

## Sprawozdania z posiedzenia RN SM „Kiwerska” w dniu 14.11.2017

W zebraniu uczestniczyli członkowie RN, Zarząd, administrator oraz współpracujący ze SM „Kiwerska” prawnik pan mec. Marek Wolski (lista obecności w załączeniu).

Porządek obrad:

1. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
2. ujednoczenie ksiąg wieczystych;
3. wyniki rozpraw sądowych w sprawach dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste;
4. zmiany statutu
5. remont elewacji budynków;
6. realizacja ustaleń poprzedniego posiedzenia RN;
7. sprawy bieżące.

1. i 2. W pierwszym punkcie porządku obrad RN wysłuchała informacji prezesa Zarządu nt. aktualnego stanu prac nad doprowadzeniem do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, do czego Zarząd został zobowiązany uchwałą Walnego Zgromadzenia. Z informacji wynika, iż:

- na obecnym etapie nadal pozostaje kilku właścicieli lokali, w przypadku których nie zostały dopełnione wszystkie formalności związane z wpisem do ksiąg wieczystych, co utrudnia skuteczne przeprowadzenie postępowania - Zarząd prowadzi w tej sprawie rozmowy z właścicielami, szacunkowy czas uregulowania tych spraw to ok. 3-4 miesiące;
- wg. uzyskanych informacji, prawem do przekształcenia z bonifikatą może być objęta tylko jedna z dwóch działek SM Kiwerska (na której posadowione są domy); działka tzw. "zewnątrzna", jako niezabudowana, nie może być objęta ulgą; w ocenie Zarządu oznacza to, że należy najpierw, tj. po uregulowaniu opisanego wyżej stanu prawnego kilku lokali, ale przed wszczęciem procedury przekształcenia, doprowadzić do scalenia obu działek; szacowany czas uregulowania wszystkich kwestii wyniesie do 12 miesięcy;
- nadal nie uzyskano stanowiska władz samorządowych Warszawy dotyczących możliwości skorzystania z bonifikaty przez właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;

W toku dyskusji wyrażono pogląd, iż uchwała Walnego Zgromadzenia nie może zostać zrealizowana w najbliższym czasie, natomiast w przypadku uzyskania niekorzystnego, z punktu widzenia właścicieli lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, stanowiska władz samorządowych Warszawy, lub zaistnienia innych, istotnych okoliczności,



które nie były znane w momencie podejmowania decyzji przez Walne Zgromadzenie, konieczne będzie ponowne uzyskanie akceptacji Walnego Zgromadzenia w tej sprawie.

- 3. Prezes Zarządu wraz z mec. Markiem Wolskim, przedstawili informację nt. stanu postępowań dotyczących sporu wokół zmiany wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, prowadzonych przez spółdzielnię oraz właścicieli lokali z m. st. Warszawy. Z informacji tej wynika, że przed Sądem Rejonowym zapadły dwa wyroki niekorzystne dla spółdzielni i spółdzielców. Z uwagi na to, iż podstawą tych wyroków było wcześniejsze, niekorzystne orzeczenie Sądu Okręgowego, który stanowi jedyną drogę odwoławczą, należy spodziewać się, że kolejne wyroki również będą niekorzystne. W tej sytuacji mec. Marek Wolski zarekomendował rezygnację z prowadzenia dalszego sporu sądowego, jako nie dającego nadziei na pomyślne rozwiązanie sprawy i generującego niepotrzebne koszty. W toku dalszej dyskusji podjęto próbę wstępnego oszacowania kosztów obsługi prawnej SM Kiwerska, które na chwilę obecną wyniosły ok. 45 000 zł, a do całkowitego wygaszenia sprawy szacunkowo wyniosą ok. 60 000 zł, z czego koszty obsługi prawnej związanej ze wspomnianymi postępowaniami stanowią decydującą część. W ocenie Zarządu znacząca część tej kwoty powinna zostać pokryta przez spółdzielców. Spółdzielcy zaangażowani w spór muszą ponadto liczyć się z ewentualną koniecznością zwrotu niezapłaconej części opłaty wieczystej za ubiegłe lata. Dyskutowano również problem znacząco wyższych kosztów sądowych w przypadku kilku lokali, które były rozpatrywane jako pierwsze i w związku z tym sprawy te zostały obciążone kosztami przeprowadzenia ekspertyz na zlecenie sądu. Decyzję dotyczącą podmiotów, które powinny pokryć te koszty odłożono do czasu uzyskania pełnej informacji.
4. W kolejnym punkcie obrad RN dyskutowała nad koniecznością zmian w statucie SM Kiwerska, dostosowujących go do obecnej rzeczywistości prawnej. Podjęto decyzję o konieczności przygotowania nowego statutu oraz uchwałę o powierzeniu opracowania jego projektu mec. Markowi Wolskiemu.

**Uchwała Nr 1 o przygotowaniu nowego statutu SM Kiwerska,**

za głosowało 5 osób, głosów przeciw i wstrzymujących się nie było. Uchwała została przyjęta jednogłośnie.

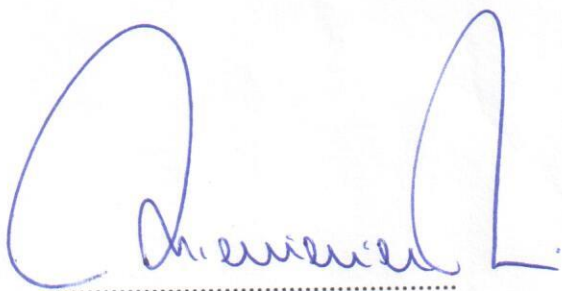
Projekt statutu zostanie przygotowany przez współpracującą ze Spółdzielnią kancelarię prawną, następnie poddany dyskusji i ostatecznie, po ewentualnych zmianach, zatwierdzony przez RN.

5. Kolejnym punktem porządku obrad było omówienie postępu prac termomodernizacyjnych w budynku nr 12. Zarząd potwierdził opinię RN, iż postępy prac drastycznie odbiegają od harmonogramu oraz, że istnieją zastrzeżenia co do jakości tych prac, m.in. w zakresie kolorystyki elewacji. Członkowie RN wyrazili ponadto obawy co do jakości prac termomodernizacyjnych realizowanych w warunkach później jesieni, w obecnym zakresie temperatur i wilgotności. Wątpliwość dotyczyła także ewentualnych negatywnych skutków



pozostawienia elewacji w stanie niezakończonego remontu na okres zimy, co w ocenie Zarządu wydaje się nieuchronne. Zdaniem Zarządu nie wpłynie to negatywnie na trwałość i właściwości cieplne elewacji. RN podjęła decyzję o zaproszeniu na kolejne zebranie, w grudniu br., inspektora nadzoru, celem wyjaśnienia tej i innych wątpliwości. Ponadto, dyskutowano nad zastosowaniem kar umownych i ewentualnym odstąpieniem od umowy z wykonawcą remontu. W ocenie Zarządu wszystkie opcje w tej sprawie pozostają otwarte. Zarząd poinformował także, iż SM Kiwerska jak dotąd nie przelała jeszcze wykonawcy żadnych środków.

6. W tym punkcie poruszono kwestię urealnienia opłat eksploatacyjnych, diskutowaną na wcześniejszych zebraniach RN. Zarząd został zobowiązany do przedłożenia na kolejne spotkanie RN, w grudniu br., wzoru na postawie którego powinny być wyliczane nowe opłaty, natomiast pełna propozycja zmian zostanie przygotowana po przeliczeniu kosztów w styczniu 2018. Ponadto w trakcie tego punktu zebrania RN omówiono kwestię wymianych chipów w budynku 16, deratyzacji budynku 12 (została podjęta) i regulacji czasu świecenia latarni (poprawiono).
7. W punkcie sprawy bieżące omówiono sprawę wyrażenia zgody na wniosek dwojga lokatorów dotyczący zabudowy korytarza w budynku 14. W toku dyskusji pojawił się pogląd, iż z wydaniem zgody należy wstrzymać się do czasu zakończenia przekształceń własnościowych, ponieważ mogłoby to skomplikować i w konsekwencji przedłużyć procedurę. Ostateczne decyzje w tej sprawie nie zapadły, ale postanowiono do niej wrócić na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.





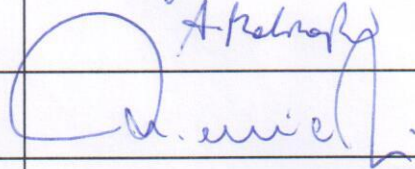
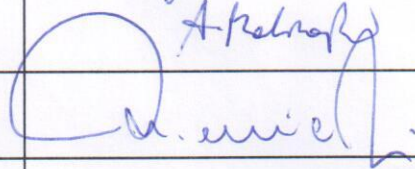
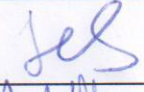
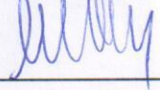
przewodniczący  
Dobiesław Rzemieniewski






sekretarz  
Mikołaj Urbanowski

Załącznik: lista obecności.

**Lista obecności członków Rady Nadzorczej  
na zwyczajnym posiedzeniu RN SM Kiwerska  
w dn 14 listopada 2017 r.**

| Lp. | Imię i nazwisko             | Adres                 | Podpis  |
|-----|-----------------------------|-----------------------|---|
| 1   | Pani Krystyna Bilka         | ul. Kiwerska 16 m. 24 |   |
| 2   | Pani Grażyna Halama         | ul. Kiwerska 14 m. 11 |   |
| 3   | Pan Roman Kawecki           | ul. Kiwerska 12 m. 11 |  |
| 4   | Pan Adam Malinowski         | ul. Kiwerska 14 m. 25 |   |
| 5   | Pan Dobiesław Rzemieniewski | ul. Kiwerska 16 m. 15 |   |
| 6   | Pan Jan Sawicki             | ul. Kiwerska 14 m. 14 |   |
| 7   | Pani Danuta Seheń           | ul. Kiwerska 14 m. 13 |   |
| 8   | Pan Mikołaj Urbanowski      | ul. Kiwerska 12 m. 23 |   |
|     |                             |                       |   |

**Dodatkowo w posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyli:**

| Lp. | Imię i nazwisko     | Funkcja lub adres | Cel uczestnictwa  |
|-----|---------------------|-------------------|---|
|     | Dariusz Stefanowski | ADMINISTRATOR     |  |
|     | Zdzisław Jaszczak   | członek zarządu   |   |
|     | ZBIGNIEW WOŹNIAK    | PREZES ZARZĄDU    |   |
|     |                     |                   |   |
|     |                     |                   |   |
|     |                     |                   |   |