

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 34/2018
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
z dnia 29 listopada 2018 r.

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 obecności;
- członkowie Zarządu: Piotr Bakun i Jacek Baumgart
- radca prawny Grzegorz Łopata;

III. Porządek zebrania zaproponowany przez Prezydium RN w dniu 29 listopada 2018 r.:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25.10.2018 r.
4. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Informacja Zarządu za okres: od 16.10.2018 r. do 19.11.2018 r.
6. Informacja Zarządu ws. postępowania Spółdzielni wobec najemców lokali w systemie hotelowym.
7. Informacja Zarządu w sprawie ekspertyzy sporządzonej przez biegłego sądowego dotyczącej wykonania elewacji oraz ocieplenia budynku przy ul. Zgoda 13 i ul. Chmielnej 35 przez firmę „[REDAKTOWANE]”
8. Informacja Komisji Statutowo-Regulaminowej dot. opracowania Regulaminu GZM.
9. Wolne wnioski.

IV. Przebieg zebrania:

1. Otwarcie zebrania.

M. Wawrzyniak (Przewodniczący RN) powitał obecnych, otworzył zebranie, stwierdził kworum i prawomocność zebrania.

2. Przyjęcie porządku obrad.

M. Wawrzyniak zapytał, czy są uwagi do porządku obrad.

Za przyjęciem porządku zebrania głosowało 14 osób, nikt nie głosował przeciw - **porządek zebrania został przyjęty.**

RN przystąpiła do procedowania następującego porządku obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 25.10.2018 r.
4. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.
5. Informacja Zarządu za okres: od 16.10.2018 r. do 19.11.2018 r.

6. Informacja Zarządu ws. postępowania Spółdzielni wobec najemców lokali w systemie hotelowym.
7. Informacja Zarządu w sprawie ekspertyzy sporządzonej przez biegłego sądowego dotyczącej wykonania elewacji oraz ocieplenia budynku przy ul. Zgoda 13 i ul. Chmielnej 35 przez firmę [REDACTED]
8. Informacja Komisji Statutowo-Regulaminowej dot. opracowania Regulaminu GZM.
9. Wolne wnioski.

3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.09.2018 r.

M. Wawrzyniak zadał pytanie, czy są uwagi do projektu protokołu.

Z. Goss wskazał, że w instrukcji kancelaryjnej nie ma informacji o tym, że pisma do RN powinny być dekretowane w dzienniku RN. Wskazał, że w instrukcji kancelaryjnej dostarczonej dziś nie ma żadnego zapisu o prowadzeniu dziennika korespondencyjnego Rady Nadzorczej, a obowiązuje ona od 2004 roku. Wniósł o wyjaśnienie tej sprawy na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dn. 20.12.2018 r.

Z. Goss wniósł o przeniesienie przyjęcia protokołu na następne posiedzenie RN.

Za wnioskiem oddano 7, przeciw oddano 2 głosy – **wniosek został uwzględniony**.

4. Informacja o pracy Prezydium Rady Nadzorczej.

M. Wawrzyniak poinformował o tym, że Prezydium zebrało się jeden raz. Wskazał także, że nie wpłynęła żadna korespondencja do RN.

Z. Goss zadał pytanie, czy Prezydium poruszyło z Zarządem kwestię dostarczenia członkom RN regulaminu obiegu dokumentów.

P. Bakun udzielił wyjaśnienia w tej sprawie. Wskazał, że regulamin nie mógł zostać dołączony do materiałów na posiedzenie RN z uwagi na nieobecność pracownika Spółdzielni. Dokument został jednak doręczony członkom RN na posiedzeniu w dniu dzisiejszym.

5. Informacja o pracy Zarządu za okres od 16.10.2018 r. do 19.11.2018 r.

E. Wolska zapytała o przebieg rozmów ze Wspólnotą Mieszkaniową Moniuszki 10.

P. Bakun i J. Baumgart udzielili wyjaśnienia w tej sprawie. Wskazał, jakie jest stanowisko negocjacyjne Spółdzielni. Zarząd Wspólnoty kwestionuje zawarte porozumienie; Spółdzielnia oczekuje na propozycje finansowe ze strony Moniuszki 10.

Na pytanie A. Galosa J. Baumgart wskazał, że Spółdzielnia ubiega się o ustanowienie służebności na nieruchomości WM Moniuszki 10 i oczekuje na odpowiedź w tej sprawie z urzędu miasta.

M. Stanowska zapytała o status prawny sprawy.

A. Galos zapytał, czy są jakieś notatki z negocjacji z Moniuszki 10. J. Baumgart wskazał, że takich notatek nie robiono.

Z. Goss zapytał, czy obowiązuje Statut w ostatniej wersji.

G. Łopat odpowiedział, że obecnie obowiązuje Statut w wersji z poprawkami przyjętymi na ostatnim posiedzeniu WZ. Rada Nadzorcza zdecydowała, że każdy członek RN otrzyma obowiązujący Statut.

Z. Goss zapytał o status sprawy lokalu „Underground”.

P. Bakun wskazał, że BBI powinno rozpocząć prace do końca roku.

E. Wolska zapytała o kwestię ogródka zajętego przez McDonald's. Dodała, że McDonald's powinien płacić za zajęty teren. Z. Goss wskazał, że oczekuje, że Zarząd przygotuje na następne posiedzenie RN informację w tej sprawie.

P. Bakun wyjaśnił, że od 1 grudnia McDonald's zostanie obciążony fakturami za korzystanie z terenu ogródka (wstecznie).

6. Informacja Zarządu ws. postępowania Spółdzielni wobec najemców lokali w systemie hotelowym.

P. Bakun wskazał, że Zarząd odbył spotkania z mieszkańcami i portierami ws. lokali w systemie hotelowym. Wskazał, że Chmielna 35 i Świętokrzyska 35 wyraziły zgodę na prowadzenie dalszych negocjacji z najemcami prowadzącymi najem krótkoterminowy; następne spotkanie odbędzie się 3 grudnia.

Zarząd ma propozycję porozumienia z najemcami lokali w systemie hotelowym. Po pierwsze, Zarząd rozważa zamieszczenie skrzynek dla tych najemców przy lokalach i obciążenia finansowe, ale za wcześniej jest omawiać konkretne propozycje, bez konsultacji.

Z. Goss wskazał, że przez lokale hotelowe mogą być problemy z przekształceniem użytkowania wieczystego w prawo własności z uwagi na przypisanie lokalom statusu użytkowych i inny sposób wyliczenia wartości gruntu.

7. Informacja Zarządu w sprawie ekspertyzy sporządzonej przez biegłego sądowego dotyczącej wykonania elewacji oraz ocieplenia budynku przy ul. Zgoda 13 i ul. Chmielnej 35 przez firmę [REDAKTOWANO]

G. Łopata przedstawił stanowisko Spółdzielni w tej sprawie.

Wyjaśnił, że opinia zawierała 48 punktów, a w odpowiedzi Spółdzielnia podniosła m.in.:

- niewłaściwe wykonanie badań termowizyjnych, w złym terminie,
- nie odniesiono się do ekspertyzy P [REDAKTOWANO]
- odkrywek dokonano tylko na niższych piętrach,
- biegły przy wykonywaniu opinii nie zapewnił sobie wsparcia technicznego (korzystał z pracowników [REDAKTOWANO]),
- opinia odnosiła się w kilku punktach do stanu okien, a nie do jakości wykonanych prac,
- opinia nie zawiera żadnej oceny dotyczącej zmian projektowych i materiałowych (Zamiana aluminium na inny materiał)
- powtarzająca się teza, że budynek był krzywy, nie trzymał geometrii (ale wykonawca podjął się wykonania termomodernizacji).

We wnioskach końcowych Spółdzielnia żąda ustosunkowania się biegłego do podniesionych zarzutów merytorycznych i prawnych. Wystąpiła również o dostarczenie przez wykonawcę dokumentacji w kolorze, dotyczącej termowizji.

8. Informacja Komisji Statutowo-Regulaminowej dot. opracowania Regulaminu GZM

E. Wolska wskazała, że opracowanie Regulaminu GZM wymaga jeszcze trochę czasu. Projektem Regulaminu Komisja zajmie się najpewniej w grudniu. Dodała, że powinna być zgodność z obowiązującymi regulaminami, powinny się w nim znaleźć regulacje dotyczące

funduszy np. remontowego. Lustracje i badania bilansu podkreślały brak regulaminu funduszu remontowego.

P. Bakun wskazał, że prace nad Regulaminem GZM skończą się w poniedziałek, po czym projekt zostanie przekazany Komisji.

Z. Goss zgłosił prośbę o przekazanie projektu Regulaminu pozostałym członkom Rady.

9. Wolne wnioski.

K. Żyłowska zapytała o najemcę [redacted] stan zadłużenia (ok. 80.000,- zł).

P. Bakun wskazał, że Zarząd jest w kontakcie z tym najemcą. Zajmuje on dwa lokale, stąd tak wysoka kwota zadłużenia; najemcy wykorzystują zapisy w umowach, które zdaniem Prezesa Zarządu nie zabezpieczą interesów Spółdzielni.

K. Kalinowski dopytał o kwestie hotelu przy Tamce, na którym zainstalowane są urządzenia, które w przyszłości mogą tworzyć zakłócenia dla mieszkańców. Wniósł o to, aby Spółdzielnia skontaktowała się z właścicielem tego budynku.

Z. Goss poinformował, że zwołał posiedzenie Komisji Rewizyjnej na dzień 10.12.2018 r. godz. 10:00 z następującym porządkiem obrad:

- ustalenia dotychczasowych zasad naliczania funduszu remontowego
- zaopiniowanie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów na 2019 r.

M. Wawrzyniak wskazał, że komisje mogą zajmować się jedynie sprawami zleconymi ad hoc przez RN lub sprawami ujętymi w planie pracy komisji.

W wyniku dyskusji, RN powierzyła Komisji Rewizyjnej rozpatrzenie następujących spraw: 1) zaopiniowanie projektu planu finansowego i 2) rzeczowo-finansowego remontów na rok 2019. Ponadto, zaopiniowaniem planu rzeczowo-finansowego remontów zająć ma się Komisja Inwestycyjno-Remontowa.

W związku z rezygnacją B. Rutkowskiego z funkcji Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej, na następnym posiedzeniu RN powinna wybrać nowego Przewodniczącego tej komisji.

Termin następnego posiedzenia RN ustalono na dzień 20 grudnia 2018 r. godz. 18:00.

V. Zakończenie zebrania:

Prowadzący zebranie M. Wawrzyniak podziękował za udział w zebraniu i zamknął obrady.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zofia Wlazły
Zofia Wlazły

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marcin Wawrzyniak
Marcin Wawrzyniak