

PROTOKÓŁ RADY NADZORCZEJ NR 40/2015
z dnia 23 lipca 2015 roku
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Obecni:

- członkowie Rady Nadzorczej (RN) Spółdzielni Mieszkaniowej (SM) „Centrum I”,
- Jarosław Kulawik, radca prawny .
- Beata Kunstetter, Prezes Zarządu
- Jacek Baumgart, Zastępca Prezesa Zarządu

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.
4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 18 czerwca 2015 r.
5. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia
6. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Centrum I”
8. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej SM „Centrum I”
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu
10. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Zastępcy Prezesa Zarządu.
11. Wybór przedstawiciela RN jako obserwatora przetargu na podzielniki ciepła.
12. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.
13. Wolne wnioski i sprawy wniesione.
14. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach.
15. Zamknięcie obrad.

1. Otwarcie zebrania.

Jarosław Makulec otworzył zebranie, powitał obecnych, stwierdził kworum i prawomocność.

2. Przyjęcie porządku obrad.

Jarosław Makulec zapytał, czy są uwagi do porządku obrad.

Danuta Kotulska zaproponowała zdjęcie z porządku obrad P. 9 i P. 10 motywując wnioskiem nie wykonaniem szeregu prac planowych odnośnie budynku Świętokrzyska 35: nie została zdjęta tablica Adexbudu, elewacja nie została umyta, nie została załatwiona sprawa podwyżki dla portierów, pakiet energetyczny nie został wykonany, nie wiadomo dlaczego Świętokrzyska 35 ma zużycie ciepła o 23% większe niż pozostałe, wentylatory nie zostały wykonane.

Witold Madrak przyłączył się do wniosku, motywując to tym, że Zarząd w niewielkim stopniu przyczynił się do wyników finansowych Spółdzielni, długo trwa proces wyboru najemcy po restauracji Sphinx, umowa z firmą McDonald's jest mało atrakcyjna, można wskazać nawet na straty i utracone korzyści, nie jest prawdą, że wszystkie lokale są wynajęte, lokal na Tamce został wynajęty na dwa miesiące, a najemca lokalu na Zgodzie nie płaci czynszu, wynegocjowana wysokość czynszów pozostawia wiele do życzenia, jak również prowadzenie remontów, przez rok Zarząd nie wyłonił wykonawcy pionów wżośnych. Od wielu miesięcy Zarząd ignoruje uchwały RN, nie udało się nawet zamieścić tablicy pamięci Grzegorza Przemyska. Sprawy Spółdzielni są prowadzone w sposób opieszawy.

Zaproponował przeniesienie tego punktu na następne posiedzenie RN. Budżet Spółdzielni nie przewidywał wzrostu wydatków na wynagrodzenia. Należy najpierw dokonać korekty w planie finansowym a następnie podejmować uchwały wywołujące takie poważne zobowiązanie finansowe.

Na korzyść Zarządu powiedział, że interesanci przychodzą nie w godzinach przyjęć w poniedziałki, a przez cały tydzień, przeszkadzając Zarządowi w pracy.

Jadwiga Sobolewska-Banaszkiewicz powiedziała, że sprawa lokalu po restauracji Sphinx jest dobrze znana i nie można nią obciążać Zarządu jak również ciągnącą się od czasu Prezesa Janusa sprawą tablicy Przemyska, omawianą wielokrotnie, ciągle były jakieś problemy. Uważa za niepoważne zarzuty stawiane Zarządowi, który wiemy w jakiej sytuacji przyszedł, ile miał spraw zagmatwanych, zabagnionych, a elewacji nie można było umyć z powodu gwarancji.

Bożena Łagodzińska zarzuciła Zarządowi, że nie zrealizował uchwały RN w sprawie wymiany podzielników ciepła.

Marcin Wawrzyniak zaproponował głosowanie nad wykreśleniem P. 9 i P.10 z dzisiejszego posiedzenia.

Bogusław Rutkowski zaproponował przeniesienie P. 9 i p.10 na następne posiedzenie, ponieważ w planie finansowym nie jest przewidziane podniesienie wynagrodzenia. Najpierw należy mieć środki

Za wykreśleniem punktów P. 9 i P. 10 z dzisiejszego posiedzenia oddano 6 głosów, przeciw oddano 3 głosy.

Punkty 9 i 10 zostały wykreślone z porządku obrad.

Więcej uwag do porządku obrad nie było.

Porządek obrad w wykreślonych punktami został przyjęty 10-ma głosami bez głosów przeciw.

3. Sprawozdanie prezydium z dokonanych czynności.

Prezydium spotkało się trzy razy.

Pism wychodzących nie było.

Pisma przychodzące

Pismo od Zarządu z informacją o ofercie na opracowanie systemu zużycia ciepła oraz ogrzewania w budynkach.

Pismo informujące o otwarciu ofert na wykonanie pionów wznosnych oraz protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej. Ponieważ wpłynęła jedna oferta, przetarg będzie unieważniony i ogłoszony jeszcze raz.

4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 18 czerwca 2015 r.

Uwag do protokołu nie było.

Protokół został przyjęty 9-ma głosami bez głosów przeciw.

5. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia

Juliusz Bolek stwierdził, że protokół nie odzwierciedla przebiegu obrad, jego zdaniem były pewne głosowania, które nie znalazły się w protokole, ale nie potrafi powiedzieć, które to były. Aby to zweryfikować, trzeba będzie odsłuchać nagranie. Zawniósł, żeby przegłosować możliwość uzyskania nagrania przez każdego członka RN.

Mecenas powiedział, że jest to niepotrzebne, ponieważ każdy z członków Spółdzielni może uzyskać to nagranie.

Marianna Stanowska wypowiedziała się odnośnie listu polustracyjnego otrzymanego ze Związku Rewizyjnego. Zgodnie z Art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez RN najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, a Związek Rewizyjny powinien zostać powiadomiony o sposobie ich realizacji. List ten nie został odczytany, ponieważ był wniosek, aby nie omawiać lustracji na Walnym Zgromadzeniu.

Jarosław Makulec powiedział, że nie jest to sprawa obligatoryjna, Walne Zgromadzenie nie chciało się tą sprawą zajmować, a list polustracyjny był w materiałach na W.Z. do wglądu, każdy mógł się z nimi zapoznać.

Z wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu tylko jeden został przyjęty. Zwrócił się do Mecena-
sa, aby razem z Zarządem ten wniosek zacząć zrealizować.

6. Informacja Zarządu o bieżącej działalności SM „Centrum I”.

Prezes Beata Kunstetter i Wiceprezes Jacek Baumgart omówili ofertę do której Zarząd został zobligowany przez RN. Zarząd zwrócił się do Politechniki Łódzkiej o przygotowanie oferty przez p. Pawła Michnikowskiego. Przyjechał on do Warszawy na rozmowę, obiecał przysłać ofertę cenową a zlecenie zrealizować w jesieni, tak że rok 2016 mógłby zostać rozliczony ze współczynnikami korekcyjnymi. Szokująca jest cena oferty 86 tys. zł brutto.

Można by ograniczyć się do najbardziej istotnych spraw, tym bardziej, że opracowujący zlecenie opierają się na naszych tabelach i opracowują wnioski.

Zarząd informował Radę, że na potrzeby procesowe we własnym zakresie wykonał analizę zużycia we wszystkich budynkach z ostatnich czterech lat przed ociepleniem i po ociepleniu, przed remontem i po remoncie i ten materiał został dołączony do sprawy roszczeń wobec Adexbudu i nieracjonalne wydaje się tworzenie takiego samego materiału przez inny podmiot i to za nasze pieniądze.

Bożena Łagodzińska powiedziała, że jest projekt regulaminu w ramach umowy od Związku Rewizyjnego, gdyby były wątpliwości odnośnie współczynników korekcyjnych, można by poprosić o ocenę czy analizę, natomiast jest kwestia czy ocena termomodernizacji może się przydać do sprawy sądowej.

Prezes Beata Kunstetter wyraziła nadzieję, że na pierwszej rozprawie będzie ona uwzględniona przy zleceniu opracowania bieglemu, ponieważ jest to jeden z elementów wskazujących na nieprawidłowości przy wykonywaniu remontu elewacji, że koszty energii cieplnej po remoncie wzrosły, a ocena bieglego sądowego jest ważniejsza od oceny specjalisty.

Zdaniem Zarządu w sferze wątpliwości czy dyskusji pozostaje kwestia podziału kosztów stałych i zmiennych, do którego przydałyby się wskazówki w formie opracowania zewnętrznego, ponieważ mogą być zastosowane różne klucze. Do tej pory stosunek kosztów stałych do zmiennych był 30% do 70%, a powinno być odwrotnie, jak jest w większości spółdzielni. Zarząd oczekuje wytycznych ze strony RN.

Na pytanie, jaka byłaby cena innej firmy Wiceprezes Jacek Baumgart odpowiedział, że Politechnika Warszawska za pełne opracowanie zażądała 24 tys. zł za jeden budynek, czyli 5 x 24 tys. zł.

Na pytanie, co mamy zrobić, aby być przygotowanym do założenia podzielników Prezes Beata Kunstetter odpowiedziała, że nic nie musimy robić, bo regulamin, analiza zużycia ciepła oraz ogrzewania w latach 2009 – 2010 nie dotyczą tego tematu. Regulamin wzorcowy otrzymaliśmy ze Związku Rewizyjnego.

Jedynym elementem do rozstrzygnięcia jest podział kosztów stałych do zmiennych. Współczynniki korekcyjne będą określone w ofercie na wymianę podzielników. Te współczynniki wahają się w granicach 0,5 do 1 między mieszkaniami szczytowymi a środkowymi.

Na uwagę, że mieszkanie środkowe jest bardzo zimne, odpowiedziała, że stan wychłodzenia każdego mieszkania można określić kompleksowym badaniem przenikalności cieplnej wszystkich elementów. Koszt badania jednego lokalu to 3000 zł. Były badane mieszkania zgłoszone jako wychłodzone. Temperatura była 23° – 24°. Okazało się, że mieszkania były zawilgocone, nie wietrzone, w związku z tym odczuwana temperatura była dużo niższa. Nie ma innej metody niż przebadanie wszystkich mieszkań.

Jarosław Makulec podsumował dyskusję. Rada otrzymała ofertę zgodnie z uchwałą, tylko ona może tę uchwałę uchylić lub zmienić. Zaproponował, aby wszyscy się nad tym zastanowili.

Pytania do Zarządu

Danuta Kotulska zapytała dlaczego mimo wniosku o zdjęcie tablic Adexbudu, one jeszcze wiszą.

Prezes Beata Kunstetter odpowiedziała, że ta sprawa jest objęta umową. Zarząd przejrzy dokładnie umowę z Adexbudem i odpowie na następnym zebraniu.

Danuta Kotulska zapytała o umycie bardzo brudnej elewacji na bud. Świętokrzyskiej 35.

Wiceprezes Jacek Baumgart odpowiedział, że Spółdzielnia otrzymała część pieniędzy za odszkodowanie od Adexbudu i gdyby elewacja została umyta nie przez nich, mogliby zarzucić, że została zawilgocona przez umycie w sposób niefachowy i mogłyby być problemy procesowe z uzyskaniem pozostałej części odszkodowania.

Było wcześniej wystąpienie do Adexbudu o umycie, ale firma odmówiła.

Danuta Kotulska zapytała, czy został zlecony projekt zabudowy portierni Świętokrzyska 35.

Wiceprezes Jacek Baumgart odpowiedział, że projektant McDonalds' związany sentymentalnie ze Ścianą Wschodnią obiecał zajęcie się tą sprawą, ale projekt będzie można zlecić do wykonania dopiero wtedy, gdy Wydział Architektury zatwierdzi projekt budowlany,

Danuta Kotulska zapytała o podwyżki dla portierów, którzy są najmniej zarabiającą grupą pracowników.

Prezes Beata Kunstetter odpowiedziała, że Zarząd przygotowuje na wrzesień korektę planu finansowego, którą prześle Radzie i Komisji Rewizyjnej. Poprosiła o sugestie odnośnie stawki, tylko należy pamiętać, że ma to wpływ na stawkę eksploatacyjną.

Wiceprezes Jacek Baumgart dodał, że Zarząd też chciałby, aby pracownicy zarabiali więcej.

Danuta Kotulska poprosiła o szybszą reakcję na skargi spółdzielców, zdarzyła się interwencja na skargę o zalaniu mieszkania po pięciu tygodniach.

Małgorzata Machałowska zwróciła uwagę, że mieszkańcy Chmielnej 35 nie wiedzieli o wyłączeniach wody w budynku, a administrator nie potrafił udzielić informacji.

Jarosław Makulec zaapelował do Zarządu, aby bardziej motywował swoich pracowników.

Na wniosek kilku osób, aby kasa Spółdzielni była czynna w czasie urlopu kasjerki Zarząd odpowiedział, że zastępstwo jest niemożliwe, ponieważ wiąże się z tym odpowiedzialność finansowa.

Marianna Stanowska powiedziała, że jest indagowana pytaniami o indywidualne remonty, które przeprowadzają właściciele mieszkań. Nie wiadomo, które ściany wyburzają, czy jest kontrola tych remontów.

Wiceprezes Jacek Baumgart odpowiedział, że niektóre osoby, nie wszystkie powiadamiają Spółdzielnię. Na każde wyburzenie lub przeniesienie ściany, nawet działowej konieczna jest zawiadomienie Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego i uzyskanie pozwolenia. Kwestia oceny wykonania jest trudna.

Danuta Kotulska zawnioskowała, aby Dział Techniczny sprawdzał wiarygodność przeprowadzającego remont.

Bożena Łagodzińska zapytała:

- jaki był wynik przeprowadzonego przeglądu instalacji gazowej w budynku Tamka 40,

- jak Zarząd widzi rozszerzenie planu remontów Tamki 40 o doprowadzenie kabli elektrycznych do pomieszczeń kuchni, wobec przewidywanej likwidacji gazu w budynku.

Wiceprezes Jacek Baumgart odpowiedział, że gaz musi zostać zlikwidowany zgodnie z przepisami. Kominiarze dali termin ważności istniejącej instalacji gazowej do marca 2016 r. Zarząd już czyni przygotowania do wymiany instalacji elektrycznej, która umożliwiłaby stosowanie kuchenek elektrycznych. Jest już umowa z projektantem na opracowanie instalacji pionowych. Wiąże się to z wymianą liczników, z rozbudową tablicy w każdym mieszkaniu i zwiększeniem mocy zamówionej.

Bożena Łagodzińska zwróciła uwagę na nieprzyjemny smak wody teraz, gdy jest wymieniana instalacja wodno-kanalizacyjna.

Wiceprezes Jacek Baumgart odpowiedział, że po zakończeniu remontu woda zostanie przekazana do Sanepidu do zbadania.

Danuta Kotulska zapytała czy jest możliwe podjęcie jakichś działań wobec właścicieli wynajmujących mieszkania w trybie hotelowym, co powoduje obciążanie wind i psucie się ich.

Prezes Beata Kunstetter odpowiedziała, że sprawa zostanie przekazana do kancelarii prawnej, może opinia prawna pozwoli na podjęcie jakichś kroków wobec właścicieli wynajmujących lokale. Do tej pory od czasu do czasu skutkowało zażalenie na zakłócanie spokoju. Portierzy zostali poinstruowani pisemnie, aby nie obsługiwali osób wynajmujących lokale.

Bożena Łagodzińska poruszyła kwestię utrudnionego dojazdu do budynków Świętokrzyska 35 i Tamka 40, na co Jarosław Makulec zaproponował, aby komitety Domowe skierowały odpowiedni wniosek do Zarządu.

Prezes Beata Kunstetter dodała, że musi być projekt, a potem zatwierdzona nowa organizacja ruchu Pasażem Rowickiego.

Jarosław Makulec zapytał, co dalej z przetargiem na wymianę pionów wznosnych, ponieważ wpłynęła jedna oferta i został on unieważniony.

Wiceprezes Jacek Baumgart odpowiedział, że zostanie ogłoszony drugi przetarg, a jeśli i on nie da rezultatu, Zarząd zwróci się do Rady o odstąpienie od przetargu.

7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Centrum I”

Wybór Komisji Skrutacyjnej

Do Komisji Skrutacyjnej zostały zgłoszone następujące osoby:

Małgorzata Machałowska
Jadwiga Sobolewska-Banaszkiewicz
Witold Madrak

W głosowaniu łącznym na cały skład Komisji za wyborem Komisji oddano 10 głosów.

Komisja została wybrana.

Komisja ukonstytuowała się w następujący sposób:

Witold Madrak - przewodniczący
Jadwiga Sobolewska-Banaszkiewicz - zastępca przewodniczącego
Małgorzata Machałowska - sekretarz

Na przewodniczącego RN zgłoszono kandydaturę **Marcina Wawrzyniaka**.

Więcej kandydatur nie zgłoszono.

Lista została zamknięta.

Głosowano w trybie tajnym.

Oddano 11 głosów ważnych.

Marcin Wawrzyniak otrzymał 10 głosów.

Jedna osoba głosowała przeciw.

Marcin Wawrzyniak został wybrany Przewodniczącym RN.

Marcin Wawrzyniak przejął prowadzenie zebrania.

8. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej SM „Centrum I”

Obecny Przewodniczący Komisji Rewizyjnej **Jarosław Makulec** złożył rezygnację z funkcji Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej, z powodu uprzedniego wyboru na Zastępcę Przewodniczącego RN.

Na Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej zostali zgłoszeni:

Piotr Szulewski
Juliusz Bolek

Zgodnie z Regulaminem RN głosowano w trybie jawnym.

Poszczególni kandydaci otrzymali następującą liczbę głosów:

Piotr Szulewski - 5
Juliusz Bolek - 6

Juliusz Bolek został wybrany Przewodniczącym Komisji Rewizyjnej.

9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu.

10. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wynagrodzenia dla Zastępcy Prezesa Zarządu.

Punkty zostały skreślone z dzisiejszego porządku obrad.

11. Wybór przedstawiciela RN jako obserwatora przetargu na podzielniki ciepła.

Na przedstawiciela RN została zgłoszona kandydatura Marianny Stanowskiej.

Marianna Stanowska została wybrana jednogłośnie.

12. Sprawy wniesione przez Komitety Domowe.

Spraw wniesionych przez Komitety Domowe nie było.

13. Wolne wnioski i sprawy wniesione.

Bożena Łagodzińska wniosła do Zarządu o wystąpienie do Urzędu Miasta o zlikwidowanie zakazu ruchu pieszego na drodze do budynku Tamka 40.

Jarosław Makulec odczytał wniosek złożony przez Jadwigę Sobolewską-Banaszkiewicz o zlecenie Komisji Rewizyjnej szczegółowej analizy umowy zawartej z firmą „Sultan Club” (czas obowiązywania, odpłatność, godziny działalności) w związku ze skargami na zakłócanie ciszy nocnej.

Wniosek został przyjęty 10-ma głosami, bez głosów przeciw.

Jarosław Makulec zawniósł, aby napisanie protokołu z dzisiejszego posiedzenia RN zlecić Zofii Kenig-Borkowskiej.

Wniosek został przyjęty 11-ma głosami, bez głosów przeciw.

Odnosnie dalszych protokołów nie podjęto decyzji.

Bożena Łagodzińska zawniósł o zlecenie Komisji Inwestycyjno-Remontowej kontroli przebiegu i wykonania prac budowlanych w budynku Świętokrzyska 35 przez najemcę lokalu McDonalds’

Wniosek został przyjęty 9-ma głosami, bez głosów przeciw.

Bożena Łagodzińska zawniósł o

- o zlecenie Komisji Inwestycyjno-Remontowej analizy dokumentacji dotyczącej przecieków w podziemiach budynku Chmielna 35,

- o udostępnienie Komisji Inwestycyjno-Remontowej przez Zarząd dokumentacji dotyczącej instalacji kanalizacyjnej wokół budynku i zorganizowanie przeglądu magazynów Domów Centrum oraz ewentualne przeprowadzenie badań sonarem lub radarem.

Uzasadnia wniosek, że Komisja w niepełnym składzie oglądała cały ten teren. Przeciek jest w takim miejscu, jakby tam było przejście do Pałacu Kultury. Ma podejrzenie, że zalewana jest cała ściana.

Wniosek został przyjęty 12-ma głosami, przez aklamację.

14. Omówienie spraw, którymi RN będzie zajmowała się na najbliższych zebraniach.

Postanowiono, że na najbliższym zebraniu Rada będzie zajmowała się tym, co zostanie umieszczone w porządku obrad. Najbliższe posiedzenie RN odbędzie się 26 sierpnia 2015 r. o godz. 18.


15. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad został wyczerpany.

Jarosław Makulec podziękował obecnych za przybycie i zamknął zebranie.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Michałowska

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Jarosław Makulec