

Protokół nr 1
posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gościów -Lotnisko”
w dniu 26 stycznia 2009r.

W zebraniu uczestniczyło 17 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 22 grudnia 2008r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zabezpieczenia kredytów „starego portfela” oraz w sprawie służebności gruntowej.
4. Uchwalenie stawek opłat związanych z korzystaniem z lokali.
5. Uchwalenie Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni.
6. Dyskusja nad zasadami wynagradzania Zarządu zawartymi w Regulaminie Zarządu.
7. Sprawy wniesione przez Komisje problemowe, członków Rady Nadzorczej i Zarząd.

Ad 1

Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej – P. Ciecholewski zgłosił wniosek o uzupełnienie porządku obrad zebrania o punkt dotyczący uchwalenia stawek opłat za lokale dla budynków Bora-Komorowskiego 37 i 39, jako kontynuację tematu rozpoczętego na posiedzeniu w dniu 22 grudnia 2008 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że zgodnie z ustaloną wcześniej zasadą bezzwłocznego rozpatrywania przez Radę Nadzorczą wniosków Rad Nieruchomości dot. zmiany stawek opłat za lokale, na dzisiejszym zebraniu przedstawiony zostanie projekt Uchwały o zmianie stawki funduszu remontowego dla Nieruchomości Znanieckiego 7.

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Karaszewski poddał pod głosowanie porządek obrad rozszerzony o pkt 4 „Uchwalenie stawek związanych z korzystaniem z lokali ”.

Rozszerzony porządek obrad przyjęto większością głosów (9 „za”, 3 „wstrz.”).

Ad 2

Na wniosek **Z-cy Prezesa Zarządu –P. El-Sousy** w pkt 6 ppkt 2 protokołu nr 15 zamieszczono uzupełnienie zapisu o treść: „z nieruchomości Abrahama 12 wpłynęły nie dwa, ale siedem wniosków, dot. spisania aneksu”.

P. Piasecki zwrócił się o dodatkowe wyjaśnienie, czy negatywna opinia Rady Nieruchomości Abrahama 12 w sprawie sporządzenia aneksów do umów z użytkownikami miejsc postojowych, o której mówił **P. Ruba** na poprzednim zebraniu, jest sporządzona na piśmie.

W związku z nieobecnością na posiedzeniu P. Ruby, o odpowiedź na to pytanie zostanie on poproszony na następnym zebraniu.

Protokół nr 15 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22 grudnia 2008r., z ww uzupełnieniem, został przyjęty jednogłośnie – 14 głosów za.

Ad 3

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na posiedzenie plenarne wnioski Zarządu (zał. 2) i projekt uchwały (zał. 3) w sprawie zabezpieczenia kredytów.

P. Sienkiewicz – Prezes Zarządu szczegółowo przedstawił tryb zaciągania kredytów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w 1983r., sposób ich spłacania i zabezpieczania.

Na wniosek **P. Głowackiej**, zgłoszony na początku zebrania, **Prezes Sienkiewicz** szeroko omówił stan zadłużenia kredytowego tzw. „starego portfela” dla poszczególnych budynków Orlika VII i Wilga IX, podając kwoty wg stanu na dzień 30.09.2008r. w rozbiciu na pozostały do spłacenia kredyt, odsetki i należności budżetu.

Spółdzielnia terminowo spłaca kredyty, co znajduje potwierdzenie w dobrych ocenach kontroli bankowych, jednak PKO BP upominał się o zabezpieczenie, którego Spółdzielnia nie udzieliła od czasu zawarcia umowy kredytowej.

Bank żąda nowych indywidualnych poręczeń i oświadczeń członków Spółdzielni i zabezpieczenia kredytu na gruncie.

Odpowiadając na pytania **P. Bilewicza**, wyjaśnił szczegółowo wątpliwości dotyczące umowy kredytowej i sporządzonego do niej aneksu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Karaszewski stwierdził, że zgoda na obciążenie hipoteką na rzecz PKO BP S.A. nieruchomości KW WA6M/00140851/2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 14/1 w obrębie 3-06-06, zabudowaną budynkiem handlowo-usługowym przy ul. Złotej Wilgi 2, jest najbezpieczniejszym sposobem zabezpieczenia tego kredytu.

Rada Nadzorcza jednogłośnie (17 głosów „za”) podjęła **Uchwałę nr 1** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążenia prawa użytkowania wieczystego gruntu Spółdzielni, hipoteką na rzecz PKO BP S.A. XV O/Warszawa.

Uchwała nr 1 stanowi integralną część protokołu.

Prezes Sienkiewicz przedstawił wniosek Zarządu o podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na obciążenie prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości KW WA6M/00323065/2, służebnością gruntową prawa przejścia i przejazdu (zał. 4). Uchwalenie w dniu dzisiejszym omawianej służebności gruntowej umożliwi przyspieszenie notarialnego wyodrębnienia się lokali w budynkach Bora-Komorowskiego 37 i 39.

Rada Nadzorcza jednogłośnie (17 głosów „za”) podjęła **Uchwałę nr 2** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążenia prawa wieczystego nieruchomości KW WA6M/003223065/2 – osiedle Jantar Bis, służebnością gruntową prawa przejścia i przejazdu.

Uchwała nr 2 stanowi integralną część protokołu.

Ad 4

P. Karpińska zwróciła uwagę, że podejmowanie Uchwał przez Radę Nadzorczą, bez możliwości wcześniejszego zapoznania się członków Rady z projektami uchwał, może mieć miejsce tylko w wyjątkowych sytuacjach.

Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej – P. Ciecholewski przypomniał, że Rada Nadzorczą w dniu 22.12.2008r. przekazała Komisji Eksploatacyjnej do zaopiniowania wnioski Zarządu w sprawie stawek opłat za lokale dla budynku Bora Komorowskiego 37 i 39 i aktualny punkt obrad jest kontynuacją.

Stanowisko Komisji Eksploatacyjnej przedstawił **P. Przybysz**.

Komisja rozpatrywała dwa warianty stawek opłat, różniące się w pozycji „ochrona”. Zdaniem Komisji stawki za ochronę lokali powinny być wyższe niż za ochronę miejsc w hali garażowej i taką wersję stawek Komisja Eksploatacyjna rekomenduje Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

Przy kalkulacji stawek za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych przyjęto cenę netto za pojemnik 37,00 zł. Liczba pojemników będzie korygowana odpowiednio do rodzaju działalności prowadzonej w lokalu. Przyjęto zasadę obciążania opłatą za wywóz nieczystości każdego lokalu użytkowego, nawet jak nie jest w nim jeszcze prowadzona działalność. Minimalna stawka to cena jednego pojemnika.

Pytania członków Rady Nadzorczej (P. Karaszewskiego i P. Świtalskiej) dotyczyły:

- kompetencji firm ochroniarskich,
- podziału obowiązków na ochronę lokali mieszkalnych i garaży,
- sposobu monitoringu, wykonywania obowiązków przez pracowników ochrony, montażu mechanicznych i elektronicznych środków kontroli,
- liczby pracowników ochrony.

Odpowiedzi udzielili Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji – P. El-Sousy i Kierownik Administracji „Mewa” –P. Mieleńczuk.

Z-ca Prezesa –P. El-Sousy podkreślił, że kalkulacje stawek i organizacja pracy ochrony w budynkach Bora-Komorowskiego 37 i 39, opierały się na doświadczeniu wynikającym z zarządzania starszymi nieruchomościami w Administracji „Mewa”.

Korekta stawek opłat, a także zmiany organizacji ochrony będą realizowane zgodnie z propozycjami Rady Nieruchomości, która z pewnością wkrótce zostanie wybrana przez członków Spółdzielni.

Rada Nadzorczą podjęła **Uchwałę nr 3** w sprawie uchwalenia stawek opłat za lokale dla budynków Bora-Komorowskiego 37 i 39. Za podjęciem uchwały głosowało 16 osób, przeciw -1 osoba.

Uchwała nr 3 stanowi integralną część protokołu.

Rada Nadzorczą, po zapoznaniu się z uchwałą Rady Nieruchomości Znanięckiego 7 (zał. 5), jednogłośnie (17 „za”) podjęła **Uchwałę nr 4** w sprawie uchwalenia funduszu remontowego dla nieruchomości Znanięckiego 7.

Uchwała nr 4 stanowi integralną część protokołu.

Ad 5

Projekt „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” został doręczony członkom Rady Nadzorczej w materiałach na zebranie i stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – P. Bożym poinformowała zebranych, że Komisja przekazała swoje uwagi do projektu regulaminu Głównej Księgowej, obecnej na posiedzeniu Komisji.

Główna Księgowa Spółdzielni- P. Piotrowska zapewniła, że wszystkie zmiany zalecone przez Komisję Rewizyjną zostały naniesione, z wyjątkiem poprawki w § 13 Regulaminu. Główna Księgowa chciałaby przekonać Radę Nadzorczą do pozostawienia zapisu § 13 w wersji zaproponowanej przez Zarząd, zgodnej z przepisami, a jednocześnie korzystnej dla Spółdzielni pod względem podatkowym.

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Karaszewski zaproponował, aby w § 2 Regulaminu wprowadzić datę 31 stycznia, jako ostateczny termin przedłożenia przez Zarząd projektu planu gospodarczego Spółdzielni pod obrady Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – P. Bożym wypowiedziała się przeciwko wprowadzaniu takiego zapisu, podkreślając, że styczeń to przede wszystkim okres wyťažonej pracy służb finansowych nad zamknięciem rachunkowym poprzedniego roku.

Mec. Chaciński zwrócił uwagę zebranych na ryzyko niemożności dotrzymania przez Zarząd sztywno ustalonego terminu z powodów niezależnych – np. wypadków losowych.

P. Karpińska zgłosiła wniosek o odstąpienie od uchwalenia Regulaminu gospodarki finansowej na dzisiejszym zebraniu, ponieważ członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymali projektu Regulaminu uwzględniającego poprawki Komisji Rewizyjnej, sama też ma szereg uwag których nie uwzględniono. Zdaniem Komisji Eksploatacyjnej, przedstawionym przez **Przewodniczącego Komisji - P. Ciecholewskiego** debata i uchwalenie Regulaminu gospodarki finansowej powinno być połączone z rozpatrywaniem Regulaminu GZM.

Prezes Zarządu – Janusz Sienkiewicz podkreślił wiodący charakter regulaminu finansowego, którego zapisy o dużym stopniu ogólności, będą podstawą regulacji bardziej szczegółowych, jak m.in. Regulamin GZM.

Decyzją Rady Nadzorczej, w wyniku głosowania (11 „za”, 3 „przeciw”, 2 „wstrz.”) pkt 5 porządku obrad: Uchwalenie regulaminu gospodarki finansowej, został przeniesiony na posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej w dniu 16.02.2009r.

Ad 6

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Karaszewski odczytał § 13 Regulaminu Zarządu uchwalony 8.09.2008r., w którym ustalono zasady premiowania członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni oraz przedstawił zasady wynagradzania Zarządu obowiązujące poprzednio.

Zdaniem **P. Karaszewskiego** zaistniała potrzeba wprowadzenia modyfikacji do § 13 Regulaminu Zarządu, ponieważ w obecnym kształcie ogranicza on możliwości

wykonywania przez Radę Nadzorczą zadań zapisanych w §114 pkt 2) statutu Spółdzielni.

Propozycja P. Karaszewskiego dotyczyłaby zmiany zapisów w § 13 ust.1.pkt.2 Regulaminu Zarządu, w taki sposób, aby premia była wypłacana Członkom Zarządu po przyjęciu przez Radę Nadzorczą kwartalnego sprawozdania finansowego i rzeczowego.

P. Mierzejewski również jest zwolennikiem zmiany sposobu premiowania Zarządu, chociaż większą wagę przywiązywałby nie do okresu sprawozdawczego, ale przede wszystkim do możliwości różnicowania wysokości przyznanej premii poszczególnym członkom Zarządu.

P. Mierzejewski przedstawił w skrócie przebieg ostatniego posiedzenia Komisji Eksploatacyjnej z udziałem Z-cy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji i stwierdził, że premia powinna mieć charakter uznaniowy.

P. Wiśniewski –Sekretarz Rady Nadzorczej podkreślił, że stanowione przepisy mają mieć charakter ogólny, uniwersalny i nie mogą być ustawiane „pod osobę”. Zapis § 13 nie ogranicza Radzie Nadzorczej możliwości kontroli pracy Zarządu i podjęcia decyzji o odebraniu premii.

Podobnego zdania był **P. Bruski**, który stwierdził, że obecny zapis daje członkom Rady Nadzorczej możliwość wnioskowania o odebranie premii Członkom Zarządu, jednakże popartego merytorycznymi zarzutami, do których członkowie Zarządu mogą się odnieść.

P. Kuc wypowiedział się przeciwko zbyt szybkim zmianom niedawno uchwalonego Regulaminu. Stwierdził, że przyjęte zasady tworzą premię regulaminową dla Zarządu i jej odebranie powinno wiązać się z konkretnymi uchybieniami, które są określone w samym regulaminie. Jest to bardzo dobry zapis, ponieważ gwarantuje, że działania Zarządu będą weryfikowane merytorycznie, nie na podstawie indywidualnego stosunku do poszczególnych Członków Zarządu.

P. Świtalska zgłosiła pomysł zobowiązania członków Zarządu do przedstawiania Radzie Nadzorczej krótkich miesięcznych raportów z realizowanych zadań, co pozwoli na bieżącą ocenę podejmowanych działań.

P. Karpińska zaproponowała zlikwidowanie premii, poprzez włączenie jej części do wynagrodzenia zasadniczego i zamianie pozostałej części na nagrodę uznaniową.

W dyskusji głos zabrał również **P. Adamczyk** – członek Rady Nieruchomości Mikołajczyka 1, 3, który poinformował zebranych, że zasady wynagradzania Zarządu zostały uchwalone jednogłośnie przez poprzednią Radę Nadzorczą. Zmiana zapisów miała na celu ułatwienie dokonania oceny pracy członka Zarządu po krótszym okresie niż kwartał i ewentualne odebranie premii, w przypadku ich nie realizowania oraz umożliwienie Członkom Zarządu otrzymywania wynagrodzenia na bieżąco, nie zaś z opóźnieniem prawie półrocznym.

Wobec tak dużej rozbieżności zdań i braku możliwości dokonania konkretnych ustaleń **Przewodniczący Rady Nadzorczej P. Karaszewski** zamknął dyskusję w tym punkcie obrad i zapowiedział powrót do tematu w innym terminie.

Ad.7

1. **P. Głowacka z upoważnienia Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej** złożyła informację na temat działań podjętych przez Komisję:

Wniosek nr 1. Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa po zapoznaniu się z wykazem postępowań sądowych toczących się w sprawach o zasądzenie należności oraz o eksmisję, zawnioskowała o spotkanie z mec. Mazurczakiem w celu uzyskania informacji o zaległych rozprawach sądowych oraz informacji o terminach wyznaczonych rozpraw.

Wniosek nr 2. Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa postanowiła wystąpić do Zarządu o przygotowanie wykazu stawek czynszowych za lokale użytkowe w najmie, z uwzględnieniem stawek dotychczasowych, stawek po zmianie oraz wskazanie, które stawki zostały obniżone na skutek interwencji najemcy. Powodem powyższego wystąpienia są ustne interwencje najemców u członków Komisji, w związku z bardzo wysokimi podwyżkami czynszu.

P. Głowacka przedstawiła obawy Komisji, czy tak duże podwyżki stawek najmu nie spowodują licznych rezygnacji najemców, co z kolei doprowadzi do strat finansowych nieruchomości.

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacji – P. El-Sousy poinformował, że wszystkie stawki były negocjowane z najemcami (od sierpnia 2008r.).

Uzgodnione podwyżki, na poziomie średnich cen najmu lokali użytkowych w dzielnicy Praga-Południe, spowodowały podpisanie aneksów do umów najmu. Umowy wypowiedzieli tylko najemcy pomieszczeń piwnicznych.

Wszystkie działania miały na celu urealnienie stawek najmu oraz dbałość o majątek spółdzielców.

P. Karpińska stwierdziła, że **P. El-Sousy** jest pierwszym Prezesem, który podjął zadanie aktualizacji stawek najmu i po wielu latach Spółdzielnia będzie miała konkretne przychody z najmu. Na rok bieżący to kwota ponad 500 tys. zł. Należy się podziękowanie Panu El-Sousy.

2. **P. Kuc** podziękował Administracjom za sumiennie opracowany materiał - Wykaz Rad Nieruchomości, o który zwrócił się na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej.

3. **P. Karaszewski** poinformował, że wpłynęły 3 oferty wykładowców szkolenia dla Rad Nieruchomości:

- mgr Krystyny Królewskiej-Ciechanowskiej - w zakresie prawa spółdzielczego,
- mgr Heleny Pośpieszyńskiej w zakresie gospodarki finansowej
- mgr inż. Jerzego Bilewicza w zakresie prawa budowlanego.

Koszt szkolenia wyjazdowego w dniach 28.02-01.03b.r. to kwota ok.45.000 zł.

P. Karpińska jest przeciwna organizacji szkolenia wyjazdowego. Jej zdaniem szkolenie powinno odbyć się w Klubie IKAR i powinny w nim brać udział Rady Nieruchomości w pełnym składzie, a nie tylko przewodniczący Rad Nieruchomości.

P. Karaszewski podkreślił, że zaletą szkolenia wyjazdowego jest zapewnienie skoncentrowania się uczestników na tematyce wykładów. Można też zastanowić się nad wersją szkolenia wyjazdowego bez noclegu.

P. Bilewicz zaproponował przeprowadzenie pilotażowego seminarium w sali Klubu IKAR.

Prezes Sienkiewicz zadeklarował, że materiały dla uczestników szkolenia zostaną przygotowane przez biuro Zarządu.

4. W odpowiedzi na pytanie **P. Karaszewskiego, Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji P. El-Sousy** poinformował, że w sprawie ustawienia dodatkowej latarni oświetlającej przejście dla pieszych na ul. Bora- Komorowskiego na wysokości Szkoły im. UNICEF i basenu Wodnik, zostało wystosowane pismo do Zarządu Dróg Miejskich i sprawa jest w trakcie załatwiania.
5. **Prezes Sienkiewicz** przedstawił Radzie Nadzorczej krótką informację o stanie inwestycji prowadzonych na terenach SM "Gocław-Lotnisko":
 - zad.I etap VI Wilga VII – deweloper mimo zmniejszenia się popytu na lokale i małej liczby podpisanych umów, realizuje zobowiązania wobec Spółdzielni,
 - Jantar –bis – inwestycja zrealizowana. Uzyskaliśmy wpis w księdze wieczystej i już w lutym br. nasi członkowie będą podpisywać pierwsze akty notarialne wyodrębnienia lokali,
 - Iskra I – bez żadnych opóźnień realizowane są dwa budynki. Planowane zakończenie inwestycji to wrzesień 2009 roku.
 - Jugosłowiańska – jest podpisana umowa z deweloperem czekamy na pozwolenie na budowę.
6. **P. Karpińska** zwróciła się z pytaniem do Prezesa Zarządu, czy prawdą jest, że Zarząd Spółdzielni podpisał umowę z SM „Orlik-Jantar” dotyczącą budynków Orlego Lotu 2 i 4.

Prezes Sienkiewicz poinformował, że podpisane zostało notarialne poświadczenie Uchwały o podziale Spółdzielni. Zarządy obu Spółdzielni czynią wszelkie starania, aby umożliwić mieszkańcom tych budynków przekształcenie prawa do lokali w odrębną własność. Sytuacja prawna tych nieruchomości jest skomplikowana, ponieważ w księdze wieczystej wpisana jest SM „Gocław-Lotnisko”, natomiast mieszkańcy są członkami SM „Orlik-Jantar”. W chwili obecnej akta sądowe sprawy o uchylenie uchwał podziałowych zostały przekazane z Sądu Rejonowego do Sądu Okręgowego, co jeszcze bardziej utrudnia sytuację.
7. **P. Karpińska** zwróciła uwagę na konieczność wprowadzania pod obrady Rady Nadzorczej, zmian stawek wynikających z zapowiadanych podwyżek opłat za gaz i energię elektryczną.

Prezes Sienkiewicz wyjaśnił, że są to zapowiadane zmiany cen, jak staną się faktem przeliczenia opłat zostaną wykonane natychmiast. Wcześniejsze nawarstwienie się podwyżek opłat za lokale nie powstało z tytułu opieszałości działań Zarządu.
8. **Przewodniczący Rady Nadzorczej** przedstawił zebrany odpowiedzi na pisma Rad Nieruchomości w sprawach stawek eksploatacyjnych i funduszu remontowego:
 - Rady Nieruchomości Umińskiego 16,18,20,24,26,28,30 zał nr 7 do protokołu
 - Rady Nieruchomości Bora-Komorowskiego 12/14 zał.nr 8 do protokołu
 - Rady Nieruchomości Bora-Komorowskiego 10 zał.nr 9 do protokołu

9. **P. Bilewicz** zadał pytanie, jaki tryb i system postępowania przyjmie Zarząd celem przygotowania naszej Spółdzielni do problemu segregacji śmieci. Rada Nadzorcza postanowiła na jednym z kolejnych posiedzeń zapoznać się z informacją Zarządu dot. przyjętej procedury wprowadzenia w osiedlach Spółdzielni segregacji śmieci.

Na tym zebranie zakończono.

Wykaz podjętych uchwał:

- Uchwała nr 1** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążenia prawa użytkowania wieczystego gruntu Spółdzielni, hipoteką na rzecz PKO BP S.A. XV O/Warszawa.
- Uchwała nr 2** w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążenia prawa wieczystego nieruchomości KW WA6M/003223065/2 – osiedle Jantar Bis, służebnością gruntową prawa przejścia i przejazdu.
- Uchwała nr 3** w sprawie uchwalenia stawek opłat za lokale dla budynków Bora-Komorowskiego 37 i 39 w Administracji „Mewa”
- Uchwała nr 4** w sprawie uchwalenia funduszu remontowego dla nieruchomości Znanieckiego 7.

WICEPRZEWODNICZĄCY R.N.
/-/Łukasz Rumowisk

PRZEWODNICZĄCY R.N.
/-/Tomasz Karaszewski

Protokółowała:
Barbara Jędrzejewska