

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 51/2016
z dnia 28 kwietnia 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” (SM, 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 31 marca 2016 roku.
5. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.
6. Przedstawienie przez Zarząd wszystkich spraw sądowych i administracyjnych, których uczestnikiem jest SM Centrum I wraz z informacją na jakim etapie są powyższe sprawy.
7. Omówienie wniosków (składanych przez członków RN) do Zarządu.
8. Omówienie Ekspertyzy technicznej 6 dźwigów szybkobieżnych elektrycznych produkcji firmy fińskiej KONE, w zakresie oceny stanu technicznego, wydania zaleceń remontowych*
9. Omówienie zmian w Statucie SM Centrum I
10. Omówienie protokołów Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
11. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania w zasobach SM Centrum I.
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 Rady Nadzorczej, powitał obecnych, otworzył zebranie, stwierdził kworum i prawomocność zebrania.

2. Przyjęcie porządku obrad.

Za przyjęciem porządku obrad 10 osób, przeciw 0 - porządek obrad został przyjęty.

3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.

Prezydium spotykało się 5 razy. Przewodniczący poinformował o pismach wychodzących i przychodzących.

4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z dnia 31 marca 2016 roku.

Prezydium: autopoprawka, przeniesienie wypowiedzi B. Michałowskiej z pkt. 10 na 9.

B. Łagodzińska: str. 2 pkt. 5 zdanie pierwsze: inwestycje są w budynku 40 – zamiast 38. Str. 2 zamiast „instalacja gazowa jest słaba” powinno być: „instalacja gazowa jest zużyta”.

J. Bolek: wnoszę o dodanie mojego pytania w pkt. 5 na str. 3: „Jaki jest status umowy z Nowym Sezamem? Odp. Zarządu: Nie odpowiemy na to pytanie dzisiaj dla dobra prowadzonego postępowania.

Za przyjęciem wniosków o sprostowanie głosowało 10 osób, przeciw 0 osoby – wniosek został przyjęty.

Za przyjęciem protokołu z poprawkami głosowało 10 osób, przeciw 0 - protokół został przyjęty.

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

B. Łagodzińska: jaki był wyrok odnośnie opłat za dzierżawę gruntu Tamka 40. Prezes: Jeszcze nie wiemy bo nie byliśmy na rozprawie. Niezwłocznie poinformujemy RN. B. Łagodzińska: O co chodzi z protokołem PINBu. Prezes: Nie mamy żadnych decyzji PINBu. Postępowania nie są zakończone.

B. Łagodzińska: dlaczego Nowy Sezam zajął teren na działce przy Świętokrzyska 35.

Prezes: Nowy Sezam nie chce wydać nam działki. Prowadzimy intensywną korespondencję z generalnym wykonawcą i inwestorem jak też z sądem. My nie łamiemy prawa i nie będziemy go łamali.

M. Stanowska: kiedy skończyła się umowa dzierżawy z Nowym Sezamem.

Prezes: Skończyła się według SM 16 kwietnia 2016 roku. My twierdzimy, że umowa wygasła od wydania pierwszej działki co miało miejsce 16 kwietnia 2013. Nowy Sezam jest innego zdania.

J. Bolek: Jakie stanowisko ma Nowy Sezam.

Prezes: Nowy Sezam twierdzi, że pierwsze wydanie miało miejsce rok temu.

D. Kotulska: dlaczego w lokalu Undergroud jest woda.

Prezes: lokal jest wydany Nowemu Sezamowi i jest w ich posiadaniu. Wydane jest wszystko. Podział murem jest też do końca niezgodny z dokumentacją. Prezesi Kowalewski i Wojdak nie przyjęli tego lokalu ze względu na jego zdewastowanie.

J. Bolek: czy jest jakiś pozew przeciwko Nowemu Sezamowi. Prezes: Mamy już przygotowany pozew.

J. Bolek: czy jest złożone zabezpieczenie powództwa? Radca Prawny: nie ponieważ w przypadku zatrzymania inwestycji i przegrania procesu przez SM mogą z tego wynikać milionowe roszczenia.

M. Wawrzyniak: czy oni mogą prowadzić inwestycję bez naszego kawałka działki?

Prezes: Właściwie nie bo to jest zaplecze budowy.

J. Bolek: daje do rozstrzygnięcia kancelarii prawnej czy nie jest korzystne zabezpieczenie powództwa na udziałach spółki – Nowego Sezamu, w związku z przyszłymi roszczeniami.

B. Łagodzińska: co się dzieje z wydaniem lokalu na Zgoda 9.

Prezes: Umowa została skutecznie rozwiązana. Jest dodatkowy termin na wydanie lokalu i dojście do porozumienia ze Spółką i mieszkańcami budynku. Interes mieszkańców jest priorytetem. Najemca stara się dopasować do nowej działalności.

B. Łagodzińska: Umowa z Georadarem - czy na budynku Tamka też będą repery?

Prezes: tak ale repery będzie zakładała inna firma. Są uzgodnienia z p. Przybyszem.

B. Łagodzińska: czy długi są do odzyskania. Prezes: robimy wszystko co możemy, jest to powiązane z płatnościami, które są specjalnie opóźniane.

M. Wawrzyniak: czy z spośród najemców, z którymi zawarto umowę w ostatnim roku są jacyś dłużnicy?

Prezes: Nie ma. D. Kotulska: czy jest coś wiadomo o nowych stawkach dla McDonalds. Prezes: Musi sprawa się wyjaśnić z Nowym Sezamem. SM nie może wynająć tego terenu dwa razy, Nowemu Sezamowi i McDonalds, który już się skarży na działania Nowego Sezamu.

J. Bolek: czy roboty McDonalds są odebrane. Prezes: Nie bo postępowanie prowadzi PINB i nie chcemy nic odbierać, aby nie wyprzedzać decyzji PINB.

D. Kotulska: wiemy, że na antresoli McDonalds zbierają śmieci i prasują (zgniatają). Czy Zarząd to wie? Prezes: Tak, mają swoje technologie do tego rodzaju rzeczy.

D. Kotulska: co się dzieje z instalacją p.poż Zgoda 13?

Prezes: Na Zgodzie 13 był robiony remont odtworzeniowy wcześniej bez żadnych projektów. Dlatego teraz nie było prac prowadzonych.

M. Machałowska: dlaczego przed rozpoczęciem prac p.poż. nie wykonano ekspertyzy pożarowej.

Zastępca Prezesa: jest protokół i opinia pożarnicza (strażaków) po inwestycji.

B. Rutkowski: czy w protokołach jest jakaś mowa o węzłach.

Zastępca Prezesa: w powyższych opiniach nie ma ani słowa o węzłach. Zdemontowane węzły są składowane w budynku Świętokrzyska 31/33A.

M. Stanowska: pytanie mieszkańców: podczas pożaru wieżowców wyłączają się prąd i windy. To strażacy mają na piecho wnosić węzły na wysokie piętra? Zastępca Prezesa: tak, takie są przepisy.

M. Machałowska: dlaczego przy sprawdzaniu przyczyny przecieku wody przez fundament w budynku Chmielna 35, nie można odkryć fundamentu w miejscu przecieku, by sprawdzić stan ściany na zewnątrz. Zastępca Prezesa: te roboty nie my prowadzimy tylko miasto. To jest teren miasta i oni ponoszą koszty i dają na to gwarancję.

M. Machałowska: czy ubezpieczyciel był zawiadomiony o przeciekach na Chmielnej 35?

Prezes: o ile pamiętam to nie, ale przecieki powstały ponad 10 lat temu.

6. Przedstawienie przez Zarząd wszystkich spraw sądowych i administracyjnych, których uczestnikiem jest SM Centrum I wraz z informacją na jakim etapie są powyższe sprawy.

Prezes: **Zestawienie spraw sądowych będzie przygotowane w następnej informacji Zarządu.**

Prezes: Adexbud: odbyła się pierwsza rozprawa, zeznawali świadkowie i eksperci. Następny termin we wrześniu i będą zeznawali następni świadkowie.

P. Szulewski:

Wniosek o zobowiązanie Zarządu do sporządzenia szczegółowego zestawu spraw sądowych na piśmie.

Za przyjęciem wniosku głosowało 3 osoby, przeciw 6 osób – wniosek nie został przyjęty.

Prezes: sprawa karna przeciwko p. J. Janusa jest odroczone bez terminu.

Prezes: sprawa p. J. Janus przeciwko SM o przywrócenie do pracy. Ostatnia sprawa odbyła się w kwietniu, następny termin będzie w lipcu, będą przesłuchiwać świadkowie.

Prezes: Nowy Sezam – pozwolenie na budowę – jest skarga kasacyjna i oczekuje na termin w NSA.

B. Łagodzińska: czy można dwie sprawy z Adexbudem połączyć? Prezes: nie bo to są różne materiały.

Prezes: są dwa odwołania od warunków zabudowy Tamka 38 – Tamex. WSA nie uznał SM jako strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę budynku przy Tamka 38.

J. Bolek: czy przed Zgoda 13 na parking ma zostać zbudowany jakiś budynek? Prezes: nic o tym nie wiemy, poza planami na parking.

D. Kotulska: czy są dodatkowe uzupełnienia do pozwu p. J. Janusa.

Prezes: już nie, bo nie można dodawać nowych przesłanek w trakcie postępowania.

7. Omówienie wniosków (składanych przez członków RN) do Zarządu.

M. Wawrzyniak: pani Ingeborga Pietrzykowska-Bykowska zgłaszała złe rozliczenie co. za 2014 rok.

Prezes: Pani Ingeborga nie wpuściła pracowników spisujących podzielniki do czego przyznała się w piśmie. Nie było innego wyjścia jak naliczanie karne.

8. Omówienie Ekspertyzy technicznej 6 dźwigów szybkobieżnych elektrycznych produkcji firmy fińskiej KONE, w zakresie oceny stanu technicznego, wydania zaleceń remontowych.

Prezes: rekomendacja jest jedna – modernizacja wind. Propozycja jest taka, aby w ciągu roku modernizować jedną windę w pełnym zakresie.

M. Machałowska: dlaczego Zarząd w wieżowcach postanowił nie wymieniać wind, a w budynku Zgoda 9 będzie wymieniana winda na nową, gdzie nie było przestoju windy?

Prezes: Na Zgoda 9 nie ma falownika na windzie. Jest to winda kompletnie zniszczona. Koszt nie jest aż tak duży jak w wieżowcach. Budynek jest na plusie. Winda w budynku jest jedna.

B. Rutkowski: na str. 10 są usterki techniczne stwierdzone przy wykonaniu ekspertyzy, czy jest to teraz robione?

Zastępca Prezesa: tak usterki są usuwane na bieżąco włącznie z czyszczeniem dźwigów. Uwagi będą przekazane do konserwatora dźwigów.

B. Łagodzińska: ile kosztuje ekspertyza dla 4 dźwigów na Tamce 40.

Prezes: nie wiemy – do tej pory było to około 2 tysiące za windę.

M. Wawrzyniak: Wniosek o ustalenie kosztów ekspertyzy dźwigów w budynku Tamka 40.

Za przyjęciem wniosku głosowało 8 osoby, przeciw 2 osób – wniosek został przyjęty.

9. Omówienie zmian w Statucie SM Centrum I.

Przewodniczący omówił zmiany zaproponowane przez Kancelarie prawną i Komisję Statutowo-Regulaminową. Są to zmiany o dostosowanie statutu do aktualnie obowiązującego prawa.

B. Michałowska: Zmiana § 89 po słowach uchwalony na „Walnym Zgromadzeniu w dniu 25.06.2016 roku”.

Kto z Państwa jest za zaopiniowaniem poprawek zaproponowanych przez Kancelarię Prawną.

Za przyjęciem poprawek głosowało 10 osób, przeciw 0 osób – poprawki zostały przyjęte.

Przewodniczący otworzył dyskusję nad zmianami Komisji SR. Przedstawił zmianę w § 66 ust. 5 statutu.

P. Szulewski: wniosek o zmianę § 64 ust. 8 poprzez zmianę wynagrodzenia z 80% na 5%.

Za przyjęciem wniosku głosowało 3 osoby, przeciw 7 osób – wniosek nie został przyjęty.

M. Machałowska głosowała za przyjęciem wniosku.

B. Łagodzińska: wniosek o zmianę § 64 ust. 8 poprzez zmianę wynagrodzenia z 80% na 10%.

Za przyjęciem wniosku głosowało 4 osoby, przeciw 6 osób – wniosek nie został przyjęty.

B. Michałowska: wniosek aby dodatek dla prezydium RN wynosił dodatkowo 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Za przyjęciem wniosku głosowało 4 osoby, przeciw 6 osób – wniosek nie został przyjęty.

M. Wawrzyniak: poddał pod głosowanie wniosek o zmianę § 66 ust. 5 statutu.

Za przyjęciem wniosku głosowało 4 osoby, przeciw 6 osób – wniosek nie został przyjęty.

Kto z Państwa jest za zaopiniowaniem poprawek zaproponowanych przez Komisję Statutowo-Regulaminową – bez zmiany § 66 ust. 5 statutu.

Za przyjęciem poprawek głosowało 10 osób, przeciw 0 osób – poprawki zostały przyjęte.

M. Rozbiewska: proponuje zmniejszenie składu członków Rady Nadzorczej w taki sposób aby z 3 wieżowców było po 3 osoby, z Tamka 1 osoba i Zgoda 9 jedna osoba.

Za przyjęciem wniosku głosowało 4 osoby, przeciw 8 osób – wniosek nie został przyjęty.

B. Łagodzińska: proponuje zmniejszenie składu członków Rady Nadzorczej do 10 osób w taki sposób aby z każdego budynku były po 2 osoby.

Za przyjęciem wniosku głosowało 2 osoby, przeciw 11 osób – wniosek nie został przyjęty.

Bożena Łagodzińska zaapelowała do Rady Nadzorczej o przedstawienie kwestii obciążenia wynagrodzenia członkom RN gdyż koszty RN wzrosły poprzez nałożenie na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązku opłacania składek za członków RN.

Kto z Państwa jest za zaopiniowaniem poprawek do statutu.

Za przyjęciem poprawek głosowało 11 osób, przeciw 1 osób – poprawki zostały przyjęte.

10. Omówienie protokołów Komisji Inwestycyjno-Remontowej.

Przewodnicząca Komisji IR omówiła przebieg posiedzenia Komisji.

Komisja Inwestycyjno-Remontowa wnosi o obliczenie nowych współczynników redukcyjnych RM według metody dobieranej z różnicą współczynników korekcyjnych maksymalnie do 0,2, ponieważ obliczone przez firmę Techem współczynniki redukcyjne RM wyliczone zostały niezgodnie z obecnym stanem technicznym budynków (złe ocieplenie).

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

Komisja Inwestycyjno-Remontowa wnosi o obliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla części wspólnych budynków tzn. kosztów niezależnych zgodnie z ustawą i zaleceniami firmy TWÓR – proporcjonalnie do ilości mieszkań bez współczynników redukcyjnych.

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

Komisja Inwestycyjno-Remontowa wnosi o przeliczenie strat ciepła lokali użytkowych z witrynami (jeśli okaże się korzystniejsze dla Spółdzielni) według kubatury, a nie powierzchni zgodnie z ustawą i zaleceniami firmy TWÓR.

Za przyjęciem wniosku głosowało 7 osoby, przeciw 0 osób – wniosek został przyjęty.

Komisja Inwestycyjno-Remontowa wnosi aby w ramach reklamacji wykonać korektę współczynników RM poniższych mieszkań w budynku Tamka 40:

- mieszkań numer 5 i 53 – nie uwzględniono ich położenia nad wejściem do budynku na I piętrze.
- mieszkań numer 25, 26 75, 76 – nie uwzględniono korytarza znajdującego się na 9 piętrze oraz mniejszej powierzchni tych mieszkań w tych pionach w stosunku do pozostałych.
- mieszkań numer 2, 52 – nie uwzględniono mniejszej powierzchni tych mieszkań w tych pionach w stosunku do pozostałych.
- i innych mieszkań w zasobach Spółdzielni położonych nad wejściami do budynków (np. lokal numer 1 w budynku Świętokrzyska 35).

Za przyjęciem wniosku głosowało 7 osoby, przeciw 1 osób – wniosek został przyjęty.

11. Podjęcie Uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania w zasobach SM Centrum I.

RN: wnosi o opracowanie nowych współczynników redukcyjnych do końca lipca br. i po ich opracowaniu o zobowiązaniu Zarządu do przedstawienia projektu uchwały aby nowe współczynniki korekcyjne stanowiły Załącznik nr 2 do regulaminu.

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

M. Machałowska: § 1 ust. 5 pkt. 12 - zamiast lub kabinach wind było i kabinach wind.

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

M. Machałowska: § 8 ust. 4, ostatnie zdanie: zamiast słów: od następnego okresu rozliczeniowego – było: od dnia zamontowania nowego podzielnika.

Za przyjęciem wniosku głosowało 9 osób, przeciw 0 osób – wniosek został przyjęty.

M. Machałowska: § 13 ust. 9 pkt 1 zamiast 50% będzie 75%.

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

M. Machałowska: § 13 ust. 9 pkt 2 zamiast 10% będzie 20%.

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

RN: w § 13 ust. 9 pkt 3 zamiast kropki, po przecinku dodać ”z zastrzeżeniem, że nowa umowa zawarta zostanie nie później niż w terminie 3 miesięcy”.

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

Radca Prawny: wniosek o korektę uchwały poprzez dodania nowego § 3.

Za przyjęciem poprawki w uchwale głosowało 9 osoby, przeciw 1 osób – poprawka została przyjęta.

Uchwała w sprawie regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów ogrzewania w zasobach SM Centrum I z przyjętymi zmianami i poprawką została poddana pod głosowanie.

Za podjęciem uchwały głosowało 8 osób, przeciw 2 osoby - uchwała została podjęta.

J. Bolek głosował przeciwko podjęciu uchwały.

12. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.

Komitet Tamka 40 wnosi o szczególny nadzór nad nowym najemcą lokalu użytkowego OSiR.

13. Wolne wnioski i sprawy wniesione.

P. Szulewski: w związku z zapotrzebowaniem komisji rewizyjnej składam wniosek o udostępnienie kopii pełnej korespondencji z firmą Adexbud związanej z prowadzonymi sprawami sądowymi w terminie 7 dni roboczych od daty niniejszego wniosku.

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

M. Machałowska: wniosek o zgłoszenie szkody zalania budynku Chmielna 35 ubezpieczycielowi.

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

Komisja Inwestycyjno-Remontowa wnosi o informację odnośnie wysokości nakładów jakie poczynił McDonalds na remont i wzmocnienie fundamentów i stropów budynku Świętokrzyska 35 i czy są one zgodne z umową najmu.

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

Komisja Inwestycyjno-Remontowa wnosi o informację od Zarządu jak ustosunkował się do ostatniego raportu Dr. Przybysza, odnośnie aktualnego stanu podziemi budynku Świętokrzyska 35.

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

Komisja Inwestycyjno-Remontowa wnosi do Zarządu o uzgodnienie z McDonalds terminu do końca maja, kiedy będzie można wejść do podziemi budynku Świętokrzyska 35.

Za przyjęciem wniosku głosowało 7 osoby, przeciw 0 osób – wniosek został przyjęty.

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

Najbliższe posiedzenie RN odbędzie się 16 maja 2016 r. o godz. 18:00.

15. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad został wyczerpany.

Marcin Wawrzyniak podziękował obecnym za przybycie i zamknął zebranie.

Piotr Szulewski, Małgorzata Machałowska, Juliusz Bolek, Danuta Kotulska, Marianna Stanowska:
Proszę o dołączenie do protokołu posiedzenia RN z dnia 28.04.2016 mojego oświadczenia następującej treści:

Nie zgadzam się ze stanowiskiem Zarządu stwierdzającym, że znajdujące się w posiadaniu Spółdzielni węże p.poż. zdemontowane podczas remontu instalacji p.poż nie zostaną zamontowane na poszczególnych piętrach w budynkach.

Decyzja Zarządu została podjęta pomimo braku przedstawienia wyraźnego zakazu prawnego umieszczenia tychże węży w przestrzeni budynków. Działanie takie oceniam jako zdecydowane zmniejszenie bezpieczeństwa biernego i czynnego (w przypadku prowadzenia akcji gaśniczej) budynków pozbawionych węży na piętrach.


Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Michalowska

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Jarosław Makulec