

# PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 46/2015

z dnia 17 grudnia 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,

## **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 listopada 2015 roku.
5. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.
6. Omówienie (realizacji) 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. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia nowego Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania.
9. Podjęcie Uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Organizacyjnym SM Centrum I.
10. Podjęcie Uchwały w sprawie I korekty planu finansowego na rok 2015.
11. Podjęcie Uchwały w sprawie wyboru przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej.
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.**

D. Kotulska zapytała się o protokół z posiedzenia Komisji Statutowo-Regulaminowej z dnia 07.12.2015r.

M. Wawrzyniak wyjaśnił, że Komisja SR została zwołana na poprzednim posiedzeniu RN i zebrała się w składzie aktualnym, ponieważ Przewodnicząca i członek Komisji zrezygnowali. Komisja nie ma Przewodniczącego i Sekretarza.

M. Machałowska wnosi o wykreślenie punktu 8 i 9 z porządku obrad.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 7 osób, przeciw 3 osoby - wniosek o wykreślenie punktu 8 i 9 został przyjęty.**

B. Łagodzińska, J. Makulec, M. Wawrzyniak – głosowali przeciw.

Porządek obrad z wykreślonymi punktami 8 i 9 został poddany pod głosowanie.

**Za przyjęciem porządku obrad 8 osób, przeciw 3 - porządek obrad został przyjęty.**

B. Łagodzińska, J. Makulec, M. Wawrzyniak – głosowali przeciw.

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

Prezydium spotykało się 3 razy. Przewodniczący poinformował o pismach wychodzących i przychodzących. Ustalono spotkanie z przedstawicielami Nowego Sezamu na 21 grudnia 2015. Przedstawiciele RN zostali poinformowani o terminie.

Wpłynęła dokumentacja techniczna dotycząca przecieków wody w budynku Chmielna 35.

**Przyjęto jednomyślnie Wniosek**, aby o wszelkich pismach Zarządu kierowanych do poszczególnych komisji informowani byli Przewodniczący właściwych komisji.

### **4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 26 listopada 2015 roku.**

D. Kotulska wniosła o przeniesienie przyjęcia protokołu z posiedzenia RN w dniu 26 listopada 2015 na następną posiedzenie RN.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 2 osoby - wniosek został przyjęty.**

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

D. Kotulska: dlaczego nie mamy dwóch projektów przebudowy portierni budynku Świętokrzyska 35.

Zastępca Prezesa: Zarząd działał w porozumieniu z Komitetem domowym. Sprawa się trochę przeciąga. Zarząd przesłał umowę o projekt do projektanta do podpisu dnia 3 grudnia br. Umowa nie została podpisana do dzisiaj pomimo chęci współpracy. Jeżeli umowa nie zostanie podpisana w najbliższym czasie to będziemy szukali nowego architekta. Zarząd stoi na stanowisku, że pomimo opóźnienia na wiosnę 2016 prace przebudowy portierni zostaną zaczęte.

B. Łagodzińska: chodzi o kwoty zasądzone w wyroku w sprawie budynku Tamka 40.

Prezes: Z uwagi na ten wyrok została zgłoszona uchwała o I korektę planu finansowego na rok 2015.

B. Łagodzińska: Czy zostały podjęte kroki w sprawie wyroku Sądowego przeciwko firmie Kruk.

Prezes: Wyrok nie jest jeszcze prawomocny jak się uprawomocni to sprawę oddamy do komornika.

B. Łagodzińska: Jakie mamy sukcesy w sprawie zadłużenia z byłymi właścicielami mieszkań i najemcami lokali użytkowych.

Prezes: sprawy są w toku. Części roszczeń nie da się odzyskać, ale aby wpisać to w straty SM komornik musi stwierdzić bezskuteczność egzekucji.

M. Stanowska: co z gwarancją na elewacje w budynku Świętokrzyska 35 z uwagi na prace McDonalds tj. montaż reklamy na elewacji budynku i demontaż podsufitki.

Zastępca Prezesa: McDonalds nie narusza elewacji budynku przy montażu reklamy.

M. Machałowska: czy montaż reklamy McDonalds nie narusza całej gwarancji na elewację budynku Świętokrzyska 35 danej przez Adexbud.

Zastępca Prezesa: demontaż podsufitki nie narusza całej gwarancji. McDonalds da nową gwarancję na 5 lat na podsufitkę.

**Zarząd** zobowiązał się do przygotowania pisemnej odpowiedzi na zagadnienie czy demontaż części podsufitki i montaż reklamy przez McDonalds w budynku Świętokrzyska 35 może spowodować utratę gwarancji danej przez wykonawcę elewacji firmę Adexbud i czy może mieć to wpływ na przyszłe spory sądowe z firmą Adexbud. Odpowiedź prosimy przesłać do Prezydium oraz Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej.

J. Makulec: wnosi do Zarządu o wywieszenie informacji w wysokich budynkach SM, kiedy będzie myta elewacja budynków i z czego wynikają planowane terminy.

B. Rutkowski: co z TV? Prezes: rozmawiamy z oferentami np. Orange.

J. Bolek: mamy dostęp do bezpłatnych kilkudziesięciu kanałów. Dlaczego SM płaci za kilka płatnych

kanalów, za które wszyscy członkowie płacimy, a nie wszyscy chcą je oglądać.

Prezes: tak to było kiedyś zrobione. Teraz to chcemy zmienić. Zbieramy oferty, na następną RN przedstawimy co udało się osiągnąć w tym temacie.

J. Bolek: jakie są losy tablicy Grzegorza Przemyka. Prezes: Czekamy na zgodę Urząd Dzielnicy. Tablica będzie zawieszana na przełomie zimy i wiosny 2016.

A. Gryn, radca prawny RN: (na pytanie członka RN) aby Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania obowiązywał musi być uchwalony do końca tego roku.

J. Makulec: współczynniki muszą być załącznikiem Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania ponieważ zmieniają się one bardzo rzadko tylko w wyjątkowych przypadkach.

B. Łagodzińska: **zgłosiła wniosek** o przywrócenie do porządku obrad punktu 8 tj. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania

**Za przyjęciem wniosku głosowało 5 osób, przeciw 7 osoby - wniosek nie został przyjęty.**

J. Sobolewska-Banaszkiewicz, B. Łagodzińska, J. Makulec, M. Wawrzyniak, – głosowali za przyjęciem wniosku.

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

J. Bolek: nie rozumiem informacji o poszukiwaniu lokalu na spotkania RN.

Prezes: Jest wniosek o wynajem V p. budynku biurowego i poszukujemy rozwiązania dla RN.

J. Makulec: co się dzieje z lokalem po klubie Underground.

Prezes: lokal jest jeszcze w dzierżawie Nowego Sezamu, dzierżawa kończy się w styczniu 2016 i po zdaniu lokalu będziemy się tym zajmowali.

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

Prezes: wysłano wezwanie przez Kancelarie Prawną do MPWiK o usunięcie przecieków w ciągu 30 dni.

M. Stanowska: została zrobiona naprawa, która nie zdała efektu. Woda mocno przecieka. Co dalej.

Zastępca Prezesa: została wykonana naprawa zgodnie z instrukcją podpisaną przez rzeczoznawcę budowlanego. Jeżeli MPWiK nie usunie przecieku to SM zrobi to na własny koszt i będzie dochodziła zwrotu kosztów na drodze sądowej. My nie usunęliśmy przyczyny przecieków tylko zabezpieczaliśmy budynek Chmielna 35.

M. Stanowska: my jako tymczasowy zarząd zleciliśmy odkopywanie budynku i likwidacji przecieku.

Prezes: trzeba zrobić odwodnienie Pasażu Wiecha.

W. Madrak: Czy wykonawca ma już zapłacone za wykonane prace?

Prezes: Nie zostało jeszcze zapłacone wykonawcy, ponieważ został wezwany do poprawek.

## **8. Podjęcie Uchwały Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania.**

Punkt 8 został wykreślony z porządku obrad.

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

Punkt 9 został wykreślony z porządku obrad.

## **10. Podjęcie Uchwały w sprawie I korekty planu finansowego na rok 2015.**

Prezes: korekta wymuszona jest wyrokiem w sprawie budynku Tamka 40 oraz przesunięciem kosztów pracowniczych.

Uchwała została poddana pod głosowanie.

**Za przyjęciem uchwały głosowało 9 osób, przeciw 0 osoby - uchwała została przyjęta.**

### **11. Podjęcie Uchwały w sprawie wyboru przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej.**

RN przyjęła jednogłośnie nowych członków Komisji Statutowo-Regulaminowej w osobach Bogusław Rutkowski i Jarosław Makulec.

Na przewodniczącą Komisji Statutowo-Regulaminowej zaproponowano Bożenę Łagodzińską, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

Uchwała została poddana pod głosowanie.

**Za przyjęciem uchwały głosowało 9 osób, przeciw 0 osoby - uchwała została przyjęta.**

### **12. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.**

J. Sobolewska-Banaszkiewicz: w imieniu Komitetu Domowego Chmielna 35 wnosi aby Komisja Inwestycyjno-Remontowa (i inne Komisje) uprzedzała lub powiadamiała Komitet Domowy o wizytach w budynkach.

J. Sobolewska-Banaszkiewicz: dostaliśmy dzisiaj materiał z Komisji IR z pytaniem o uwagi. Komitet Domowy budynku Chmielna 35 nie wie o jakie uwagi mieszkańców jest pytany.

B. Łagodzińska: KD Tamka 40 wnosi aby dokonać przeglądu szybów wentylacyjnych.

### **13. Wolne wnioski i sprawy wniesione.**

J. Bolek: wnosi do Zarządu aby wypracować dobrą praktykę polegającą na tym, że inny podmiot prawny zajmuje się obsługą zarządu, a inny Rady Nadzorczej. Wnoszę o powrót do tej praktyki, w następujący sposób, aby zobowiązać Zarząd SM do przygotowania 5 ofert kancelarii prawnych, spośród których Rada Nadzorcza na posiedzeniu w styczniu 2016 roku dokona wyboru kancelarii prawnej, która będzie ją obsługiwać merytorycznie.

**Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 2 osoby - wniosek został przyjęty.**

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

Najbliższe posiedzenie RN odbędzie się 28 stycznia 2016 r. o godz. 18:00.

### **15. Zamknięcie obrad.**

Porządek obrad został wyczerpany.

Marcin Wawrzyniak podziękował obecnym za przybycie i zamknął zebranie.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

*Barbara Michałowska*

**Zastępca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej**

*Jarosław Makulec*