

**Protokół Nr 2/2024**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej**  
**Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA”**  
**w Warszawie**  
**z dnia 21 marca 2024 roku**

Posiedzenie prowadził Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Remigiusz Wojtaś.

Po stwierdzeniu quorum, przy obecności 8. 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 pełnili radcy prawni: p. Mecenas Michał Kaszubski i p. Mecenas Ryszard Cytryński.

Przewodniczący poprosił o uwagi do porządku obrad.

O godz. 18<sup>35</sup> na posiedzenie przybył p. Jarosław Ponurski.

Pan Zbigniew Pabian wniósł o dodanie pktu: „Rozpoczęcie procesu wyboru Prezesa Zarządu”.

Pan Mirosław Prądyński zwrócił uwagę, że planowany porządek obrad jest bardzo obszerny i dodatkowe tematy należy uwzględnić w programie kolejnego posiedzenia.

Pan Zbigniew Pabian podtrzymał swój wniosek.

Za wnioskiem oddano 4. głosy, przeciw 5. głosów – wniosek nie został przyjęty.

Pan Zbigniew Pabian złożył wniosek o zobowiązanie Prezydium do umieszczenia w planowanym porządku obrad kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej ww. sprawy.

Rada Nadzorcza 7. głosami za, bez głosów przeciw przyjęła powyższy wniosek.

Innych uwag do porządku obrad nie wniesiono i 8. głosami za, bez głosów przeciw zatwierdzono go wg poniższej kolejności:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu Nr 1/2024.
3. Informacja członków Zarządu o bieżących sprawach Spółdzielni.
4. Zmiana w składzie Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Zmiana warunków zatrudnienia p.o. Prezesa.
6. Rozpatrzenie wniosku p. Krzysztofa Biedrzyckiego o ujęcie w planie remontów na 2024 r. docieplenia ściany w osi 20 budynku Szczęśliwice III.
7. Opinia Komisji Rewizyjnej w sprawie projektu planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok.

8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok.
9. Podjęcie uchwał w sprawie zmiany wysokości opłat na fundusz remontowy w nieruchomościach: Szczęśliwice II, Szczęśliwice III, Poniecka 2, Bohdanowicza 17, Bohdanowicza 19.
10. Podjęcie uchwał w sprawie zmiany opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże dla wszystkich nieruchomości.
11. Podjęcie uchwał w sprawie ustalenia zaliczek na poczet opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w części dotyczącej centralnego ogrzewania i ciepłej wody dla wszystkich nieruchomości.
12. 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.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany obciążenia z tytułu opłaty przekształceniowej wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla lokali użytkowych, które są przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla nieruchomości: Szczęśliwice III i Bohdanowicza 19.
14. Rozpatrzenie wniosku p. Andrzeja Ganowskiego i p. Mirosława Prądyńskiego o zmianę „Regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ...”.
15. Informacja Pionu Prawnego o aktualnej sytuacji toczących się spraw sądowych w temacie budynku przy ul. Bohdanowicza 19.
16. Wniosek p. Krzysztofa Biedrzyckiego o dołączenie oświadczenia do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.09.2023 r.
17. Rozpatrzenie korespondencji.
18. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

## **ad 2. Przyjęcie protokołu Nr 1/2024**

Do treści projektu protokołu nie wniesiono uwag i 7. głosami za, przy 1. głosie przeciw p. Krzysztofa Biedrzyckiego protokół Nr 1/2024 z posiedzenia w dniu 05.02.2024 r. został przyjęty.

## **ad 3. Informacja członków Zarządu o bieżących sprawach Spółdzielni**

P.o. Prezesa p. Dariusz Michalski przedstawił kolejno informacje dotyczące nw. spraw:

- 1) prowadzonych głównych robót remontowych: remontu klatek schodowych w 2. budynkach os. Szczęśliwice I, kontynuacji remontu fragmentu dachu budynku przy ul. Opaczewskiej 42 oraz remontu elewacji z remontem balkonów w budynku przy ul. Leszno 19,
- 2) postępowania przetargowego na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy w zasobach Spółdzielni,
- 3) postępowania przetargowego na remont tarasu w budynku przy ul. Bohdanowicza 19,
- 4) spotkania z przedstawicielem nieruchomości Szczęśliwice III w sprawie uzupełnienia płytek na tarasie komunikacyjnym,
- 5) rozpoczęcia robót porządkowych w pomieszczeniach gospodarczych oraz udroźnienia dróg ppoż. w obrębie nieruchomości Szczęśliwice I,
- 6) rozwiązania umowy o pracę z konserwatorem [REDACTED],
- 7) analizowania możliwości umieszczenia na terenie nieruchomości Spółdzielni bankomatów, paczkomatów,
- 8) konsultacji z mieszkańcami zasad parkowania pojazdów w obrębie nieruchomości Szczęśliwice II,

- 9) uruchomienia nowego szlabanu na wjeździe na teren os. Szczęśliwice II,
- 10) odstąpienia od badania sprawozdania finansowego za 2022 r. w związku z dezaktualizacją ofert,
- 11) uregulowania stanu prawnego gruntu pod budynkiem przy ul. Leszno 19,
- 12) zmiany firmy sprzątającej w nieruchomościach: Szczęśliwice I i Szczęśliwice III oraz w budynku przy ul. Opaczewskiej 44,
- 13) realizacji wniosków o przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności,
- 14) prowadzenia rozmów ze strażą miejską w celu wyeliminowania parkowania aut w obrębie os. Szczęśliwice I,
- 15) działań windykacyjnych należności Spółdzielni i spadku do ok. 600 tys. zł. zadłużenia z tytułu opłat.

Pan Krzysztof Biedrzycki zgłosił przypadek odmowy usunięcia przez firmę sprzątającą butelek po alkoholu w okolicy klatki V. bud. Opaczewska 43. Wg informacji Zarządu za właściwą pracę firmy sprzątającej odpowiada ze strony Spółdzielni p. Ziemowit Frelak, a informacje zostaną zweryfikowane. Trwa sprawdzanie nowej firmy sprzątającej.

Pan Krzysztof Biedrzycki dodał, że zgłosił 10 dni temu do administracji Spółdzielni awarię oświetlenia w windzie i w wejściu do klatki V. bud. Opaczewska 43 i otrzymał informację, że sprawa jest skomplikowana i jest w toku.

Prosi też o wyjaśnienie, gdzie znajdują się pieniądze pochodzące ze sprzedaży lokalu nr 19 w budynku Opaczewska 43. Chodzi o kwotę ok. 219 tys. zł przeznaczoną przejściowo w 2017 roku na sfinansowanie dokończenia budowy Raławicka/Bohdanowicza. Od tego postanowienia minęło już 7 lat. Budowa została dawno zakończona.

W odpowiedzi zostało przedstawione pismo Zarządu PW/40/2024 z dnia 06.02.2024 r. dołączone do dokumentów na posiedzenie Rady Nadzorczej.

O godz. 19<sup>05</sup> posiedzenie opuścił p. Wojciech Brach.

Pan Jarosław Ponurski zasugerował umieszczenie w gablotach ogłoszeniowych informacji o konieczności indywidualnego zamawiania przez mieszkańców kontenerów na odpady remontowe i stare meble, gdyż ilość tych śmieci powoduje bałagan w wielu miejscach i m.in. utrudnia wyjazd z garażu w budynku przy ul. Opaczewskiej 43.

Pan Dariusz Michalski poinformował, że wywóz takich śmieci 2x w miesiącu jest bezpłatny, dodatkowy kosztuje 1000 zł. Zarząd zamierza ustawić wiatę na stare meble, żeby uporządkować miejsce gromadzenia takich rzeczy, zanim zostaną wywiezione.

Pan Jarosław Ponurski stwierdził, że wiatę nie rozwiąże istniejącego problemu.

Pan Krzysztof Biedrzycki to potwierdził dodając, że bałagan będzie w wiacie i wokół niej.

#### **ad 4. Zmiana w składzie Prezydium Rady Nadzorczej**

Planowana zmiana w składzie Prezydium związana jest z brakiem Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej w związku z oddelegowaniem do pracy w Zarządzie p. Darłusza Michalskiego, dotychczas pełniącego tę funkcję.

Zgłoszone zostały kandydatury: p. Andrzeja Ganowskiego i p. Zbigniewa Pabiana.



Przewodniczący poinformował, że p. Andrzej Ganowski wyraził zgodę na powyższe.

Pan Zbigniew Pabian również wyraził zgodę.

Na wniosek p. Krzysztofa Biedrzyckiego Rada Nadzorcza 6. głosami za, bez głosów przeciw postanowiła, że wybór Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej zostanie przeprowadzony w głosowaniu tajnym.

W związku z nieobecnością p. Andrzeja Ganowskiego i brakiem oświadczenia o wyrażeniu zgody na objęcie funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jednogłośnie (8 głosów za) ustalono, że sprawa ta zostanie przeniesiona na następne posiedzenie.

#### **ad 5. Zmiana warunków zatrudnienia p.o. Prezesa**

Zastępca Prezesa Główna Księgowa wyjaśniła, że p. Dariusz Michalski pełniąc obowiązki Prezesa Zarządu w ramach zawartej umowy zlecenia świadczy pracę w wymiarze pełnego etatu i konieczna jest zmiana formy zatrudnienia z umowy zlecenia na umowę o pracę.

Radca Prawny dodał, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni Prezes Zarządu pełni również funkcję Kierownika zakładu pracy, którą wykonuje w ramach umowy o pracę. Przedłożony projekt uchwały zakłada podpisanie umowy, która wygasa z chwilą wyboru Prezesa Zarządu.

Pan Krzysztof Biedrzycki stwierdził, że po wysłuchaniu przedstawionych argumentów, rozwiązaniem jest podjęcie uchwały o zawarciu umowy o pracę z p. Dariuszem Michalskim na czas 3. miesięcy.

Rada Nadzorcza jednogłośnie (8 głosów za) zaakceptowała powyższe ustalając wysokość wynagrodzenia. Do podpisania ww. umowy o pracę 7. głosami za i bez głosów przeciw zostali upoważnieni: p. Remigiusz Wojtaś i p. Krzysztof Biedrzycki.

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie (8 głosów za) Uchwałę Nr 5/2024 o zatrudnieniu p. Dariusza Michalskiego zgodnie z ustalonymi warunkami.

#### **ad 6. Rozpatrzenie wniosku p. Krzysztofa Biedrzyckiego o ujęcie w planie remontów na 2024 r. docieplenia ściany w osi 20 budynku Szczęśliwice III**

Pan Krzysztof Biedrzycki wyjaśnił, że z powodu zimna w swoim mieszkaniu, na własny koszt w 2006 roku ocieplił ściany poddasza. Pozostała ściana, którą należy w całym pionie lokali ocieplić od zewnątrz. Wraz z sąsiadami wystąpił o to do Spółdzielni. Spółdzielnia zleciła badanie termowizyjne. Przeanalizował je i poprosił o uzupełnienie badania wewnątrz lokalu, gdyż termowizja została przeprowadzona z poziomu gruntu i nie objęła zgłoszonej ściany. Badanie uzupełniające wykazało mostki termiczne i przemarzanie. Wg opinii Zastępcy Prezesa ds. technicznych podobno są gorsze ściany i temat został z planu remontów usunięty. Chciałby wiedzieć przez kogo.

Pani Joanna Nowak poinformowała, że sprawę tę wyjaśniono na posiedzeniu Komisji Technicznej Rady Nadzorczej i Rada Nadzorcza dokonała korekty planu remontów na 2023 r. Na podstawie badania termowizyjnego ww. ściany nie stwierdzono przemarzania i jej ocieplenie nie jest potrzebą nr 1 na tym etapie, a poza tym, to nie jedyna taka ściana.

Pan Krzysztof Biedrzycki powiedział, że na ostatnim posiedzeniu Komisji Technicznej uniemożliwiono przegłosowanie, aby wniosek 3. rodzin o ocieplenie ściany ponownie umieścić w planie remontów.

Chciałby również wyjaśnić kwestię wymiany okien połaciowych w swoim mieszkaniu i u sąsiada. Z powodu błędu wykonawcy zamontowano niewłaściwą stolarkę okienną w poziomej płaszczyźnie dachu. Przez 15 lat żył z kapiącą z nich wodą. Próbując skorygować błędy, które popełnił poprzedni Zarząd, na wniosek p. Krzysztofa Biedrzyckiego i sąsiada, okna zostały przez Spółdzielnię wymienione.

Pan Mirosław Prądyński zaproponował, aby zobowiązać Komisję Techniczną do przeanalizowania sprawy ocieplenia całego budynku przy ul. Opaczewskiej 43 na podstawie dokumentacji z badania termowizyjnego budynku, którą Zarząd przekaze Komisji wraz ze wstępnym oszacowaniem kosztów robót i przedstawienia opinii na posiedzenie Rady Nadzorczej planowane na 18.04.2024 r.

Rada Nadzorcza zaakceptowała powyższy wniosek 8. głosami za, bez głosów przeciw.

#### **ad. 7. Opinia Komisji Rewizyjnej w sprawie projektu planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok**

Informację z przebiegu prac Komisji Rewizyjnej przedstawiła Przewodnicząca Komisji p. Grażyna Kietlińska-Rakowska.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała plan gospodarczo-finansowy na 2024 rok w oparciu o dostarczone przez Zarząd dokumenty. W planie gospodarczo-finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną, które będą realizowane w 2024 roku.

Na wszystkie zadane pytania, odnotowane w protokole z posiedzenia Komisji, członkowie Komisji otrzymali wyczerpujące odpowiedzi ze strony Zarządu.

Po przeanalizowaniu przedstawionych materiałów Komisja Rewizyjna uznała, że nie wnosi zastrzeżeń.

W wyniku głosowania Komisja Rewizyjna podjęła decyzję o rekomendowaniu Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok.

Pan Krzysztof Biedrzycki stwierdził, że sprzeciwia się pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej i wnosi o wpisanie jego sprzeciwu do protokołu. W dniu 12.06.2023 protokół nr 3/2023 Rady Nadzorczej z dnia 25.05.2023 został przyjęty w głosowaniu: 6 głosów za i 1 przeciw. W ww. protokole był zapis o zastrzeżeniach p. Krzysztofa Biedrzyckiego i p. Marii Łanieckiej do sprawozdania finansowego za 2022 rok. Po kilku miesiącach pojawił się wniosek p. Grażyny Kietlińskiej-Rakowskiej o zmianę uchwały zatwierdzającej protokół nr 3 z dnia 25.05.2023. W dniu 14.12.2023 r. dokonano reasumpcji głosowania nad zatwierdzeniem protokołu nr 3/2023 z dnia 25.05.2023, co jest postępowaniem niedopuszczalnym. Wcześniej, w dniu 23.11.2023, poddano pod głosowanie wniosek p. Grażyny Kietlińskiej-Rakowskiej o odwołanie p. Krzysztofa Biedrzyckiego i p. Marii Łanieckiej z Komisji Rewizyjnej. Odwołanie było podwójnie wadliwe. Z przyczyny formalnej, ponieważ nie było takiego punktu w porządku obrad. Wprowadzono go w trakcie posiedzenia. Odwołanie było również wadliwe z powodów prawnych. Członków komisji wybiera się na pierwszym posiedzeniu nowo wybranej Rady Nadzorczej na okres nowej kadencji. Ani Statut Spółdzielni, ani regulaminy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej nie przewidują odwołań członka jakiegokolwiek komisji. Z uwagi na powyższe, odwołanie było wadliwe i nieskuteczne. Wszelkie dalsze działania Komisji Rewizyjnej w niepełnym składzie p. Krzysztof Biedrzycki traktuje jako zupełnie bezprawne i bezskuteczne.



## **ad 8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok**

Pan Zbigniew Pabian poprosił o wyjaśnienie pozycji w planie dot. kosztów energii elektrycznej. Po uzyskaniu informacji, że koszty wynikają z podpisanej umowy wyraził opinię, że Rada Nadzorcza została wprowadzona w błąd, gdyż przed podpisaniem umowy Zarząd zapewniał, że umowa będzie gwarantowała stawki uwzględniające „zamrożenie cen”.

Pan Krzysztof Biedrzycki zaproponował, aby wyjaśnieniem tej sprawy zajęła się Komisja Rewizyjna i przedstawiła Radzie Nadzorczej efekt weryfikacji.

Pan Jerzy Jarmoc powiedział, że zgłaszał ograniczenie ilości lamp w korytarzach w budynku przy ul. Opaczewskiej 44, gdyż oświetlenie jest nadmierne i generuje niepotrzebne koszty.

Pani Joanna Nowak powiedziała, że wyłączenie po 1. oprawie ledowej to niewielkie oszczędności, a oświetlenie będzie niedostateczne. Dokładne dane były podane na poprzednim posiedzeniu.

Pan Zbigniew Pabian przypomniał, że już dawno wnioskował o przeprowadzenie audytu poboru mocy przez urządzenia w budynku przy ul. Opaczewskiej 42.

Przewodniczący zapytał, czy ktoś ma jeszcze pytania do Zarządu w odniesieniu do przedstawionego materiału.

Wobec ich braku, Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 6/2024 zatwierdzając plan gospodarczo-finansowy na rok 2024 - 7. głosami za, przy 1. głosie przeciw p. Krzysztofa Biedrzyckiego z powodów wymienionych w pkt 7.

## **ad 9. Podjęcie uchwał w sprawie zmiany wysokości opłat na fundusz remontowy w nieruchomościach: Szczęśliwice II, Szczęśliwice III, Poniecka 2, Bohdanowicza 17, Bohdanowicza 19**

### **ad. Szczęśliwice II**

Rada Nadzorcza 6. głosami za, przy 1. głosie przeciw podjęła uchwałę Nr 7/2024 o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy w nieruchomości Szczęśliwice II.

### **ad budynek przy ul. Opaczewskiej 43**

Pan Krzysztof Biedrzycki podniósł, że propozycja Zarządu przewiduje zwiększenie stawki, a przypomina, że od 2016 r. monitoruje wydatki z tego funduszu i nigdy środki nie są wydawane. W 2023 r. zostało ok. 20 tys. zł, a na przyszły rok założono przejście kwoty 200 tys. zł - dlatego sprzeciwia się podniesieniu opłat.

Zgodnie z sugestią Komisji Technicznej Rady Nadzorczej o ustaleniu minimalnej stawki opłat na fundusz remontowy na 2,0 zł/m<sup>2</sup> p.u.m. wobec stanu naszych zasobów, Rada Nadzorcza 5. głosami za, przy 1. głosie przeciw p. Krzysztofa Biedrzyckiego podjęła uchwałę nr 8/2024 o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy nieruchomości położonej przy ul. Opaczewskiej 43.

**ad budynek przy ul. Ponieckiej 2**

Rada Nadzorcza 6. głosami za, bez głosów przeciw podjęła uchwałę Nr 9/2024 o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy w nieruchomości położonej przy ul. Ponieckiej 2.

**ad budynek przy ul. Bohdanowicza 17**

Rada Nadzorcza 6. głosami za, bez głosów przeciw podjęła uchwałę Nr 10/2024 o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy w nieruchomości położonej przy ul. Bohdanowicza 17.

Pan Mirosław Prądyński zwrócił się z pytaniem, z czego wynika jednakowa stawka opłat za lokale mieszkalne i lokale garażowe. Czy można to zmienić regulaminem gzm.

Pani Anna Rackiewicz odpowiedziała, że mówi o tym ustawa o rachunkowości oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Radca Prawny p. Mec. Ryszard Cytryński dodał, że lokale powinny być rozliczane wg tych samych zasad.

Pan Zbigniew Pabian powiedział, że temat wyroku Trybunału Konstytucyjnego wart jest zbadania.

**ad budynek przy ul. Bohdanowicza 19**

Rada Nadzorcza 5. głosami za, bez głosów przeciw podjęła uchwałę Nr 11/2024 o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy w nieruchomości położonej przy ul. Bohdanowicza 19.

**ad 10. Podjęcie uchwał w sprawie zmiany opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże dla wszystkich nieruchomości**

Do przesłanych członkom Rady Nadzorczej projektów uchwał w sprawie zmian opłat w poszczególnych nieruchomościach, p. Anna Rackiewicz wyjaśniła dodatkowo, jakie składniki wchodziły w koszty eksploatacji, konserwacji dźwigów oraz koszty zarządu nieruchomościami.

**ad Szczęśliwice I**

Rada Nadzorcza podjęła 5. głosami za, bez głosów przeciw, uchwałę Nr 12/2024 o zmianie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w nieruchomości Szczęśliwice I.

**ad Szczęśliwice II**

Pan Zbigniew Pabian powiedział, że opłaty za lokale mieszkalne i garaże powinny być zróżnicowane, np. za sprząatanie – co wynika z ponoszonych kosztów i niepotrzebnie wpływa na stawkę podatku VAT. Należy zrobić audyt i bilans zużycia energii elektrycznej i przyjąć do kosztów średnie zużycie dotyczące garaży.

Ponownie zwraca uwagę, że opłaty za konserwację domofonów nie powinno być w związku z objęciem gwarancją nowo zainstalowanego systemu.

Pan Marian Zawadzki opuścił posiedzenie – godz. 20<sup>45</sup>.

Rada Nadzorcza podjęła 6. głosami za, bez głosów przeciw uchwałę Nr 13/2024 o zmianie opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w nieruchomości Szczęśliwice II.



### ad Szczęśliwice III

Pan Krzysztof Biedrzycki zaproponował, aby 50% kwoty planowanej nadwyżki w kwocie 79 984,47 zł przeznaczyć na inne potrzeby.

Pani Anna Rackiewicz odpowiedziała, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zabrania przeznaczenia tych środków na inne opłaty. Jeśli wystąpi nadwyżka, to w następnym roku jest kompensowana.

Pan Krzysztof Biedrzycki stwierdził, że margines bezpieczeństwa powinien wynosić 10%, żeby środków „nie zjadała” inflacja.

Rada Nadzorcza podjęła 7. głosami za, bez głosów przeciw uchwałę Nr 14/2024 o zmianie opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w nieruchomości Szczęśliwice III.

Następnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące pozostałych nieruchomości:

- Nr 15/2024 o zmianie opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaż w nieruchomości położonej przy ul. Ponieckiej 2 - 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 16/2024 o zmianie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w nieruchomości przy ul. Leszno 19 – 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 17/2024 o zmianie opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaż w nieruchomości położonej przy ul. Bohdanowicza 17 – 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 18/2024 o zmianie opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w nieruchomości położonej przy ul. Bohdanowicza 19 – 7 głosów za, bez głosów przeciw.

### **ad 12. Podjęcie uchwał w sprawie ustalenia zaliczek na poczet opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w części dotyczącej centralnego ogrzewania i ciepłej wody dla wszystkich nieruchomości**

W związku z obniżeniem ceny za 1 GJ przez dostawcę ciepła, Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej propozycję zmiany wysokości zaliczek na poczet opłat z tego tytułu.

Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały:

- Nr 19/2024 dla nieruchomości Szczęśliwice I - 6 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 20/2024 dla nieruchomości Szczęśliwice II - 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 21/2024 dla nieruchomości Szczęśliwice III - 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 22/2024 dla nieruchomości przy ul. Ponieckiej 2 - 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 23/2024 dla nieruchomości przy ul. Leszno 19 - 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 24/2024 dla nieruchomości przy ul. Bohdanowicza 17 - 7 głosów za, bez głosów przeciw,
- Nr 25/2024 dla nieruchomości przy ul. Bohdanowicza 19 - 7 głosów za, bez głosów przeciw.



**ad 12. 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**

Rada Nadzorcza podjęła 7. głosami za, bez głosów przeciw Uchwałę Nr 26/2024 o wprowadzeniu obciążenia z tytułu opłaty przekształceniowej wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności miejsc postojowych dla garażu 7 przy ul. Opaczewskiej 43.

**ad 13. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany obciążenia z tytułu opłaty przekształceniowej wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla lokali użytkowych, które są przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla nieruchomości: Szczęśliwice III i Bohdanowicza 19**

Rada Nadzorcza podjęła 7. głosami za, bez głosów przeciw Uchwałę Nr 27/2024 o zmianie obciążenia z tytułu opłaty przekształceniowej wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla lokali użytkowych, które są przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla nieruchomości: Szczęśliwice III i Bohdanowicza 19.

**ad 14. Rozpatrzenie wniosku p. Andrzeja Ganowskiego i p. Mirosława Prądyńskiego o zmianę „Regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ...”**

Pani Anna Rackiewicz poinformowała, że wniosek nie jest zgodny z obowiązującymi przepisami. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych mówi o rozliczaniu kosztów w danej nieruchomości.

Wobec tej opinii Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek.

Rada Nadzorcza 5. głosami za, przy 2. głosach przeciw odrzuciła złożony wniosek.

**ad 15. Informacja Pionu Prawnego o aktualnej sytuacji toczących się spraw sądowych w temacie budynku przy ul. Bohdanowicza 19**

Informację o stanie spraw sądowych w zakresie zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia oraz o wkłady budowlane przedstawił Radca Prawny p. Mecenas Michał Kaszubski.

Pan Krzysztof Biedrzycki stwierdził, że Rada Nadzorcza oczekiwała przedstawienia rozliczenia finansowego.

Pan Mecenas Michał Kaszubski zobowiązał się do przygotowania na następne posiedzenie tej informacji.

**ad 16. Wniosek p. Krzysztofa Biedrzyckiego o dołączenie oświadczenia do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.09.2023 r.**

Radca Prawny p. Mecenas Ryszard Cytryński wyraził opinię, że oświadczenie sformułowane w przedstawionej formie wprowadzi nieorientowane osoby w błąd, dlatego nie powinno być załączone do wskazanego protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej. Wynik finansowy nie jest poniesioną stratą, jak sugeruje p. Krzysztof Biedrzycki.

Pan Krzysztof Biedrzycki powiedział, że dostał pakiet protokołów z kilku posiedzeń i próbował je przeczytać. Stwierdził, że wnosi o dołączenie do protokołu Rady Nadzorczej z dnia 28.09.2023 wygłoszonego przez niego na tym posiedzeniu oświadczenia. Oświadczenie nie zostało załączone do

protokołu w wersji papierowej i elektronicznej. Bez tego oświadczenia, długa dyskusja na ten temat, zapisana w protokole, nie ma sensu. Takie oświadczenie odczytał i powinno to być odnotowane.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwrócił uwagę, że na posiedzeniach Rady Nadzorczej wielokrotnie była ta sprawa wyjaśniana, a przedstawianie wyniku finansowego, jako poniesionej przez Spółdzielnię straty jest wprowadzaniem członków w błąd.

Pani Anna Rackiewicz stwierdziła, że jeśli członek Rady Nadzorczej tego nie rozumie, to jak ma to zrozumieć nie zorientowany członek Spółdzielni?

Pan Mirosław Prądyński przypomniał, że w ubiegłym roku na Walnym Zgromadzeniu p. Krzysztof Biedrzycki błędnie informował członków Spółdzielni o stanie finansów Spółdzielni, ile Spółdzielnia ma strat.

Pan Krzysztof Biedrzycki powiedział, że w ciągu ostatnich lat było chyba 6 podwyżek z różnych powodów. Przeczytał bilans za 2022 i 2021 r. W odczuciu p. Krzysztofa Biedrzyckiego Spółdzielnia ma do dyspozycji 8 mln. zł. Rok temu 8,6 mln zł, 2 lata temu 9 mln. zł. Czy członkowie Rady Nadzorczej nie rozumieją, że Spółdzielnia gromadzi dużą ilość pieniędzy, które zżera inflacja?

Pan Dariusz Michalski podniósł, że po jednej stronie są wydatki, po drugiej zobowiązania. Spółdzielnia posiada zobowiązania długoterminowe na ok. 220 tys. zł, jako kaucje gwarancyjne na zabezpieczenie wykonanych robót remontowych oraz zobowiązania krótkoterminowe na ok. 4 mln. zł, między innymi na pokrycie kosztu za media dostarczane do budynków.

Pan Zbigniew Pabian poprosił o przedstawienie bilansu, gdyż 8 mln. zł to ¼ rocznych przychodów Spółdzielni i jeśli na koniec roku jest taka kwota, to jest zbyt wysoka.

Pani Anna Rackiewicz wyjaśniła, że stan środków na koniec roku należy rozpatrywać łącznie z należnościami i zobowiązaniami, jakie Spółdzielnia posiada na koniec roku.

Pan Krzysztof Biedrzycki zaproponował, żeby Rada Nadzorcza otrzymywała stan na koniec stycznia, lutego itd., gdyż rozumie, że Spółdzielnia musi dysponować zabezpieczeniem należności, lecz bufor nie może być tak duży.

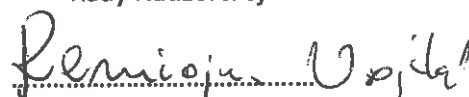
O godz 22<sup>10</sup> p. Mirosław Prądyński i p. Grażyna Kietlińska-Rakowska opuścili posiedzenie.

Rada Nadzorcza utraciła możliwość podejmowania decyzji i na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

  
.....  
Mirosław Prądyński

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

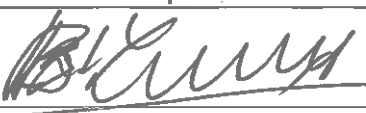
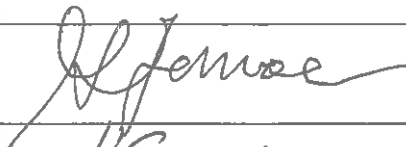
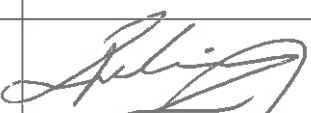
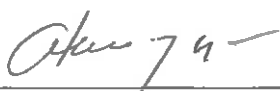
  
.....  
Remigiusz Wojtaś

załączniki:

- 1) lista obecności na posiedzeniu.

**Lista obecności  
na posiedzeniu Rady Nadzorczej  
Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Mieszkalnych  
„OCHOTA” w Warszawie**

**w dniu 21 marca 2024 roku**

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