

Warszawa 03 luty 2025r.

Do

**członków Rady Nadzorczej**

pani [REDACTED]

i pani [REDACTED]

**SM Waszyngtona**

**d/w Rady Nadzorczej**

04-030 Warszawa, ul. Kinowa 19

Wnosimy o podjęcie stosownych czynności prowadzących do udzielenia odpowiedzi w sprawach m.in. wniesionych w latach 2023 i 2024 do Rady Nadzorczej i innych:

1. W Planie gospodarczo-finansowym na 2024 rok w Tabeli 3.1.3 w wyniku nieruchomości w roku poprzednim (2022) wskazano kwotę 104.648,34 zł na minusie. Oczekujemy szczegółowego wykazania na jakich konkretnie pozycjach kosztowych i w jakiej wysokości doszło do tak dużego przekroczenia kosztów planowanych. Dotyczy to także kilku lat wcześniejszych. Pisma w tych sprawach kierowane były do Zarządu i Rady Nadzorczej w 2023 i 2024 roku, a także podnoszone na Walnym Zgromadzeniu. Do tej pory nie ma w tej sprawie żadnych faktycznych wyjaśnień.
2. Od 2021 roku Spółdzielnia nie dokonała rozliczenia pobranych zaliczek w związku z otrzymaniem z Urzędu Miasta decyzji na udzielenie bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości nr 3 (może i dla innych też). Do tej pory nie ma w tej sprawie odpowiedzi, a była ona przedstawiona Zarządowi pismem z 05 grudnia 2024 i nie została też wyjaśniona na Walnym Zgromadzeniu.
3. Prosimy o wyjaśnienie, dlaczego nie zostały wykonane kalkulacje rozliczeń mediów za 2022, 2023 i pierwszą połowę 2024 roku, o które wnosił mieszkaniec lokalu Waszyngtona 39 m.110. 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.
4. 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 węźle, przesyle i cyrkulacji, a także dlaczego nie są uwzględniane różnice w parametrach wody ciepłej dostarczanej do poszczególnych klatek.
5. Prosimy wyjaśnić w jakiej wysokości i na podstawie jakiej uchwały WZ Spółdzielnia zaciągnęła kredyt. Jaka część tego kredytu obciążała Nieruchomość nr 3, co zostało sfinansowane i ile pozostało do spłaty. Jak kredyt jest rozdysponowany na poszczególne budynki i jak jest spłacany (cała nieruchomość, czy poszczególne budynki faktycznie korzystające). Prosimy o wskazanie banku i kosztów kredytu (odsetki, opłaty, prowizje, podatki, marże, usługi dodatkowe, ubezpieczenie itp.)
6. 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 lub jako składnik eksploatacji podstawowej).
7. Wnosimy o dokonanie podziału funduszu remontowego na poszczególne budynki wchodzące w skład Nieruchomości nr 3 i sporządzenie wykazu wykonanych remontów (zakres, koszt) w takim podziale poczynając od 2003 roku (podział RSM Osiedle Młodych).
8. W naliczeniach lokalowych mamy pozycję konserwacja anten. Czy na naszej nieruchomości nr 3 są jeszcze i funkcjonują anteny zbiorcze? Ta pozycja powinna być już kilkanaście lat temu usunięta. Prosimy to sprawdzić i wskazać konkretne lokale, które z tego rozwiązania korzystają.

9. 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.
10. Prosimy o wyjaśnienie z jakich środków finansowych (z jakiego konta) i w jakiej wysokości pokryty został koszt projektu organizacji ruchu i jego wdrożenie oraz czy ma realne zastosowanie.
11. Jakie są koszty obsługi monitoringu i jak jest on zarządzany.
12. 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?
13. 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.
14. 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.
15. 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.

Korespondencję prosimy prowadzić za pośrednictwem maila smwkn3@gmail.com.

**Z poważaniem,**

Komitet Nieruchomości Waszyngtona 37, 39, 41, 43, Kinowa 24

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]