

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 42/2015
z dnia 24 września 2015 r.
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

I. Miejsce zebrania:

ul. Świętokrzyskiej 31/33A, V piętro.

II. Obecni:

- członkowie Rady Nadzorczej (RN) Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (Spółdzielni lub SM „Centrum I”) - wg. załączonej listy;
- Jarosław Kulawik, radca prawny RN;
- członkowie Zarządu: Prezes Beata Kunstetter i Zastępca Prezesa Jacek Baumgart,

III. Porządek zebrania zaproponowany przez Prezydium RN:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.
4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 26 sierpnia 2015 roku.
5. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.
6. Omówienie porozumienia zawartego ze Wspólnotą Moniuszki 10.
7. Omówienie zmian w Regulaminie Organizacyjnym SM Centrum I.
8. Podjęcie uchwały w sprawie I korekty planu finansowego na rok 2015.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Zastępcy Prezesa Zarządu.
11. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody rocznej dla Zarządu.
12. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.
13. Wolne wnioski i sprawy wniesione.
14. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach.
15. Zamknięcie obrad.

IV. Przebieg zebrania:

1. Otwarcie zebrania.

M. Wawrzyniak - przewodniczący RN - powitał obecnych, otworzył zebranie, stwierdził kworum i prawomocność zebrania.

2. Przyjęcie porządku obrad.

B. Łagodzińska zaproponowała przesunięcie pkt. 8 po pkt. 10.

M. Machałowska zaproponowała przeniesienie pkt. 8 na posiedzenie RN w październiku 2015.

Wniosek M. Machałowskiej został poddany pod głosowanie jako wniosek dalej idący.

Za przyjęciem wniosku głosowało 7 osób, przeciw 5 osób – wniosek został przyjęty.

W związku z powyższym wniosek B. Łagodzińskiej nie został poddany pod głosowanie.

D. Kotulska zaproponowała wykreślenie z porządku obrad pkt. 9, 10 i 11.

Za przyjęciem wniosku głosowało 6 osób, przeciw 6 osób – wniosek nie został przyjęty.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 8 osób, przeciw 0 - porządek obrad został przyjęty.

3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.

Prezydium spotykało się 2 razy. Przewodniczący poinformował o pismach wychodzących i przychodzących. Wpłynęło: pismo Pana J. Bolka w sprawie rezygnacji z funkcji przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. Protokół Komisji Rewizyjnej z dnia 18 września 2015 roku. Pismo Zarządu z dnia 23 września 2015 roku.

4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 26 sierpnia 2015 r.

B. Łagodzińska wniosła o zmianę swojej wypowiedzi na str. 3 w przedostatnim zdanie.

Za przyjęciem protokołu głosowało 12 osób, przeciw 0 - protokół został przyjęty.

5. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.

Prezes wniosła o włączenie jako załącznik do dzisiejszego Protokołu pisma Zarządu z dnia 23 września 2015 roku. Prezes poinformowała o dzisiejszym negatywnym dla SM Centrum I wyroku WSA w sprawie Nowego Sezamu. Jest zapowiedz skargi kasacyjnej do NSA ze strony SM Centrum I.

Sąd wezwał do mediacji pomiędzy Adexbudem i SM Centrum I.

Będzie spotkanie z Komitetem Domowym w sprawie projektu przebudowy portierni w budynku Świętokrzyska 35.

B. Łagodzińska: czy możemy wejść do lokalu gdzie McDonald's przeprowadza remont. Zastępca Prezesa: Można z odpowiednim zabezpieczeniem, takie są wymogi bezpieczeństwa. Kierownik budowy odpowiada karnie. McDonald's prosi o wskazanie wcześniej terminu oględzin, a lokal udostępni.

M. Rozbiewska: nowe oświetlenie korytarzy budynku Zgoda 13: lamp jest za dużo, światło jest za mocne, lampy są brzydkie. Zastępca Prezesa: lampy założono zgodnie z przepisami o natężeniu światła w korytarzach.

B. Rutkowski: co z firmą EGPol (Sultan Club) i ścianą na Chmielnej, która przecieka. Prezes: SM Centrum I wezwał firmę EGPol (Sultan Club) do zaprzestania naruszeń umowy tj. zaprzestanie usług gastronomicznych. Co do ściany były oględziny od strony DT Centrum i niebawem będą zlecane prace.

B. Rutkowski: co z lokatorami, którzy nie założą podzielników w lokalu. Prezes: będą rozliczani po wyższych stawkach, jeszcze nie jest ustalone jak.

J. Makulec: jaki teren wokół budynku Świętokrzyska 35 ma wynajęty McDonald's. Czy zieleń w donicach od strony ulicy zostanie. Prezes: od prześwitu do I słupa (wysokość wind) teren nie jest wynajęty, okno nie zostanie zasłonięte. Donice będą zdjęte w celu uszczelnienia ścian, następnie będą zamontowane barierki oraz nowa zieleń.

6. Omówienie porozumienia zawartego ze Wspólnotą Moniuszki 10.

Zastępca Prezesa zreferował porozumienie.

7. Omówienie zmian w Regulaminie Organizacyjnym SM Centrum I.

Prezes omówiła ogólne założenia projektu Regulaminu Organizacyjnego SM Centrum I.

Przewodnicząca Komisji Statutowo-Regulaminowej omówiła uwagi projektu Regulaminu oraz schematu struktury organizacyjnej. Komisja rekomenduje redukcje etatów.

Zarząd ustosunkował się do uwag Komisji Statutowo-Regulaminowej. Wyraził zdanie, że jest dużo pracy i jest za zachowaniem liczby etatów oraz propozycji zawartych w projekcie Regulaminie.

8. Podjęcie uchwały w sprawie I korekty planu finansowego na rok 2015.

Punkt 8 przeniesiono na następne posiedzenie Rady Nadzorczej w październiku.

9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu.

B. Łagodzińska zaproponowała podwyżkę do wysokości 10.000 złotych brutto miesięcznie od dnia 1 października 2015 roku.

Za Uchwałą głosowało 5 osób, przeciw 7 osoby - Uchwała nie została przyjęta.

10. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Zastępcy Prezesa Zarządu.

M. Wawrzyniak zaproponował podwyżkę do wysokości 9.500 złotych brutto miesięcznie od dnia 1 października 2015 roku.

Za Uchwałą głosowało 5 osób, przeciw 6 osoby - Uchwała nie została przyjęta.

11. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody rocznej dla Zarządu.

M. Wawrzyniak zaproponował przyznanie nagrody w wysokości wyliczonej we wniosku przez Główną Księgową: Prezes Zarządu w wysokości 5.400 złotych, Zastępca Prezesa w wysokości 5.100 złotych.

Za Uchwałą głosowało 6 osób, przeciw 5 osoby - Uchwała została przyjęta.

12. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.

Komitet domowy budynku Chmielna 35 protestuje przeciw działaniu firmy EGPOL (Sultan Club) o czym został poinformowana Komisja Rewizyjna. Innych spraw przez Komitety Domowe nie wniesiono.

13. Wolne wnioski i sprawy wniesione.

1. M. Wawrzyniak wnioskuję aby Zarząd składając materiały dla poszczególnych Komisji informował telefonicznie Przewodniczących tych Komisji o złożeniu tych materiałów w segregatorze RN. Ponadto wszelkie projekty regulaminów SM Centrum I powinny być przesyłane w edytowalnej wersji elektronicznej przewodniczącemu Komisji SR.

Za wnioskiem głosowało 12 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.

2. Komisja Rewizyjna wnosi do Zarządu o pilne przeanalizowanie możliwości prawnych dotyczących rozwiązania umowy z firmą EGPOL.

Za wnioskiem głosowało 11 osób, przeciw 0 - wniosek został przyjęty.

3. P. Szulewski wnioskuję do Zarządu o udostępnienia Radzie Nadzorczej protokołów rozpraw odbytych w sprawie Jerzy Janus vs SM Centrum I.

Za wnioskiem głosowało 4 osób, przeciw 6 osób - wniosek nie został przyjęty.

4. J. Makulec wnioskuję o zobowiązanie Zarządu o zamontowanie nakładek na schody usytuowane w prześwicie budynku Świętokrzyska 35 od strony ul. Świętokrzyskiej.

Za wnioskiem głosowało 12 osób, przeciw 0 - wniosek został przyjęty.

5. M. Stanowska wnioskuję o zobowiązanie Zarządu o udostępnienie Komisji Inwestycyjno-Remontowej kosztorysu naprawczego podziemi -1 i -2 budynku Świętokrzyska 35. Kosztorys jest zrobiony pod kątem ubezpieczyciela budowy II linii Metra.

Za wnioskiem głosowało 13 osób, przeciw 0 - wniosek został przyjęty.

6. B. Łagodzińska: wniosek o ustalenie przez Zarząd przyczyny przecieków zewnętrznych w budynku przy Chmielnej 35.

Za wnioskiem głosowało 9 osób, przeciw 0 - wniosek został przyjęty.

14. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach

Wybór przewodniczącego Komisji Rewizyjnej, Regulamin Organizacyjny SM Centrum I. Najbliższe posiedzenie RN odbędzie się 29 października 2015 r. o godz. 18:00.

15. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad został wyczerpany.

Przewodniczący podziękował obecnym za przybycie i zamknął zebranie.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Barbara Michałowska

3

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Jarosław Makulec

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Centrum I”
w miejscu

Warszawa, 23.09.2015 r.

**Prezydium Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Centrum I”
w Warszawie**

Ldz. AS/3334/15/P +T
RN/ 1000/2015

W związku z wypowiedziami członków Rady Nadzorczej na Posiedzeniu w dniu 23.07.2015 r. zamieszczonymi w Protokole Nr 40/2015 zmuszeni jesteśmy do zajęcia stanowiska w tej sprawie. W punkcie 2 Protokołu zostały przytoczone zarzuty kierowane do Zarządu Spółdzielni przez niektórych Członków Rady Nadzorczej. W naszej ocenie wyrażone opinie są bezpodstawne i nieuzasadnione, a także sprzeczne ze stanem faktycznym, dokumentami oraz pisemnymi i ustnymi informacjami Zarządu składanymi na bieżąco Radzie Nadzorczej.

Obecny Zarząd w lipcu 2014 r. objął swoje funkcje po okresie częstych zmian składów zarządów, w skomplikowanej sytuacji prawnej, finansowej i organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”, przy pełnej wiedzy na ten temat Rady Nadzorczej i jej poszczególnych członków. Mając powyższe na uwadze nie możemy pozostawić bez komentarza wypowiedzi Członków Rady Nadzorczej zamieszczonych w Protokole.

W ciągu rocznej działalności Zarządu radykalnej poprawie uległ stan finansów Spółdzielni, wynajęte zostały lokale użytkowe, profesjonalnie przygotowane zostały procesy remontowe zasobów Spółdzielni, podjęte zostały działania prawne we wszystkich toczących się sprawach, usprawniono działalność biura i bieżącą obsługę mieszkańców.

Dla przypomnienia poniżej przedstawiamy kilka faktów dotyczących sytuacji Spółdzielni na dzień 01.07.2014 r.:

1. stan wolnych środków finansowych na koncie Spółdzielni w dniu 30.06.2014 r. wynosił 3.359.984 zł, po upływie roku – tj. na dzień 30.06.2015 r. stan ten wynosił 6.668.536 zł,
2. nie wynajęte lub zadłużone kluczowe lokale użytkowe:
 - w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 po dawnej restauracji Sphinks, lokal zdewastowany pod względem technicznym oraz obciążony umową dzierżawy ze Spółką Zarządzanie Nowy Sezam Sp. z o. o. Nowy Sezam Sp. K.;
 - lokal użytkowy w budynku przy ul. Chmielnej 35, po restauracji Sioux, zarządzany przez syndyka jako masa upadłości firmy R&C Union S.A. z dużym zadłużeniem – w lokalu zaprzestano prowadzenia działalności gospodarczej;
3. zawarte niekorzystne dla Spółdzielni umowy najmu, dzierżawy oraz umowy o świadczenie usług;

4. wydane decyzje administracyjne wymagające zaskarżenia ze względu na interes Spółdzielni, w tym na budowę Nowego Sezamu;
5. ekspertyza prof. K. Szulborskiego z zaleceniami do realizacji;
6. szkody powstałe podczas budowy II linii metra w budynkach przy ul. Świętokrzyskiej 35 i Świętokrzyskiej 31/33A - brak określenia zakresu szkód i ich wyceny;
7. zatwierdzony plan rzeczowo-finansowy remontów na 2014 rok niemożliwy do realizacji ze względu na brak przygotowania robót, dokumentacji projektowej, kosztorysów oraz wymaganych decyzji administracyjnych;
8. spór z firmą ADEXBUD Przedsiębiorstwo Montażowo-Budowlane w związku z robotami elewacyjnymi i kończącym się 5-letnim okresem gwarancyjnym;
9. niewydolny i niefunkcjonalny system oraz sprzęt informatyczny;
10. toczące się sprawy sądowe, w których Spółdzielnia Mieszkaniowa jest stroną.

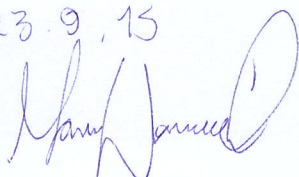
Stan spraw Spółdzielni po 1-szym roku działalności obecnego zarządu tj. na dzień 30.06.2015 r.

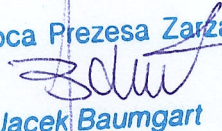
- ad. 1. stan wolnych środków finansowych na koncie Spółdzielni 6.668.536 zł;
- ad. 2. wynajęte lokale użytkowe w tym kluczowe przy ul. Świętokrzyskiej 35 po dawnej restauracji Sphinks oraz przy ul. Chmielnej 35, po restauracji SIOUX;
- ad. 3. przeprowadzona weryfikacja umów w możliwym zakresie;
- ad. 4. zaskarżana decyzja administracyjna na budowę Nowego Sezamu, opóźniająca jego realizację;
- ad. 5. wykonany projekt naprawczy wynikający z ekspertyzy prof. K. Szulborskiego w trakcie realizacji, bez wydatkowania środków finansowych Spółdzielni, na podstawie zawartej umowy najmu;
- ad. 6. określony zakres szkód powstałych podczas budowy II linii metra w budynkach przy ul. Świętokrzyskiej 35 i Świętokrzyskiej 31/33A oraz ich wycena, wypłacone przez TU Generali S.A. odszkodowania na rzecz Spółdzielni i mieszkańców oraz zgłoszone dalsze roszczenia odszkodowawcze;
- ad. 7. wykonana dokumentacja projektowa, kosztorysy oraz uzyskane wymagane decyzje administracyjne niezbędne dla prowadzenia prac remontowych, trwająca realizacja planu remontów na łączną kwotę ok 2 mln. 300 tys. złotych;
- ad. 8. złożony pozew przeciwko firmie ADEXBUD Przedsiębiorstwo Montażowo-Budowlane na budynek Zgoda 13 oraz postępowanie przygotowawcze na budynek Chmielna 35;
- ad. 9. wdrożenie nowego systemu informatycznego oraz modernizacja sprzętu.

Zaniedbania i zaniechania z lat poprzednich w działalności gospodarczej Spółdzielni są niemożliwe do naprawienia w ciągu jednego roku pracy Zarządu. Tym niemniej uważamy, że aktualna sytuacja Spółdzielni jest już stabilna, dobra finansowo, realizowany jest szeroki zakres prac remontowych.

W świetle przytoczonych wyżej faktów uważamy zamieszczone w protokole opinie za całkowicie niezasadne i wyjątkowo niesprawiedliwe.

Odebraniem
23.9.15



Zastępca Prezesa Zarządu

Jacek Baumgart

Prezes Zarządu



Beata Kunstetter