

Protokół nr 5
posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław -Lotnisko”
w dniu 27 kwietnia 2009r.

W zebraniu uczestniczyło 19 członków Rady Nadzorczej.
Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Planowany porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu obrad Rady Nadzorczej w dniu 30 marca 2009r.
3. Wysłuchanie sprawozdania biegłego rewidenta i przyjęcie bilansu za rok 2008.
4. Sprawozdanie z działalności finansowej Spółdzielni w roku 2008.
5. Uchwalenie stawek opłat na fundusz remontowy.
6. Rozpatrzenie wniosków w sprawie uchylecia uchwał wykluczających osoby z listy członków Spółdzielni.
7. Sprawy wniesione przez Komisje problemowe, członków Rady Nadzorczej i Zarząd.

Ad 1

Porządek obrad przyjęto jednogłośnie (16 „za”).

Ad 2

Protokół nr 4 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 30 marca 2009r. został przyjęty bez uwag (13 głosów „za”, 3 „wstrzymujące się”).

Zgodnie ze zgłoszonym na zebraniu życzeniem **P.Ruby**, będzie on otrzymywał materiały na zebranie w formie papierowej, a nie pocztą elektroniczną.

Ad 3

Opinię niezależnego biegłego rewidenta dot. zbiorczego sprawozdania finansowego za okres 1.01.2008r. – 31.12.2008r. członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebraniu (zał.nr 2 do protokołu).

W dniu 23.04.2009r. z dokumentami dot. badania bilansu zapoznała się Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

Zaproszona na dzisiejsze posiedzenie **biegła rewident – P.Regina Ślęzak** przedstawiając zebrany pozytywną opinię dotyczącą bilansu Spółdzielni, stwierdziła, m.in. że został on sporządzony prawidłowo, rzetelnie i w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami statutu oraz, że z informacji przedstawionych w sprawozdaniu finansowym wynika, iż sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest dobra.

W dyskusji głos zabrały : **P.Bożym i P.Karpińska**, natomiast **Główny Księgowy –P.Piotrowska** udzieliła wyjaśnień dot. ujemnego wyniku finansowego Administracji „Wilga-Iskra”.

P. Karpińska prosi o zapisanie w protokole, że wniosowała na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej o opiniowanie raportu z badania sprawozdania finansowego za rok 2008 w terminie późniejszym, ponieważ kompletną opinię audytora otrzymała przed zebraniem tylko Ona, a pozostali członkowie Komisji dopiero na

zebraniu. Wcześniej dysponowali tylko opinią podsumowującą. Członkowie Komisji Rewizyjnej nie uznali za zasadne przesunięcia terminu rozpatrywania opinii biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza jednogłośnie (18 głosów „za”, 0- „przeciw”) podjęła **Uchwałę nr 33 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2008r.**

Uchwała nr 33 stanowi integralną część protokołu.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej - P. Bożym wyraziła podziękowanie Zarządowi Spółdzielni za uzyskanie dobrego wyniku finansowego SM”Goclaw-Lotnisko” za 2008 rok

Ad 4

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2008r. zostało doręczone członkom Rady Nadzorczej w materiałach na zebranie.

Komisja Rewizyjna obradowała nad sprawozdaniem w dniu 23.04.br.

Poprawki Komisji zostały wprowadzone do przedstawionej pod obrady Rady Nadzorczej wersji sprawozdania.

Rada Nadzorcza jednogłośnie (19 głosów „za”, głosów przeciwnych nie było) przyjęła sprawozdanie z działalności SM”Goclaw-Lotnisko” za 2008 rok, które zostanie przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie (zał.nr.3 do protokołu).

Prezes Zarządu –P.Sienkiewicz podziękował Radzie Nadzorczej za przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni.

Ad 5

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebranie

- Uchwałę nr 2 z dn. 2.04.2009r. Rady Nieruchomości Mikołajczyka 2,4, Okulickiego 1(zał.nr 4 do protokołu) i
- Uchwałę nr 6 z 19.01.2009r. Rady Nieruchomości Bora-Komorowskiego 12,14 (zał.nr 5 do protokołu),

podwyższające stawki funduszu remontowego oraz projekty uchwał Rady Nadzorczej dot.zatwierdzenia stawek funduszu remontowego w tych nieruchomościach.

- a) Rada Nadzorcza jednogłośnie (17 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”) podjęła **Uchwałę nr 34 w sprawie uchwalenia stawki funduszu remontowego dla nieruchomości Mikołajczyka 2,4 , Okulickiego 1.**

Uchwała nr 34 stanowi integralną część protokołu.

- b) Rada Nadzorcza jednogłośnie (19 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”) podjęła **Uchwałę nr 35 w sprawie uchwalenia stawki funduszu remontowego dla nieruchomości Bora-Komorowskiego 12, 14.**

Uchwała nr 35 stanowi integralną część protokołu.

c) **P.Wójcik-Urbaniak** przedstawiła Radzie Nadzorczej stanowisko Rady Nieruchomości Umińskiego 5, 7 akceptujące urealnienie opłat w pozycji energia elektryczna i opłaty za gaz od 1 maja 2009r. (zał.nr 6 do protokołu). Projekt stosownej uchwały podwyższającej stawki opłat, członkowie Rady Nadzorczej otrzymali przed zebraniem.

P.Wadołowski zgłosił wniosek o skrócenie okresu pokrycia niedoboru w opłatach za energię elektryczną z 18 miesięcy – tj. zgodnie z ustaleniami między Radą Nieruchomości i Administracją „Wilga-Iskra”, do 8 m-cy.

P.Kuc opowiedział się za zaakceptowaniem 18 miesięcznego okresu na pokrycie niedoboru, uzgodnionego z Radą Nieruchomości.

W wyniku głosowania Rada Nadzorcza większością głosów (14 głosów „za”, 0- „przeciw”, 4- „wstrzymujące się”) poparła wniosek **P.Wadołowskiego**.

Rada Nadzorcza jednogłośnie (18 głosów „za”, przy braku głosów „przeciw”) podjęła **Uchwałę nr 36 w sprawie uchwalenia stawek opłat za energię elektryczną ogólną i gaz dla nieruchomości Umińskiego 5, 7, w Administracji Osiedla „Wilga-Iskra”**

Uchwała nr 36 stanowi integralną część protokołu.

Ad.6

.....

Ad. 7

a) **P.Karpińska** zwróciła uwagę, że podjęta w dniu dzisiejszym w pkt 5 b) porządku obrad Uchwała nr 35 dotyczy podwyżki stawki funduszu remontowego dla nieruchomości Bora-Komorowskiego 12, 14, natomiast Uchwała nr 6 Rady Nieruchomości dotyczyła również korekty stawki opłat eksploatacyjnych. Rada Nieruchomości wносиła o łączne rozpatrzenie zmian stawek.

Prezes Sienkiewicz przypomniał, że stanowisko Rady Nieruchomości w sprawie podwyższenia wysokości odpisu na fundusz remontowy jest wiążące dla Rady Nadzorczej i jest uchwalane bez zbędnej zwłoki, natomiast kwestie wysokości stawek opłat eksploatacyjnych wykraczają poza kompetencje Rad Nieruchomości. Zmiany funduszu eksploatacji wymagają uchwalenia przez Radę Nadzorczą korekty planu gospodarczego Spółdzielni i poprzedzone muszą być rozpatrzeniem wniosku przez Komisję Eksploatacyjną.

P.Sommer – Przewodnicząca Rady Nieruchomości Bora-Komorowskiego 12, 14 stwierdziła, że podjęta Uchwała Rady Nadzorczej nr 35 w sprawie podwyższenia stawki funduszu remontowego, bez jednoczesnego obniżenia opłaty eksploatacyjnej, nie jest zgodna z intencją Rady Nieruchomości, wyrażoną w Uchwale nr 6 Rady Nieruchomości z dn. 19.01.2009r.

P. Sommer zwróciła się o zgodę na tymczasowe wycofanie Uchwały nr 6 Rady Nieruchomości oraz o uchwalenie przez Radę Nadzorczą stawki funduszu remontowego w niższej wysokości, wskazanej w Uchwale nr 3 z dn.11.01.2009r. Uchwała nr 6 Rady Nieruchomości mogłaby być

rozpatrzona w terminie późniejszym, gdy będzie możliwość uchwalenia przez Radę Nadzorczą, sugerowanej przez nieruchomość, stawki eksploatacyjnej.

Mec. Chaciński zwrócił uwagę, na nieprawidłowość sytuacji, gdy uchwała podjęta przez organ kolegialny - Radę Nieruchomości, jest interpretowana, a nawet wycofywana spod obrad, przez jednego członka tego organu. Jeżeli intencją Rady Nieruchomości nie było podwyższenie stawki funduszu remontowego do czasu, dopóki nie będzie obniżona stawka eksploatacyjna, to nie należało podejmować uchwały o podwyżce opłaty na fundusz remontowy.

W dalszej dyskusji głos zabrali: **P.Wądołowski, P.Owczarczyk, P.Kuc. P.Wójcik-Urbaniak** odczytała treść Uchwał nr 6, 2 i 3 Rady Nieruchomości Bora-Komorowskiego 12, 14.

P.Sommer zwróciła się o zapis jej wypowiedzi w protokole z dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej ” żeby mieszkańcy nieruchomości nie mieli pretensji, że zaniedbałam, ponieważ doszło do niezrozumienia lub złej woli Rady Nadzorczej”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P.Ciecholewski zauważył, że po rozpatrzeniu przez Komisję Eksploatacyjną Rady Nadzorczej sprawy wysokości opłat eksploatacyjnych, Rada Nieruchomości Bora-Komorowskiego 12,14, będzie mogła ponownie wystąpić o zmianę stawek opłat na fundusz remontowy i zakończył dyskusję w tej sprawie.

- b) Propozycje odpowiedzi na pisma członków Spółdzielni zostały doręczone członkom Rady Nadzorczej przed zebraniem.

P. Głowacka wniosła pisemne uwagi do pism adresowanych do P.Joanny Grad i P.Izabeli Wasiuk. (zał. nr 11 do protokołu). Poprawki zostały naniesione.

Rada Nadzorcza większością głosów (13 głosów „za”, 1 głos „przeciw”, 3- „wstrzymujące się”) przyjęła wniosek **P.Wądołowskiego** o wykreślenie ostatniego zdania z 4 pism.

Rada Nadzorcza większością głosów (15 głosów „za”, 1 głos „przeciw”) zaakceptowała treść pism skierowanych do:

- Rady Nieruchomości Rechniewskiego 2/4, Umińskiego 4, Znanickiego 3/5 – na ręce P.Izabeli Wasiuk (zał.12 nr i 13)
- P.Barbary Sommer (zał. nr 14)
- Rady Nieruchomości Rechniewskiego 2/4, Umińskiego 4,Znanickiego 3/5 na ręce P.Joanny Grad (zał.nr 15)
- Rady Nieruchomości Znanickiego 8, 12, 14 na ręce P.Ewy Więckowskiej (zał. nr 16)
- P.Izabeli Wasiuk (zał.nr 17).

- c) **P.Bruski** poinformował Radę Nadzorczą o tematyce i ustaleniach z ostatnich posiedzeń Komisji Eksploatacyjnej:

- Komisja proponuje przełożenie rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą sprawy ciągów pieszo-jezdných na terenie Wilgi I, na wrzesień b.r. Zarząd Spółdzielni na wrzesień przygotuje propozycję uporządkowania tej problematyki w zakresie całej Spółdzielni.
- Komisja Eksploatacji pracuje nad zmianami w zapisach Regulaminu przetargów. Szczególne wątpliwości budzi zmiana § 23 Regulaminu i negatywna opinia prawna dotycząca uczestnictwa w przetargach z prawem głosu równej liczby przedstawicieli nieruchomości i pracowników.

Pani Karpińska kolejny raz zaapelowała o przestrzeganie prawidłowej procedury przedkładania Radzie Nadzorczej projektów materiałów, zaopiniowanych pod względem prawnym.

- Komisja negatywnie zaopiniowała wystąpienie Rady Nieruchomości **Bora-Komorowskiego 10** o zgodę na wyłonienie wykonawcy remontu balkonów w trybie bezprzetargowym. Powodem tej decyzji był przede wszystkim brak środków funduszu remontowego tej nieruchomości na wykonanie remontu balkonów.
- Komisja Eksploatacyjna spodziewa się ułatwienia rozwiązania problemu nieprawidłowego parkowania samochodów, po uchwaleniu przez sejm nowych przepisów, umożliwiających zarządcy nieruchomości wprowadzenie organizacji ruchu na terenie wewnętrznym, która to organizacja ruchu będzie mogła być egzekwowana przez służby miejskie.
- Na Wildze IV zwolnił się teren po szkole nauki jazdy, który stanowi mienie wspólne Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni opracuje propozycję zagospodarowania tego terenu.
- **P. Wójcik-Urbaniak** udzieliła odpowiedzi na pytanie **P. Bruskiego** dotyczące wnoszenia zaliczek opłat za ogrzewanie, przez mieszkańców budynków przy ul. Bukowskiego i Bohaterewicza.
- Komisja Eksploatacyjna omawiała sprawę dalszej dzierżawy lub przejęcia w zarządzanie przez Spółdzielnię, dotychczas wydzierżawionych parkingów.

P. El-Sousy- Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji stwierdził, że Zarząd oczekuje konkretnego stanowiska Rady Nadzorczej i podjęcia decyzji o metodzie zarządzania parkingami. Działania Zarządu w sprawie parkingów stanowiących mienie wspólne zmierzają do uzyskania z tych terenów przychodu w wysokości min. 3 zł/m².

W dyskusji na temat parkingów głos zabrali: **P. Mierzejewki, P. Ruba, P. Głowacka oraz Prezes Zarządu - P. Sienkiewicz.**

- d) **P. Wyszomirska** poinformowała Radę Nadzorczą, że Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa, w najbliższym czasie podejmie działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe.
- e) **P. Mierzejewski** poruszył temat ewentualnych zagrożeń

(epidemiologicznych, pożarowych), jakie dla pozostałych mieszkańców budynku Rechniewskiego 12 stanowi lokal użytkowany przez jednego z lokatorów tej nieruchomości –P.Kulińskiego

Prezes Sienkiewicz zobowiązał się do przedstawienia Radzie Nadzorczej kompletu materiałów w tej sprawie, m.in. dokumentów sporządzonych przez Sanepid i straż pożarną.

Na tym zebranie zakończono.

Protokółowała:
Barbara Jędrzejewska

Wykaz podjętych uchwał:

- Uchwała nr 33** w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2008 r.
- Uchwała nr 34** w sprawie uchwalenia stawki funduszu remontowego dla nieruchomości Mikołajczyka 2,4 , Okulickiego 1.
- Uchwała nr 35** sprawie uchwalenia stawki funduszu remontowego dla nieruchomości Bora-Komorowskiego 12, 14.
- Uchwała nr 36** w sprawie uchwalenia stawek opłat za energię elektryczną ogólną i gaz dla nieruchomości Umińskiego 5, 7, w Administracji Osiedla „Wilga-Iskra”
- Uchwała nr 37** w sprawie uchylenia Uchwały Rady Nadzorczej nr 6 z dnia 16.02.2009r. o pozbawieniu członkostwa Spółdzielni
.....
- Uchwała nr 38** w sprawie uchylenia Uchwały Rady Nadzorczej nr 151 z dnia 08.11.2004 o pozbawieniu członkostwa Spółdzielni
.....