

# SPRAWOZDANIE

## RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM I” ZA OKRES LIPIEC 2014 – CZERWIEC 2015

26 lutego 2015 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o odwołaniu Bożeny Łagodzińskiej z funkcji Przewodniczącej Rady Nadzorczej; w tym samym dniu Maria Rozbiewska złożyła rezygnację z funkcji Zastępcy Przewodniczącej Rady Nadzorczej, a Danuta Kotulska z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej.

12 marca 2015 r. Rada Nadzorcza wybrała do pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Krzysztofa Sobkowa, do pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Bożenę Łagodzińską, do pełnienia funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Jadwigę Sobolewską-Banaszkiewicz.

Z związku z rezygnacją Jadwigi Sobolewskiej-Banaszkiewicz z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej w dniu 23 kwietnia 2015 r. Rada Nadzorcza wybrała na tę funkcję Barbarę Michałowską.

### Obecny skład Rady Nadzorczej jest następujący:

Krzysztof Sobków (Zgoda 13) – przewodniczący,

Bożena Łagodzińska (Tamka 40) – wiceprzewodnicząca,

Barbara Michałowska (Świętokrzyska 35) – sekretarz,

Juliusz Bolek (Chmielna 35), Danuta Kotulska (Świętokrzyska 35), Małgorzata Machałowska (Chmielna 35),

Witold Madrak (Tamka 40), Jarosław Makulec (Świętokrzyska 35), , Maria Rozbiewska (Zgoda 13),

Bogusław Rutkowski (Chmielna 35), Jadwiga Sobolewska-Banaszkiewicz (Chmielna 35), Marianna

Stanowska (Zgoda 13), Piotr Szulewski (Świętokrzyska 35) Marcin Wawrzyniak (Zgoda 9), Małgorzata

Zdancewicz (Zgoda 13).

### Obecny skład poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej jest następujący:

#### – **Komisja Rewizyjna:**

Jarosław Makulec – przewodniczący,

Małgorzata Machałowska – wiceprzewodnicząca,

Barbara Michałowska – sekretarz,

Juliusz Bolek, Danuta Kotulska, Bożena Łagodzińska, Marianna Stanowska, Piotr Szulewski, Małgorzata

Zdancewicz – członkowie.

#### – **Komisja Statutowo-Regulaminowa:**

Małgorzata Machałowska – przewodnicząca,

Jarosław Makulec – sekretarz,

Bożena Łagodzińska, Marianna Stanowska, Marcin Wawrzyniak, Ewa Wolska, Małgorzata Zdancewicz –

członkowie.

#### – **Komisja Inwestycyjno-Remontowa:**

Marianna Stanowska – przewodnicząca,

Małgorzata Zdancewicz – wiceprzewodnicząca,

Bożena Łagodzińska – sekretarz,

Juliusz Bolek, Witold Madrak, Aleksandra Malińska, Maria Rozbiewska, Bogusław Rutkowski, Marcin

Wawrzyniak – członkowie.

Rada Nadzorcza obradowała na 16 posiedzeniach. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 27 uchwał oraz przyjęła 54 merytoryczne wniosków skierowane do Zarządu.

W związku z upływem 10-letniego okresu gwarancji prawidłowego funkcjonowania podzielników ciepła Rada Nadzorcza wielokrotnie na swych posiedzeniach zajmowała się zagadnieniem rozliczania ciepła w zasobach naszej Spółdzielni gruntownie analizując uwarunkowania faktyczne i prawne zaistniałej sytuacji. Wnioskowaną przez Zarząd decyzję o rozliczeniu zużycia ciepła za rok 2014 na podstawie powierzchni lokalu mieszkalnego Rada Nadzorcza podjęła kierując się opinią prawną dotyczącą wzmiankowanego zagadnienia. Istotą powyższej opinii jest następująca jej teza:

„...wskazać należy, iż Rada Nadzorcza nie podjęła w istocie działalności prawotwórczej tworząc jakieś nowe abstrakcyjne normy prawne działające z mocą wsteczną w sposób krzywdzący członków spółdzielni. Należy uznać, iż uchwała Rady Nadzorczej uchylająca dotychczas stosowany w Spółdzielni wadliwy regulamin rozliczania ciepła doprowadziła do wyeliminowania z obrotu prawnego regulaminu niezgodnego z powszechnie obowiązującymi przepisami Prawa Energetycznego (Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – tekst pierwotny: Dz. U. 1997 r. Nr 54 poz. 348). Natomiast zastosowanie do rozliczenia ciepła za miniony rok kryterium powierzchni lokali, nie stanowi uchwalenia nowego prawa z mocą wsteczną, a jedynie powołanie się na przepisy art. 45a ust. 8 Prawa Energetycznego (w aktualnym brzmieniu obowiązuje od 2005 r.). Podsumowując można wręcz stwierdzić, iż Rada Nadzorcza jedynie doprowadziła do stosowania przepisów powszechnie obowiązujących w naszym kraju.”

### Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym

1. **Uchwała nr 56/2014** z dnia 10.07.2014 r. w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej.
2. **Uchwała nr 57/2014** z dnia 10.07.2014 r. w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej kontroli prawidłowości przeprowadzenia konkursu ofert z dnia 7.05.2015r. na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35.
3. **Uchwała nr 58/2014** z dnia 31.07.2015 r. w sprawie składu zespołu do rozmów ze spółką Nowy Sezam.
4. **Uchwała nr 59/2014** z dnia 31.07.2014 r. w sprawie zmian w Uchwale w sprawie organizacji pracy Rady Nadzorczej.
5. **Uchwała nr 60/2014** z dnia 29.09.2014 r. w sprawie wykreślenia Pana ..... ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w związku ze zbyciem w dniu 21.01.2013r. prawa odrębnej własności lokalu nr ... przy ul. Zgoda 9.
6. **Uchwała nr 61/2014** z dnia 29.09.2014 r. w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego położonego w Warszawie przy ul. Chmielnej 35 (po restauracji „SIOUX”).
7. **Uchwała nr 62/2014** z dnia 18.12.2014 r. w sprawie przyjęcia I korekty planu rzeczowo-finansowego remontów w budynkach SM „Centrum I” w Warszawie na rok 2014.
8. **Uchwała nr 63/2014** z dnia 18.12.2014 r. w sprawie przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów w budynkach SM „Centrum I” w Warszawie na 2015 rok.
9. **Uchwała nr 64/2014** z dnia 18.12.2014 r. w sprawie przyjęcia II korekty planu finansowego SM „Centrum I” na 2014 rok.
10. **Uchwała nr 65/2015** z dnia 26.02.2015 r. w sprawie odwołania Bożeny Łagodzińskiej z funkcji przewodniczącej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.
11. **Uchwała nr 66/2015** z dnia 12.03.2015 r. w sprawie wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Centrum I”
12. **Uchwała nr 67/2015** z dnia 12.03.2015 r. w sprawie wyboru zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Centrum I”.
13. **Uchwała nr 68/2015** z dnia 12.05.2015 r. w sprawie wyboru sekretarza Rady Nadzorczej SM „Centrum I”.
14. **Uchwała nr 69/2015** z dnia 12.03.2015 r. w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Tamka 40.

15. **Uchwała nr 70/2015** z dnia 12.03.2015 r. w sprawie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.
16. **Uchwała nr 71/2015** z dnia 12.03.2015 r. w sprawie przyjęcia planu finansowego SM „Centrum I” na 2015 rok.
17. **Uchwała nr 72/2015** z dnia 10.04. 2015 r. w sprawie przyjęcia I korekty planu finansowego SM „Centrum I” na 2015 rok.
18. **Uchwała nr 73/2015** z dnia 10.04.2015 r. w sprawie zobowiązania Zarządu do podjęcia czynności związanych z usunięciem przecieku zewnętrznego do podziemi budynku mieszkalnego przy ul. Chmielnej 35 w Warszawie.
19. **Uchwała nr 74/2015** z dnia 10.04.2015 r. w sprawie zobowiązania Zarządu do podjęcia działań mających na celu wykupienie terenów, na których posadowione są budynki należące do Spółdzielni.
20. **Uchwała nr 75/2015** z dnia 10.04.2015 r. w sprawie uchwalenia planu pracy Komisji Rewizyjnej w 2015 roku.
21. **Uchwała nr 76/2015** z dnia 10.04.2015 r. w sprawie uchwalenia planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej w 2015 roku.
22. **Uchwała nr 77/2015** z dnia 10.04.2015 r. w sprawie uchwalenia planu pracy Komisji Statutowo-Regulaminowej w 2015r.
23. **Uchwała nr 78/2015** z dnia 23.04.2015 r. w sprawie ogłoszenia konkursu na wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego SM „Centrum I” za 2014 r.
24. **Uchwała nr 79/2015** z dnia 23.04.2015 r. w sprawie uchwalenia planu pracy Rady Nadzorczej w 2015 r.
25. **Uchwała nr 80/2015** z dnia 23.04.2015 r. w sprawie wyboru sekretarza Rady Nadzorczej SM „Centrum I”.
26. **Uchwała nr 81/2015** z dnia 23.04.2015 r. w sprawie monitorowania i reagowania na planowane i realizowane inwestycje w otoczeniu nieruchomości należących do SM „Centrum I”.
27. **Uchwała nr 82/2015** z dnia 14.05.2015 r. w sprawie powołania biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego SM „Centrum I” za 2014 r.

Stan na dzień 21.05.2015 r.

### **Wnioski do Zarządu przyjęte przez Radę Nadzorczą w okresie od 1 lipca 2014 do 14 maja 2015 r.**

#### Wnioski z 10 lipca 2014 roku

1. Przygotowanie, na zebranie RN w sierpniu br. pisemnej informacji dotyczącej nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na ochronę p.poż. w ciągu ostatnich 7 lat oraz zakresu wykonanych prac, a także zaleceń pokontrolnych p.poż. oraz sposobu ich realizacji również w okresie ostatnich 7 lat.
2. Przygotowanie pisemnej informacji dotyczącej aktualnego stanu realizacji postępowania w sprawie roszczeń w stosunku do inwestora zastępczego oraz wykonawcy ocieplenia budynków.
3. Opracowanie przez mec. Grzegorza Łopatę dla Komisji Statutowo-Regulaminowej projektu zmian w Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie do 31 lipca br. Wnosimy o udostępnienie mec. Grzegorzowi Łopacie pliku Word z obecnie obowiązującą treścią tego Regulaminu w celu naniesienia zmian.
4. Opracowanie przez mec. Grzegorza Łopatę dla Rady Nadzorczej propozycji zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie do końca br. Wnosimy o udostępnienie mec. Grzegorzowi Łopacie pliku Word z obecnie obowiązującą treścią Statutu w celu naniesienia zmian. Opracowanie przez mec. Grzegorza Łopatę dla Rady Nadzorczej ogólnych uwag i wskazań dotyczących zmian w Statucie Spółdzielni do końca września br.
5. Przygotowanie stanowiska Zarządu w sprawie dalszych działań wynikających z ekspertyzy dotyczącej jakości wykonania ocieplenia i remontu elewacji w wieżowcach.

6. Przygotowanie opinii w sprawie zasadności uchwalenia Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM „Centrum I”, a w przypadku uznania za zasadne uchwalenia tego Regulaminu – przygotowanie jego projektu.

#### Wnioski z 31 lipca 2014

1. Zorganizowanie zebrania z mieszkańcami budynku Świętokrzyska 35 na początku września 2014r. (ze znacznie wyprzedzającym je powiadomieniem) w celu omówienia następujących problemów: zagadnienia związane z budową II linii Metra, rozbiórka i budowa budynku Nowy Sezam, wynajem lokalu użytkowego po restauracji Sphinx, system wentylacji tego lokalu, plany wykorzystania lokalu Underground, wymiana pionów wznosnych instalacji wodnej, składowanie i wywóz śmieci.
2. Przygotowanie harmonogramu i kosztorysu wymiany pionów wznosnych oraz węzła po stronie instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku Świętokrzyska 35. Przygotowanie korekty planu rzeczowo-finansowego remontów w celu realizacji tej wymiany. Potraktowanie sprawy jako pilnej ze względu na notoryczne awarie oraz zły stan techniczny tej instalacji.
3. Oszacowanie szkód w budynku Świętokrzyska 35 spowodowanych przez budowę II linii Metra.

#### Wnioski z 25 sierpnia 2014

1. Przedstawienie syntetycznej informacji na temat spraw bezpieczeństwa pożarowego obiektów Spółdzielni w aspekcie wymagań prawnych i podejmowanych działań.
2. Przedłożenie pisemnej informacji na temat działań Zarządu w sprawie szkód w budynku Świętokrzyska 35 i Świętokrzyska 31/33A spowodowanych przez budowę II linii Metra.
3. Przedłożenie pisemnej informacji na temat realizacji planu rzeczowo-finansowego remontów w budynkach SM „Centrum I” w Warszawie w roku 2014.
4. Skierowanie wraz z RN doniesienia do Prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa – szkody wielkich rozmiarów przez były Zarząd w trakcie projektowania i wykonywania termomodernizacji budynków Zgoda 13, Chmielna 35 i Świętokrzyska 35.

#### Wnioski z 29 września 2014

1. Przedstawienie przez Zarząd oraz Główną Księgową na październikowym posiedzeniu RN założeń do projektu planu finansowego SM „Centrum I” na rok 2015.
2. Przedstawienie informacji:
  - porównawczych z trzech ostatnich lat dotyczących realnie ponoszonych kosztów ogrzewania przez mieszkańców lokali o analogicznym położeniu w budynku,
  - jakie wskaźniki redukcyjne są stosowane przy rozliczaniu ciepła, kiedy i przez kogo zostały opracowane i czy zostały zmienione po „termomodernizacji” budynków,
  - kiedy zostały zamontowane podzielniki ciepła w poszczególnych budynkach.
3. Opracowanie przez Zarząd nowego regulaminu rozliczania ciepła wraz z przedstawieniem formalnych i naukowych podstaw proponowanych zapisów regulaminu.
4. Przeprowadzenia analizy i weryfikacji współczynników korekcyjnych dla poszczególnych mieszkań.
5. Przygotowanie przez Zarząd projektu Regulaminu Organizacyjnego SM „Centrum I” i przekazanie go do Komisji Statutowo-Regulaminowej.

#### Wnioski z 29 października 2014

1. Realizację wniosków Komisji Inwestycyjno-Remontowej:
  - 1) Pilne zlecenie opracowania projektu wraz z kosztorysem prac naprawczych w budynku Świętokrzyska 35 wynikających z zaleceń ekspertyzy przygotowanej przez zespół pod kierunkiem prof. K. Szulborskiego.



- 2) Umieszczenie prac naprawczych w budynku Świętokrzyska 35 wynikających z zaleceń ekspertyzy przygotowanej przez zespół pod kierunkiem prof. K Szulborskiego w planie rzeczowo-finansowym remontów na rok 2015.
  - 3) Zlecenia analizy kosztów oraz umów (wraz z fakturami) na termomodernizację budynków Zgoda 13, Chmielna 35 i Świętokrzyska 35, w tym porównanie cen (zarówno kosztów robocizny, jak i materiałów) z obowiązującymi ówczesnie cenami rynkowymi.
  - 4) Zlecenia audytu energetycznego budynków z uwzględnieniem „termomodernizacji”, obniżenia mocy zamówionej i ekspertyzy „odkrywkowej” w przypadku budynków Zgoda 13, Chmielna 35 i Świętokrzyska 35.
  - 5) Wykreślenia wymiany podzielników z planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2015.
  - 6) Dostarczenia Radzie Nadzorczej wniosku Zarządu do projektu uchwały RN o odstąpieniu od przetargu na wykonanie wymiany elewacji wraz z ociepleniem budynku Świętokrzyska 35 (z lipca 2010 r.).
  - 7) Kontrolowania przez pracowników spółdzielni wszystkich prac remontowych wykonywanych w budynkach SM.
2. Przekazanie Komisji Rewizyjnej dokumentów do przeglądania i pobierania związanych z przeprowadzeniem negocjacji przy wynajmie lokalu użytkowego w budynku Świętokrzyska 35 z bankiem ING.
  3. Przekazanie członkom Komisji Rewizyjnej wszelkich dokumentów w sprawie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów w budynkach SM „Centrum I” w Warszawie na rok 2015 oraz podstawowych założeń do projektu planu finansowego na 2015r.
  4. Przekazanie Radzie Nadzorczej kopii protokołów z posiedzeń przed Sądem Pracy w sprawie z powództwa Jerzego Janusa.

#### Wnioski z 27 listopada 2014

1. Podanie kosztów wymiany zaworów termostatycznych na zwykłe zawory grzejnikowe.
2. Umieszczenie istotnych dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni zgodnie z zapisem ustaw.
3. Umieszczanie w windach ogłoszeń dotyczących spraw ważnych dla mieszkańców i Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do wniesienia powództwa w sprawie roszczeń z tytułu wadliwego wykonania termomodernizacji budynku Zgoda 13 w stosunku do firmy Adexbud w pełnej wartości wykonanej termomodernizacji oraz do przygotowania opinii prawnej w sprawie odpowiedzialności inwestora zastępczego.

#### Wnioski z 29 stycznia 2015

1. Wniosek Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni z 2014 roku ws. zakłócania ciszy nocnej przez lokal dyskotekowy „Club Stereo”, działający w piwnicy budynku przy ul. Zgoda 9 wobec podjętych, a niezrealizowanych ustaleń pomiędzy Zarządem a najemcą ww. lokalu z dnia 6.10.2014r. Zważywszy na dalsze zakłócenia ciszy nocnej przez działalność ww. podmiotu RN zwraca się do Zarządu o niezwłoczne wyegzekwowanie od najemcy wykonania podjętych ustaleń, a w razie braku odpowiednich działań z jego strony, do uniemożliwienia najemcy prowadzenia w lokalu działalności dyskotekowej lub, w razie niedostosowania się najemcy do zapisów umowy, rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Udostępnienie Komisji Rewizyjnej dokumentów w dotyczących procedury prowadzącej do wynajęcia lokalu użytkowego po restauracji Sioux w budynku Chmielna 35.
3. Podjęcie następujących czynności związanych z usunięciem przecieku zewnętrznego do podziemi budynku przy ul. Chmielnej w Warszawie:
  - wykonania ekspertyzy w celu ustalenia najlepszego sposobu naprawy konstrukcji i podziemi bud.,

- zgłoszenia awarii do Urzędu m. st. Warszawy i wyegzekwowania jej naprawy i wystąpienia z roszczeniem o zwrot kosztów związanych z przywróceniem właściwego stanu konstrukcji i pomieszczeń podziemnych,
  - poinformowanie o ww. awarii Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
4. Sporządzenie szczegółowego rozliczenia kosztów obsługi RN i Komisji RN w roku 2014 w ujęciu miesięcznym.
  5. Przedłożenie RN kopii umowy na obsługę prawną RN i jej organów oraz zestawienia wszystkich faktur wystawionych przez Kancelarię Prawną Grzegorza Łopaty od początku współpracy z SM „Centrum I”.
  6. Skierowanie Statutu SM „Centrum I” do zaopiniowania przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP oraz Krajową Radę Spółdzielczą (pod warunkiem, że wykona to bezpłatnie).
  7. Zwrócenie się do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o przekazanie SM „Centrum I” wzorów regulaminów rozliczania ciepła.
  8. Pisemne uzasadnianie braku realizacji wniosków Rady Nadzorczej przyjętych na poprzednim posiedzeniu RN.
  9. Podjęcie poniższych kroków związanych z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania z przyjętym przez Radę Nadzorczą w dniu 29 października 2014r. wnioskiem o przeprowadzenie audytu energetycznego wszystkich budynków mieszkalnych Spółdzielni z uwzględnieniem „termomodernizacji”, obniżenia mocy zamówionej i ekspertyzy „odkrywkowej” w bud. Zgoda 13, Chmielna 35 i Świętokrzyska 35:
    - uzyskanie opinii (uwzględniającej wyniki audytu) wiarygodnej, autorytatywnej instrukcji nt. sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania optymalnego dla naszej Spółdzielni, wraz z informacją o warunkach niezbędnych do zastosowania proponowanej metody,
    - w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni pisemne, indywidualne poinformowanie wszystkich członków Spółdzielni i innych użytkowników mieszkań o wynikach ww. audytu i opinii i przedłożenie im propozycji Zarządu ws. sposobu rozliczania od roku 2016 kosztów centralnego ogrzewania; ostateczna decyzja Zarządu winna uwzględnić pisemne stanowisko członków Spółdzielni i innych użytkowników mieszkań,
    - opracowanie przez Zarząd projektu i podjęciu przez Radę Nadzorczą uchwały ws. zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie we wszystkich zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

#### Wnioski z 12 marca 2015

1. W związku z rekomendacją pełnomocnika Spółdzielni, mec. G. Łopaty RN uchyla wniosek dotyczący wniesienia opłaty sądowej w sprawie roszczeń wobec Adexbudu w wysokości wynikającej z umowy i zobowiązuje Zarząd do ustalenia wysokości wpisu sądowego z uwzględnieniem możliwości ustalenia przez sąd opłaty tymczasowej biorąc pod uwagę fakt, że tryb postępowania oparty jest o opinię biegłego sądowego określającego wysokość roszczeń z tytułu wadliwego wykonania robót elewacyjnych budynku Zgoda 13.
2. W związku z uchyleniem regulaminu dotyczącego rozliczania kosztów ciepła RN wnosi do Zarządu o wskazanie sposobów lub możliwości dofinansowania kosztów ciepła w taki sposób, aby miesięczne opłaty Członków Spółdzielni nie odbiegały od ponoszonych w latach wcześniejszych.
3. RN zobowiązuje Zarząd do podania do wiadomości Członków Spółdzielni w terminie 7 dni, poniższej informacji poprzez wywieszenie jej w windach i na tablicach informacyjnych i dostarczenie do skrzynek pocztowych.

### Informacja Rady Nadzorczej do Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”

W związku z koniecznością rozliczenia kosztów ogrzewania za rok 2014 Rada Nadzorcza informuje poniżej o sposobie rozliczenia tych kosztów i przyczynie takiej decyzji.

1. Zgodnie z informacją Zarządu Spółdzielni podzielniki kosztów zużycia ciepła w budynkach Spółdzielni zostały zamontowane w III kwartale 2003 roku. W 2013 roku upłynął, udzielony umową przez wykonawcę, 10-letni okres gwarancji na prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń. Urządzenia te nie podlegają legalizacji ponieważ nie są licznikami, a urządzeniami budowlanymi, w związku z tym z chwilą utraty gwarancji nie mogą być używane do jakichkolwiek rozliczeń.
  2. Jeśli miałyby być zagwarantowane nieprzerwane rozliczenie kosztów zużycia ciepła za pomocą podzielników powinny być one wymienione do końca 2012 r., czyli przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego, w trakcie którego podzielniki utraciły swą gwarancję. Za dokonanie tej wymiany odpowiadał Zarząd kierowany przez p. Jerzego Janusa, nadzorowany przez Radę Nadzorczą pod przewodnictwem p. Zdzisława Gossa.
  3. Ponieważ od 2004 roku obowiązywał w Spółdzielni regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania niezgodny z ustawą Prawo energetyczne, większość Członków Spółdzielni płaciła opłaty niezgodne z rzeczywistym zużyciem ciepła, kosztem pozostałych. System ten nie tylko był sprzeczny z prawem, ale był również społecznie niesprawiedliwy. W związku z tym Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi 29 września 2014 roku opracowanie projektu nowego regulaminu. Do chwili obecnej Zarząd nie wykonał tego zalecania.
  4. Prawidłowe i rzetelne rozliczenie kosztów ciepła za pomocą podzielników wymaga spełnienia szeregu warunków technicznych. W znacznej części zasobów mieszkalnych naszej Spółdzielni sytuację dodatkowo komplikuje fakt skandalicznie wykonanej termomodernizacji budynków wysokich, która nie tylko nie poprawiła warunków cieplnych budynków, ale wręcz je pogorszyła. Niezbicie wskazują na to przeprowadzone ekspertyzy.
  5. Ponieważ podjęcie decyzji rodzącej istotne i długotrwałe konsekwencje finansowe wymaga niezbędnej wiedzy specjalistycznej Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi przeprowadzenie audytu energetycznego w budynkach Spółdzielni. Wyniki tego audytu, innych wykonanych dotychczas ekspertyz oraz analiza wcześniejszych decyzji Zarządu kierowanego przez p. Jerzego Janusa (w tym montażu zaworów termostatycznych i zmniejszenia mocy zamówionej) pozwoli, z pomocą specjalistów z dziedziny ciepłownictwa i ogrzewnictwa, podjąć właściwe i najbardziej korzystne dla mieszkańców decyzje dotyczące rozliczania ciepła od 2016 roku. Do chwili obecnej Zarząd nie wykonał audytu energetycznego.
  6. Dokładna analiza jaka metoda rozliczania ciepła będzie najkorzystniejsza w naszej Spółdzielni jest tym bardziej uzasadniona, że 20 lutego 2015 r. została uchwalona Ustawa o odnawialnych źródłach energii, która wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej. Ustawa ta, mimo wcześniejszych twierdzeń Zarządu, nie nałożyła obowiązku instalacji podzielników.
  7. W związku z zaistniałą sytuacją Rada Nadzorcza uchyliła w całości dotychczasowy regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i zobowiązała Zarząd do rozliczenia kosztów ogrzewania za rok 2014 na podstawie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. W obecnej sytuacji jest to jedyny prawnie dopuszczalny sposób rozliczenia.
- 
4. RN wnosi o skierowanie do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP obowiązującego regulaminu rozliczania ciepła oraz zestawień ponoszonych kosztów przez mieszkańców w celu oceny skutków jego stosowania oraz zalecenia co do zmiany regulaminu.
  5. RN wnosi o skierowanie zestawienia faktur wystawionych przez Kancelarię Prawną mec. Grzegorza Łopaty od początku współpracy z SM „Centrum I” oraz zestawienia kosztów Rady Nadzorczej w 2014r. do Komisji Rewizyjnej w celu analizy ww. zestawień wraz z kopiami faktur Kancelarii Prawnej mec. Grzegorza Łopaty, umowami zawartymi z Kancelarią oraz kopiami umów i faktur na obsługę prawną Spółdzielni przez inne podmioty w okresie: 1 kwietnia 2014 – 31 stycznia 2015.

#### Wnioski z 10 kwietnia 2015

1. Rada zobowiązała Zarząd do przedłożenia RN na najbliższe posiedzenie Rady listy dokumentów i ekspertyz mogących stanowić załączniki do doniesienia do Prokuratury w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa szkody wielkich rozmiarów na majątku SM „Centrum I” przez Jerzego Janusa.
2. Rada zobowiązała Zarząd do sporządzenia pisemnego zestawienia opłat za c.o. ponoszonych przez mieszkańców SM „Centrum I” za lata 2012, 2013 i 2014 z informacją o zwrocie lub dopłacie i przekazanie powyższej informacji do dnia 16 kwietnia 2015 r. do Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
3. Rada zobowiązała Zarząd do przedłożenia RN na najbliższym posiedzeniu RN projektu graficznego i mapy strony internetowej.
4. Rada zobowiązała Zarząd do uruchomienia strony internetowej Spółdzielni zgodnie z nowo zawartą umową do dnia 8 maja 2015 r. z umieszczonymi na niej informacjami określonymi prawem.
5. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do informowania Rady o zebraniach Zarządu z Komitetami Domowymi i mieszkańcami w celu umożliwienia członkom RN wzięcia udziału w tych zebraniach.
6. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przedstawienia informacji o wysokości opłat za c.o. za m<sup>2</sup> w poszczególnych budynkach i wyjaśnienie przyczyn różnic w wysokości tych opłat między budynkami na najbliższe posiedzenie RN.
7. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do pisemnego przedstawienia obecnego stanu spraw ze Wspólnotą Mieszkaniową Moniuszki 10 i określenie działań celem uruchomienia rampy towarowej w podziemiach.

#### Wnioski z 23 kwietnia 2015

1. Zobowiązanie Zarządu do przedłożenia na najbliższe posiedzenie RN pisemnej informacji na jakiej podstawie Zarząd zlecił odczyt podzielników w 2015 r, komu zlecił i jaki był koszt ww. odczytu.
2. Zobowiązanie Zarządu do nagrywania wszystkich zebrań z Komitetami Domowymi i z mieszkańcami, w których Zarząd bierze udział przez udostępnienia tych nagrań członkom RN, którzy wyrażą zainteresowanie ich uzyskaniem.
3. Zobowiązanie Zarządu do przedłożenia RN pełnej dokumentacji związanej z roszczeniem Sfinks Polska na kwotę 428 000 zł (w tym umowy najmu, dokumentacji związanej z wygaśnięciem umowy, protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, wystąpień z roszczeniami itp). Rada kieruje ww. dokumentację do Komisji Rewizyjnej.
4. Zobowiązanie Zarządu do przekazania Komisji Statutowo-Regulaminowej projektu zmian w Regulaminie Organizacyjnym do 11 maja 2015r. (w formie tekstu jednolitego). Jednocześnie RN zobowiązuje Zarząd do nie zawierania nowych umów o pracę ani przedłużania dotychczasowych.

#### Wnioski z 14 maja 2015

1. Sporządzenie zestawienia wykonania planu finansowego dla lokali użytkowych Spółdzielni w rozbiciu na budynki za okres od stycznia do grudnia 2014 r.
2. Sporządzenie zestawienia wykonania planu finansowego pełnych kosztów zarządzania Spółdzielni za okres od stycznia do grudnia 2014 r. w tym: wynagrodzenia, świadczenia na rzecz pracowników, podatki i opłaty, usługi obce, materiały, energia, itp.
3. Sporządzenie zestawienia wszystkich kosztów netto związanych z obsługą prawną w okresie 2014, styczeń - maj 2015 r., z uwzględnieniem: 1) kosztów obsługi RN, 2) kosztów obsługi Zarządu, 3) kosztów obsługi spraw sądowych Spółdzielni, 4) kosztów innych zleceń - według podziału na miesiące wraz z opisem poszczególnych faktur.

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Barbara Michalowska*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Krzysztof Sobków*

**Krzysztof Sobków**