

Warszawa, 17.02.2011 r.

Protokół

Komisji Rewizyjnej z czynności sprawdzenia dokumentacji SKP – Koński Jar
oraz dokumentacji dotyczącej zasiedzenia gruntu obejmującego ten parking.

Obecni:

1. Bogusław Borzym – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Stanisław Szabliński – Członek Komisji Rewizyjnej
3. Andrzej Taperek – Członek Komisji Rewizyjnej
4. Wiesław Bałdyga – Członek RN – Członek Komisji ds. bezpieczeństwa – *zaproszony do udziału w pracy Komisji przez Przewodniczącego w/s j.w.*

Zaproszeni:

Prezes Zarządu – Grzegorz Adamczyk

Czynności Komisji związane są ze zleceniem Rady Nadzorczej do oceny znajdującej się w Spółdzielni dokumentacji dotyczącej parkingu SKP – Koński Jar oraz oceny dokumentów dotyczących wniosku o zasiedzenie gruntu obejmującego m.in. teren tego parkingu.

W oparciu o przedłożony przez Prezesa Zarządu zbiór dokumentów zarówno archiwalnych jak i bieżących dotyczących parkingu SKP – Koński Jar, członkowie Komisji Rewizyjnej stwierdzili:

I. W zakresie gospodarki SKP – Koński Jar

1. Analizując dokumenty stwierdzono:
 - a) Powierzchnia uwzględniona w obrachunku finansowym od momentu powołania SKP – Koński Jar do dnia 01.03.1997 r. – 1063,5 m².
 - b) Od 01.04.1997 r. powierzchnia została powiększona o nowe stanowiska parkingowe. Łączna powierzchnia 1159 m².
 - c) Od 01.08.1998 r. powierzchnia została powiększona o kolejne stanowiska parkingowe. Łączna powierzchnia 1243,5 m².

Uwaga : W/w teren (1243,5 m²) mieści się w obszarze gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Za powierzchnię tą użytkownicy w ramach opłaty miesięcznej za parking opłacali : podatek gruntowy i dzierżawę wieczystą.

2. Urząd Miasta St. Warszawy pismem z dnia 01.03.2010 r. poinformował Spółdzielnię, iż domaga się wydania gruntu o powierzchni 1390 m², który to zajmuje Spółdzielnia tj. SKP – Koński Jar pod parking, bez wnoszenia do

f

Urzędu Dzielnicy stosownych opłat dzierżawnych. Urząd zaproponował również zawarcie umowy dzierżawy.

3. W wyniku uzgodnień pomiędzy Urzędem Dzielnicy a Spółdzielnią została zawarta umowa na 3 letni okres dzierżawy z przeznaczeniem gruntu (1390 m²) na parking z miesięczną stawką czynszu dzierżawnego netto za 1 m² – 2,92 zł. Spółdzielnia została obciążona opłatą w wysokości 157.550,84 zł za 3 letni okres „wstecz” (do 31.03.2010 r.).
4. Kwota 157.550,84 zł została zapłacona przez Spółdzielnię w dniu 24.06.2010 roku. Użytkownicy SKP – Koński Jar spłacać będą poniesioną opłatę przez okres 48 miesięcy w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą opłaty parkingowej (uchwała nr 26/2010 RN z dnia 25.10.2010 r.).

II. Ocena postępowania dotyczącego wniosku o zasiedzenie gruntu.

1. Przedmiotem zasiedzenia był grunt miasta st. Warszawy użytkowany przez Spółdzielnię pod parking SKP – Koński Jar i pod otwarty parking vis a vis budynków Koński Jar 8 i Koński Jar 10 oraz część terenu przy budynku Koński Jar 2.
2. Z dokumentacji - protokółów Rady Nadzorczej wynika :
 - a) Protokół nr 2/2006 z dnia 23.02.2006 r., Prezes Zarządu w punkcie informacja bieżąca wypowiada się o dalszym poszukiwaniu dokumentacji dotyczącej wystąpienia o zasiedzenie działek zajmowanych przez parkingi od strony Al. K.E.N.
Członkowie Rady : Z. Chęć, B. Łachwa, J. Nowicki, M. Piber, I. Włodarczyk, T. Włodarczyk, W. Lubańska. J. Świątkowska, B. Zieliński przyjmują tą informację.
 - b) Protokół nr 8/2006 z dnia 24.08.2006 r. – Prezes Zarządu poinformował o wykonaniu przez firmę geodezyjną mapy do celów sądowych oraz, że w przeciągu tygodnia będzie gotowy wniosek o zasiedzenie terenu obejmującego część parkingu, nastąpi złożenie wniosku do Sądu Rejonowego. Przewodniczący Rady Nadzorczej zaakceptował działania Zarządu jw. Członkowie RN przyjęli to stanowisko.
 - c) Protokół nr 10/2006 z dnia 26.10.2006 r., Zarząd w informacji bieżącej działalności poinformował, że złożony został w dniu 19.09.2006 r. wniosek do Sądu Rejonowego o zasiedzenie terenu na łączną powierzchnię 2738 m².
3. Rozpoznanie wniosku o zasiedzenie przez Sady :
 - a) Postanowieniem z dnia 17.06.2008 r. Sąd Rejonowy w Warszawie stwierdził, że Spółdzielnia z dniem 02.05.2007 r. nabyła w drodze zasiedzenia działki na łączną powierzchnię 2738 m².

fs

- b) W dniu 09.12.2008 r. Sąd Okręgowy w Warszawie na skutek apelacji Urzędu Miasta zmienił postanowienie Sądu Rejonowego (korzystne dla Spółdzielni) i wnioszek o zasiedzenie oddalił.
- c) Wniesiona przez Spółdzielnię w dniu 06.04.2009 r. do Sądu Najwyższego skarga kasacyjna od postanowienia Sądu Okręgowego, postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 27.10.2009 r. nie została przyjęta do rozpoznania. Sąd tym samym zamknął postępowanie.
4. Analiza dokumentów (protokoły) z obrad Zebrań Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia Członków.
- a) Walne Zgromadzenie dnia 21.06.2010 r. przyjmuje sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., w którym to w sposób nie budzący zastrzeżeń sprawa „zasiedzenia” jest w sposób szczegółowy przedstawiona.
- b) Informacje o wniosku o zasiedzenie miały miejsce również w sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółdzielni za okresy :
- 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r., które zostało przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli 25.06.2007 r.
 - 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., które zostało przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli 23.06.2008 r.
5. Załączniki – wykaz dokumentów źródłowych.
6. WNIOSKI:
1. Na prośbę Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej, radca prawny Pani Kamilla Dołowska sporządziła opinię prawną w sprawie wymogu uzyskania zgody Rady Nadzorczej SM „Koński Jar – Nutki” na wystąpienie przez Zarząd SM „Koński Jar – Nutki” do Sądu o zasiedzenie nieruchomości (opinia z dnia 07.01.2011 r.). Z opinii wynika, że wniosek o zasiedzenie gruntu nie wymagał zgody (uchwały) Rady Nadzorczej. Biorąc pod uwagę : tę opinię oraz stan faktyczny przebiegu opracowywania wniosku, przedkładanie przez Zarząd kolejnych zamierzonych działań pod obrady RN jak również obrady ZP i Walnego Zgromadzenia, stwierdzamy prawidłowość postępowania Zarządu SM „Koński Jar – Nutki”.
 2. Analiza dokumentów dotyczących funkcjonowania SKP – Koński Jar wykazała, że obciążenia finansowe z tytułu podatku od nieruchomości i dzierżawy wieczystej dotyczyły wyłącznie obszaru będącego w posiadaniu (użytkowaniu wieczystym) Spółdzielni (pow. 1243,50 m²). Od pozostałej części powierzchni parkingu tj. 1390 m² będącej własnością Miasta st. Warszawy opłaty do dnia 31.03.2010 r. nie były pobierane i odprowadzane do Urzędu Miasta. Umowa dzierżawy terenu o pow. 1390 m² na 3 letni

fb

okres od 01.10.2010 r. do 30.09.2013 roku, poprzedzona była konsultacjami Zarządu SKP – Koński Jar z użytkownikami parkingu, którzy opowiedzieli się za utrzymaniem urządzanego parkingu. W oparciu o tę opinię Rada Nadzorcza zaakceptowała zawarcie przez Zarząd Spółdzielni z Urzędem Miasta uzgodnionej treści umowy (uchwała nr 22/2010 RN z dnia 30.08.2010 r.).

Protokół zakończono i podpisano.

1. Przewodniczący KR – Bogusław Borzym
2. Członek KR – Stanisław Szabliński
3. Członek KR – Andrzej Taperek
4. Członek RN – Członek komisji ds. bezpieczeństwa -
Wiesław Bałdyga

Wykaz dokumentów źródłowych

1. Kopia pisma Zarządu SM „KJ-N” znak SM/2102/98 z dnia 07.08.1998 r. wraz z załączonymi rachunkami : rachunek za styczeń 1994 r.; rachunek uproszczony Nr 60/97 za m-c kwiecień; rachunek uproszczony Nr 93/98 za m-c sierpień.
2. Wyciąg z Protokołu nr 2/2006 RN SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 23.02.2006 r.
3. Wyciąg z Protokołu nr 8/2006 RN SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 24.08.2006 r.
4. Wyciąg z Protokołu nr 9/2006 RN SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 25.09.2006 r.
5. Wyciąg z Protokołu nr 10/2006 RN SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 26.10.2006 r.
6. Kopia Uchwały Nr 1 ZP SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 25.06.2007 r. wraz z wyciągiem ze Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 01.01 ÷ 31.12.2006 r.
7. Kopia Postanowienia z dnia 17.06.2008 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa II Wydział Cywilny – sygn. akt Ns 1221/06.
8. Kopia Postanowienia z dnia 09.12.2008 r. Sądu Okręgowego w Warszawie V Wydział Cywilny – Odwoławczy – sygn. akt V Ca 2341/08.
9. Kopia Uchwały Nr 1 ZP SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 23.06.2008 r. wraz z wyciągiem ze Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 01.01. ÷ 31.12.2007 r.
10. Kopia Uchwały Nr 3 ZP SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 11.01.2010 r. wraz z wyciągiem ze Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 01.01 ÷ 31.12.2008 r.
11. Kopa Uchwały Nr 2/2010 WZ SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 21.06.2010 r. wraz z wyciągiem ze Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 01.01 ÷ 31.12.2009 r.
12. Wyciąg z Protokołu Walnego Zgromadzenia Członków SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 21.06.2010 r.
13. Kopia pisma znak GK-D-XII-LNO-722-314-1-10 z dnia 01.03.2010 r. Urzędu m.st.Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami Delegatura w Dzielnicy Ursynów.
14. Kopia faktury VAT Nr 716/URN-D/05/10 z dnia 06.05.2010 r.
15. Kopia Uchwały Nr 22/2010 RN SM „Koński Jar – Nutki” z dnia 30.08.2010 r.
16. Kopia Opinii prawnej z dnia 07.01.2011 r.

