

**PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 45/2015**  
**z dnia 26 listopada 2015 r.**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie**

**I. Miejsce zebrania:**

Budynek przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A, V piętro.

**II. Obecni:**

- członkowie Rady Nadzorczej (RN) Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (Spółdzielni lub SM „Centrum I”) - wg. załączonej listy;
- Andrzej Gryn, radca prawny RN, Izabela Minda radca prawny RN;
- członkowie Zarządu: Prezes Beata Kunstetter i Zastępca Prezesa Jacek Baumgart;
- Małgorzata Złotkowska, Główna Księgowa.

**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 29 października 2015 roku.
5. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.
6. Omówienie wniosków (składanych przez członków RN) do Zarządu.
7. Dyskusja na temat przecieku oraz sposobu jego likwidacji w podziemiach budynku Chmielna 35 (opinia ekspertów o godz. 19:00).
8. Omówienie projektu Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania.
9. Omówienie projektu planu remontów na 2016r. oraz założeń i projektu planu finansowego na 2016r.
10. Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokali użytkowych w budynku Zgoda 13 o pow. 67,83 m<sup>2</sup> i Tamka 40 o pow. 40 m<sup>2</sup>.
11. Podjęcie uchwały w sprawie I korekty planu finansowego na rok 2015.
12. Podjęcie Uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Organizacyjnym SM Centrum I.
13. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.
14. Wolne wnioski i sprawy wniesione.
15. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach.
16. 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.**

**Za przyjęciem porządku obrad 11 osób, przeciw 0 - porządek obrad został przyjęty.**

**3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.**

Prezydium spotykało się 3 razy. Przewodniczący poinformował o pismach wychodzących i przychodzących.

J. Makulec: Wnioskujemy do Zarządu o udostępnienia wszystkich dokumentów związanych z przeciekiem wody w budynku Chmielna 35 Komisji Inwestycyjno-Remontowej i panu Tomaszowi Mazurowi. Zakres dokumentacji uzgodniony zostanie z przewodniczącą Komisji.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 11 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

#### **4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 29 października 2015 roku**

Przyjęcie protokołu RN z dnia 29 października 2015 roku.

**Za przyjęciem protokołu głosowało 11 osób, przeciw 0 - protokół został przyjęty.**

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

Zastępca Prezesa: została ustalona przyczyna przecieków budynku Chmielna 35 oraz zostały podjęte kroki do ZTP bo to jest ich terem i ich problem. SM kierowała wiele pism w tej sprawie. Konstrukcja budynku jest zabezpieczona, ale przeciek nie został zlikwidowany. Woda jest odprowadzana do kanalizacji tak aby nie parła na fundamenty. Sprawa odkopania i uszczelnienia jest otwarta, będziemy robili nacisk na ZTP poprzez kancelarię prawną. Musimy mieć taką dokumentacją techniczną aby potem naprawą obciążyć ZTP.

B. Łagodzińska: prosi Zarząd aby niezwłocznie zwrócić się do ZTP poprzez kancelarię prawną.

Zastępca Prezesa: wysłaliśmy już kilka pism i będziemy to robić nadal. Zawiadomimy też PINB.

P. Szulewski: Czy i jakie są problemy na linii SM McDonalds? Zastępca Prezesa: jakieś problemy są cały czas, wymieniane są pisma i ciągle coś omawiamy. Współpraca nie jest łatwa, a problemy są rozwiązywane po myśli Spółdzielni. Problemem jest strop pomiędzy -1 i -2. Strop jest miejscami bardzo cienki i cały strop McDonalds musiał wybudować od nowa. Trzeba skoordynować prace McDonalds z wymianą pionów wznosnych w budynku.

Prezes: Została złożona Kasacja do NSA w sprawie pozwolenia na budowę budynku Nowy Sezam. Pełnomocnik Inwestora złożył SM propozycję podjęcia negocjacji ugodowych dotyczących warunków cofnięcia skargi do NSA.

**RN głosami 12 za** - wybrała następujące osoby do negocjacji z Inwestorem Nowego Sezamu: Juliusz Bolek, Marianna Stanowska, Piotr Szulewski oraz w rezerwie Jarosław Makulec.

Zastępca Prezesa: Naszym zdaniem zakres ekwiwalentności świadczeń zaproponowanych poprzednio przez inwestora Nowego Sezamu była rażąco na niekorzyść Spółdzielni Mieszkaniowej. Ponadto wiele prac proponowanych przez Nowy Sezam jest wykonana przez McDonalds.

J. Bolek: Jakie jest zadłużenie z tytułu usług Andozja. Prezes: Andozja s płaca. Lokal został przejęty i jest już nowy najemca. Remont lokalu na Tamce ma wynieść około 3.000 złotych.

P. Szulewski: czy rozporządzenie zakazuje nam usytuować węży na wodę przy hydrantach?

Zastępca Prezesa: po co nam węże. Prawo nie zabrania posiadania węży. Według mnie nie ma potrzeby posiadania węży przy hydrantach. Prawo wszystko określa.

M. Machałowska: czy prace odbierze rzeczoznawca do spraw przeciwpożarowych? Zastępca Prezesa: Tak.

D. Kotulska: w przypadku pożaru nie ma węża i mieszkańcy muszą czekać na straż pożarna.

J. Bolek: czy są oferty na sygnał telewizyjny. Prezes: jeszcze nie wszystkie.

J. Bolek: Co z tablicą Grzegorza Przemyska. Prezes: czekamy na zgodę urzędu.

B. Łagodzińska: Chmielna 35 montaż kamer czy to będzie Juventus? Prezes: nie, mamy lepszą ofertę.

B. Łagodzińska: mamy problem z wynajem mieszkań na cele hotelowe. Trzeba coś z tym zrobić. Np. wezwać właścicieli mieszkań i z nimi porozmawiać, są przepisy prawne, które mówią o przymusowej licytacji mieszkania. Andrzej Gryn, radca prawny RN: te przepisy tego nie obejmują.

B. Rutkowski: a co z opłatami za windę itp. Andrzej Gryn, radca prawny RN: ilość znajomych odwiedzających dane mieszkanie jest niepoliczalna.

B. Łagodzińska: w budynku Tamka 40 firma, która przeprowadziła przegląd wentylacji kominowych potwierdziła sprawną wentylację, a lokator wyjął dwa worki gruzu z przewodu wentylacyjnego. Mieszkańcy Tamka 40 chcą sprawnej wentylacji. Zastępca Prezesa: wezwiemy przedstawiciela firmy i przedstawimy mu problem niesprawnej wentylacji. Jeżeli kominiarz stwierdzi niedrożność wentylacji to odpłatnie jest to czyszczone.

#### **6. Omówienie wniosków (składanych przez członków RN) do Zarządu.**

J. Bolek: przypomniał na temat uchwały na temat wynajęcia lokalu w budynku Świętokrzyska 31/33A.

M. Wawrzyniak: muzyka w lokalu w budynku Zgoda 9 jest coraz głośniejsza, co Zarząd z tym robi. Prezes: Portierzy sporządzają codziennie raporty. Najemcy zostali formalnie wezwani do zaprzestania takich praktyk pod rygorem rozwiązania umowy. Działamy w tej sprawie.

J. Sobolewska-Banaszkiewicz: Klub Sułtan też działa za głośno i narusza ciszę nocną.

M. Stanowska: Są zapachy od restauracji Czeskiej. Prezes: proszę o zgłaszanie takich spraw od razu na piśmie. Będziemy reagować.

#### **7. Dyskusja na temat przecieku oraz sposobu jego likwidacji w podziemiach budynku Chmielna 35 (opinia ekspertów o godz. 19:00).**

Nie dojechali eksperci. Punkt zostanie przeniesiony na następne posiedzenie RN.

#### **8. Omówienie projektu Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania.**

M. Machałowska: Komisja Statutowo-Regulaminowa nie otrzymała obliczenia współczynników położenia mieszkań Rm, na które powołuje się opracowanie „Wytyczne rozliczania kosztów ogrzewania”. W związku z powyższym Komisja będzie zajmowała się Regulaminem na następnym posiedzeniu. Prezes: współczynniki korekcyjne nie będą stanowiły załącznika do regulaminu bo są to współczynniki zmienne. M. Machałowska: jak często zmieniane są takie współczynniki? Prezes: tylko przy zmianie np. elewacji, grzejników, okien itp.

B. Łagodzińska: Błędnie są opisane lokale w budynku Tamka 40. Załącznik kieruje się powierzchnią lokalu, a nie ogrzewaniem. § 13 ust. 9 jest według mnie do wykreślenia.

Prezes: Według prawa energetycznego art. 45a ust. 12 SM musi opracować zamienne rozliczenie ciepła w momencie takiej konieczności.

B. Łagodzińska: do § 13 ust. 5 powinna być dopisana procedura odwoławcza. Prezes: poprawimy to.

M. Wawrzyniak: Wniosek RN o zlecenie Komisji Statutowo-Regulaminowej zaopiniowanie projektu Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania w terminie do 4 grudnia 2015 roku i wnosi do Zarządu o przedłożenie Komisji poprawionego regulaminu w terminie do 1 grudnia 2015 roku oraz zapewnienie udziału prawnika oraz członka Zarządu w posiedzeniu Komisji SR.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 1 osoba - wniosek został przyjęty.**

#### **9. Omówienie projektu planu remontów na 2016r. oraz założeń i projektu planu finansowego na 2016r.**

Prezes: omówiła zakres planu remontów.

M. Wawrzyniak: co ws dźwigów na Tamka 9 i remontu balkonów.

Prezes: windy są stare remonty balkonu są konieczne.

P. Szulewski: dlaczego nie ma w planie remontów zsyków, remontu rampy?

Prezes: remont rampy – nie wiemy jak i kto będzie finansował rampę.

P. Szulewski: dlaczego remont portierni jest wpisany na 2016 rok, skoro jest to w planie na 2015.

Zastępca Prezesa: czekamy na opinię Komitetu Domowego.

D. Kotulska: dlaczego nie dostaliśmy więcej propozycji od innych projektów.

Prezes: Musi być to spójne architektonicznie.

B. Łagodzińska: Moim zdaniem w budynku Tamka 40 zbyt dużo przeznaczono na projekt remontu balkonów, a zbyt mało na doprowadzenia instalacji elektrycznej. Skąd tak duża kwota na remont portierni budynku Świętokrzyska 35.

Prezes: windy przy dużych mrozach stają, ściany przemarzają, witryn w budynku jest dużo i aby spełniały normy cieplne muszą być odpowiednie, te witryny są drogie. Witryny Costa Coffe ma w umowie wymianę witryn w 2016 roku pod karami umownymi.

M. Rozbiewska: czy można zmienić firmę konserwującą windy w budynku Zgoda 13.

Prezes: jest to nieopłacalne bo jest polityka Kone.

M. Machałowska: w budynku Chmielna 35 przewidujemy remont elewacji do poziomu 1, a potem mycie elewacji. Zastępca Prezesa: mycie elewacji będzie po opinii biegłego sądowego.

D. Kotulska: kiedy będzie umyta elewacja budynku Świętokrzyska 35.

Prezes: mamy spór z Generali, więc do roku 2017 elewacja nie będzie umyta.

M. Złotkowska: zreferowała podstawowe założenia planu gospodarczo-finansowego.

B. Łagodzińska: skąd wzrost wynagrodzeń? Prezes: jest to „ozusowanie” umów o prace.

M. Rozbiewska: czy jest planowane przyjęcie pracownika do działu technicznego?

Zastępca Prezesa: przy tak dużych remontach jeden pracownik i ja nie damy rady, a to może prowadzić do błędów, a tego byśmy nie chcieli.

J. Makulec: motywuje Zarząd do lepszej optymalizacji podatkowej.

#### **10. Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokali użytkowych w budynku Zgoda 13 o pow. 67,83 m<sup>2</sup> i Tamka 40 o pow. 40 m<sup>2</sup>.**

Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku Zgoda 13 o pow. 67,83 m<sup>2</sup> poddano pod głosowanie.

**Za przyjęciem uchwały głosowało 7 osób, przeciw 5 osoby - uchwała została przyjęta.**

Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku Tamka 40 o pow. 40,00 m<sup>2</sup> poddano pod głosowanie.

**Za przyjęciem uchwały głosowało 11 osób, przeciw 1 osoby - uchwała została przyjęta.**

#### **11. Podjęcie uchwały w sprawie I korekty planu finansowego na rok 2015.**

M. Złotkowska: Zarząd wniósł poprawkę o zmianę w załączniku: str. 1 pkt. 5 ppkt. B: przesunięcie z wynagrodzenia zasadniczego do wynagrodzenia bezosobowego kwoty 43.000 złotych (z powodu zastępstw).

**Za poprawką głosowało 5 osób, przeciw 7 osób – poprawka nie została przyjęta.**

Głosowanie uchwały w sprawie I korekty planu finansowego na rok 2015 bez poprawki.

**Za przyjęciem uchwały głosowało 6 osób, przeciw 6 osoby - uchwała nie została przyjęta.**

#### **12. Podjęcie Uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Organizacyjnym SM Centrum I.**

M. Machałowska: przeczytała zalecenia Komisji Statutowo-Regulaminowej ws regulaminu.

J. Bolek: wnioskuje o przeniesienie głosowania na następne posiedzenie Rady Nadzorczej gdy będzie przedstawiony projekt jednolity.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 13 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

### 13. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.

Spraw wniesionych przez Komitety Domowe nie było.

### 14. Wolne wnioski i sprawy wniesione.

P. Szulewski: zgłosił wniosek do Zarządu o uwzględnienie w planie remontów na 2016 rok dla budynku Świętokrzyska 35 remontu zsyków i remontu rampy budynku (lokale użytkowe).

**Za przyjęciem wniosku głosowało 12 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

P. Szulewski: zgłosił wniosek do Zarządu o pisemne przedstawienie źródeł finansowania prac remontowych w budynkach oraz pisemne podanie aktualnego rzeczywistego stanu wysokości funduszy remontowych poszczególnych budynków (chodzi o realne pieniądze, a nie operacje księgowe).

**Za przyjęciem wniosku głosowało 13 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

P. Szulewski: wniosek o wskazanie przepisów zabraniających posiadania na piętrach w wysokich budynkach węży gaśniczych.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 12 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

J. Bolek: wniosek o założenie reperów w budynku Chmielna 35 oraz Świętokrzyska 35 w Warszawie.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 12 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

J. Bolek: wniosek o ujawnienie szczegółowo co składa się na pozycje „opłaty licencyjne” w zestawieniu kosztów utrzymania zbiorczej TV w SM Centrum I w okresie styczeń-wrzesień 2015. Ponadto do Zobowiązanie Zarządu aby zestawienie było w ujęciu za 12 miesięcy.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 9 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

B. Łagodzińska: wniosek o pilne wykonanie dokładnego przeglądu szybu wentylacyjnego oraz wykonanie ewentualnych napraw w trybie pilnym w budynku Tamka 40.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 12 osób, przeciw 0 osoby - wniosek został przyjęty.**

B. Łagodzińska: wniosek o ustalenie które mieszkania są wynajmowane w systemie hotelowym, a następnie przeprowadzenie indywidualnych rozmów z ich właścicielami na temat zagrożenia wynikającego z niekontrolowanego dostępu osób postronnych do ich mieszkań, a tym samym do całego budynku.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 9 osób, przeciw 2 osoby - wniosek został przyjęty.**

B. Łagodzińska: wniosek Zarządu o udostępnienie Komisji Inwestycyjno-Remontowej wykazu współczynników korekcyjnych do rozliczeń kosztów c.o. dla wszystkich budynków – nowo opracowywanych i obecnie wykorzystywanych do rozliczeń

**Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 1 osoby – wniosek został przyjęty.**

P. Szulewski: odczytał protokół Komisji Rewizyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku, celem skierowania jako wniosek RN do Zarządu

Przyjęcie Protokołu zostało poddane pod głosowanie.

**Za przyjęciem protokołu głosowało 11 osób, przeciw 0 osoby – wniosek został przyjęty.**

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

Regulamin rozliczania ciepła oraz Regulamin organizacyjny.

Najbliższe posiedzenie RN odbędzie się 17 grudnia 2015 r. o godz. 18:00.

### 16. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad został wyczerpany.

Marcin Wawrzyniak podziękował obecnym za przybycie i zamknął zebranie.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Barbara Michałowska**

**Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej**

**Jarostaw Makulec**