

**Protokół nr 8**  
**posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław - Lotnisko**  
**w dniu 07 września 2009r.**

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

**Planowany porządek obrad:**

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu obrad Rady Nadzorczej w dniu 08 czerwca 2009r.
3. Analiza sprawozdania finansowego z działalności Zarządu w I półroczu 2009 r.
4. Podjęcie uchwał w sprawach służebności gruntowych.
5. Rozpatrzenie wniosków i informacji Zarządu w sprawach:
  - a. Finansowania dzierżawy od Gminy Praga Południe terenu pod parking przy Osiedlu Orlik.
  - b. Zasad odpłatności za wyłączne korzystanie z miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni.
  - c. Postępowania Zarządu w sprawie modernizacji ciągów pieszo-jezdných w zasobach Spółdzielni.
6. Sprawy wniesione przez Komisje problemowe, Członków Rady Nadzorczej i Zarząd.

**Ad 1**

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – P. Bożym** zgłosiła wniosek o rozszerzenie porządku obrad zebrania o punkt dot. przyjęcia stanowiska w sprawie wzajemnych rozliczeń finansowych naszej Spółdzielni, ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi „Orlik-Jantar” i „Wilga 2000”, wynikającymi z podziału Spółdzielni.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** poddał pod głosowanie następujący porządek obrad uwzględniający dodatkowy punkt obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu obrad Rady Nadzorczej w dniu 08 czerwca 2009r.
3. Analiza sprawozdania finansowego z działalności Zarządu w I półroczu 2009 r.
4. Podjęcie uchwał w sprawach służebności gruntowych.
5. . Rozpatrzenie wniosków i informacji Zarządu w sprawach:
  - a. Finansowania dzierżawy od Gminy Praga Południe terenu pod parking przy Osiedlu Orlik.
  - b. Zasad odpłatności za wyłączne korzystanie z miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni.
  - c. Postępowania Zarządu w sprawie modernizacji ciągów pieszo-jezdných w zasobach Spółdzielni.
6. Przyjęcie stanowiska w sprawie rozliczeń finansowych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi „Orlik-Jantar” i „Wilga 2000”, wynikającymi z podziału Spółdzielni.
7. Sprawy wniesione przez Komisje problemowe, Członków Rady Nadzorczej i Zarząd.

Rozszerzony porządek obrad przyjęto. „Za” przyjęciem porządku obrad głosowało 16 osób, 1 osoba wstrzymała się od głosu, głosów przeciwnych nie było.

## **Ad 2**

Protokół nr 7 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 08 czerwca 2009 r. został przyjęty bez uwag - „za” głosowało - 16 osób, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

## **Ad 3**

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebranie (zał. nr 2 do protokołu) sprawozdanie z działalności Spółdzielni za I półrocze 2009 r.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej - P. Bożym** stwierdziła, że wszystkie uwagi zgłoszone przez Komisję do przedstawionego materiału, zostały przez Zarząd uwzględnione. W ocenie Komisji sprawozdanie zostało przygotowane dobrze i Komisja Rewizyjna rekomenduje przyjęcie sprawozdania przez Radę Nadzorczą.

**Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie sprawozdanie z działalności Spółdzielni za I półrocze 2009 roku, „za” głosowało 17 osób.**

## **Ad 4**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskami Zarządu (zał. nr 3 i nr 4)

- podjęła **Uchwałę nr 57** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążenia prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości KW WA6M/00369387/9, służebnością gruntową przejścia i przejazdu w sposób gwarantujący działkom wymienionym w uchwale prawidłowy dostęp do drogi publicznej po ich zbyciu na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali.

„Za” podjęciem uchwały głosowało 18 osób, głosów przeciwnych nie było.

- podjęła **Uchwałę nr 58** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążania nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 3/16, zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym przy ul. Umińskiego 16, objętej księgą wieczystą KW Nr WA6M/00461022/8, służebnością polegającą na korzystaniu z instalacji wodociągowej ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, przechodzących przez tą nieruchomość, która to służebność ustanowiona zostanie na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr 3/24 i właściciela budynku przy ul. Umińskiego 16A - objętych KW Nr WA6M/000140856/7.

„Za” podjęciem uchwały głosowało 18 osób, głosów przeciwnych nie było.

**Uchwały nr 57 i 58 stanowią integralną część protokołu.**

## **Ad 5**

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach dostarczonych na zebranie:

a/ informację dot. rozwiązania problemu parkowania w Osiedlu Orlik (zał. nr 5).

b/ wniosek w sprawie zasad pobierania opłaty dzierżawnej w wys. 3,00 zł brutto/1 m<sup>2</sup> za wyłączne korzystanie z miejsc postojowych zewnętrznych, zlokalizowanych na terenach stanowiących mienie Spółdzielni (zał. nr 6).

c/ informację dot. postępowania Zarządu w sprawie modernizacji ciągów pieszo - jezdnych w zasobach Spółdzielni (zał. nr 7).

**Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji P. El-Sousy** - przedstawił sprawę parkingu na Osiedlu Orlik, prowadzonego do dnia 30.06.2009 r. przez Spółdzielnie UNIWERSUM. Były różne propozycje odnośnie sposobu dalszej eksploatacji tego parkingu, łącznie z propozycją otwarcia go dla swobodnego parkowania przez mieszkańców Osiedla. W celu zapewnienia ciągłości ochrony samochodów parkowanych na tym terenie, do czasu podjęcia decyzji w tej sprawie przez Radę Nadzorczą, Zarząd zawarł umowę dzierżawy terenu z Firmą GRYF. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Spółdzielnia ma zagwarantowaną opłatę dzierżawy w wysokości 3 zł brutto za 1 m<sup>2</sup> terenu. Dzierżawca będzie również ponosił koszt użytkowania wieczystego gruntu, podatku od nieruchomości oraz koszt dzierżawy części terenu parkingu od Dzielnicy Praga Południe. W umowie dzierżawy zawarto zapis określający na 150 zł. Brutto, górną granicę wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników parkingu.

Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej z prośbą o zajęcie stanowiska w w/w sprawie tj. akceptacja zawartej umowy na dzierżawę terenu parkingu firmie GRYF albo otwarcie terenu parkingu dla mieszkańców Osiedla Orlik. Wybranie drugiego wariantu wiąże się z koniecznością podjęcia decyzji w sprawie kontynuacji umowy dzierżawy części terenu parkingu od Dzielnicy Praga Południe oraz wskazania źródła finansowania kosztu utrzymania tego terenu oraz ewentualnego kosztu dzierżawy terenu od Dzielnicy Praga Południe.

**P. Bilewicz** - chciałby dowiedzieć się jak została przeprowadzona kalkulacja dot. miesięcznej opłaty parkingowej w wys. 150 zł brutto. Dlaczego Spółdzielnia sugeruje wysokość tej opłaty dzierżawcy i dlaczego w tej wysokości, a nie na przykład 90 lub 50 zł.

**Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji P. El-Sousy** - zapis w umowie mówiący o tym, że miesięczna opłata parkingowa nie może przekraczać 150 zł brutto blokuje możliwość podwyższenia tej opłaty i dlatego został wprowadzony. W tej chwili opłata na tym parkingu i na innych znajdujących się na terenie Naszej Spółdzielni wynosi od 145 zł do 150 zł.

**P. Karpińska** - zgłosiła wniosek o przekazanie do Komisji Eksploatacyjnej sprawę wszystkich parkingów i miejsc postojowych znajdujących się na mieniu Spółdzielni.

**Prezes Zarządu P. Sienkiewicz** - wyjaśnił, że Komisja Eksploatacyjna może zająć się wszystkimi parkingami znajdującymi się na terenie Spółdzielni, jednakże w sprawie parkingu na terenie Orlika potrzebna jest decyzja w dniu dzisiejszym, ponieważ do dnia 30 września br. Spółdzielnia musi przekazać do Dzielnicy Praga Południe swoje stanowisko w sprawie kontynuacji umowy dzierżawy terenu lub odstąpienia od niej. Przypomniał, że miesięczny koszt dzierżawy części terenu od Dzielnicy Praga Południe wynosi 3.429,71 zł, aktualna umowa wygasa 31.12.2009 r. Musimy ustalić źródło finansowania tego parkingu, bo inaczej koszt jego funkcjonowania poniosą wszyscy mieszkańcy Spółdzielni. Wyjaśnił również, że umowa dzierżawy zawarta z firmą GRYF, w przypadku nie spełniania przez nią oczekiwań, może być wypowiedziana i można wybrać inną firmę do prowadzenia parkingu na Orliku.

**P. Karpińska** - nie jest przeciwna temu, aby parking na Orliku prowadziła firma GRYF. Tym bardziej, że jak rozumie umowa jest tak skonstruowana, że jest możliwe jej wypowiedzenie. Zgłoszony przez Nią wniosek ma na celu ustalenie ogólnych zasad dot. zagospodarowania parkingów, który byłby wspólny dla całej Spółdzielni. Wnioskuje o przekazanie do Komisji Eksploatacyjnej sprawę parkingów znajdujących się na terenie mienia Spółdzielni z wyłączeniem sprawy dot. parkingu na Orliku.

Po dyskusji w której głos zabrali **P. Przybysz, P. Świtalska i P. Rumowski** **Przewodniczący Rady Nadzorczej - P. Ciecholewski** - poddał pod głosowanie akceptację rozwiązania przyjętego przez Zarząd, a dotyczącego wydzierżawienia terenu parkingu Firmie GRYF i kontynuacji umowy dzierżawy części terenu parkingu od Dzielnicy Praga Południe.

„Za „ **głosowało 19 osób, głosów przeciwnych nie było.**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej - P. Ciecholewski** poddał pod głosowanie wniosek P. Karpińskiej o przekazanie do Komisji Eksploatacyjnej, wniosku dot. punktu 5 podpunktu b). porządku obrad, celem przeanalizowania.

**P. Bruski** - ma wątpliwości, czy Komisja Eksploatacyjna dokona jakichkolwiek zmian w przedstawionym wniosku Zarządu i czy jest sens przekazywania go do Komisji.

„Za” przyjęciem wniosku **P. Karpińskiej głosowały 4 osoby, 11 osób było „przeciw”, 4 osoby wstrzymały się od głosu.**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** - poddał pod głosowanie treść **Uchwały nr 59** dot. ustalenia opłaty parkingowej za korzystanie z miejsc postojowych zewnętrznych. „Za” głosowało 13 osób, 3 osoby były „przeciw”, 2 osoby wstrzymały się od głosu.

**Uchwała nr 59 stanowi integralną część protokołu.**

**Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji P. El-Sousy** - przedstawił informację Zarządu dot. modernizacji ciągów pieszo-jezdných. Poinformował członków Rady Nadzorczej o prowadzonych naprawach na terenach stanowiących mienie Spółdzielni, w miejscach stanowiących zagrożenie dla ludzi i pojazdów. Jeśli Rada Nadzorcza zaakceptuje przedstawiony sposób postępowania, Zarząd w dalszej kolejności chciałby kompleksowo przeprowadzać modernizację ciągów pieszo-jezdných. Prace przeprowadzane na terenach stanowiących mienie Spółdzielni byłyby finansowane z funduszu Zarządu, a remonty wykonywane na terenach stanowiących mienie wspólne nieruchomości byłyby finansowane z funduszu danej nieruchomości.

**P. Przybysz** - czy prowadzona jest ewidencja miejsc, które powinny być naprawiane.

**Prezes Zarządu P. Sienkiewicz**- przypomniał, że kilka lat temu przyjęto zasadę, że ciągi piesze stanowią mienie wspólne nieruchomości, a ciągi jezdne mienie Spółdzielni. Nie ma sensu wykonywać napraw i remontów ciągów jezdnych, bez wykonania jednocześnie napraw chodników. Zarząd chciałby, aby do modernizacji ciągów pieszo-jezdných przyłączyły się nieruchomości i zabezpieczyły na ten cel środki funduszu remontowego. Dopiero wspólne działanie przyniesie jakiś efekt.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej - P. Ciecholewski** - poddał pod głosowanie akceptację sposobu postępowania Zarządu w sprawie modernizacji ciągów pieszo - jezdnych.

**„Za” głosowało 13 osób, głosów przeciwnych nie było, 5 osób wstrzymało się od głosu.**

## **Ad 6**

**Prezes Zarządu P.Sienkiewicz** - poinformował członków Rady Nadzorczej o spotkaniu z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”. Spółdzielnia ta wystąpiła z roszczeniem o przekazanie środków, których kwota wynika z załącznika do uchwał podziałowych Spółdzielni i wynosi w odniesieniu do Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” 3.082.487,00 zł. Zarząd już wcześniej odrzucił to roszczenie, tłumacząc, że do czasu zakończenia spraw sądowych nie może go uznać. Ponieważ zbliża się okres przedawnienia tego roszczenia finansowego, Zarząd S.M „Orlik-Jantar” zaproponował, że nie wystąpi do Sądu o nakaz zapłaty, jeśli otrzyma kwotę 2.000.000, 00 zł.

Dodatkowo przekaże nam lokal użytkowy przy ul. Guderskiego 3. (obecnie znajduje się tam siedziba Administracji Osiedla „Mewa”).

Zarząd nie rekomenduje takiego załatwienia sprawy, tym bardziej, że lokal użytkowy przy ul. Guderskiego 3 i tak jest naszą własnością - w uchwale podziałowej lokal ten był przeznaczony na siedzibę Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Wilga”, która nie podjęła działalności i pozostała w zasobach S.M. „Gośćków-Lotnisko”..

Należy mieć świadomość, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” może wystąpić do Sądu o nakaz zapłaty. Nie wiadomo, czy otrzyma taki nakaz, ale może uzyskać zabezpieczenie w postaci depozytu sądowego, do czasu uzyskania wyroku w sprawie podziału Spółdzielni. Zarząd jest zobowiązany do przedstawienia sprawy Radzie Nadzorczej i uzyskanie stanowiska odnośnie propozycji Zarządu S.M. „Orlik-Jantar”.

**P. Kuc** – proponuje, aby przystąpić do rozmów, mediacji i zawrzeć ugodę ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar”. Wtedy nie byłoby potrzeby kierowania sprawy do sądu i nie potrzebny byłby depozyt. Sprawa w Sądzie może ciągnąć się długo i nie wiadomo jak się zakończy. Powinniśmy przyjąć rozsądne stanowisko na drodze ugody.

**Prezes Zarządu P. Sienkiewicz** - Zarząd już raz odrzucił propozycję Spółdzielni „Orlik-Jantar”, ponieważ nie wiadomo, jaki będzie wyrok Sądu w sprawie podziału Spółdzielni. Dalszych rozmowy są bezprzedmiotowe.

**P. Kuc** - uważa, że jednak powinno się dojść do porozumienia z bratnią Spółdzielnią. Obecnie jest tendencja, że Zarządy boją się podejmować decyzje, bo boją się podejrzeń. Wolą, aby sprawy rozstrzygał Sąd.

**P. Rumowski** - mamy do wyboru albo depozyt w wys. 3.000.000,00 zł i ewentualną ugodę w Sądzie lub dajemy 2.000.000,00 zł. A co będzie, jeśli decyzją Sądu Spółdzielnia „Orlik-Jantar” wróci do Naszej Spółdzielni, a pieniądze już zostaną wydane przez tę Spółdzielnię?

**P. Błazińska** - ponieważ postępowanie sądowe jest w toku, jest przeciwna przekazaniu pieniędzy Spółdzielni „Orlik-Jantar”. Działanie Rady Nadzorczej na korzyść Spółdzielni „Orlik-Jantar” byłoby działaniem na szkodę członków Spółdzielni „Goćław-Lotnisko”.

**P. Wadołowski** - ponieważ sytuacja prawna jest zawiła, poprosił o opinię w tej sprawie mec. Chacińskiego.

**Mec. Chaciński** – rozliczenia, które były w załącznikach w jego ocenie były wzięte z „kosmosu”. Uwzględniały np. wpływy z przekształceń mieszkań lokatorskich, których potem nie było. Wpływy z inwestycji też są inne niż przewidywano. Prawdopodobnie Uchwały podziałowe zostaną uchylone przez Sąd. Oczywiście, jeśli Spółdzielnia „Orlik-Jantar” dobrze przygotuje wniosek o nakaz zapłaty, może uzyskać zabezpieczenie w postaci depozytu. Zabezpieczenie będzie czekało w depozycie aż do zakończenia sprawy. Jeśli chodzi o lokal użytkowy na Guderskiego 3 to SM „Orlik-Jantar” założyła księgę wieczystą dla całej nieruchomości Guderskiego 3 i wpisała siebie jako właściciela lokalu użytkowego. Będziemy to musieli wyprostować udowadniając, że to my jesteśmy właścicielem tego lokalu.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** - poddał pod głosowanie stanowisko Zarządu o nie wypłacanie pieniędzy dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

**„Za” głosowało 19 osób, głosów przeciwnych nie było.**

## **Ad 7**

**Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej - P. Wyszomirska** - w związku z uwagami, że Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa nie wykazuje zaległości czynszowych członków Rady Nadzorczej, po sprawdzeniu w obu Administracjach, chciałyby poinformować, że członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają zaległości czynszowych. Drobne zaległości wynikają z rozliczeń c.o i c.w.

**Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej - P. Bilewicz** - poinformował, że Komisja chciała usprawnić sprawę korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej ale po konsultacji z prawnikiem Spółdzielni okazało się, że nie jest możliwe aby wyłoniona grupa osób zajmowała się odpowiedziami na korespondencję bez prezentowania jej na forum Rady Nadzorczej w pełnym składzie.

**Prezes Spółdzielni P. Sienkiewicz** - chciałby wyjaśnić sprawę wniosku z Prezydium Rady Nadzorczej dot. informacji na temat inwestycji. W sprawozdaniu za I półrocze br. inwestycje prowadzone przez Spółdzielnię, są omówione obszernie. Zarząd może dodatkowo udzielić wyjaśnień, jeżeli powstaną jakiegokolwiek wątpliwości.

**P. Kuc** - wraca do sprawozdania Zarządu za I półrocze br. W sprawozdaniu jest informacja nt. inwestycji, ale nie ma stanowiska końcowego Zarządu. Chodzi o ocenę inwestycji przez Zarząd, czy jest ona dobra czy zła. Musimy się domyślać. Druga sprawa to remonty - tylko 23% realizacji za 6 miesięcy. Również nie ma stanowiska Zarządu czy to jest źle czy to jest dobrze. Uważam, że powinna być krótka informacja

na koniec sierpnia czy poprawił się ten wskaźnik. Bo nie jest to tak, że to zależy od Rad Nieruchomości. Rady Nieruchomości ustalają zadania i wskaźniki opłat na fundusz remontowy, a Administracje przygotowują realizację tych remontów. Może jest złe przygotowanie do realizacji remontów, przetargów i umów na wykonywanie remontów. Jest to ważna sprawa, bo dotyczy naszego majątku i dlatego oczekuję wyraźnego stanowiska Zarządu.

**Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji P. El-Sousy** wyjaśnił, że na stronie 4 sprawozdania jest informacja, że wiele prac remontowych prowadzonych w okresie letnim jest jeszcze w toku i co za tym idzie nie są jeszcze wystawione faktury za ich wykonanie. Jest też kwestia przetargów, które organizowane są po kilka razy i Rady Nieruchomości nie są w stanie wybrać wykonawcę. Niektóre Rady Nieruchomości w ogóle nie remontują w tym roku, gromadzą swoje środki na przyszły rok.

Na tym zebranie zakończono

Protokółowała:  
Hanna Gop

---

#### **Uchwały podjęte na posiedzeniu w dniu 07 września 2009 r.**

- nr 57** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążania należącej do niej nieruchomości służebnością.
- nr 58** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążania należącej do niej nieruchomości służebnością.
- nr 59** w sprawie ustalenia opłaty parkingowej za korzystanie z miejsc postojowych zewnętrznych.