

16.01.2019 r. Warszawa

Protokół nr 12/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej "Ognisko V"
w Warszawie ul. Mickiewicza 4-16

W dniu 16.01.2019 r. w godz. 19:00 - w siedzibie, odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej

Obecni na posiedzeniu:

Przewodnicząca HANNA CHECHŁACZ..... *Hanna Chechłacz*
Sekretarz JOLANTA SZYMAŃSKA..... *Jolanta Szymańska*
Członek KATARZYNA WACHOWIAK..... *KWachowiak*
Członek JACEK KULIG - nieobecny
Członek JANINA MICHALSKA..... *Janina Michalska*

Zarząd: Antonii Krzysztof Osiej, Jan Wierzbicki.

Porządek obrad:

1. Wprowadzenie punktu do Porządku WZ 19.02.2019 r. odnośnie zatwierdzenia Regulaminu RN.
2. Wysłuchanie Zarządu odnośnie tematów zawartych w piśmie z dn. 16.01.2019 r. w odpowiedzi na zadane przez RN pytania w mailu z dn. 15.01.2019 r.
3. Sposób i forma komunikacji z Zarządem
4. Ustalenie terminu posiedzenia RN

Ad. 1

Zwracamy się do Zarządu o wprowadzenie dodatkowego punktu do porządku obrad na WZ

- Zatwierdzenie Regulaminu RN przez WZ

Poprosimy o wprowadzenie po pkt 4, jako pkt. 5.

Po konsultacji z mec. Bartkiewiczem, jeżeli zdąży to również Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Ad.2

wysłuchanie Zarządu odnośnie tematów zawartych w piśmie z dn. 16.01.2019 r. w odpowiedzi na zadane przez RN pytania w mailu z dn. 15.01.2019 r.

W związku z licznymi pytaniami, ustalono, że na kolejne posiedzenie RN, jak również na WZ zostaną zaproszeni Inspektorzy Nadzoru w związku z planowanym remontem.

Temat: Pytania RN do Zarządu na temat remontu

Cały czas mamy wrażenie, że nie jesteśmy odpowiednio przygotowani merytorycznie, kompetencyjnie, finansowo i komunikacyjnie z mieszkańcami do przeprowadzenia tak poważnego remontu? Do momentu przez nas wysunięcia idei Generalnego wykonawcy mieliśmy przedstawianą opcję poszczególnych ekip, kto tym wszystkim miałby zarządzać przy tej opcji?. Kolejna sprawa projekty, mamy wrażenie, że zostały zrobione tylko na zasadzie projektów przekazanych przez Spółdzielnię, bez wizji lokalnych. Dodatkowo jaką mamy alternatywę finansowania, jeżeli nie starczy nam środków własnych? Czy planujemy kredyt? Kolejna sprawa to remonty w lokalach, to będzie duże obciążenie finansowe i czasowe dla lokatorów, jak zgrać to w poszczególnych mieszkaniach, aby remont mógł przebiegać płynnie. Jak będą wyglądać prace odtworzeniowe, co oznacza odtworzenie, jaki standard?. Co w przypadku kiedy dany lokator się nie zgodzi na wpuszczenie ekipy.

Inspektor nadzoru - p. Wojdyga niestety nie ma pełnych uprawnień do naszego kompleksowego remontu. Należałoby poszukać inspektora z pełnymi uprawnieniami, żeby nie eskalować kosztów i kompetencji.

I najważniejsze - jako RN otrzymujemy dokumenty do podpisu w których brakuje informacji np. o etapach, o alternatywie finansowania. Realizujemy 2 etapy, pozostaje 3 i jak planujemy, wykonawca schodzi i potem znowu wchodzi? Czy nie lepiej zacząć kiedy będziemy mieli finansowanie na całość inwestycji. Uświadomić lokatorów co ich czeka. Jak to ma wyglądać w praktyce. Mamy przekazywane informacje, że dopóki nie podpiszemy dokumentów to nie dostaniemy szczegółów. A jak mamy podpisywać jak nie znamy szczegółów, które są istotne do podjęcia decyzji.

Uwagi do dokumentu Plan remontu z dn. 7.01.2019

Np. pkt 3 etapy prac budowlanych - nie ma informacji, że koncentrujemy się na 2 etapach
Etap 3 - w jaki sposób jest planowany
pkt 4 też nie informuje, że dotyczy tylko 2/3 remontu

Remont klatek - przewidywany na 2021. Przedstawioną mieliśmy wizję, że każdy z budynków będzie wyremontowany kompleksowo. Nie wyobrażamy sobie klatek po przeprowadzonym remoncie i życia w zniszczonej klatce do 2021.
Może należałoby wziąć pod uwagę opcję przeprowadzenia remontu w 3 etapach z uwagi na możliwości funduszy własnych w rozbiciu na 3 lata, skoro klatki mają być remontowane w 2021?

Poprosimy o podsumowanie tego co mamy do remontu a czego nam brakuje. Jak jest wizja Zarządu na przeprowadzenie remontu? I odniesienie się do kredytu nie możemy akceptować z uwagi na zaległości w realizowaniu bieżących płatności powyżej 20% co miesiąc, co skutkuje w banku blokadą środków na rachunkach SBM. Zostają nam środki własne i udział inwestycji na etapy uzależnione od środków własnych.

PYTANIA:

1. Projekty - na jakiej podstawie zostały wykonane? Czy tylko na planach przekazanych, czy wymagają aktualizacji? Kiedy tracą ważność i co wtedy?

2. Do tej pory cały czas mieliśmy przedstawianą koncepcję remontu przez Zarząd, że do poszczególnych projektów miały być różne firmy. Kto wówczas bierze odpowiedzialność za przeprowadzenie remontu? Jak Zarząd chce przeprowadzić remont, uprawnienia, gwarancje, ubezpieczenie, jeżeli nie byłoby Generalnego wykonawcy?
3. Czy firmy, które bierzemy pod uwagę przy wyborze mają odpowiednie zabezpieczenie w postaci polisy ubezpieczeniowej?
4. Inspektor nadzoru? Czy ma uprawnienia do całości remontu? Czy nie powinniśmy myśleć o zatrudnieniu takiej osoby?
5. Jakie mamy procedury, gdyby mieszkańcy nie chcieli remontu i nie wpuszczą do lokalu? Co wtedy?
6. Czy mieszkańcy są świadomi poniesienia dodatkowych, wysokich kosztów remontu w swoich lokalach, ewentualnych uszkodzeń? Co jeżeli lokator nie będzie miał pieniędzy na taki remont u siebie? Jak zgrać ekipy poszczególnych lokatorów? Jak będą wyglądać prace odtworzeniowe, jaki zakres, jaki standard?
7. Środki własne, czy remont planujemy przeprowadzić ze środków własnych, czy podierać się kredytem? Czy mieszkańcy mają tego świadomość?
8. Po przeprowadzeniu remontu pozostajemy z 0 funduszem remontowym? Czy to jest racjonalne zarządzanie?

Warszawa, 16.01.2019

Odpowiedź zarządu na pismo RADY NADZORCZEJ SBM OGNISKO V Dotyczy: pisma przesłanego w dn.15.01.2019 o godz.17:00 i otrzymanego o 17:30

Niniejszym informujemy, że wyznaczenie terminu 24 godzinnego (16.01.2019 godz.18,30) na udzielenie odpowiedzi na zawarte na 2 kartkach formatu A4 pytania, z których część jest natury systemowej, rodzi wątpliwości co do powagi RN.

Na zebraniu w dn.9.01 2019 członek zarządu J. Wierzbicki prosił, by informacje o planowanych spotkaniach z udziałem zarządu były przesyłane mailem co najmniej z 3-4 dniowym wyprzedzeniem. Ponadto pytania, na które RN spodziewa się dostać odpowiedź, powinny być przesyłane też odpowiednio wcześniej, tak by można było odpowiedzieć zwięźle i merytorycznie. Zarząd potwierdził stanowisko p. J.Wierzbickiego w mailu z dn.12.01.2019. Wyznaczanie spotkań z dnia na dzień nie uwzględnia planów i innych zobowiązań członków zarządu. Zarząd praktycznie codziennie pracuje nad przygotowaniem do remontu mimo braku wynagrodzenia za tę pracę. Owszem – zarząd otrzymuje wynagrodzenie, lecz nie obejmujące dodatkowych zadań ponad zwykły zarząd.

Przypominamy znane, lecz może zapomniane zdarzenia. Zarząd podjął / zrealizował następujące kroki i działania:

1. Wspólnie z firmą MIRJAN zarząd wielokrotnie analizował stan finansów Spółdzielni w wymiarze: a. Stan funduszu remontowego (przypis w 2018 oraz w latach 2019-2020). □ b. Stan środków na poszczególnych kontach bankowych i lokatach. c. Konieczność zmian w opłatach miesięcznych, aby Spółdzielnia nie ponosiła strat wskutek braku podwyżek w latach ubiegłych mimo wzrostu kosztów mediów, co zaowocowało zmianą opłat miesięcznych od 01.02,2019; związek tych zmian z remontem jest oczywisty. Jest to rażące zaniechanie poprzedniego zarządu i rady nadzorczej, naruszające obowiązki nie tyle statutowe, co ustawowe. d. Badanie zaległości płatniczych: stan na 31.07.2018 i 31.12.2018. Należności Spółdzielni netto spadły, lecz jeszcze są zbyt wysokie. Analiza pozwoliła na podział dłużników na trzy kategorie: tych, do których skierowano wezwania przedsądowe (duże zaległości), tych, do których skierowano pisma informujące o zaległościach (zaległości niewiele przekraczające zobowiązania miesięczne) oraz tych, wobec których nie podjęto imiennych działań: zobowiązania niższe niż miesięczne zobowiązania. Te działania są również związane z remontem, który trzeba sfinansować.

- e. Analiza, kto choćby zgodnie z zawartymi umowami, lecz wbrew regulaminowi parkingowemu nie płacił za miejsca parkingowe. Zaowocowało to wzrostem przychodów z tego tytułu. Do dziś nie wiemy, dlaczego poprzedni zarząd i Rada Nadzorcza nie egzekwowali należności. Wzrost przychodów przekłada się na szybsze zakończenie remontu.
 - f. Wyniki tych analiz były Radzie Nadzorczej na bieżąco przekazywane.
 - g. Obecny stan finansów Spółdzielni pozwala na przeprowadzenie I etapu remontu nawet bez sprzedaży lokalu 6/1 i pozostanie kwota około 400 tys. zł do rozdysponowania – nawet bez przypisu za 2019 rok.
 - h. W przypadku sprzedaży lokalu 6/1 będzie możliwe przeprowadzenie i zakończenie etapu drugiego remontu w 2019 roku – łącznie z węzłem cieplnym z etapu nr trzy.
 - i. Etap numer trzy będzie można wykonać w 2020 roku – bez zaciągania kredytu bankowego.
 - j. W przekazanym Radzie Nadzorczej planie remontu w sposób asekurancki, bezpieczeństwaowy określono, że remont klatek schodowych odbędzie się w 2021 roku. W rzeczywistości zarząd ma zamiar dokonać remontu klatek schodowych wcześniej. Zapisany termin 2021 po prostu zakłada, że coś w trakcie remontu pójdzie nie po naszej myśli. Stąd stworzono rezerwę, która jest przejawem odpowiedzialności przy planowaniu: nie jest to chęć utrudniania życia mieszkańcom. Oświadczamy, że jeśli nie wydarzy się nic o znaczących skutkach (terminy, ceny, wartości, reklamacje i ich usuwanie), to remont klatek będzie prowadzony na bieżąco, bez zbędnej zwłoki.
2. Zarząd podjął konkretne działania związane z pozyskaniem środków finansowych na remont poprzez sprzedaż lokalu Mickiewicza 6 m. 1:
 - a. Ogłoszono konkurs ofert na doradcę przy sprzedaży lokalu
 - b. Zawarto umowę na doradztwo przy sprzedaży lokalu.
 - c. Zgodnie z zaleceniami doradcy dokonano odświeżenia lokalu (zerwanie tapet, pomalowanie ścian na biało, gruntowne sprzątnięcie).
 - d. Zgodnie z zaleceniami doradcy podjęto kroki zmierzające do wydzielenia lokalu i założenia księgi wieczystej.
 - e. Okazało się, że dokumentacja Spółdzielni jest niekompletna i trzeba było odnowić uchwałę sprzed wielu lat. Prawo przewiduje dosyć czasochłonne procedury z tym związane i powinny one być zakończone na przełomie stycznia i lutego bieżącego roku.
 3. Na zlecenie zarządu inspektor nadzoru dokonał weryfikacji zakresu remontu. Do wszystkich oferentów wysłano zaktualizowane ślepe kosztorysy. Zarząd otrzymał zaktualizowane oferty i na tej podstawie przedstawił RN najbardziej aktualny kosztorys inwestorski. Bardziej szczegółowy harmonogram prac będzie stworzony po niezbędnej uchwale Walnego, o czym poniżej, i zawarciu umów z dostawcami usług.
 4. W ramach przygotowania do dużego remontu przeprowadzono remont przez większość zapomnianych ubikacji w piwnicach, aby w czasie dużego remontu można było skorzystać z tych ubikacji.
 5. W celu wyłonienia potencjalnych dostawców zarząd ogłosił konkurs ofert na:
 - a. Wykonanie trzech węzłów cieplnych
 - b. Wykonanie prac związanych z wymianą sieci wodno-kanalizacyjnej.
 - c. Wykonanie prac związanych z wymianą sieci gazowniczej
 - d. Wykonanie prac związanych z wymianą sieci elektrycznej
 - e. Sprawowanie nadzoru nad pracami związanymi z wymianą sieci wodno-kanalizacyjnej
 - f. Sprawowanie nadzoru nad pracami związanymi z wymianą sieci gazowniczej
 - g. Sprawowanie nadzoru nad pracami związanymi z wymianą sieci elektrycznej.
 6. Wyłoniono dwóch inspektorów nadzoru budowlanego – jednego w branży sanitarnej (gazowo-wodno-kanalizacyjnej) i jednego w branży elektrycznej.
 7. Z oboma inspektorami zawarto odpowiednie umowy – przy wsparciu naszego radcy prawnego.
 8. Nie zawarto umowy z firmami, które złożyły najkorzystniejsze oferty, gdyż zarząd nie ma prawa zaciągać zobowiązań wyższych, niż 10.000 zł. Nawet Rada Nadzorcza nie może wyrazić zgody zarządowi na zaciąganie zobowiązań przekraczających 100.000 zł, zaś sam

etap I będzie – zgodnie przekazanymi Radzie Nadzorczej informacjami - kosztował 900.000 zł. Zgodnie z naszym statutem zgodę na takie zobowiązania może wyrazić jedynie Walne Zgromadzenie. Do czasu otrzymania wiążącej uchwały Walnego nie tylko, że umowy z wykonawcami nie mogą być zawarte, lecz również inne konkursy ofert nie będą ogłaszane, aby Spółdzielnia nie traciła wizerunku na rynku takich usług: niespotykane jest ogłoszenie zapytania ofertowego a następnie meandrowanie z odpowiedzią tak lub nie przez okres kilku miesięcy. Ponadto większość ofert traci okres związania i trzeba ponownie ogłaszać konkurs ofert, co jest czasochłonne i kosztowne (inspektorzy nadzoru).

9. W celu przyspieszenia procesu decyzyjnego związanego z remontem zarząd poinformował Radę Nadzorczą o zamiarze ogłoszenia Walnego w dniu 19 lutego 2019 r., zwołanie którego jest powodowane wyłącznie remontem. W trakcie Walnego będzie dużo czasu i możliwości na doinformowanie wszystkich tych spółdzielców i właścicieli, którzy nie zdążyli w trakcie przeglądu lokali zadać wszystkich pytań, bądź będą mieli nowe, dodatkowe pytania, które urodzą się w trakcie Walnego. Stąd Zarząd stoi na stanowisku, że polityka informacyjna jest realizowana planowo.

10. Kolejne Walne i tak będzie zwołane w kwietniu lub nawet na przełomie marca i kwietnia 2019 r., gdy można będzie zatwierdzić bilans oraz rachunek zysków i strat, tudzież sprawozdanie zarządu za 2018 rok, sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2018 rok oraz uchwalić plan gospodarczy na 2019 rok. Będzie to dobra okazja do przeglądu innych spraw, jak na przykład niezgodne z prawem zapisy w statucie, niedookreślone obowiązki organów i ich członków (np. brak sankcji wobec ustępującego zarządu za nierozliczenie się ze swoich obowiązków, brak zdolności do regulowania wcześniej podjętych zobowiązań przez Spółdzielnię w przypadkach trudnych – patrz sytuacja maj-lipiec 2018).

11. Obecnie realizowany jest przegląd lokali. Zakres czynności obejmuje:

- a. wydrukowanie podkładów budowlanych lokali
- b. naniesienia na nie instalacji gazowych i elektrycznych
- c. opracowanie i wydrukowanie zakresu remontu (3 branże)
- d. zorganizowanie i skoordynowanie terminów wizyt w lokalach z terminami prac inspektorów robót sanitarnych i elektrycznych (trzy terminy wieczorne 15-20 oraz jeden termin poranny 9-14 na wniosek mieszkańców)

PRZEGLĄD SPOTKAŁ SIĘ Z ŻYWYM ZAINTERESOWANIEM.

WSZYSTKIE OSOBY Z KTÓRYMI UDAŁO SIĘ SKONTAKTOWAĆ, WYRAZIŁY PISEMNĄ ZGODĘ NA REMONT.

Nie stwierdzono istotnych odstępstw między stwierdzonym stanem faktycznym a stanem przedstawionym w opłaconym przez Spółdzielnię planem remontów.

Obecny zarząd nie ma zamiaru brać odpowiedzialności za fakt, że przy tworzeniu planu remontu nie wszystkie lokale zostały udostępnione, nie we wszystkich odbyła się wizja lokalna. Nie ma to na nic wpływu, gdyż można przyjąć, że co do zasady remont został zaplanowany prawidłowo, zaś prowadzone obecnie wizje lokalne pozwalają na uszczegółowienie zakresu.

Te prace zajęły około 2 tygodni codziennej pracy.

12. W trakcie analizy dokumentacji zarząd i nadzorcy budowlani stwierdzili jedną przykrą niespodziankę: poprzedni zarząd i wykonawca projektu budowlanego zadbał o należyte uzgodnienia z VEOLIA (dostawca ciepłej i zimnej wody, w tym do centralnego ogrzewania) oraz zakładem energetycznym (remont sieci elektrycznej), lecz nie zadbał o uzyskanie pozwolenia na budowę w zakresie instalacji gazowej. Zdaniem zarządu niesłusznie wypłacono honorarium firmie, która sporządziła plan remontów. Po stwierdzeniu tego faktu obecny zarząd zwrócił się z wnioskiem o pozwolenie budowlane do Wydziału Architektury Urzędu Gminy Żoliborz. Termin odpowiedzi wynosi 90 dni. W dniu 16 stycznia 2019 uzyskaliśmy odpowiedź (niestety jeszcze nie jest to pozwolenie) wzywającą spółdzielnię do dokonania ponad trzydziestu korekt i uzupełnień w projekcie budowlanym. Wspólnie z inspektorem nadzoru obecnie nad tym pracujemy. Wezwaliśmy autora projektu do uzupełnień. O rozwoju sytuacji będziemy informować.

Na część pytań zadanych przedstawicielowi zarządu na RN w ubiegłym tygodniu – 09.01.2019 - nie był on w stanie odpowiedzieć, ponieważ nie został należycie

poinformowany o konieczności przygotowania się na odpowiedzi na pytania, których uprzednio nie znał. Ponadto sprawami remontu zajmuje się głównie p. A. Osiej. Na propozycję aby zaprosić p. Osieja RN nie wyraziła zgody. W dn. 9.01 wykonywany był z góry zaplanowany przegląd lokali do godziny 19:30.

PO OPRACOWANIU ODPOWIEDZI NA PISMO RN z dnia 15.01.2019 ZARZĄD PRZEŚLE SVOJE STANOWISKO MOŻLIWIE JAK NAJSZYBCIEJ DROGĄ MAILOWĄ.

Odpowiedzi na wiele z pytań RN znajduje się w dokumentach przekazanych RN i tak: - w dn. 19.12.2018 przekazano informacje o stanie finansów i niedoborach na dn. 31.07.18

- w dn. 19.12.2018 przekazano informacje o prowadzonych pracach nad projektami, ofertami wykonawców i pozyskiwaniem informacji z księgowości i banków z określeniem terminów.

- w dn. 7.01.2019 przekazano plan remontów, sposób ich finansowania, jak i bilans stanu funduszu remontowego: rzeczywisty na dzień 31.12.2018 oraz prognozowany na dn. 31.12.2019 oraz 31.12.2020.

- w dn. 7.01.2019 przekazano program WZ z informacjami o etapach kosztach i sposobie finansowania remontu. (np. na dn. 31.12.2020 powinno pozostać na funduszu remontowym około 258 000 zł.

Niemniej już teraz możemy stanowczo zaprzeczyć zawartej w mailu RN z dn. 15.01.2019 r. tezie, jakoby „nie jesteśmy odpowiednio przygotowani merytorycznie, kompetencyjnie, finansowo i komunikacyjnie z mieszkańcami do przeprowadzenia tak poważnego remontu”.

Zarząd jest odpowiednio przygotowany, pracuje intensywnie. Komunikuje się wewnętrznie przynajmniej trzy razy dziennie. Spotyka się – w różnych sprawach – średnio trzy razy w tygodniu. Rozumiemy i szczerze oraz bez złośliwości możemy współczuć poszczególnym członkom Rady Nadzorczej, że chcą więcej wiedzieć, być bardziej decyzyjni, lecz słaba wewnętrzna komunikacja i kłopot ze zorganizowaniem tak prostej rzeczy, jak posiedzenie rady nadzorczej w pełnym składzie, utrudnia pełnienie funkcji nadzorczej nad zarządem.

Zarząd SBM Ognisko V

Komentarz RN

Zarząd powinien uzupełnić dokumenty na WZ, aby ich treść była kompletna i zrozumiała dla członków uczestniczących w WZ.

Ad.3

Sposób i forma komunikacji z Zarządem

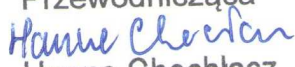
Zwracamy się do Zarządu, aby dokumenty przygotowywane na posiedzenia RN zawierały kompletne i aktualne dane umożliwiające podjęcie przez RN decyzji związanych z kolejnymi działaniami Zarządu. Niezależnie prosimy o przygotowywanie i wcześniejsze przesłanie do członków RN treści uchwał, które są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania SBM.

RN zwraca uwagę Zarządowi, że od momentu jej powołania z powodu na nieprawidłowe komunikowanie i planowanie działań Zarządu wobec RN, RN spotykała się 2 razy częściej niż wynika to z jej obowiązków.

RN zaleca, aby Zarząd sporządzał raporty z posiedzeń Zarządu, zgodnie z Regulaminem Zarządu oraz przysyłał je do wiadomości członków RN.

Ad. 4

Ustalenie terminu posiedzenia RN - **13.02.2019 r. (środa) godz. 18:30**

Przewodnicząca

Hanna Chechłacz

Sekretarz

Jolanta Szymańska