

PROTOKÓŁ NR 3/2015
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 16.03.2015 ROKU

W posiedzeniu dnia 16.03.2015 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	Monika Piwońska
St. Specjalista ds. prawno-organizacyjnych
Administrator ds. lokali użytkowych

Lista obecności na posiedzeniu w dniu 16.03.2015 r. stanowi załącznik do protokołu

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołu Rady Nadzorczej nr 2 z dnia 23.02.2015 r.
2. Informacja Zarządu na temat inwentaryzacji i przychodów z nośników reklamowych.
3. Informacja Zarządu na temat inwentaryzacji wynajmowanych pomieszczeń wspólnych i pozyspowych oraz o przychodach z tego tytułu.
4. Informacja Zarządu dotycząca planowanych prac termomodernizacyjnych.
5. Podjęcie uchwały ws. *Regulaminu porządku domowego*.
6. Sprawy różne.

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

Głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad.

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

Ad 1.

Głosowanie nad przyjęciem protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej nr 2 z dnia 23.02.2015 r. wraz ze zgłoszonymi poprawkami.

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

Ad 2.

M. Wojtalewicz poprosił Zarząd o udzielenie szczegółowej informacji. Z przesłanego materiału można wnioskować, że w zasobie Spółdzielni jest dużo reklam, ale z tego tytułu wpływa mało środków.

Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że jest to pełne pokazanie tego, co obecnie ma Spółdzielnia. W poprzednich latach nie były jednoznacznie określone warunki wynajmu powierzchni pod reklamy. Są spory, co jest oznaczeniem przedsiębiorcy, a co reklamą. Dopiero niedawno Rada Nadzorcza uchwaliła regulamin dotyczący wynajmu powierzchni pod reklamy. Teraz Zarząd może zacząć porządkować ten temat.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania, na czerwcowe posiedzenie, pełnej informacji o nośnikach reklamowych (wraz z informacją, jakie umowy zostały przedstawione do zawarcia, jakie stawki netto zaproponowano, terminy, uwagi, inne informacje, dlaczego poszczególne podmioty nie płacą Spółdzielni).

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

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, czy wiadomo, czemu niektórzy mają płatne reklamy, a inni bezpłatne.

Administrator odpowiedział, że w poprzednich latach zdarzały się umowy, gdzie wyrażano zgodę na bezpłatne wywieszenie reklam, albo nie było w tej sprawie postanowień i nic z tym nie robiono. Rozmowy z najemcami są trudne. Z powodu braku dokumentacji, jest to słowo przeciwko słowu.

Prezes **M. Pykało** powiedział, że Zarząd zabiegał o spotkanie z przedstawicielami apteki w budynku przy ul. Belgradzkiej 14, której duża reklama zamieszczona jest na elewacji budynku. Po nieskutecznych próbach ugodowego rozwiązania problemu ww. reklam wysłane zostało przez Zarząd wezwanie do zapłaty.

Ad 3.

Prezes **M. Wojtasiewicz** poinformował, że Zarząd ma plan wykorzystania pomieszczeń pozyspowych do znoszenia barier architektonicznych.

M. Wojtalewicz zapytał, z czego wynikają różnice w wysokości stawek za wynajem pomieszczeń ujętych w materiale przygotowanym przez Zarząd dla Rady Nadzorczej.

..... odpowiedział, że z informacji uzyskanych od działu księgowości wynika, że w poprzednich latach były wystawiane aneksy do umów wynajmu pomieszczeń gospodarczych. Niższe stawki są w lokalach, które nie podpisały aneksów.

Prezes **M. Wojtasiewicz** uzupełnił, że Zarząd będzie wypowiadał umowy tym osobom, które nie podpiszą aneksów z nowymi stawkami.

K. Szarecki powiedział, że wydaje mu się, iż intencją Rady Nadzorczej nie było wynajęcie wszystkich pomieszczeń piwnicznych. Rada Nadzorcza chciała przywrócić je mieszkańcom.

E. Wargocka powiedziała, że problemem jest to, że nie ma nigdzie zapisanego obowiązku utrzymywania porządku w tych pomieszczeniach. Osoby, które je wynajmują nie myją okien, często je zastawiają meblami. Sytuacja taka szpeci budynek od zewnątrz.

Prezes **M. Wojtasiewicz** zwrócił uwagę, że obecne regulacje nie pozwalają Zarządowi na wynajem pomieszczeń poniżej określonej stawki. Zarząd proponuje, aby Rada Nadzorcza zgodziła się na zmianę tych regulacji tak, aby można było wynajmować pomieszczenia, których teraz nikt nie chce, po mniejszych stawkach.

A. Tomaszewska-Ostrowska stwierdziła, że stawki powinny być jednolite.

M. Czarnecka złożyła podziękowania za to, że udało się nareszcie rozpocząć proces odzyskiwania pomieszczeń wspólnych w zasobach Spółdzielni.

Ad 4.

J.E. Piotrowska powiedziała, że w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 6 zgłoszono, że rury nie są izolowane w piwnicy. Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że ta sprawa jest w trakcie realizacji.

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, co będzie robione z budynkami nieprawidłowo ocieplonymi. Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że taka była kiedyś obowiązująca norma i technologie wykonywania termomodernizacji. Zarząd planuje w roku 2016 usunąć styrobloki i wykonać ocieplenie na nowo.

Rada Nadzorcza zaakceptowała wytyczne przedstawione przez Zarząd dot. prac termomodernizacyjnych w zasobach Spółdzielni.

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

J.E. Piotrowska podziękowała za zamieszczenie dobrze oświetlonych tabliczek informujących o adresach poszczególnych budynków.

Ad 5.

Po zgłoszeniu poprawek do treści uchwały Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr **14/2015** w sprawie *wprowadzenia zmian do Regulaminu użytkowania lokali, garaży oraz porządku domowego w budynkach SM „Przy Metrze”*.

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

Ad 6.

H. Klitenik zwrócił uwagę, że wielu pracowników Spółdzielni odbierając telefon, nieprawidłowo się przedstawia (nie podaje nazwiska ani nazwy działu).

Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że Zarząd sprawdzi jak pracownicy odbierają połączenia telefoniczne.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeanalizowanie sytuacji prawnej lokalu przy ul. Lasek Brzozowy 12, w którym miał miejsce pożar.

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

H. Klitenik powiedział, że w związku z pożarem w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 12 ujawniły się poważne problemy z podjechaniem pod blok wozów straży pożarnej. Wokół wysokich budynków musi być zapewniony przejazd dla straży pożarnej.

Prezes **M. Wojtasiewicz** odpowiedział, że będzie opracowany plan dróg dojazdowych dla straży pożarnej.

Prezes **G. Janas** omówił wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5.02.2015 r., który stwierdza, że członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu w zasobach spółdzielni. Obecnie w naszej Spółdzielni jest około 190 takich osób. Zarząd chce wystąpić

z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie tych osób z rejestru członków. Również mieszkańcy budynków, które wydzielają się ze Spółdzielni i tworzą wspólnoty mieszkaniowe nie mogą pozostawać członkami Spółdzielni, chyba że wspólnota mieszkaniowa zdecyduje się na zarządzanie przez Spółdzielnię; wtedy te osoby pozostają członkami Spółdzielni.

L. Kołnierzak zapytała, który z członków Rady Nadzorczej będzie w tym roku koordynować przygotowanie treści Sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2014. Zgłosił się **M. Patrzykont**.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do rozpatrzenia możliwości wypowiedzenia umowy najmu pomieszczenia gospodarczego w budynku przy ul. Raabego 13, w celu zapewnienia dostępu do zaworów.

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

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, jak przebiegają przygotowania do zmiany siedziby biura Spółdzielni.

Prezes **M. Pykalo** odpowiedział, że trwają rozmowy z firmą Arche. Zarząd przekazał wszystkie dokumenty, o jakie zwrócono się do Spółdzielni w sprawie przystosowania pomieszczeń w budynku przy al. KEN 36 pod siedzibę biura Spółdzielni. Zarząd wskazał osoby, z którymi firma Arche ma się kontaktować w tej sprawie. Wydane zostało Zarządzenie Prezesa Zarządu nr 1 z 21.01.2015 r. ws. relokacji biura Spółdzielni. Do końca marca wszystkie działy mają spakować materiały archiwalne w celu przygotowania ich do przeniesienia do nowej siedziby.

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, co ze sprawą pieniędzy niesłusznie windykowanych przez komornika.

Prezes **G. Janas** odpowiedział, że wskazano nowe wątki, w tym zaniedbania byłego Zarządu. Wyjaśnianie sprawy może zająć czas do połowy bieżącego roku.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia do końca lipca informacji ws. możliwości odzyskania środków finansowych związanych z wierzytelnościami firmy NADBUD, nadmiernie wyegzekwowanych przez komorników.

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

E. Wargocka zapytała, czy istnieje możliwość oznaczenia strefy przed wejściem do pubu „Szyszka Chmielu” jako terenu, na którym obowiązuje zakaz palenia. Prezes **G. Janas** odpowiedział, że teraz w tym miejscu obowiązuje już zakaz palenia. Co do sprawy pubu „Szyszka Chmielu” Zarząd podjął już działania, odbyło się spotkanie z prowadzącymi ten pub oraz wystosowano odpowiednie pisma.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do rozwiązania problemu palenia papierosów pod pubem „Szyszka Chmielu”.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do uregulowania problemu utrzymywania czystości przy sklepie Biedronka i do wyegzekwowania od sklepu sprzątnięcia w weekendy.

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

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do sprawdzenia prawidłowości działania oświetlenia zewnętrznego w budynkach.

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

Prezes **M. Wojtasiewicz** poinformował Radę Nadzorczą, że Zarząd pozyskał środki od sponsorów na rewitalizację i modernizację placów zabaw. Zarząd prosi Radę Nadzorczą o zgodę na wydanie tych pieniędzy bez konieczności poddawania się procedurze przetargowej. Sponsorzy konkretnie wskazali, na co mają zostać przeznaczone pieniądze.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie od procedur przetargowych przy zakupie nowych instalacji na place zabaw za środki uzyskane od sponsorów.

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

H. Klitenik zapytał, co się dzieje obecnie w Klubie „Przy Lasku”. Zaproponował, aby Zarząd przedstawił porównanie kosztów Klubu.

A. Tomaszewska-Ostrowska zapytała, co z planem gospodarczo-finansowym na rok 2015 oraz biegłym rewidentem.

Prezes **M. Pykało** odpowiedział, że w najbliższym czasie Zarząd prześle materiały podsumowujące. Odnośnie do wybranej przez Radę Nadzorczą firmy mającej przeprowadzić badanie sprawozdania finansowego niestety obawy Zarządu potwierdzają się. Firma nawet jeszcze nie wyznaczyła audytora, mają dużo zleceń i pracy. W kwietniu mają przeprowadzić badanie.

Protokół sporządził:

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 20.04.2015 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Lucyna Kołnierzak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Marek Wojtalewicz

Załączniki:

1. *Lista obecności.*