

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 48/2016

z dnia 25 lutego 2016 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;
- Izabela Minda 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 28 stycznia 2016 roku.
5. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.
6. Omówienie (realizacji) wniosków (składanych przez członków RN) do Zarządu.
7. Omówienie raportu z przebiegu robót przy remoncie lokalu.
8. Omówienie zestawienia umów zleceń i umów o dzieło za rok 2015.
9. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu Komitetów Domowych.
10. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
11. Wybór biegłego rewidenta - badanie sprawozdania finansowego SM za 2015 rok.
12. Wybór delegatów RN do rozmów ze Spółką Nowy Sezam.
13. Rozszerzenie składu Komisji Statutowo-Regulaminowej.
14. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe, m.in. wynajem mieszkania na Tamka 40.
15. Wolne wnioski i sprawy wniesione.
16. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach.
17. 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 10 osób, przeciw 1 - porządek obrad został przyjęty.

3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.

Prezydium spotykało się 3 razy. Przewodniczący poinformował o pismach wychodzących i przychodzących. Wpłynęło pismo ze Związku Rewizyjnego ws. uprawnień komisji statutowych RN i obiegu dokumentów oraz pismo pani Banasik w sprawie rozliczenia kosztów ogrzewania za rok 2014.

4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 28 stycznia 2016 roku.

M. Machałowska: wniosła o sprostowanie swojej wypowiedzi na str. 3 – „na jakiej podstawie jest podpisana umowa z Orange, wbrew wnioskowi RN z dnia 29.10.2015.”

Za przyjęciem poprawki głosowało 9 osób, przeciw 1 osoba - poprawka została przyjęta.

J. Sobolewska-Banaszkiewicz: wniosła o sprostowanie swojej wypowiedzi na str. 4 – „nie zgadzam się z wnioskiem KSR o skreślenie z planu remontów naprawy zsyków na Chmielnej 35. Lej zsykowy jest bardzo zniszczony od kilku lat. Tony śmieci zalegają na dnie budynku, grożą zakażeniem epidemiologicznym. Z powodu uszkodzeń nie można umyć leja bo woda dostaje się do instalacji. Są duże problemy ze zsykami”;

i str. 5 – odp. „przepisy statutu ani regulaminu Komitetu Domowego nie zalecają zebrania z mieszkańcami przed uchwaleniem planu remontu przez Komitet Domowy”.

Za przyjęciem poprawek głosowało 8 osób, przeciw 1 osoba - poprawka została przyjęta.

Za przyjęciem protokołu z dnia 28 stycznia 2016 roku głosowało 8 osób, przeciw 0 - protokół został przyjęty.

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

Sprawa rozliczenia kosztów ogrzewania wniesiona przez panią Banasik – członka SM Centrum I.

Prezes: omówiła problem rozliczenia kosztów ogrzewania pani Banasik w jej lokalu.

M. Wawrzyniak: ile jest takich przypadków?

Prezes: jest to około 10%. Na ogół nie odczytał się jeden z podzielników w mieszkaniu. Problem dotyczy roku 2014 i połowy 2015 roku.

M. Machałowska: Czy jest jakiś sposób aby takie osoby potraktować łagodniej?

Prezes: regulaminy nie dają takiej możliwości.

M. Machałowska: jak to się ma do analizy kosztów centralnego ogrzewania w budynkach SM Centrum I przekazanej przez Zarząd RN 27 kwietnia 2015 roku stwierdza się, że zgodnie z Uchwałą Zarządu nr 13/2013 z dnia 23.03.2013 roku dla dokonania kosztów c.o. w budynkach przyjęty został współczynnik 2,5 dla nieopomiarowanych lokali użytkowych.

Prezes: jest to uchwała w stosunku do lokali użytkowych, a nie mieszkalnych.

Pani Banasik w tym miejscu została zaproszona na posiedzenie RN.

Pani Banasik: podzielniki na kaloryferach za rok 2014 zostały spisane. W małym pokoju podzielnik nie podawał odczytu. W rozliczeniu za mały pokój jest duża dopłata 700 zł. Poinformowano mnie, że to jest na wniosek Zarządu. Ja dopełniłam obowiązku dopuszczenia do odczytu podzielników. Napisałam do Zarządu, a Zarząd poinformował mnie, że nie ma środków prawnych na inne rozliczenie. Ja nie zawiniłam. Proszę o sprawiedliwe rozliczenie kosztów ogrzewania.

RN kieruje wniosek do Zarządu o przygotowanie na najbliższe posiedzenie RN projektu Uchwały w sprawie rozliczenia kosztów c.o. za rok 2014 i pierwsze półrocze 2015 roku według powierzchni pomieszczeń w których podzielniki kosztów c.o. nie dały się odczytać z powodów technicznych niezależnych od lokatora.

Za przyjęciem wniosku głosowało 12 osób, przeciw 0 – wniosek został przyjęty.

W tym miejscu pani Banasik opuściła posiedzenie RN.

Prezes: Spółka Durako – wykonawca generalny Nowego Sezamu skontaktowała się ze SM. Chce dokonać inwentaryzacji obecnych uszkodzeń w mieszkaniach budynku Świętokrzyska 35, które posłużą do oszacowania ewentualnych szkód powstałych w trakcie budowy. Zarząd prosi o poinformowanie swoich sąsiadów.

P. Szulewski: czy będzie jeden egzemplarz z inwentaryzacji dla SM. Prezes: tak i dla lokatora.

P. Szulewski: Czy Sezam zwrócił się do SM o ponowną dzierżawę działki od SM. Prezes: nie.

M. Machałowska: Czy jest informacja do miasta o braku zgody na dzierżawę działki od SM?

Prezes: ze względów prawnych jeszcze nie, ale takie pismo wyślemy.

B. Łagodzińska: przy inwentaryzacji niech pracownik SM zrobi zdjęcie jak będą rysy w mieszkaniu.

Prezes: przez wejściem wszystko będzie wcześniej ustalone włącznie z dokumentacją fotograficzną.

D. Kotulska: Kiedy odbyły się rozmowy z przedstawicielami firmy Durako?

Prezes: w tym tygodniu – to była rozmowa kurtuazyjna.

D. Kotulska: składaliśmy jakiś protest co do ilości pięt.

Prezes: to chodziło o skargę kasacyjną do NSA. Czekamy na termin. Nowy Sezam ma już prawo do rozpoczęcia inwestycji.

M. Stanowska: informacja Zarządu str. 1 co z budynkiem obok Zgoda 13.

Prezes: nie ma jeszcze pozwolenia na budowę. Zgłaszaliśmy szereg uwag do projektu. Czuwamy nad tym a w szczególności co do wysokości budynku. Dowiemy się jeszcze.

M. Machałowska: czego dotyczy decyzja str. 1 pkt. 4 informacji Zarządu.

Prezes: dotyczy to warunków zabudowy sąsiedztwa przy budynku Tamka 40.

M. Machałowska: co się dzieje z inwestycją budynku Zodiaku.

Prezes: inwestycja jest już zaplanowana, do projektu który wygrał też zgłaszaliśmy uwagi. Byliśmy na spotkaniu w ZGM, który jest inwestorem. Budżetowanie już jest. Jak uchwała zostanie przegłosowana to będzie ogłoszony przetarg. Wjazd na plac budowy będzie obok budynku Chmielna 35. Plac budowy będzie obok budynku. Inwestycja będzie trwała do 2018 roku. Będzie też fontanna i trudna do utrzymania zieleni.

W. Madrak: na Tamce 40 w sprawie OSIRU – czy już działalność została zakończona.

Prezes: jest podobno nowy właściciel całej firmy. Mamy nadzieje, że będzie coś lepszego, chyba kawiarnia z cukiernią. Jesteśmy jeszcze przed rozmowami.

M. Rozbiewska: zaproponowałam aby zrobić ekspertyzę windy. Pani Prezes powiedziała, że trzeba zrezygnować z jakiegoś punktu z planu rzeczowo-finansowego na 2016 rok. Odczytam wniosek, który zostanie poddany pod głosowanie w punkcie "Wolne wnioski".

Prezes: zarząd informował o wymianie wind, a nie o ekspertyzie. Może źle zostaliśmy zrozumiani. Na ekspertyzy mamy przeznaczoną zupełnie inną pulę środków finansowych.

M. Machałowska: proszę o podanie kwot za m2 za lokale użytkowe wynajmowane w zasobach SM.

Prezes: prezes podała w szczególności kwoty najmu lokali użytkowych.

M. Machałowska: był wniosek o przekazanie komisji Rewizyjnej protokołów kosztorysu powykonawczego pionów wznoszących i p.poż.

Zastępca Prezesa: protokoły zostaną przekazane.

M. Machałowska: informacja Zarządu str. 3 Remonty pkt 4. został wykonany projekt techniczny modernizacji oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego. Prosimy aby przed wybraniem lamp przedstawiciele RN zostali poinformowani.

Prezes. Mamy tylko projekt. Nie widzieliśmy lamp. Jest to projekt techniczny. **Przedstawiciele danego budynku KD i RN będą zaproszeni przez Zarząd do oceny i wyboru lamp.**

D. Kotulska: dlaczego teraz pali się tyle lamp. Prezes: bo tak jest zorganizowane oświetlenie.

B. Łagodzińska: kiedy będzie ekspertyza wind. Zastępca Prezesa: ustalimy końcową wersję umowy.

P. Szulewski: kiedy rozpoczną się prace związane z modernizacją holu w budynku Świętokrzyska 35?

Zarząd: koncepcja jest zaakceptowana przez KD – termin rozpoczęcia prac zależy od terminu wynikającego z umowy na wykonanie projektu – sprawdzamy daty.

P. Szulewski: co z wiatą na śmietnik? Prezes: Sprawy z McDonalds chcemy zamknąć jednym dokumentem, są to sprawy rampy, śmietnika i inne. McDonalds opracowuje projekt odbioru śmieci przez rampę. Nie wiemy kiedy to będzie. Koszty te ponosi McDonalds.

P. Szulewski: kiedy będzie przenoszony zawór przy Moniuszki 10. Prezes: nie wiemy, bo jest to uzależnione od zakładu gazowego i zarządu Wspólnoty Moniuszki.

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

M. Wawrzyniak: co Kancelaria Prawna zrobiła ws lokalu w budynku Zgoda 9.

Radca Prawny: wysłaliśmy ostateczne wezwanie do respektowania umowy. Następnym krokiem będzie wypowiedzenie umowy.

7. Omówienie raportu z przebiegu robót przy remoncie lokalu w budynku Świętokrzyska 35.

B. Łagodzińska: są zdjęcia rdzewiejącej siatki zbrojeniowej stropu na poziomie -2. Czy tak to zostało.

Zastępca Prezesa: raporty pana Przybysza są przekazywane do McDonalds. Naprawiają wszystko na bieżąco. SM nie odebrała jeszcze prac zrobionych przez McDonalds.

M. Machałowska: usunięto reper nr 4. Czy było to uzgodnione z Nowym Sezamym?

Zastępca Prezesa: Nowy Sezam założył nowe repery na dalszą część robót.

M. Stanowska: czy będziemy czekać na 11.03.2016 aby zejść do piwnicy McDonalds? Dlaczego to tak długo trwa. Z raportu wynika, że jest zagrzybienie i wilgoć.

Zastępca Prezesa: z kontrolą PINB nie wejdziemy do McDonalds, bo jest to ich kontrola. Będzie przedstawiciel właściciela, ale nie może wejść 20 osób.

D. Kotulska: na wybudowanie pawilonu na śmieci McDonalds nie miał zgody.

Zastępca Prezesa: PINB przeprowadzi kontrolę na donos. PINB będzie oceniał też pawilon na śmieci. Jesteśmy o tym poinformowani.

8. Omówienie zestawienia umów zleceń i umów o dzieło za rok 2015.

D. Kotulska: ja składałam wniosek o wykonanie tego zestawienia. Nie chodziło mi o portierów, ale cieszę się z zestawienia. Jakie podwyżki dostali portierzy na umowę zlecenie i ile dostają na godzinę?

Prezes: portierzy pracujący na umowę-zlecenie nie dostali podwyżki – dostają 7 złotych za godzinę. W firmach ochroniarskich za godzinę pobierają około 9 złotych – ale z tego pracownik do ręki dostaje 6 zł.

9. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu Komitetów Domowych.

B. Łagodzińska: wnoszę o zmianę w § 1 ust. 8 „Za obsługę zebrań, o których mowa w niniejszym paragrafie oraz w § 2 ust. 2 Regulaminu i sporządzanie protokołów z tych zebrań

Za przyjęciem poprawki głosowało 11 osób, przeciw 0 osoby - poprawka została podjęta.

Przewodniczący poddał pod głosowanie Uchwałę ws projektu regulaminu z poprawką pod głosowanie:

Za przyjęciem uchwały głosowało 10 osób, przeciw 0 osoby - uchwała została podjęta.

10. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej.

Za przyjęciem uchwały głosowało 12 osób, przeciw 0 osoby - uchwała została podjęta.

11. Wybór biegłego rewidenta - badanie sprawozdania finansowego SM za 2015 rok.

Komisja Rewizyjna rekomenduje Spółkę EKORA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie wyboru Spółki EKORA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za rok 2015.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 12 osób, przeciw 0 osoby - uchwała została podjęta.

12. Wybór delegatów RN do rozmów ze Spółką Nowy Sezam.

Zaproponowano Mariannę Stanowską, która wyraziła zgodę.

Zaproponowano Witolda Madraka, który wyraził zgodę.

Za przyjęciem powyższych kandydatów głosowało 12 osób, przeciw 0 - delegaci zostali wybrani.

13. Rozszerzenie składu Komisji Statutowo-Regulaminowej.

Do Komisji SR zaproponowano kandydaturę pani Jadwigi Sobolewskiej-Banaszkiewicz, która wyraziła zgodę na wejście w skład Komisji.

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie uzupełnienia składu Komisji Statutowo-Regulaminowej RN SM „Centrum I” w Warszawie o panią Jadwigę Sobolewską-Banaszkiewicz.

Za przyjęciem Uchwały głosowało 12 osób, przeciw 0 – uchwała została podjęta.

14. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe, m.in. wynajem mieszkania na Tamka 40.

KD Tamka 40 zwróciła się z wnioskiem o inne rozpatrzenie przetargu na wynajem mieszkania w budynku Tamka 40. Przetarg został ogłoszony i wpłynęła jedna oferta.

B. Łagodzińska: zreferowała pismo KD Tamka 40.

W. Madrak: poinformował, że przetarg został ogłoszony w niefortunnym terminie – połowa grudnia.

M. Wawrzyniak: zajmowanie się tą kwestią nie jest kompetencją RN.

B. Łagodzińska: w imieniu KD Tamka 40 wniosła o przywrócenie lokalu mieszkalnego numer 16 w budynku Tamka 40 jako mieszkania przeznaczonego na wynajem dla gospodarza domu.

Za przyjęciem wniosku głosowało 2 osób, przeciw 7 osoby – wniosek nie został przyjęty.

15. Wolne wnioski i sprawy wniesione.

B. Łagodzińska: wnoszę unieważnienie konkursu i o przeprowadzenie dwóch przetargów na wynajem lokalu nr 16 w budynku Tamka 40 zgodnie z regulaminem.

Radca Prawny: stwierdziła, że RN nie ma takiej kompetencji.

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

M. Rozbiewska: wniosek o przywrócenie w planie rzeczowo-finansowym remontów dla budynku Zgoda 13 pozycji 4 tj. projekt remontu elewacji budynku do poziomu I pietra – kontynuacja – 15.000 złotych.

Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 0 – wniosek został przyjęty.

B. Łagodzińska: wnoszę o wznowienie procedury przetargowej o wynajem lokalu użytkowego na V piętrze w biurowcu Świętokrzyska 31/33A

Za przyjęciem wniosku głosowało 2 osób, przeciw 5 osoby – wniosek nie został przyjęty.

Za przyjęciem wniosku głosowała: S. Stanowska, B. Łagodzińska.

M. Stanowska przedstawiła wnioski Komisji Inwestycyjno-Remontowej:

Wniosek o przekazanie Komisji IR wyliczeń dotyczących wytrzymałości budynków Świętokrzyska 31/33A i 35 odnośnie możliwości wystąpienia obciążeń w związku z zainstalowaniem urządzeń wentylacyjnych na ścianie i dachu budynków.

Za przyjęciem wniosku głosowało 10 osób, przeciw 0 – wniosek został przyjęty.

Wniosek o wyjaśnienie kwestii uszczelnień fundamentów budynku Chmielna 35 oraz uzgodnień z miastem st. Warszawa w sprawie przyczyny przecieków i ich skutecznego usunięcia.

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

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

Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej oraz Komisji Statutowo-Regulaminowej i Rewizyjnej.

Najbliższe posiedzenie RN odbędzie się 31 marca 2016 r. o godz. 17:30.

17. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad został wyczerpany.

Marcin Wawrzyniak podziękował obecnym za przybycie i zamknął zebranie.

Oświadczenie pana Juliusza Bolka z dnia 25.02.2016r. do niniejszego protokołu:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum I” w swoich zasobach posiada budynek biurowy, położony przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A w Warszawie. Od 2 lat, lokal na V piętrze, o powierzchni 130 m², jest niewynajęty. Sporadycznie był on wykorzystywany przez Spółdzielnię na posiedzenia Rady Nadzorczej (raz w miesiącu) i zebrania z mieszkańcami.

Na tego typu cele można wynajmować okazjonalnie lokale za kilkaset złotych miesięcznie. Pożytki z wynajęcia wyżej wymienionego lokalu biurowego na V piętrze należy szacować na poziomie kilkunastu tysięcy złotych miesięcznie, co w skali roku daje znaczną kwotę powyżej 100.000 złotych. Takie marnotrawstwo nie znajduje żadnego uzasadnienia.

W październiku 2015 roku, ze zdumieniem, dowiedziałem się, że Zarząd Spółdzielni nie podejmuje żadnych działań, aby wyżej wymieniony lokal został wynajęty. Wówczas złożyłem na Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” wniosek wzywający Zarząd do komercjalizacji powyższego lokalu. Rada Nadzorcza przegłosowała powyższy wniosek. Jednak ogłoszenia w tej sprawie ukazały się dopiero w styczniu 2016 roku.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 stycznia 2016 roku przegłosowano wniosek o wycofaniu realizacji wniosku dotyczącego komercjalizacji. Uważam, że Członkowie Rady Nadzorczej, którzy głosowali za powyższym wnioskiem działali wbrew interesom Spółdzielni i jej Członków, poprzez zmniejszenie oczywistych przychodów.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Barbara Michalowska

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Jarosław Makulec