

PROTOKÓŁ NR 1/11/2023 Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
z dnia 16.11.2023 r.
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Miejsce zebrania:

Sala Konferencyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” ul. Świętokrzyska 31/33A w Warszawie (V piętro).

Obecni:

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z listą obecności tj.: Pan Karol Wieteska, Pani Katarzyna Żyłowska, Pan Szymon Piasecki, Pan Piotr Szulewski, Pani Marta Folga.
(załącznik nr 1).

Zarząd: Pan Artur Wilczek Prezes Zarządu,

Ad.1

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski.
Pan Piotr Szulewski poinformował, że zebranie zostało prawidłowo zwołane i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Ad.2

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski odczytał porządek obrad tj.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania.
3. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.10.2023 r.
4. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.10.2023 r.
5. Wniosek Zarządu o odstąpienie od procedury konkursowej w przypadku przedłużenia umowy najmu lokalu usługowego znajdującego się w budynku przy ulicy Zgoda 9 w Warszawie oraz podjęcie stosownej uchwały w tym temacie.
6. Omówienie Informacji Zarządu za okres od 1.10.2023 r. - 31.10.2023 r.
7. Omówienie propozycji prac zaproponowanych m.in. przez Komitety Domowe poszczególnych budynków jako propozycje do uwzględnienia w planie remontów i planie finansowym na rok 2024.
8. Dyskusja nad bieżącymi zadaniami Zarządu w rozumieniu strategicznych celów Spółdzielni SM „Centrum I”.
9. Wolne wnioski.
10. Zakończenie zebrania.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do porządku obrad.

Nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie ww. porządek obrad.

Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty – 5 głosów „za”.

Ad.3

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr **1/10/2023** z dnia 19.10.2023 r.

W związku z faktem, że nie zgłoszono uwag przyjęcie protokołu zostało poddane pod głosowanie.

Protokół został jednogłośnie przyjęty – 5 głosów „za”.

Ad.4

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr **2/10/2023** z dnia 26.10.2023 r.

Pan Karol Wieteska zgłosił uwagi do punktu 10 porządku obrad tj. wniosek o uzupełnienie opinii Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP odnośnie dalszych możliwych do podjęcia kroków dotyczących mieszkania po byłej Gospodyni w budynku przy ul. Świętokrzyska 35 o wypowiedzi Pani mecenas Izabeli Mindy. Uwagi zostały naniesione.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z naniesionymi zmianami.

Protokół został jednogłośnie przyjęty – 5 głosów „za”.

Ad.5

Pan Artur Wilczek Prezes Zarządu przedstawił wniosek (**załącznik nr 2**) o podjęcie uchwały dotyczącej odstąpienia od procedury konkursowej na najem lokalu użytkowego, w budynku przy ul. Zgoda 9 w Warszawie, uzasadniając fakt, że obecny najemca jest zainteresowany przedłużeniem umowy najmu, jest rzetelny, prowadzi spokojną i nieuciążliwą działalność.

W związku z tym Zarząd Spółdzielni uważa za zasadne zawarcie kolejnej umowy najmu z ww. najemcą.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś ma jakieś uwagi do **Uchwały nr 1/11/2023**.

Nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie **Uchwałę nr 1/11/2023**.

Uchwała została jednogłośnie podjęta, 5 głosów „za”.

Ad.6

Pan Artur Wilczek Prezes Zarządu omówił Informację Zarządu za okres **01.10.2023-31.10.2023 r.** Poruszone zostały m.in. sprawy:

Zlecenia:

- Dwa na zakup środków czystości,

- Jedno na zakup chlorku magnezu na sezon zimowy,
- Jedno na naprawę instalacji C.O. w budynku przy ul. Chmielnej 35 w Warszawie

Umowy/aneksy do umów:

- Umowa z firmą **Techem – Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.** w zawarta w dniu 2.10.2023 r. na demontaż i wymianę wodomierzy oraz zainstalowanie urządzeń SR w budynkach Świętokrzyska 35, Zgoda 13, Chmielna 35, Świętokrzyska 31/33A.
- W dniu 16.10.2023 roku została zawarta umowa na najem lokalu użytkowego przy ul. Zgoda 9 w Warszawie o powierzchni 242,55 m² z Quiz Game Sp. z o.o. Najemca będzie wykorzystywał najmowany lokal na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie studia gier/quizów komputerowych. Umowa została zawarta na czas określony na okres 5 lat.
- W dniu 17.10.2023 roku z najemcą Panem Albertem Kamińskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Salon Fryzjerski Albert Kamiński przedłużono umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. Zgoda 13 w Warszawie na czas określony (2 lata) z możliwością przedłużenia o 2 lata.

Wnioski:

- Wniosek o przedłużenie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. Zgoda 9 w Warszawie o powierzchni użytkowej 71,68m² do dnia 31.12.2024r. z możliwością przedłużenia najmu na kolejne 2 lata,
- Wniosek o likwidację lodówki z portierni budynku przy ul. Tamka 40,
- Wniosek o prolongatę terminu płatności za faktury związane z wynajmem lokalu w budynku przy ul. Tamka 40,
- Wniosek o podpisanie aneksu do umowy z dnia 30.09.2022 r. z Kancelarią Gryn Sielicka i Wspólnicy Spółka Komandytowa,
- Wniosek na ogłoszenie przetargu na wynajem lokalu mieszkalnego nr. 3 w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie o powierzchni użytkowej 26,20m² dla członków i pracowników Spółdzielni.

Sprawy techniczno-remontowe i eksploatacyjne:

- Prowadzono liczne prace naprawcze związane z usterkami, które pojawiły się po pełnym uruchomieniu instalacji CO,
- Wykonawca remontu dla firmy LIDL kontynuował prace budowlane w lokalu użytkowym w budynku przy ul. Tamka 40,
- Na bieżąco analizowane są oferty, które udaje się pozyskać na dokończenie remontu balkonów w budynku przy ul. Tamka 40,
- W związku z rozstrzygniętym przetargiem nadzorowano prace polegające na wymianie wodomierzy w budynkach przy ul. Chmielna 35, Zgoda 13, Świętokrzyska 35.
- Podczas wymiany wodomierzy ujawniono liczne niesprawne zawory wody o czym lokatorzy mieszkań nie informowali wcześniej Działu Technicznego. Z uwagi na ilość,

którą należy wymienić, zlecono ich wymianę w trybie pilnym firmie zajmującą się konserwacją budynków znajdujących się w zasobach SM „Centrum I”.

- Uszczelniono wycieki z kanalizacji deszczowej w pomieszczeniu separatora pod lokalem użytkowym zajmowanych przez McDonald.
- Wizja lokalna przeprowadzona przez pracowników Działu Technicznego w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Tamka 40 w celu oceny tempa robót związanych z usuwaniem niewłaściwie położonej żywicy. Tempo robót niezadowalające. Rozważamy wykonawstwo zastępcze.
- Prowadzenie korespondencji z firmą Honeska z uwagi na duże problemy związane z jakością oraz terminem robót na balkonach od strony północnej.
- Przeprowadzono konieczną konserwację kanalizacji deszczowej w budynku przy ul. Chmielnej 35.
- Liczne problemy z zalaniem mieszkań związanych z uruchomieniem instalacji CO wymagające spisania stosownych protokołów,
- Koordynacja przeglądu kominów wentylacyjnych oraz szczelności instalacji gazowej wykonywanej przez firmę Comfort-System.
- Zlecenie i koordynacja corocznych obowiązkowych przeglądów wind przez UDT,
- Wydawanie zgód na montaż klimatyzacji i zabudowę logii.
- Wydawanie zgód i przedstawianie wytycznych na przeprowadzenie remontów w lokalach mieszkalnych,
- Zbieranie informacji niezbędnych do stworzenia planu rocznego remontów na rok 2024,
- Obchody budynków oraz dachów, tworzenie listy drobnych napraw, które są niezbędne do wykonania w najbliższych miesiącach,
- Aktualizacja SWZ dotyczącego dokończenia remontu balkonów, Tamka 40, strona południowa.

Ad.7

Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek przedstawił otrzymane propozycje Komitetów Domowych dotyczące pozycji jakie powinny znaleźć się w planie remontów na rok 2024.

Omówił stan techniczny budynków (m.in. dachów) oraz stan środków na funduszu remontowym poszczególnych budynków. Poruszona została też kwestia prac remontowych, które powinny być wykonane w pierwszej kolejności. Po długiej dyskusji ustalono, iż w pierwszej wersji planu remontów i planie finansowym uwzględnione zostaną pozycje, które muszą być wykonane niezwłocznie, aby zapewnić bezpieczeństwo i właściwy stan techniczny budynków.

Do czasu uregulowania stanu prawnego lokalu po byłym klubie Underground nie wykonujemy problematycznego przyłącza elektrycznego, którego koszt wykonania będzie oscylował w okolicach 150 000 zł.

W budynkach przy ul. Zgoda 13, Chmielna 35 i Świętokrzyska 35 należy dokonać wymiany okien na korytarzach. Pozycja ta zostanie ujęta w kolejnej wersji planu remontów.

Poruszona została też kwestia ograniczenia dostępu osobom postronnym do korytarzy znajdujących się na najwyższych piętrach. Zarząd został zobligowany do zbadania możliwości technicznych i przedstawienia konkretnych rozwiązań. Rada Nadzorcza zleciła również

Zarządowi usunięcie wszystkich kodów dostępowych w domofonach działających w budynkach przy ul. Zgoda 13, Chmielna 35 i Świętokrzyska 35.

Ad.8

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poprosił Prezesa Zarządu Pana Artura Wilczka o omówienie pozwów wniesionych przez członków Rady Nadzorczej kadencji w latach 2019-2022. W związku z pismem Pana Juliusza Makulca z dnia 10.11.2023 r. RN L.Dz. 49/2023 (Załącznik nr 3) reprezentującego także Pana Juliusza Bolka, Zdzisława Gossa oraz Panią Małgorzatę Machałowską Rada Nadzorcza sporządziła odpowiedź na ww. pismo. (załącznik nr 4). Karol Wieteska miał odmienne zdanie w sprawie stanowiska Rady Nadzorczej w tej kwestii.

Ad.9

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poprosił o zgłoszenie wolnych wniosków.

Nie zgłoszono żadnych wniosków.

Ad.10

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski wyznaczył termin kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej na dzień 14.12.2023 r. na godzinę 18:00 i następnie zamknął posiedzenie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Piotr Szulewski

Sekretarz



Karol Wieteska