

PROTOKÓŁ NR 1/12/2023 Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

z dnia 14.12.2023 r.

Miejsce zebrania:

Sala Konferencyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” ul. Świętokrzyska 31/33A
w Warszawie (V piętro).

Obecni:

- **Członkowie Rady Nadzorczej** zgodnie z listą obecności tj.: Pan Karol Wieteska, Pani Katarzyna Żyłowska, Pan Szymon Piasecki, Pan Piotr Szulewski, (załącznik nr 1).
- **Zarząd:** Pan Artur Wilczek - Prezes Zarządu,
- **Obsługa Prawna:** r.pr. Izabela Minda z Kancelarii Gryn Sielicka i Wspólnicy Sp.k.

Ad.1

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski.

Pan Piotr Szulewski stwierdził, że zebranie zostało prawidłowo zwołane i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Ad.2

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski odczytał porządek obrad tj.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania.
3. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.11.2023 r.
4. Omówienie Informacji Zarządu za okres od 1.11.2023 r. - 30.11.2023 r.
5. Opinia Komisji Statutowo-Regulaminowej odnośnie zaproponowanego przez Zarząd Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się z zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.
6. Opinia Komisji Rewizyjnej i Komisji Inwestycyjno-Remontowej oraz dyskusja na temat wstępnego projektu Planu Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie na 2024 r.
7. Wolne wnioski.
8. Zakończenie zebrania.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do porządku obrad.

Nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie ww. porządek obrad. Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty – 4 głosy „za”.

Ad.3

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 1/11/2023 z dnia 16.11.2023 r.

Pan Karol Wieteska zgłosił poprawkę do punktu 8 protokołu i poprosił o dopisanie: „Karol Wieteska miał odmienne zdanie w sprawie stanowiska Rady Nadzorczej w tej kwestii”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu z naniesioną poprawką.

Protokół został jednogłośnie przyjęty – 4 głosy „za”.

Ad.4

Pan Artur Wilczek Prezes Zarządu omówił bieżącą sytuację panującą w Spółdzielni, a także poruszył kwestie, które miały miejsce w miesiącu listopadzie 2023 r. Przekazał informację o podjętych przez Zarząd uchwałach i rozpatrzonych wnioskach. Poinformował o zleceniach wydanych przez Zarząd firmom zewnętrznym.

Zwrócił uwagę, że wraz z zimą pojawiły się liczne awarie głównie związane z funkcjonowaniem węzłów cieplnych. Sytuacja momentami bywała trudna, ale wszystkie awarie usuwane były na bieżąco.

Ponadto wymienił sprawy techniczne i organizacyjne m.in.:

- z uwagi na to, że dużo osób nie udostępniło lokali mieszkalnych do wymiany wodomierzy na instalacji cw i zw, firma Techem Techniki Pomiarowe sp. z o.o. zaproponowała przeprowadzenie dodatkowego IV terminu wymiany. Zarząd, mając na uwadze dobro mieszkańców, wyraził zgodę.
- zakończony przegląd wentylacji, od roku 2024 konieczność przeprowadzenia przeglądu w systemie elektronicznym;
- informacja o stanie technicznym sprzętu biurowego i informatycznego w biurze Spółdzielni oraz zwrócenie uwagi na konieczność wymiany, modernizacji i aktualizacji, która planowana jest na rok 2024;
- informacja o pracach komisji, której celem jest wyłonienie wykonawcy remontu balkonów południowych w budynku przy ul. Tamka 40. Bardzo prawdopodobny termin rozpoczęcia prac remontowych luty 2024 r. a zakończenia prac koniec września 2024r.;
- informacja o rozpoczęciu działalności usługowej sklepu Lidl;
- poruszenie sprawy związanej z rozbudową terenów zielonych która w konsekwencji może doprowadzić do likwidacji parkingu przy ul. Zgoda 9. Omówiono interwencję w tej kwestii w Urzędzie Dzielnicy;
- ustalenie z kancelarią prawną ostatecznej metody działania w celu skorzystania z możliwości zastosowania wykonawstwa zastępczego w przypadku przerwanej przez wykonawcę remontu balkonów północnych w budynku przy ul. Tamka 40;

- Opracowanie pierwszej wersji planu gospodarczego remontów z uwzględnieniem ustaleń podjętych na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz Zarządu - w szczególności zmniejszenie ilości planowanych wydatków remontowych na I kwartał roku 2024 i ograniczenie remontów do rzeczy najpilniejszych.
- Zapytanie ofertowe skierowane do firmy MD Group – istnieje pilna potrzeba usprawnienia usługi konserwacji aktualnie świadczonej przez firmę Meta Technik,
- Informacja odnośnie ogłoszonego przetargu ograniczonego na najem lokalu mieszkalnego numer 3 w budynku Świętokrzyska 35 w Warszawie;
- Sprawa bankomatu przy budynku na ul. Świętokrzyskiej 35;

Eksploatacja:

1. W budynku Zgoda 13:

- a) Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- b) Wymiana uszkodzonego lustra w dźwigu osobowym,
- c) Wymiana sterownika instalacji C.O. i C.W.U. dla trzeciej strefy w węźle cieplnym,

2. W budynku Świętokrzyska 35

- a) Wymiana sterownika kurtyny drzwiowej – **1.055,60 zł netto**,
- b) Wymiana szyby w nieaktywnym skrzydle drzwi na XIX piętrze,
- c) Zamówienie gabloty na ogłoszenia,

3. W budynku Chmielna 35:

- a) Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych
- b) Wymiana niesprawnych zaworów przed wodomierzami zgodnie z raportem przedłożonym przez firmę Techem,
- c) Awaryjna wymiana skorodowanego podejścia kanalizacji w lokalu 66,
- d) Naprawa szafy TRIAX służącej do retransmisji programów TV Sat w różnych językach w systemie analogowym w budynku przy ul Świętokrzyskiej 35,

4. W budynku Tamka 40:

- a) Wykonano serwis bramy przesuwnej na parkingu,
- b) wymiana styczników głównych 32A i bloków styków pomocniczych w dźwigu, osobowym,

5. W budynku Zgoda 9:

- a) Zamówienie gabloty na ogłoszenia,

6. W budynku Świętokrzyska 31/33a:

- a) Wymiana zasilacza awaryjnego UPS w serwerowni Spółdzielni,
- b) Zakup i wymiana routera Unifi Dream Machine, listwy RACK 16 A, półki RACK w serwerowni biura Spółdzielni,

P. Salka

Ad.5

Pan Artur Wilczek Prezes Zarządu poinformował, że Pani Ewa Wolska zgłosiła poprawkę do „Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się z zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie”

Pani Ewa Wolska poprosiła o nadanie ust. 4 następującego brzmienia: "W Konkursie może, ale nie musi wziąć udział jako obserwator jeden przedstawiciel Komitetu Domowego z budynku, w którym znajduje się Lokal, a w razie braku Komitetu Domowego przedstawiciel Rady Nadzorczej z budynku, w którym znajduje się Lokal."

Pani Mecenasa Izabela Minda zaproponowała poprawkę w brzmieniu „W pracach Komisji Konkursowej może uczestniczyć jako obserwator jeden przedstawiciel Komitetu Domowego, z budynku, w którym znajduje się Lokal, a w razie braku Komitetu Domowego przedstawiciel Rady Nadzorczej z budynku w którym znajduje się Lokal".

Po naradach ostatecznie Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie poprawkę w brzmieniu „W pracach Komisji Konkursowej mogą uczestniczyć jako obserwatorzy: przedstawiciel Komitetu Domowego z budynku, w którym znajduje się Lokal lub przedstawiciel Rady Nadzorczej z budynku, w którym znajduje się Lokal.” oraz zmianę kolejności ustępów.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie Uchwałę nr 1/12/2023, której załącznikiem jest „Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się z zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie” wraz z przyjętą poprawką.

Uchwała została jednogłośnie podjęta - 4 głosy „za”.

Ad.6

Pan Karol Wieteska Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Remontowej poinformował, że nie ma uwag do projektu Planu remontowego na 2024 r.

Pan Piotr Szulewski członek Komisji Rewizyjnej również nie zgłosił uwag do projektu Planu finansowego na 2024 r.

Ad.7

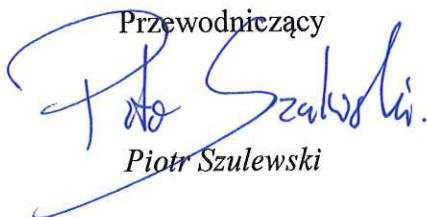
Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zaproponował zgłoszenie wolnych wniosków.

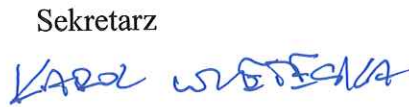
1. Pan Szymon Piasecki ze względów bezpieczeństwa poprosił o wyłączenie kodów dostępu w domofonie w budynku Chmielna 35 – sprawa została omówiona przez Prezesa Zarządu Pana Artura Wilczka, kody zostały deaktywowane w budynkach przy ul. Chmielna 35, Świętokrzyska 35 i Zgoda 9;
2. Pan Karol Wieteska zapytał o lokal użytkowy (dawny Underground). Omówione zostały dalsze kroki, jakie będą podejmowane celem wynajęcia ww. lokalu;
3. Pani Katarzyna Żyłowska i Pan Szymon Piasecki poruszyli kwestię zamknięcia dostępu dla osób z zewnątrz do korytarzy na wysokich piętrach w budynkach. Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie wniosek o zobowiązanie Zarządu do zlecenia wykonania ekspertyzy przeciwpożarowej i możliwości ograniczenia strefy dostępu na piętrach dla osób z zewnątrz. Wniosek został jednogłośnie przegłosowany – 4 głosy „za”

4. Pan Szymon Piasecki w imieniu mieszkańców budynku przy ul. Chmielnej 35 zgłosił wniosek o podjęcie uchwały w kwestii podniesienia wysokości opłat (odpisów) na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie. Kwestia została poruszona na zebraniu mieszkańców i Komitetu Domowego budynku przy ul. Chmielna 35. Po dyskusji członkowie Rady Nadzorczej ustalili, iż wysokość opłat powinna zostać ustalona dla wszystkich budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni na kwotę 2,5 zł/m²

Ad.8

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski wyznaczył termin kolejnego posiedzenia Rady Nadzorczej na dzień 22.12.2023 r. Zarząd został zobligowany na to posiedzenie przygotować uchwałę o zmianie wysokości opłat (odpisów) na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie, a także poddać pod głosowanie zaproponowany na obecnym posiedzeniu projekt planu finansowego i remontów. Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zamknął posiedzenie.

Przewodniczący

Piotr Szulewski

Sekretarz

Karol Wieteska

Warszawa 14.12.2023 r.

LISTA OBECNOŚCI
CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM I”
Z DNIA 14.12.2023 r.

Lp.	Imię	Nazwisko	Podpis
1.	Piotr	Szulewski	<i>Piotr Szulewski</i>
2.	Szymon	Piasecki	<i>Szymon Piasecki</i>
3.	Katarzyna	Żyłowska	<i>Katarzyna Żyłowska</i>
4.	Karol	Wieteska	<i>KAROL WIETESKA</i>
5.	Marcin	Wawrzyniak	
6.	Marta	Folga	

Warszawa 07.12.2023 r.

Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” uprzejmie zawiadamia, że posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 14.12.2023 r. (czwartek) o godzinie 18:00 w sali konferencyjnej Spółdzielni „Centrum I” w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33a.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.11.2023 r.
4. Omówienie Informacji Zarządu za okres od 1.11.2023 r. - 30.11.2023 r.
5. Opinia Komisji Statutowo-Regulaminowej odnośnie zaproponowanego przez Zarząd Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.
6. Podjęcie uchwały o zatwierdzeniu nowego Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.
7. Opinia Komisji Rewizyjnej i Komisji Inwestycyjno – Remontowej oraz dyskusja na temat wstępnego projektu Planu Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” na rok 2024.
8. Wolne wnioski.
9. Zakończenie zebrania.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Karol Wieteska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Piotr Szulewski