczy składnika stawki to powinna zostać podjęta odpowiednia uchwała Rady Nadzorczej, na podstawie której Zarząd dokona odpowiednich wyliczeń.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania projektu uchwały Rady Nadzorczej ws. podziału kosztów wynikających z przypisania miejsc postojowych na poziomie - 1 w Galerii Ursynów do lokali użytkowych; termin realizacji – posiedzenie 29.02.2016 r.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia informacji o liczbie miejsc postojowych na poziomie -1 w budynku przy al. KEN36/36a.

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

**H. Klitenik** złożył wniosek o 5 minut przerwy.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	2	PRZECIW	3	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

#### Ad 5.

Zarząd przedstawił Radzie pisemną informację zgodnie z obietnicą złożoną na listopadowym spotkaniu z inwestorami z Belgradzkiej 14.

W trakcie dyskusji ustalono, że:

- w uzasadnieniu wyroku z dn. 28.07.2015 r. oddalającym powództwo Syndyka w sprawie o zapłatę kwoty 1.667.536,10 zł wraz z odsetkami Sąd stwierdził, że pieniądze z kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez inwestorów z Belgradzkiej 14 zostały wydatkowane na usunięcie usterek,
- na wypadek przegranej z Syndykiem stworzona została z pieniędzy wszystkich spółdzielców rezerwa, która po prawomocnym oddaleniu powództwa Syndyka została rozwiązana,
- zwrot kaucji in gremio inwestorom z Belgradzkiej 14 stanowiłby wzruszenie ostatecznego rozliczenia inwestycji, co jest prawnie niedopuszczalne; ponadto musiałby zostać dokonany z rozwiązanej rezerwy, co wg wielu członków Rady byłoby niewłaściwe,
- sprawa przepływów pieniężnych związanych z kaucją oraz związanych z tym problemów podatkowych jest na tyle skomplikowana, że Zarząd poprosił o pomoc biegłą rewident, która do końca maja ma przedstawić swoją opinię w tej sprawie.

Po dyskusji p. .... stwierdziła, że jeżeli kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona inwestorom z Belgradzkiej 14, to inwestorzy z KEN-u też wystąpią do Spółdzielni o zwrot ich kaucji w wysokości około 17.000.000 zł

Rada zwróciła Prezesowi **M. Pykale** uwagę, że niedopuszczalna jest sytuacja, gdy trzy tygodnie po obiecany terminie na udzielenie informacji, okazało się, że mająca ją przygotować p. .... nic o tym nie wie.

#### Ad 6.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do wyjaśnienia prawdziwości informacji ws. realizacji decyzji Rady Nadzorczej nr 108/15 (czy do mieszkańców wysłano zawiadomienie o stawkach eksploatacyjnych wraz z drukami potwierdzeń sald).

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do wykonanie decyzji Rady Nadzorczej nr 118/15 do końca lutego 2016 r. (czyli opracowania procedury lokalizowania zepsutych wodomierzy).

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

Rada Nadzorcza w tajnym głosowaniu podjęła decyzję o przyznaniu premii kwartalnej dla wszystkich członków Zarządu.

Rada Nadzorcza przyznała premie za IV kwartał 2015 r. w następującej wysokości:

<b>M. Pykało</b>	10,3%
<b>G. Janas</b>	15,9%
<b>M. Wojtasiewicz</b>	22,2%

#### Ad 7.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeprowadzenia audytu gospodarowania pomieszczeniami pozyspowymi i realizacji decyzji Rady Nadzorczej nr 18 z dnia 12.01.2015 r., a w szczególności:

- wyłonienie lokali nieopłacanych, przyczyny, odzyskanie, rozpisanie konkursu ofert,
- przypisanie każdej komórki do konkretnego lokatora, ewidencja,
- sprawozdanie ile razy i pod którym adresem przeprowadzono zmianę użytkownika,
- zaproponować najniższą stawkę za m<sup>2</sup> wynajmu komórki pozyspowej, renegecja.

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

**K. Szarecki** poinformował, że na dyżury Rady Nadzorczej zgłosili się mieszkańcy, którzy dostali nowe rozliczenia za dźwigi. Ich zdaniem informacja ze Spółdzielni jest zbyt mało czytelna i jest ona odbierana jako podwyżka opłat. Komunikat Zarządu powinien być lepiej sformułowany.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania projektów *Regulaminu Zarządu* i *Regulaminu gospodarki finansowej*, które będą dostosowane do aktualnie obowiązującego Statutu.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia informacji o aktualnej strukturze organizacyjnej oraz jak będzie się ona kształtować po zmianie siedziby Spółdzielni; termin realizacji – 29.02.2016 r.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia założeń dot. nowego programu/systemu informatycznego do obsługi Spółdzielni. Określenie terminu jego nabycia i wdrożenia, za jakie środki finansowe, jakie wygeneruje korzyści i oszczędności; termin realizacji – posiedzenie Rady Nadzorczej w kwietniu.

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

Prezes **M. Pykało** oficjalnie poinformował Radę Nadzorczą, o zmianie personalnej na stanowisku Głównego Księgowego. Głównym Księgowym został p. .... Pani ....., która dotychczas

sprawowała tę funkcję, będzie dalej świadczyć pracę na rzecz Spółdzielni jako doradca w biurze Zarządu oraz Główny specjalista ds. rozliczeń finansowych.

Protokół sporządził: .....

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 29.02.2016 r.

załączniki:

1. lista obecności.

*Sekretarz  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Lucyna Kołnierzak*

*Przewodniczący  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Marek Wojtalewicz*