

Protokół Nr 9/2011
posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”
odbytego 22 czerwca 2011 r.

Obecni wg załączonej listy obecności.

Przewodniczył - Marek Laskowski
Protokołowała - Eulalia Piasecka

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 9/2011 i nr 10/2011 z dnia 15 marca 2011 r. w przedmiocie delegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Zastępców Prezesa.
3. Wybór członków Zarządu – podjęcie uchwał.
4. Uchwalenie Regulaminu Komitetu Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”.
5. Uchwalenie Regulaminu Rady Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”.
6. Informacja Rad Osiedla.
7. Informacja Zarządu dotycząca dotychczasowego sposobu użytkowania ponoszonych kosztów i zasadności przekazania działek gruntu wyszczególnionych w przedstawionych przez Radę Osiedla nr 1 projektach uchwał na Walne Zgromadzenie w dn. 27, 28 i 29 czerwca 2011 r.
8. Rozpatrzenie wniosków członka RN pana Jerzego Kulczyckiego.
9. Sprawy wniesione.
10. Zamknięcie obrad.

Ad 1. Otwarcie posiedzenia.

Posiedzenie otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej pan Marek Laskowski. Powitał zebranych, oświadczył, że posiedzenie Rady zostało zwołane prawidłowo, jest zdolne do podejmowania uchwał, a za treści, które wypowiadają członkowie Rady przed kamerą odpowiadają sami członkowie. Odczytał porządek posiedzenia.

Pan Jerzy Kulczycki zgłosił wniosek, aby punkt 8 dotyczący zawieszenia członka Rady omówić jako punkt 2, ponieważ ta sprawa jest pilna i powinna być już dawno głosowana z uwagi na swój charakter.

Pan Dariusz Bastecki wniósł, aby punkt 2 zamienić z punktem 3, aby mieć wiedzę, kiedy no-

Pan Marek Laskowski odniósł się do wniosku pana Basteckiego i przypomniał, że uchwała o delegowaniu zawiera zapis, że w momencie wyboru Zarządu osoby oddelegowane przestają być oddelegowane. Czyli po wyborze Zarządu podejmowanie uchwał w sprawie uchwał, które już nie działają byłoby niezasadne. Jest przeciwny wnioskowi o taką zmianę porządku obrad.

Pierwszy został poddany pod głosowanie wniosek najdalej idący, czyli wniosek pani Trawińskiej. W wyniku głosowania (8 głosów za, 3 głosy przeciw) Rada podjęła decyzję aby wniosek o czasowe zawieszenie członka Rady rozpatrzyć w pełnym składzie Rady Nadzorczej. Pani Stanisława Dmitroca-Wilkos nie wzięła udziału w głosowaniu.

Został poddany pod głosowanie wniosek pana Dariusz Basteckiego, żeby punkt 3 porządku obrad zamienić z punktem 2, czyli najpierw dokonać wyboru członków Zarządu, potem zmieniać ewentualnie uchwały w sprawie delegowania członków Rady do Zarządu Spółdzielni. W wyniku głosowania (7 głosów za, 5 głosów przeciw) Rada zdecydowała o zmianie kolejności rozpatrywanych punktów.

Ad 2. Wybór członków Zarządu – podjęcie uchwał

Pan Dariusz Bastecki złożył wniosek, aby przedstawić członkom Rady pełną listę kandydatów, którzy byli zgłoszeni w trybie konkursowym łącznie z podaniem uzasadnienia z jakich powodów kandydaci zostali dopuszczani do kolejnych etapów kwalifikacji. Zgłosił również wniosek o umożliwienie dostępu do wypowiedzi pisemnych kandydatów, chciałby się dowiedzieć, jakie pytania były stawiane kandydatom. Ta wiedza jest mu potrzebna do stawiania kandydatom kolejnych pytań i dokonania właściwego wyboru.

Na salę wszedł pan Herse, który nie jest członkiem Spółdzielni, więc nie ma prawa uczestniczyć w obradach Rady Nadzorczej. Oświadczył, że ma interes prawny, aby tu się znaleźć, ponieważ składa wniosek o unieważnienie konkursu. Został poinformowany, żeby złożył ten wniosek do Spółdzielni na dziennik i wtedy wniosek zostanie rozpatrzony oraz został poproszony o opuszczenie sali, gdyż jest osobą nieupoważnioną do przebywania na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Pan Herse zajął czas Radzie od 18.42-18.47. W tych godzinach sekretariat Spółdzielni jest nieczynny. Pan mecenas Antoszewski dodał, że pan Herse mógł również do dostarczenia wniosku wybrać drogę pocztową.

Po dyskusji dotyczącej uprawnień Komisji Konkursowej, regulaminu tejże Komisji, a więc obowiązującej Komisję tajemnicy oraz zakresu praw autorskich dotyczących prac pisemnych pani Aneta Trawińska zgłosiła wniosek o zwolnienie Komisji Konkursowej z tajemnicy, co skutkowałoby tym, że Rada zostałaby poinformowana o ofertach, jakie złożyło 5 kandydatów wskazanych przez Komisję, ponieważ tam jest zgoda na przetwarzanie danych.

Pan Marek Laskowski poddał pod głosowanie pierwszy wniosek o zwolnienie członków Komisji Konkursowej przez Radę z tajemnicy dotyczącej informacji o danych konkursowych.

Marek Laskowski odczytał zestaw pytań pisemnych zadanych kandydatom. Kandydaci mieli 90 minut na odpowiedź. Na części ustnej kandydat najpierw przedstawiał swoją prezentację, potem odpowiadał na dwa pytania. Przewodniczący odczytał Radzie te pytania. Punktacja była następująca: z części pisemnej 0-30 pkt, z części ustnej za prezentację 0-10 pkt, za odpowiedź na pytania dodatkowe 0-30 pkt, za jakość materiałów (kierunki preferowane, doświadczenie zawodowe, inne kwalifikacje) – 0-30 pkt. Materiały konkursowe są zaplombowane, oceny były tajne, ale podlegały rozpatrzeniu. Wszystkie oceny były zgodne z regulaminem.

Wobec dalszych pytań członków Rady pan Marek Laskowski poddał pod głosowanie propozycję, aby przed udzieleniem dalszych wyjaśnień wyłączyć kamerę. W wyniku głosowania (0 głosów za, 4 głosy przeciw) wniosek nie został rozpatrzony przez zebranych. Przewodniczący zaproponował rozpoczęcie wysłuchań kandydatów. Kandydaci zaprezentują się i będą odpowiadać na pytania członków Rady Nadzorczej. Każdy z kandydatów zostanie zapytany, czy wyraża zgodę na nagranie swojej wypowiedzi przez kamerę telewizji lokalnej. Padło pytanie ze strony członków Rady Osiedla, czy mają prawo do zadawania pytań. Rada Nadzorcza głosowaniem (10 głosów za, 0 głosów przeciwnych) wyraziła zgodę na zadanie po jednym pytaniu przez przedstawicieli Rad Osiedli.

Pan Mirosław Przastek wyraził zgodę na nagrywanie wystąpienia. Kandyduje na prezesa Zarządu. Ma 46 lat, z wykształcenia jest magistrem Zarządzania i Marketingu Uniwersytetu Warszawskiego. Oprócz tego ma licencję zarządcy nieruchomości, ukończone studia podyplomowe z zakresu zarządzania nieruchomościami na Wydziale Prawa i Administracji UW, również studia podyplomowe z zakresu Informatyki w Biznesie na Politechnice Białostockiej, ma również uprawnienia do zasiadania w spółkach z udziałem Skarbu Państwa. Ostatnie 6 lat był prezesem Spółdzielni na terenie województwa mazowieckiego, miał 3 zastępców. Spółdzielnia liczyła 3 tys. członków, były to 84 budynki w 53 nieruchomościach na 20 ha gruntu. W Spółdzielni było 8 grup środowiskowych, trzeba było spełniać oczekiwania tych środowisk. Te 6 lat zarządzania nieruchomościami spółdzielczymi w trudnej sytuacji prawnej spółdzielczości mieszkaniowej daje gwarancje tego, że jest przygotowany do pełnienia funkcji w sposób merytoryczny: teoretyczny i praktyczny. Wcześniej pracował w Izbie Skarbowej w Warszawie, więc rynek warszawski jest mu też znany. Pracował również w nowoczesnej stacji uzdatniania wody, ma więc tu też doświadczenia. Jest od 24 lat szczęśliwie żonaty, ma 22-letnią córkę, studentkę Politechniki Warszawskiej. Zapoznał się ze strukturą organizacyjną Spółdzielni w Internecie, jest zorientowany w kompetencjach organów. Jeśli chodzi o schemat organizacyjny Spółdzielni, trzeba się z nim zapoznać, na co potrzebny jest czas. Organizm to są przede wszystkim ludzie. Po zapoznaniu się z nimi można się wypowiadać o strukturze. Wie, że ostatnio została podjęta uchwała w sprawie struktury Spółdzielni, więc skoro ona jeszcze nie zafunkcjonowała, nie można mówić o jej zmianie. Rozwiązanie stosunku pracy z poprzednią Spółdzielnią nastąpiło 14 kwietnia br., powodem odwołania było nieuzyskanie absolutorium w roku ubiegłym 3 głosami. Powodem nieuzyskania absolutorium była informacja przekazana delegatom dotycząca procesów sądowych, które Spółdzielnia toczyła z Gminą. Dotyczyły one majątku Spółdzielni. Spółdzielcy domagali się zwrotu majątku przekazanego gminie w 1991 r. Sąd oddalił powództwo, a spółdzielcy potraktowali to jako

przypisywanie ich od 2007 r., natomiast on rozpoczął pracę w 2004 r., a w 2005 postawił „grubą kreskę” i już zaczęto ewidencjonować koszty i przychody dla nieruchomości, do źródła ich powstania. Jest to wymóg prawny. Mieszka w Ostrowi Mazowieckiej, ma możliwość mieszkania w Warszawie. Trudnymi zagadnieniami w jego pracy były kwestie przekształceń i wyodrębnień. Spółdzielnia była pionierem przekształceń własnościowych na terenie Mazowsza, w zasobach Spółdzielni były również osoby prawne, które miały lokale własnościowe, które były wyodrębniane aktami notarialnymi. Uczestniczył w wielu szkoleniach, na których podnoszone były kwestie gruntów w spółdzielniach. Jest to bolączka wszystkich spółdzielni warszawskich. Jeśli chodzi o inwestowanie, skłania się do inwestowania deweloperskiego, gdyż inaczej Zarząd może być obciążony zarzutem niegospodarności. Odpowiadając na pytanie o przetargi uważa, że Zarząd nie powinien uczestniczyć w przetargach. Jednak ostateczna decyzja zawsze musi być zarezerwowana dla Zarządu, który ponosi odpowiedzialność również karną. Do negocjacji przygotowywano się robiąc zerowe kosztorysy, więc znany był rząd wielkości kosztów. Negocjacje odbywały się po otwarciu ofert przez komisje, Komisja analizowała ceny i zapraszała wykonawców na rozmowy. Z prac były sporządzane szczegółowe protokoły. Jeśli chodzi o zarządzanie personelem, obdarza ludzi zaufaniem i jest zwolennikiem delegowania uprawnień. Skłania ludzi do wykazywania inicjatywy. Jest w duszy humanistą i jest zwolennikiem takiego oddziaływania na człowieka. Istnieją regulaminy wynagradzania pracowników i trzeba sprawdzić, czy one przystają do rzeczywistości, czy też trzeba je zmodyfikować wprowadzając przysłowiowy „kij i marchewkę”. Pracowników winno się wynagradzać przez przyzmat wykonywanej przez nich pracy. Spółdzielnia powinna wypracowywać nadwyżkę finansową, ponieważ posiada majątek i ten majątek powinien zarabiać na członków Spółdzielni. Wszystko jest przeznaczone do wspólnego podziału. Jeśli chodzi o zatrudnianie firm zewnętrznych uważa na podstawie swojego doświadczenia, że w pracownikach spółdzielni drzemie potencjał, miał bardzo dobre grupy remontowe w ramach etatowych zasobów Spółdzielni. Z zewnątrz zatrudniał tylko firmę informatyczną.

Pan Ryszard Sędziak wyraził zgodę na nagrywanie swojego wystąpienia. Kandyduje na prezesa Zarządu. Ma 57 lat, mieszka w Pruszkowie, ma również mieszkanie w Warszawie. Z wykształcenia jest inżynierem energetykiem, ukończył studia podyplomowe różnego rodzaju, ostatnie 6 lat pracował w Zarządzie Spółdzielni „Lazurowa”, był prezesem Spółdzielni, obecnie odbywa praktyki w zakresie zarządzania nieruchomościami po ukończonych studiach podyplomowych z tego zakresu i przygotowuje się do uzyskania licencji. Teraz zajmuje się nieruchomościami gruntowymi. Ma doświadczenie zawodowe, staż pracy, umiejętności nabyte podczas wieloletniej pracy na stanowiskach kierowniczych, znajomość funkcjonowania spółdzielni, pogłębioną wiedzę teoretyczną z zakresu zarządzania nieruchomościami. Jeśli chodzi o wizję zarządzania personelem opartą na wynikach, kluczem do sprawy jest komunikacja interpersonalna. Jednym z motywów postępowania jest mobilizacja poprzez nagany i pochwały. Spółdzielnia powinna wypracowywać nadwyżkę finansową, bo jest to dobrze pojęty interes członków, natomiast jeśli chodzi o działalność podstawową nie widzi potrzeby wypracowywania nadwyżki finansowej, bo składa się ona z opłat wnoszonych przez członków. Jeśli chodzi o zatrudnianie firm zewnętrznych, trzeba na to spojrzeć z dwóch punktów widzenia, z punktu widzenia doświadczeń z pracy własnymi zasobami, z drugiej strony z zatrudniania firm zewnętrznych. Trzeba zdobyć opinie mieszkańców na ten temat i wyciągnąć z tego

przy właściwej kalkulacji, może to przynieść efekt bezpośredniego zysku ze sprzedaży wolnych lokali i efekt właściwej wyceny gruntu przekazanego pod inwestycję. Inwestycja po zakończeniu staje się odrębną od spółdzielni jednostką, staje się wspólnotą i rządzi się samodzielnie. Jeśli chodzi o przetargi spotkał się z dwoma modelami, z takim, że członek Zarządu był członkiem Komisji i z takim, gdzie członkowie Zarządu nie uczestniczyli w pracach Komisji. Wydawałoby się, że lepszy jest model taki, w którym członkowie Zarządu otrzymują już opracowane przez komisję przetargową materiały. Jest to pierwsze sito i można dokonać wtedy korzystniejszego wyboru oferty. Obowiązuje ustawa o zamówieniach publicznych i te procedury mogą być luźniejsze, ale bardziej skuteczne dla uzyskania lepszego efektu. Jeżeli pierwszy odsiew zostanie dokonany na komisji przetargowej, to przy uczciwym podejściu Zarządu może nastąpić drugi odsiew i wybranie najkorzystniejszej dla spółdzielni oferty. Z poprzednią Spółdzielnią rozstał się w ten sposób, że został odwołany przez Radę Nadzorczą, nastąpiła zmiana składu osobowego Rady, przez 30 lat nie było woli rozpoczynania jakiegokolwiek inwestycji. Na powierzchni 14 ha ludzie mieli wygodnie i nie było uchwały w tej sprawie. Pewne osoby usiłowały wymóc na panu Sędziaku działania na granicy prawa, czyli znalezienie pieniędzy na rozpoczęcie prac, przy braku regulaminu i podstaw prawnych do działania. Został odwołany na wniosek jednej osoby, która miała proces karny za działania na szkodę Spółdzielni. Jeśli chodzi o przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności nie ma doświadczeń w tym zakresie. W Spółdzielni „Lazurowa” Zarząd skupił się na uporządkowaniu stanu prawnego i dokonał tego w około 85%. Dokonało się to dzięki współpracy z Dzielnicą Bemowo. Jeśli chodzi o dostęp członków Spółdzielni do dokumentów, jeśli są zachowane warunki o ochronie danych osobowych i tajemnicy handlowej, nie widzi żadnych przeszkód, uważa, że działalność Spółdzielni powinna być przejrzysta i klarowna. Prawo gwarantuje wszystkim mieszkańcom informacje o całości, są członkami korporacji i mają prawo wiedzieć. Jest zdecydowanym zwolennikiem jawności działania. Dla członków Spółdzielni dostępny był zawsze, nie w wyznaczonych godzinach przyjmowania. Prezes spółdzielni jest dla członków spółdzielni, nie odwrotnie. Uważa, że im bliżej poziom zarządzania jest miejsca którego dotyczy, tym lepiej. Poziom decyzyjny powinien być najniższy jak to możliwe. Przed prezesowaniem Spółdzielni „Lazurowa” pracował 23 lata w ciepłownictwie, skończył pracę na stanowisku prezesa Zarządu, jako samodzielnej spółki prawa handlowego. W wykształceniu jest inżynierem elektrykiem, z racji doświadczeń zawodowych energetykiem, z racji kontaktów rodzinnych zainteresował się prawem i ekonomią. Stara się obracać w tych trzech dziedzinach i rozumieć je. Jeśli chodzi o lokale użytkowe w Spółdzielni „Lazurowa” doprowadził do dużego spadku zadłużenia, natomiast jeśli chodzi o lokale mieszkalne, zadłużenie narastało, mimo podejmowanych działań. Był wypracowany regulamin, który był stosowany, chodziło o to, żeby nie uciekł 3-letni termin przedawnienia. Wyroki sądowe dawały przedłużenie o 10 lat. Nieuchronność kary jest najważniejszą sprawą, ale były osoby, których zadłużanie się było sposobem na życie. Gdy pojawiła się możliwość zadysponowania lokalu jako lokalu zastępczego, można było zawierać porozumienia. Jest to najlepsza metoda. Jeśli chodzi o rozliczenia GZM, ze sprawozdania wynika że w rejonach odbywa się tylko administrowanie. Trzeba słuchać propozycji członków Spółdzielni. Rozwiązania dokonywania remonty na nieruchomościach są już rozwiązane, prawo na to pozwala, remonty powinny być sfinansowane również z pożyczek wewnętrznych w razie potrzeby. Na tym polega wyższość działania w grupie i wspierania się wewnętrznego. Jest zwolennikiem wzajem-

obydwa stanowiska, ponieważ spełnia wymagania. Ma licencję zarządcy nieruchomości od 2000 r., ma uprawnienia budowlane ponieważ ma średnie wykształcenie budowlane, jest w tej branży praktykiem. Pracę zawodową rozpoczęła w biurze projektowym przy projektowaniu budynków, potem budowanie tego, co projektuje się w biurze i w spółdzielczości, na różnych stanowiskach przepracowała sporo lat, przez ostatnie 7 lat zajęła się zarządzaniem w samorządzie terytorialnym, a ostatnio nieruchomościami w Skarbie Państwa. Była kierownikiem osiedla w spółdzielni mieszkaniowej, była kierownikiem, głównym specjalistą w osiedlu, gdzie zarządzała całością, podejmowała decyzje różnego typu. Ma uprawnienia budowlane. Ostatnio cała Warszawa jej podlegała, 200 ha nieruchomości jeśli chodzi o obszar, około 500 budynków, w których powstały Wspólnoty, ponad 500 lokali użytkowych, sprzedaż nieruchomości, budowa budynków, osiedli, zarządzanie budynkami internetowymi i hotelowymi. Były to ogromne obszary finansowe i kontrolne. Z tego powodu mogłaby mieć dzisiaj inne spojrzenie na spółdzielnie mieszkaniowe, była członkiem Rady Nadzorczej dużej spółdzielni, była w Komitetach Domowych, przeszła wszystkie szczeble struktur spółdzielni. Trzeba zaproponować takie zarządzanie spółdzielnią, żeby przekonać spółdzielców, że mogą pozostać pod zarządem spółdzielni. Można by rozważyć inny sposób administrowania spółdzielnią, można przeanalizować koszty funkcjonowania administracji, koszty konserwatorów i rozważyć to na takim obszarze, żeby zatrudniać zewnętrzne firmy, bo to się sprawdza ekonomicznie i wykonawstwo jest na wyższym poziomie. Ukończyła wydział ekonomiczno-prawny, więc uważa, że ekonomia zawsze musi zadziałać. Wszystko zawsze najpierw trzeba przeliczyć. Najważniejsza jest analiza finansowa. Ostatnio kryzys dotknął również właścicieli lokali użytkowych, stojące puste lokale stwarzają koszty, trzeba dawać im szanse na przetrwanie, bo pozbywając się dłużnika można nie odzyskać długu. Gdyby została prezesem spółdzielni, żeby się zorientować w strukturach spółdzielni potrzebowałaby minimum 2 miesiące, bo trzeba poznać zasoby, potrzeby, zatrudnianie ludzi. Do zarządzania ostatnimi nieruchomościami miała pod sobą ok. 150 osób. Nie była nigdy w ścisłym zarządzie spółdzielni, była krótko kierownikiem osiedla. W tej chwili nie pracuje, rozwiązała poprzednią umowę ze względów rodzinnych. Mogłaby pracę podjąć od 5 lipca. Proces użytkowania wieczystego w prawo własności jest trudny, ponieważ jest taki mankament, że wszyscy się muszą zgodzić na to, nie zawsze właściciele mają chęć przekształcenia, ponieważ są to koszty. Trzeba się starać o jak największą bonifikatę, w jej poprzedniej pracy bonifikata wynosiła 95%, koszty były rozkładane na 20 lat. Trzeba przekonywać do tego ludzi, gdyż przekształcenie gruntu pozbawia niepewności o kolejną podwyżkę. Jeśli chodzi o pracowników, można spróbować prywatyzacji ich, czyli przekształcić ich, łącznie z administratorami i obsługą księgową w prywatną, zarejestrowaną spółkę, dotyczy to też konserwatorów. Największe trudności w zarządzaniu nieruchomościami sprawiało jej zarządzanie lokalami użytkowymi w czasie kryzysu oraz windykacja zadłużonych mieszkańców. Metody były różne, od rozkładania na raty po zamiany mieszkań. Gmina nie zapewniała tych lokali, czasami udawało się uzyskać odszkodowanie od gminy. Jeśli chodzi o przetargi ograniczone i nieograniczone, jeśli jest przetarg ograniczony, bywa po kilkadziesiąt ofert z całej Polski. Jeśli są firmy sprawdzone, to można zrobić przetarg ograniczony. Wszystko ma swoje dobre i złe strony. Przed wybraniem formy przetargu trzeba zastanowić się, co się chce osiągnąć. Ustawa o zamówieniach publicznych jest bardzo korzystna. Ostatnio bardzo modna stała się ocena pracowników. Trzeba najpierw rozczepić obszar działania, co pracownik ma robić, za co ma odpowiadać, z kim ma współpra-

gminą. Spółdzielczość nie istnieje w takiej formie w Unii Europejskiej. Jest osobą dyspozycyjną, ma dorosłe dzieci.

Jan Roman Moś – wyraził zgodę na nagrywanie swojego wystąpienia, bez ujawniania szczegółów z c.v. Kandydował na prezesa Spółdzielni, ale aplikował również na następcę prezesa i wyraża na to zgodę. W ostatnich latach zajmował się zarządzaniem nieruchomościami, które były położone na terenie kilku województw, były to też obiekty o charakterze użytkowym i hotelowym. Poszerzał w tym czasie swoją wiedzę, skończył studia podyplomowe w zakresie finansów oraz zarządzania nieruchomościami oraz przedsiębiorstwami, ostatnie studia podyplomowe dotyczyły gospodarki komunalnej i mieszkaniowej w SGH pod nazwą Europejskie Studium Menedżerów Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Ma uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, licencję zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami. Jego podejście do nieruchomości ma charakter biznesowy i ma nadzieję, że oczekiwania w stosunku do osoby, która Spółdzielnię poprowadzi będą miały właśnie taki wyraz. Jeśli spółdzielnia chce osiągnąć dodatkową wartość wynikającą z posiadanego majątku, jeżeli dobrze jest prowadzona spółdzielnia, tworzy się dodatkowa wartość, która rzutuje na majątek spółdzielni. Widzi tu następujące pole działania: sprawdzenie przychodów, czy ich zwiększenie, zmniejszenie kosztów, zbudowanie sprawnego schematu działania, przemodelowanie go w kierunku biznesowym. Spółdzielnia ma potencjał, który należałoby go właściwie wykorzystać i uważa, że jest w stanie to zrobić. Tu są największe pola do uzyskania efektu ekonomicznego. Dlatego też odpowiedział na ofertę na stanowisko prezesa, żeby się przyjrzeć Spółdzielni pod względem ekonomicznym i zbudować markę o nazwie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górczewska”. Bilansowa wartość gruntów Spółdzielni to jest dwadzieścia kilka złotych jeśli chodzi o prawo użytkowania wieczystego. Była też wycena gruntów na 1.500 i na 1 tys. zł. Jest w tej chwili wartość 20 zł, a można z tego zrobić produkt o wartości 1 tys. zł. Manipulowanie samym gruntem byłoby skomplikowane, bo na pewno są spisane warunki, gmina skorzystałaby wówczas z prawa pierwokupu. Działania deweloperskie skończyłyby się na prawie pierwokupu przez gminę. Pozostaje kwestia pomnażania dobra. Efektem końcowym jest na pewno działalność deweloperska z efektem końcowym w postaci wybudowania lokali mieszkalnych i ich sprzedaży. Jest więc za działaniami deweloperskimi. Nieruchomości dają dochód, tylko należy sprawnie nimi zarządzać. Ocenia, po lekturze sprawozdania finansowego, że taka możliwość w Spółdzielni istnieje. Problem parkowania nie jest problemem nadzwyczajnym. Trzeba utworzyć biznesplan, zastanowić się jaka jest cena stanowiska parkingowego, nie jest to na pewno działalność dochodowa, można stworzyć miejsca parkingowe pod ziemią, nawet na kilku poziomach. Na pewno nie można spółdzielców zostawić bez miejsc parkingowych. Widać, że Spółdzielnia ma w tej chwili komfort w zakresie parkowania. Kandydując na prezesa postawił sobie cel, nie lubi rzeczy, które może wykonać wiele osób. Stąd cykl kształcenia, który ma w życiorysie. Chce ten potencjał wykorzystać, zbiorowisko ludzi o różnych charakterach też jest wyzwaniem, aby wszystkich pogodzić. Spółdzielnia powinna dać spółdzielcom satysfakcję z tego, że jest przedsiębiorstwem. Chodzi o fakt przynależności do tej grupy. Jeśli chodzi o utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przypisywanie i rozliczanie kosztów, zarządzał nieruchomościami, które były rozlokowane w kilku województwach, były przeprowadzane modernizacje, były prowadzone remonty, była przeprowadzana bieżąca konserwacja, ona była wykonywana przez firmy zarządzające, ale pono-

obowiązków pracowników, ponieważ w stosunku do tej ilości członków jest mały dział windyacji. Zbyt małe są działania windykacyjne, są zaległości w lokalach użytkowych, a to nie powinno mieć miejsca. Zabezpieczenia powinny być na etapach umów, powinna być możliwość łatwej egzekucji. Jeśli umowy są wadliwie skonstruowane, to pozostaje postępowanie prawne. Jest skłonny podjąć pracę od 1 lipca.

Andrzej Wielowiejski – nie wyraził zgody na nagrywanie swojego wystąpienia. Kandyduje na stanowisko zastępcy prezesa ds. technicznych. Ma 49 lat, ukończył Politechnikę Warszawską, Wydz. Inżynierii Sanitarnej i Wodnej, Wydział Ekonomiczny na Uniwersytecie Warszawskim, MBA na Wyższej Szkole Finansów i Zarządzania w Warszawie, Akademię PZU dla kierowników, kurs maklerski, ponadto ma uprawnienia budowlane oraz papiery mistrzowskie na wykonywanie instalacji sanitarnych i gazowych. Pracował na Politechnice Warszawskiej przez 5 lat jako inspektor, prowadził swoją działalność: instalacje sanitarne też przez 5 lat, 1 rok pracował w firmie Wolf koło Norymbergi jako inżynier produkcji, 7 lat pracował jako kierownik robót sanitarnych w firmie PZU (?), jako kierownik robót sanitarnych w niemiecko-holenderskiej firmie Intech, ostatnio pracuje w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” jako inspektor sanitarny. Ceni solidność, uczciwość, punktualność, uważa, że należy wspierać ludzi starszych, ma ponad 25-letnie doświadczenie, ponad 20 lat w wykonawstwie, wszystkie jego działania zawodowe kończyły się dobrymi wynikami i sukcesami. Lubi wyzwania, lubi trudne sytuacje, lubi ciekawe nowe doświadczenia i za takie uważa pracę w Spółdzielni „Górczewska”. Zmiany prac wynikały z potrzeby nowych doświadczeń, nie były podyktowane zmuszaniem do rezygnacji z pracy. Pracował na budowach dużych obiektów handlowych, gdzie dowodził grupą 150 osób. Były to nowoczesne, ciekawe rozwiązania, związane z wykonawstwem. Uważa, że powinno się rozdzielać okresowe przeglądy i bieżące wykonawstwo. Przeglądy powinny wykonywać firmy zewnętrzne, ponieważ są bardziej rzetelne. Przynajmniej co pewien czas, żeby przedstawiły obiektywne wyniki badań. W zakresie bieżącej konserwacji zasobów starałby się też posilkować firmami zewnętrznymi, które są bardziej efektywne. Pracownicy stali też są potrzebni, ale stawiałby na firmy zewnętrzne, bo są też tańsze w procesie finansowym. Do złożenia c.v. skłoniła go również chęć awansu.

Wszyscy kandydaci zostali poinformowani, że o decyzji Rady Nadzorczej zostaną poinformowani jeszcze dzisiejszej nocy. Przewodniczący ogłosił 10 minut przerwy.

(Po przerwie)

Ad 2. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 9/2011 i nr 10/2011 z dnia 15.03.2011 w przedmiocie delegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Zastępców Prezesa

Pan Marek Laskowski oświadczył, że wznawia po przerwie obrady w zakresie punktu 2.

Pan Szkopowicz przypomniał, że na zebraniu Komitetów Nieruchomości zostały podpisane wnioski do członków Rady Nadzorczej i zapytał, jaki jest los tych wniosków. Wnioski doty-

członków Zarządu listę osób rekomendowanych przez Komisję uzupełniła o panią Elżbietę Korec-Paczuską i pana Jana Siedleckiego jako członków Zarządu. Wnioski Komitetów były, aby unieważnić konkurs i pozostawić pana Siedleckiego i panią Korec-Paczuską na stanowiskach.

Pan Andrzej Lazur stwierdził, że te wnioski rzeczywiście wpłynęły, chciał zapytać prawnika jak wygląda to z punktu widzenia prawa w stosunku do uchwał 30/2011 z dnia 11 maja 2011 r. i 31/201 z dnia 11 maja 2011. Te uchwały nie zostały uchylone i te wnioski są sprzeczne ze statutem i z tymi uchwałami. Składane wnioski trzeba sprawdzać pod względem formalnym, czy są one zgodne z obowiązującym prawem.

Pani Elżbieta Korec-Paczuska potwierdziła swoją wcześniejszą decyzję zakończenia pracy do czasu wyboru nowego Zarządu. Ze względu na to, że osoby wybrane nie są jeszcze przygotowane do wypełniania swoich obowiązków, a zbliża się Walne Zgromadzenie członkowie Zarządu zgodzili się pełnić swoje funkcje do czasu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia, czyli do 30 czerwca. Tę decyzję potwierdził pan Jan Siedlecki, stwierdził że będąc członkami Rady Nadzorczej również będą działać na rzecz Spółdzielni. Pani Paczuska wyraziła wdzięczność mieszkańcom za uznanie ich pracy, ale nie ma w planie pozostania prezesem Spółdzielni. W wyjątkowej sytuacji może jeszcze pełnić obowiązki dwa pierwsze tygodnie lipca. Nie wyraża zgody na kandydowanie.

Pani Krystyna Zawistowska dodała, że był ogłoszony konkurs i dotychczasowi członkowie Zarządu gdyby chcieli kandydować, to mogli złożyć swoje dokumenty do konkursu. Nie można teraz łamać prawa i przyjmować wniosków, które nie mieszczą się w statucie.

Pan Wiesław Rzeski złożył wniosek o zamknięcie dyskusji w tej sprawie.

Pan Marek Laskowski poddał pod głosowanie wniosek Rady Osiedla nr 2. W wyniku głosowania (0 głosów za, 9 głosów przeciw) wniosek został odrzucony. W sprawie porządku obrad stwierdził, że przegłosowana została zmiana kolejności punktów 2 i 3, ale § 2 uchwały o odwołaniu mówi o tym, że okres czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu trwa do momentu wyboru Zarządu przez Radę Nadzorczą. W momencie, gdy odbędzie się głosowanie tajne i zostanie wybrany Zarząd, dotychczasowi prezesi stają się członkami Rady. Wtedy punkt 3 staje się bezprzedmiotowy.

Pani Stanisława Dmitroca złożyła wniosek o reasumpcję tego głosowania i później przegłosowanie zmiany treści uchwały, aby miała treść nie „do wyboru nowego Zarządu”, lecz „do dnia 30 czerwca”.

§ W wyniku głosowania (9 głosów za, 3 głosy przeciwne) wniosek o ponowną zmianę porządku obrad został zaakceptowany.

Drugie głosowanie dotyczyło zmiany terminu na: „do 30 czerwca”. W wyniku głosowania (8 głosów za, 4 głosy przeciwne)