

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 31/2015
z dnia 16 stycznia 2015 roku
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Obecni:

- członkowie Rady Nadzorczej (RN) Spółdzielni Mieszkaniowej (SM) „Centrum I”,
- Beata Kunstetter, prezes Zarządu,
- Jacek Baumgart, zastępca prezesa Zarządu,
- Małgorzata Złotkowska, główna księgowa,
- Mec. Grzegorz Łopata.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Sprawozdanie Zarządu z realizacji następujących spraw wymagających pilnej interwencji.
 - 1) naprawa podziemi budynku Świętokrzyska 35
 - 2) usunięcie skutków zalania budynku Chmielna 35 w związku ze zleceniem Zarządu z dnia 30.06.2014r.
 - 3) naprawa nieszczelnych dachów budynków Chmielna 35 i Zgoda 13 (w związku z roszczeniami w stosunku do wykonawcy remontu),
 - 4) wykonanie odczytów podzielników ciepła w celu rozliczenia kosztów c.o. za 2014 rok,
 - 5) wymiana podzielników ciepła w celu rozliczenia kosztów c.o. w 2015 roku,
 - 6) ogłoszenie przetargu na wymianę instalacji wod.-kan. w budynku Tamka 40,
 - 7) przebieg postępowania przetargowego na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ulicy Świętokrzyskiej 35 (po restauracji Sphinx).
4. Zamknięcie obrad.

1. Otwarcie zebrania.

Przewodnicząca otworzyła zebranie, powitała obecnych, stwierdziła kworum i prawomocność zebrania oraz poinformowała, że zebranie zostało zwołane na wniosek ośmiu członków RN zawierający porządek obrad.

Krzysztof Sobków oświadczył do protokołu, że złożenie tego wniosku jest zmotywowane przez jedną osobę, którą próbuje się coś zakombinować, ale nie chciał swojego twierdzenia uzasadnić, ani podać nazwiska inspiratora. Uznał, że ustalenia podjęte na dzisiejszym zebraniu będą szły w kierunku głębokiej niegospodarności, co może spowodować działania na niekorzyść Spółdzielni. Na prośbę przewodniczącej o uzasadnienie swojego twierdzenia w oparciu o przepisy prawne, odmówił odpowiedzi.

Jadwiga Sobolewska-Banaszkiewicz zakwestionowała brak materiałów oraz zasadność zwołania zebrania.

Piotr Szulewski zapytał o cel zebrania, stwierdził brak materiałów, brak możliwości podejmowania uchwał i dodał, że na poprzednim zebraniu nie podjęto uchwały w sprawie rozliczania kosztów ciepła.

Przewodnicząca wyjaśniła, że na poprzednim zebraniu nie można było podjąć tej uchwały, gdyż na skutek wyjścia paru członków RN zabrakło kworum, a dzisiejsze zebranie zostało zwołane zgodnie z Regulaminem RN w celu omówienia ważnych spraw.

Mec. Grzegorz Łopata na pytanie Małgorzaty Zdancewicz stwierdził, że wniosek złożony przez 8 członków RN mógłby być załączony, ale wszystkie sprawy w nim zawarte zostały umieszczone w porządku obrad.

2. Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty 8 głosami przy 2 głosach przeciw. Krzysztof Sobków głosował przeciw.

3. Sprawozdanie Zarządu z realizacji następujących spraw wymagających pilnej interwencji.

1) naprawa podziemi budynku Świętokrzyska 35

Bożena Łagodzińska zapytała na jakim etapie jest postępowanie w sprawie uzyskania odszkodowania od firmy Generali, ubezpieczyciela Metra za szkody powstałe w budynku Świętokrzyska 35 w trakcie budowy II linii Metra. Prezes Beata Kunstetter wyjaśniła, że Spółdzielnia nie otrzymała żadnej pisemnej informacji. Było zobowiązanie, że oszacowanie szkód zostanie zakończone do Świąt. Według informacji telefonicznej wycena szkód została przekazana do centrali firmy do Włoch, ale kwota jest nieznana. Prezes Jacek Baumgart uzupełnił, że wszystkie szkody w obu budynkach zostały bardzo dokładnie wyszczególnione i opisane.

Bogusław Rutkowski zapytał o aktualny stan zalaniu podziemi budynku Świętokrzyska 35 po ponownym, a Prezes wyjaśnił, że po bardzo obfitych deszczach napłynęła tam woda, która jest stale wypompowywana. Marianna Stanowska wyraziła zaniepokojenie, że naprawy w podziemiach tego, bardzo wysokiego budynku ma wykonać najemca lokalu użytkowego. Prof. K. Szulborski sporządził ekspertyzę, zgodnie z którą naprawy są bardzo ważne ze względu na spękania, przecieki wody, bo po uruchomieniu II linii Metra hamowania wagonów mogą naruszyć konstrukcję budynku. Niekorzystny wpływ na konstrukcję budynku będzie również miało wykonywanie wykopów przy budowie Nowego Sezamu. Prezes wyjaśniła, że najemca wykona remont według projektu i pod nadzorem współpracowników prof. K. Szulborskiego, co jest dla Spółdzielni korzystne, gdyż Spółdzielnia nie ma pracowników technicznych do jego nadzoru, a ich zatrudnienie wymagałoby znacznych nakładów oraz mogłoby opóźnić wynajem lokalu. Pracownia prof. K. Szulborskiego będzie miała również nadzór nad rozbiórką Sezamu, a umowa ta może być przedłużona na okres budowy Nowego Sezamu. Wszystko jest cały czas pod kontrolą zarówno naukowo-techniczną jak i projektową. Spółdzielnia będzie miała też nadzór inspektorski do bieżącej kontroli. Prezes dodał, że projekt naprawy szkód ma być przekazany 15 lutego, a przecieki w budynku Świętokrzyska 35 są zasadniczo na poziomie -2. Koszty robót uszczelnieniowych i konstrukcyjnych będą oszacowane w projekcie wykonawczym dr P. Przybysza, który będzie uczestniczył we wszystkich uzgodnieniach i ustaleniach z wykonawcami prac. Juliusz Bolek zapytał w jaki sposób Zarząd dowiedział się o ostatnim zalaniu podziemi, a Prezes wyjaśnił, że informację otrzymał od konserwatorów, a skala zalania wskazuje na duży zakres prac uszczelnieniowych. Piotr Szulewski pochwalił pomysł przerzucenia kosztów napraw na najemcę oraz wyraził obawę, że izolacje wykonane przy budowie Metra nie chronią naszego budynku, a raczej skierują wodę w jego stronę. Prezes wyjaśnił, że Metro cały czas bada poziom wód gruntowych, który będzie obniżany przez lej depresyjny. Stwierdził, że płyta stropowa na poziomie -1 jest w złym stanie, szczególnie na stykach konstrukcji i jej naprawę ma wykonać wyspecjalizowana firma, ale co będzie za 2-3 lata, trudno przewidzieć. Dodał, że Spółdzielnia nie będzie czekać w nieskończoność z remontem na otrzymanie wyceny szkód od Generali, a jeżeli wycena będzie niezadowalająca Spółdzielnia zgłosi roszczenia w oparciu o ekspertyzę prof. K. Szulborskiego. Lokal użytkowy powinien być wynajęty, a podziemia wyremontowane przez najemcę, co unieвозможи mu później zgłaszanie roszczeń z tytułu np. przecieków. Termin rozpoczęcia remontu został określony w warunkach przetargu na wynajem tak, że najemca niezwłocznie po podpisaniu umowy przystąpi do wykonania pewnych prac. Prezes wyjaśniła, że oferenci przystępujący do przetargu wiele razy oglądali lokal ze swoimi specjalistami oraz służbami technicznymi i poznali jego stan przed złożeniem ofert. Prezes dodał, że Spółdzielnia będzie rozliczała najemcę z rzeczowego wykonania remontu, a nie z poniesionych nakładów. B. Łagodzińska zapytała, czy Zarząd ma szacunkową oceną kosztów napraw, aby móc ocenić wiarygodność nakładów proponowanych przez oferentów przystępujących do przetargu. W tym miejscu K. Sobków wniósł o zakończenie dyskusji, co poparły M. Zdancewicz i M. Machałowska, a odpowiedź nie została udzielona. Prezes dodała, że Spółdzielnia nie ma wpływu na wybór wykonawcy napraw, tylko na wybór technologii. Na pytanie, dlaczego w Spółdzielni nie ma kierownika działu technicznego Prezes wyjaśniła, że Komisja Rewizyjna wniosła o dalsze obniżenie o 20% już wcześniej obniżonego o 20% funduszu płac.

2) usunięcie skutków zalania budynku Chmielna 35 w związku ze zleceniem Zarządu z dnia 30.06.2014r.

Małorzata Zdancewicz zgłosiła wniosek, aby skreślić ten punkt z porządku obrad, gdyż zlecenie nie zostało doręczone w materiałach. Wniosku nie poddano pod głosowanie, ponieważ porządek obrad został przyjęty z tym punktem. Postanowiono wysłuchać wyjaśnień Zarządu w tej sprawie.

Prezes wyjaśnił, że od strony Pasażu Wiecha do podziemi bud. Chmielna 35, przez konstrukcję od wielu lat przecieka woda. Poprzedni Zarząd podpisał wniosek na zlecenie projektu naprawy inżynierowi wykonującemu przeglądy roczne budynków, który stwierdził, że wykona projekt i kosztorys prac polegających na odkopaniu fundamentów od strony Pasażu Wiecha i wykonaniu izolacji papą. Prezes wyraził zdanie, że taka technologia jest nieodpowiednia, tym bardziej, że nie wiadomo, skąd pochodzą przecieki w jednym miejscu o powierzchni ok. 6 m². Na Pasażu Wiecha w bezpośrednim sąsiedztwie budynku w tym miejscu jest koryto odpływowe, które odprowadza wodę opadową do studzienki. Przeciek może być spowodowany jego rozszczelnieniem lub brakiem możliwości odbioru wody przy tzw. opadach nawałnych. Wówczas woda przelewa się i zalewa starą izolację naszego budynku. Jedyną sensowną i możliwą do szybkiej realizacji metodą naprawy jest wewnętrzne wiercenie, wykonanie iniekcji żywicami uszczelnienie całej powierzchni materiałami chemicznymi a następnie renowacja betonu z ewentualną wymianą prętów zbrojenia. Zarząd czekał z wykonaniem tych prac na wykonanie projektu takich samych napraw w budynku Świętokrzyska 35 i zastrzegł u projektanta możliwość wykorzystania technologii w celu wykonania napraw w drugim

budynku. Prezes stwierdziła, że jest za późno na zgłoszenie przecieku jako szkody powstałej w trakcie remontu Pasażu, gdyż rzeczoznawca wykaże, że przecieki są od wielu lat i zakwestionuje możliwość uznania tej szkody. Odpowiedzialność ubezpieczyciela trwa 3 lata, a przecieki są wcześniejsze. Dodała, że właściciel, ani dzierżawca, ani zarządca Pasażu Wiecha, mimo wielokrotnych wystąpień nie skontaktowali się z Zarządem Spółdzielni. Ostatnio miały miejsce przekształcenia własnościowe tego terenu, przejęła go kolejna spółka, co może być ucieczką przed roszczeniami. Witold Madrak stwierdził, że uszczelnianie od środka nie będzie skuteczne, gdyż woda ciekąca od zewnątrz zawsze dostanie się do wnętrza; ponadto przecieki mogą być spowodowane wyciekami z pękniętej rury spustowej. Prezes wyjaśnił, że prace iniekcyjne dotyczą tylko ścian fundamentowych, fundamentów i płyty fundamentowej. Płyta stropowa będzie uszczelniana tradycyjnie przed położeniem nowej nawierzchni. Na uwagę Bogusława Rutkowskiego, że brak kierownika działu technicznego utrudnia prowadzenie remontów Prezes stwierdził, że jeśli będą prowadzone prace remontowe we wszystkich budynkach, trzeba będzie zatrudnić na umowę-zlecenie fachowca z uprawnieniami. Małgorzata Zdancewicz zakwestionowała możliwość wykonywania oględzin budynku przez członków RN i członków Komisji Inwestycyjno-Remontowej, na wniosek Komitetu Domowego, gdyż jest to naruszenie Statutu i Regulaminów, z czym nie zgodził się mec. Grzegorz Łopata. Juliusz Bolek przekazał, że szkody w podziemiach budynku Chmielna 35 spowodowane zalaniem są dużo większe obecnie niż w kwietniu, kiedy jako zastępca prezesa wykonywał przegląd techniczny. Przez ten czas doszło do uszkodzenia słupów konstrukcyjnych, co jest niebezpieczne i wymaga pilnej naprawy.

3) naprawa nieszczelnych dachów budynków Chmielna 35 i Zgoda 13 (w związku z roszczeniami w stosunku do wykonawcy remontu)

Prezes stwierdził, że jego zdaniem w budynku Zgoda 13 dach jest szczelny, a raz zaistniałe zalanie było spowodowane niezamknięciem wjazdu na dach, natomiast ślady po przeciekach dachu budynku Chmielna 35 były widoczne już w lecie. Gwarancja na naprawę tego dachu upływa we wrześniu br. Zarząd zwrócił się do Adexbudu o naprawę gwarancyjną. Komisja z przedstawicielem Adexbudu dokonała oględzin, po czym firma odmówiła wykonania napraw, gdyż na dachu są reklamy i urządzenia wentylacyjne konserwowane przez osoby trzecie, mające wstęp na dach, a Adexbud powinien być informowany o każdym wejściu na dach.

Prezes wyjaśnił, że konstrukcja dachu jest taka, że stojąca woda powoduje niszczenie papy i przecieki. Spółdzielnia może wykonać zastępcze naprawy dachu w ramach posiadanej kaucji przed upływem gwarancji.

Prezes zauważył, że projektant ocieplenia dachu wybrał złą technologię, gdyż dach mający tyle elementów konstrukcji jest bardzo trudny do zabezpieczenia papą i powinien zostać zalany masami płynnymi.

Juliusz Bolek dodał, że w marcu 2014 roku zalanie tego dachu dotyczyło jednej belki stropowej, a po grudniowych deszczach objęło praktycznie wszystkie belki, gdyż została zastosowana niewłaściwa papa.

Bogusław Rutkowski stwierdził, że dostęp na dachy powinien być ograniczony. Prezes poinformował, że Zarząd wprowadził procedury dostępu na dach dla wszystkich konserwatorów, a dachy zostały posprzątane.

5) wymiana podzielników ciepła w celu rozliczenia kosztów c.o. w 2015 roku

Przewodnicząca odczytała, dostarczony dziś wniosek Zarządu o wyznaczenie przedstawiciela RN jako obserwatora w komisji przetargowej w ogłoszonym przetargu na wybór wykonawcy rozliczania kosztów ogrzewania za pomocą podzielników wraz z ich wymianą. Otwarcie ofert nastąpi 2 lutego br. o godz. 12.00.

Małgorzata Zdancewicz zakwestionowała możliwość rozpatrzenia tego wniosku, bo nie wpłynął on na 7 dni przed zebraniem. Postanowiono przenieść sprawę na następne zebranie RN.

4) wykonanie odczytów podzielników ciepła w celu rozliczenia kosztów c.o. za 2014 rok

Krzysztof Sobków stwierdził, że RN od ponad pół roku 90% swojej siły i energii przeznacza na dyskusje, dywagacje, naukowe podejścia, wyłapywanie najróżniejszych „kruczków” w sprawie tzw. podzielników. Czas skończyć tę kwestię. 10 grudnia Zarząd złożył wniosek o odstąpienie od rozliczania kosztów ogrzewania przez odczyt podzielników. Radzie nie wolno wyrazić zgody na rozliczenie kosztów 2014 roku przez odczyt podzielników, gdyż w 2013 roku upłynął 10-letni okres ich gwarancji. Część podzielników ma tzw. obniżony potencjał elektryczny. Prawdopodobnie odczytu może być zakwestionowana. Dodał, że na poprzednim zebraniu RN złożył wniosek dotyczący 4 spraw, w tym wykonania audytów energetycznych. Wówczas nie mógł być on przegłosowany, ponieważ nie było quorum. Ten wniosek powinien być głosowany.

Bożena Łagodzińska oświadczyła, że Komitet Domowy i mieszkańcy budynku Tamka 40 od końca 2013 roku domagają się wymiany podzielników i nie zamierzają ponosić kosztów audytu energetycznego.

Małgorzata Machałowska stwierdziła, że spółdzielcy powinni być wcześniej informowani o zmianie zasady rozliczania. Mieszkańcy bud. Chmielna 35 jednogłośnie podjęli decyzję o rozliczeniu kosztów c.o. w roku 2014 na podstawie średniej zużycia z 3 ostatnich lat.

Prezes wyjaśniła, że odczytu podzielników dokonuje się na określoną datę, na którą są one zaprogramowane, tj. na 31 grudnia 2014r. Odczyty zużycia ciepła w roku 2013 były również dokonane, po zakończeniu okresu gwarancyjnego podzielników, a regulamin rozliczania nie został zmieniony. Obecny Zarząd ponosi konsekwencje zaniedbań poprzednich Zarządów. Zarząd zlecił obliczenie różnic między kosztami naliczonymi według wskazań podzielników i średnimi kosztami z m² powierzchni. Średnie koszty z m² są znacząco wyższe. Znaczną część opłat pokrywały osoby, które nie pozwoliły zamontować podzielników w mieszkaniach lub uniemożliwiały odczyt. Większe opłaty ponosiły lokale wynajmowane. Zarząd nie chciał, aby oszczędzający mieszkańcy ponosili większe koszty przy rozliczeniu z m², bo przy takim rozliczeniu na nich rozkładałoby się duże zużycie ciepła w mieszkaniach wynajmowanych, których jest znaczna ilość. Regulamin rozliczania kosztów c.o. jest niezupełnie zgodny z Prawem energetycznym, Zarząd zgłaszał potrzebę jego zmiany, która będzie potrzebna wtedy, gdy będzie wiadomo, czy podzielniki będą wymieniane. Zarząd zakłada, że będą wymieniane, bo takie są opinie większości Komitetów Domowych. Nowe podzielniki będą odczytywane radiowo, co wykonuje się poza mieszkaniem. Regulamin rozliczania kosztów c.o. uchwała RN i tylko ona może go zmienić. Zarząd przedstawił propozycję wprowadzającą zgodność z Prawem energetycznym.

Juliusz Bolek powiedział, że w wypadku zapisów niezgodnych z prawem ci, którzy zaoszczędzą np. 20 zł. stracą więcej, bo Spółdzielnia zapłaci za przegrane procesy wniesione do sądu z tego powodu.

Przewodnicząca stwierdziła, że Zarząd przedstawił projekt uchwały usuwającej niezgodność regulaminu z ustawą Prawo energetyczne. W sprawach sądowych najprostszym roszczeniem będzie roszczenie z tytułu szkody poniesionej przez zmianę sposobu rozliczania, co łatwo wykazać porównując rozliczenia z kilku ostatnich lat. Za powstanie tej szkody będzie odpowiedzialna Spółdzielnia, której obowiązkiem jest rozliczyć koszty sprawiedliwie, tak, aby mieszkańcy nie ponosili szkód i nie mieli powodu wnosić roszczeń do sądu.

Jarosław Makulec zapytał o szanse wygrania sprawy z powodu odczytu podzielników nie mających już gwarancji. Mec. Grzegorz Łopata odpowiedział, że wygaśnięcie gwarancji nie świadczy, że podzielnik przestał działać. Sąd z urzędu nie sprawdza żadnych dowodów. Szkoda musi być wykazana przez stronę skarżącą. Zarówno rozliczanie z podzielników jak i z m² powierzchni jest zgodne z Prawem energetycznym.

Jarosław Makulec podsumował, że bezpieczniejsze dla Spółdzielni jest rozliczenie z m².

Małgorzata Machałowska zwróciła uwagę na powództwa wniesione z uzasadnieniem, że spółdzielca nie został poinformowany o zmianie sposobu rozliczania i niepotrzebnie oszczędzał na ogrzewaniu, podczas gdy najemcy mieszkań wynajmowanych, szczególnie w systemie hotelowym zużywają bardzo dużo ciepła, a ich właściciele zapłaciliby tyle samo, co oszczędzający spółdzielca.

Krzysztof Sobków jeszcze raz ostrzegł przed odczytem urządzeń, które straciły gwarancję.

6) ogłoszenie przetargu na wymianę instalacji wod.-kan. w budynku Tamka 40

Bożena Łagodzińska zapytała o nową technologię uszczelnienia tej instalacji, pozwalającą uniknąć uciążliwego rozkuwania ścian; jakie są jej koszty, gwarancje i faktyczna trwałość uszczelnienia. Prezes wyjaśniła, że stosuje ją firma spoza Warszawy, z przedstawicielami której Zarząd jest umówiony na 21 stycznia, aby dowiedzieć się, czy technologia nadaje się do zastosowania w bud. Tamka 40 i Chmielna 35. Zarząd zamierza też uzyskać informacje od zarządcy budynku, w którym ją zastosowano. Jest to technologia wykorzystująca żywicę. Najpierw rury piaskuje się pod ciśnieniem, aby usunąć z nich wszystko, co się osadziło w dotychczasowej eksploatacji, potem kamerą dokonuje się przeglądu rur. Następnie wkłada się filc nasączony żywicą i dętkę, która po napompowaniu rozpycha filc, co powoduje rozprowadzenie w rurach warstwy żywicy, która jest potem utwardzana termicznie. Zapobiega ona korozji rur, poprzez uniemożliwienie dostępu wody. Gwarancja na trwałość tej technologii jest 10-letnia. Jest ona tańsza o 30% od wymiany rur.

Witold Madrak zauważył, że 10 lat gwarancji to nie jest dużo.

Prezes stwierdził, że rękojmia w przypadku wymiany instalacji wod.-kan. wynosi 3 lata, a gwarancja zależy od wykonawcy. Gwarancja nowej technologii nie jest jeszcze sprawdzona, bo nikt nie użytkował jej 10 lat. W bud. Chmielna 35 Zarząd planuje zastosować ją w rurach spustowych, a piony wznosne będą wymieniane Bogusław Rutkowski zwrócił uwagę na zniszczoną izolację rur na klatkach schodowych w tym budynku.

7) przebieg postępowania przetargowego na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ulicy Świętokrzyskiej 35 (po restauracji Sphinx)

Bożena Łagodzińska stwierdziła, że nie chciałaby, aby fundamenty domu remontował najemca związany umową tylko na 10 lat, zwłaszcza w bardzo trudnej sytuacji sąsiedztwa Metra i budowy Nowego Sezamu. Remont powinna wykonać Spółdzielnia, a najemcy zaproponować gotowy lokal za wyższą cenę.

Jarosław Makulec stwierdził, że o tym decyduje Zarząd, z czego RN będzie go rozliczać. Zaproponował nie wtrącanie się do pracy Zarządu.

Krzysztof Sobków dodał, że tańsze jest wykonanie remontu przez najemcę przy nadzorze Zarządu, o czym Zarząd już zdecydował. Wykonanie remontu za własne środki byłoby droższe, co byłoby niegospodarne.

Marianna Stanowska stwierdziła, że za remont powinno zapłacić Metro, które wyrządziło szkody, a Spółdzielnia powinna sama wykonać wycenę tych szkód i zgodnie z nią żądać za nie odszkodowania.

Danuta Kotulska dodała, że ubezpieczyciel Metra wycenia szkodę spowodowaną katastrofą budowlaną na ul. Szkolnej i według tej wyceny zapłaci nie wiadomo kiedy i nie wiadomo, czy wystarczy to na remont.

Prezes wyjaśniła, że projekt napraw i przedmiary wykona współpracownik zespołu prof. K. Szulborskiego, a najemca wykona naprawy zgodnie z tym projektem. Najemca zaoferował 2,5 mln zł na podniesienie stanu technicznego budynku i lokalu. Spółdzielnię, mimo dobrej kondycji finansowej nie stać na taki wydatek. Poprzedni oferent – bank proponował 100 tys. zł. miesięcznie i chciał, aby Spółdzielnia wykonała wszystko sama i ponosiła kary umowne w razie np. przecieków. Zarząd odwrócił tę sytuację – najemca musi zainwestować w majątek Spółdzielni, naprawić na własny koszt, pod nadzorem i na podstawie projektów Spółdzielni wszystko to, co wymaga uszczelnienia, naprawy konstrukcji, zgodnie z warunkami przetargu. Odpowiedzialność za wady wykonania jest po stronie najemcy, a nie Spółdzielni. Zarząd uważa, że jest to rozwiązanie komfortowe i bezpieczne dla Spółdzielni, bo unika ona ryzyka niedotrzymania terminu, gdyby sama wykonywała remont i ponoszenia kosztów w trakcie remontu. Generali wypłaci odszkodowanie, ale nie wiadomo kiedy, w jakiej wysokości i czy nie będzie konieczności skierowania sprawy do sądu. Przystąpienie do przetargu wymagało wpłacenia wadium, co wyeliminowało niepoważnych oferentów. Obecnie oferentami są: McDonald's i Digesta. Obaj oferenci dokładnie zapoznali się ze stanem technicznym lokalu, zakresem prac i oszacowali nakłady przy pomocy własnych ekip technicznych i ekspertów wszystkich branż. Prezes dodał, że Spółdzielnia nie jest przygotowana ani finansowo, ani organizacyjnie, ani technicznie do remontu o tej skali. W trakcie remontu lokal by nie zarabiał, a najemca nawet w tym czasie płaci za najem, chociaż są to niższe stawki.

Mec. Grzegorz Łopata dodał, że wykonanie takiego remontu to duży wysiłek organizacyjny. Przerzucenie go na najemcę jest korzystne, bo Spółdzielnia unika potencjalnych procesów sądowych z podwykonawcami.

Prezes poinformowała, że wysokość czynszu proponowana przez McDonald's wynosi 65 tys. zł., 25 tys. zł. za reklamy, a 5 tys. zł. za ogródek netto miesięcznie. Wysokość nakładów dla budynku Świętokrzyska 35 wynosi 2,5 mln zł, a całkowity nakład – 5 mln zł. Czynsz będzie zwiększany co roku. Sphinx przez ostatni rok płacił 43 tys. zł. miesięcznie. Najemca odpowiada i udzieli gwarancji na jakość robót przez okres najmu.

J. Makulec stwierdził, że nadzorując roboty Spółdzielnia też ponosi odpowiedzialność i zaproponował zawarcie w umowie najmu zapisu, że jeśli Spółdzielnia będzie miała zastrzeżenia co do zgodności wykonania remontu z projektem współpracownika zespołu prof. K. Szulborskiego, będzie miała prawo interweniować.

Prezes wyjaśnił, że wybrany został McDonald's, również dlatego, że dobrze utrzymywał lokal w Sezamie ponad 20 lat. Jest to potężna korporacja dbająca o renomę, nie o drobne oszczędności. Digesta jest bogatą firmą, ale proponowała 1,1 mln zł na ten sam zakres robót. Prezes dodała, że aranżacja otoczenia będzie wykonana w jednolity sposób, będą jednakowo obłożone słupy, zmieniona cała nawierzchnia, uszczelniony strop, wykonana winda dla osób niepełnosprawnych na zewnątrz i wewnątrz. Jeśli Wydział Architektury wyda zgodę, będą wykonane schody wejściowe od naroża. Zarząd wie, jak ważny jest to lokal dla Spółdzielni, jest otwarty na dyskusję z RN i proponował udział przedstawiciela RN jako obserwatora w komisji przetargowej

Na pytanie Krzysztofa Sobków Prezes odpowiedziała, że postępowanie przetargowe zostało zakończone. Nie został jeszcze podpisany ostateczny protokół, który zawiera kilkadziesiąt stron i był sporządzany na bieżąco, więc obecnie komisja opracowuje jego ostateczną redakcję. Zarząd zaproponował rozbudowaną umowę, którą przygotowała kancelaria prawna. Zarząd chciałby w przyszłym tygodniu rozpocząć konkretne negocjacje pomiędzy prawnikami. Ma nadzieję na szybkie ich zakończenie i podpisanie umowy.

4. Zamknięcie obrad.

Przewodnicząca poprosiła przewodniczących Komisji RN o doręczenie sprawozdań z prac Komisji w 2014 roku i projektów planów pracy Komisji w 2015 roku.

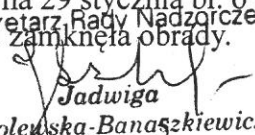
Mec. Grzegorz Łopata poprosił o udostępnienie mu adresu e-mail i nr telefonu, na co wszyscy obecni członkowie RN wyrazili zgodę.

Jadwiga Sobolewska-Banaszkiewicz i przewodnicząca podziękowały Zarządowi za udzielenie informacji.

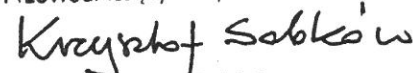
Porządek obrad zebrania został wyczerpany.

Termin następnego zebrania wyznaczono na 29 stycznia br. o godz. 18⁰⁰.

Przewodnicząca podziękowała obecnym i zamknęła obrady.


Jadwiga
Sobolewska-Banaszkiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Krzysztof Sobków