

Protokół nr 9
posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław -Lotnisko”
w dniu 12 października 2009r.

W zebraniu uczestniczyło 18 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 7 września 2009r.
3. Rozpatrzenie wniosków Zarządu w sprawie wykluczenia z listy członków Spółdzielni, osób zalegających z opłatami za lokale.
4. Uchylenia uchwał w sprawie wykluczeń z listy członków.
5. Przyjęcie rocznych planów pracy Komisji problemowych.
6. Decyzje w sprawie bezprzetargowego wyboru najemców trzech lokali użytkowych w budynkach Znanińskiego 8 i 12 oraz uznania za ważny przetargu na wykonawstwo parkingu przy budynku Mikołajczyka, mimo złożenia tylko jednej oferty.
7. Zapoznanie się ze skargą mieszkańców Orlika VII na montaż anteny operatora telefonii komórkowej PLAY, na dachu budynku Bohaterewicza 3.
8. Uchwalenie stawek opłat za lokale na terenie Administracji Osiedla MEWA.
9. Sprawy wniesione przez Komisje problemowe, członków Rady Nadzorczej i Zarząd.

Ad 1

Porządek obrad przyjęto jednogłośnie (15 głosów „za”, 0 – „przeciw”).

Ad 2

Członkowie Rady Nadzorczej zaakceptowali uwagę do protokołu zgłoszoną przez **P. Karpińską** –o wykreślenie części zdania na str. 4 protokołu w pkt 5b tj. „dot. Pobierania opłaty dzierżawy w wysokości 3 zł./m² za wyłączne korzystanie z miejsc postojowych zewnętrznych zlokalizowanych na mieniu Spółdzielni”, a wpisanie „dot. Punktu 5 ppunktu b porządku obrad”.

Protokół nr 8 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 7 września 2009r. z powyższą zmianą został przyjęty większością głosów (14 głosów „za”, 1 „wstrzymujący się”).

Ad 3

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebranie zestawienie, zawierające informacje o wysokości zadłużenia członków wnioskowanych przez Zarząd do wykluczenia.(zał. nr 2 do protokołu).

Zarząd wycofał 4 wnioski o wykluczenie niżej wymienionych członków, którzy uregulowali zadłużenie w opłatach za używanie lokali (zał. od nr 3 do nr 6):

.....

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 13 wniosków Zarządu o wykluczenie z listy członków Spółdzielni osób, uchylających się od wnoszenia opłat za używane lokale (zał. od nr 7 do nr 19).

Rada Nadzorcza zdecydowała o wykluczeniu z listy członków, następujących osób:

.....

W stosunku do pozostałych osób podjęto następujące decyzje:

.....

Ad 4

Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej - P. Danuta Wyszomirska

przedstawiła pisma osób, które w związku z całkowitą spłatą zadłużenia w opłatach za lokale zwracają się o uchylenie uchwał Rady Nadzorczej o ich wykluczeniu z grona członków Spółdzielni.

.....

Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej - P. Wyszomirska

odczytała treść pism informujących zainteresowane osoby o uchyleniu przez Radę Nadzorczą uchwał o wykluczeniu ich z listy członków Spółdzielni.

P. Wądołowski zwrócił uwagę na to, że przy głosowaniu nad uchwałą nr 74 pięciu członków Komisji Rewizyjnej wstrzymało się od głosu. Rozpatrując pozytywnie wnioski o uchylenie uchwał o wykluczeniu, podjętych przez Radę Nadzorczą w latach tak odległych, narazamy się na zarzut ze strony ogółu członków, zbyt łatwej rezygnacji z wpływów z tyt. opłat członkowskich.

P. Rumowski również opowiedział się przeciwko zbyt tolerancyjnemu podejściu do próśb o uchylenie uchwał o wykluczeniu. Procedura wykluczeń zadłużonych członków Spółdzielni jest czasochłonna. Zaproszenia na posiedzenia Rady Nadzorczej w celu złożenia wyjaśnień, są często lekceważone przez dłużników. Powinni oni ponosić koszty ponownego wpisania do rejestru.

Radca Prawny – P. Chaciński przypomniał, że dawniej wykluczenie z grona członków Spółdzielni skutkowało utratą praw do lokalu, również lokalu własnościowego. Obecnie, po zmianie przepisów i w odniesieniu do członków wykluczonych w ostatnich latach, osoby te dotyczą daleko mniej restrykcyjne skutki wykluczenia. Decyzje o uchyleniu przez Radę Nadzorczą swoich uchwał mają charakter uznaniowy.

P. Barbara Wójcik – Urbaniak - Kierownik Działu Organizacyjno-Prawnego i

Kadr udzieliła dodatkowych wyjaśnień dotyczących spraw P..... i P.
Zdaniem **P. Kuca** w sprawach skomplikowanych, gdy są wątpliwości co do prawidłowości działania Spółdzielni, Rada Nadzorcza powinna przesądzać na rzecz członka Spółdzielni.

Sprawa procedury uchylania przez Radę Nadzorczą uchwał o wykluczeniu powróci pod obrady plenarne po przeanalizowaniu przez Komisję Członkowsko-Mieszkaniową.

Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej- P.Danuta Wyszomirska odczytała projekty odpowiedzi na pisma skierowane do Rady Nadzorczej przez:

-
- Radę Nieruchomości Mikołajczyka 6 w sprawie braku działań windykacyjnych wobec osób najbardziej zadłużonych w budynku Mikołajczyka 6. Treść odpowiedzi została przyjęta przez Radę Nadzorczą : 11 – „za”, 0 – „przeciw” (zał. 27).

Ad 5

Rada Nadzorcza jednogłośnie (17 – „za”, 0 – „przeciw”) przyjęła plany pracy na rok 2009/2010 Komisji problemowych : Rewizyjnej, Eksploatacyjnej i Członkowsko-Mieszkaniowej (zał. 28, 29, 30).

Ad.6

a) Rada Nadzorcza, po wysłuchaniu wyjaśnień **Z-cy Prezesa Zarządu – P. El-Sousy**, pozytywnie rozpatrzyła wniosek Zarządu (zał. 31) w sprawie udzielenia zgody na wynajęcie w trybie bezprzetargowym trzech lokali użytkowych, usytuowanych w budynkach: Znanieckiego 8, Znanieckiego 12 i Rechniewskiego 12.

Uchwała nr 75 w sprawie bezprzetargowego wynajęcia lokali użytkowych została podjęta przez Radę Nadzorczą większością głosów (15 – „za”, 0 – „przeciw”, 3 osoby wstrzymały się od głosu).

b) **Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji – P. El-Sousy** przedstawił wniosek Zarządu (zał.32), uzgodniony z **Przewodniczącym Komisji Eksploatacyjnej – P. Bilewiczem**, o zajęcie stanowiska przez Radę Nadzorczą w sprawie nie rozstrzygniętego przetargu na utwardzenie terenu przy ul. Mikołajczyka.

Rada Nadzorcza większością głosów (15 – „za”. 0- „przeciw”, 2 osoby wstrzymały się od głosu) podjęła **Uchwałę nr 76 w sprawie uznania za ważny, przetargu na utwardzenie terenu przy ul. Mikołajczyka.**
Złożona oferta zostanie przekazana Komisji przetargowej celem kontynuowania procedury przetargu.

Ad. 7

a) Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebranie pismo mieszkańców budynku Bohaterewicza 3 wraz pełną dokumentacją dot. instalacji anteny operatora telefonii komórkowej PLAY na dachu Bohaterewicza 3 (zał. 33). Wymienione dokumenty zostały przekazane przez Zarząd Radzie Nadzorczej, jako odwołanie od uchwały Rady Nieruchomości Orlik VII nr 3 z dnia 18.02.2009r., w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Ciecholewski udzielił głosu przybyłym na zebranie przedstawicielom mieszkańców budynku Bohaterewicza 3.

P. Chryszczanowicz i P. Cimaszewski poruszyli m.in. kwestie:

- podjęcia decyzji przez Radę Nieruchomości o lokalizacji anten na dachu bud.Bohaterewicza 3 bez konsultacji z mieszkańcami przedmiotowego budynku i jakiegokolwiek informacji o planowanej inwestycji,

- wątpliwości mieszkańców dotyczących dochowania przez PLAY wymogów prawno- formalnych w zakresie prawa budowlanego i ochrony środowiska oraz uzyskanie niezbędnych zgód na montaż anten,
- poczucie krzywdy i obaw mieszkańców o zły wpływ zainstalowanych urządzeń na ich zdrowie,
- zakłóceń w działaniu telewizorów i telefonów komórkowych, od czasu zamontowania anten.

P. Owczarczyk , jako członek Rady Nieruchomości Orlik VII, odpierał zarzuty, podkreślając, że mieszkańcy budynku zostali podburzeni, m.in. przez pracownika konkurencyjnej firmy, który występował na spotkaniu z mieszkańcami jako ekspert. Rada Nieruchomości podjęła uchwałę nr 3, po zapoznaniu się z dokumentacją techniczną inwestycji oraz mając na względzie korzyści finansowe, jakie dla nieruchomości dają wpływy za wynajęcie części dachu.

W dalszej dyskusji udział wzięli: **P. Karpińska, P. Kuc, P. Wyszomirska. Radca Prawny - P. Chaciński** zwrócił uwagę na złożoność omawianej sprawy w świetle faktu, iż Spółdzielnia złożyła już oświadczenie woli i może być trudno rozwiązać umowę zawartą z inwestorem.

Na wniosek **P. Karpińskiej** przegłosowano przekazanie sprawy do zaopiniowania przez Komisję Eksploatacyjną (17 głosów „za”, 0- „przeciw”).

P. Cimaszewski zwrócił się do Komisji Eksploatacyjnej, aby zaprosiła przedstawicieli mieszkańców bud. Bohaterewicza 3 na posiedzenie poświęcone rozpatrzeniu ich protestu.

Ad. 8

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebranie wnioski Zarządu o uchwalenie podwyżki stawek opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych i garaży w nieruchomości Orlik VIII z dniem 1.11.2009r. wraz z kalkulacją wnioskowanej zmiany wysokości stawek (zał. 34).

Rada Nadzorcza jednogłośnie (13 –„za”) podjęła **Uchwałę nr 77 w sprawie uchwalenia stawek opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości Orlik VIII.**

P. Karpińska zwróciła się do Kierownika Administracji „Mewa” o podanie terminu, w jakim zostaną ustalone sprawiedliwe proporcje w zróżnicowaniu stawki opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni i mieszkańców nie będących członkami, w pozostałych budynkach administrowanych przez „Mewę”.

Kierownik Administracji „Mewa” – P. Mieszczuk zadeklarowała, iż zostanie to wykonane najpóźniej w terminie styczeń - luty 2010 roku.

Ad. 9

- Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej – P. Wyszomirska** odczytała pismo Rady Nieruchomości i mieszkańców bud. Umińskiego 24 w sprawie uciążliwości boiska zlokalizowanego w sąsiedztwie. Rada Nadzorcza poparła decyzję Zarządu Spółdzielni o likwidacji boiska.

I przyjęła w drodze głosowania (8 – „za”, 2- „przeciw”, 4- „wstrzymujące się”) treść odpowiedzi skierowanej do Przewodniczącej Rady Nieruchomości Umińskiego 24 – P. Wojciechowskiej (zał. 35).

Prezes Zarządu – P. Sienkiewicz, w odpowiedzi na pytanie

P. Karaszewskiego, poinformował o rozmowach prowadzonych przez Zarząd z władzami Dzielnicy Praga-Południe, dotyczących wybudowania boiska na terenie Wilgi IX b oraz o rozważanej przez Zarząd realizacji boiska na terenie Iskry.

- b) **P. Karaszewski** zwrócił uwagę na bałagan panujący wokół przepelnionych pojemników do segregacji odpadów, ustawionych na terenie Nieruchomości Meissnera 1/3.

Kierownik Administracji „Mewa” – P. Mieszczuk poinformowała, że od stycznia 2009r. wymiana pojemników jest płatna i wynosi 40 zł za jeden pojemnik. Administracja zleciła firmie REMONDIS wywóz pojemników 1 raz w miesiącu. W razie potrzeby, można zwiększyć liczbę wywozów.

Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji – P. El – Sousy stwierdził, że przyjmuje krytyczną uwagę P. Karaszewskiego i uchybienie w pracy Administracji „Mewa ” zostanie zlikwidowane.

- c) **Prezes Zarządu – P. Sienkiewicz**, w odpowiedzi na pytanie **P. Karpińskiej** stwierdził, że w nieruchomościach SM”Gocław-Lotnisko” nie powstała żadna wspólnota mieszkaniowa.

- d) **Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Ciecholewski** zwrócił się do Zarządu o informację, jakie działania zostały podjęte przez Zarząd w celu odzyskania laptopa, będącego od wielu miesięcy bezzasadnie, w dyspozycji byłego Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Karaszewskiego.

Prezes Sienkiewicz poinformował, iż wysłał pismo do **P. Karaszewskiego** , w którym przedstawił decyzję Prezydium Rady Nadzorczej z 25.05.br. o odmowie sprzedaży notebooka i i poprosił o zwrot ww. sprzętu.

P. Karaszewski przypomniał, że wystąpił z propozycją zakupu tego notebooka, wg wyceny jaką uzyskał od księgowości Spółdzielni i do dnia dzisiejszego nie otrzymał faktury do zapłaty. Wobec dzisiejszych wypowiedzi, zobowiązał się do zwrotu laptopa następnego dnia.

- e) Wniosek Zarządu o wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą na zastępcze sfinansowanie kosztu wykonania mokrych pionów ze środków Zarządu Spółdzielni w budynkach Umińskiego 5, 7, 24 i 28, członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na zebranie (zał. 36).

Na wniosek **P. Karpińskiej**, w wyniku głosowania (14 – „za”, 1 – „przeciw”) sprawę przekazano do zaopiniowania przez Komisję Eksploatacyjną.

P. Karpińska zwróciła się do Zarządu o przedstawienie Komisji Eksploatacyjnej na najbliższe posiedzenie:

- informacji o stanie funduszy remontowych nieruchomości Umińskiego 5, 7, 24 i 28,
- harmonogramu spłat zobowiązań przez nieruchomości,

oraz

- informacji, z jakich funduszy Zarządu zostanie udzielona pożyczka.

Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji – P. El – Sousy podkreślił, że prace, nakazane decyzją administracyjną, muszą być bezwzględnie wykonane w wymienionych nieruchomościach, o czym informował Radę Nadzorczą na poprzednich posiedzeniach.

Aby uniknąć tak wysokich kosztów i nie dopuścić do stanu takiego jak w budynkach przy ul. Umińskiego, dokonany został przegląd wszystkich nieruchomości Spółdzielni pod względem zabezpieczenia przeciwpożarowego. Zalecone, niezbyt kosztowne, prace będą wykonywane planowo, w ramach funduszy remontowych nieruchomości.

W dalszej części dyskusji głos zabrali: **P. Karaszewski, P. Wiśniewski, P. Wądołowski, P.Kuc oraz P. Wielga** reprezentująca Radę Nieruchomości Umińskiego 28.

- f) **Prezes Zarządu – P. Sienkiewicz**, nawiązując do informacji, jaką przedstawił na poprzednim posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej, dotyczącej żądań finansowych SM „Orlik-Jantar” z tyt. rozliczeń podziałowych, poinformował, że w dniu 25.09.2009 r. Zarząd SM „Orlik – Jantar” uzyskał sądowy nakaz zapłaty przez SM „Gocław – Lotnisko” kwoty 3.082.487,73 zł. Zarząd SM „Gocław-Lotnisko” złożył sprzeciw od nakazu zapłaty.

Sporna kwota może zostać zabezpieczona postanowieniem Sądu w depozycie lub przejdzie do postępowania procesowego.

Zarząd SM „Gocław-Lotnisko” przeprowadza analizy finansowo- prawne obecnej, skomplikowanej sytuacji podzielonej Spółdzielni i nie wyklucza możliwości uznania powództw w sprawie II C 255/05. Taka decyzja jest trudna i wymaga rozważenia skutków finansowych i organizacyjnych.

Roszczenia wydzielonych dwóch Spółdzielni: SM „Orlik – Jantar” i SM „Wilga 2000” opierają się na zdezaktualizowanym dokumencie, jakim stał się załącznik do uchwał podziałowych.

Zebrani wysłuchali wypowiedzi **P. Jerzego Nowaka** – zamieszkałego w zasobach SM „Orlik – Jantar”, który przybył na plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej SM „Gocław-Lotnisko”, aby zaapelować do członków Rady o nie wyrażanie zgody na przekazanie pieniędzy Zarządowi SM „Orlik – Jantar”.

W wyniku głosowania, Rada Nadzorcza jednogłośnie (16 – „za”, 0 - „przeciw”) zaakceptowała działania Zarządu Spółdzielni polegające na odrzuceniu żądań finansowych Zarządu SM „Orlik – Jantar” i złożenie sprzeciwu od nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w dniu 25.09.2009r.

10. W odpowiedzi na pytanie **P. Sommer – Przewodniczącej Rady Nieruchomości Bora-Komorowskiego 12, 14, Prezes Zarządu – P.Sienkiewicz** poinformował, że informacje dotyczące działania Rad Nieruchomości, których umieszczenia na tablicach ogłoszeń wymaga statut, nie są objęte opłatą 2,50 zł. Te kserokopie są finansowane w ramach zwykłej eksploatacji.

Na tym zebranie zakończono.

Protokółowała:

Barbara Jędrzejewska

Wykaz podjętych uchwał:

- Uchwały od nr 60 do nr 68** w sprawie wykluczenia z listy członków Spółdzielni
- Uchwały od nr 70 do nr 74** w sprawie uchylenia Uchwał Rady Nadzorczej o pozbawieniu członkostwa Spółdzielni.
- Uchwała nr 75** W sprawie bezprzetargowego wynajęcia lokali użytkowych
- Uchwała nr 76** w sprawie uznania za ważny, przetargu na utwardzenie terenu przy ul. Mikołajczyka
- Uchwała nr 77** w sprawie uchwalenia stawek opłaty eksploatacyjnej dla nieruchomości Orlik VIII