

PROTOKÓŁ POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ NR 3/09/2022

w dniu 22.09.2022 r.

Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Miejsce zebrania

Biuro SM „Centrum I” przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A w Warszawie, sala konferencyjna na 5 piętrze.

Obecni :

- **Członkowie Rady Nadzorczej** zgodnie z listą obecności, tj. Pani Marta Folga – Białek, Pan Szymon Piasecki, Pan Piotr Szulewski, Pan Marcin Wawrzyniak, Pan Karol Wieteska, Pan Artur Wilczek, Pani Katarzyna Żyłowska.

- **Członkowie Zarządu** w osobach: Pana Piotra Bakuna i Pana Jacka Baumgarta.

- **Obsługa prawna** z Kancelarii Dariusz Wociór.

Ad. 1

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski.

Ad. 2

Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski poddał pod głosowanie porządek obrad. Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty o treści:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja o pracy Prezydium RN.
4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 25.08.2022 r.
5. Informacja Zarządu o działalności SM „Centrum I” w okresie 01.08.2022 r. – 31.08.2022 r.
6. Korekta planu gospodarczego na 2022 r.
7. Korekta uchwały dotyczącej składu Komisji Statutowo-Regulaminowej.
8. Wybór Przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej:
 - a) Rewizyjnej,
 - b) Inwestycyjno-Remontowej,
 - c) Statutowo-Regulaminowej.
9. Przedstawienie wstępnych planów pracy przez Przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej:
 - a) Rewizyjnej,
 - b) Inwestycyjno-Remontowej,
 - c) Statutowo-Regulaminowej.
10. Przedstawienie przez Zarząd propozycji planu remontów na lata 2023 – 2025.
11. Wprowadzenie zmian w Regulaminie Komitetów Domowych.
12. Wolne wnioski i sprawy wniesione.
13. Zamknięcie zebrania.

Ad. 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował zebranych, że od dnia 25.08.2022 r. do dnia dzisiejszego, Rada Nadzorcza kontaktowała się telefonicznie i współpracowała ze sobą w formie elektronicznej. Wytypowani zostali przedstawiciele Rady Nadzorczej do Komisji Konkursowej celem przeprowadzenia postępowania w sprawie wyboru kancelarii prawnej a także przedstawiciele Komisji Remontowo Inwestycyjnej w celu wzięcia udziału w przetargach i negocjacjach cenowych dotyczących remontu balkonów budynku Tamka 40, wykonania odwodnienia przy budynku Tamka 40 a także wymiany wodomierzy w budynku Tamka 40 i Zgoda 9.

Ad. 4

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie Protokół Rady z posiedzenia w dniu 25.08.2022 r. Protokół został przyjęty jednogłośnie (**zał. 1**).

Ad. 5

Prezes Zarządu Piotr Bakun omówił „Informację o działalności Spółdzielni w okresie 01.08.2022 r. – 31.08.2022 r.”. Prezes wyjaśnił, że zgodnie z przyjętym wnioskiem na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.08.2022 r., zgłoszonym przez Pana Karola Wieteskę zaległości czynszowe byłych najemców lokali użytkowych (patrz str. 4 Informacji Zarządu) zostały podzielone na zadłużenie bieżące oraz odsetki. Wyróżniono też sprawy w sądzie i sprawy zasądzone (koszty advokacie i sądowe, odsetki zasądzone). Przy każdym najemcy podano okres obowiązywania umowy (**zał. 2**).

Następnie głos zabrał Zastępca Prezesa Zarządu Jacek Baumgart, który poinformował zebranych o trudnościach dotyczących realizacji prac remontowych związanych ze wzmocnieniem płyt balkonowych na południowej ścianie budynku przy ul. Tamka 40. Prezes oznajmił, iż wyłoniony w drodze przetargu wykonawca realizuje zadania w sposób mało profesjonalny jak na dzisiejsze możliwości techniczne, nie jest przestrzegane BHP. Zachodzi duże prawdopodobieństwo, że wykonawca ten nie zrealizuje prac do terminu wskazanego w umowie, co jest związane z poniesieniem przez niego kar umownych.

W związku z powyższą sytuacją Zarząd ogłosił kolejny przetarg na wyłonienie nowego wykonawcy w celu ewentualnego dokończenia rozpoczętych prac. Zgłosiła się tylko jedna firma, ta która prowadzi roboty wzmocnienia płyt balkonowych na północnej ścianie budynku przy ul. Tamka 40. Jej oferta jest droższa od dotychczasowej kwoty przewidzianej w budżecie.

Komisja Przetargowa na posiedzeniu po konsultacji z inspektorem nadzoru budowlanego podjęła decyzję o zakończeniu współpracy z obecnym wykonawcą. Jednak Zarząd, biorąc pod uwagę fakt, że wykonawca może zaskarżyć Spółdzielnię o uniemożliwienie mu dokończenia zleconych prac, co może narazić Spółdzielnię na ponoszenie dodatkowych kosztów finansowych, na dzień dzisiejszy decyzję Komisji Przetargowej traktuje jako sugestię i nie podejmuje daleko idących decyzji.

Bieżąca kontrola wykonywanych prac prowadzona przez pracowników Działu Techniczno-Eksploatacyjnego (wzmocniono 11 płyt balkonowych, do wzmocnienia pozostało 5 płyt w tym 1 nieprawidłowo wykonana gdyż zastosowana została zła mieszanka betonowa) wykazuje wątpliwości co do jakości wykonywanych robót poprzez zastosowanie niewłaściwych materiałów.

W związku z tym Zarząd przekazał umowę zawartą z wykonawcą do analizy radcy prawnemu, aby ustalić dalszy sposób postępowania i wybrać tę opcję, która będzie najbardziej bezpieczna finansowo dla Spółdzielni.

Jednocześnie Pan Jacek Baumgart poinformował zebranych, że wykonawca ma wstrzymywane do wypłaty 10% należności z każdej wystawianej faktury częściowej, zgodnie z zawartą umową.

Z uwagi na fakt, iż oferta wyłonionego w przetargu oferenta jest wyższa od oferty obecnego wykonawcy Zarząd skierował wniosek do Rady Nadzorczej o korektę planu gospodarczego.

Zdaniem Pana Marcina Wawrzyniaka oraz pozostałych członków Rady Nadzorczej, nie jest to odpowiedni moment, aby już teraz wprowadzać korektę planu gospodarczego, ponieważ nie wiadomo jak zakończy się sprawa z aktualnym wykonawcą remontu balkonów na południowej ścianie budynku Tamka 40.

Prezes Zarządu Piotr Bakun poinformował zebranych, o zgłoszeniach głównie od starszych osób, że Spółdzielnia powinna przyrzeć się bliżej tematowi wymiany okien. W tym celu należałoby utworzyć fundusz celowy.

Po wstępnej analizie wysokości kosztów okazało się, że podwyżka czynszu musiałaby być znaczna, a tego mieszkańcy nie zaakceptują.

Zastępca Prezesa Jacek Baumgart poinformował że jego zdaniem wymiana okien na koszt Spółdzielni jest niezgodna z prawem oraz że rozpatrywane jest uszczelnienie osadzenia okien wraz z uszczelnieniem parapetów okiennych, co powinno spowodować zmniejszenie strat ciepła. Następnie Zastępca Prezesa Zarządu poinformował zebranych o planach remontowych na lata 2023 – 2025. Na ten okres przewidziane są:

- remont elewacji wejściowej do budynków (Chmielna 35, Zgoda 13, Świętokrzyska 35),
- remont korytarzy i klatek schodowych w poszczególnych budynkach,
- mycie elewacji z uszczelnieniem parapetów (Chmielna 35, Zgoda 13, Świętokrzyska 35),
- wymiana wodomierzy (Chmielna 35, Zgoda 13, Świętokrzyska 35),
- ekspertyza i projekt usprawnienia wentylacji w lokalach mieszkalnych (Chmielna 35, Zgoda 13, Świętokrzyska 35),
- remont attyk, obróbek blacharskich i konstrukcji stalowej na dachach budynków (Chmielna 35, Zgoda 13, Świętokrzyska 35),
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych (Zgoda 9, Tamka 40).

Prezes Piotr Bakun zgłosił konieczność pilnego opracowania i przyjęcia Regulaminu Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi (GZM). Radca Prawny Dariusz Wociór zwrócił uwagę, że każda nieruchomość – w tym wypadku każdy z budynków powinien być rozliczany samodzielnie.

Sprawą budzącą duże wątpliwości jest ustalenie opłat czynszowych dla osób, które w lokalu mieszkalnym prowadzą działalność gospodarczą. Zdaniem niektórych osób właściciele lokali mieszkalnych wykorzystywanych na działalność gospodarczą powinni wnosić wyższe opłaty czynszowe i eksploatacyjne.

Pan Karol Wieteska oraz Pan Artur Wilczek zgłosili wniosek, aby Zarząd przedstawił rzeczywiste koszty utrzymania każdej z nieruchomości z wyszczególnieniem kosztów remontów.

Pan Marcin Wawrzyniak ponowił swój wniosek o odstąpienie od wprowadzania korekty planu gospodarczego w tym momencie. Po krótkiej dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski poddał pod głosowanie wniosek o usunięcie z porządku obrad punktu 6. Korekta planu gospodarczego na 2022 r. Wniosek ten został przyjęty jednogłośnie.

W ten sposób porządek obrad uległ zmianie i punkt 7 przyjętego porządku obrad stał się punktem 6. Korekta Uchwały dot. składu Komisji Statutowo-Regulaminowej.

Ad. 6

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 13/09/2022** w sprawie wyboru Komisji Statutowo-Regulaminowej (jednocześnie straciła moc uchwała Rady Nadzorczej Nr 12/08/2022 z dnia 25.08.2022 r.). Uchwała została przyjęta jednogłośnie (7 osób głosowało za podjęciem uchwały). Członkami Komisji Statutowo-Regulaminowej pozostają Pani Marta Folga-Białek, Pani Ewa Wolska, Pan Marcin Wawrzyniak (**zał. 3**).

Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski zgłosił wniosek o uzupełnienie składu Komisji Inwestycyjno-Remontowej i o wprowadzenie tego punktu do porządku obrad.

Członkowie Rady Nadzorczej jednogłośnie wyrazili zgodę na uzupełnienie porządku obrad o punkt 7. **Uzupełnienie składu Komisji Inwestycyjno-Remontowej.**

Ad. 7

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę Nr 14/09/2022** w sprawie uzupełnienia składu Komisji Inwestycyjno-Remontowej o osobę Pana Artura Wilczka (**zał. 4**).

Ad. 8 a)

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 15/09/2022** w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej w osobie Pani Marty Folgi-Białek. Uchwała została podjęta jednogłośnie (**zał. 5**).

Ad. 8 b)

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 16/09/2022** w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej w osobie Karola Wieteski. Za podjęciem uchwały głosowało 6 osób – Pani Marta Folga-Białek, Pan Szymon Piasecki, Pan Piotr Szulewski, Pan Marcin Wawrzyniak, Pan Artur Wilczek, Pani Katarzyna Żyłowska. Pan Karol Wieteska wstrzymał się od głosu (**zał. 6**).

Ad. 8 c)

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 17/09/2022** w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej w osobie Pana Marcina Wawrzyniaka. Za podjęciem uchwały głosowało 7 osób (**zał. 7**).

Ad. 9

Postanowiono, że Komisje Rady Nadzorczej do końca bieżącego roku kalendarzowego będą kontynuowały plany pracy przyjęte przez Radę Nadzorczą poprzedniej kadencji.

Wniosek zgłoszony przez Prezesa Piotra Bakun w sprawie pilnego opracowania i przyjęcia GZM oraz utworzenia funduszu celowego został omówiony w pozycji Ad. 5.

Ad. 10

Punkt ten został omówiony przy informacji Zarządu – patrz pozycja Ad. 5.

Ad. 11

Pani Marta Folga-Białek zgłosiła wniosek aby w Regulaminie Komitetów Domowych wprowadzić zapis, taki jak jest w Statucie SM „Centrum” w odniesieniu do wymagań stawianych kandydatom na członków Rady Nadzorczej, czyli tak jak zostało to podane w projekcie Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zmiany Regulaminu Komitetów Domowych i uchwalenia tekstu jednolitego – patrz § 2 ust. 1 projektu uchwały.

Pan Marcin Wawrzyniak i Karol Wieteska zgłosili uwagę, że w odniesieniu do kandydatów do Komitetów Domowych zapis ten jest zbyt daleko idący – stawia za duże obostrzenia. Uchwały podejmowane przez członków Komitetów domowych nie mają skutków prawnych, tak jak uchwały Rady Nadzorczej lub Zarządu.

Zaproponowano poprawkę do zapisu § 2 ust. 1 następującej treści:

Zamiast zapisu „....., który w dniu jego wyboru nie został prawomocnie skazany wyrokiem Sądu za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVIII kodeksu karnego oraz nie pozostaje w sporze sądowym z SM „Centrum I””

wprowadzić zapis: „....., który w dniu jego wyboru nie był prawomocnie skazany wyrokiem Sądu za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVII kodeksu karnego oraz nie pozostaje w sporze sądowym z SM „Centrum I””.

Za przyjęciem powyższej poprawki głosowało 5 członków Rady Nadzorczej oraz 2 osoby nie głosowały (Pan Karol Wieteska i Pan Artur Wilczek), czyli poprawka została przyjęta.

Następnie Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 18/09/2022** w sprawie zmiany Regulaminu Komitetów Domowych oraz uchwalenia tekstu jednolitego.

Za podjęciem uchwały głosowało 4 członków Rady Nadzorczej (Pani Marta Folga-Białek, Pan Szymon Piasecki, Piotr Szulewski, Pani Katarzyna Żyłowska).

Przeciwko podjęciu uchwały 2 osoby (Pan Karol Wieteska, Pan Artur Wilczek)

Nie głosował 1 członek Rady Nadzorczej (Pan Marcin Wawrzyniak)

Uchwała została podjęta.

Ad. 12

Zarząd poinformował członków Rady Nadzorczej o wyborze kancelarii prawnej do obsługi Zarządu i Rady Nadzorczej. Na posiedzeniu Komisji Konkursowej w dniu 22.09.2022 r. spośród 5 Kancelarii zaproszonych na negocjacje cenowe Kancelarii finalnie do obsługi Spółdzielni wybrano kancelarię Gryn Sielicka & Wspólnicy Sp. K. z siedzibą w Warszawie przy ul. Raławickiej 114. Jest to kancelaria zatrudniająca kilkunastu prawników, specjalizujących się w prowadzeniu spraw o określonej tematyce, Kancelaria posiada doświadczenie w zagadnieniach dotyczących spółdzielczości, wprowadzeniu spraw dot. nieuregulowanych stanów prawnych gruntu oraz w opracowywaniu złożonych umów z dużymi korporacjami.

W odniesieniu do tej kancelarii Spółdzielnia posiada pozytywne doświadczenie dot. współpracy w okresie 2014 r. – 2017 r.

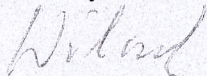
Ad. 13

Ustalono kolejne terminy posiedzeń Rady Nadzorczej:

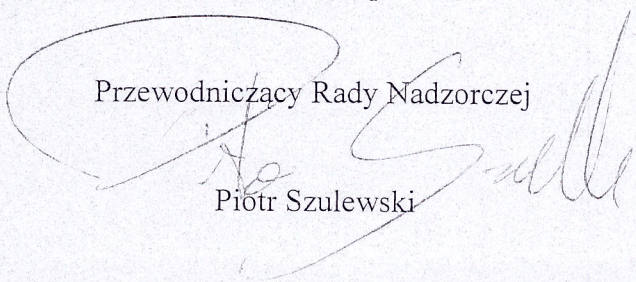
- 27.10.2022 r, godz. 17:30
- 08.12.2022 r. godz. 17:30

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował wszystkim za udział w spotkaniu.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Artur Wilczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Piotr Szulewski