

PROTOKÓŁ POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ NR 1/02/2023
w dniu 02.02.2023 r.
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Miejsce zebrania

Biuro SM „Centrum I” przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A w Warszawie, sala konferencyjna na 5 piętrze.

Obecni :

- **Członkowie Rady Nadzorczej** zgodnie z listą obecności, tj. Pani Marta Folga – Białek, Pan Szymon Piasecki, Pan Piotr Szulewski, Pan Karol Wieteska, Pan Artur Wilczek,
- **Prezes Zarządu** - Pan Piotr Bakun,
- **Główna Księgowa** – Pani Beata Dziublińska,
- **Obsługa prawna:** r.pr. Izabela Minda z Kancelarii Gryn Sielicka i Wspólnicy Sp. k.

Ad. 1

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski. Pan Piotr Szulewski stwierdził, że zebranie zostało prawidłowo zwołane i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Ad. 2

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja o pracy Prezydium RN.
4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 08.12.2022r.
5. Informacja Zarządu o działalności SM „Centrum I” w okresie 01.- 31.12.2022 r.
6. Informacja Głównej Księgowej o sytuacji finansowej Spółdzielni.
7. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany obowiązującego w SM „Centrum I” Regulaminu Wynagradzania (Wniosek Pana Karola Wieteski).
8. Informacja Zarządu n/t realizacji Uchwały nr 1/12/2022 w sprawie zobowiązania Zarządu do podjęcia działań w sprawie procesu zbierania ofert oraz umożliwienia Radzie Nadzorczej realizacji jej statutowych uprawnień (Wniosek Pana Karola Wieteski),
9. Omówienie analizy Zarządu n/t opłacalności remontu Sali konferencyjnej w budynku Świętokrzyska 31/33A (Wniosek Pana Karola Wieteski),
10. Zamknięcie zebrania.

W związku z wnioskiem Zarządu z dnia 27 stycznia 2023r. o odstąpienie od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego o powierzchni 25,85 m² w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie, Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski poddał pod głosowanie wniosek o dodanie do porządku obrad punktu 10. „Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego o powierzchni 25,85 m² w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie”. Wniosek ten został jednogłośnie przyjęty (5 głosów za).



Następnie przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski poddał pod głosowanie uzupełniony porządek obrad. Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty (5 głosów za) o treści:

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja o pracy Prezydium RN.
4. Przyjęcie protokołu z zebrania RN w dniu 08.12.2022r.
5. Informacja Zarządu o działalności SM „Centrum I” w okresie 01.- 31.12.2022 r.
6. Informacja Głównej Księgowej o sytuacji finansowej Spółdzielni.
7. Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany obowiązującego w SM „Centrum I” Regulaminu Wynagradzania (Wniosek Pana Karola Wieteski).
8. Informacja Zarządu n/t realizacji Uchwały nr 1/12/2022 w sprawie zobowiązania Zarządu do podjęcia działań w sprawie procesu zbierania ofert oraz umożliwienia Radzie Nadzorczej realizacji jej statutowych uprawnień (Wniosek Pana Karola Wieteski),
9. Omówienie analizy Zarządu n/t opłacalności remontu Sali konferencyjnej w budynku Świętokrzyska 31/33A (Wniosek Pana Karola Wieteski),
10. Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie,
11. Zamknięcie zebrania.

Ad. 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował zebranych, że od dnia 08.12.2022r. do dnia dzisiejszego, Rada Nadzorcza kontaktowała się telefonicznie i współpracowała ze sobą w formie elektronicznej. Po konsultacji Przewodniczącego Rady Nadzorczej z Prezesem Zarządu i członkami Prezydium Rady drogą elektroniczną nastąpiło też ustalenie porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 4

Karol Wieteska zadał pytanie kto usunął wniesione przez niego poprawki do projektu protokołu, prawidłowo przesłanego z poprawkami przez Przewodniczącego RN do Sekretariatu Sp-ni. Na to pytanie Rada Nadzorcza nie uzyskała odpowiedzi.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski poddał pod głosowanie Protokół Rady z posiedzenia w dniu 08.12.2022 r. z poprawkami wniesionymi przez Karola Wieteskę. Protokół został jednogłośnie przyjęty (Zał. 1).

Ad. 5

Prezes Zarządu Piotr Bakun omówił „Informację o działalności Spółdzielni w okresie 01.12.2022 r. – 31.12.2022 r.”.

Z uwagi na długotrwałą nieobecność Zastępcy Prezesa Zarządu – Pana Jacka Baumgart, oraz natłoku dodatkowych obowiązków z tym związanych, Prezes Zarządu Pan Piotr Bakun wskazał, że wiele tematów wymaga dłuższego czasu realizacji.

Odnośnie spraw technicznych i remontowych Prezes Zarządu wskazał, że w dalszym ciągu są prowadzone prace związane z „remontem z elementami przebudowy części istniejącego budynku podziemnego położonego w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 35, lokalu dawnego klubu „Underground” na potrzeby lokalu usługowo – handlowego. Po dokonaniu przez wykonawcę remontu kolejnych odkrywek stropu w poziomie „0” ujawniły się jeszcze dodatkowe przecieki, które wymagają uszczelnienia. W tym celu niezbędne jest rozwiązanie projektowe, które po spotkaniach przedstawi projektant. Opracowane i wykonane zabezpieczenie przeciwwodne pozwoli na zatrzymanie napływu wody do remontowanego lokalu. To zdecydowanie wydłuży termin zakończenia prac. W związku z tym został przedłożony termin zakończenia prac do 31.03.2023r.

Następnie Pan Piotr Bakun wskazał, że firma Honeska Sp. z o.o. sp. k. prowadzi dalej prace związane z „Remontem balkonów od strony północnej wraz z przedłużeniem zadaszenia nad tarasem w budynku położonym przy ul. Tamka 40 w Warszawie. Okoliczności związane z wystąpieniem niekorzystnych warunków atmosferycznych w postaci ujemnych temperatur oraz intensywnych opadów śniegu spowodowały, że zostały wstrzymane prace budowlane. W tych warunkach nie było możliwości wykonania izolacji płyt balkonowych i malowania elewacji w obrębie balkonów. Warunki atmosferyczne wpłynęły bezpośrednio na opóźnienie prac i spowodowały niedotrzymanie terminu zakończenia robót. W związku z tym podpisano aneks przedłużający termin zakończenia prac do 31.01.2023r..

W dniu 21.12.2022r. zostały zakończone prace związane z montażem dźwigów w budynkach przy ul. Chmielnej 35, ul. Świętokrzyskiej 25 i ul. Zgoda 13. Dokonano odbioru i po badaniach UDT dopuszczono dźwigi do eksploatacji. Ze względu na głośną pracę dźwigów z firmą Schindler podpisano aneks zawierający zapisy wstrzymania się z zapłatą części wynagrodzenia do czasu wymiany rolek. Firma Schindler zobowiązała się do wymiany rolek do 30.04.2023r.

Ad. 6

Główna Księgowa Beata Dziublińska przedstawiła informację o sytuacji finansowej Spółdzielni.

Główna Księgowa wskazała, że są opóźnienia w sporządzeniu projektu planu gospodarczego za 2023r. z uwagi na problemy kadrowe i dużą ilość pracy. Główna Księgowa zobowiązała się, że do 20.02.2023r. przygotuje projekt Planu gospodarczego na 2023r. Prezes Zarządu ma przesłać projekt Planu Radzie do 22.02.2023r.

Następnie Główna Księgowa przedstawiła informację o lokatach.

W banku Millennium S.A. w miesiącu lutym zakładane są lokaty nocne, na dzień dzisiejszy są bardziej opłacalne niż lokaty negocjowane. W drugiej połowie lutego w tym banku ma być wyższe oprocentowanie dla lokat.

W banku Credit Agricole S.A. są trzy lokaty: jedna do 17.03.2023r. na okres 3 miesięcy z oprocentowaniem 3%, druga lokata do 08.02.2023r. na okres 3 miesięcy z oprocentowaniem 3%, i trzecia lokata do 22.02.2023r. na okres 1 miesiąca z oprocentowaniem 3%. Po czasie zapadalności Zarząd będzie negocjował z bankiem wyższe oprocentowanie.

Natomiast w banku Santander Consumer Bank S.A. są także trzy lokaty: jedna do dnia 01.03.2023r. na okres 3 miesięcy z oprocentowaniem 6% oraz dwie do dnia 25.04.2023 na okres 3 miesięcy z oprocentowaniem 6,3%.

Wszystkie lokaty powyżej 3 miesięcy są niżej oprocentowane.

W ING nie chcą założyć Spółdzielni lokaty.

Rada rekomenduje korzystanie przez Spółdzielnię z korzystnych lokat na poziomie 6%.

Pan Artur Wilczek zapytał, czy trzymanie pieniędzy na lokatach w Milenium S.A. jest uzasadnione i dlaczego nie przeniesiemy tych pieniędzy do Santander Consumer Bank S.A. lub do Credit Agricole S.A.

Na wniosek jednego z członków RN upoważniła Pana Artura Wilczka do nadzorowania procesu lokowania środków na lokatach bankowych i rekomendowania Zarządowi rozwiązań w tym zakresie.

Prezes Zarządu powiedział, że w tym momencie nie możemy przenieść pieniędzy z banku Millenium S.A. z uwagi na nieobecność Zastępcy Prezesa Zarządu. Pana Jacka Baumgart. Prezes Zarządu wskazał, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni, reprezentacja Spółdzielni jest dwuosobowa tj. oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Powołany pełnomocnik nie chce podpisywać takich zobowiązań.

Ad. 7

Po dyskusji, z uwagi na wielowątkowość tematu dotyczącego zmian Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” (w tym kwestie, że uchwalanie i zmiana tego regulaminu należy do kompetencji Zarządu oraz ewentualnych rekomendacji dla Zarządu w tym zakresie), jak również konieczność uprzedniego zajęcia się tym tematem przez Komisję Statutowo – Regulaminową, Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski zaproponował usunięcie z porządku obrad punktu 7. „Podjęcie Uchwały w sprawie zmiany obowiązującego w SM „Centrum I” Regulaminu wynagradzania (Wniosek Pana Karola Wieteski).”

Następnie, Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Szulewski poddał pod głosowanie wniosek o usunięcie z porządku obrad punktu 7. Wniosek ten został jednogłośnie przyjęty (5 głosów za).

W ten sposób porządek obrad uległ zmianie i:

- 1) punkt 8 przyjętego porządku obrad stał się punktem 7. „Informacja Zarządu n/t realizacji Uchwały nr 1/12/2022 w sprawie zobowiązania Zarządu do podjęcia działań w sprawie procesu zbierania ofert oraz umożliwienia Radzie Nadzorczej realizacji jej statutowych uprawnień (Wniosek Pana Karola Wieteski)”,
- 2) punkt 9 przyjętego porządku obrad stał się punktem 8. „Omówienie analizy Zarządu n/t opłacalności remontu Sali konferencyjnej w budynku Świętokrzyska 31/33A (Wniosek Pana Karola Wieteski)”,
- 3) punkt 10 przyjętego porządku obrad stał się punktem 9. „Podjęcie Uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie”,
- 4) punkt 11 przyjętego porządku obrad stał się punktem 10. „Zamknięcie zebrania”.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 1/12/2022 z dnia 08.12.2022r. zobowiązała Zarząd do podjęcia natychmiastowych działań zmierzających do elektronicznego obiegu dokumentów w Spółdzielni, digitalizacji dokumentacji procesów inwestycyjno – remontowych: wymiany wind w budynkach Świętokrzyska 35, Zgoda 13 i Chmielna 35, remontu balkonów w budynku Tamka 40, wymiany wodomierzy w budynkach Tamka 40 i zgoda 9 oraz elektronicznego dostępu do ww. dokumentacji.

Prezes Zarządu Piotr Bakun oświadczył, że na ten moment nie ma możliwości i zasobów kadrowych Spółdzielni, aby ww. działania przeprowadzić. Z uwagi na braki kadrowe, w tym długotrwałą nieobecność Zastępcy Prezesa Zarządu Pana Jacka Baumgarta, który nadzorował sprawy techniczne i remontowe oraz długotrwałą nieobecność (ze względów zdrowotnych) od 02.02.2023r. Kierownika działu technicznego Pani Małgorzaty Jarockiej, nie było możliwe wykonanie ww. Uchwały Rady.

Karol Wieteska stwierdził, że tematy zawarte w tej Uchwale były omawiane od początku obecnej kadencji RN a Zarząd pomimo upływu 8 miesięcy nie zrobił w tym temacie.

Następnie odbyła się dyskusja odnośnie digitalizacji dokumentów. W związku z tym, że Zarząd nie wiedział, że digitalizację dokumentów można powierzyć firmie zewnętrznej Rada poinformowała Zarząd, że realizację Uchwały nr 1/12/2022 w tym zakresie można zlecić firmie zewnętrznej.

Zarząd zobowiązał się zlecić firmie zewnętrznej wykonanie digitalizacji dokumentów zgodnie z Uchwałą nr 1/12/2022.

Odbyła się dyskusja odnośnie modelu funkcjonowania działu technicznego.

Pan Karol Wieteska zadeklarował pomoc Spółdzielni przy sprawach technicznych.

Pan Artur Wilczek zapytał Zarząd, czy kierownik projektu do działu technicznego został już wyłoniony. Prezes Zarządu poinformował zebranych, że oferty cv są zebrane i została wybrana jedna osoba, która ma zastąpić od 01.03.2023r. Panią Małgorzatę Jarocką.

Pan Karol Wieteska po przedyskutowaniu problemu z Komisją Inwestycyjno- - Remontową ma przesłać Zarządowi wzór tabelki, w której określany ma być status każdego zadania inwestycyjnego. Tabelka ma być przekazywana na bieżąco RN przez Zarząd.

Pan Karol Wieteska stwierdził, że nic się nie zmienia w modelu funkcjonowania działu technicznego oraz zgłosił wniosek do Zarządu o przesłanie regulaminu GZM do zaopiniowania radcy prawnemu.

Następnie odbyła się dyskusja nt. problemów w funkcjonowaniu Spółdzielni w związku z długotrwałą nieobecnością Zastępcy Prezesa Zarządu Pana Jacka Baumgarta. W związku z tym, że reprezentacja Spółdzielni jest dwuosobowa (tj. oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik), zaś powołany pełnomocnik nie chce podpisywać dokumentów, które rodzą określone skutki finansowe dla Spółdzielni, rozważano różne warianty mające na celu normalne funkcjonowanie Spółdzielni, w tym wariant dotyczący oddelegowania jednego z członków Rady do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Rada zwróciła się do radcy prawnego Izabeli Mindy, o analizę dopuszczalności takiego rozwiązania lub zaproponowania innego rozwiązania problemu.

Ad. 8

Prezes Zarządu Piotr Bakun wskazał, że analiza ekonomiczna dotycząca opłacalności remontu Sali konferencyjnej w budynku Świętokrzyskiej 31/33a nie została wykonana na posiedzenie Rady w dniu 02.02.2023r. z uwagi na brak czasu.

Odbyła się dyskusja na temat opłacalności remontu sali konferencyjnej, która wykazała, że remont tej sali według kosztorysu na roboty budowlane i zestawienia cenowego urządzeń i elementów wyposażenia sali (przedłożonego z materiałami na Radę) nie jest opłacalny.

Rada Nadzorcza rekomenduje przeprowadzenie remontu sali konferencyjnej metodami gospodarczymi po przedstawieniu przez Zarząd ofert remontowych.

Ad. 9

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 1/02/2023** w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie (Zał. 2).

Za podjęciem uchwały głosowało 4 członków Rady Nadzorczej, tj. Pan Piotr Szulewski, Pan Szymon Piasecki, Pani Karol Wieteska i Pan Artur Wilczek.

Nie głosował 1 członek Rady Nadzorczej (Pani Marta Folga – Białek).

Uchwała została podjęta.

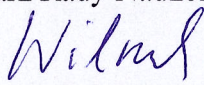
Ad. 10

Rada Nadzorcza postanowiła zebrać się na posiedzenie w formie zdalnej w dniu **10.02.2023r.**, celem przyjęcia Planu gospodarczego na 2023r.

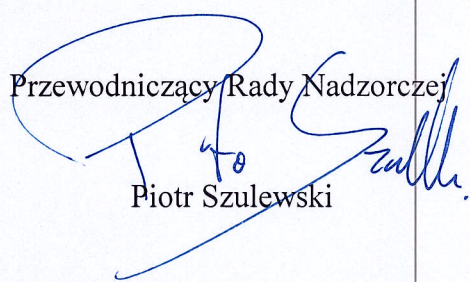
Termin posiedzenia stacjonarnego został ustalony na dzień **09.03.2023r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował wszystkim za udział w spotkaniu.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Artur Wilczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Piotr Szulewski