

Warszawa 10 styczeń 2025r.

Do

członka Rady Nadzorczej

Pani [REDACTED]

SM Waszyngtona

04-030 Warszawa, ul. Kinowa 19

Wnosimy o podjęcie stosownych czynności prowadzących do udzielenia odpowiedzi w sprawach wniesionych do Rady Nadzorczej pismami z 2023-10-04, 2023-11-09, 2024-01-11, 2024-04-15, 2024-09-03, 2024-10-07, 2024-10-07, Pismo 2024-10-18 i innych.

1. W jakiej wysokości zostały poniesione w latach 2023 i 2024 koszty przeglądów budowlanych na Nieruchomości nr 6. Planowane koszty, o czym była Pani i Rada informowana, były czterokrotnie zawyżone, ze względu na niezgodny z Prawem Budowlanym podział nieruchomości na cztery części. Czy dokonane zostało scalenie ksiąg obiektu w jedną, tak jak było to wnioskowane?
2. Prosimy podać podstawę prawną finansowania przeglądów budowlanych z funduszu remontowego (zgodnie z Prawem budowlanym przegląd nie jest remontem, nie może obciążać FR i powinien być wykazywany w oddzielnej pozycji eksploatacyjnej).
3. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego w 2022 roku stawki opłat za CO i CW dla lokali usługowych Apteki i Piekarni były niższe niż dla lokali mieszkalnych. Czy jest planowana korekta rozliczenia?
4. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego w latach 2022 i 2023 powierzchnia lokali usługowych Apteki i Piekarni, liczona do powierzchni CO, była o 146,50 m² mniejsza od faktycznej użytkowej i jak jest dla roku 2024. Czy jest planowana korekta rozliczenia?
5. Prosimy wyjaśnić niezgodne z ustawą prawo energetyczne rozliczanie nadpłaty na zaliczkach i kosztach stałych dla CW. Nadpłata sumarycznie na naszej nieruchomości nr 6 za 2022 rok wyniosła 1.676,46zł i powinna być zwrócona w proporcji do ilości lokali. Przekazanie nadwyżki na konto eksploatacji było niezgodne z ustawą, a także niewłaściwe ze względu na różne podstawy przeliczeniowe, czyli powierzchnia i lokal. Z kolei na zimnej wodzie zużycie licznikowe lokalowe było wyższe od fakturowego odpowiednio: za I półrocze 2022 o 169 m³, a za II półrocze 2022 o 612 m³. Tu również w sposób niezgodny z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę nadwyżka zasilła konto eksploatacji i także niewłaściwie ze względu na różne podstawy przeliczeniowe, czyli powierzchnia i zużycie wody. Oczywiście jest, że w rozliczeniu powinna być zastosowana korekta stawki za zimną wodę. To samo dotyczy 2023 roku. Czy jest planowana korekta rozliczenia?
6. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego nie zostały wykonane kalkulacje rozliczeń mediów za 2022, 2023 i pierwszą połowę 2024 roku, o które wnosił mieszkaniec lokalu nr 8. Z danych przesłanych po roku czasu przez p. Kondratowicz dla roku 2022 i pierwszej połowy 2023 roku nie wynikają stawki z przekazanych rozliczeń indywidualnych. Poza tym nie są to kalkulacje tylko niepełne dane, z których wynika, że metodologia rozliczeń jest uproszczona (nie uwzględnia strat na węźle i cyrkulacji), a co za tym idzie wadliwa prawnie (prawo energetyczne, ustawa o zbiorowym...) i niezgodna z Regulaminem GZM.
7. W naliczeniach lokalowych mamy pozycję konserwacja anten. Czy na naszej nieruchomości nr 6 jest jeszcze i funkcjonuje antena zbiorcza? Na Zbaraskiej 5 takiej nie ma. Ta pozycja powinna być już kilkanaście lat temu usunięta, chyba że na innych klatkach antena zbiorcza funkcjonuje i jest używana. Prosimy to sprawdzić i wskazać konkretne lokale, które z tego rozwiązania korzystają.
8. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego od 30 lat nie jest naprawiana elewacja klinkierowa. Część odpadniętych płytek jeszcze się zachowała i leży na opasce budynku.
9. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego w przetargu na remont tarasów RN wyraziła zgodę na udział jednego oferenta i za cenę 2600 zł/m². Czy kontaktowała się Pani z Właścicielem, u którego remont

- robiony był po raz czwarty i który twierdził, że skończy się to w taki sam sposób jak poprzednio, czyli następnym remontem. Była pani o to poproszona pismem.
10. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego rozliczenia mediów w zakresie CW są wykonywane niezgodnie z ustawą Prawo energetyczne i Regulaminem GZM tzn. w kosztach stałych nie są uwzględniane straty energii na węzle, przesyle i cyrkulacji, a także dlaczego nie są uwzględniane różnice w parametrach wody ciepłej dostarczanej do poszczególnych klatek.
 11. Sprawa pilotów do bramy i breloków domofonowych (pestek). Koszt zakupu w administracji pilota to 150zł, a pestki 16,20zł. Taki pilot kosztuje na Allegro 39zł, a pestka 1,90zł. Prosimy wskazać takie rozwiązanie, żeby koszt pilota nie przekraczał 50zł a pestki 3zł.
 12. Prosimy o wyjaśnienie z jakich środków finansowych (z jakiego konta) pokryty został koszt audytu energetycznego w kwocie 12,5tys. zł. Prosimy podać podstawę prawną takiego finansowania. Jakie inne koszty zostały poniesione w związku z termomodernizacją.
 13. Prosimy o wyjaśnienie z jakich środków finansowych (z jakiego konta) i w jakiej wysokości pokryty został koszt projektu organizacji ruchu.
 14. Jakie są koszty obsługi monitoringu i jak jest on zarządzany.
 15. W planie gospodarczym jest (tak jak i w latach poprzednich) pozycja ryczał samochodowy. Zaplanowano na 2023 rok 5200 zł, czyli w przeliczeniu ponad 700 km/m-c. Kto go wykorzystuje i w jakim celu? Czy jest w ogóle jakakolwiek tego kontrola?
 16. Na nowy system informatyczny wydano 200 tys. zł. Prosimy o podstawę prawną wydatkowania takiej kwoty bez zgody Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Decyzja o takim zakupie przekracza uprawnienia zarządu zwykłego i RN. Dlaczego RN do tej pory nie odpowiedziała na wniosek z dnia 07-10-2024 w tej sprawie? Prosimy o odpowiedź. Dlaczego RN do tej pory nie odpowiedziała na wniosek z dnia 18-10-2024 w tej sprawie? Prosimy o odpowiedź.
 17. W planie gospodarczym jest pozycja 100 tys. zł na zakup klimatyzacji do biura zarządu. Prosimy o podstawę prawną wydatkowania takiej kwoty bez zgody Walnego Zgromadzenia. Decyzja o takim zakupie przekracza uprawnienia zarządu zwykłego i RN. Dlaczego RN do tej pory nie odpowiedziała na wniosek z dnia 07-10-2024 w tej sprawie? Prosimy o odpowiedź.
 18. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego do tej pory nie została wykonana Analiza działalności Spółdzielni za rok 2023 i w jaki sposób Rada Nadzorcza uchwaliła Plan gospodarczy na 2024 rok bez tak istotnych informacji. Dlaczego RN nie odpowiedziała na wniosek z 15-04-2024 i z 07-10-2024 w sprawie planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok. Prosimy o odpowiedź na te wnioski.
 19. Prosimy wyjaśnić w jakiej wysokości i na podstawie jakiej uchwały WZ Spółdzielnia zaciągnęła kredyt. Jaka część tego kredytu obciążała Nieruchomość nr 6 (St. Augusta-Zbaraska), co zostało sfinansowane i ile pozostało do spłaty. Prosimy o wskazanie banku i kosztów kredytu (odsetki, opłaty, prowizje, podatki, marże, usługi dodatkowe, ubezpieczenie itp.)

Z poważaniem,

Komitet Nieruchomości St. Augusta 3,5,5a, Zbaraska 5,5a,5b