

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA WSPÓLNEGO
RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SM MEGAWAT
Z DNIA 22 lutego 2022**

W dniu 22 lutego 2022 r. o godzinie 18.00 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, Sławomir Dzieńis, Monika Szuchta oraz Krzysztof Bartczak - zdalnie,
- 2) członkowie Zarządu: Artur Ciosek, Katarzyna Olech.

Jako porządek obrad posiedzenia przyjęto listę zapytań skierowaną do Zarządu przez Radę Nadzorczą w mailu z 10.02.2022 r. Treść maila wraz z listą zagadnień stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

Na wstępie p. G. Kulwanowska poprosiła o zapisanie w protokole, że Rada nie otrzymała żadnej odpowiedzi od Zarządu na zadane w mailu pytania (odpowiedzi Zarządu bardzo ułatwiłyby dyskusję podczas niniejszego spotkania).

P. A. Ciosek stwierdził, że Zarząd wspólnie pracował nad pytaniami Rady, ale ostatecznie p. K. Olech nie wysłała maila z odpowiedzią do Rady.

P. G. Kulwanowska stwierdziła, że Rada zobowiązuje Zarząd do udzielenia na piśmie tych odpowiedzi.

Ad. 1

Status sprawy: ujawnienie w KRS złożonych po Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2021 r. informacji - sprawozdania finansowego SM za rok 2020 oraz zmian w składzie Zarządu SM. P. A. Ciosek poinformował, że stosowne dokumenty Zarząd złożył w KRS we wrześniu 2021 r. Na stronach KRS ujawnione jest już sprawozdanie finansowe. Do dziś brakuje nowego składu Zarządu. Zarząd nie zrobił nic, by dowiedzieć się, dlaczego tak się dzieje i ewentualnie przyspieszyć załatwienie sprawy. P. G. Kulwanowska poinformowała Zarząd, że w przypadku dużych opóźnień w publikacji danych istnieje możliwość złożenia reklamacji, co powinno przyspieszyć załatwienie sprawy i zobowiązała Zarząd do podjęcia tych działań. P. A. Ciosek obiecał, że 1 marca przedstawi p. G. Kulwanowskiej złożony wniosek reklamacyjny.

Ad. 2

P. A. Ciosek poinformował, że kwestie zgłoszenia zmian w Zarządzie SM w Banku zostały załatwione i p. K. Olech ma upoważnienie do działania w imieniu SM w Banku.

Ad. 3

P. A. Ciosek poinformował, że wszystkie lokale mieszkalne (oprócz tych, gdzie lokatorzy nie wyrazili zgody) zostały **prawidłowo obmierzone**. Co do lokali użytkowych, Santander Bank też jest prawidłowo obmierzony, Grodno musiało być ponownie obmierzone i czekamy na poprawione obmiary, obmiary lokalu LOTTO były składane – nie wiemy, czy zostały zaakceptowane, lokal p. Cegiełki – obmiary zostały odrzucone, a p. Cegiełka uchyla się od ponownego zrobienia obmiarów. P. G. Kulwanowska poprosiła o wgląd do korespondencji z lokalami użytkowymi w sprawie obmiarów do dnia 1 marca.

Zdaniem Rady i Zarządu ta sprawa powinna mieć priorytet i trzeba wszelkimi siłami przyspieszyć jej finalizację – o to proszą lokatorzy w rozmowach z członkami Rady i Zarządu.

Umowa z pierwszą firmą prowadzącą obmiary została wypowiedziana przez tę firmę. Kolejna firma już przedstawiła tabele zbiorcze, niestety zawierające błędy, więc czekamy na ich poprawienie. Do dnia 28 lutego p. A. Ciosek przedstawi Radzie poprawione dokumenty, gotowe do złożenia do urzędu. W pierwszym tygodniu marca powinny one zostać złożone do urzędu.

Ad. 4

Zarząd uznał, że w sprawie **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego SM** nie ma pola do działania, więc nie podejmowane są żadne nowe kroki. Od rezygnacji p. P. Nowaka z funkcji Członka Zarządu Zarząd nie podejmował jakichkolwiek prób uzyskania bieżących informacji. Informacje znajdują się na stronie Urzędu i są ogólnodostępne.

Ad. 5

Stan **lokalu 28** od grudnia 2021 r. (pp. Kulwanowska i Szuchta oglądały stan remontu) nie zmienił się. Remontu nie zakończono, nie uprzątnięto resztek materiałów. P. A. Ciosek poinformował, iż dziś o 21.00 będzie rozmawiał z potencjalnym najemcą (osoba związana z potencjalnym najemcą lokalu użytkowego po „Kebabie”). Na pytanie p. K. Bartczaka o sposób prowadzenia poszukiwań najemcy, p. A. Ciosek oświadczył, że szukał najemcy własnym sumptem i prowadził rozmowy z potencjalnymi najemcami. Jeszcze raz oświadczył, że to z winy decyzji Rady nie udaje się wynająć lokalu, ponieważ potencjalni najemcy, z którymi rozmawiał, odrzucają możliwość wynajęcia nieumeblowanego w pełni (zmywarka, łóżko) mieszkania. P. K. Olech zaznaczyła, że proponowała, iż porozmawia z Radą i skłoni ją do zaakceptowania kolejnych wydatków na lokal 28 jeśli p. A. Ciosek przedstawi jej naprawdę zainteresowanego najemcę.

P. K. Bartczak oświadczył, że na remont lokalu 28 od marca 2021 r. wydatkowano ze środków SM około 60.000 zł. Część z tych wydatków Rada ocenia jako niecelowe, w tym 1.2000 zł wypłacone za „projekt aranżacji lokalu”. Projekt którego nikt nie widział i którego nie ma w dokumentach SM. Ponieważ p. A. Ciosek nie zgodził się z tym zarzutem, poinformował zgromadzonych, że zwróci do kasy SM wartość faktury wystawionej za projekt aranżacji.

P. G. Kulwanowska powiedziała, że Rada zostawi do uznania Walnego Zgromadzenia decyzję zaakceptowania bądź odrzucenia kosztów remontu lokalu. Zdaniem Rady p. A. Ciosek prowadząc prace remontowe przekroczył ramy finansowe nałożone na Zarząd w wypadku tego rodzaju prac, prowadził je bez współpracy drugiego członka Zarządu i sam podejmował wszelkie decyzje co do zakresu i tempa prac. Skutkiem tego są ogromne koszty i opóźnienia w pracach (remont się nie skończył, a trwa już rok). Niewynajmowanie lokalu można łatwo przeliczyć na konkretne straty SM – każdy miesiąc bez najemcy to kolejne tysiące złotych, które nie wpływają do kasy SM.

P. G. Kulwanowska i p. K. Bartczak powiedzieli, że na podstawie własnych ostatnich doświadczeń mogą potwierdzić, że rynek wynajmu mieszkań znów się otworzył i nie rozumieją trudności opisywanych przez p. A. Cioska ze znalezieniem najemcy.

Po raz kolejny p. A. Ciosek szeroko opisał nierzetelność firmy, która wykonać miała szafki do łazienki i obiecał, że szafki zawisną do 4 marca. Do tego czasu cały lokal powinien być doprowadzony do porządku.

Rada z przykrością konstatuje, że odpowiadając na szczegółowe pytania dot. remontu lokalu 28 p. A. Ciosek nie podał żadnej konkretnej daty, kwoty ani sposobu rozwiązania problemów.

Ad. 6

P. K. Olech poinformowała, że wykorzystując prywatne kontakty, przeprowadziła szereg rozmów z Członkami Zarządów i Rad Nadzorczych innych Spółdzielni Mieszkaniowych, by porównać koszty obsługi technicznej naszej SM. Porównanie to pokazało, że koszty te są podobne. Ponieważ mamy obecnie dużo pilniejsze sprawy do załatwienia, Zarząd i Rada uznały, że kwestię ewentualnych zmian w sposobie prowadzenia **obsługi technicznej** odkładamy na później. P. K. Olech pracuje nad tym, by Firma hydrauliczna świadcząca nam usługi wywiązywała się z obowiązku spisywania szczegółowych raportów/protokołów z wykonanych prac. P. A. Ciosek zobliguje Firmę do sporządzania protokołów z konserwacji.

P. G. Kulwanowska zwróciła uwagę na kwestię wymiany wind – SM powinna w niedalekiej przyszłości zebrać oferty, wybrać wykonawcę i rozpocząć stopniową **wymianę dźwigów**. PP. Kulwanowska i Olech rekomendują windę w I klatce domu W91 jako pierwszą do wymiany.

P. A. Ciosek uspokoił wszystkich informując, że ostatni, niedawny przegląd dźwigów (UDT) potwierdził na 10 lat możliwość eksploatacji obecnych wind.

Zarząd i Rada zgodziły się, że kwestia wymiany wind ma zostać omówiona na Walnym Zgromadzeniu, które powinno podjąć stosowne decyzje.

Ad. 7

Od dłuższego czasu nie działa **strona www SM**, poczta działa z problemami. P. A. Ciosek poinformował, że ani poprzednia firma, ani nowa, nie potrafiły ustalić przyczyn kłopotów. Obecnie odnowieniem i uruchomieniem strony www zajmuje się nowa firma. P. A. Ciosek poinformował, że strona www ruszy do 25 lutego.

Ad. 8

P. A. Ciosek poinformował, że zostały uzupełnione brakujące załączniki do umowy na **wymianę kostki brukowej**. Są do wglądu w biurze SM. P. G. Kulwanowska umówi się z paniami z Administracji, by je przejrzeć. Ponieważ pierwsza firma, która zajmowała się naprawą kostki wycofała się z dalszej współpracy, p. A. Ciosek przedstawił ofertę kolejnej firmy na dokończenie prac - naprawę schodów (uszkodzone stopnie schodów). P. G. Kulwanowska zaproponowała analizę tej oferty i ewentualne szukanie tańszego wykonawcy do dnia 25.02.2022 r. Poprosiła też, by uprzątnięto piach przy wiatach śmietnikowych, a elementy betonowe pozostawione na trawniku – przeniesiono i wykorzystano do uporządkowania terenu.

Ad. 9

Zarząd i Rada uznały, że jakiegokolwiek decyzje i zmiany obecnej sytuacji **wiat śmietnikowych** nie zależą od nas, dlatego sprawę odłożono do momentu, gdy sąsiedzi SM będą gotowi do rozmów.

Ad. 10

P. K. Olech przeanalizowała zasady **gospodarki pomieszczeniami dodatkowymi w SM**. Jej zdaniem opłaty są już dostosowane do dzierżawionych powierzchni i standardu pomieszczeń. P. K. Olech poprosi p. P. Talarowskiego o przygotowanie stosownej uchwały, by ostatecznie uporządkować tę kwestię. Kolejna uchwała będzie potrzebna, by formalnie usankcjonować dołączenie i zabudowanie do lokali niewielkich dodatkowych powierzchni korytarzy przez niektórych lokatorów.

Ad. 11

P. A. Ciosek poinformował, że wspólnie z inspektorem (?) dokonał **przeгляdu uszkodzonych części dachu** (po oderwaniu przez wicher elementu blachy). Przedstawi Radzie protokół z tej kontroli, a bardziej szczegółowe oględziny i naprawy zaplanował na wiosnę (bezpieczeństwo prowadzenia prac). Na razie p. A. Ciosek szuka firmy do wykonania tych napraw. Zwrócił też uwagę na fakt, że mamy aktualny przegląd stanu budynków, który nie kwestionuje żadnego elementu konstrukcyjnego budynków. P. G. Kulwanowska poprosiła o dane firmy przeprowadzającej przeglądy budowlane. Są to bardzo ważne sprawy bezpieczeństwa ludzi, dlatego Rada czeka na dokumenty i troskliwe zajęcie się przez Zarząd sprawdzeniem stanu dachu budynków. Szczególnie w obliczu nasilających się anomalii pogodowych.

Ad. 12

P. A. Ciosek poinformował, że dwa **balkony** zgłoszone do napraw gwarancyjnych zostały naprawione. Na tym zakończono ten etap prac. P. G. Kulwanowska zaznaczyła, że zamierza na własny koszt wymienić barierkę oraz blaszane okładziny murków – jej zdaniem koncepcja remontu daleko odbiega od estetyki i precyzji wykonania.

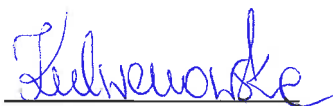
Zgłoszono jeszcze dwie dodatkowe sprawy.

P. S. Dzienis złożył na ręce p. G. Kulwanowskiej i Zarządu **rezygnację** z pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej i członka Rady Nadzorczej. Rezygnacja ta została – z żalem – przyjęta. Dokument stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego protokołu.

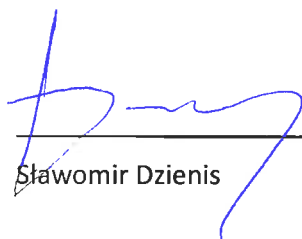
P. G. Kulwanowska oświadczyła, że – mimo monitów Rady – Zarząd w ogóle nie zajął się kwestią zaległych urlopów. Rada otrzymała wprawdzie kolejne podsumowanie zaległych urlopów etatowych pracowników SM (**Załącznik nr 3**), ale Zarząd nie przedstawił żadnego planu rozwiązania sytuacji. P. G. Kulwanowska zobowiązała Zarząd do przedstawienia do dnia 1 marca planu wykorzystania zaległych urlopów. Musi to nastąpić najpóźniej do końca maja 2022 r.

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

Podpisy obecnych:



Grażyna Kulwanowska



Sławomir Dzienis



Monika Szuchta



Krzysztof Bartczak



Artur Ciosek



Katarzyna Olech

