

PROTOKÓŁ NR 6/2017
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SM „PRZY METRZE”
W DNIU 24.04.2017ROKU

W posiedzeniu dnia 24.04.2017 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

oraz

Prezes Zarządu
Członek Zarządu
Członek Zarządu

Marek Pykało
Andrzej Gawlik
Michał Wojtasiewicz

Mecenas

Członkowie Spółdzielni

Lista obecności na posiedzeniu w dniu 24.04.2017 r. stanowi załącznik do protokołu.

Protokół posiedzenia Rady Nadzorczej nr 6z dnia 24.04.2017 r.

Proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie protokołów posiedzeń RN nr 3 z dnia 06.03.2017 r. i nr 4 z 20.03.2017 r.
2. Prezentacja projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Informacja w sprawie lustracji w związku z § 75 ust. 5 Statutu.
4. Informacja Zarządu o realizacji zaleceń i uchwał Rady Nadzorczej za okres 1.01.2017 r. do 31.03.2017 r. - podjęcie decyzji w sprawie przyznania premii dla członków Zarządu za I kwartał 2017 r.
5. Sprawy różne.

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

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

Ad 1

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 3 z 06.03.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

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

Rada Nadzorcza zatwierdziła protokół RN nr 4 z 20.03.2017 r. z wprowadzonymi poprawkami.

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

Ad 2

Tytułem komentarza do pkt 17 zaproponowanego porządku obrad Walnego Zgromadzenia (*Rozpatrzenie kierunków rozwoju własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2018 - 2023*) **Prezes M. Pykało** zasygnalizował, że Zarząd, we współpracy z kancelarią mec. M. Piwońskiej, pracuje aktualnie nad wstępną koncepcją dotyczącą dalszej optymalizacji wyniku na działalności gospodarczej Spółdzielni poprzez uruchomienie nowych przedsięwzięć w celu zapewnienia dodatkowych źródeł pożytków dla poszczególnych nieruchomości, z zachowaniem postanowień Statutu. Zostanie ona przedstawiona przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu po uprzedniej prezentacji na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Zarząd przygotowuje projekt uchwały RN dotyczącej zgody kierunkowej w ww. sprawie, o ile zaistnieje taka konieczność.

W kwestii organizacji najbliższego Walnego Zgromadzenia **M. Pykało** poinformował m.in., że Spółdzielnia jest przygotowana do wdrożenia elektronicznego systemu liczenia głosów, a opracowane w tym zakresie rozwiązanie zapewnia możliwość przeprowadzenia głosowań tajnych.

Ustosunkowując się do wyrażonych przez **K. Szareckiego** wątpliwości co do stosunku mieszkańców do elektronicznego sposobu liczenia głosów, **Prezes A. Gawlik** zasugerował możliwość usankcjonowania powyższego w Statucie.

Odnosząc się do zaproponowanego w projekcie obrad WZ porządku obradowania, **K. Szarecki** zaproponował umieszczenie punktów dotyczących podjęcia uchwał w sprawie zmian Statutu, Regulaminu obrad WZ oraz Regulaminu Rady Nadzorczej tuż po punkcie obejmującym wybór Komisji mandatowo-skrutacyjnej oraz Komisji wyborczej. W uzasadnieniu swej propozycji Przewodniczący RN stwierdził, że zmiany w ww. najistotniejszych z punktu widzenia funkcjonowania Spółdzielni dokumentach powinny być - z uwagi na rangę zagadnienia - rozpatrywane w jak najszerszym gronie.

Po dyskusji Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do zmiany kolejności punktów w zaproponowanym projekcie obrad Walnego Zgromadzenia, polegającej na umieszczeniu po punkcie 4 punktów 12, 13, 14 w brzmieniu:

- 12. Rozpatrzenie projektu zmian Statutu - podjęcie uchwały;**
13. Rozpatrzenie projektu zmian Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia - podjęcie uchwały;
14. Rozpatrzenie projektu zmian Regulaminu Rady Nadzorczej - podjęcie uchwały;
i w konsekwencji stosownej zmianie numeracji pozostałych punktów.

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

Na zakończenie pkt 2 **m. Szarecki** podniósł kwestię relacji postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej z postanowieniami Statutu, w kontekście planowanych zmian w ww. dokumentach.

K. Szarecki stwierdził, że według jego wiedzy Regulamin RN nie zawiera postanowień niekompatybilnych z obowiązującym Statutem oraz projektem nowego Statutu, jednakże jeśli jest inaczej, niekompatybilność w zakresie ww. dokumentów zostanie uwzględniona.

Ad 3

K. Szarecki przypomniał, że na Radzie Nadzorczej ciąży statutowy obowiązek przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu wyników i wniosków z lustracji po jej zakończeniu.

Następnie RN przeprowadziła dyskusję nad przedłożoną przez Zarząd Informacją w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych dotyczących lustracji przeprowadzonej za okres 01.01.2013 r. - 31.12.2015 r.

J. Piotrowska wniosła o umieszczenie w protokole zapisu, że w jej ocenie informacja ta nie uwzględnia wniosków Lustratora dotyczących obszarów wyborczych i zasad przeprowadzania wyborów członków RN.

J. Piotrowska wyjaśniła, że RN planuje przedstawić dokument przygotowany przez Zarząd na Walnym Zgromadzeniu, stąd potrzeba jego uzupełnienia w ww. zakresie.

K. Szarecki zauważył, że sprawa obszarów wyborczych i wyborów do RN, jako jedna z kluczowych kwestii merytorycznych, zostanie rozpatrzona w pkt 12 porządku obrad WZ dotyczącym zmian Statutu, co uczyni zadość wnioskowi polustracyjnemu.

R. Balcer zapytał o planowany przez Zarząd sposób realizacji wniosku Lustratora w sprawie ustalenia zakresu czynności pracownikom, którzy ich nie posiadają.

M. Pykało poinformował, że intencją Zarządu nie jest rezygnacja z określenia zakresów czynności pracowników, a dokonanie ich rewizji z uwzględnieniem dynamiki potrzeb Spółdzielni, m.in. poprzez wykorzystanie możliwości czasowego oddelegowania danego pracownika do innych obowiązków.

A. Gawlik wyjaśnił, że chodzi tu o zapewnienie Spółdzielni wszechstronnych pracowników poprzez możliwie jak najbardziej elastyczne określenie ich zakresów czynności.

W odpowiedzi na zapytanie **R. Balcera** o status realizacji wniosku polustracyjnego w pkt 13, dotyczącego sposobu rozliczania opłat wnoszonych na pokrycie kosztów dostawy gazu w budynkach z licznikami zbiorczymi, **A. Gawlik** poinformował o konieczności nowelizacji obowiązującego w tym zakresie Regulaminu do końca br.

W związku z powyższym, **K. Szarecki** stwierdził zasadność zmiany statusu realizacji ww. wniosku, podanego w Informacji Zarządu, ze "zrealizowany" na "w trakcie realizacji".

R. Balcer zgłosił wątpliwości co do terminowej realizacji wniosku Lustratora w pkt 8 dotyczącego konieczności przedstawiania przez Zarząd Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia rocznych planów remontowych oraz planów gospodarczo - finansowych do dnia 31.01 roku planistycznego.

Odnosząc się do powyższego, **M. Pykało** wskazał na fakt, że lustracja objęła okres do dnia 31.12.2015 r., zaś wniosek w części dotyczącej planu gospodarczo - finansowego na rok 2016 został zrealizowany w tymże roku, co pozostaje w zgodzie z wnioskiem polustracyjnym.

Ad 4

Rada Nadzorcza omówiła Informację Zarządu na temat realizacji zaleceń i uchwał Rady Nadzorczej.

K. Szarecki zwrócił uwagę, że koszty ochrony stanowią znaczącą pozycję w kosztach związanych z nieruchomością nr 7 (Al. KEN 36 i 36A), tymczasem w analizie ww. kosztów, przedłożonej do pkt 29 Informacji Zarządu, brak odniesienia się do kwestii zróżnicowania stawek opłat z tytułu ochrony dla poszczególnych kategorii lokali użytkowych.

E. Wargocka stwierdziła potrzebę weryfikacji koncepcji ochrony przyjętej dla nieruchomości nr 7.

A. Gawlik wyjaśnił, że w przypadku nieruchomości nr 7 Spółdzielnia stosuje zróżnicowane stawki opłat z tytułu ochrony, które dla lokali zewnętrznych i G. U. (poziom 0, +1, +2) wynoszą odpowiednio: 4,09 zł i 5,29 zł.

M. Wojtasiewicz stwierdził, że wysoki poziom kosztów ochrony ma związek z istniejącymi w tej nieruchomości ryzykami pożarowymi.

M. Pykało zadeklarował przygotowanie przez Zarząd pisemnej informacji dotyczącej sposobu realizacji usług ochrony w budynku przy KEN 36 i 36A ze wskazaniem liczby i położenia posterunków oraz liczby przypisanych do nich etatów.

Odpowiadając na pytanie **J. Tyszki** o przyczynę ujemnego wyniku na lokalach użytkowych zewnętrznych, **M. Wojtasiewicz** wskazał na przeprowadzone w 2016 r. konkretne prace w zakresie obowiązkowych przeglądów i utrzymania infrastruktury nieruchomości w należyłym stanie, które spowodowały znaczący wzrost kosztów eksploatacji tych lokali (m.in. wymiana tryskaczy, konserwacja centrali wentylacyjnej w G. U.).

Po dyskusji z udziałem członka Spółdzielni w sprawie wzrostu opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych położonych przy Al. KEN 36 i 36A, **Rada Nadzorcza – na wniosek J. Piotrowskiej - zobowiązała Zarząd do przedłożenia do dnia 20.05.2017 r., w formie tabelarycznej (excel), analizy rzeczowo - finansowej kosztów Spółdzielni poniesionych w 2016 r. oraz planowanych na 2017 r., ze wskazaniem pozycji mających szczególnie wpływ na wzrost stawek eksploatacyjnych w nieruchomości nr 7.**

WYNIK GŁOSOWANIA	ZA	6	PRZECIW	0	WSTRZYMAŁO SIĘ	2
------------------	----	---	---------	---	----------------	---

W wyniku tajnego głosowania Rada Nadzorcza zadecydowała, że premie dla członków Zarządu za I kwartał 2017 r. zostaną przyznane w nw. wysokości:

M. Pykało	13,9%
M. Wojtasiewicz	19,8%
A. Gawlik	13,1%.

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

Ad 5

M. Modrzejewska oznajmiła, że w odpowiedzi na zapytanie Spółdzielni w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste Ministerstwo Sprawiedliwości w piśmie z dnia 10.04.2017 r. poinformowało o braku możliwości ich zniesienia.

Biorąc pod uwagę, że zapytanie Spółdzielni dotyczyło nie zniesienia ww. opłat, a ich ujednoczenia w zakresie lokali tej samej kategorii, **M. Modrzejewska, J. Piotrowska i M. Czarnecka** zawnioskowały o udzielenie Ministerstwu stosownej odpowiedzi wskazującej na tę okoliczność.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania odpowiedzi na pismo Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 10.04.2017 r. dotyczące opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, zawierającej sprostowanie stanowiska Spółdzielni w przedmiotowej kwestii.

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

Przedmiotem dyskusji w sprawach różnych były ponadto nw. kwestie:

- 1) Kwestia dwóch spraw sądowych dotyczących dzierżawy, będących przedmiotem sporu z Miastem Stołecznym Warszawą. **M. Modrzejewska** poinformowała, że "segmentowicze" postulują, aby prowadzenie sprawy z 2013 r. przejęła od mec. Trejter, mec. ..., która zajmuje się drugą sprawą z 2015 r. **M. Pykało** oświadczył, że nie znajduje merytorycznego uzasadnienia dla postulowanej zmiany.
- 2) Kwestia postępowania z udziałem SM Migdałowa. W odpowiedzi na zapytanie **M. Modrzejewskiej** o status ww. postępowania **mec. ...** poinformowała, że aktualnie Spółdzielnia oczekuje na przedstawienie przez SM Migdałowa stanowiska w sprawie i wyznaczenie przez Sąd terminu rozprawy.
- 3) Kwestia użytkowniczkki mieszkania przy ul. Lokajskiego, podniesiona przez **J. Tyszkę**. **M. Pykało** poinformował, że jedna z użytkowniczek przyjęła ofertę Gminy dotyczącą przydziału mieszkania socjalnego i do końca czerwca br. opuści lokal mieszkalny przy ul. Lokajskiego.

- 4) Kwestia postępowania w sprawie zaboru dokumentów należących do Spółdzielni przez , _____ b. radcę prawnego Spółdzielni. W odpowiedzi na zapytanie **R. Balcera** o status sprawy **M. Pykało** poinformował, że Spółdzielnia zamierza złożyć zażalenie na postanowienie Prokuratury o umorzeniu ww. postępowania z uwagi na brak znamion czynu przestępczego. W imieniu Spółdzielni sprawą zajmuje się mec. _____
- 5) Kwestia miejsc postojowych w nieruchomości nr 6. **R. Balcer** wyraził zaniepokojenie zaobserwowaną w ostatnim czasie praktyką likwidacji tych miejsc. **M. Wojtasiewicz** udzielił wyjaśnienia w ww. zakresie, odwołując się do obowiązującego projektu organizacji ruchu i wynikającego z niego priorytetowego charakteru dróg pożarowych.
- 6) Kwestia przedszkola przy Lasku Brzozowym 12, podniesiona przez **M. Czarnęką**. **M. Pykało** poinformował, że przeprowadzone do tej pory rozmowy z Burmistrzem Dzielnicy Ursynów nie roszą na korzystne dla członków Spółdzielni rozwiązanie kwestii przedszkola z uwagi na ograniczony budżet na oświatę, którym dysponuje Zarząd Dzielnicy.


Na tym posiedzenie zakończono.

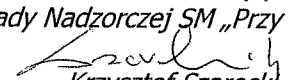
Protokół sporządziła :

Zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 15.05.2017 r.

załączniki:

1. lista obecności.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Edyta Wargocka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Krzysztof Szarecki