

1210-134/21 protok.

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR ^M /2021
16 września 2021 roku
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

RN 166/2021

1. Miejsce zebrania:

Budynek przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A, lokal użytkowy po sklepie „Żabka”,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum I”

Wpisywanie: 05.11.2021

L. dr. 37/18

2. Obecni:

- Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z listą obecności,

- Obsługa prawna z Kancelarii Prawnej Ars Legis -r.pr. Grzegorz Łopata, apl. radc. Patrycja Klimczak.

- Wiceprezes Zarządu ds. technicznych Jacek Baumgart,

- Prezes Zarządu Piotr Bakun,

3. Porządek Obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja o czynnościach prezydium RN.
4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN z 23 czerwca 2021 r.
5. Przyjęcie informacji Zarządu o działalności Spółdzielni w lipiec 2021 r.
6. Informacja o sprawach sądowych.
7. Omówienie obecnie prowadzonych remontów:
 - balkonów-w budynku Tamka 40
 - wind-w budynkach: Chmielna 35, Zgoda 13 i Świętokrzyska 35
 - pomieszczeń po lokalu Underground.
8. Omówienie pism Zarządu w sprawie miejsc parkingowych przy ul. Tamka 40.
9. Podjęcie uchwały w sprawie przedłużenia negocjacji z firmą Lidl Sp. z o.o. w sprawie wynajmu lokalu użytkowego przy ul. Tamka 40 do 30 września 2021 roku.
10. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego (6,80 m³) przy ul. Zgoda 13.
11. Zmiany w składzie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
12. Zmiany w składzie Komisji Inwestycyjno-Remontowej Rady Nadzorczej.
13. Zmiany w składzie Komisji Statutowo-Regulaminowej Rady Nadzorczej.
14. Wolne Wnioski i sprawy wniesione.
15. Zamknięcie zebrania.

PROTOKÓŁ:

Ad 1) porządku obrad - otwarcie posiedzenia

Przewodniczący Rady Nadzorczej Juliusz Bolek stwierdził, że na posiedzeniu RN jest kworum.

Ad. 2) porządku obrad - głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad:

- Za: 12
- Przeciw: 0
- Wstrzymało się: 0

Porządek obrad został przyjęty.

Wniosek E. Wolskiej aby wypowiedzi członków Rady Nadzorczej nie trwały dłużej niż 3 minuty.

Dyskusja: sprawa jako istotna wymaga rozważenia, są sprawy które trudno przedstawić w trzy minuty, ale ogólnie uczestnicy przyjęli, że celowe jest dążenie do szybszego procedowania na posiedzeniach RN.

Głosowanie:

- Za:6
- Przeciw:5
- Wstrzymało się:1

Wniosek został przyjęty.

Ad 3) porządku obrad - „Informacja o pracy prezydium Rady Nadzorczej”

J.Bolek: Odbyły się 3 spotkania, między innymi odbyła się rozmowa z Zarządem bo Prezydium chciało zobaczyć umowy o pracę, zarząd odmówił udostępnienia umów o pracę Zarządu powołując się że takie uprawnienia przysługują tylko członkom RN lub upoważnionym członkom. Odnalazł się wniosek Wolskiej dotyczący lustracji, a że odnalazł się dopiero w czwartek to nie znalazł się w dokumentach na posiedzenie Rady Nadzorczej, było już za późno by włączyć to do porządku obrad.

Z.Goss: Sam list polustracyjny nic nie wnosi, bo lustrator we wnioskach polustracyjnych nie opisał wielu nieprawidłowości – m.in nie ujawnił, że członkowie Tamki są dalej członkami Spółdzielni i wiele innych kwestii.

Ad 4) porządku obrad - przyjęcie protokołu Rady Nadzorczej z dnia 23 czerwca 2021 roku.

Członkowie RN zgłosili kilka uwag do projektu protokołu – uwagi zostały uwzględnione.

Głosowanie:

- Za: 11
- Przeciw:0
- Wstrzymało się: 1

Protokół został przyjęty.

Ad 5) i 7) porządku obrad - Przyjęcie informacji zarządu za lipiec 2021 roku/Omówienie obecnie prowadzonych remontów

E.Wolska: Ja mam pytanie do Prezesa Baumgarta w sprawie balkonów - czy są zasadnicze uwagi i jak wygląda kwestia przebiegu remontu balkonów?


J.Baumgart: po odkuciu warstw wierzchnich balkonów i zapoznaniu z płytą nośną, okazało się, że płyta balkonowa jest w stanie wymagającym dodatkowych prac - wzmocnień dla bezpieczeństwa mieszkańców.

E.Wolska: jak te zmiany konstrukcyjne balkonów wpływają na koszt remontu?

J.Baumgart: Proszę państwa dostaliśmy na razie opinię techniczną i projekt! Wyceny na razie nie mamy!

M.Machałowska: czego dotyczy informacja ws. dodatków do wynagrodzenia pracowników za pełnienie funkcji pełnomocnika spółdzielni mieszkaniowej Centrum I w Warszawie?

P.Bakun: To jest dodatek za pełnienie funkcji pełnomocnika przez Pani [REDACTED] w sprawach dotyczących mieszkań. Spółdzielnia powinna mieć takiego pełnomocnika na wypadek nieobecności Zarządu. Spółdzielnia nie ma prokurenta – ma pełnomocników: w zakresie kwestii księgowych i kwestii członkostwa/mieszkań.

J.B. 

M.Machałowska: dlaczego w punkcie 4-sprawy remontowe i eksploatacyjne, jest zapis taki „w związku z podpisaniem z firmą umowy na remont z elementami przebudowy części istniejącego budynku z Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 35 lokalu dawnego klubu „Underground” dlaczego jest napisane przy budynku Świętokrzyska 35? to nie jest Świętokrzyska 35! Underground to jest jako adres ulica Marszałkowska! Sam Pan Prezes na poprzedniej Radzie Nadzorczej mówił przecież że ta kwestia nie jest uregulowana.

P. Bakun: Rzeczywiście ten stan nie jest uregulowany, należy zlecić wykonanie opinii prawnych przez dwie kancelarie, dobrze by było żeby każdy kto ma w swoich zbiorach dokumenty dotyczące lokalu - dostarczyły tę dokumentację do Spółdzielni albo bezpośrednio do kancelarii. Kwestia Underground jest kwestią problematyczną. I zapis w jaki sposób będziemy to nazywać, to w mojej ocenie nie będzie miało znaczenia przy sporządzaniu opinii.

E.Wolska: Ja mam od 1998 roku dokumenty, i mam pytanie czy Prezes ~~Walentyna~~ jeszcze żyje, i mam też dokument podpisany przez członków Komitetu Domowego, Dnia 9 maja 1998 roku, i chcę tu zacytować żeby to było „dnia 6 maja 1998 roku, dotyczącą wynajmu pomieszczeń znajdujących się w podziemnej części tarasu naszego budynku na działalność gastronomiczno-klubową, komitet domowy stwierdza że powyższe działanie spotkało się z oburzeniem mieszkańców - miała to być cicha kawiarnia jazzowa a później przerodziło się to w bardzo uciążliwy klub Underground.

P.Bakun: Nie jest ten lokal wyodrębniony, i ktoś ze spółdzielni popełnił generalnie błąd. Każdy wyodrębniony lokal ma procentowy udział w tej nieruchomości. Ktoś uznał że należy ten lokal dać w prezencie Świętokrzyskiej 35.

B.Łagodzińska: Mam pytanie o realizację wniosku RN z czerwca 2021 roku w sprawie wpisania członków Rady Nadzorczej do Krajowego Rejestru Sądowego? Czy zostało to wykonane albo choć zlecone?

P.Bakun: W tym tygodniu zostało udzielone pełnomocnictwo w tej sprawie Mec. Zalewskiemu.

B.Łagodzińska: Zarząd dostał wniosek w tej sprawie 14 czerwca 2021!

Wywiązała się dyskusja w sprawie kwestii udostępnienia przez Zarząd nagrań z posiedzeń RN.

J.Bakun: My nie widzimy przeszkód w udostępnianiu Państwu tych danych. W tym celu dostarczyliśmy Państwu oświadczenia do podpisania.

B.Łagodzińska: Obowiązują w tym zakresie powszechnie obowiązujące przepisy prawa! To jest nasza odpowiedzialność jeżeli ktoś naruszy przepisy! Podpisanie tych oświadczeń nie powoduje, że od tego momentu zaczyna obowiązywać ustawa! nie wiem dlaczego Prezes nas próbuje przymusić do podpisania tego oświadczenia skoro ten podpis niczego nie zmienia co do obowiązywania przepisów!

P.Bakun: Nie można udzielać informacji bez zgody! Nasz inspektor ochrony danych odpowiada za dokumenty i ich przepływ!

G.Łopata: Ustawa spółdzielniach mieszkaniowych w art. 8(1) mówi o tym jakie dokumenty ma prawo otrzymać każdy członek spółdzielni, a kiedy można odmówić dostępu do tych dokumentów – tj. „można odmówić, jeśli istnieje obawa iż członek pozyskał informacje wykorzystane sprzecznie z celem i wyrządzi szkodę spółdzielni” ale tu mowa o zwykłym członku spółdzielni a nie członkach RN która jest organem kontrolnym spółdzielni, o którym mówi art. 46 ustawy, który nie zawiera w tym zakresie żadnych ograniczeń w dostępie do jakichkolwiek dokumentów a zasłanianie się rzekomą możliwością naruszenia ochrony danych osobowych jest całkowicie nieuzasadnione.

Z.Goss: Jak wystąpiono na zgodę na remont lokalu Underground - czy wpisano adres Świętokrzyska 35? Drugie pytanie - dlaczego zarząd nie wykonuje uchwał i wniosków RN?

J.Baumgart: Pierwsze pytanie o pozwolenie na budowę ws. underground - o pozwolenie wystąpił ówczesny inwestor Nowego Sezamu (~~Firma Inwerjes~~), teraz inwestorem jest Spółdzielnia, bo oni zrobili cesje na nas.

P.Bakun: Drugie pytanie - nie do końca wiadomo jaki jest stan pomieszczeń Underground.

J.Baumgart: Jeżeli chodzi o przeglądy to od lat nie łączymy Undergroundu z budynkiem bo wszystkie te pomieszczenia podlegają osobnej kontroli, dlatego jest osobny protokół dla Świętokrzyskiej 35 i osobny dla Underground, Spółdzielnia zapłaciła za 5 letni przegląd.

J.Bolek: Ale po co Spółdzielnia robi przegląd 5 letni pomieszczeń które są w remoncie?

J.Baumgart: Prawo budowlane nakazuje nam zrobić przegląd wszystkich pomieszczeń będących w budynku.

P.Bakun: Stan techniczny tego pomieszczenia jest fatalny, on wymaga większego nakładu pracy, tam są przecieki, tam trzeba więcej włożyć nakładu.

B.Łagodzińska: Dlaczego gwarancja na prace budowlane dotyczące balkonów to 4 lata? Czemu tak mało?

J.Baumgart: Ustaliliśmy 48 miesięcy – to według nas odpowiednio długi okres.

B.Łagodzińska: Pytanie o punkt 5 6 i 7 jak tutaj te firmy – wykonawcy zostały wybrane?

J.Baumgart: Były przetargi.

B.Łagodzińska: Dlaczego instalacja p.poż była tak droga?

J.Baumgart: Firma która robi nam przeglądy ma stałe ceny i wynikają z ilości punktów które należy przeglądać. A wężę należy przeglądać co jakiś czas, wasze uwagi są trafne ale one amatorskie.

P.Bakun: My realizujemy oczekiwania mieszkańców, jak państwo chcecie kupimy te wężę, wiem o czym pan mówi, brak węży może doprowadzić do pożarów.

B. Łagodzińska: Mam pytanie jeśli chodzi o zaległości najemców w opłacaniu czynszów za lokale użytkowe - za okres 6 miesięcy, czy skierowano sprawy do sądu? czy zostały wykorzystane kaucje?

P.Bakun: Chodzi o zadłużenie powyżej 6 miesięcy? Podejmujemy działania w tym zakresie

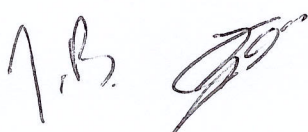
M.Rozbiewska: Co jest w końcu z zepsutą windą przy ul. Zgoda? miała być naprawiona, a druga strasznie hałasuje! pomyśleć jak ta też się zepsuje!

J.Baumgart: Mamy problemy z częściami zamiennymi. Zamówiliśmy je w Niemczech, i czekamy na części.

M.Machałowska: Czy można zmienić miejsce posiedzeń RN? Bo nie możemy debatować tu w przejściu przy drzwiach otwartych! Nie działa tu też wentylacja!

J.Bolek: Mam pytanie do Zarządu – poprosiliśmy Zarząd o ustalenie listy biegłych rewidentów którzy obsługują spółdzielnię, kiedy ją dostaniemy? Czekamy ponad trzy tygodnie!

P.Bakun: Wciąż tego nie mamy - czekamy na odpowiedz.



J.Bolek: Mam pytanie także o dochodzenie roszczeń od firmy [REDACTED], rozumiem, że w umowie było tam zawarte oświadczenie o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego – art. 777 kpc? Jeżeli tak – to dlaczego czekamy tak długo na wydanie klauzuli wykonalności na ten akt notarialny?

P.Bakun: Nie mamy dalej decyzji z sądu.

J.Bolek: Kiedy był złożony wniosek do sądu?

P.Bakun: Około dwa i pół miesiąca temu?

J.Bolek: Panie Prezesie – przecież to zadłużenie obejmuje okres 10 miesięcy, to dawno powinno być skierowane do sądu!

B.Łagodzińska: Trzy miesiące temu wysłałam mailem do spółdzielni dużo pytań co do informacji Zarządu za poprzednie okresy, a nie dostałam na nie odpowiedzi.

J.Baumgart: Pewnie niektóre odpowiedzi udzieliłem ustnie bezpośrednio na posiedzeniu RN.

B.Łagodzińska: dlaczego dopiero teraz Zarząd zlecił wpisanie do KRS członków RN – skoro ustawa o KRS nakazuje by taki wniosek był złożony w ciągu 7 dni od zdarzenia będącego podstawą takiego wniosku?

P.Bakun: Myślę, że może to nie jest ostateczne rozstrzygnięcie w tej sprawie.

A.Galos: Mam pytanie o Panią [REDACTED] – gospodarza domu - teraz jej nie ma. Dlaczego?

P.Bakun: Miałem skargi na Panią [REDACTED], przenieśliśmy ją do innego budynku - żeby konfliktu nie było.

M.Rozbiewska: Przed 16 w piątek dostałam informację o tym, że Pani [REDACTED] została przeniesiona, a Komitet Domowy naszego budynku nie otrzymał na ten temat informacji. We wtorek jako Komitet Domowy odnieśliśmy się iż się nie zgadzamy, a do dzisiaj nie otrzymaliśmy żadnej odpowiedzi!

P.Bakun: Pani [REDACTED] wchodziła w konflikt z mieszkańcami i usunąłem ją ze stanowiska.

M.Rozbiewska: Mnie interesuje pomieszczenie wynajmowane przez Spółdzielnię na parterze na przechowanie bagażu – najemca ma [REDACTED] zł zadłużenia! Czy w tej sytuacji to nam się opłaca? Co dalej?

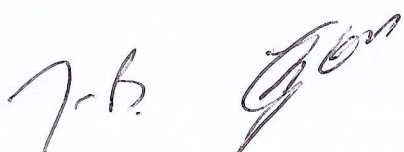
P.Bakun: Mimo, że ci najemcy są zadłużeni to nie możemy zasłonić ich tablicy (reklamy). Oni odpowiedzieli nam, że mają teraz natłok spraw i że powinniśmy poczekać.

Ad 6) porządku obrad – informacja o sprawach sądowych.

P.Bakun: Część spraw prowadzi Mecenias Łopata – te które zostały dawniej rozpoczęte (przeciwko [REDACTED]) a te nowsze prowadzi nasz mecenias: sprawa sądowa pomiędzy członkiem spółdzielni i kwestia zawieszenia RN. Dodatkowo sprawa przeciwko [REDACTED] i przeciwko [REDACTED] i sprawa ze wspólnotą mieszkaniową na [REDACTED]

B.Łagodzińska: W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego stwierdzającym niekonstytucyjność przepisu dotyczącego mieszkańców Tamki 40 – czy Zarząd wycofa się z uznania powództwa w sprawie Rady Nadzorczej?

P.Bakun: Zarząd ma dbać o interes spółdzielców – po tych zmianach sprawa wymaga analizy przed podjęciem dalszych decyzji.



J.Bolek: Remonty wind i pomieszczeń underground zostały wcześniej omówione ale musimy omówić co z balkonami.

K.Kalinowski: Co do balkonów, to stworzono nowy projekt bo wcześniejszy nie spełniał swych zadań. Próbowaliśmy podjąć decyzję w tej sprawie, ja przedstawiłem ten protokół. Wczoraj otrzymałem ekspertyzę techniczną (projekt) dziś będąc w spółdzielni otrzymałem wersję papierową, przejrzałem dokładnie ten projekt i jestem bardzo zaniepokojony bo to co proponuje ten projekt jest bardzo kosztowne, a nie gwarantuje efektu.

J.Baumgart: Okazało się że płyty są zniszczone bardziej niż przypuszczano, trudno jest zrobić to bez odkrywek, okazało się że beton może zostać, wystarczyło zaprojektować nową płytę, która zapewni bezpieczeństwo. Ja nie chcę ponosić odpowiedzialności za płytę która ma utrzymać kilka osób!

Z.Goss: Zarząd zrobił bałagan i podniósł koszty remontu wielokrotnie!

B.Łagodzińska: Mam pytanie o nazwisko osoby która sporządziła ten projekt.

P. Bakun: ~~Tomasz Nikiel i Marcin Majewski~~

B.Łagodzińska: Chciałabym zobaczyć umowy z projektantami.

P.Bakun: Powiedziała pani że projekt powinien zostać zaprojektowany przez konstruktora, kiedy był tak zrobiony!

M.Machałowska: Kiedy ekspertyza została zrobiona?

J.Baumgart: Przed złożeniem do urzędu, nie pamiętam dokładnie – chyba w 2019 roku?

J.Makulec: Chciałbym prosić Zarząd aby przedstawił propozycje jak zabezpieczyć środki finansowe na przyszłość na ten remont.

J.Baumgart: Inwestycja nie zostanie zakończona w tym roku, dlatego środki zostaną przesunięte na przyszły rok. Jeśli chodzi o te koszty to szukamy źródła finansowania, nie chcielibyśmy podwyższać fundusz remontowy.

Wniosek J. Makulec:

O zobowiązanie Zarządu do przygotowania na posiedzenie RN w październiku propozycji finansowania dodatkowych kosztów remontu balkonów w budynku przy ul. Tamka 40 w Warszawie.

Głosowanie:

Za: 12

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Wniosek został przyjęty

J.Bolek: Proponuje zmianę porządku obrad – tak aby punkt 8 omówić na następnej Radzie Nadzorczej.

Głosowanie:

Za: 12

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Zmiana w porządku obrad została przyjęta.



Ad 9) Podjęcie uchwały w sprawie przedłużenia negocjacji z firmą Lidl Sp. z o.o. w sprawie wynajmu lokalu użytkowego przy ul. Tamka 40 do 30 września 2021 roku.

P.Bakun: Informuję Państwa, że jedna umowa z Lidlem jest podpisana – ale co do umowy na teren nie jest ona podpisana - więc proszę o przedłużenie terminu na to o 15 dni.

Głosowanie

Za:8

Przeciw:0

Wstrzymało się:3

Poprawka została przegłosowana

Omówiono propozycje poprawki co do terenu przyległego – po dyskusji głosowano uchwałę bez dalszych poprawek.

Głosowanie

Za: 10

Przeciw:1

Wstrzymało się :1

Uchwała została przyjęta.

Ad 10) Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego (6,80 m 3) przy ul. Zgoda 13.

Głosowanie:

Za:11

Przeciw: 0

Wstrzymało się:1

Uchwała została przyjęta

Ad 11) Zmiany w składzie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Z.Goss: Wnoszę o dodanie Pana Juliusza Bolka do składu Komisji Rewizyjnej.

Głosowanie

Za:11

Przeciw:0

Wstrzymało się: 0

Uchwała została przyjęta.

Ad 12) Zmiany w składzie Komisji Inwestycyjno-Remontowej Rady Nadzorczej.

Zgłoszono kandydatury Alicji Stolarkiewicz oraz Marianny Stanowskiej

Wniosek o zaproszenie na następne posiedzenie RN Pani Alicją Stolarkiewicz, aby RN przed podjęciem decyzji mogła ją poznać.

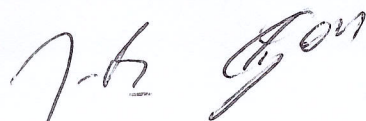
Głosowanie:

▪ Za: 7

▪ Przeciw:1

▪ Wstrzymało się: 2

Wniosek został przegłosowany.



Głosowanie nad dodaniem do składu Inwestycyjno-Remontowej Rady Nadzorczej Pani Marianny Stanowskiej.

Głosowanie:

- Za:7
- Przeciw:0
- Wstrzymało się: 5

Uchwała została przyjęta.

Ad 13) Zmiany w składzie Komicji Statutowo-Regulaminowej Rady Nadzorczej.

Zgłoszono wniosek by Pan Piotr Junik wszedł do składu komisji Statutowo-Regulaminowej RN

Głosowanie:

- Za:11
- Przeciw:0
- Wstrzymała się:1

Uchwała została przyjęta.

Ad 14) Wolne wnioski

E. Wolska: Wnoszę by w porządku obrad RN w październiku znalazły się punkty: Wykonanie Planu Finansowego i Finansoworzeczowego za pierwsze półrocze 2021 r. – RN zgodnie ze swoimi podstawowymi kompetencjami zajmuje się badaniem okresowych sprawozdań i wykonania planów.

Głosowanie:

- Za: 3
- Przeciw:4
- Wstrzymało się: 3

Wniosek nie został przyjęty.

Z.Goss: Składam wniosek o wprowadzenie do porządku obrad następnej RN - przeprowadzenie oceny sposobu realizacji wniosków zgłaszanych przez Radę Nadzorczą do Zarządu! Zarząd nie zrealizował większości wniosków przyjętych przez Radę!

Głosowanie:

- Za: 8
- Przeciw: 0
- Wstrzymało się:3

Wniosek został przyjęty

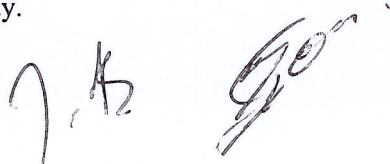
J.Bolek: Zgłaszam wniosek by na podstawie paragrafu 8 Regulaminu Zarządu delegować do udziału w posiedzeniach zarządu przedstawicieli RN - zgłaszam B.Łagodzińską, Z. Gossa, M. Machałowska i J. Bolek.

Wniosek w sprawie delegowania do udziału w posiedzeniach Zarządu B. Łagodzińskiej:

Głosowanie:

- Za 8
- Przeciw 0
- Wstrzymało się:2

Wniosek został przyjęty.

 8

Wniosek w sprawie delegowania do udziału w posiedzeniach Zarządu Z. Gossa:

Głosowanie:

- Za 7
- Przeciw 0
- Wstrzymało się: 3

Wniosek został przyjęty.

Wniosek w sprawie delegowania do udziału w posiedzeniach Zarządu M. Machałowskiej:

Głosowanie:

- Za:8
- Przeciw:0
- Wstrzymało się:2

Wniosek został przyjęty.

Wniosek w sprawie delegowania do udziału w posiedzeniach Zarządu J. Bolka:

Głosowanie:

- Za: 8
- Przeciw:0
- Wstrzymało się:2

Wniosek został przyjęty.

J.Bolek: Wnoszę by kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbyć 14 października 2021 r.

Głosowanie:

- Za: 11
- Przeciw: 0
- Wstrzymało się: 0

Wniosek został przyjęty.

Ad 15) Zamknięcie zebrania

Na tym posiedzenie Rady Nadzorczej zostało zakończone.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Zdzisław Goss

DCA PRAWNY

Wojciech Kopycki
WA-7331