

Protokół Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz”

z dnia 09 stycznia 2020r.

Ad. 1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków SBM „Żoliborz” odbyło się 09.01.2020r. o godz. 17.30 w lokalu Gimnazjum Nr 55 przy Al. Wojska Polskiego 1A w Warszawie.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków (NWZC) otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz”(RN) kol. Agnieszka Gwiazda.

Na początku zebrania poinformowała, że przebieg zebrania jest rejestrowany wyłącznie na potrzeby sporządzenia pisemnego protokołu z przebiegu NWZC. Spółdzielnia jako organizator spotkania i administrator danych osobowych nie wyraża zgody na nagrywanie zebrania przez osoby w nim uczestniczące i jednocześnie pouczyła, że w zebraniu mogą uczestniczyć tylko upoważnione osoby, które są zobowiązane do zaufania poufności informacji, przekazywanych podczas dzisiejszego posiedzenia. Uprzedziła o konsekwencjach niestosowania się do wymienionych przepisów prawa w tym zakresie, w szczególności do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

Poinformowała, że NWZC zostało zwołane na żądanie Rady Nadzorczej na podstawie artykułu 49 ust 2 pkt 1 oraz ust. 3 Statutu spółdzielni. Celem zwołania NWZC jest przedstawienie działań Zarządu dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego w lokal usługowy „Winny przystanek” przy ul. Mickiewicza 20 oraz podjęcie decyzji przez wszystkich zgromadzonych o dalszej współpracy z obecnymi członkami Zarządu.

Powitała zebranych członków Spółdzielni oraz zaproszonych gości :

p. Mecenasa Magdaleny [] z Kancelarii prawniczej.

i stwierdziła, że zawiadomienia o dacie NWZC wraz z porządkiem obrad (PO) zostało wysłane w terminie statutowym zgodnie z par.50 Statutu, w związku z czym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał.

Przewodnicząca RN kol. **Agnieszka Gwiazda** przypomniała, że do głosowania będą nam służyły mandaty, które były wręczane członkom Spółdzielni podczas podpisywania listy obecności. Przypomniała, że przy głosowaniu za osoby nieobecne jesteśmy zobowiązani do posiadania pisemnego pełnomocnictwa zgodnie z par. 52 pkt 2 statutu. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka spółdzielni. Powiedziała, że teraz przystępujemy do wyboru Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków i Sekretarza i Asesorów prosi o zgłaszanie kandydatów.

Pani **Irena Rudnicka** z RN zaproponowała na Przewodniczącego NWZC p. Stanisława [] który wyraził zgodę na kandydowanie, innych kandydatów nie zgłoszono. p. Stanisław [] został wybrany na **Przewodniczącego NWZC 85 głosami za, 1 głos wstrzymujący się, 0 głos przeciwnych.**

Na Sekretarza NWZC kol. Beata Stykowska zaproponowała kol. Romana Kaczora, który wyraził zgodę, innych kandydatów nie zgłoszono. Kol. Roman Kaczor został wybrany na **Sekretarza 85 głosami za, głosów przeciwnych nie było, 2 głos wstrzymujący.**

Następnie Stanisław [] przejął przewodnictwo NWZC i podziękował zebranych za zaufanie .

Ad. 2 Przewodniczący NWZC Stanisław [] powiedział, że od chwili przekazania członkom Spółdzielni porządku obrad (PO), zostały zgłoszone 2 poprawki , które muszą być przegłosowane.

Pierwsza z tych poprawek została zgłoszona bezpośrednio przez RN w terminie zgodnym ze statutem i dotyczy pkt 9 PO, chodzi o wybory uzupełniające , w treści pkt 9 jest napisane „...w razie odwołania dwóch członków Zarządu”, odczytał poprawkę do pkt.9 PO ” ...w razie odwołania co najmniej jednego członka Zarządu”.

Druga zmiana dotyczy pkt 10 PO, zmiana dotyczy fragmentu „...wobec nieudzielenia wotum zaufania wszystkim członkom obecnego Zarządu”, proponowane brzmienie pkt 10 PO powinno być „Głosowanie nad uchwałą w sprawie skrócenia kadencji Zarządu SBM-Żoliborz wobec odwołania wszystkich członków obecnego Zarządu”

Zaproponował trzy głosowania nad dwoma zmianami do PO i nad poprawionym PO.

Z sali padł wniosek, aby głosować tylko nad zmienionym PO.

Przewodniczący pytał, czy jest sprzeciw wobec zaproponowanych zmian PO w punktach 9 i 10.

Wobec niezgłoszenia sprzeciwu, Przewodniczący przeszedł do głosowania PO wraz ze zmianami, dotyczącymi punktów 9 i 10.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, uwag nie zgłoszono.

Porządek obrad został przyjęty 88 głosami za, głosów przeciwnych nie było, nie było głosów wstrzymujących się. W związku z czym przyjęto porządek obrad.

Przyjęto następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano -Mieszkaniowej "Żoliborz" w dniu 09.01.2020 roku

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni , wybór Prezydium.
2. Zatwierdzenie porządku obrad.
3. Wybór:
 - a) Komisji Mandatowo -Skrutacyjnej,
 - b) Komisji Wnioskowej.
4. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej (stan faktyczny i stan prawny) z podjętych działań Zarządu w sprawie zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego w lokal usługowy przy ul. Mickiewicza 20 . Udzielenie głosu członkom Zarządu Spółdzielni.
5. Dyskusja nad sprawozdaniem Rady Nadzorczej.
6. Odczytanie listy pełnomocnictw, zgodnie z art. 83 ust.1 1 Ustawy o Spółdzielniach

Mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 9.09.2017r. (Dz. U. z 2017 r. poz.1 596).

7. Głosowanie nad uchwałami w sprawach:

- a) udzielenia wotum zaufania dla Członka Zarządu ,
- b) udzielenia wotum zaufania dla Wiceprezesa Zarządu,
- c) udzielenia wotum zaufania dla Prezes Zarządu ,

8. Głosowanie nad uchwałami w sprawach (w razie nieudzielenia wotum zaufania) :

- a) w sprawie odwołania Członka Zarządu,
- b) w sprawie odwołania Wiceprezesa Zarządu,
- c) w sprawie odwołania Prezes Zarządu .

9. Wybory uzupełniające do Zarządu SBM Żoliborz (w razie odwołania co najmniej jednego członka Zarządu) głosowanie nad uchwałami w sprawach:

- a) wyboru Członka Zarządu SBM Żoliborz na czas do końca trwania obecnej kadencji Zarządu (kadencja 2018- 2022)
- b) wyboru Wiceprezesa Zarządu SBM Żoliborz na czas do końca trwania obecnej kadencji Zarządu (kadencja 2018-2022)

- c) wyboru Prezesa Zarządu SBM Żoliborz na czas do końca trwania obecnej kadencji Zarządu (kadencja 2018-2022)

10. Głosowanie nad uchwałą w sprawie skrócenia kadencji Zarządu SBM-Żoliborz wobec odwołania wszystkich członków obecnego Zarządu.

11 . Wybory do Zarządu SBM Żoliborz" na kadencję 2020-2024, uchwały w sprawie:

- a) wyboru Prezesa Zarządu,
- b) wyboru Wiceprezesa Zarządu ,
- c) wyboru Członka Zarządu.

12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej z przyjętych ważnych wniosków z obrad NWZC.

13. Głosowanie WZC nad przyjęciem wniosków.

14. Sprawy różne.

15. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Ad. 3 Przewodniczący NWZC S. zaproponował zgodnie z porządkiem obrad wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.

Członkowie WZC zaproponowali kandydatury: kol. Bogusława K , kol. Andrzeja kol. Piotra P i kol. Jerzego K jako członków

Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Kandydaci wyrazili zgodę.

Z Sali padło zapytanie od pani **Hanny M** , czy członek RN może być członkiem Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, czy nie ma konfliktu interesów, że w skład Komisji wchodzi członkowie RN ?

Mecenas odpowiedziała , że nie ma przeszkód formalnych, aby członkowie RN , którzy w świetle ewentualnych dalszych wyborów do Zarządu nie zamierzają kandydować, mogli kandydować do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Odbyło się głosowanie na poszczególnych członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Komisja powinna mieć skład 3- osobowy :

– Bogusław K 70 głosów za, 13 głosów przeciw, 8 głosów wstrzymujących.

– Andrzej G 65 głosów za, 10 głosów przeciw, 18 głosów wstrzymujących.

– Piotr P 90 głosów za, 0 głosów przeciw, 6 głosów wstrzymujących.

Kol. – Jerzy K 50 głosów za, 0 głosów przeciw, 43 głosów wstrzymujących.

W skład Komisji weszli Kol. Bogusław K. . Piotr Andrzej
G.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

Kol. Bogusław K. Przewodniczący Komisji;
Kol. Piotr P Członek Komisji,
Kol. Andrzej G - Członek Komisji.

Przewodniczący WZC w związku z brakiem kandydatur do Komisji Wnioskowej zaproponował, aby funkcję komisji wnioskowej pełniło prezydium WZC.

Propozycję Przewodniczącego poddano głosowaniu, wynik głosowania był następujący: 30 głosów za, 0 przeciw, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Ad. 4 Przewodniczący NWZC S. omówił przebieg obrad w tym punkcie, przypomniał, że w związku z przewidywaną możliwością wyboru nowych członków Zarządu zgłoszenie ewentualnych kandydatów do Zarządu powinno nastąpić na 7 dni przed data wyborów. Z uzyskanej od obecnego Zarządu wiedzy, wiemy, że nie zgłosił się żaden kandydat. Poprosił o przedstawienie przedstawiciela RN o wygłoszenie sprawozdania.

Na pytanie z sali czy głosowanie nad wotum zaufania będzie głosowaniem tajnym czy jawnym i czy będzie to przedmiotem głosowania Przewodniczący WZC stwierdził, że zdecyduje się to w punkcie głosowań a zgodnie ze statutem 1/5 uczestników zebrania może zgłosić wniosek, aby głosowania nad wotum było w trybie tajnym.

Przewodnicząca RN Agnieszka Gwiazda przedstawiła sprawozdanie RN, w którym zawarto:

Informacje Rady Nadzorczej w sprawie działań Zarządu dot. zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego w lokal usługowy- "Winny Przystanek" przy ul. Mickiewicza 20.

W dniu 13 czerwca 2019 roku inwestorzy Państwo A.J. Ki złożyli pismo do Zarządu Spółdzielni w sprawie „Przebudowy lokalu mieszkalnego nr polegającego na przyłączeniu go do lokalu usługowego nr oraz zmianę sposobu jego użytkowania z lokalu mieszkalnego na lokal usługowy w budynku wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza 20. W załączeniu przekazano również projekt budowlany. Zarząd w tym samym jeszcze dniu tj. 13 czerwca 2019 roku wyraził zgodę na przywrócenie i odtworzenie układu lokali i sprzed ich podziału w roku 2011 oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu nr 5 z mieszkalnego na usługowy. Zarząd wyrażając zgodę na działania inwestora nie podjął uchwały w tej sprawie, nie poinformował Rady Nadzorczej oraz mieszkańców nieruchomości, nie zapytał również inwestora jaka jest planowana działalność w tym lokalu. Jednocześnie zwracamy uwagę, że posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się również w dniu 13 czerwca 2019 roku na dzień po Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni SBM Żoliborz, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2019 roku.

Nie podjęcie uchwały w/w sprawie jest złamaniem zapisów Statutu Spółdzielni SBM "Żoliborz" w § 61, pkt 1 Statutu, który brzmi: „Zarząd podejmuje uchwały wyłącznie na protokołowanych posiedzeniach. Uchwały te są ważne, jeżeli za nimi głosowało co najmniej 2 spośród 3 osobowego składu Zarządu.”

W konsekwencji Zarząd nie poinformował RN o zaistniałym fakcie.

Regulamin Zarządu § 10: ... Na posiedzeniach RN, Zarząd przedstawia podjęte Uchwały Zarządu za okres od ostatniego posiedzenia RN. Zarząd powinien podjąć uchwałę a najbliższym posiedzeniu RN powinien poinformować o tym fakcie. Niestety tak się nie stało.

W dniu 19 czerwca 2019 roku został złożony wniosek do Wydziału Architektury i Budownictwa w Dzielnicy Żoliborz o zatwierdzenie projektu budowlanego wraz ze zmianą przeznaczenia lokalu mieszkalnego w lokal usługowy. Wydział Architektury rozpatrzył wniosek pozytywnie wydając Decyzje Nr _____ z dnia 30 sierpnia 2019 roku sygnatura pisma: UD-XVIII-WAB. Decyzja została przyjęta w sekretariacie SBM w dniu 6 września 2019 roku pod numerem 654/2019. Oryginał dokumentu został przekazany do pracownika pionu technicznego SBM Żoliborz, dekretacją Vice-Prezesa w dniu 4 września, czyli jeszcze przed oficjalnym zarejestrowaniem w sekretariacie. W nawiązaniu do decyzji Wydziału Architektury dla Dzielnicy Żoliborz Zarząd wystosował w dniu 16 września 2019 roku:

"OŚWIADCZENIE O ZRZECZENIU SIĘ PRAWA DO ODWOŁANIA co jest unikalną decyzją w historii spółdzielni, krokiem pozbawiającym członków spółdzielni złożenia sprzeciwu. W oświadczeniu czytamy:

.... Oświadczamy, że zrzekamy się prawa do odwołania ode decyzji nr 14812019 z dnia 30.08.2019, która została wydana przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Żoliborz działając z upoważnienie Prezydenta m.st. Warszawy. Spółdzielnia ma świadomość o skutkach prawnych jakie wywołuje powyższe oświadczenie tj.: z dniem doręczenia do Urzędu m.st. Warszawy WAIb dla Dzielnicy Żoliborz oświadczenie o zrzeczeniu się odwołania, decyzja, o której mowa wyżej staje się ostateczna i jest natychmiast wykonalna - oświadczenie, które zostało prawidłowo złożone jest niewzruszalne i nie można go cofnąć ... "

Oświadczenie zostało podpisane przez Prezesa i członka Zarządu. Nie ma możliwości odwołania się od tego oświadczenia.

W międzyczasie inwestor wystąpił do Spółdzielni tj. 19 sierpnia 2019 roku o wyrażenie zgody na wymianę drzwi wejściowych do lokalu Nr _____ (Winny przystanek) w dniu 22 sierpnia 2019 Zarząd wyraził zgodę na wymianę drzwi.

W tym miejscu RN chciała zaznaczyć na bardzo szybkie tempo w podejmowaniu decyzji przez Zarząd , było to kilka dni , czasami czekamy dość długo na odpowiedź i na pismo, mamy takie informacje od członków spółdzielni , a w tym przypadku szybko udzielono odpowiedzi pozytywne.

W tym miejscu RN chciała zaznaczyć na bardzo szybkie tempo w podejmowaniu decyzji przez Zarząd , było to kilka dni , czasami czekamy dość długo na odpowiedź i na pismo, mamy takie informacje od członków spółdzielni , a w tym przypadku szybko udzielono odpowiedzi pozytywne.

W dniu 11 września 2019 roku, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozytywna decyzję na wymianę drzwi wejściowych.

Korespondencja w/w sprawie mieszkańców nieruchomości położonej przy ul. Mickiewicza 20 :

W dniu 09 października 2019 roku mieszkańcy nieruchomości Mickiewicza 20 zebrali podpisy pod pismem skierowanym do Zarządu Spółdzielni z prośbą o podjęcie stosownych działań, które zniwelują uciążliwości związaną z działalnością w lokalu nr 5 "Winny przystanek". Mieszkańcy skarżą się na wyrzucanie hurtowych ilości butelek co powoduje duży hałas, krzyki, dym tytoniowy, głośne rozmowy z ogródka mieszczącego się pod oknami mieszkańców - oraz wzdłuż całego budynku,

zatarasowanie rowerami, stołkami itp. przedmiotami chodnika od strony pi. Inwalidów i ul. Mickiewicza oraz sprzedaż alkoholu. Mieszkańcy również wyrazili negatywną opinię na powiększenie lokalu usługowego oraz jakiegokolwiek poszerzenie działalności gospodarczej. Zażądano likwidacji ogródka i przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu. Pismo podpisało 16 mieszkańców posesji, głównie podpisały to osoby, których lokale graniczą z „Winnym przystankiem”: ale nie tylko.

W tym samym dniu 09 października 2019 roku do Zarządu pismo skierował jeden z mieszkańców nieruchomości zaniepokojony informacją, którą otrzymał z Dzielnicy z Wydziału Architektury o wydaniu pozwolenia na zmianę użytkowania i powiększenie powierzchni lokalu mieszkalnego nr na lokal usługowy (powiększenie Winnego Przystanku). Mieszkaniec zaznaczył w swoim wystąpieniu, że pominięto zdanie Mieszkańców, członków spółdzielni mimo licznych wcześniejszych protestów w tej sprawie. Zapytał również " ..., dlaczego praca w Zarządzie Spółdzielni daje podstawę do załatwienia swoich prywatnych spraw i w sposób podstępny i pomięciem zasad współżycia społecznego, pogwałceniem dobra i interesu wspólnego członków spółdzielni do czego powołany jest statutowo Zarząd. Spółdzielnia ma zaspokajać i dbać o poprawę warunków mieszkaniowych członków ... Takie działania Zarządu mieszkaniec uważał za skandaliczne i sprzeczne z interesem Spółdzielni i jej członków. Po raz kolejny Zarząd nie liczy się z Członkami i działa na ich szkodę. "

Zarząd ustosunkował się do wystąpienia mieszkańca i odpowiedział w dniu 16 października 2019 roku, które zdaniem Rady Nadzorczej odpowiedź mija się z istotnymi faktami oraz jest próbą zastraszenia członka spółdzielni działaniami. W piśmie tym czytamy:

" ... Zarząd Spółdzielni na wstępie zaprzecza jakoby w ramach podejmowanych przez siebie działań i wydawanych decyzji, w tym decyzji dotyczących nieruchomości przy ul. Mickiewicza 20, wykonywał swoje obowiązki z pominięciem lub naruszeniem interesu członków Spółdzielni i całej Spółdzielni, jak również, aby podejmowane przez Zarząd działania naruszały zasady współżycia społecznego, wewnętrzne regulacje spółdzielni czy w końcu przepisy obowiązującego prawa." (Taka odpowiedź pomimo naruszenia statutu Spółdzielni.

" odmowa udzielenia przez Spółdzielnię zgody dla użytkownika lokalu, na zmianę przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy lub odwrotnie, możliwa i uzasadniona byłaby właściwie tylko wówczas, gdyby działalność gospodarcza prowadzona w danym lokalu była uciążliwa dla większości pozostałych członków Spółdzielni i mieszkańców budynku •... ".(Zarząd nie podjął trudu zweryfikowania takiej możliwości/takiego stanowiska, chociażby poprzez ankietę lub inną formę konsultacji społecznej). Czytamy dalej :

" ..., gdy w nieruchomości położonej przy ul. Mickiewicza 20 prowadzona jest działalność "Winy Przystanek" przeciwnie niż Pan twierdzi, wielu mieszkańców bardzo pozytywnie wypowiadało się o użytkowanym lokalu, podkreślając jego walory ... "

" ... nie wpłynęły też żadne pisemne wnioski czy skargi większości mieszkańców nieruchomości Mickiewicza 20 powołujące się na rażące lub uporczywe naruszenie porządku domowego albo niewłaściwe zachowanie uprawnionych do lokali i związane z prowadzoną wewnątrz lokalu 5a działalnością ... "

że nie chodzi tylko o wymianę drzwi wejściowych do lokalu, ale zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego w lokal usługowy i powiększenie działalności "Winnego Przystanku".

Zdziwienie członków Rady Nadzorczej wynikało głównie z tego powodu, że Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia w czerwcu tuż po WZC, w lipcu, w sierpniu, we wrześniu również w obecności Zarządu i przez tak wiele posiedzeń Zarząd nie uważał za stosowne poinformować Rady Nadzorczej o zaistniałym fakcie.

Ponadto w sierpniu Zarząd wynajął "Winnemu Przystankowi" fragment części wspólnej w piwnicy, ponownie pomijając wymaganą trybem uchwałę oraz wynikającą z jej zaistnienia obowiązek poinformowania o niej RN.

Rada Nadzorcza postanowiła zająć się sprawą szczegółowo. Informację, które otrzymaliśmy od Zarządu wzbudziły duży niepokój i były nie spójne z informacjami przekazywanymi Radzie, mieszkańcom z dokumentami.

Brak konsultacji z mieszkańcami, brak informacji dla Rady Nadzorczej, nie podjęcie uchwały przez Zarząd oraz konflikt interesów (zgoda Przedstawicielstwa z roku 2011 podpisanego wówczas między innymi przez Pana J. Korczaka, nie wyłączenie się z działań w sprawie, konflikt interesów). Rada ocenia jako działania niedopuszczające i rażące niedopełnienie obowiązków. Zostały naruszone przepisy Statutu Spółdzielni:

" ... Zarząd podejmuje uchwały wyłącznie na protokołowanych posiedzeniach. Uchwały te są ważne, jeżeli za nimi głosował co najmniej 2 spośród 3 osobowego składu Zarządu." oraz z Kodeks Dobrych Praktyk, opracowanych przez Krajową Radę Spółdzielczą:

" ... • Zarząd powinien dbać o przejrzystość i efektywność Zarządzania spółdzielnią oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa, międzynarodowymi zasadami spółdzielczymi, niniejszym kodeksem oraz interesami wszystkich członków spółdzielni, członek Zarządu powinien zachować pełną lojalność wobec spółdzielni i uchylić się od działań, które mogłyby prowadzić do realizacji własnych korzyści materialnych, o każdym konflikcie interesów, który wystąpi lub może wystąpić. członkowie Zarządu zobowiązani są niezwłocznie poinformować radę nadzorczą ... " W związku z powyższym Rada Nadzorcza stoi na stanowisku, iż postępowanie Zarządu w tej sprawie polegało na chęci zatajenia przed Radą Nadzorczą całej procedury przekształceniowej poprzez:

- zatajenie wystąpienia inwestora (członka Zarządu) o złożeniu wniosku przekształceniowego,
- wydanie natychmiastowej pozytywnej decyzji bez zachowania stosownych procedur przewidzianych w statucie i regulaminie Zarządu,
- zrzeczenie się prawa do odwołania od decyzji wydziału architektury bez uzasadnienia tej kuriozalnej decyzji, co uniemożliwiło Radzie jak i członkom spółdzielni wniesienia sprzeciwu,
- brak konsultacji w całej sprawie z członkami mieszkańcami nieruchomości Mickiewicza 20 mimo posiadanej wiedzy, iż są składane sprzeciwy dot. działalności "Winnego przystanku".

Na skutek zaistniałych okoliczności Rada Nadzorczy straciła zaufanie do członka Zarządu, inwestora, jak i też do całego Zarządu.

Przewodniczący NWZC S. udzielił głosu członkom zarządu zgodnie z treścią punktu w PO.

" ... Nie jest więc prawdą twierdzenie Pana, iż prowadzona dotychczas działalność spotykała się z "licznymi protestami mieszkańców", a pismo z dnia 25-04-2018 podpisane przez 6 mieszkańców ograniczało się do działalności letniego ogródka ... "

" ... wydanie zgody na przywrócenie pierwotnego stanu lokali i zmianę przeznaczenia ostatniego nie pozostaje w sprzeczności z interesem właściciela - Spółdzielni, ani z interesem członków Spółdzielni, a tym bardziej nie może zostać poczytane jako pogwałcenie jakichkolwiek procedur obowiązujących w spółdzielni ... "

" ... Pana pismo, według wiedzy Zarządu stanowi jednostkową opinię, dodatkowo prezentowaną w sposób wyjątkowo niegrzeczny, która może wręcz zostać odebrana jako naruszenie dóbr osobistych członków Zarządu Spółdzielni ... "

(Pomimo wielokrotnego poruszania tematu uciążliwości Winnego Przystanku na posiedzeniach Rady Nadzorczej). Czytamy dalej w piśmie Zarządu:

" ... Zarząd Spółdzielni zwraca się do Pana z żądaniem powstrzymania się od wypowiedzi, które stanowią przekroczenie uzasadnionej krytyki działań Zarządu i mogą przyczynić się do konieczności poszukiwania ochrony prawnej przez osoby, których dobra osobiste zostały naruszone Pana bezprawnymi i nieuzasadnionymi stwierdzeniami ... "

Mieszkańcy nieruchomości również otrzymali odpowiedź na swoje wystąpienie. Odpowiedź została skierowana do 14 mieszkańców z 16 podpisanych cytując:

" .. Z dokumentacji będącej w posiadaniu Spółdzielni wynika, co potwierdzacie Państwo również w wyżej wymienionej korespondencji, że uciążliwości, na które się skarżycie dotyczą ogródka letniego ... "

" .. Jednocześnie z ostrożności chcielibyśmy nadmienić, że do Zarządu nie wpłynęły skargi na działalność "Winnego Przystanku" w okresie listopad - kwiecień tzn. wtedy, gdy ogródek nie funkcjonuje ... "

" ... Właściciele lokalu nr i wystąpieniem l.dz. 74312019 zapewniają (o czym Państwo zostaliście również poinformowani) , że planują rozszerzyć dziś prowadzoną działalność o jedną salę sprzedaży ... "

" ... Z pisma będącego w posiadaniu Spółdzielni z roku 2013 (l.dz. 66912013) wynika, że Zarząd wydając zgodę na zmianę sposobu użytkowania oraz sprzedaż i konsumpcję alkoholu, oparł ją na pozytywnej opinii Przedstawicielstwa mieszkańców budynku dotyczącej profilu działalności" z dnia 10.08.2011 (l.dz. S46111). Wystąpienie w tej sprawie było inicjatywą przedstawicielstwa ... Nadmieniła również, że w roku 2011 zgodę przedstawicielstwa również podpisał inwestor i nie wyłączył się z działań w sprawie.

Stanowisko Rady Nadzorczej:

Członkowie Rady Nadzorczej pod koniec września 2019 roku otrzymali od mieszkańców nieruchomości Mickiewicza 20 ustną informację o toczącym się remoncie w lokalu nr oraz prośbę o zainteresowanie się sprawą.

Członkowie Rady Nadzorczej w rozmowach telefonicznych otrzymali informację, od Zarządu, że właściciel lokalu nr wystąpił jedynie o wymianę drzwi wejściowych. Prace związane z wymianą drzwi wejściowych nie były widoczne na zewnątrz. Rada Nadzorcza poprosiła o przekazanie pełnej dokumentacji związanej z remontem lokalu. Komplet dokumentów otrzymaliśmy na pod koniec września 2019 roku. Po analizie dokumentów i wielkiemu zdziwieniu członków Rady Nadzorczej okazało się,

Głos zabrała prezes Zarządu prezes **Beata Stykowska**, która powiedziała, że chce na początku przedstawić sytuację w budynku Mickiewicza 20, w budynku od jakiegoś czasu nie ma przedstawicielstwa. W budynku po około 3 miesiącach po wydaniu decyzji (o połączeniu lokali i zmianie sposobu użytkowania) przez Zarząd, weszła w życie tzw. uchwała uwłaszczeniowa budynku, co oznacza, że w momencie, kiedy Zarząd wydawał zgodę wszystkie prawa do lokali znajdujących się w tym budynku, to własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu - prawa ograniczonego. To oznacza, że inaczej niż w budynkach, w których rozpoczął się proces zawiązywania wspólnot w budynkach, w których choćby jeden lokal został wyodrębniony Zarząd ma obowiązek pytania współwłaścicieli o zgodę. W budynku Mickiewicza 20 w tym momencie, opierając się tylko na przepisach, prawa Zarząd mógł podjąć taką decyzję samoistnie bez zaciągania opinii poprzez uchwałę innych właścicieli lokali, bo takich na Mickiewicza 20 na dziś nie było w dniu wydawania zgody. W roku 2011 lokal nr 1 był jednym lokalem o pow. 128 m² był lokalem mieszkalnym. Po zapoznaniu się z motywacją pp. [imię], przedstawicielstwo wyraziło zgodę na proponowany sposób wykorzystania i na podział. Lokal podzielono na dwa, jeden usługowy a drugi mieszkalny i taki stan utrzymywał się do momentu wydania decyzji przez WAiB na ponowne połączenie. Od 2013 roku na podstawie zgody wydanej przez ZDM na utworzenie ogródka gastronomicznego, na gruncie należącym do ZDM utworzono taki ogródek. Zarząd podejmując zgodę na połączenie lokali i zgodę na wykorzystanie go jako użytkowy wziął pod uwagę, że w latach 70-tych był to w części lokal mieszkalny, po drugie, że była już zgoda Przedstawicielstwa na podział i znany był już sposób wykorzystania lokalu użytkowego i Przedstawicielstwo wydało zgodę na sprzedaż alkoholu w lokalu. Zarząd ma inne spojrzenie niż RN na sprawę mnogości złożonych protestów co do działalności tego lokalu. Prezes przejrzała całą dokumentację działalności „Winnego Przystanku” (WP) i zarejestrowanych przypadków do czerwca 2019 od 2013, gdy zaczął funkcjonować ogródek letni. Zgłoszono 7 skarg w tym 6 od tej samej osoby i tak się składa, że jest to architekt, który zaprojektował podział lokalu i jednocześnie członek przedstawicielstwa, które wydało zgodę na działalność i sprzedaż alkoholu. Siódma skarga jest podpisana przez 6 osób z tym, że była to skarga, aby dyscyplinować najemcę, aby jego działalność nie kolidowała z Regulaminem naszej spółdzielni. Przejrzała protokoły z obrad RN od stycznia 2017 do czerwca 2019 i przy podkreślaniu przez RN mnogości skarg od mieszkańców znalazła w tych protokołach 3 uwagi, jeden wpis dotyczył wywożenia śmieci, drugi dotyczył obawy jak będzie przekształcana nieruchomość przy zarejestrowanej działalności gospodarczej, a trzeci dotyczył uciążliwości działalności ogródka WP dla mieszkańców budynku. Zwróciła uwagę, że w ocenie Zarządu nie było przeciwskazań, żeby połączyć lokale, bo to wcześniej był jeden lokal. Skargi były tylko na działalność ogródka, a nie było ani jednej skargi pisemnej na działalność wewnątrz murów budynku i Zarząd w stosunku do lokali wyodrębnionych czy do lokali mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma ograniczoną możliwość do ograniczania swobody dysponowania nieruchomością przez właściciela tego lokalu o ile nie ingeruje w części wspólne nieruchomości. Przy tak prowadzonym sposobie myślenia przez Zarząd, rzeczywiście Zarząd wydał zgodę i w wyniku tej zgody architektura wydała decyzje na połączenie lokali i ich przekształcenie. Dodała, że cytaty z korespondencji podane w sprawozdaniu RN

dotyczyły okresu od czerwca do listopada 2019 roku. Czyli post factum i nie mogli mieć wpływu na podejmowane przez Zarząd decyzję. Jeśli ocena niepodjęcia uchwały przez Zarząd, który kierował się przesłankami: niedużą ilością skarg oraz tym, że dotyczyły one tylko działalności ogródka. Decyzja o połączeniu lokali i nie spowodowała zaistnienia ogródka, on już był i funkcjonował i zaistniał z powodu zezwolenia na sprzedaż alkoholu. Uważa, że do oceny decyzji wydanej przez Zarząd należałoby odnieść się do korespondencji jaka wpłynęła do Zarządu do momentu wydania zgody. Stanowisko RN (w sprawozdaniu) uwzględnia tę korespondencję, która wpłynęła po wydaniu decyzji przez Zarząd. Mamy w spółdzielni budynki, w których działa lokal użytkowy przekształcony przez właściciela lokalu i trudno by było powiedzieć, że tam nie było protestów, odbywały się spotkania mieszkańców z Zarządem, były rozmowy i skargi na działalność prowadzona w murach budynku, natomiast tu na Mickiewicza 20 takich skarg ani wniosków Zarząd nie miał. W jednym z protokołów RN można przeczytać, że ze względu na dobrosąsiedzkie stosunki mieszkańcy takich protokołów nie zgłaszali. Podnoszony jest zarzut nie podjęcia uchwały, jeśli odnieść się tylko do przepisów to Zarząd nie złamał tego przepisu dlatego, że statut mówi, że Zarząd ma podejmować decyzje kolegioidalnie tylko w drodze uchwały i przywołane są odpowiednio ilość osób w Zarządzie i ilość osób niezbędna do podjęcia uchwały. Obecny Zarząd pracuje w składzie 3-osobowym, podczas podejmowania decyzji, tu uwaga: przez zaniedbanie pani prezes nie zostało wpisane w protokole, że od podejmowania decyzji wyłączony był p. Janusz Korczak.

Na pytania, dlaczego to wszystko tak szybko się działo, odpowiedź jest taka, że w Zarządzie są tylko 3 osoby. Prezes w tym czasie wybierała się na urlop, inwestorowi zależało na tym, żeby zgodę lub odmowę uzyskać przed jej 2 tygodniowym urlopem. Odnośnie podjęcia uchwały jest jeszcze Regulamin Zarządu i o ile statut nie określa katalogu czynności w jakich musi być podjęta uchwała, czyli decyzji kolegialnych to Regulamin taki katalog czynności obejmuje i jedną z nich jest podział lub zmiana sposobu użytkowania lokalu, ale ten sam przepis wyklucza podejmowanie uchwał przez dwóch członków Zarządu, jeżeli nie ma 3-osobowej obecności na danym posiedzeniu Zarządu. W związku z tym zapisy statutowe nie zostały złamane. Jest to analiza post factum: czy powinien Zarząd podjąć uchwałę? Patrząc na statut nie było takiego obowiązku, ale dziś zdaje sobie z tego sprawę, że dla „czystości” i przejrzystości sprawy taka uchwałę należało podjąć, aby informacja ta dotarła do RN. Czy Zarząd mógł dać odmowę na połączenie i zmianę użytkowania? Wydając odmowę należy liczyć się z konsekwencjami i możliwościami obrony swojego stanowiska. Dotychczas przez 5,5 roku pracy Zarządu fakty pokazują, że podejmowane decyzje w różnych sprawach, także konfliktowych z członkami spółdzielni, były słuszne.

Dając odmowę lub zgodę Zarząd nie determinował decyzji WAiB urzędu. Ostateczną decyzję, po zapoznaniu się z dokumentami dołączonymi do sprawy, wydaje wydział Architektury (WAiB), dając, w tym wypadku, decyzję pozwolenia na budowę lub nie. Czyli dokument wydany przez Zarząd, to nie był dokument definitywny (kończący postępowanie), a jedynie adresowany do Architektury (WAiB), a nie pp. K RN zwraca uwagę, że Zarząd złożył rezygnację z możliwości odwołania od decyzji podjętej przez Architekturę. Jeżeli Zarząd dał wcześniej zgodę, to z jakich przyczyn na etapie postępowania w WAiB Zarząd miał z tej zgody rezygnować. Decyzja

została po to wydana, żeby ją dać, jeżeli stanowisko Zarządu byłoby inne to taką decyzję należało złożyć na etapie postępowania w WAI B.

Czy oświadczenie Zarządu wydane na etapie pracy WAI B przekreślało możliwość dalszych odwołań? Nie, gdyby była taka wola, to można by w dalszym etapie odwołać się do Wojewody, natomiast nie było to zamysłem Zarządu, bo zgodę w pierwszej instancji postępowania wydano.

RN stwierdza, że członkowie i RN mogliby protestować, ale niestety nie, bo Spółdzielnię reprezentuje Zarząd. RN mogła zobowiązywać Zarząd do zmiany takiej decyzji, ale uważa, że miałyby czas na przekonanie RN, że nie ma to sensu, bo w postępowaniu budowlanym, prawo budowlane (art. 3) mówi, że stroną postępowania budowlanego jest właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, czyli prawa ograniczonego rzeczowego, czyli pytanie WAI B czy my wyrażamy zgodę było nadgorliwością WAI B, a nie było koniecznym obowiązkiem do wypełnienia. Na brak takiego dokumentu od WAI B każdy z państwa, inwestor mógłby się odwołać. Jediną swoją przewinę prezes widzi w tym patrząc na dzisiejszy pogląd na sprawę, było to, że nie podjęto uchwały tak, żeby nie było wątpliwości, Zarząd powinien był przynajmniej zapisać w protokole, że w posiedzeniu Zarządu nie brał udziału członek Zarządu zainteresowany w sprawie. Ma nadzieję, że przedstawiła sprawę ze swojego punktu widzenia całościowo, a gdyby czegoś zabrakło to wyjaśnienia nastąpią w pytaniach w dyskusji.

Następnie głos zabrał Wice prezes spółdzielni **Janusz Korczak**, który odczytał przygotowane swoje stanowisko w sprawie. W wystąpieniu przedstawił swoją opinię na temat przekształcenia lokalu w budynku Mickiewicza 20. Wspólnie z żoną doszli do wniosku, że zamieszkiwanie w lokalu na parterze w sąsiedztwie przejeżdżających tramwajów, co jest dużą uciążliwością, jest niemożliwe, lepiej wykorzystać go jako lokal użytkowy zgodnie z prawem. Proces ten jest długotrwały, dlatego minimalizowanie czasu na każdym etapie wydawał się koniecznością. 12-czerwca gotowy był projekt, który zakładał dołączenie do istniejącego już lokalu pozostałej części mieszkania, przewidywał przywrócenie przejścia pomiędzy rozdzielonymi wcześniej lokalami i wymianę drzwi wejściowych. Żadnej innej ingerencji w części wspólne projekt nie zakładał. 13-czerwca projekt i wniosek został złożony i był to jeden z dwóch dni, kiedy 2 osoby z Zarządu, poza jego osobą, były w spółdzielni i mogły odnieść się do przedstawionego pisma w związku z planowanym urlopem prezes od 17-czerwca. Nieudzielenie odpowiedzi w tych dniach skutkowało by czekaniem 2 tygodnie. Członkowi Zarządu, rozumiejąc sytuację, podjęli decyzję jeszcze tego samego dnia. Osobiście nie miał wówczas poczucia konieczności podjęcia uchwały, tym bardziej, że poprzedni Zarząd również podczas wydzielania lokalu usługowego takiej uchwały nie podjął. W kontekście wydanego przez Zarząd oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez Zarząd komentarz uważam za konieczny. 6-września poczta doręczyła spółdzielni wydane inwestorom pozwolenie na budowę. Co do informacji w sprawozdaniu, że dekretacja jest z 4-września, a nie z 6-września, widać na mojej dekretacji przekreślone cyfry, być może był to po prostu czysty błąd wynikający z pomylenia dat, nic więcej nie można w tym momencie zarzucić, bo gdybyśmy znaleźli kopertę prawdopodobnie byłaby data, albo poprzez pocztę można by sprawdzić tę datę dostarczenia, uważa jednak, że nic

to nie wnosi do sprawy, przypisywanie czegokolwiek w tej sytuacji jest absolutnie nie na miejscu.

6-września poczta doręczyła spółdzielni decyzje o wydanym inwestorom pozwoleniu na budowę, jest w nim informacja, że SBM-Żoliborz ma prawo do odwołania w terminie 14 dni od daty doręczenia. 16-września, a więc po 10 dniach spółdzielnia wysłała oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do odwołania, czyli na 4 dni przed terminem, kiedy ono automatycznie termin wygasa na etapie postępowania w architekturze i skutkuje tym samym co oświadczenie. Przesłanką wysłania pisma było jedynie przekazanie informacji, że uprawniona strona podtrzymuje swoje stanowisko i nie zamierza się odwoływać. W takiej sytuacji WAiB nie musi już opóźniać wydanie ostatecznej decyzji o czas, który zwykle pozostawia sobie na obieg korespondencji. Z dzisiejszej perspektywy mogę ocenić, że zaoszczędzony czas, tydzień czy dwa, nie był wart ceny jaką jest dzisiejsze NWZC i postawione zarzuty. W treści sprawozdania RN jest przywołane zdanie: "członek Zarządu powinien uchylić się od działań, które mogłyby prowadzić do osiągnięcia własnych korzyści materialnych" wyjaśnia więc, że jego działanie wynikało z prawa do dysponowania wspólną własnością. A potencjalne korzyści wynikające z przekształconego lokalu będziemy zawdzięczać tylko i wyłącznie śp. pani która przekazała go w zamian za nastoletnią opiekę. Podejmując decyzje o przekształceniu wzięliśmy pod uwagę potencjalną uciążliwość tej nieruchomości. Mają już doświadczenie z najmu dla „WP” i wiedzą, że w obrębie lokalu swoją uciążliwością nie przekracza przeciętnego mieszkania. Mają też wiedzę, że ogródek powodował zgłoszenia do spółdzielni informacji o nieprzestrzeganiu godzin zamykania, w związku z tym najemca został poinformowany, że jeżeli nie dostosuje się do obowiązujących przepisów w tym regulaminów spółdzielni, umowa najmu zostanie rozwiązana. Stanowisko RN zawarte w sprawozdaniu, mówiące o świadomym zatajeniu przez Zarząd działań inwestora, jest według niego krzywdzącą konkluzją. Dzisiejsze NWZC i przyczyny jego zwołania są dla niego bez wątpienia znaczącym życiowym wydarzeniem. Trudno jest pogodzić się mu z myślą, że mogą być inne przesłanki zwołania go niż tylko dobro spółdzielni.

Następnie głos zabrał Członek Zarządu **Józef Menes**. Zaznaczył, że dotychczas Walne Zgromadzenia były zazwyczaj w czerwcu, ale trzeba przejść przez to dzisiejsze NWZC. Zaapelował po wcześniejszych szczegółowych wyjaśnieniach udzielonych przez panią Prezes i v-ce prezesa, żeby członkowie spojrzeli na zagadnienie szerzej. Formułuje się na podstawie tego godnego ubolewania jednorazowego zdarzenia dotyczącego pewnej grupy ludzi z tego budynku wnioski bardzo poważne dla całej spółdzielni w okresie sprawozdawczym i pisania planów na kolejny rok.

Obecnie jest 5,5 roku pracy Zarządu, którą można ocenić. Obecnie spółdzielnia ma na lokatach bankowych 3,3 mln zł. oszczędności. Zrealizowanych ponad 30 zadań w funduszu remontowym jak również w remontach lokali użytkowych, rokrocznie zysk waha się od 500 do 800 tys zł zasilających fundusz gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Dzięki temu od lat utrzymywane są te same stawki funduszu remontowego i opłaty eksploatacyjnej, pokrywany jest niedobór z wypracowywanego zysku. Co roku jest 2 mln zł przychodu z lokali, jak stara się Zarząd o interes spółdzielni nie trzeba sięgać do okresu sprzed 5 lat wystarczy podać informacje sprzed kilku dni z sądu, gdzie po wielu latach w procesie sadowym w trzech

instancjach spółdzielnia uzyskała wyrok zasądający wobec wykonawcy 200 tys złotych kar za opóźnienie w wykonaniu usterek remontu na elewacji, stwierdzonych w okresie gwarancyjnym na Mickiewicza 20. Kilkanaście dni temu Zarząd naliczył firmie OTIS kary 22 tys zł za opóźnienie przy wymianie wind osobowych na Krasieńskiego 2a. Zadał pytanie czy to oznacza, że Zarząd nie dba o interes spółdzielni, czy naraża spółdzielnię na straty. To są dwa ostatnie przykłady. Mówi się o trzech osobach w Zarządzie, a to oznacza 2,3 etatu. W takim wymiarze Zarząd jest zatrudniony. Zarząd ciężko pracuje, bo nie było dotąd sytuacji 3 osób w Zarządzie. Były Zarządy 5-osobowe, 4-osobowe, Zarząd obecny został w 3-osobowym składzie, gdy odszedł pan Michał W. RN uznała, że skoro Zarząd radzi sobie w 3-osobowym składzie, to dalej tak może pracować, a to ma wpływ na decyzyjność. Łatwiej jest popełnić błąd, gdy jest mniej ludzi i czasu. Łatwiej byłoby pracować w 4-osobowym składzie. Przypomniał, że jest autorem zapisu w statucie i w regulaminie, gdzie sformułował zapis wykluczający podejmowanie uchwał w 2-osobowym składzie i tylko na protokołowanych posiedzeniach. Postawił pytanie: gdzie są kandydaci na miejsca dotychczasowych członków Zarządu. Trzeba mieć świadomość, że jest opisana, jego autorstwa, procedura zgłaszania kandydatów, żeby nie było przypadkowych zgłoszeń kandydatów z Sali (paragraf 60 statutu). Nie ma żadnych nowych kandydatów zgłoszonych do dzisiejszych wyborów, chociaż w PO były zapisane wybory do Zarządu.

Pani **Monika G** powiedziała, że nie wszyscy mieszkańcy pisali skargi do spółdzielni na uciążliwość WP, straż miejska była wielokrotnie wzywana, przyjeżdżała po godzinie lub dwóch i wtedy już była cisza. Trzeba wziąć pod uwagę, że nie jedna osoba się skarżyła w siedmiu pismach, były non stop wzywane patrole straży miejskiej, pisma były kierowane też do władz miasta. Nie jest stałą mieszkanką na Mickiewicza 20, mieszka tam czasowo i też dla niej jest to uciążliwość, ma też sygnały od osób z rodziny mieszkującej na ul. Z, która skarży się na uciążliwość przejścia chodnikiem zastawionym rowerami, stolikami restauracji, jest to czasami niemożliwe.

A. Gwiazda powiedziała, że chce wyjaśnić członkom, że podjęcie decyzji o zwołaniu NWZC było dla członków RN trudną i ciężką decyzją. Członkowie RN bardzo długo się wahali, czy takie NWZC zorganizować, ale jednogłośnie w głosowaniu (7/7) zdecydowano, że chcemy członków spółdzielni powiadomić o zaistniałej sytuacji, że były podjęte działania przez Zarząd, które nie były konsultowane z mieszkańcami. Spółdzielnia, Zarząd, RN, to nie jest nikt inny tylko członkowie spółdzielni, stanowimy jedno spółdzielcze środowisko. W momencie, kiedy Zarząd podejmuje decyzje dotyczące mieszkańców jakiejkolwiek nieruchomości, to RN stoi na stanowisku, że powinny być brane pod uwagę decyzja mieszkańców, bo jesteśmy wspólnotą. Nie może być tak, że jeden inwestor, jeden z członków RN, czy członek Zarządu ma priorytety i profity z pewnych podjętych działań natomiast część mieszkańców spółdzielni na tym cierpi. Podkreśliła, że nie była to dla RN łatwa decyzja, ale była to decyzja jednogłośnie.

D. Piech, członek RN, powiedział, że z członkami Zarządu pracowaliśmy w przeszłości w RN i też była to dla niego trudna decyzja, ale doszliśmy jako RN do wniosku, że chcemy tę sytuację przedstawić i poddać państwu to pod rozważenie i

głosowanie. Odwołał się do słów v-ce prezesa powiedział , że nie ma żadnej innej przyczyny, która za tym stoi. Chciał odwołać się też do słów pani prezes , która powiedziała, że RN odnosi się do słów, dokumentów , sytuacji, które były już po podjęciu decyzji. Decyzja Zarządu była podjęta 13 czerwca , w tym dniu RN miała swoje posiedzenie i podczas tego posiedzenia członkowie RN mogli być o tym poinformowani, a RN dowiedziała się na początku października o całej sytuacji, stąd mogliśmy dyskutować , mogliśmy analizować całą dokumentację wtedy. Rozmawialiśmy z Zarządem , że sprawa ważna, istotna, dotycząca członka Zarządu, a my jesteśmy organami wybranymi przez spółdzielców , którzy nas wybrali. Transparentność i jasność działań to główna przyczyna naszego spotkania dzisiaj.

B. Stykowska odniosła się, że nie mówi o dokumentach, które są konsekwencją podjęcia decyzji przez Zarząd, mówi o korespondencji członków już po zaistnieniu sytuacji. Dokumentacja z października, listopada i grudnia w której mieszkańcy weralizują swoją dezaprobatę dla działalności gospodarczej, nie mogła być podstawą do podejmowania decyzji w czerwcu.

Jacek W z Mickiewicza 20 chciał powiedzieć, że był autorem projektu przekształcenia części lokalu , ale wskazał, że projekt dotyczył sklepu z zapleczem a nie restauracji. Jako autor projektu ponosi odpowiedzialność za to co było przedmiotem projektu. Wymagania projektowe dla sklepu są inne niż dla restauracji. Lokal, który był poddany przebudowie spełniał warunki na bycie sklepem , nawet sklepem z winem, ale z ograniczona konsumpcja (do próbowania wina), a nie żeby tam urządzać uroczystości na kilkadziesiąt osób, budynek ma pewna wytrzymałość. Zadał pytanie do Zarządu jak obecna sytuacja lokalu WP ma się w stosunku do jego projektu. Zarząd odmówił dostępu do obecnego projektu , który „rozwiija” obecnie prowadzona działalność argumentując to przepisami o ochronie danych osobowych (RODO). Stwierdził, że można ukryć w projekcie dane które podlegają przepisom RODO. Zwrócił uwagę na aspekty czysto użytkowe , że lokal nr jest lokalem mieszkalnym, jest lokalem dużym posiadającym pomieszczenia holu, pokoje , łazienki, nie wyobraża sobie jak ten lokal będzie spełniał wymogi dla restauracji, gdzie powinna być klimatyzacja. Klienci palący tytoń wychodzą na zewnątrz , bo w lokalu jest zakaz palenia. Poza tym pod lokalem jest piwnica, do której dostęp jest z lokalu i tam składowane jest alkohol. Czy to było zgłoszone w ramach przekształcenia , czy przepisy pożarowe zostały zachowane, czy Sanepid wiedział , że to jest lokal gastronomiczny z wyszynkiem. Zwrócił uwagę, że wyjście z tego lokalu krzyżuje się z wyjściem z budynku, na te postawione Zarządowi pytania związane z rozwinięciem jego projektu nie dostał odpowiedzi. Tu jest sedno sprawy ,a nie to, że się zabrania przekształcenia, które może być też dobre, a obecnie lokal ma się zmienić w lokal gastronomiczny o pełnych wymiarach. Ilość stolików w ogródku jest tak duża , że może tam konsumować kilkadziesiąt osób , a on mieszka nad tym lokalem i jest mu trudno czasem wytrzymać.

Druga sprawa, którą chce poruszyć to są działania Zarządu na korzyść lub niekorzyść członków. Członkowie przy każdym remoncie w budynku mają kłopoty, które muszą załatwiać sami. Przytoczył przykład jak podczas naprawy elewacji źle zamocowano rusztowanie do elementu okiennego, na co zwrócił uwagę osobiście, a szkody w lokalu zostały i Zarząd nie pomógł w likwidacji szkody.

Konrad S z posesji Marymoncka 59, który w swojej posesji mieszka nad sklepem rybnym i dzięki Zarządowi nie odczuwa tego. Jak się wprowadzał to był tam sklep z materiałami, a obecnie, mimo że jest sklep rybny Zarząd tak to urządził, że on jako mieszkaniec nie odczuwa tego. Powiedział, że budynek ma nową elewację i nowe drzwi wejściowe i stwierdza, że ma zaufanie do Zarządu, bo sam nie musiał interweniować, a Zarząd rozwiązał wszystkie sprawy ważne dla mieszkańców. Drugą sprawą to jako klient WP zdaje sobie sprawę, że nie jest to może przyjemne dla mieszkańców, ale wydaje mu się, że jest to inicjatywa, która się przyjęła tutaj i przyciąga ludzi na Żoliborz i jako okolica zyskujemy, mimo że rozumie uciążliwość dla mieszkańców. Zwrócił uwagę, że po drugiej stronie Mickiewicza też jest kilka restauracji. WP to nie jest jedyna restauracja w okolicy, która kończy pracę tak jak inne restauracje o godz. 22. Rozumie, że jest to uciążliwość, ale nie rozumie wokół czego jest to zamieszanie.

Piotr M z Mickiewicza 20, nie jest związany ze sprawą, nie mieszka tu, ale dostał zaproszenie więc przyszedł i w całej sprawie jedno jest dla niego niejasne: czy Zarząd zrobił coś przeciwko mieszkańcom, gdzie wiedział już, miał pełną świadomość, że mieszkańcy nie będą chcieli wyrażenia zgody dla organów nadzoru budowlanego. Spytał czy RN najpierw dowiedziała się o tym, że Zarząd to robi, a wtedy Zarząd bardzo szybko wysłał to pismo, żeby to uprawomocnić, czy po prostu RN dowiedziała się nieco później, bo jest to istotne z uwagi na to, gdyby doszło do sprawy sądowej to to będzie moment o zasadniczym znaczeniu, który będzie rozpatrywał sąd. Według niego jest to sprawa dość błaha. Bo sklep czy restaurację można z dnia na dzień zamknąć, a on uważa, że działania zmierzają do długotrwałego procesu sądowego. Proces, który będzie polegał między innymi na tym, że jeśli Zarząd przegra, to on uważa patrząc na zawiadomienie, że to NWZC nie ma podstaw prawnych, bo chodzi o to, że mogą być kwestionowane kwestie samej procedury. Może się zdarzyć tak, że dojdzie do bardzo poważnego procesu sądowego.

Przewodniczący NWZC S. powiedział, że nie widzi jakichś naruszeń proceduralnych, które by nam zagrażały.

A. Gwiazda powiedziała, że wszystkie dokumenty przygotowane na NWZC były poddawane opinii Pani mecenas, która jest zatrudniona w naszej spółdzielni. RN nie przygotowywała sama dokumentów, wszystkie dokumenty były z konsultacją i zgodą Pani mecenas. Jeśli chodzi o drugą kwestię poruszoną przez p. M to RN zajęła się sprawą po fakcie, dlatego że pomimo spotkań z Zarządem w czerwcu, lipcu, sierpniu, wrześniu i październiku RN nie została o tym fakcie poinformowana, dopiero jak mieszkańcy zainterweniowali i dostaliśmy informacje, że coś się dzieje w tym lokalu to wtedy RN się tym zainteresowała. Wcześniej nie mieliśmy w ogóle wiedzy na ten temat.

Piotr M z Mickiewicza 20 odpowiedział, że nie chodziło mu we wcześniejszej wypowiedzi o procedurę zebrania NWZC, ale o konsekwencje na przyszłość wskutek podjętych tu działań.

Irena Rudnicka z pl. Inwalidów 4/6/8 zabrała głos nie jako członek RN, ale jako zwykły członek naszej spółdzielni, powiedziała, że dla RN ta sytuacja, która się wyłoniła z powodu nie podjęcia tej uchwały (o przekształceniu lokalu w użytkowy), spowodowała, że należało zwołać dzisiejsze zebranie. Dotychczasowa współpraca pomiędzy RN a Zarządem układała się dobrze. Podkreśliła, że działania Zarządu są doceniane i według niej pani prezes Stykowska jest bardzo dobrym prezesem Zarządu. RN nie ma żadnej innej rzeczy na względzie jak dobro spółdzielni, nie chcemy być jednak traktowani jako współwinni niedopatrzania i nieuchwalenia tej uchwały. Prace Zarządu i inne cechy Zarządu doceniamy, natomiast ten incydent, który się zdarzył porostu jest bardzo ważny i rzucałby także cień na prace RN, gdybyśmy akceptowali rzeczy, które się nie powinny zdarzyć.

Proszę nie mieszać różnych spraw, bo ta sprawa nie wrzuca do jednego worka wszystkich spraw dotyczących spraw tej spółdzielni, mamy trzeźwy osąd innych rzeczy, natomiast w tej sprawie RN zwołała to zebranie, żeby członkowie mogli sami ocenić tę sytuację i sami podstąpić według własnej woli.

Monika K |Kozietulskiego 1, złożyła uznanie dla pracy pani prezes, za to, że zmieniła relacje między Zarządem, a mieszkańcami, teraz są one partnerskie, jeśli mówimy o remontach i wydawaniu naszych pieniędzy z funduszu remontowego. Z własnej pracy w pracy RN sprzed 10 lat przypomniła, że wówczas zwracała uwagę na to, że są pewne luki formalne, może niedokładnie określone procedury, które między innymi prowadzi do takiej sytuacji o jakiej teraz mówimy, chodzi głównie o konflikt interesów. Złożyła wtedy wspólnie z inną członkinią RN pismo przed WZC w 2009 r w którym wnioskowały o uchwałę na WZC o takiej treści: „... aby członkowie Zarządu, RN oraz osoby związane stosunkiem pracy ze spółdzielnią, ze względu na nieograniczony dostęp do wszelkich informacji były wyłączone jako oferenci w procedurach przetargowych zarówno zbycia lokali, wynajęcia lokali oraz świadczenia usług na rzecz spółdzielni. Ograniczenie to winno obowiązywać przez całą kadencję jak i dwa lata po jej zakończeniu. Osoby pełniące wyżej wymienione funkcje nie powinny wchodzić w żadne relacje ze spółdzielnią umożliwiające czerpanie korzyści oraz dające przywileje wynikające z dostępu do informacji”.

Nie podjęcie tej uchwały może powodować nieprzejrzystość procedur przetargowych, ale z tej relacji odczytanej przez przewodniczącą RN widać obraz, że pan v-ce prezes występował tam w kilku osobach zarówno jako członek Przedstawicielstwa mieszkańców, jako v-ce prezes i wreszcie jako inwestor. Powiedziała, że zarówno praca w Zarządzie czy w RN, to nie są funkcje obowiązkowe więc to jest nasza decyzja czy chcemy w przejrzysty sposób poświęcić nasz czas, naszą pracę dla spółdzielni. Odniosła się do wypowiedzi p. Menesa, że to nie członkowie decydują, że jest on zatrudniony na 0,3 etatu i jakie pan spełniał funkcję. Zależy nam na tym, żeby członkowie Zarządu w pełni angażowali się w pracę na rzecz spółdzielni i jeśli podejmują się na przykład nadzoru nad pracami remontowymi, to zależy nam na tym, żeby oni naprawdę byli wtedy, kiedy te prace się odbywają. Mieszkańcy nie mogą odpowiadać za tak niski wymiar etatu. To są uzgodnienia z RN, ale tak naprawdę jesteśmy dość małą spółdzielnią i nie stać nas na to, żebyśmy mieli 5-osobowy Zarząd, wydaje się, że mamy dość liczną RN. Wydaje się, że ta praca którą wykonuje RN też jest jakimś obciążeniem dla Zarządu. Jeśli chodzi o to podjęcie uchwały to wydaje się, że w tej sprawie mamy tu konflikt interesów.

W budynku na Koziętulskiego 1, jest sytuacja, że lokal użytkowy który powstał z przekształcenia mieszkania jest bardzo uciążliwy i też mieszkańcy nie byli włączeni w żaden sposób w procedurę przekształcenia tego lokalu. Mieszkańcy wielokrotnie próbowali zapobiec temu, ale mieszkańcy mieli zbyt małe możliwości prawne. Działo tam nie przychodzi psychologiczna, ale można powiedzieć „fabryka” psychologiczna, gdzie w weekendy przychodzi mnóstwo osób na wszelkiego rodzaju zajęcia, które skutkują zaburzeniem spokoju domowego, psuciem mienia, czasem opresją słowną.

Konkludując Zarząd powinien ostrożniej podejmować takie decyzje, które mają wpływ na jakość naszego mieszkania, bo my jesteśmy spółdzielnią budowlano-mieszkaniową, mieszkania służą zaspokajaniu potrzeb głównie mieszkaniowych, a nie prowadzeniu firm. Firmy powinny być w lokalach użytkowych, które od razu były do tego przystosowane. Słusznie zauważył p Jacek W że projektował sklep a nie restaurację i gdyby nie było restauracji, nie byłoby też ogródka gastronomicznego, byłby cichy sklep wewnątrz lokalu.

Michał W z Mickiewicza 20 spytał Zarząd, ile kosztowało dzisiejsze zebranie. Jaki jest charakter pilnych czynności, które należało podjąć w przypadku odwołania Zarządu, który uzasadniał zwołanie NWZC teraz, a nie przy okazji pracy Zarządu za cały rok. Nie widzi alternatywy dla odwołanego członka Zarządu, oczekiwał informacji jaka jest alternatywa wobec odwołanego członka Zarządu i jest zaskoczony, że takiej alternatywy nie było.

Rozumie, że istnieje Regulamin Zarządu i poza dwoma regulaminami będącymi w kompetencji WZC pozostałe regulaminy leżą w kompetencji RN. Problem jaki się tu rysuje, to problem transparentności działań i braku jasności jak załatwić sprawy na styku interesów osobistych członków Zarządu z interesami spółdzielni. Uważa, że jest to materia do regulaminu Zarządu, aby określić jasno, jak należy komunikować działania podejmowane przez członków Zarządu w interesie własnym w związku z pełnieniem przez nich funkcji Zarządu. Spodziewa się, że jest to praca, którą RN wykona. Rozumie, że Zarząd od kilkunastu miesięcy pracuje w składzie 3-osobowym, rozumie, że obecny Regulamin Zarządu uniemożliwia podjęcie uchwały w 3-osobowym składzie, gdy jeden, albo dwóch, albo trzech członków musi się wyłączyć. Jakie czynności zostały podjęte przez RN w okresie ostatnich kilkunastu miesięcy, żeby ten regulamin poprawić, żeby takiej sytuacji uniknąć?

J. Korczak powiedział, że koszty które ponosi spółdzielnia są około 3 tys zł, być może większe koszty ponosi każdy z nas, który musiał w tym zebraniu uczestniczyć ze względu na poniesiony czas rezygnując się ze swoich planów.

Wypowiedź osoby, która nie przedstawiła się: wyraziła swoje zdumienie, że członkowie spółdzielni zostali tutaj wezwani przez RN. Zostały rozbudzone emocje na Mickiewicza 20 i po prostu należało to tam rozwiązywać i porozmawiać z Zarządem. Mamy bardzo dobry Zarząd, a ona tu słyszy, że cały Zarząd ma być zmieniony, że mają być wybory Zarządu.

Zarząd popełnił błąd, można z Zarządem rozmawiać, powinna rozmawiać RN, a sprawę zostawić do normalnego zebrania walnego, a nie wzywać wszystkich członków Zarządu.

Wacław W , Marymoncka 59, powiedział, żeby Pani mecenas wyjaśniła, czy my mamy rozpatrywać aspekt etyczny zachowania Zarządu czy też Zarząd naruszył jakieś paragrafy bądź procedury prawne. Czy w ogóle ma sens głosowanie nad wotum zaufania dla członków Zarządu w momencie, gdy nie mamy kandydatów na nowych członków Zarządu i to głosowanie będzie bezpodstawne.

Mecenas wyjaśniła , że przygotowanie zebrania NWZC, porządku obrad i uchwał odbyło się na prośbę RN.

Przygotowanie tego zebrania powoduje, że pewne punkty, które co do zasady mają być poddane pod głosowanie przewidujemy i rozpatrujemy kolejne etapy co będzie, jeśli.... Zobowiązują nas do tego przepisy prawa spółdzielczego , prawo o spółdzielniach mieszkaniowych, wymagają transparentności co do budowy uchwał wraz uzasadnieniem i między innymi z tego powodu został przygotowany taki porządek obrad, który jest porządkiem dosyć specyficznym, takim uzależnionym od przebiegu zebrania tzn. musieliśmy przewidzieć najdalej idące warianty po to, aby doprowadzić do decyzji na tym zebraniu. Punktem wyjścia było zgodnie z oczekiwaniami RN poddanie pod państwa głosowanie decyzji jak oceniacie tę sytuację przedstawione zdarzenie, ujęte w sprawozdaniu informację. W związku z czym powstał projekt pierwszych uchwał ujętych w punkcie 7, czyli głosowanie nad wotum zaufania dla członków Zarządu. W zależności od wyniku głosowań dalsze uchwały mogą być nie głosowane, natomiast trzeba było je przewidzieć, ponieważ zgodnie z ustawą, jeżeli dany uchwał nie ma w porządku obrad to potem w trakcie zebrania nie można ich podejmować. W związku z tym są to pewne warianty. Jeżeli zebranie przyjmie pierwsze uchwały to kolejne, co zostało powiedziane, później nie wymagają poddania ich pod głosowanie, ponieważ wola WZC zostaje wyrażona. Co do drugiego pytania odnośnie przejrzystości, to opinia prawna która została przez Panią mecenas przygotowana, na prośbę RN, została wyłożona i została przedstawiona na stronie internetowej spółdzielni. Przedstawione stanowisko wskazuje, że regulacja, która przewidywała podjęcie uchwały przez Zarząd w zakresie tematu jakim się Zarząd zajmował, była to regulacja w postaci Regulaminu Zarządu. Statut spółdzielni przewiduje rzeczywiście to, iż Zarząd podejmuje uchwały na protokołowanych posiedzeniach, natomiast to jakie decyzje są podejmowane przez Zarząd reguluje już dalszy wewnętrzny akt, czyli regulamin Zarządu. Szerzej jest ujęte stanowisko Pani mecenas co do przejrzystości, w stworzonej opinii prawnej. Prawnik może oceniać zgodność postępowania z procedurami . Kwestii etycznych nie ocenia prawnik to jest decyzja członków NWZC.

D. Piech , członek RN , powiedział, że odnosząc się do wypowiedzi Pani mecenas i pytań w dyskusji to decyzja RN została podjęta w oparciu o przepisy wewnętrzne spółdzielni i konsultacje z Panią mecenas. Uważaliśmy, że powinniśmy o tym powiadomić członków spółdzielni, na pytanie czy moglibyśmy poczekać z tym do czerwca, to rozważaliśmy taką ewentualność, natomiast mogły być głosy ze strony członków spółdzielni, że RN nie działa odpowiednio, nie tak jakby wyborcy sobie tego życzyli i nie reaguje na działania niezgodne z przepisami wewnętrznymi spółdzielni. Tym bardziej, że chodzi tu o konflikt interesów i podziękował p. Monice za bardzo rozsądny głos w dyskusji. Odnośnie pracy nad regulaminem Zarządu, pracowaliśmy nad tym i na pewno jest to dobry głos , żeby pracować nad

nim jeszcze. Skierował pytanie do p. mecenas, ponieważ regulamin to przewiduje , czy dwie osoby z Zarządu muszą podjąć decyzje ? RN rozumiała, że zgodnie z regulaminem musi być uchwała i ta uchwała nie została podjęta. Tu chodzi o dwie uchwały, których brakuje – jedna o przekształceniu lokalu w użytkowy, a druga o wynajmie części wspólnej. Spytał p. mecenas czy członek RN zgodnie z naszym regulaminem i statutem może być zaproszony na posiedzenie Zarządu w celu podjęcia takiej uchwały, przepisy nam jako RN tego nie zabraniają. Zgodnie z przepisami jak to analizowała RN, jest taka możliwość, aby w przypadku konfliktu interesów członek RN mógł zstąpić członka Zarządu na posiedzeniu.

Mecenas powiedziała , że są przepisy, poczynając od prawa spółdzielczego a kończąc na statucie , które w sytuacjach, które wymagają tego z uwagi na konflikt interesów, dopuszczają delegowanie przez RN konkretnych członków w konkretnej sprawie , żeby uczestniczyć w pewnych czynnościach.

D. Piech odniósł się do pracy Zarządu w ograniczonym składzie poruszonej przez J.Menesa. Powiedział, że w RN, ponieważ jest to już druga kadencja Zarządu, zastanawialiśmy się nad tym i ponieważ jesteśmy spółdzielnia niedużą to stwierdziliśmy i członkowie Zarządu też się zgodzili na prace w takim składzie i wymiarze. To było wiadome każdemu, jeśli praca będzie wymagała zwiększenia etatów w Zarządzie, to RN będzie nad tym pracowała, natomiast co do ilości członków RN to jest to najmniej liczna RN w historii spółdzielni i pracuje się dobrze wewnątrz RN i z Zarządem . Jest to najmniejszy koszt organów wybranych przez państwa w historii.

Hanna H Krasieńskiego 2a złożyła wniosek formalny o zakończenie dyskusji, uważa, że jest to sprawa wewnętrzna mieszkańców Mickiewicza 20 i zwoływanie innych członków było niepotrzebne. Zaapelowała, aby mieszkańcy Mickiewicza 20 spotykali się w swoim budynku

Przewodniczący NWZC S. poddał głosowaniu **Wniosek formalny** :
kto jest za zakończeniem dyskusji i przejściem do kolejnego punktu PO .
Wynik głosowania **75/ 5 /16** (za/przeciw/wstrzymało się).
Wniosek został przyjęty i dyskusja została zakończona.

Ad. 6. Odczytana została lista udzielonych pełnomocnictw . Udzielono ogółem 20 pełnomocnictw.

Przewodniczący NWZC S. przeszedł do kolejnego punktu PO– głosowanie nad wotum zaufania.

Katarzyna R zgłosiła wniosek o głosowanie w trybie tajnym.

Przewodniczący NWZC S. zarządził głosowanie nad wnioskiem o głosowanie tajne. Pouczając, że jeśli wniosek uzyska 1/5 głosów członków obecnych na zebraniu to będzie uznany przez NWZC za ważny/przyjęty.

Wynik głosowania podany przez Komisję: **43 głosy za głosowaniem tajnym.**
Wniosek został zaakceptowany

Ad 7 Głosowanie nad wotum zaufania dla Prezesa -Beaty Stykowskiej , v-ce Prezesa Janusza Korczaka i członka Zarządu Józefa Menesa.

Przystąpiono do głosowania na wcześniej przygotowanych kartach do głosowania nad wotum zaufania dla członków Zarządu. Przewodniczący wyjaśnił sposób wypełnienia karty do losowania. Głosy zbierano do osobnych urn, dla każdego z członków Zarządu osobno.

W czasie liczenia głosów przez Komisje zadano pytania do Pani mecenas.

Marta O zgłosiła wniosek formalny , członkowie zostali poproszeni o głosowanie w sprawie udzielenia wotum zaufania dla Zarządu i co się stanie, jeśli Zarząd nie uzyska wotum zaufania, a jednocześnie wiemy, że nie ma kandydatur do wyborów na członków nowego Zarządu. To może spowodować, przy niekorzystnym głosowaniu , że od jutra spółdzielnia nie będzie miała Zarządu.

Mecenas odpowiedziała, że jeżeli uchwały te będą pomyślne dla Zarządu to ogłosi, że pozostałe pkt 8,9,10,11 głosowania nie mają racji bytu. NWZC wtedy daje wotum zaufania. Gdyby takiego wotum nie było, to trzeba było przewidzieć dalsze warianty.

To czy członkowie będą głosować nad odwołaniem któregokolwiek z członków Zarządu bądź nad skróceniem kadencji z uwagi na odwołanie wszystkich członków Zarządu i na samym końcu podejmowanie lub nie uchwał w sprawie wyboru nowych członków Zarządu będzie zależało od wyników głosowania, które teraz przebiegło i trwa liczenie głosów. W sytuacji, gdyby po nieuzyskaniu wotum i odwołaniu członków Zarządu przy jednoczesnej informacji z początku zebrania , że nie zgłosił się kandydat lub kandydaci do nowego Zarządu zgodnie z procedurą przewidziana w statucie, wobec takiej sytuacji mecenas stawia pytanie do członków NWZC, czy pomimo braku kandydatur zgłoszonych zgodnie z statutem, byłoby gotowe rozważyć przeprowadzenie wyborów na zasadzie zgłoszeń kandydatów z Sali. Jeśli nie byłoby takiej zgody, na co też należałoby przeprowadzić osobne głosowanie, sytuacja może doprowadzić do tego , że gdyby Zarząd został odwołany w całym składzie, to dalej warianty są co najmniej dwa. Po pierwsze -to, że ktoś z uprawnionych współwłaścicieli występuje na drogę sądową w trybie przepisów KC o wyznaczenie Zarządu przymusowego/komisarycznego lub też RN w tym zakresie musi podjąć odpowiednie działania, aby zabezpieczyć interesy spółdzielni, ponieważ muszą być osoby na czas do zwołania kolejnego zebrania, do przygotowania takiego porządku obrad który będzie przewidywał kolejne próby zabezpieczenia interesów spółdzielni. W tym zakresie RN może rozważyć czasowe delegowanie członków RN do pełnienia funkcji w Zarządzie. RN nie jako organ przejmuje zarządzanie spółdzielnią, tylko konkretne osoby , które muszą zrzec się swoich funkcji bądź też być zawieszony w swojej funkcji w RN, przejąć obowiązki danego członka Zarządu i w tym zakresie będą ponosić odpowiedzialność członka Zarządu. Nie można zgodnie z prawem spółdzielczym i statutem być jednocześnie członkiem RN i Zarządu. W naszej spółdzielni mogłyby się wtedy pojawić określone trudności, gdyż skład RN to 8 członków. Gdyby rozwiązując wtedy tą trudną sytuację w spółdzielni należałoby wydelegować członków RN do Zarządu i RN przestałaby być organem statutowym i należałoby w kolejnym etapie przewidzieć wybory do RN. Wg ustawy prawo

spółdzielcze RN nie może liczyć mniej niż 5 członków i należałoby uważnie rozważyć jakie podejmuje uchwały , ponieważ nie będąc w składzie statutowym.

M. W) spytał jaka jest alternatywa , kto z obecnych członków RN widzi się w Zarządzie?

RN odpowiedziała , że należy poczekać do ogłoszenia wyników z głosowania.

D. Piech z RN odpowiedział, że p. W był zarówno w Zarządzie jak i w RN , zna regulaminy i powinien to wiedzieć. W momencie, kiedy odwołujemy Zarząd, RN ma możliwość oddelegowania, tak jak powiedziała to już Pani mecenas, członków RN do pełnienia obowiązków członków Zarządu . Gdyby do takiej sytuacji doszło to jego zdaniem RN musi zwołać WZC w celu powołania nowego Zarządu.

M. W' ponowił swoje pytanie, kto z RN będzie pełnił funkcje w Zarządzie i jakie ma plany na prowadzenie spraw spółdzielni.

A. Gwiazda powiedziała, że RN nie podjęła decyzji kto personalnie będzie delegowany do Zarządu.

J. Menes powiedział , w statucie nie jest opisana taka sytuacja , że RN deleguje swoich przedstawicieli do Zarządu w momencie ich odwołania. W par.55 statutu jest zapis, który mówi , że RN może zawiesić w czynnościach członka Zarządu, jeżeli ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa i statutu. Deleguje ze swojego grona członka RN do pełnienia obowiązków członka Zarządu. Jest to przypadek zawieszenia nie odwołania. Gdyby RN samodzielnie zawiesiła, bez udziału WZC, członka Zarządu mogłaby wydelegować zgodnie ze statutem, natomiast w przypadku odwołania nie ma takiego zapisu jak można by to uregulować. Można by nawet powiedzieć , że nowy Zarząd byłby ukonstytuowany z pominięciem WZC.

Głos z sali osoby , która nie przedstawiła się, zadała pytanie jak wobec tego odwołać RN?

Przewodniczący NWZC S. poprosił Panią mecenas o udzielenie odpowiedzi na postawione pytanie

Mecenas powiedziała, że statut przewiduje warianty prawdopodobne, z pomocą przyszłyby przepisy prawa spółdzielczego par. 56, że w razie wyjątkowych sytuacji można delegować osoby z RN, faktycznie działałoby się to na gruncie organów statutowych spółdzielni. Gdyby taka potrzeba zaszła, to wybory do RN byłyby potrzebne.

Irena Rudnicka spytała , czy jeżeli RN, która chciała wyjaśnić nieprawidłowość ma być za to ukarana?, że pełni swoją funkcję? Spytała osobę, która zadała pytanie czy przeczytała wszystkie dokumenty? Czy przygotowała się Pani? RN jest przygotowana . Spytała czy uważa, że jeszcze czegoś brakuje?

Głos osoby , która nie przedstawiła się, powiedziała , że jest po raz pierwszy na zebraniu, chociaż członkiem spółdzielni jest już parę lat i zadała pytanie jak można zwoływać tak duże gremium, wydawać 3 tys złotych ?, uważa że RN nie przygotowała podstawowych spraw; duże zaangażowanie RN, która chce przekazać

jak wielkie zaniedbanie (*użyto słowa zbrodnie*) zrobił Zarząd . Uważa że RN nie przygotowała się do zebrania, na uwagę z sali, że powinna zaznajomić się z dokumentami odpowiedziała , że ona nie musi czytać dokumentów, osoba z RN powinna to robić. Uważa, że RN powinna się zebrać, przestudiować dokumenty dotyczące Mickiewicza 20 i nie robić nerwowych posunięć w postaci takiego zebrania tylko z Zarządem i Panią mecenas ustalić. Powiedziała, że zwołanie NWZC to ruch który może być „kulą śniegową”, nazwała to działanie nieodpowiedzialnością.

Przewodniczący NWZC S. zaproponował, aby poczekać na wynik głosowania i w zależności od tego będziemy dalej procedować.

Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Bogusław K odczytał wynik głosowania na udzielenie wotum zaufania:

- prezes Beata Stykowska – **76/21/5/** (za/przeciw/wstrzymujący) oddano **102 głosów**,
- v-ce prezes Janusz Korczak- **45/49/11** (za/przeciw/wstrzymujący) oddano **105 głosów**
- członek Zarządu Józef Menes - **67/32/7/** (za/przeciw/wstrzymujący) oddano **106 głosów**.

Na podstawie wyników ogłoszonych przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną **przewodniczący NWZC S.** ogłosił, że:

Prezes B.Stykowska i członek Zarządu J.Menes otrzymali wotum zaufania. .
v-ce prezes Janusz Korczak nie otrzymał wotum zaufania.

Ad. 8. Przewodniczący NWZC S. stwierdził , że musimy przejść do głosowania nad uchwałą odwołania członka Zarządu, który nie uzyskał wotum zaufania, czyli nad odwołaniem v-ce prezesa Zarządu Janusza Korczaka.

W trakcie głosowania nad odwołaniem, v-ce Zarządu Prezesa Janusza Korczaka trwała dyskusja nad konsekwencjami głosowania.

M. K _ zadał pytanie jakie będą konsekwencje, gdy po odwołaniu członka Zarządu Zarząd będzie w składzie 2-osobowym.

Przewodniczący NWZC S. powiedział , że Pani mecenas tłumaczyła to już dwukrotnie na dzisiejszym zebraniu , informował , że trwa właśnie głosowanie .

M. W powiedział , że trwa głosowanie i nie wszyscy zagłosowali, to może warto wyjaśnić, skoro padł głos z sali i dodał, że wydaje mu się, że warto by było taką odpowiedź usłyszeć. Sugerował , że może trzeba dokonać reasumpcji głosowania , bo może są członkowie na sali, którzy nie rozumieją konsekwencji swojego wyboru. stąd to pytanie.

Mecenas powtórzyła jaki jest znaczenie aktualnie prowadzonego głosowania. Przy przegłosowaniu tej uchwały w taki sposób , że v-ce prezes Zarządu będzie odwołany, skład Zarządu pozostanie 2-osobowy, jest to skład, który zgodnie z prawem spółdzielczymi statutem pozwala na składanie oświadczeń woli w imieniu spółdzielni, niemniej jednak jest składem nie statutowym, ponieważ statut przewiduje 3-osobowy skład Zarządu. Należałoby zatem , jak to było wcześniej powiedziane, rozważyć wariant decyzji RN w zakresie delegowania , zwołania WZC, to są decyzje , które ona jako prawnik nie może w tym zakresie podjąć.

A. J. zadał pytanie czym skutkuje nasze pierwsze głosowanie , jeśli w tym obecnym głosowaniu , v-ce prezes nie zostanie odwołany.

B. Stykowska odpowiedziała , że taki wynik obecnego głosowania skutkuje , że Zarząd pracuje nadal w składzie dotychczasowym 3-osobowym, a nieudzielenie wotum zaufania nazwała tzw. „czerwoną kartką” dla v-ce prezesa Zarządu , a jednocześnie tematem do przemyślenia dla Zarządu, aby pracować w sposób taki, aby nie dać powodów członkom do spotkań w takich okolicznościach.

Przewodniczący NWZC S. podsumował ten fragment dyskusji , że jeśli w wyniku głosowania v-ce prezes nie zostanie odwołany to pozostaje w składzie Zarządu, a Zarząd bierze nieudzielenie wotum dla v-ce prezesa pod uwagę i dostosowuje swoje działania do tego stanowiska , które członkowie wyrazili w głosowaniu nad wotum zaufania.

Po przeprowadzeniu głosowania tajnego Komisja Mandatowo-Skrutacyjna odczytała wynik głosowania nad odwołaniem, v-ce Zarządu Prezesa Janusza Korczaka:

- **37/47/11** (za/przeciw/wstrzymujący) głosowało **96 członków, jeden głos był nieważny.**

Na podstawie ogłoszonych wyników **Przewodniczący NWZC S.** ogłosił , że v-ce prezes Zarządu Janusz Korczak pozostaje w składzie Zarządu, natomiast okoliczność, iż głosowanie w sprawie wotum zaufania dla v-ce prezesa miało taki a nie inny wynik będzie uwzględnione przez Zarząd przy podejmowaniu kolejnych działań.

Pogratulował wszystkim członkom Zarządu wyników głosowania.

Ad. 12 Do Komisji Wnioskowej zgłoszono 4 wnioski, które zostały odczytane przez sekretarza WZC.

„Wniosek 1 zgłoszony przez p. Marię R z budynku Mickiewicza 20:

Wprowadzić do Statutu spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej i Regulaminu Zarządu zapis w jednolitym brzmieniu:

„Zmiana funkcji lokalu, w szczególności w funkcje usługowa KAŻDORAZOWO , OBLIGATORYJNIE wymaga uzyskania przez Zarząd opinii mieszkańców budynku w sprawie uciążliwości planowanych do prowadzenia usług”.

Wniosek 2 zgłoszony przez p. Renatę K z budynku Mickiewicza 20:

Składam wniosek o wprowadzenie przepisu umożliwiającego członkom (na ich życzenie), którzy podają swój adres korespondencyjny spoza budynków mieszkalnych spółdzielni, umożliwiający otrzymywanie korespondencji wyłącznie drogą mailową, z pominięciem drogi pocztowej (papierowej) z odpowiednim potwierdzeniem otrzymania tej korespondencji. Wydaje mi się , że korespondencja papierowa jest w dzisiejszych czasach niepotrzebnym wydatkiem”.

Wniosek 3 zgłoszony przez p. Józefa Menesa członka Zarządu:

NWZC zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia na najbliższe WZC zmiany w statucie Spółdzielni polegającej na przypisaniu WZC kompetencji do ustalania wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej dla jej członków.

Należy odejść od sytuacji, że Rada Nadzorcza sama ustala swoje wynagrodzenia. Jest to niezgodne z powszechnie obowiązującymi normami oraz Kodeksem Dobrych Praktyk, które wskazują, że żaden organ nie powinien przyznawać sobie praw, w tym ustalać swojej gratyfikacji finansowej. Kompetencja ta powinna być przypisana WZC Spółdzielni. Wymaga to zmian par.58 Statutu. Obecnie na podstawie uchwały RN nr 17 z dnia 29.11.2018 r. wypłacane jest wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, który wynosi dla Przewodniczącego 1200 zł netto, dla wiceprzewodniczącego 500zł netto, dla członków RN-500 zł netto. Osoba sporządzająca protokół z posiedzenia otrzymuje dodatkowo 600 zł netto. W skali roku koszty te wynoszą ok. 60.000 zł. Zmiana taka weszłaby od nowej kadencji RN.

Wniosek 4 zgłoszony przez p. Monikę K z budynku Kozińskiego1:

Sugeruje podjęcie uchwały, aby członkowie Zarządu, RN oraz osoby związane stosunkiem pracy ze spółdzielnią, ze względu na nieograniczony dostęp do wszelkich informacji były wyłączone jako oferenci w procedurach przetargowych zarówno dotyczących zbycia lokali i ich wynajęcia oraz świadczenia usług na rzecz spółdzielni. Ograniczenie to winno obowiązywać przez całe kadencje jak i dwa lata po jej zakończeniu. Osoby pełniące wyżej wymienione funkcje nie powinny wchodzić w żadne relacje ze spółdzielnią umożliwiające czerpanie korzyści oraz dające przywileje wynikające z dostępu do informacji". Nie podjęcie tej uchwały może powodować nieprzejrzystość i nieetyczność procedur przetargowych

W sprawie wniosku nr 1 zabrała głos **przewodniczącą RN A. Gwiazda**, odnosząc się do wniosku nr 1 poinformowała o uchwale RN w sprawie zmiany przeznaczenia lokalu z dnia 24-10-2019, która jest zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni i przytoczyła jej brzmienie:

„RN na podstawie paragrafu 55 ust. 1 pkt 4 i 9 statutu spółdzielni uchwała .:

1. RN uchwała zmiany lokalu mieszkalnego w usługowy nie mogą być podejmowane bez wiedzy i zgody większości członków spółdzielni będących mieszkańcami danej nieruchomości oraz bez zgody i wiedzy RN. Wszystkie wystąpienia o zmianę sposobu użytkowania lokalu muszą być w trybie natychmiastowym przekazywane do wiadomości mieszkańców i RN”.

To była uchwała, którą podjęła RN po informacjach dotyczących zmiany przeznaczenia lokalu nr 5.

Ad 13 Przewodniczący S. przeszedł do głosowania nad zgłoszonymi wnioskami i poinformował, że wszystkie głosowania przewidziane w PO, których nie będziemy przeprowadzać stały się PO zostaje realizowany zgodnie z tym co

W sprawie głosowania nad wnioskami wypowiedziała się **p. Mecenas** , czując się w obowiązku udzielić informację. Przedstawione wnioski należy dołączyć do protokołu dzisiejszego spotkania, ale nawet głosowanie nad zgłoszonymi dziś wnioskami , nie przesądza o tym jaka będzie ich kolej losu, ponieważ WZC nie ma legitymacji do tego, aby na zebraniu merytorycznie decydować o treści tych projektów wniosków, co zostało już wcześniej , na poprzednich WZC sygnalizowane. Sprawy objęte PO są poddawane pod dyskusję w formie uchwał. Sprawy zgłaszane w punkcie wolnych wniosków są podawane do protokołu, do wiadomości członków Zarządu. Dodatkowe przypomnienie , każde zebranie ma tryb w ramach, którego członkowie mogą zgłaszać swoje projekty uchwał. Jeżeli jest zainteresowanie jakimś tematem członkowie mogą składać projekty do PO, aby zostały wprowadzone i z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym.

M. W zgłosił uwagę do wniosku nr 1, aby przemyśleć rozwiązania, które adresowałyby sytuację , w której jednak niektóre z posesji będą przedmiotem wspólności ustawowej, czyli kiedy decyzja o tym co robić z przeznaczeniem lokalu, czy rzeczywiście powinno się utrzymać dwukrotny reżim, że będzie o tym decydować raz zebranie wspólnoty a po drugie dodatkowy wymóg ogół członków mieszkających w posesji. Wnosi, aby to uregulować, żeby nie było tak, że uchwała wspólnoty, która jest podejmowana w trybie określonym regulaminem wspólnoty i przepisami prawa powie jedno, a członkowie powiedzą drugie i jak wybrnąć z tej sytuacji.

Druga uwaga to odnośnie zakazu wchodzenia członków władz spółdzielni w relacje ze spółdzielnią , to rozumie intencje takiego wniosku, natomiast uważa, że nie ma żadnego powodu, żeby członków organów całkowicie wykluczać z relacji komercyjnych ze spółdzielnią pod warunkiem, że są one całkowicie transparentne i poddane odpowiedniej kontroli. Czyli wprowadzenie bezwzględnego zakazu , który mówi o tym , że członek Zarządu nie może wynajmować np. od spółdzielni lokalu, albo nie może dostarczać usług jest zbyt daleko idące. Natomiast zgadza się z tym, że relacje członków Zarządu i ich rodzin ze spółdzielnią powinny być całkowicie transparentne.

Głosowanie o przyjęcie wniosku nr 1 -wynik **25/5/4 (za/przeciw/wstrzymał się)**

Głosowanie o przyjęcie wniosku nr 2 -wynik **35/1/3 (za/przeciw/wstrzymał się)**

Głosowanie o przyjęcie wniosku nr 3 -wynik **40/0/0 (za/przeciw/wstrzymał się)**

Głosowanie o przyjęcie wniosku nr 4 - wynik **21/3/15 (za/przeciw/wstrzymał się)**

Wszystkie wnioski zostały przyjęte.

Ad 14 W tym punkcie prezes **Beata Stykowska** poinformowała członków , którzy mają swoje okna od strony ul. Mickiewicza i część od strony narożnika od ul. Mickiewicza i pl. Inwalidów o możliwości wymiany swoich okien na okna skrzynkowe od dużej chłonności hałasu, gratisowo , jest to inicjatywa Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych na wniosek odpowiedniej komórki. Miasto zostało zobowiązane do wymiany tych okien w taki sposób, aby zapewnić komfort

mieszkańcom po przebudowie ul. Mickiewicza; informowała , że niedługo mieszkańcy spółdzielni znajdą odpowiednie informacje w swoich skrzynkach listowych.

Padło pytanie o przyszłość projektowanych wind w budynku pl. Inwalidów 4/6/8.

Prezes **Beata Stykowska**- tak jak informowała na spotkaniu z mieszkańcami posesji, Zarząd jest na etapie złożenia szerokiej propozycji , projekt wind został złożony do Konserwatora zabytków w celu uzyskania opinii i zgody, po otrzymaniu tych dokumentów będzie zwołane spotkanie z mieszkańcami w celu poinformowania o otrzymanych decyzjach.

Ad. 15 Przewodniczący NWZC S stwierdził, że porządek obrad NWZC został wyczerpany, podziękował wszystkim członkom spółdzielni i pani za udział w zebraniu. Zakończył obrady NWZC.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Roman Kaczor

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Stanisław