

PROTOKÓŁ NR 11/2016
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 24.10.2016 ROKU

W posiedzeniu dnia 24.10.2016 r. uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący
Z-ca przewodniczącego
Sekretarz

Krzysztof Szarecki
Maria Czarnecka
Edyta Wargocka

Członkowie:

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

oraz
Prezes Zarządu
Członek Zarządu
Członek Zarządu

Marek Pykało
Andrzej Gawlik
Michał Wojtasiewicz

Mecenas

Katarzyna Kołodziejaska

Koordynator komórki prawno-organizacyjnej
Specjalista ds. prawno-organizacyjnych

Członkowie Spółdzielni:

Lista obecności na posiedzeniu w dniu 24.10.2016 r. stanowi załącznik do protokołu.

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej nr 10 z dnia 26.09.2016 r.
2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia *Plan remontów na rok 2017*.
3. Rozpatrzenie wniosku Zarządu o odstąpienie od *Regulaminu organizowania przetargów na roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy i usługi na rzecz SM „Przy Metrze”*, przyjętego uchwałą Nr 26/2014 z dnia 27.10.2014 r. – ewentualne podjęcie uchwały.
4. Informacja Zarządu dotycząca analizy problemów wynikających z rozliczenia kosztów zużycia wody za 2015 r. Przedstawienie ewentualnych wniosków wynikających z przeprowadzanych analiz.
5. Sprawozdanie z wykonania *Planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2016 r.*
6. Informacja Zarządu o realizacji zaleceń i uchwał RN za okres 1.07.2016 r. do 30.09.2016 r. – podjęcie decyzji w sprawie przyznania premii dla członków Zarządu za III kwartał 2016 r.
7. Omówienie wniosku o wystosowanie pisma do Wojewody Mazowieckiego i posła J. Kaczyńskiego w sprawie uregulowania własności gruntów użytkowanych przez SM na podstawie terminowych umów dzierżawy Ustawą Państwową.
8. Sprawy różne

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

Głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.

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

Ad 1.

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół nr 10 z dnia 26.09.2016 r. wraz ze zgłoszonymi poprawkami.

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

Ad 2.

Na posiedzenie zaproszono Zarząd.

Prezes M. Wojtasiewicz przedstawił wynikowy plan remontów (pisemny materiał przekazano RN). Poinformował, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przyjął kilka głównych założeń:

- 1) Kontynuacja remontu balkonów (plan remontów balkonów w latach 2015 -2019) – łącznie 433 balkony, również balkonów w budynku przy al. KEN 36 i 36a, zostanie także dokończona klatka schodowa od strony patio i remont balkonów nad wejściem – łącznie 23 balkony.
- 2) Kontynuacja remontu klatek schodowych w budynkach niskich (plan remontu klatek schodowych w latach 2016 – 2020) – do realizacji zostało 21 klatek oraz hole windowe na ul. Belgradzkiej 18.
- 3) Kontynuacja likwidacji barier architektonicznych – łącznie 4 – 5 budynków. Dla budynków Belgradzka 20 i 22 jest już opracowana koncepcja wykonania prac. Dla budynku Lasek Brzozowy 1 konieczne jest przeprowadzenie dodatkowej analizy.
- 4) Remonty i konieczne wymiany zapewniające utrzymanie zasobów w niepogorszonym stanie technicznym lub wynikające z obowiązujących przepisów (najpilniejsze potrzeby). Główne zadania dotyczyć będą:
 - prac związanych z wymianą odcinków przyłączy wody i przykanalików tam, gdzie jest największy stopień zużycia i awaryjności (Raabego 7 i 11) oraz wymiany przyłącza wody dla Raabego 11;
 - zabezpieczenia balkonów do czasu kompleksowego remontu;
 - remontów elewacji i zabezpieczenia pokryć z gontu bitumicznego w segmentach Lanciego 9;
 - naprawy wejść i murków schodów wejściowych w budynku Raabego 13;
 - malowania holi windowych w budynku Belgradzka 18;
 - wymiany wykładzin podłogowych w windach.

M. Wojtasiewicz wskazał, że całkowita wartość ww. prac wynosi 4.138.500,00 zł i że pozostawiono rezerwę środków na prace interwencyjne (10%).

W materiale przekazanym RN został przedstawiony plan rzeczowo – finansowy remontów w 2017 r. jako zestawienie zbiorcze dla nieruchomości nr 1,2,3,4,5,6,7,9,10,11,13,15,16 wraz z podaniem odpisu na fundusz remontowy na

2017 r. dla lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych oraz przedstawiono planowane wydatki z funduszu remontowego w 2017 r.

J. Piotrowska zapytała, czy do ww. planu można wprowadzić remont klatek w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 10. Poinformowała, że budynek ten będzie jedynym w tej enklawie niskich budynków, który zostanie z remontem klatek schodowych do realizacji w późniejszym terminie. Mieszkańcy mogą źle odebrać taką sytuację. Dodatkowo zapytała dlaczego dla nieruchomości nr 6 wykorzystano tylko część funduszu (tj. 1 103 000,00 zł), a nie tyle, ile określa odpis na fundusz remontowy (tj. 1 533 871,98 zł).

M. Wojtasiewicz przypomniał, że plan 5 – letni określał kryteria (np. stan techniczny) którymi kierowano się typując kolejność wykonywania remontów, ponadto remonty są rozłożone w czasie. Odpowiadając na pytanie nr 2, stwierdził, że nieruchomość 6 wymagała największych nakładów remontowych i uwzględnione jest to w bilansie otwarcia.

P. Dobrowolski zapytał, czy różnica pomiędzy założonymi wydatkami na fundusz remontowy a przychodami wynika z faktu, że Spółdzielnia ściąga mniej więcej 90% funduszu.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że wynika to z bilansu otwarcia, założonej rezerwy oraz ściągłości opłat.

Prezes M. Pykało wyjaśnił, że brak jest pełnego pokrycia funduszu remontowego środkami pieniężnymi. W poprzednim okresie fundusz remontowy, zgodnie z przyjętą polityką był częściowo wykorzystywany do wspierania finansowania inwestycji. Część środków udało się restytuować. Obecnie nie możemy bez sprzedaży niskorentownych składników majątku, na których sprzedaż mamy zgodę najwyższego organu, zaplanować z większym rozmachem prac remontowych.

P. Dobrowolski stwierdził, że nie chodziło mu o wysokość funduszu remontowego a raczej o zależność między wpłatami a wydatkami na wszystkich nieruchomościach. Zapytał także, co Spółdzielnia robi, aby ściągnąć pozostałą część funduszu (5 – 7%).

Prezes M. Pykało odpowiedział, że w tym celu pracuje cały aparat windykacyjny. Średnia roczna zadłużeń waha się w okolicach 5%. W 2013 roku średnie zadłużenie wynosiło około 10%. Zadłużenie spadło różnie, w zależności od rodzaju lokali. Spadek zadłużenia w roku 2015 na lokalach użytkowych był dwukrotny. Natomiast przy lokalach mieszkalnych dwukrotny spadek zadłużenia jest rozłożony na 3 lata. Największy spadek zadłużenia na lokalach mieszkalnych był w roku 2015. Struktura zadłużenia się zmienia mniejsze zadłużenie w tzw. „krótkim okresie” (czyli wynikające z niewnoszenia opłat za 3 do 6 miesięcy). Więcej osób przechodzi do zadłużeń powyżej 6 miesięcy, a największy wzrost jest u osób zadłużonych powyżej 12 miesięcy. Największą poprawę Spółdzielnia zanotowała dzięki tzw. „miękkiej windykacji” poprzez telefony. Obecnie osoby zadłużone wiedzą, że wezwania telefoniczne do zapłaty, lub wezwania przedsądowe, jeżeli nie zostaną rozliczone kończą się sądowym nakazem zapłaty wraz z zasądzonymi kosztami sądowymi.

P. Dobrowolski zapytał o wymianę oświetlenia na LED-y przy ul. Belgradzkiej 14.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że w budynku przy ul. Belgradzkiej 14 są wielopoziomowe garaże zużywające dużo energii elektrycznej na oświetlenie. Zaproponowano kilka firm, aby wykonały wstępny audyt takiej inwestycji. Przedstawiono trzy warianty wymiany oświetlenia. Koszt wymiany całości oświetlenia na oprawy LED wyniesie 270 tys. zł, zwrot z nakładów nastąpi po 5 latach. **Prezes M. Wojtasiewicz** dodał, że na wniosek **p. Dobrowolskiego** zostanie przedstawiona analiza oświetlenia garaży oprawami LED.

P. Dobrowolski zapytał, czy w wyniku tej modernizacji polepszy się oświetlenie garaży.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że obecnie jest ciemno, ponieważ z powodu dużych opłat za energię elektryczną połowa lamp jest odłączona. Poinformował, że chce całościowo wymienić oprawy oświetleniowe na LED-y i dodatkowo zamontować czujniki ruchu. Ciągi komunikacyjne muszą się stale palić (ze względów bezpieczeństwa), a oświetlenia stanowisk będą uruchamiały czujki.

E. Wargocka zapytała o nieruchomość nr 2 przy ul. Belgradzkiej 20, czy z góry zaplanowane jest, że co roku remontowane będą posadzki na dwóch piętrach.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że na powyższe prace pieniądze są brane ze środków za anteny. Zrobione jest 6 pięter, kolejne 2 robione będą sukcesywnie od góry.

E. Wargocka zapytała o blok przy ul. Belgradzkiej 22 i przebudowę wejść wraz z montażem windy dla niepełnosprawnych, czy jest na to gotowy plan czy będą możliwe konsultacje z mieszkańcami.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że przeprowadzi konsultacje. Do końca roku powstanie koncepcja i odbędzie się spotkanie, na którym zostanie zaprezentowana.

J. Piotrowska zapytała o część ogólną funduszu remontowego.

Prezes A. Gawlik odpowiedział, że taki fundusz istnieje i jest wykorzystywany na obsługę mienia (remonty dróg, place zabaw, które nie są przypisane do nieruchomości, ale są na tzw. terenach wspólnych); niezbędna jest decyzja, co do przeznaczenia i sposobu wykorzystania środków z tego funduszu.

Prezes M. Wojtasiewicz poinformował, że to jest plan remontów na 2017 r., dokonywane są korekty, jeśli będzie pokrycie ze środków finansowych, możliwe że założenia będą zrealizowane w 2017. Należy uruchomić procedurę przetargową, uzyskać najlepsze ceny i przystąpić do pracy.

E. Wargocka zapytała na jakim etapie jest z analizą funduszu ogólnospółdzielczego.

Prezes M. Pykało odpowiedział, że prace trwały intensywnie do czasu zajęcia się kwestią SM „Migdałowa”. Z wstępnych ustaleń wynika, że należy przygotować propozycję zmian, kwestia charakteru środków zapisanych na funduszu nie jest jednoznacznie interpretowana. Na ile ww. fundusz może być skierowany selektywnie do poszczególnych nieruchomości (nieruchomości przeznaczają różną kwotę na niego) a na ile trzeba uznać, że przypada on w takiej samej części wszystkim członkom spółdzielni, niezależnie od tego w jakiej nieruchomości mają lokale. Temat ten będzie analizowany przez dział księgowości wraz z wsparciem biegłego.

Na pytanie o termin, odpowiedział że Spółdzielnia zajmie się tym w momencie, kiedy uporządkowane zostaną sprawy związane z SM „Migdałowa”.

_____ przypomniała, że był wniosek, aby zlikwidować ww. fundusz, nie został on jednak wykonany, a trwają prace nad analizą z jakich środków pochodzi. W sprawozdaniu Zarządu za 2015 rok, na str.17 jest informacja na temat ww. funduszu, którą odczytała.

_____ poinformowała, że ww. temat omawiała p. B. Sajnog, dodała, że jest regulamin, przyjęty przez RN, w którym są opisane kwestie na co fundusz może być przeznaczony. Jeżeli będzie pomysł przeznaczenia środków z funduszu na dane nieruchomości to najpierw należy zmienić regulamin, co leży w kompetencji RN.

J. Piotrowska dodała, że informację o zmianie ww. regulaminu **Prezes M. Pykało** już przekazał. Najpierw musimy wiedzieć które nieruchomości zasiliły fundusz, wtedy zarząd zaproponuje zmianę regulaminu tak, aby była możliwość zwrócenia środków na nieruchomości.

E. Wargocka zapytała kiedy można oczekiwać wstępnej informacji dot. bilansu podziałowego SM „Migdałowa”.

Prezes M. Pykało odpowiedział, że w momencie posiadania ekspertyzy podziałowej, będzie można w stanie przedstawić informacje dot. funduszu.

_____ zapytała, czy będzie naprawiony pęknięty murek oporowy przy ul. Lokajskiego.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że wie o jakie pęknięcie chodzi. Będzie można dokonać naprawy w ramach konserwacji, najprawdopodobniej w tym roku.

_____ zapytała o tablicę upamiętniającą patrona przy ul. Lokajskiego.

Prezes M. Wojtasiewicz stwierdził, że od dłuższego czasu nie może odnaleźć gestora tej tablicy. Zaproponował, abyśmy sami ją zrobili na skwerze między ul. Lokajskiego 8 a 14.

M. Czarnecka poprosiła o konsultacje z mieszkańcami ul. Lokajskiego w tym zakresie, ponadto tablica powinna być odporna na dewastacje.

J. Tyszka zapytał o rekomendacje dotyczące infrastruktury drogowej wydane przez warszawski ZDM – czy można zapoznać się z tą rekomendacją.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że rekomendacja dotyczy terenów miejskich. Standardy dotyczące terenów należących do Spółdzielni zależą tylko od spółdzielców.

K. Szarecki odczytał treść Uchwały nr 21/2016 z dnia 24.10.2016 r. ws. przyjęcia *Planu remontów na rok 2017* i poddał ją pod głosowanie.

Wynik głosowania	za	7	przeciw	0	wstrzymało się	2
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

W wyniku głosowania RN podjęła Uchwałę nr 21/2016 w sprawie przyjęcia *Planu remontów na rok 2017*.

Ad.3

Prezes M. Wojtasiewicz poinformował, że na podstawie § 4. *Regulaminu organizowania przetargów na roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy i usługi na rzecz SM „Przy Metrze”* Zarząd SM „Przy Metrze” zwraca się do RN o odstąpienie od ww. Regulaminu w sprawie zlecenia robót budowlanych na wykonanie w roku 2017 remontu klatek schodowych ujętych w *Planie remontu klatek schodowych w latach 2016-2020* firmie ZBIG – MAL Zbigniew Skwarczowski ul. Podgórna 28, 33 – 370 Muszyna.

Przypomniał, że w 2017 r w ramach planu remontu klatek schodowych w latach 2016 – 2020 zaplanowano do wykonania remont 21 klatek schodowych zleconych– w następujących budynkach:

- 1) Lokajskiego 4 – 6 klatek
- 2) Raabego 3 – 5 klatek
- 3) Lasek Brzozowy 7 – 4 klatki
- 4) Lasek brzozowy 8 – 4 klatki
- 5) Lanciego 8 – 2 klatki.

Uzasadniając swoją prośbę, przypomniał, że Spółdzielnia przeprowadziła w lutym 2016 postępowanie przetargowe na 76 małych klatek. Wygrała firma ZBIG – MAL, ponieważ złożyła ofertę najkorzystniejszą. Firma ZBIG-MAL dała się poznać z jak najlepszej strony. Posiada zespół dobrych rzemieślników, jest dobrze zarządzana, nadzór właściciela firmy nad jakością i terminowością prac nie pozostawiał zastrzeżeń.

Wartość rzeczowa remontu 21 klatek zaplanowanych do wykonania zgodnie z *Planem remontu klatek schodowych w latach 2016 – 2020*, wg oferty złożonej przez ww. firmę w październiku tego roku, wynosi 640 677,97 zł brutto (są to klatki duże i małe). Zarząd podjął decyzję o negocjacjach, w wyniku których kwota została pomniejszona o 3% - taki został przyznany upust cenowy. Wartość prac po upuście wyniosła 621 457,57 zł brutto.

Ponadto **Prezes M. Wojtasiewicz** poinformował, że przeprowadził ankietę nt. firmy ZBIG – MAL wśród mieszkańców budynków, gdzie ww. firma wykonywała prace. Do dzisiaj wpłynęło 67 odpowiedzi (13%). Było dużo pozytywnych opinii, wpłynęły natomiast tylko 3 negatywne opinie.

K. Szarecki odczytał treść uchwały z dnia 24.10.2016 r. nr 22/2016 i poddał ją pod głosowanie.

Wynik głosowania	za	9	przeciw	0	wstrzymało się	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

W wyniku głosowania RN podjęła Uchwałę nr 22/2016 w sprawie odstąpienia od *Regulaminu organizowania przetargów na roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy na rzecz SM „Przy Metrze”*.

Ad.4

Prezes A. Gawlik przedstawił informację dotyczącą analizy problemu związanego z rozliczeniem wody (materiał przekazany został RN w formie tabelarycznej). Działania Spółdzielni mają zmierzać do ustalenia przyczyn nieprawidłowości i wyciągnięcia wniosków dla ich uniknięcia w przyszłości. Prace idą w 2 kierunkach:

- I – praca biurowa w księgowości: sprawdzanie wprowadzonych danych, wyszukiwanie ewentualnych błędów ludzkich, sprawdzanie algorytmów służących do wyliczenia danych i porównanie wyników z danymi z lat poprzednich;
- II – praca działu technicznego: sprawdzanie szczelności instalacji wodnej; sprawdzanie poprawności montażu i doboru urządzeń pomiarowych, kontrola pracy urządzeń pomiarowych; kontrola kompletności opomiarowania punktów poboru wody w budynkach.

W przypadku wyłapania nieprawidłowości przez dział techniczny nastąpi sprawdzenie, czy zostały one również wyłapane przez dział księgowy. Materiał z przeprowadzonych czynności wraz z wnioskami zostanie przedstawiony na następnym posiedzeniu RN. **Prezes A. Gawlik** poinformował, że Spółdzielnia chce skrócić czas między odczytem wodomierza głównego w budynku, a odczytem wodomierzy lokalowych.

Ad.5

Prezes A. Gawlik przedstawił plan gospodarczo – finansowy i jego wykonanie za I półrocze 2016 w formie prezentacji multimedialnej (materiał przekazany RN). **Prezes A. Gawlik** poinformował, że plan powinien być tak zbudowany, aby zbilansować koszty z przychodami z danej nieruchomości. Na koszty nieruchomości składa się bilans otwarcia. Zgodnie z przepisami, nadwyżka lub niedobór z gospodarki zasobem mieszkaniowym danej nieruchomości powiększa lub obciąża tą gospodarkę w roku następnym. Dodał, że koszty składają się m.in. z kosztów utrzymania, sprzętania, serwisowania, kosztów energii elektrycznej, proporcjonalnych kosztów ogólnych Spółdzielni danej nieruchomości, a przychody składają się m.in. z opłat eksploatacyjnych, przychodów nieruchomości (pożytki wynikające z części wspólnej nieruchomości, np. reklamy, wynajmowanie części wspólnych), udziału w nadwyżce bilansowej (zysk wypracowany przez Spółdzielnię). Elementy przychodów dotyczące członków to opłaty eksploatacyjne, pożytki z nieruchomości i nadwyżka bilansowa., a elementy dotyczące nieczłonków to opłata eksploatacyjna i pożytki

z nieruchomości. Nieczłonkowie nie korzystają z nadwyżki bilansowej przynależnej danej nieruchomości. Niezbilansowana część, czyli koszty które nie znalazły pokrycia w danym roku, przechodzi do rozliczenia w roku następnym i będą stanowiły bilans otwarcia.

Prezes A. Gawlik omówił sposób wyliczania stawki eksploatacyjnej danej nieruchomości tzn. sumaryczne koszty danej nieruchomości minus pożytki danej nieruchomości dzieli się przez sumę m2 lokali danej nieruchomości oraz przez 12 miesięcy.

Przedstawiając wykonanie Planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2016 r. **Prezes A. Gawlik** wyjaśnił, dlaczego niektóre wielkości znacząco odbiegają od spodziewanego wskaźnika 50%. Rozbieżność ta wynika z tego, iż część kosztów ma charakter sezonowy i występuje na początku, w środku lub końcu roku (np. koszty dozoru wind za cały rok płacony jest w I kwartale danego roku, koszty przygotowania placów zabaw na cały rok to koszty ponoszone głównie w II kwartale), rozliczenie niektórych kosztów wynika z treści zawartych umów np. koszty ogrzewania lokali usługowych.

Prezes M. Wojtasiewicz wspomniał, że koszty konserwacji były ponoszone na bieżąco z wykorzystaniem bieżących środków i funduszu remontowego w ramach 10%-tówek. Prowadzenie bieżących napraw będzie procentowało na przyszłość.

RN poprosiła Zarząd o uzupełnienie na następne posiedzenie RN Sprawozdania z realizacji planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2016 r.o koszty biura Zarządu, koszty prowadzenia klubu „Przy Lasku”, koszty ochrony budynków ul. Belgradzkiej i wyjaśnienie strat na lokalach użytkowych.

Ad. 6.

Zarząd przedstawił informację dotyczące wykonania zaleceń i uchwał RN w okresie 1.07.2016 – 30.09.2016 (materiał przekazano RN). W ww. okresie RN odbyła 3 posiedzenia, które odbyły się w następujących terminach:

- 1) 25.07.2016
- 2) 29.08.2016
- 3) 26.09.2016

K. Szarecki przypomniał o decyzji RN nr 58 z dnia 18.05.2015 dotyczącej informowania sekretariatu o konieczności wykonywania obowiązków poza Spółdzielnią i przewidywalnych godzinach powrotu. **K. Szarecki** poprosił Zarząd o zapoznanie się z ww. decyzją, ponieważ nie jest ona w pełni realizowana. Ponadto **K. Szarecki** zasugerował, aby Zarząd ustalił dodatkowy termin przyjęć członków Spółdzielni, którzy mają problem z umówieniem się na spotkanie.

Prezes M. Pykało poinformował, że sekretariat Zarządu dysponuje kalendarzem elektronicznym, do którego wprowadzane są na bieżąco wszystkie sprawy związane ze Spółdzielnią. Ponadto przy umawianiu spotkań Pani z sekretariatu pyta zainteresowanego, czego będzie dotyczyć spotkanie. **Prezes M. Pykało** stwierdził, że spotyka się z interesantami na bieżąco, ale nie jest w stanie zagwarantować dodatkowych terminów w godzinach popołudniowych z uwagi na konieczność wcześniejszego przygotowania materiałów przez pracowników różnych działów Spółdzielni. Ostatnio była osoba, która chciała się spotkać w poniedziałek w godzinach popołudniowych, ale z uwagi na zajęte terminy w jeden poniedziałek i urlop w drugi, do spotkania nie mogło dojść – to mogło być powodem rozejścia się po Spółdzielni informacji o kłopotach w spotkaniu z Zarządem.

Prezes M. Wojtasiewicz stwierdził, że codziennie osobiście przyjmuje członków Spółdzielni. Zdarzają się członkowie, którzy wolą załatwić sprawę telefonicznie. W razie braku możliwości odebrania telefonu, **Prezes M. Wojtasiewicz** oddzwania.

RN wniosowała o opracowanie przez Zarząd sposobu eliminującego problem spotkań z Zarządem np. informowanie członków, iż spotkania można umawiać w każdym dogodnym terminie, a nie jedynie w poniedziałek po południu, ustalanie konkretnego tematu spotkania, kierowanie członków do Prezesa odpowiedzialnego za dany problem.

M. Czarnecka przypomniała, że nie została przygotowana przez Zarząd informacja dotycząca wykorzystywania przez Spółdzielnię części wspólnych budynków al. KEN 36 na archiwa w nawiązaniu do zapytania p. J. Budasz na zebraniu RN w dniu 26.09.2016 r. Złożyła więc wniosek zobowiązujący Zarząd do wyjaśnienia powyższej sprawy na następnym posiedzeniu RN.

Wynik głosowania	za	8	przeciw	0	wstrzymało się	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Po zakończeniu dyskusji na temat punktu 6, RN zajęła się przyznaniem premii Zarządowi.

W wyniku tajnego głosowania przyznano Zarządowi premie regulaminową za III kwartał 2016 r. w następującej wysokości:

Prezes M. Pykało	11,4%
Prezes M. Wojtasiewicz	22,6%
Prezes A. Gawlik	24,4%

Ad.7

K. Szarecki poinformował, że chodzi o to, aby Sejm uregulował całościowo ustawą państwową sprawę własności gruntów użytkowanych przez naszą Spółdzielnię.

J. Tyszka zaproponował, by skorzystać z pomocy byłego Prezesa Janasa w celu dotarcia do osób mogących pomóc w ww. temacie.

Prezes M. Wojtasiewicz zaproponował, aby zainteresować sprawą warszawskich posłów.

Prezes M. Pykało wspomniał, że w sprawie gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię, konieczne jest oczekiwanie na prawomocny wyrok sądu. Bez wyroku, urzędnicy nie będą chcieli podejmować żadnych decyzji. Poparł propozycję skorzystania z pomocy byłego Prezesa Janasa w ustaleniu kręgu osób, które najskuteczniej mogłyby nam pomóc.

Prezes M. Pykało zaproponował, że Spółdzielnia przygotuje dwie wersje pisma – jedno ogólne, drugie w formie szczegółowej, z szerszym komentarzem prawnym. Ponadto Spółdzielnia postara się również ustalić osoby w Sejmie i Senacie, do których pisma powinny być skierowane.

Obsługa prawna zebrania przekazała krótką informację związaną ze stanem prawnym gruntów na którym znajdują się segmenty oraz ryzykiem wystąpienia mieszkańców segmentów przeciwko Spółdzielni za nieskuteczne ustanowienie użytkownika wieczystego.

RN zobowiązała Zarząd do przygotowania na następne posiedzenie RN projektu pisma dotyczącego uregulowania własności gruntów, które ma zostać skierowane do odpowiednich osób.

Wynik głosowania	za	9	przeciw	0	wstrzymało się	0
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

Ad. 8

1) **M. Modrzejewska** zaproponowała sporządzenie sprawozdania z wykonania prac remontowych w poszczególnych budynkach. Miałoby to pomóc interesantom zorientować się, jakie prace zostały wykonane na danym budynku.

J. Tyszka powiedział, że lepiej wdrożyć system informatyczny, gdyż przygotowanie tabeli jest bardzo pracochłonne.

Prezes M. Wojtasiewicz odpowiedział, że, opracowywanie tabel nie jest potrzebne, ponieważ istnieją książki budynków, plany i sprawozdania konserwacji oraz remontów, gdzie wszystkie informacje są zawarte.

2) _____ poruszyła temat wysokości opłat naliczanych za udostępnianie dokumentów. Wspomniała o podniesieniu przez RN w październiku 2015 r. opłat z 24 gr. do 70 gr. za stronę xero oraz pobieraniu opłaty 50 gr. za zrobienie zdjęcia własnym aparatem. _____ zauważyła, że Spółdzielnia nie pobiera opłat za czytanie dokumentów.

J. Tyszka stwierdził, że do znalezienia danego dokumentu potrzebny jest pracownik, który musi zostawić swoje obowiązki i zająć się szukaniem odpowiednich dokumentów oraz być przy ich przeglądaniu.

K. Szarecki poinformował, że można korzystać ze strony internetowej Spółdzielni, gdzie znajduje się większość dokumentów. Poza tym wspomniał o możliwości wprowadzenia opłaty za udostępnianie dokumentów.

E. Wargocka zaproponowała zniesienie pobieranych opłat i zgłosiła wniosek o zmianę Regulaminu. Obsługa Prawna zauważyła, że tego punktu nie było w porządku obrad dzisiejszego zebrania, więc stosowna uchwała i zmiana Regulaminu mogą być przygotowane dopiero na następne posiedzenie.

- 3) **P. Dobrowolski** zapytał o spotkanie w sprawie RESBUD-u.
Prezes M. Pykało odpowiedział, że w zeszłym tygodniu odbyła się rozprawa, jednak sąd odroczył ją do 18 grudnia i zobowiązał strony do podjęcia działań ugodowych. W związku z tym w zeszłym tygodniu zostało skierowane do Zarządu RESBUD-u, pismo z propozycją spotkania. Mając na uwadze treść opinii biegłego, Zarząd widzi możliwość zawarcia porozumienia korzystnego dla Spółdzielni. Czekamy teraz na kontakt ze strony RESBUD-u.
- 4) **R. Balcer** zapytał o status spraw sądowych z powództwa p. _____ dotyczących uchwał Zebrania Przedstawicieli.
Prezes M. Pykało odpowiedział, że p. _____ w 2012 r. wniósł powództwo o uchylenie bądź uznanie za nieistniejące wszystkich uchwał Zebrania Przedstawicieli z 30.06.2012 r. Sprawa zakończyła się w Sądzie Apelacyjnym, który odroczył publikację wyroku o tydzień. Czekamy na prawomocny wyrok.
- 5) **P. Dobrowolski** zapytał o sprawę podpisania projektu ugody ws. wkładu KEN 36a.
Prezes M. Pykało poinformował, że ugoda dotyczy wkładu budowlanego. Zarząd podpisał projekt ugody w zakresie kosztów sądowych i rozłożenia płatności na dwie raty.
- 6) **P. Dobrowolski** zapytał o zobowiązanie działu prawnego do rewizji działań w sprawie zbycia nieruchomości: działek wzdłuż Migdałowej i przy ul. Raabego 13a.
Prezes M. Pykało odpowiedział, że chodzi o uchwały z czerwca 2013 r. upoważniające Zarząd do zbycia ww. nieruchomości. Spółdzielnia dwa razy próbowała zbyć owe działki w drodze przetargu. Dodał, że z uwagi na konieczność przesadzenia lub wycinki ok. 130 starych drzew i wynikające z tego koszty, jedyny inwestor jaki był wycofał się. Jeżeli idzie o działkę przy ul. Rabbego, **Prezes M. Pykało** poinformował, że za około 2 – 3 lata kończy się umowa dzierżawy. Zarząd chce powrócić do wcześniejszych propozycji zakupu tych nieruchomości przez dotychczasowych dzierżawców i spróbuje zbyć tą nieruchomość w stanie jakim jest dziś.
- 7) **J. Tyszka** zapytał o sprawę z ORLEN-em.
Prezes M. Pykało odpowiedział, że wstępnie ORLEN zadeklarował gotowość do podjęcie rozmów, ale ich nie kontynuował. Zarząd ponowił zaproszenie na spotkanie kierując je do kilku Dyrektorów z ORLEN-u. Dodatkowo zostało wysłane pismo z zawezwaniem do próby ugodowej oraz wydanie nieruchomości w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy. Pismo zostało bez odpowiedzi do dnia dzisiejszego.
- 8) **P. Dobrowolski** zapytał o ochronę i koszty ochrony, czy było jakieś spotkanie i jakie są wnioski z analizy kosztów ochrony.
Prezes M. Pykało odpowiedział, że analiza kosztów ochrony związana jest z wykonaniem Planu finansowo – gospodarczego. Jeśli chodzi o spotkanie z MATPOL-em, to odbyło się ono pod koniec ubiegłego tygodnia. Wpłynęło pismo MATPOL-u wskazujące na konieczność rewizji stawek wynikających ze świadczonych na rzecz Spółdzielni usług. W związku ze zmianą prawa w zakresie minimalnych stawek wynikających z realizacji umów zlecenia (szczególnie przez firmy ochroniarskie) MATPOL może nam wypowiedzieć umowę. Wiąże się z tym utrata ochrony oraz konieczność przeprowadzenia nowego przetargu. **Prezes M. Pykało** dodał, że poprosił _____ o zweryfikowanie zapisów umowy, komentarz prawny związany z wejściem w życie nowego prawa oraz analizę ekonomiczną opartą na treści umowy z MATPOL-em i nowych regulacjach.

K. Szarecki przedstawił aktualne sprawy zawarte w pismach skierowanych do RN tzw. żółta teczka:

- a) kolejne pismo odwoławcze p. M. Woźniak w sprawie śmietnika przy ul. Lanciego.

W dyskusji udział wzięli m.in. M. Czarnecka, _____, R. Balcer, J. Piotrowska.

K. Szarecki postawił wniosek, że RN zobowiązuje Zarząd do przygotowania odpowiedzi na pismo p. _____ ws. śmietnika przy ul. Lanciego podtrzymujące stanowisko RN z poprzedniego pisma.

Wynik głosowania	za	8	przeciw	0	wstrzymało się	1
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

- b) pismo _____ dotyczące drzwi na klatce schodowej w budynku ul. Lasek Brzozowy _.

M. Czarnecka poinformowała, że wspólnie z Prezesem M. Wojtasiewiczem dokonała „wizji lokalnej” w budynku przy ul. Lasek Brzozowy _, w związku z ww. pismem i stwierdziła, że zastrzeżenia p. p. _____ są nieuzasadnione i wynikają

głównie z emocji i złych relacji sąsiedzkich. Drzwi, które stanowią spór powinny być odremontowane i przystosowane do obecnej funkcji i estetyki.

R. Balcer poinformował Prezesa M. Pykało o wizycie w Spółdzielni p. _____, która skierowała do Spółdzielni pismo w sprawie rozliczenia kosztów ciepłej wody i otrzymała odpowiedź, która, jej zdaniem, nie odpowiadała w żaden sposób na zadane tematy. Jak twierdzi autorka pisma, Prezes M. Pykało zobowiązał się przesłać właściwy tekst pisma, ale do dnia posiedzenia RN tej odpowiedzi nie otrzymała. Pani _____ w dalszym ciągu oczekuje na odpowiedź Spółdzielni.

K. Szarecki podziękował wszystkim zebranych za udział i zamknął posiedzenie.

Protokół sporządziła _____

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 12.12.2016 r.

załączniki:

1. lista obecności.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Edyta Wargocka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Krzysztof Szarecki