

Warszawa 03 lipca 2025r.

Do

**Zarządu SM Waszyngtona
i Rady Nadzorczej**

04-030 Warszawa, ul. Kinowa 19

Stanowisko Komitetu Nieruchomości.

Na wstępie informujemy, że do dnia dzisiejszego nie otrzymaliśmy odpowiedzi i nie zostały zrealizowane wnioski w sprawach zgłoszonych pismami:

- pismo z dnia 10-01-2025
- dwa pisma z dnia 20-01-2025
- pismo z dnia 07-02-2025
- dwa pisma z dnia 19-03-2025

Komitet Nieruchomości stwierdza, że jest całkowicie ignorowany przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni, a pani [REDAKTED] członek RN absolutnie nie chce współpracować z Komitetem, nie odpowiada na pisma do niej bezpośrednio kierowane i nie podejmuje działań w interesie Nieruchomości, którą reprezentuje.

Rada Nadzorcza uchwaliła plany gospodarcze, w tym remontowe, w lutym 2025 roku, ale absolutnie nie współpracowała z Komitetami Nieruchomości i też nie zamieściła tych planów na stronie Spółdzielni, pomimo obowiązku ustawowego. Dopiero 23 maja 2025 tuż przed Walnym Zgromadzeniem zostały zamieszczone uchwały z planami. Dla naszej nieruchomości wpisano 900 tys. zł na remont instalacji c.o., czyli całość środków z funduszu remontowego. W przeliczeniu na lokal, to kwota ok. 11 tys. zł. To pokazuje, że Rada Nadzorcza jest gotowa zaakceptować i wydać każdą kwotę, byleby tylko nikt im w tym nie przeszkadzał. W naszej Spółdzielni nie ma żadnej polityki remontowej. Są za to przetargi, w których startuje jedna, albo dwie firmy i abstrakcyjne wyceny, o czym wielokrotnie informowaliśmy Radę Nadzorczą.

Stanowisko Komitetu Nieruchomości w sprawie uchwalonego planu remontowego:

W sprawie planowanego remontu instalacji centralnego ogrzewania Komitet Nieruchomości wyraża następujące stanowisko:

Instalacja pionów ma okres użytkowania min. 50 lat i jest w stanie dobrym. Proponowanie wymiany instalacji, która może służyć przez jeszcze min 20 lat jest niegospodarnością i namawianiem do niekorzystnego rozporządzania mieniem.

Instalacja poziomów c.o. w piwnicach została wykonana z rur, które przez lata leżały na zewnątrz na terenie magazynu SM Osiedle Młodych i dlatego nie wytrzymała swojego okresu użytkowego i wymaga wymiany.

Stanowisko Komitetu Nieruchomości w sprawie nadzoru nad remontami:

Komitet Nieruchomości ma bezwzględne prawo uczestniczyć w planowaniu robót remontowych, a następnie w nadzorowaniu całego procesu przygotowawczego, ofertowego, przetargowego i realizacyjnego. Jest to także obowiązek Komitetu Nieruchomości wynikający z doświadczenia braku jakiegokolwiek nadzoru w latach poprzednich.

Komitet Nieruchomości ma prawo interweniować, jeśli naruszane są zasady konkurencyjności, opłacalności i zdrowego rozsądku, a także wszędzie tam, gdzie działania Zarządu i Rady Nadzorczej są nietransparentne i wskazują na brak kompetencji, niegospodarność lub możliwą korupcję. Podstawowym zadaniem Komitetu Nieruchomości jest dbałość o zapewnienie uczciwego, racjonalnego i profesjonalnego zarządzania wspólnym majątkiem reprezentowanej nieruchomości.

Wymogi Komitetu Nieruchomości w zakresie nadzoru nad remontami i rozliczeniami mediów:

1. Plany remontowe i kosztorysy inwestorskie mają być bezwzględnie uzgadniane i akceptowane przez Komitet Nieruchomości.
2. Oferentów należy wyszukiwać za pośrednictwem Internetu, przy całkowitej rezygnacji z obecnie archaicznych, nieefektywnych ogłoszeń prasowych, które generują jedynie wysokie koszty dodatkowe. Poszukiwanie oferentów ma się odbywać w sposób aktywny poprzez zapraszanie do udziału w przetargach, a nie poprzez zamieszczanie płatnych ogłoszeń. Komitet Nieruchomości ma uprawnienie do wskazywania oferentów, do których należy wysłać zaproszenia.
3. Do udziału w przetargach o wartości powyżej 99 tys. zł należy zaprosić przynajmniej siedmiu oferentów, a w pozostałych przetargach przynajmniej pięciu. Mniejsza liczba zaproszeń może wynikać wyłącznie ze specyfiki zamówienia i wynikającej stąd ograniczonej liczby wykonawców. W takim przypadku należy uzyskać zgodę Komitetu Nieruchomości.
4. Zaproszenia do udziału w przetargu (zapytania ofertowe) powinny zawierać nieodpłatną w wersji elektronicznej specyfikację istotnych warunków zamówienia.
5. Oferty przekraczające o ponad 10% wycenę kosztorysową są odrzucane, przy czym jeśli żadna z ofert nie spełnia kryterium ceny, dozwolone są negocjacje cenowe prowadzące do spełnienia kryterium.
6. Protokoły z przeglądów budowlanych, kosztorysy inwestorskie i specyfikacje istotnych warunków zamówienia poczynając od 2019 roku, mają być udostępniane Komitetowi Nieruchomości na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Comiesięczne faktury dostawców wody i ciepła mają być udostępniane Komitetowi Nieruchomości na stronie internetowej Spółdzielni poczynając od 2023 roku.
8. Szczegółowe rozliczenia dostawy wody i ciepła mają być udostępniane Komitetowi Nieruchomości na stronie internetowej Spółdzielni poczynając od 2023 roku.

Z poważaniem,

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

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

*zgodnie z oświadczeniem Komitetu
Nieruchomości z dnia 07-02-2025
podpisy nie są wymagane*