

**Protokół Nr 1/2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej
Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA”
w Warszawie
z dnia 05 lutego 2024 roku**

Posiedzenie prowadził Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Remigiusz Wojtaś.

Po stwierdzeniu quorum, przy obecności 11. członków Rady Nadzorczej Przewodniczący otworzył obrady.

Lista obecności stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu.

W posiedzeniu uczestniczyli zaproszeni członkowie Zarządu: p.o. Prezesa p. Dariusz Michalski, Zastępca Prezesa ds. technicznych p. Joanna Nowak oraz Zastępca Prezesa Główna Księgowa p. Anna Rackiewicz.

Obsługę prawną posiedzenia pełnił Radca Prawny: p. Michał Kaszubski.

Przewodniczący poprosił o uwagi do porządku obrad.

Pan Zbigniew Pabian zwrócił się o wyjaśnienie, z jakiego powodu nie został uwzględniony Jego wniosek o wprowadzenie do programu obrad punktu: Podjęcie decyzji o kontynuacji procesu wyboru Prezesa Zarządu. Wniosek złożył, gdyż uważa, że nie zamknięta została procedura wyboru Prezesa i należy kontynuować jego wybór.

Przewodniczący wyjaśnił, że p. Zbigniew Pabian przesłał wniosek do Członków Rady Nadzorczej, Przewodniczącemu do wiadomości i po posiedzeniu Prezydium, które już ustaliło porządek obrad planowanego posiedzenia.

Przewodniczący powiedział, że wybór został dokonany i składa wniosek o zamknięcie tego procesu.

Pan Andrzej Ganowski zwrócił uwagę, że w dniu 14.12.2023 r. część Członków Rady Nadzorczej opuściła posiedzenie Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza uznała za konieczne oddelegowanie członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu i nie może kontynuować procedury konkursowej.

Pan Tomasz Szatkowski dodał, że p. Władysław Jagielski zakończył pracę w Spółdzielni z dniem 31.12.2023 r. i dla właściwej kontynuacji działalności Spółdzielni Rada Nadzorcza dokonała oddelegowania do Zarządu członka ze swojego składu.

Pan Jarosław Ponurski powiedział, że w momencie niedokonania wyboru, Członek Rady Nadzorczej został oddelegowany na okres do czasu dokonania wyboru.

Radca Prawny wyraził opinię, że Rada Nadzorcza może zrobić to, co uważa za słuszne. Został oddelegowany do Zarządu Członek Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Prezesa, gdyż zgodnie ze Statutem Spółdzielni Prezes jest kierownikiem zakładu pracy.

Komisja jest ciałem pomocniczym, decyzja należy do Rady Nadzorczej. Jeżeli Rada Nadzorcza uzna, że z powodu braku satysfakcjonujących ofert nie może dokonać wyboru, to może zakończyć temat tego konkursu ofert.

Pan Andrzej Ganowski złożył wniosek formalny o zamknięcie dyskusji i przegłosowanie złożonych wniosków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił p. Zbigniewa Pabiana o sformułowanie wniosku.

Wniosek p. Zbigniewa Pabiana brzmiał: „Podjęcie decyzji o kontynuowaniu rozpoczętej procedury wyboru Prezesa.”

Za wnioskiem oddano 5 głosów, przeciw wnioskowi oddano 6 głosów.

Wniosek przez Radę Nadzorcza nie został przyjęty.

Pan Jerzy Jarmoc powiedział, że: cyt. „Rada Nadzorcza naczelną powoduje manipulację” i opuścił salę obrad.

Przewodniczący zapytał, czy są jeszcze jakieś wnioski do porządku obrad.

Pan Andrzej Ganowski zwrócił uwagę, że Rada Nadzorcza prowadzi dyskusje nad protokołami z posiedzeń od kilku miesięcy, a już jest luty i należy zająć się najistotniejszą sprawą: planem rzeczowo-finansowym dla Spółdzielni, stąd wnosi o ujęcie w porządku obrad punktu: „Informacja Zarządu o stanie przygotowań planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok”.

Rada Nadzorcza zaakceptowała ww. propozycję 5. głosami za, przy 2. głosach przeciw.

Przewodniczący wniósł o zamknięcie dotychczasowej procedury konkursu ofert na Prezesa Zarządu. Jeśli Rada Nadzorcza uznała, że żaden kandydat nie spełnia wymogów, to należy przeprowadzić nowy konkurs.

Pan Tomasz Szatkowski zaproponował modyfikację wniosku Przewodniczącego: Zamknięcie dotychczasowej procedury konkursu ofert i rozpoczęcie nowego postępowania.

Przewodniczący wyraził zgodę na powyższe.

Zmodyfikowany wniosek został poddany pod głosowanie i został przyjęty 9. głosami za, przy 1. głosie przeciw.

Porządek obrad uwzględniający przyjęte wnioski został zatwierdzony 9. głosami za, bez głosów przeciw wg poniższej kolejności:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Zmiana protokołu Nr 3/2023.
3. Przyjęcie protokołu Nr 4/2023.
4. Przyjęcie protokołu Nr 6/2023.
5. Przyjęcie protokołu Nr 7/2023.
6. Przyjęcie protokołu Nr 8/2023.
7. Informacja członków Zarządu o bieżących sprawach Spółdzielni.

8. Informacja Zarządu o stanie przygotowań planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok.
9. Zamknięcie dotychczasowej procedury konkursu ofert na stanowisko Prezesa Zarządu i rozpoczęcie nowego postępowania.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru audytora.
11. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia obciążenia z tytułu opłaty przekształceniowej wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności miejsc postojowych dla garażu 7 przy ul. Opaczewskiej 43.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany opłat w zakresie utrzymania i konserwacji wind w nieruchomości „Szczęśliwice I”.
13. Podjęcie uchwały w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale nr 39/2023 z dnia 23.11.2023 r. Rady Nadzorczej.
14. Podjęcie uchwały w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale nr 40/2023 z dnia 23.11.2023 r. Rady Nadzorczej.
15. Rozpatrzenie korespondencji.
16. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

ad 2. Zmiana protokołu Nr 3/2023

Pani Grażyna Kietlińska-Rakowska poprosiła o uwzględnienie w protokole pominiętych wypowiedzi.

Pan Andrzej Ganowski wniósł o zamknięcie dyskusji i przyjęcie wniosków p. Grażyny Kietlińskiej-Rakowskiej, które członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach.

Rada Nadzorcza 7. głosami za, przy 1. głosie przeciw przyjęła wnioski p. Grażyny Kietlińskiej-Rakowskiej.

Pani Maria Łaniecka przedstawiła swój punkt widzenia, co do przebiegu posiedzenia Komisji Rewizyjnej, o którym jest mowa w przedmiotowym protokole.

Pan Andrzej Ganowski wniósł o zamknięcie dyskusji i zatwierdzenie skorygowanej treści protokołu.

Rada Nadzorcza 8. głosami za, bez głosów przeciw zatwierdziła zmianę treści protokołu Nr 3/2023 uwzględniającą wnioski p. Grażyny Kietlińskiej-Rakowskiej.

Zdanie odrębne p. Grażyny Kietlińskiej-Rakowskiej stanowi załącznik Nr 2 do protokołu.

ad 3. Przyjęcie protokołu Nr 4/2023

Pan Andrzej Ganowski wniósł o przegłosowanie wniosku p. Grażyny Kietlińskiej-Rakowskiej przesłanego w materiałach i dołączenie sformułowanej w nim treści do protokołu.

Rada Nadzorcza zaakceptowała wniosek 7. głosami za, przy 1. głosie przeciw.

Uwzględniając powyższe Rada Nadzorcza 7. głosami za, przy 1. głosie przeciw zatwierdziła protokół Nr 4/2024 wraz załącznikiem.



ad 4. Przyjęcie protokołu Nr 6/2023

Pan Zbigniew Pabian podniósł, że zgłosił protest w sprawie zmian w składzie Komisji Rewizyjnej.

Pan Andrzej Ganowski zwrócił uwagę, że Rada Nadzorcza swoją decyzją nie odebrała praw członkom poprzez zmianę w składzie Komisji.

Pan Tomasz Szatkowski zapytał, czy ktoś ma uwagi do treści projektu protokołu.

Uwag nie zgłoszono.

Przewodniczący poddał pod głosowanie jego przyjęcie.

Rada Nadzorcza 7. głosami za i bez głosów przeciw zatwierdziła protokół Nr 6/2023.

ad 5. Przyjęcie protokołu Nr 7/2023

Pan Andrzej Ganowski zwrócił się o umieszczenie brakującego oświadczenia, które wygłosił na posiedzeniu, że odmawia wzięcia udziału w głosowaniu z powodu nie ujęcia w przyjętym porządku obrad sprawy, której miało ono dotyczyć.

Rada Nadzorcza zaakceptowała 9. głosami za, bez głosów przeciw umieszczenie w protokole ww. oświadczenia.

Innych uwag nie zgłoszono.

Skorygowany protokół Nr 7/2023 został zatwierdzony 8. głosami za, bez głosów przeciw.

W nawiązaniu do dyskusji o godzinach wejścia i opuszczania sali obrad przez uczestników posiedzenia Komisji Rewizyjnej, p. Maria Łaniecka wniosła o odnotowywanie na posiedzeniach Rady Nadzorczej godzin przybycia i wyjść członków w trakcie posiedzeń.

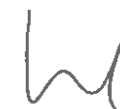
ad 6. Przyjęcie protokołu Nr 8/2023

Do treści protokołu nie wniesiono uwagi i 8. głosami za, przy 1. głosie przeciw protokół Nr 8/2023 został zatwierdzony.

Rada Nadzorcza zaakceptowała opinię Radcy Prawnego dot. uchwały Rady Nadzorczej z 29.11.2023 r. o wyborze Prezesa Zarządu i postanowiła, że będzie stanowiła załącznik do protokołu Nr 8/2023.

ad 7. Informacja członków Zarządu o bieżących sprawach Spółdzielni

ad 8. Informacja Zarządu o stanie przygotowań planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok.



P.o. Prezesa Zarządu p. Dariusz Michalski poinformował, że wraz z Zastępcą ds. technicznych p. Joanną Nowak przeprowadzili wizytację w zasobach Spółdzielni dokonując oceny najpilniejszych potrzeb nieruchomości oraz omówi bieżące, najistotniejsze sprawy:

- ad Szczęśliwice I – zakończenie robót elektrycznych w budynkach Nr 70 i 72 przy ul. Szczęśliwickiej,
- ad Szczęśliwice II – uruchomienie szlabanu na wjeździe na teren osiedla,

Zastępca Prezesa ds. technicznych poinformowała, że podczas wydawania pilotów do szlabanu rozmawiała z wieloma osobami i uzyskała informację, że mieszkańcy nie znają członków Rady Nadzorczej mieszkających w tej nieruchomości i nikt z Rady Nadzorczej nie konsultuje z nimi spraw ich dotyczących.

- ad Szczęśliwice III- regulacja oświetlenia zewnętrznego, uprzątnięto pomieszczenia gospodarcze,
- ad Leszno 19 – Zarząd odbył spotkanie z burmistrzem w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntu i oczekuje na notatkę z tego spotkania.

Radca prawny przypomniał na czym polega problem w powyższej kwestii i dodał, że za ok. 2, 3 miesiące urząd zrobi mapę podziałową działek i wyda zaświadczenie.

W ramach informacji Zarządu Rada Nadzorcza otrzymała sprawozdanie z realizacji planu remontów zatwierdzonego za 2023 rok i zagospodarowania środków funduszu remontowego z 2023 roku oraz zestawienie najpilniejszych robót przewidzianych w latach: 2024÷2028.

Rada Nadzorcza otrzymała również protokół z posiedzenia Komisji Technicznej na którym omawiano ww. dokumenty.

Przewodniczący Komisji Technicznej p. Tomasz Szatkowski poinformował, że członkowie Komisji uzyskali od członków Zarządu wyjaśnienia na swoje pytania.

Pan Andrzej Ganowski zapytał, kiedy Zarząd przygotuje plan rzeczowo-finansowy na rok bieżący.

Przewodniczący Komisji Technicznej poprosił o przygotowanie i przesłanie materiałów odpowiednio wcześniej, aby posiedzenia Komisji i Rady Nadzorczej odbyły się przed 13.03.2024 r.

Pan Andrzej Ganowski powiedział, że dotarła do niego informacja, że w budynku przy al. Bohaterów Września 6 remont klatki schodowej był wykonany w sposób niewłaściwy i ma być wykonane ponowne malowanie ścian, czemu się stanowczo sprzeciwia i nie wyraża zgody na wydanie jakiegokolwiek kwoty na ten cel.

Zastępca Prezesa ds. technicznych powiedziała, że w momencie przystąpienia do remontu tej klatki schodowej zakres robót był ustalony z mieszkańcami i po wykonaniu robót mieszkańcy byli zadowoleni z remontu, a dotychczas nikt nie zgłaszał wystąpienia usterek.

Zastępca Prezesa Główna Księgowa poinformowała o stanie zadłużenia z tytułu opłat oraz o windykacji należności. Wskutek podejmowanych działań zadłużenie ulega zmniejszeniu i wg stanu na 31.12.2023 r. wynosi 53% miesięcznych naliczeń opłat. Dla porównania, na koniec 2021 r. zadłużenie wynosiło 82%.

Pan Andrzej Ganowski poddał pod rozagę zmianę regulaminu gzm, żeby zobowiązania przekraczające okres 90. dni były obciążane karami w wysokości 20% zadłużenia, co mobilizowałoby dłużników do terminowego regulowania należności.

Pani Anna Rackiewicz dodała, że podpisywane są również ugody w sprawie uregulowania zadłużeń. W marcu zostaną wysłane wezwania do osób zalegających z opłatami powyżej 3. miesięcy wg stanu na 29.02.2024 r. Co do planu rzeczowo-finansowego na rok bieżący – postara się w marcu przygotować jego projekt wraz z korektą opłat. W styczniu i w lutym zbierane są koszty, czeka na koszty ubezpieczenia. Układając plan musi znać ich wysokość. W roku ubiegłym opłaty były prawidłowo skalkulowane i nie wystąpi strata.

W sprawie rozliczenia wkładów budowlanych „Raławicka II” ustalono, że p. Mec. Kaszubski przygotowuje zestawienie dot. stanu tego rozliczenia.

Pani Anna Rackiewicz poinformowała, że wyrok sądu w sprawie rozliczenia kosztów wieczystego użytkowania działki gruntu tej nieruchomości stał się prawomocny.

Pan Zbigniew Pabian powiedział, że na posiedzeniu Komisji Technicznej prosił o uprzątnięcie odpadów pozostawionych przy budynku przy ul. Opaczewskiej 42 przez wykonawcę remontu robót elewacyjnych. Śmieci nadal znajdują się przy budynku, więc jeśli wykonawca się nie wywiązuje, należy to zlecić innej ekipie i potrącić koszt z należności wykonawcy.

Pan Dariusz Michalski powiedział, że będą prowadzone porządki w obrębie wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

ad 9. Zamknięcie dotychczasowej procedury konkursu ofert na stanowisko Prezesa Zarządu i rozpoczęcie nowego postępowania

Przewodniczący zgłosił wniosek o zamknięcie dotychczasowej procedury konkursu ofert oraz rozpoczęcie nowej procedury.

Rada Nadzorcza przyjęła ww. wniosek 6. głosami za przy 2. głosach przeciw.

ad 10. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru audytora

Na zapytanie ofertowe Spółdzielnia otrzymała dwie oferty: firmy „POL-TAX” Sp. z o.o. za cenę netto 18 700,- zł oraz firmy KPW Audytor Sp. z o.o. za cenę netto 17 500,- zł.

Rada Nadzorcza zapoznała się z ww. ofertami i 7. głosami za, bez głosów przeciw podjęła uchwałę Nr 01/2024 o wyborze firmy KPW Audytor Sp. z o.o. do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.

ad 11. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia obciążenia z tytułu opłaty przekształceniowej wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności miejsc postojowych dla garażu 7 przy ul. Opaczewskiej 43

Z dyskusji, w której uczestniczyli: p. Andrzej Ganowski, p. Zbigniew Pabian, p. Tomasz Szatkowski oraz wobec udzielonych wyjaśnień przez Zastępcę Prezesa Główną Księgową wynikało, że stawka opłat powinna zapewnić, jak najszybsze odzyskanie środków finansowych, które Spółdzielnia z tego tytułu poniosła.

Pan Marian Zawadzki opuścił posiedzenie – godz. 20²⁰

Rada Nadzorcza odroczyła podjęcie uchwały do kolejnego posiedzenia, a Zarząd przedłożył propozycję stawki opłat zgodnie z sugestią Członków Rady Nadzorczej.

ad 12. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany opłat w zakresie utrzymania i konserwacji wind w nieruchomości „Szczęśliwice I”

Projekt przesłanej propozycji Zarządu omówił Zastępca Prezesa Główna Księgowa.

Pan Mirosław Prądyński zasugerował, aby wyłączyć całodobowe oświetlenie kabin dźwigowych.

Rada Nadzorcza dokonała zmiany wysokości opłat w zakresie utrzymania i konserwacji wind w trzech budynkach os. Szczęśliwice I, położonych przy ul. Opaczewskiej 39, al. Bohaterów Września 4A i 6 podejmując 8. głosami za, bez głosów przeciw uchwałę Nr 02/2024.

ad 13. Podjęcie uchwały w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale nr 39/2023 z dnia 23.11.2023 r. Rady Nadzorczej.

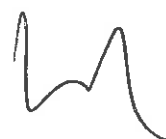
Rada Nadzorcza 8. głosami za, bez głosów przeciw podjęła uchwałę Nr 03/2024 dokonując sprostowania uchwały Nr 39/2023 podjętej przez Radę Nadzorczą w dniu 23.11.2023 r.

ad 14. Podjęcie uchwały w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale nr 40/2023 z dnia 23.11.2023 r. Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza 8. głosami za, bez głosów przeciw podjęła uchwałę Nr 04/2024 dokonując sprostowania uchwały Nr 40/2023 podjętej przez Radę Nadzorczą w dniu 23.11.2023 r.

ad 15. Rozpatrzenie korespondencji

Rada Nadzorcza ustaliła stanowisko w odniesieniu do pisma z 21.09.2023 r., l.dz. 2162 złożonego przez p. [REDAKOWANE], zobowiązując Zarząd do udzielenia odpowiedzi uwzględniającej aspekty techniczne poruszonego problemu.



ad 14. Sprawy wniesione i wolne wnioski

Pan Andrzej Ganowski wniósł o uwzględnienie w porządku obrad kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej zmiany w regulaminie gzm i złożył na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej wniosek zawierający propozycję zróżnicowania wysokości opłat za miejsca postojowe w budynku przy ul. Opaczewskiej 43: w garażach zamkniętych i w części zadaszonej oraz zmiany wysokości opłat z tytułu opłat na fundusz remontowy dla miejsc garażowych w tej nieruchomości.

W odniesieniu do wniosku p. Krzysztofa Biedrzyckiego z 23.01.2024 r., l.dz. 161 o pilne przekazanie kwoty 219 001 zł uzyskanej ze sprzedaży lokalu usługowego Nr 19 w budynku przy ul. Opaczewskiej 43 na fundusz remontowy tej nieruchomości, Zastępca Prezesa Główna Księgowa wyjaśniła, że zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po rozliczeniu kosztów budynku położonego przy ul. Bohdanowicza 19, to Walne Zgromadzenie zdecyduje o przeznaczeniu tych środków, o czym wie wnioskodawca uczestnicząc w posiedzeniach Rady Nadzorczej i w obradach Walnego Zgromadzenia.

Pan Mirosław Prądyński poprosił o przygotowanie odpowiedzi na ww. wniosek p. Krzysztofa Biedrzyckiego.

Zastępca Prezesa ds. technicznych powiedziała, że p. Krzysztof Biedrzycki już ok. rok temu dostał odpowiedź w tej sprawie.

Pan Andrzej Ganowski zgłosił wniosek o ujęcie w porządku obrad następnego posiedzenia wyboru Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jako pkt: „Zmiana składu Prezydium”.

Na tym wyczerpano porządek obrad.

Przewodniczący podziękował zebranych za udział w posiedzeniu i zamknął obrady.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Mirosław Prądyński

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Remigiusz Wojtaś

załączniki:

- 1) lista obecności na posiedzeniu.

Lista obecności
na posiedzeniu Rady Nadzorczej
Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych
„OCHOTA” w Warszawie
w dniu w dniu 05 lutego 2024 roku

L.p.	Nazwisko i imię	Podpis
1.	Biedrzycki Krzysztof	
2.	Brach Wojciech	W. Brach
3.	Ganowski Andrzej	Andrzej Ganowski
4.	Jarmoc Jerzy	Jerzy Jarmoc
5.	Kietlińska-Rakowska Grażyna	Grażyna Kietlińska-Rakowska
6.	Łaniecka Maria	Maria Łaniecka
7.	Pabian Zbigniew	Zbigniew Pabian
8.	Ponurski Jarosław	Jarosław Ponurski
9.	Prączyński Mirosław	Mirosław Prączyński
10.	Szatkowski Tomasz	Tomasz Szatkowski
11.	Wojtaś Remigiusz	Remigiusz Wojtaś
12.	Zawadzki Marian	Marian Zawadzki