

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA WSPÓLNEGO
RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SM MEGAWAT
Z DNIA 10 maja 2022 r.

W dniu 5 maja 2022 r. o godzinie 19.30 w siedzibie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Megawat przy ul. Wolskiej 87, odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej oraz Zarządu SM zwołane przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej.

W spotkaniu uczestniczyli:

- 1) członkowie Rady: Grażyna Kulwanowska, Monika Szuchta oraz Krzysztof Bartczak - zdalnie,
- 2) członkowie Zarządu: Artur Ciosek, Katarzyna Olech.

Jako porządek obrad posiedzenia przyjęto dyskusję nad organizacją Walnego Zgromadzenia, zgodnie z propozycją spotkania, skierowaną do Zarządu przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej w mailu z 4.05.2022 r. Treść maila stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

Ad. 1

Organizacja Walnego Zgromadzenia. Zarząd przekazał Radzie sprawozdanie finansowe SM za rok 2021 (**Załącznik 2**) i zaproponował dzień 6 września 2022 r. jako dzień **zwołania Walnego Zgromadzenia**. Argumentem za takim rozwiązaniem jest zdaniem Zarządu szansa pozytywnego zakończenia kwestii przekształceń własnościowych, ciągnących się od kilku lat. Rada (p. G. Kulwanowska i M. Szuchta) wstępnie przychyliła się do tej propozycji. Pani G. Kulwanowska pozytywnie oceniła przedstawione dokumenty finansowe. Natomiast na propozycję przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej stwierdziła, że nie widzi takiej konieczności.

Pani G. Kulwanowska zapytała, jakie są plany Zarządu na najbliższy rok co do remontów i spraw do załatwienia. P. A. Ciosek stwierdził, że jeśli VEOLIA uwzględni naszą SM w swoich planach remontowych, to powinien się odbyć **kolejny etap remontu węzłów CO** (nie stanowi on kosztów SM). P. K. Olech poruszyła kwestię obmiarów lokali do złożenia w Urzędach.

Ad. 2

P. K. Olech poinformowała, że Urząd przy al. Solidarności przyjął całość dokumentacji związanej z **obmiarami lokali**, natomiast Urząd przy ul. Sandomierskiej, skontrolował ją skrupulatnie, stwierdził błędy i odesłał do poprawy. Zarząd będzie próbował negocjować z pierwszą i drugą firmą, które przygotowywały dokumentację, by usunięto błędy. Niestety jest mało prawdopodobne, by to się powiodło. P. K. Olech rozpoczyna rozmowy z kolejną firmą, która usunie błędy i skutecznie złoży dokumentację w Urzędach. P. G. Kulwanowska poprosiła o kopie dokumentacji (na najbliższy czwartek), by stwierdzić zakres błędów. Zobowiązała Zarząd do podjęcia szybkich działań. Stwierdziła też, że skontaktuje się z p. P. Nowakiem, by i on pomógł w rozwiązaniu problemu.

Ad. 3

P. A. Ciosek poinformował, że na wniosek Zarządu geodeta obmierzył powierzchnie zajmowane przez budynki SM, które nie są naszą własnością i muszą być wykupione. Obmiary zostały przygotowane w 3 wariantach, osobno dla każdego budynku. Opis tych wariantów znajduje się w **Załączniku 3** do niniejszego protokołu.

(do spotkania dołączył p. K. Bartczak)

Zdaniem Rady w grę wchodzi jedynie wariant I, czyli **wykupienie** tylko **gruntów** koniecznych dla prawidłowego działania SM. Powierzchnie dodatkowe, pod rusztowania przy ewentualnych remontach czy wynajem firmom zewnętrznym terenu przy budynkach, albo gospodarka miejscami parkingowymi, to niepotrzebny wydatek i kłopot dla SM. Głosowanie dało rezultat: 1 głos za wariantem II (p. A. Ciosek) i 4 głosy za wariantem I (p. K. Olech, G. Kulwanowska, M. Szuchta, K. Bartczak).

P. A. Ciosek poinformował, że gdy tylko geodeta dostarczy komplet stosownych dokumentów, Zarząd złoży je do Urzędu Gminy.

P. P. Talarowski przygotowuje stosowną uchwałę do podjęcia przez Radę Nadzorczą.

Ad. 4

P. G. Kulwanowska stwierdziła, że bardzo ważną sprawą dla SM jest **rozpoczęcie procesu wymiany wind**. SM ma na to środki i jest to kwestia bezpieczeństwa lokatorów. P. A. Ciosek przypomniał, że zgodnie z protokołami kontroli technicznych wszystkie nasze windy mają poświadczoną żywotność na najbliższe 7-8 lat. Tyle mamy czasu na ich wymianę. Zaproponował, by raczej zająć się planowanym wcześniej **remontem elewacji obu budynków od strony ul. Wolskiej** (jako dopełnienie remontu całej elewacji). Wskazał, że taki remont sugerował protokół kontrolny. P. G. Kulwanowska zauważyła, że Rada nie została poinformowana o wynikach tej kontroli, więc również we czwartek chciałaby się zapoznać z kolejnymi dokumentami. Ponadto stwierdziła, że koszty remontu elewacji wymagają zaciągnięcia poważnego kredytu. Taka inwestycja musi też uzyskać aprobatę Walnego Zgromadzenia.

Po dyskusji zgodzono się, że w obliczu niestabilnej, trudnej sytuacji na rynku finansowym odkładamy plany dużych wydatków do roku 2023. Konkretnie ustalenia zostaną podjęte po dokładnym zapoznaniu się Zarządu i Rady z wynikami protokołów kontrolnych oraz po dyskusji.

Ad. 5

P. A. Ciosek przedstawił **plany odświeżenia elewacji budynku W91** (parter, ściany lokalu użytkowego firmy Grodno) – koszt po stronie Grodna. Rada pozytywnie odniosła się do tego projektu. Ostateczna wersja graficzna zostanie wybrana po uzyskaniu wszystkich projektów.

Ad. 6

Status lokalu 28

a/ p. G. Kulwanowska zapytała, czy Zarząd podpisał już nową wersję umowy z Najemcą. P. A. Ciosek oświadczył, że nie, ale Najemca płaci czynsz i etapami raty kaucji. P. G. Kulwanowska oświadczyła, że na podpisanie umowy czekamy już trzeci miesiąc. To, że nie mamy umowy i że do SM nie wpłynęła kaucja stanowi zagrożenie interesów SM. Decyzję o takim poprowadzeniu kwestii wynajmu lokalu podjął

jednoosobowo p. A. Ciosek, dlatego jest on odpowiedzialny za naprawienie tej sytuacji. P. G. Kulwanowska poprosiła o kontakt do Najemcy, by się z nim porozmawiać i pomóc uregulować sprawę.

b/ p. G. Kulwanowska zapytała Zarząd, czy po kontroli faktur kosztowych przeprowadzonej przez Radę dokonywano **kolejnych wydatków na rzecz lokalu 28**. P. A. Ciosek odpowiedział, że wydatkowano około 1.500 pln na „formatki” do szafek. P. K. Bartczak stwierdził, że Rada nadal uważa, że wydatki są ponoszone bez planu, na podstawie jednoosobowych decyzji p. A. Cioska, bez dbałości o interes SM.

Ad. 7

P. G. Kulwanowska zapytała Zarząd dlaczego **strona www. SM** zawiera nieaktualne informacje (najświeższe „Aktualne” z sierpnia 2021 r.). Poinformowała też, że po raz kolejny przy wysłaniu informacji pod adres zbiorczy Zarządu i Rady okazało się, że **maile nie dochodzą**, wracają z powodu jakiegoś błędu. P. A. Ciosek obiecał do końca tygodnia (13 maja) zaktualizować informacje na stronie i sprawdzić poprawność działania poczty elektronicznej.

Ad. 8

P. G. Kulwanowska przejrzała dokumenty dot. prac przy **wymianie kostki brukowej**. Zwróciła uwagę na to, że nadal nie ma dokumentacji zdjęciowej prac, o którą Rada prosiła na spotkaniu w lutym br. Dołączona do umowy polisa OC Wykonawcy nie odnosi się do czasu, gdy ten pracował na rzecz SM. P. A. Ciosek poinformował, że ma zdjęcia, ale w formie elektronicznej. Obiecał wydrukować je i dołączyć do umowy.

Ad. 9

P. G. Kulwanowska zapytała dlaczego mec. Talarowski nie przygotował **uchwał**, o które Rada prosiła podczas spotkania w lutym br (regulacja statusu powierzchni dodatkowych dołączonych do niektórych lokali). Sprawą zajmie się p. K. Olech.

Ad. 10

P. G. Kulwanowska po raz kolejny przypomniała, że etatowi pracownicy SM mają sporo zaległych urlopów. Stan urlopów jest **Załącznikiem nr 4** do niniejszego protokołu. Rada ponownie prosi Zarząd o pilne zajęcie się tą kwestią.

Ad. 11

P. G. Kulwanowska zapytała p. A. Cioska o wpłatę **1.200 pln** do kasy SM (opłata z tytułu aranżacji lokalu 28). P. A. Ciosek zaproponował zwrot kwoty na początku września br. Inne rozwiązanie to dostarczenie projektu aranżacji. P. A. Ciosek oświadczył, że zrobi to do 24 maja (14 dni). Rada nie wyraża zgody na zaproponowane przez p. A. Cioska terminy.

Ad. 12

P. G. Kulwanowska zapytała Zarząd o **stan rozliczeń SM z dłużnikami**. P. A. Ciosek wyjaśnił, że mamy tylko dwoje dłużników. Sprawy monituje p. P. Tatarowski. Toczą się sprawy sądowe. Zdaniem p. P.

Talarowskiego nie ma sensu przekazywać spraw do komornika. Obecnie SM nie ma szans na ściągnięcie należności.

Ad. 13

Odchodząc z Zarządu p. P. Nowak doradzał, by zająć się kwestią adresu do doręczeń elektronicznych oraz nowej struktury organizacyjnej dla Rady Nadzorczej. Oba zagadnienia zostaną sprawdzone i rozwiązane.

Innych spraw nie zgłoszono. Kolejne spotkanie Rady z Zarządem jest planowane za miesiąc.

Podpisy obecnych:



Grażyna Kulwanowska

Krzysztof Bartczak



Monika Szuchta

Artur Ciosek



Katarzyna Olech

Załącznik 3**Warianty wykupu terenów pod budynkami W87 i W91, do których SM nie ma tytułu własności**

	Wariant I	Wariant II	Wariant III
	teren pod budynkiem oraz wykusze i część schodów wejściowych do lokali użytkowych	W I plus teren pod ustawienie rusztowań (ewentualne remonty).	W II plus miejsca parkingowe
W87	40 m2	82 m2	265 m2
W91	51 m2	105 m2	351 m2