

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” za okres VII 2022r. – VI 2023r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie działa jako organ Statutowy Spółdzielni w oparciu o Ustawę „Prawo Spółdzielcze”, Ustawę o Spółdzielniach mieszkaniowych, Statut oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Kadencja Rady Nadzorczej wg Statutu uchwalonego w dniu 23.06.2018 i 02-05.04.2022 a zarejestrowanego przez KRS trwa 3 lata. Rada Nadzorcza działająca w/w okresie sprawozdawczym została wybrana na Walnym Zgromadzeniu członków SM „Centrum I” w dniu 02-05.04.2022 r. i ukonstytuowała się w dniu 05.07.2022 r.

Zgodnie ze Statutem SM „Centrum I” obowiązującym w dniu wyborów Rady Nadzorczej w skład Rady weszło 7 przedstawicieli reprezentujących odpowiednio budynki mieszkalne:

	Budynek	Imię i Nazwisko
1	Chmielna 35	<i>Szymon Piasecki</i>
2		<i>Karol Wieteska</i>
3	Zgoda 13	<i>Katarzyna Żyłowska</i>
4	Świętokrzyska 35	<i>Marta Folga-Białek</i>
5		<i>Piotr Szulewski</i>
6	Tamka 40	<i>Artur Wilczek</i>
7	Zgoda 9	<i>Marcin Wawrzyniak</i>

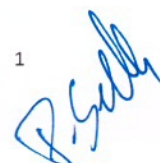
Zasady organizacji Rady Nadzorczej i jej strukturę wewnętrzną określają zapisy statutowe, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Komisji stałych Rady tj. Regulamin Komisji Rewizyjnej, Regulamin Komisji Inwestycyjno - Remontowej, Regulamin Komisji Statutowo – Regulaminowej.

Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w składzie:

- Przewodniczący- Piotr Szulewski
- Zastępca Przewodniczącego- Szymon Piasecki
- Sekretarz - Artur Wilczek (w okresie: 18-23.03.2023 r. oddelegowany do Zarządu SM oraz od 20.04.20223r. do chwili obecnej oddelegowany do Zarządu SM. Członkostwo w Radzie Nadzorczej oraz w pracach Komisji Inwestycyjno-Remontowej uległo zawieszeniu na okres oddelegowania)
- Sekretarz - Karol Wieteska od 11.05.2023 r. do chwili obecnej.

W ramach Rady Nadzorczej powołano Komisje w składzie:

- **Komisja Rewizyjna:** Marta Folga-Białek (przewodnicząca), Piotr Szulewski, Marcin Wawrzyniak.
- **Komisja Statutowo - Regulaminowa:**, Marcin Wawrzyniak (przewodniczący), Karol Wieteska (z-ca przewodniczącego), Ewa Wolska, Marta Folga-Białek.
- **Komisja Inwestycyjno- Remontowa:** Karol Wieteska (przewodniczący), Szymon Piasecki, Artur Wilczek (do chwili oddelegowania), Piotr Szulewski.



Posiedzenia Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 14 posiedzeń Rady Nadzorczej. Posiedzenia odbywały się w trybie stacjonarnym jak i zdalnym.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą:

W okresie sprawozdawczym podjęto 51 uchwały. Zestawienie uchwał jest zamieszczone w dalszej części sprawozdania.

Posiedzenie w dniu 05.07.2022 r.

- 1/07/2022 - wybór przewodniczącego.
- 2/07/2022 - wybór wiceprzewodniczącego.
- 3/07/2022 - wybór sekretarza.
- 4/07/2022 - wybór Komisji Rewizyjnej.
- 5/07/2022 - uchwalenie planu gospodarczego na 2022.
- 6/07/2022 - w sprawie podwyższenia wynagrodzenia Piotra Bakun Prezesa Zarządu.
- 7/07/2022 - w sprawie podwyższenia wynagrodzenia Jacka Baumgarta Zastępcy Prezesa Zarządu.
- 8/07/2022 - w sprawie odwołania pełnomocnictw Zdzisławowi Goss.
- 9/07/2022 - w sprawie odwołania wszelkich pełnomocnictw udzielonych przez Radę Nadzorczą do dnia 04.07.2022 r.

Posiedzenie w dniu 25.08.2022 r.

- 10/08/2022 - w sprawie uchwalenia planu pracy Rady Nadzorczej na okres 01.09.2022-31.12.2022 r.
- 11/08/2022 - w sprawie wyboru Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
- 12/08/2022 - w sprawie wyboru Komisji Statutowo-Regulaminowej.

Posiedzenie w dniu 22.09.2022 r.

- 13/09/2022 - w sprawie wyboru Komisji Statutowo-Regulaminowej.
- 14/09/2022 - w sprawie uzupełnienia składu Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
- 15/09/2022 - w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej.
- 16/09/2022 - w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej.
- 17/09/2022 - w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej.
- 18/09/2022 - w sprawie zmiany Regulaminu Komitetów Domowych SM „Centrum I” i uchwalenia tekstu jednolitego.

Posiedzenie w dniu 07.10.2022 r. (zdalne)

- 1/10/2022 - w sprawie uchwalenia II-ej korekty planu gospodarczego na 2022 r.

Posiedzenie w dniu 27.10.2022 r.

- 2/10/2022 - w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
- 3/10/2022 - w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Inwestycyjno-Remontowej Rady Nadzorczej.
- 4/10/2022 - w sprawie przyjęcia planu pracy Komisji Statutowo-regulaminowej Rady Nadzorczej.

Posiedzenie w dniu 08.12.2022 r.

- 1/12/2022 - w sprawie zobowiązania Zarządu do podjęcia działań w sprawie procesu zbierania ofert oraz umożliwienia Radzie Nadzorczej realizacji jej statutowych uprawnień.
- 2/12/2022 - w sprawie uzupełnienia składu Komisji Statutowo-Regulaminowej.
- 3/12/2022 - w sprawie zmiany Regulaminu Komitetów Domowych SM „Centrum I”.



Posiedzenie w dniu 02.02.2023 r.

1/02/2023 - w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie (brak wniosku Zarządu).

Posiedzenie w dniu 21.02.2023 r. (zdalne)

2/02/2023 - w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2023 r.

Posiedzenie w dniu 09.03.2023 r.

1/03/2023 - w sprawie uchwalenia regulaminu udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, dostaw i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.

2/03/2023 - w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Zgoda 13 w Warszawie.

3/03/2023 - w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Chmielnej 35 w Warszawie.

Posiedzenie w dniu 17.03.2023 r. (zdalne)

4/03/2023 - w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu.

Posiedzenie w dniu 03.04.2023 r. (zdalne)

1/04/2023 - w sprawie zmian w Regulaminie udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, dostaw i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.

Posiedzenie w dniu 20.04.2023 r.

2/04/2023 - w sprawie odwołania Pana Piotra Bakun z funkcji Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”

3/04/2023 - w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

4/04/2023 - w sprawie ogłoszenia konkursu otwartego na nowego Prezesa Zarządu.

5/04/2023 - w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Zgoda 9 w Warszawie.

Posiedzenie w dniu 11.05.2023 r.

1/05/2023 - w sprawie wyboru Sekretarza Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.

Posiedzenie w dniu 23.05.2023 r.

2/05/2023 - w sprawie rozwiązania umowy o pracę z dnia 17.06.2014r. z Zastępcą Prezesa Zarządu – p. Jackiem Baumgartem za porozumieniem stron i upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej do podpisania porozumienia w sprawie rozwiązania umowy o pracę .

3/05/2023 - w sprawie zawarcia z p. Jackim Baumgartem umowy o pracę na czas nieokreślony na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu i upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej do jej podpisania.

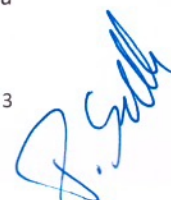
4/05/2023 - w sprawie przyjęcia korekty planu remontów na rok 2023.

5/05/2023 - w sprawie przyjęcia planu finansowego Spółdzielni na rok 2023.

6/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Zarządu w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia.

7/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.

8/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od lipca 2022 r. do czerwca 2023 r.



- 9/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie absolutorium dla Prezesa Zarządu Piotra Bakun za 2022 r.
- 10/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Jacka Baumgarta za 2022 r.
- 11/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie rozpatrzenia wniosków z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za lata 2017-2020.
- 12/05/2023 - w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od VII.2022 do VI.2023r.
- 13/05/2023 - w sprawie zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r.
- 14/05/2023 - w sprawie zaopiniowania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022r.
- 15/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r.
- 16/05/2023 - w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2022

Główne zagadnienia jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym to:

- Analiza kosztów usług wykonywanych na zlecenie Spółdzielni.
- Zatwierdzenie planów pracy Komisji Rady Nadzorczej.
- Zatwierdzenie planu remontów na 2022 rok.
- Zatwierdzenie planu remontów na 2023 rok.
- Uchwalenie Regulaminu Komitetów Domowych.
- Pracowano nad zmianami w regulaminach funkcjonowania Komisji Inwestycyjno-Remontowej, Rewizyjnej, Statutowo-Regulaminowej i Komitetów Domowych.
- Podejmowanie Uchwał w sprawie odstępowania w określonych przypadkach od postępowania przetargowego – lokale użytkowe.
- Zaopiniowano Porządek Obrad i projekty Uchwał na Walne Zgromadzenie w 2023 r.
- Analiza spraw sądowych, prowadzonych przez Spółdzielnię i ocena zasadności kontynuowania niektórych spraw (ADEXDUD - Adaszewski).
- Rozpatrywanie spraw zgłaszanych przez poszczególnych członków w ramach skarg i interwencji.
- Uchwalenie Regulaminu udzielania zamówień na realizację robót budowlanych, dostaw i usług w SM „Centrum I”.
- Analiza ilości ofert spływających na ogłoszone konkursy ofert i przetargi oraz podjęcie Uchwały w sprawie zwiększenia ilości ofert.
- Analiza Planu remontów na 2022 rok – podjęcie Uchwał w sprawie dwóch korekt Planu.
- Przygotowanie projektu Regulaminu GZM.
- Przeprowadzono analizę/kontrolę i dokonano oceny przebiegu remontów:
 - - balkonów w budynku Tamka 40 (balkony północne i południowe)
 - - pomieszczeń biurowych na V piętrze w budynku Świętokrzyska 31/33a
 - - wymiany wind w budynkach Świętokrzyska 35, Zgoda 13 i Chmielna 35

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 20.04.2023 r. p. Piotr Bakun został odwołany z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu SM „Centrum I”. Rada Nadzorcza nie zaakceptowała sposobu funkcjonowania w Spółdzielni Pana Piotra Bakun, który sprowadzał funkcję Rady Nadzorczej do funkcji „niemej akceptacji” i nie realizował jej uchwał i wniosków. Jednocześnie Rada Nadzorcza do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oddelegowała jednego ze swoich członków – p. Artura Wilczka.

W dniu 22.05.2023 r. ogłoszono konkurs na stanowisko Prezesa Zarządu – postępowanie w toku.

Szczegółowe informacje o podejmowanych przez Radę Nadzorczą działaniach znajdują się w protokołach z poszczególnych posiedzeń dostępnych dla wszystkich Członków Spółdzielni. W załącznikach – stanowiących

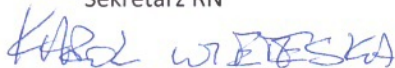
integralną część niniejszego sprawozdania – zawarte zostały raporty/opisy przeanalizowanych przez Radę Nadzorczą dużych przedsięwzięć remontowych realizowanych przez Spółdzielnię:

- A. ANALIZA PRZEBIEGU ZADANIA REMONTOWEGO: REMONT BALKONÓW W BUDYNKU TAMKA 40 (część I) - balkony południowe
- B. ANALIZA PRZEBIEGU ZADANIA REMONTOWEGO: REMONT BALKONÓW W BUDYNKU TAMKA 40 (część II) - balkony północne
- C. ANALIZA PRZEBIEGU procesu wyboru wykonawcy na: DOKOŃCZENIE REMONTU BALKONÓW południowych w budynku Tamka 40
- D. ANALIZA PRZEBIEGU ZADANIA REMONTOWEGO: REMONT LOKALU UŻYTKOWEGO NA V piętrze w budynku biurowym Świętokrzyska 31/33a
- E. ANALIZA PRZEBIEGU ZADANIA REMONTOWEGO: WYMIANA WIND W BUDYNKACH: Zgoda 13, Chmielna 35, Świętokrzyska 31/33a

Jednym z ważniejszych zadań jakie wyznaczyła sobie Rada Nadzorcza do zrealizowania w tej kadencji to zmiana komunikacji pomiędzy Zarządem a Radą Nadzorczą, polegająca na stworzeniu narzędzi pozwalających na bezpośredni (bez udziału Zarządu) dostęp członkom Rady Nadzorczej do usystematyzowanych informacji (elektronicznych) takich jak m.in. podział kosztów obsługi prawnej na poszczególne sprawy i tematy, koszty poszczególnych zadań remontowych (obejmujące nie tylko koszty remontów ale zawierające koszty opinii, ekspertyz, ogłoszeń o konkursach itp.).

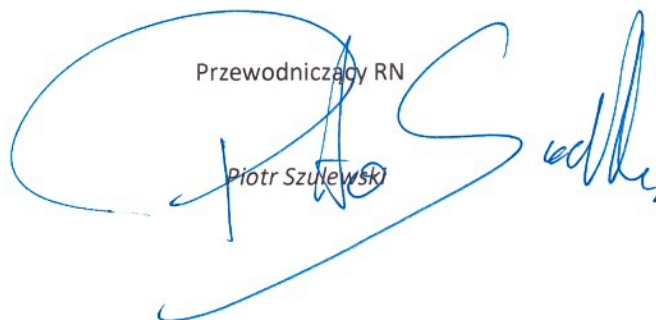
Należy podkreślić, iż pomimo występujących różnic w postrzeganiu wielu spraw członkowie Rady Nadzorczej potrafią w sposób merytoryczny wypracować wspólne stanowisko w sprawach ważnych dla funkcjonowania Spółdzielni.

Sekretarz RN



Karol Wieteska

Przewodniczący RN



Piotr Szulewski