

PROTOKÓŁ NR 2/2015
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 23.02.2015 ROKU

W posiedzeniu dnia 23.02.2015 r. uczestniczyli nw. członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	Marek Wojtalewicz
Zastępca Przewodniczącego	Agnieszka Tomaszewska-Ostrowska
Sekretarz	Lucyna Kołnierzak

członkowie:

Maria Czarnecka
Henryk Klitenik
Marek Patrzykont
Jadwiga Piotrowska
Krzysztof Szarecki
Edyta Wargocka

oraz

Prezes Zarządu	Marek Pykało
Członek Zarządu	Grzegorz Janas
Członek Zarządu	Michał Wojtasiewicz
Mecenas
St. Specjalista ds. prawno-organizacyjnych

Przedstawiciele:

Robert Balcer
Jadwiga Budasz

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 12.01.2015 r.
2. Podjęcie uchwały ws. *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”.*
3. Informacja Zarządu na temat przygotowania planu gospodarczo-finansowego na rok 2015.
4. Informacja Zarządu na temat inwentaryzacji wynajmowanych pomieszczeń pozyspowych.
5. Informacja Zarządu na temat inwentaryzacji nośników reklamowych.
6. Informacja Zarządu o wynikach przetargu na dostawcę energii elektrycznej administracyjnej.
7. Sprawy różne.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył jej przewodniczący **M. Wojtalewicz**, który powitał zgromadzonych i poprosił o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

M. Wojtalewicz w związku z wnioskiem Zarządu zaproponował, aby dodać do porządku obrad punkt o nazwie: „Podjęcie uchwały ws. wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła” jako pkt 2.

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

Głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad wraz z przegłosowaną zmianą.

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

Przyjęty porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 12.01.2015 r.
2. Podjęcie uchwały ws. wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła.
3. Podjęcie uchwały ws. *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”.*
4. Informacja Zarządu na temat przygotowania planu gospodarczo-finansowego na rok 2015.
5. Informacja Zarządu na temat inwentaryzacji wynajmowanych pomieszczeń pozyspowych.
6. Informacja Zarządu na temat inwentaryzacji nośników reklamowych.
7. Informacja Zarządu o wynikach przetargu na dostawcę energii elektrycznej administracyjnej.
8. Sprawy różne.

Ad 1.

Głosowanie nad przyjęciem protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej nr 1 z dnia 12.01.2015 r. wraz ze zgłoszonymi poprawkami.

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

Ad 2.

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, dlaczego dopiero po zwołaniu posiedzenia Rady Zarząd powiadomił Prezydium, że trzeba uzupełnić porządek obrad. **H. Klitenik** dodał, że umowa z ISTĄ była

podpisana w październiku, a o potrzebie zmiany Regulaminu GZL w tym zakresie informował Prezesa **M. Pykała** i Prezesa **G. Janasa** w lutym tego roku. Dlaczego Rada Nadzorcza ma pilnować takich tematów? Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że był to wypadek przy pracy. Zarząd zastanawiał się, w jaki sposób zaprezentować zagadnienie Radzie. Pośród wielu innych ważkich tematów po prostu ta sprawa umknęła. Takie rzeczy się zdarzają.

H. Klitenik zapytał, kto odpowiada za sprawy księgowości.

Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że on odpowiada. **H. Klitenik** stwierdził, że w takim razie Prezes **M. Pykało** zawałił sprawę.

Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że to duże słowo, ale je przyjmuje.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **12/2015** ws. wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła (zmiana *Regulaminu GZL*)

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

Ad 3.

H. Klitenik omówił jak przebiegały prace nad stworzeniem nowego *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”*. **H. Klitenik** omówił poprawki zgłoszone przez **K. Szareckiego**.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **13/2015** ws. wprowadzenia *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”*.

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

H. Klitenik zapytał, na jakim etapie są prace nad ustaleniem optymalnych mocy zamówionych oraz średnich przepływów wody.

Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że w tej chwili moce są jeszcze liczone dla 1/3 zasobów Spółdzielni, a informacje dla reszty są już w posiadaniu Zarządu. W najbliższą środę zaplanowane jest spotkanie z audytorem, który przedstawi metodologię wyliczenia mocy zamówionych dla c.w. **L. Kołnierzak** zapytała, kiedy Rada Nadzorcza otrzyma kompletny materiał w tej sprawie. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że to kwestia od miesiąca do dwóch.

L. Kołnierzak zapytała, kto będzie na środowym spotkaniu ze strony Zarządu Spółdzielni. Obecni będą Prezes **M. Pykało** i Prezes **M. Wojtasiewicz**.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do sporządzenia notatki ze spotkania Zarządu w sprawie mocy zamówionych i przesłania jej mailem do członków Rady oraz zamieszczenia w bieżącej korespondencji Rady.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania zakresu kolejnych prac zmierzających do ograniczenia kosztów c.w. i c.o. – termin realizacji na posiedzenie 16.03.2015 r.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania nowego *Regulaminu rozliczania wody i odprowadzenia ścieków* – termin realizacji na posiedzenie RN w kwietniu.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania korekty Regulaminu GZL w związku z licznymi uwagami zgłaszanymi przez dział księgowości – termin realizacji na posiedzenie RN w kwietniu.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania i wdrożenia systemu konserwacji w Spółdzielni – termin realizacji na posiedzenie w maju.

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

H. Klitenik zgłosił, że w wielu budynkach często występuje brak oświetlenia przy windach.

Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że takie spostrzeżenia pokazują słabość dzisiejszego systemu, jeśli idzie o konserwację. Na dzisiaj ten system można określić mianem „straży pożarnej”. W stanie obecnym występują także błędy zarządzania. Będzie wprowadzany nowy system. Nastąpi korekta zatrudnieniowa w pionie technicznym.

L. Kołnierzak zapytała, kiedy będą nowe wyliczenia LAF. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że w ciągu kilku dni.

Ad 4.

Prezes **M. Pykało**, udzielając informacji ws. zaawansowania prac nad planem gospodarczo-finansowym na rok 2015, przypomniał, że wielokrotnie informował o zmianach zachodzących w pionie księgowości. Do końca lutego zamknięte będą kwestie związane z podatkiem VAT. Następnie powrócą prace nad modernizacją systemu informatycznego umożliwiającego prowadzenie aktualnej informacji o realizacji planu gospodarczo-finansowego. Prace nad planem prowadzone są w oparciu o wykonanie kosztów w poprzednim roku.

Na chwilę obecną ok. 85% kosztów jest już rozksięgowanych, tak jak to powinno być zrobione. Według informacji z księgowości w drugiej połowie marca będą gotowe koszty biura zarządu. Jeśli chodzi o media to już są gotowe dane w rozbięciu na poszczególne budynki. Zmian w stosunku do poprzednich planów będzie sporo. Prezes **M. Pykało** zaproponował, aby uniknąć efektu skumulowania bardzo wielu danych, zorganizowanie trzech sesji roboczych prezentacji. Pierwsza to rozliczenie mediów (woda, ciepło, prąd i gaz). Druga sesja dotyczyłaby kosztów ogólnych biura zarządu. Trzecia sesja, zorganizowana najwcześniej po 15 marca, będzie prezentować wykonanie planu za 2014 r., zarówno w rozbięciu na nieruchomości, jak i wyniku całej Spółdzielni. Taka forma powinna być dużo bardziej przejrzysta. Obecnie można prowadzić oddzielnie analitykę i syntetykę na funduszu remontowym. Prezes **M. Pykało** oświadczył, że wszystko zaczyna nabierać kształtu, tak jak obiecał Radzie Nadzorczej.

Spotkanie ws. mediów można zorganizować już w tym tygodniu. Materiały mogą być przesłane jutro mailem. Prezes **M. Pykało** zaznaczył, że w okresie od 6 do 13 marca będzie na urlopie.

H. Klitenik zapytał, jak wygląda sytuacja z wpłatami od mieszkańców na konto Banku Pocztowego. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że po zakończeniu współpracy z Bankiem Polskiej Spółdzielczości nie ma problemu ze ściągalnością opłat. Zaległości nie zwiększają się z tego powodu.

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, jak wygląda sytuacja z badaniem przez biegłych sprawozdania finansowego. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że biegli wybrani przez Radę Nadzorczą jeszcze nie byli w siedzibie Spółdzielni. Obecnie trwa z nimi korespondencja drogą mailową. Zarząd ma pewne obawy co do efektów współpracy z wybraną firmą.

L. Kołnierzak zapytała, na które posiedzenie Rady Nadzorczej będzie gotowy plan gospodarczo-finansowy na rok 2015. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że najpewniej pod koniec kwietnia.

Prezes **M. Pykało** odpowiedział pani **A. Tomaszewskiej-Ostrowskiej**, że rozumie jej uwagę i nie ma do niej obiekcji.

Ad 5.

L. Kołnierzak przypomniała, że na ostatnim posiedzeniu Rada Nadzorcza podjęła decyzję, aby zobowiązać Zarząd do przedstawienia wykazu pomieszczeń wspólnych, wynajmowanych, łącznie z pomieszczeniami po zsykach wraz z podaniem stawek. W przesłanym materiale jest tylko lista pomieszczeń pozyskowych. Nie ma informacji o stawkach. Brak także listy pomieszczeń wspólnych, tj. suszarni, wózkowni itp.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do sporządzenia wykazu wynajmowanych pomieszczeń wspólnych (np. suszarnie, pralnie wraz z byłymi zsykami) oraz uzupełnienie tabeli przesłanej w materiałach o wysokość stawek za wynajęcie.

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

Ad 6.

L. Kołnierzak stwierdziła, że w przesłanym w materiałach zestawieniu nośników reklamowych nie ma podanych stawek, za ile wynajmuje się reklamy, albo informacji, że za nośnik nikt nie płaci. Powinny być też informacje, jakie podjęto w danej sprawie działania.

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, co ze sprawą reklamy apteki na elewacji budynku przy ul. Belgradzkiej 14. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że Zarząd zabiegał w tej sprawie o spotkanie. Druga strona poinformowała mailowo, że sprawę tej reklamy ma uregulowaną w umowie najmu. Zarząd zlecił przygotowanie wyceny, jakie są koszty zamieszczenia tak dużej reklamy na powierzchni wspólnej. Roszczenie na tej podstawie zostało przez Zarząd wysłane. Najprawdopodobniej sprawa znajdzie swój finał w sądzie.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do uzupełnienia zestawienia przekazanego w materiałach na posiedzenie ws. nośników reklamowych o stawki oraz podjęte działania wobec podmiotów, które nie płacą.

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

Ad 7.

L. Kołnierzak zapytała, kiedy były prowadzone negocjacje ws. dostawy energii elektrycznej administracyjnej.

Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że ogłoszenia były zamieszczone zgodnie z *Regulaminem zamówień*, była opublikowana specyfikacja. Z czynności przetargowych został sporządzony protokół. Członek Rady Nadzorczej **K. Szarecki** uczestniczył w prowadzonej procedurze jako obserwator. Sprawa została zamknięta w trzy miesiące. W chwili obecnej trwa etap podpisywania umowy. Nastąpił proces wymiany części liczników energii elektrycznej. W materiale dla Rady Nadzorczej jest informacja, jakie dodatkowe korzyści ze zmiany dostawcy uzyska Spółdzielnia.

K. Szarecki przypomniał, że został oddelegowany do udziału w przetargu na dostawę energii elektrycznej administracyjnej. Przedstawiciel firmy Energa robił dobre wrażenie, zarówno jeśli chodzi o stan swojej wiedzy, jak i chęć współpracy. Wygląda na to, że problem był o wiele bardziej skomplikowany niż wszyscy przewidywali przed przetargiem. Umowy były zawarte jeszcze przed podziałem SBM Natolin. W spółdzielni powinna być osoba, która odpowiadałaby za całość spraw dot. energii.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia planu wprowadzania oszczędności energii elektrycznej – termin realizacji do maja.

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

Ad 8.

Przewodniczący M. Wojtalewicz przypomniał, że była przegłosowana decyzja Rady Nadzorczej, aby ustalić procedury korzystania z pomieszczeń wspólnych. To miało być przygotowane na obecne posiedzenie. Czy Zarząd może się wypowiedzieć w tej sprawie?

Prezes **M. Wojtasiewicz** poinformował, że część tych pomieszczeń udaje się odzyskać. Potrzebna jest inicjatywa grup mieszkańców, którzy chcieliby w jakiś sposób z tych pomieszczeń korzystać. Na chwilę obecną nie ma zainteresowania.

M. Czarnecka zapytała Prezesa **M. Wojtasiewicza**, na jakim etapie są następujące sprawy:

- 1) prace związane z projektowaniem znoszenia barier architektonicznych,
- 2) współpracy z wybraną firmą do opieki nad terenami zielonymi.

Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że Zarząd zgłosił zapytanie do firmy, która realizowała takie projekty. Zarząd określił wymagania. Firma zażądała zapłaty za prawa autorskie do projektu, na co Zarząd nie wyraził zgody, i wystąpiono do kolejnego podmiotu, aby przedstawił swoją ofertę.

Co do firmy dbającej kompleksowo o zieleń, to jest ona już wybrana, umowa podpisana. Opracowuje ona całościową koncepcję dbania o zieleń na terenie zasobów Spółdzielni oraz wykonuje pierwsze prace w terenie.

L. Kołnierzak poprosiła o informację dot. nw. spraw:

- Dnia 9.06.2014 r. **H. Klitenik** zgłosił wniosek w sprawie nadpłaconej komornikom kwoty 2.500.000 zł. Co się dzieje w tej sprawie? Prezes **G. Janas** odpowiedział, że były prowadzone spotkania w tej sprawie. Sprawa jest bardzo delikatna i skomplikowana i prowadzona na bieżąco.
- Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do wyliczenia potencjalnych kosztów wykupu prawa użytkownika wieczystego pod nieruchomością Raabego 13. Informacji udzielił pracownik Spółdzielni, informując, że przy założeniu, iż uzyskano by 95% bonifikatę, koszt wykupu prawa użytkownika wieczystego i przekształcenia go w odrębną własność wynosiłby 70 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu.
- Sprawy zmniejszenia kosztów dzierżawy podzielników. **L. Kołnierzak** zapytała, czy mieszkańcy odczuwają w opłatach spadek kosztów. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że nie da się w tej chwili na to pytanie odpowiedzieć, ponieważ zmiana ulega jedna pozycja w zestawieniu około jedenastu innych pozycji.
- Czy ogłoszono przetarg na ubezpieczenie zasobów oraz od odpowiedzialności cywilnej? Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że został on już zakończony i zawarto umowę.

- Zarząd miał zamieścić w teczce z korespondencją RN, umowę z firmą ISTA. Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że zgodnie z decyzją Rady jest ona już od co najmniej kilkunastu dni w segregatorze Rady Nadzorczej.
- Czy ustalono sprawę możliwości rozdzielenia kosztów c.o. i c.w? **H. Klitenik** odpowiedział, że taki rozdział jest już realizowany, tylko na zeszłym posiedzeniu Zarząd o tym nie wiedział.
- Dlaczego dopiero po Zebraniach Grup Członkowskich pojawiły się uwagi w zakresie rozdziału "gospodarka spółdzielni", które są bardzo istotne? Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że wydawało mu się, że uwagi były zgłaszane na bieżąco podczas prac Komisji Statutowej oraz że wołą mieszkańców jest to, aby Zarząd nie uczestniczył w pracach nad Statutem. Zarząd na wniosek Komisji Statutowej zapewniał obsługę prawną mecenas **M. Piwońskiej**.
- Zgodnie z decyzją RN z marca 2014 r. w ogłoszeniach o przetargach powinna znajdować się informacja, że Przedstawiciele mają prawo uczestniczyć jako obserwatorzy w części jawnej pracy komisji przetargowych.

Rada Nadzorcza zobowiązała Prezesa Zarządu do zamieszczenia w teczce korespondencji RN Zarządzenia Prezesa Zarządu w sprawie zmiany Zarządzenia o wprowadzeniu Regulaminu Wynagradzania pracowników Spółdzielni w związku z wnioskiem Rady z marca 2014 r.

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	5	PRZECIWIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	1
------------------	----	---	-----------	---	----------------	---

A. Tomaszewska-Ostrowska przypomniała, że wniosowała kilkakrotnie, aby powstał regulamin funduszu remontowego. Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że jest już przygotowany draft, tylko zbytnio nie wiadomo, czemu ma służyć tworzenie takiego regulaminu. Regulacje dotyczące funduszu remontowego powinny być w Regulaminie GZL.

A. Tomaszewska-Ostrowska wskazała, że regulamin powinien chronić fundusz przed wykorzystaniem środków na inne cele niż remontowe, co miało miejsce w przeszłości.

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, co z zebraniem w sprawie wydzielającej się Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”. Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że był na rozmowie pan Prezes **G. Janas** dodał, że główni inicjatorzy wydzielania się Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” deklarują, że nie chcą takiego spotkania, ponieważ liczą na to, że w Sądzie Apelacyjnym uzyskają korzystny dla siebie wyrok.

E. Wargocka zapytała, jak wygląda sprawa związana z protestami grupy członków Spółdzielni w związku z otwarciem pubu „Szyszka Chmielu” w budynku przy al. KEN 36. Prezes **G. Janas** poinformował, że odbyło się w czwartek spotkanie przy udziale członków Zarządu i niektórych członków Rady Nadzorczej z właścicielami ww. lokalu. Spotkanie było prowadzone w dobrej atmosferze. Zarząd przedstawił sytuację. Prowadzący pub „Szyszka Chmielu” zrezygnowali z pracy baru do godziny drugiej w nocy. W lokalu mogą odbywać się imprezy zamknięte, prywatne, ze wstępem tylko na zaproszenie. Takiej działalności nie można zakazać. Zarząd uprzedził, że jakkolwiek incydent skończy się cofnięciem zgody Spółdzielni na sprzedaż alkoholu. Trzeba dodać, że jedna z osób zaangażowanych w protesty przeciwko działalności tego lokalu najprawdopodobniej wyłudza na terenie Galerii Ursynów haracze, podając się za członkinię Rady Nadzorczej Spółdzielni. Sprawa jest badana.

E. Wargocka przekazała prośbę mieszkańców z tzw. starych zasobów o pomoc organizacyjną Spółdzielni w montażu/wymianie domofonów.

K. Szarecki zgłosił, że uzyskał informację, iż w niektórych budynkach po remoncie naświetli grzejniki na klatkach schodowych zostały inaczej zamontowane, co doprowadziło do zawężenia przejść.

Protokół sporządził:

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 16.03.2015 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Lucyna Kołnierzak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Marek Wojtalewicz

Załączniki:

1. *Lista obecności.*