

**Protokół z zebrania mieszkańców budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35
z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie|
w dniu 29.02.2016 r.**

Zebranie Mieszkańców zostało zwołane na wniosek Komitetu Domowego budynku przy ul. Świętokrzyska 35 na dzień 29.02.2016r. na godz. 17:00. Zebranie odbyło się w Sali na V piętrze budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A. W spotkaniu uczestniczyli:

1. Członkowie Zarządu
 - p. Beata Kunstetter – Prezes Zarządu SM „Centrum I”
 - p. Jacek Baumgart – Zastępca Prezesa Zarządu
2. Przedstawiciele Rady Nadzorczej budynku Świętokrzyska 35
 - p. Danuta Kotulska
 - p. Barbara Michałowska
 - p. Piotr Szulewski
3. Mieszkańcy budynku – wg załączonej listy

Porządek zebrania:

1. Informacja Zarządu o stanie finansowym Spółdzielni.
2. Omówienie planu remontów na 2016 r.
3. Informacja dotycząca Nowego Sezamu.
4. Informacja dotycząca wjazdu od strony ul. Moniuszki.
5. Sprawy związane z firmą McDonald's.
6. Omówienie ofert telekomunikacyjnych.
7. Sprawy wniesione przez mieszkańców.

Ad. 1

Zebranie rozpoczął p. Ewa Wolska Przewodnicząca Komitetu Domowego, która powitała wszystkich zebranych i poprosił członków Zarządu o udzielenie informacji o sytuacji finansowej Spółdzielni.

Głos zabrała p. Beata Kunstetter Prezes Zarządu Spółdzielni, która poinformowała zebranych, że obecna kondycja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra – Spółdzielnia posiada

ok.7.000.000 zł na kontach bankowych, co zapewnia płynność finansową, która zezwala na realizację zaplanowanych remontów oraz na prowadzenie bieżącej działalności.

Stan zadłużenia mieszkańców kształtuje się na poziomie ok. 22.000 zł, co w odniesieniu do ponad 200 lokali znajdujących się w budynku nie stanowi poważnego zagrożenia.

Lokale użytkowe aktualnie działające nie posiadają zadłużenia. Istniejące zadłużenie lokali użytkowych dotyczy byłych najemców działających w latach 2005 – 2013, wobec których toczą się postępowania sądowe.

Ad. 2

Następnie zebrani zostali poinformowani o planie rzeczowo-finansowym remontów przewidzianym na 2016r., który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”. Dla budynku Świętokrzyska 35 przewidziane zostały nakłady w wysokości 1.100.000 zł. Śródkami te zostały przeznaczone na:

- remont leja zsykowego (zgodnie z wnioskiem Komitetu Domowego),
- likwidację śmietnika i pomieszczeń śmietnikowych pod warunkiem, że będzie możliwy odbiór śmieci przez rampę, do której wjazd jest dostępny od strony ul. Moniuszki 10 ,
- remont portierni (szacunkowy koszt – 880.000 zł)
- opracowanie projektu wykonania wentylacji korytarzy (istniejące kratki wentylacyjne zostały zasłonięte, co spowodowało, że w okresie letnim na klatce jest bardzo gorąco),
- zabudowa pionów instalacji hydrantowej

W przyszłości przewiduje się modernizację oświetlenia podstawowego i awaryjnego klatki schodowej i piwnic, realizację zleconego projektu wentylacji korytarzy i na końcu malowanie ścian korytarzy.

W 2015 r, wykonano roboty dotyczące wymiany pionów wznoszących zimnej wody, ciepłej wody cyrkulacji i poziomów na -1, wykonania instalacji hydrantowej i wymiany węzła cieplnego c.w. wraz z likwidacją instalacji ochronnej przed korozją rur wodociągowych. W związku z nieprzewidzianymi trudnościami technicznymi i koniecznością min. uszczelnienia rur wstępują przerwy w dostawie wody. Kontrakt nie został rozliczony i wykonawca nie otrzyma zapłaty dotąd, dopóki nie nastąpi ostateczne zakończenie poprawnie wykonanych robót.

Ad. 3

P. Beata Kunstetter Prezes Zarządu poinformowała mieszkańców o tym, że pomimo zaskarżenia przez Spółdzielnię pozwolenia na budowę Nowego Sezamu, wydanego przez Urząd m. st. Warszawy Wojewoda oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny utrzymali tę decyzję w mocy. Następnie Spółdzielnia złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, która do dnia dzisiejszego (29.02.2016 r.) nie została rozpatrzona. Wniesiona skarga kasacyjna nie powoduje wstrzymania realizacji wydanej przez Urząd m.st. Warszawy decyzji, co skutkuje tym, że realizacja inwestycji może zostać rozpoczęta.

Do Spółdzielni zgłosił się generalny wykonawca inwestycji wyłoniony przez inwestora, który swoją działalność chce rozpocząć od sporządzenia inwentaryzacji budynków Świętokrzyska 35 oraz Świętokrzyska 31/33A, które znajdują się w sąsiedztwie terenu budowy nowego

obiekty – Nowego Sezamu. Inwentaryzacja rozpocznie się z dniem 07.03.2016r. W pierwszej kolejności będą spisywane części wspólne a następnie poszczególne lokale mieszkalne. Zarząd zalecił mieszkańcom, aby udostępniili swoje lokale do inwentaryzacji, gdyż protokół sporządzony podczas oględzin mieszkania przed rozpoczęciem planowanej budowy będzie stanowił **podstawę** do wnoszenia roszczeń do firmy ubezpieczającej inwestora w celu otrzymania odszkodowania, w sytuacji ewentualnie powstałych szkód podczas budowy (np. popękania ścian).

Ad. 4

P. Beata Kunstetter Prezes Zarządu poinformowała zebranych o tym, że w uzgodnieniu ze Spółdzielnią, McDonald's Polska S.A. uzyskał zgodę i zrealizował zmianę organizacji ruchu na ul. Moniuszki, w celu ułatwienia dostępu do budynku (koperta na wjeździe w Pasaż Rowickiego). Klucz do słupka blokującego wjazd znajduje się w portierni budynku i może być on wykorzystywany dla wjazdu karetek pogotowia, pojazdów z osobami niepełnosprawnymi i małych samochodów dostawczych (wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach). Rozwiązanie to ma charakter tymczasowy, gdyż spodziewamy się, że niebawem rozpocznie się budowa Nowego Sezamu i dostęp do budynku Świętokrzyska 35 będzie bardzo utrudniony.

Ad. 5

P. Adam Galos członek Komitetu Domowego bud. Świętokrzyska 35 skierował do Zarządu uwagi, że umowa najmu lokalu użytkowego podpisana z firmą McDonald's Polska S.A. jest niekorzystna dla Spółdzielni (umowa podpisana na 15 lat zamiast 10 lat, lokal może prowadzić franczyzobiorca, urządzenia wyeksploatowane przez okres 15 lat będą nadawały się na złom).

P. Beata Kunstetter stwierdziła, że przedstawiane przez P. Adama Galosa informacje na temat umowy są nieprecyzyjne i zawierają niedomówienia i w związku z tym wyjaśniła, że:

- umowa została podpisana na okres 10 lat z możliwością przedłużenia na kolejny 5 letni okres pod warunkiem, że najemca na 6 miesięcy przed upływem terminu obowiązywania umowy złoży do Spółdzielni dokument z informacją o zainteresowaniu kontynuacją najmu – Spółdzielnia w ten sposób od wielu lat podpisywała umowy ze wszystkimi najemcami lokali użytkowych, zatem nie jest to żadna nowość,
- wprowadzenie franczyzobiorcy do lokalu nie stanowi zagrożenia dla Spółdzielni, stroną dla Spółdzielni oraz płatnikiem czynszu do końca trwania umowy będzie pozostawała firma McDonald's Polska S.A., umowa nie przewiduje zmiany najemcy tylko prawo do podnajmu lokalu franczyzobiorcy, ale nie oznacza to zmiany strony umowy a zatem i płatnika,
- wyposażenie lokalu (piece, maszyny) po zakończeniu umowy nie przechodzą na własność Spółdzielni, są to ruchomości stanowiące wyposażenie lokalu, często objęte patentami, które McDonald's Polska S.A. będzie musiał zabrać po zakończeniu umowy. Na własność Spółdzielni przechodzą nakłady na lokal podnoszące jego wartość, trwale wbudowane w lokal lub stanowiące stałe wyposażenie lokalu lub budynku tj. windy, schody, instalacje w tym klimatyzacja i wentylacja itp.

a ponadto McDonald's poniósł nakłady m. innymi na :

- remont poziomów -1 i -2 budynku, w tym naprawy konstrukcji, uszczelnienie przeciekających ścian i stropów, naprawy szkód wywołanych przez budowę II linii metra, wymiana wszystkich instalacji w lokalu,
- instalację wind, osobowej i towarowej (do przesyłu posiłków z kuchni na inne poziomy lokalu),
- wyposażenie lokalu w klimatyzację i wentylację, w tym budowa całej instalacji z wyprowadzeniem jej na budynek Świętokrzyska 31/33A,
- obłożenie wszystkich słupów budynku nowymi okładzinami, obłożenie wszystkich murków nowymi okładzinami,

Jednocześnie trzeba podkreślić, że Spółdzielnia osiągnie przewidywane przychody ok. 960.000 zł rocznie, tylko z tytułu czynszu najmu za lokal stanowiący własność Spółdzielni.

Ponad tę kwotę, zgodnie z umową McDonald's Polska S.A., zobowiązany jest płacić dodatkowo rocznie kwotę ok. 400.000 zł. za najem części wspólnych nieruchomości Świętokrzyska 35 za najem ogródka oraz umieszczenie reklam na budynku. Z powyższych względów trudno tej umowy nie uznać za korzystną dla Spółdzielni, zarówno z przyczyn finansowych jak i ze względu na skalę nakładów na nasz lokal zrealizowanych przez McDonald's Polska S.A.

Ad. 6

Zarząd poinformował zebranych, że obecnie modernizację sieci (instalację sieci światłowodowej) prowadzi firma Orange, natomiast VECTRA złożyła ofertę na okablowanie budynków i byłaby kolejną firmą dostarczającą sygnał TV, internet i telefon, jako uzupełnienie dotychczasowej oferty dla mieszkańców. Byłoby to niezależne od dostarczanego całego czasu pakietu TV przez Spółdzielnię.

P. Beata Kunstetter Prezes Zarządu wyjaśniła, że obecny stan urządzeń do odbioru i udostępniania mieszkańcom sygnału TV przez Spółdzielnię jest niezadawalający. Oparty jest on na stacjach czołowych montowanych w budynkach, wymagają one stałej konserwacji i modernizacji, co stanowi obciążenie finansowe dla spółdzielni. Ponadto stacje nadawcze zmienia częstotliwość nadawania programów i w związku z tym następuje utrata dostępu do niektórych kanałów TV – np. ALE KINO. Z trudem udało się zachować dostęp do kanału NATIONAL GEOGRAFIC w obniżonej jakości. Stan techniczny obecnych urządzeń nie gwarantuje dobrej jakości obrazu nawet tych programów, które są jeszcze dostępne. Ze względu na tendencję zmiany częstotliwości nadawania przez różnych operatorów trzeba założyć, że konieczna będzie sukcesywna modernizacja i wymiana stacji czołowych, czyli kolejne wydatki. Dodatkowo Spółdzielnia ponosi koszty ok. 9-12 zł/lokal (drobne różnice w zależności od budynku) za zakup licencji na poszczególne programy oraz za konserwację sieci i urządzeń.

Firma Vectra przygotowała dla mieszkańców naszej Spółdzielni ofertę specjalną na pakiet 23 lub 35 programów na atrakcyjnych warunkach finansowych. Oferta to, po okablowaniu budynku będzie obowiązywała przez okres 5 lat i będzie niezależna od oferty sieci Vectra ogólnodostępnej na rynku.

Prezes Jacek Baumgart poinformował ponadto, że Spółdzielnia ma obowiązek udostępniania operatorom do okablowania posiadane nieruchomości. Stąd nasze rozmowy z Vectrą.

Ad. 7

Zebrani kierowali pytania do Zarządu:

- o sprawy dotyczące wykonania ocieplenia i wymiany elewacji ścian zewnętrznych budynku - Zarząd przypomniał, że roszczenia Spółdzielni wobec wykonawcy zostaną skierowane na drogę sądową po upływie okresu gwarancji, który dla budynku Świętokrzyska 35 mija w październiku 2016 r. Po skierowaniu sprawy do sądu zostanie powołany biegły sądowy, który dokona oceny wykonanych robót i na tej podstawie sąd wyda orzeczenie,
- o windę dla osób niepełnosprawnych, aby umożliwić podjazd do budynku od strony ul. Świętokrzyskiej - można korzystać z windy znajdującej się przy wejściu do McDonald's. przejście przez ogródek zostało tak zaprojektowane, aby spełniało wymagane warunki dla osób niepełnosprawnych. Jednocześnie mamy zapewnienie z McDonald's, że ich pracownicy mają obowiązek obsługiwać windę również na wezwanie naszych mieszkańców.
- dotyczące rozliczenia kosztów wody i ciepła – Zarząd poinformował zebranych, że rozliczenie powinno nastąpić do końca marca 2016 r. Tegoroczne rozliczenie jest bardziej skomplikowane, gdyż wymaga rozliczenia ze starych i z nowych podzielnikowo czyli dwukrotnie.

Sporządziła: