

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” za okres VII 2023 r. – VI 2024 r.

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 02-05.04.2022r. i zarejestrowanego przez KRS trwa 3 lata. Rada Nadzorcza działająca w/w okresie sprawozdawczym została wybrana na Walnym Zgromadzeniu członków SM „Centrum I” w dniu 12-15.-06.2022 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</i>
5		<i>Piotr Szulewski</i>
6	Tamka 40	<i>Artur Wilczek</i> (do 26.10.2023 r.)
7	Zgoda 9	<i>Marcin Wawrzyniak</i>

Zgodnie z zapisami w Statucie pan Artur Wilczek zakończył pracę w Radzie Nadzorczej z dniem 26.10.2023 w związku z wyborem go na Prezesa Zarządu Spółdzielni.

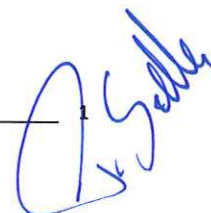
Zasady organizacji Rady Nadzorczej i jej strukturę wewnętrzną określają zapisy statutowe, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulaminy Komisji stałych Rady tj. Regulamin Komisji Rewizyjnej, Regulamin Komisji Inwestycyjno - Remontowej, Regulamin Komisji Statutowo – Regulaminowej.

Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w składzie:

- Przewodniczący - Piotr Szulewski
- Zastępca Przewodniczącego- Szymon Piasecki
- Sekretarz - Karol Wieteska

W ramach Rady Nadzorczej powołano Komisje w składzie:

- Komisja Rewizyjna: Marta Folga (przewodnicząca), Piotr Szulewski, Marcin Wawrzyniak.
- Komisja Statutowo - Regulaminowa:, Marcin Wawrzyniak (przewodniczący), Karol Wieteska (z-ca przewodniczącego), Ewa Wolska, Marta Folga.
- Komisja Inwestycyjno-Remontowa: Karol Wieteska (przewodniczący), Szymon Piasecki, 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 (tryb obiegowego zbierania głosów za pomocą elektronicznych środków komunikacji) co odpowiednio zaznaczono w poniższym zestawieniu.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą:

W okresie sprawozdawczym podjęto 40 uchwał. Zestawienie uchwał jest zamieszczone w dalszej części sprawozdania.

Posiedzenie w dniu 24.07.2023 r. (zdalne)

- 1/07/2023 - Uchwała w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu

Posiedzenie w dniu 31.08.2023 r.

- 1/08/2023 - Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargu nieograniczonego, o którym mowa w regulaminie zamówień na realizację robót budowlanych, dostaw i usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie w przypadku wykonania remontu balkonów od strony południowej wraz z robotami towarzyszącymi w budynku położonym przy ul. Tamka 40 w Warszawie.
- 2/08/2023 - Uchwała w sprawie zaopiniowania wniosku Zarządu o odstąpienie od kontynuowania postępowań sądowych w sprawach z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie przeciwko Piotrowi Adaszewskiemu oraz zobowiązania Zarządu do podjęcia rozmów ugodowych z Piotrem Adaszewskim w postępowaniach sądowych z jego udziałem.
- 3/08/2023 - Uchwała w sprawie uchylecia uchwały Rady Nadzorczej nr 4/2022 z dnia 16 maja 2022 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za lata 2019, 2020 i 2021, uchylecia uchwały Rady Nadzorczej nr 10/1022 z dnia 7 czerwca 2022 r. w sprawie reasumpcji w zakresie kwestii formalnych uchwały z dnia 16 maja 2022 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za lata 2019, 2020 i 2021 oraz w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za rok 2022
- 4/08/2023 - Uchwała w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego (sali konferencyjnej) w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A w Warszawie

Posiedzenie w dniu 11.09.2023 r. (zdalne)

- 1/09/2023 - Uchwała w sprawie ogłoszenia konkursu otwartego na Członka Zarządu

Posiedzenie w dniu 28.09.2023 r.

- 2/09/2023 - Uchwała w sprawie odwołania Pana Jacka Wiesława Baumgarta z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie z dniem 30 września 2023 r. w związku z rozwiązaniem umowy o pracę z dnia 23 maja 2023 r. przez pracownika za wypowiedzeniem
- 3/09/2023 - Uchwała w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
- 4/09/2023 - Uchwała w sprawie wyboru Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie w związku z ogłoszonym konkursem otwartym na Członka Zarządu, a także w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej do podpisania umowy zlecenia z nowym Członkiem Zarządu.

Posiedzenie w dniu 19.10.2023 r.

Omówienie propozycji Spółdzielni zawarcia ugód w sprawach sądowych wytoczonych przez Członków Rady Nadzorczej kadencji 2019-2022

Posiedzenie w dniu 26.10.2023 r.

- 1/10/2023 - Uchwała w sprawie uchwalenia Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
- 2/10/2023 - Uchwała w sprawie uchylecia: uchwały Rady Nadzorczej nr 25/2004 z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie opłaty za korzystanie z pralni i suszarni przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie zamieszkałych w budynku Tamka 40, uchwały Rady Nadzorczej nr 25A/2004 z dnia 22 kwietnia 2004 r. w sprawie uzupełnienia uchwały Rady Nadzorczej nr 25/2004 z dnia 29 marca 2004 r. oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 18/2011 z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie opłat za korzystanie z rowerowni-wózkowni w budynku Tamka 40
- 3/10/2023 - Uchwała w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie w związku z ogłoszonym konkursem otwartym na Prezesa Zarządu, a także w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej do podpisania umowy o pracę z nowym Członkiem Zarządu

Posiedzenie w dniu 16.11.2023 r.

- 1/11/2023 - Uchwała w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Zgoda 9 w Warszawie

Posiedzenie w dniu 14.12.2023 r.

- 1/12/2023 - Uchwała w sprawie uchwalenia Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Posiedzenie w dniu 22.12.2023 r. (zdalne)

- 2/12/2023 - Uchwała w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na rok 2024
- 3/12/2023 - Uchwała w sprawie ustalenia wysokości opłat (odpisów) na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Posiedzenie w dniu 08.02.2024 r.

Kolejne omówienie propozycji Spółdzielni zawarcia ugód w sprawach sądowych wytoczonych przez Członków Rady Nadzorczej kadencji 2019-2022

Posiedzenie w dniu 11.03.2024 r. (zdalne)

- 1/03/2024 - Uchwała w sprawie korekty Planu Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” na rok 2024 – (nie podjęta)

Posiedzenie w dniu 21.03.2024 r.

Omówienie odwołania jednego z Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej nr 3/12/2023 z dnia 22.12.2023 r. oraz omówienie sprawozdania z przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego w związku z pismem byłego pracownika.

Posiedzenie w dniu 11.04.2024 r.

- 1/04/2024 - Uchwała w sprawie odstąpienia od konkursu na wynajem lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie
- 2/04/2024 - Uchwała w sprawie przyznania nagrody uznaniowej dla Członka Zarządu – Barbary Wolskiej za pierwszy kwartał 2024 r.
- 3/04/2024 - Uchwała w sprawie przyznania nagrody uznaniowej dla Prezesa Zarządu – Artura Wilczka za pierwszy kwartał 2024 r.

Posiedzenie w dniu 09.05.2024 r.

- 01/05/2024 - Uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres: lipiec 2023 r. - czerwiec 2024 r.
- 02/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.
- 03/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r.
- 04/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Zarządu w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia.
- 05/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r.
- 06/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.
- 07/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.
- 08/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2022.
- 09/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2023.
- 10/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie przeksięgowania zabezpieczonej kwoty odszkodowania z tytułu kar umownych wypłaconych przez spółkę Zarządzanie SEZAM Sp. z o.o. Nowy Sezam Sp.k. na remont i przebudowę pomieszczeń pozostałych po dawnym klubie Underground z funduszu zasobowego na fundusz remontowy.
- 11/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” z działalności za okres: lipiec 2023 r. - czerwiec 2024 r.
- 12/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla Piotra Bakuna - Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 20.04.2023 r.
- 13/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla Jacka Wiesława Baumgarta - Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 30.09.2023 r.
- 14/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla Artura Tadeusza Wilczka - członka Rady Nadzorczej oddelegowanego do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za okres od dnia 17.03.2023 r. do dnia 29.03.2023 r.
- 15/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla Artura Tadeusza Wilczka - członka Rady Nadzorczej oddelegowanego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za okres od dnia 21.04.2023 r. do dnia 21.07.2023 r.
- 16/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla Artura Tadeusza Wilczka - członka Rady Nadzorczej oddelegowanego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za okres od dnia 25.07.2023 r. do dnia 25.10.2023 r.
- 17/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla Artura Tadeusza Wilczka - Prezesa Zarządu Spółdzielni

- Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za okres od dnia 27.10.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.
- 18/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla Barbary Anny Wolskiej - członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie za okres od dnia 01.10.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.
- 19/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.
- 20/05/2024 - Uchwała w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wyborów uzupełniających Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie kadencji 2022-2025 z budynku Tamka 40.

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

- Zmiana struktury i formy zarządzania Spółdzielnią mające na celu uproszczenie procedur decyzyjnych, zoptymalizowanie kosztów zarządzania oraz zwiększenie efektywności zarządzania, co wymusiło przeprowadzenie opracowania nowych regulaminów: Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni oraz regulaminu Zarządu Spółdzielni.
- Analiza kosztów usług wykonywanych na zlecenie Spółdzielni.
- Zatwierdzenie planów pracy Komisji Rady Nadzorczej.
- Zatwierdzenie planu remontów na 2024 rok.
- Prace 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, lokale mieszkalne.
- Zaopiniowano Porządek Obrad i projekty Uchwał na Walne Zgromadzenie w 2024 r.
- Analiza spraw sądowych Spółdzielni a w szczególności przedłożenia propozycji zawarcia ugód w sprawach sądowych wytoczonych przez Członków Rady Nadzorczej kadencji 2019-2022
- Rozpatrywanie spraw zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni w ramach skarg i interwencji.
- Analiza ilości ofert sphywających na ogłoszone konkursy ofert i przetargi i uczestnictwo jako obserwatorzy w komisjach powoływanych przez Zarząd Spółdzielni podczas realizacji postępowań ofertowych.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.09.2023 r. odwołano Pana Jacka Baumgarta z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu oraz dokonano wyboru nowego Członka Zarządu - Pani Barbary Wolskiej (zakończenie otwartego konkursu), co było następstwem wprowadzenia nowej koncepcji zarządzania Spółdzielnią. Na posiedzeniu w dniu 26.10.2023 r. wybrano nowego Prezesa Zarządu – Pana Artura Wilczka (także zakończenie otwartego konkursu).

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

Jednym z ważniejszych zadań jakie wyznaczyła sobie Rada Nadzorcza i niełatwym wysiłkiem go zrealizowała 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.).

Rada Nadzorcza Spółdzielni „Centrum I” realizując swój statutowy obowiązek dotyczący wyrażenia opinii o projektach uchwał skierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia, analizując projekt uchwały o cofnięciu zmian wprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu w dniach 2-5.04.2022 r. opiniuje ten projekt zdecydowanie negatywnie

i kieruje do Członków apel o odrzucenie omawianej uchwały w głosowaniu powszechnym jako pomysłu wybitnie szkodliwego dla Naszej społeczności.

Uzasadnienie:

1. Projekt niniejszej uchwały jest wynikiem postępowania sądowego wszczętego z powództwa jednego z członków Spółdzielni z budynku Zgoda 13 przeciwko Spółdzielni niezadowolonego z przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 2-5 kwietnia zmian statutu prowadzących do reformowania sposobu działania organów nadzorczych naszej Spółdzielni. Walne Zgromadzenie wypowiedziało się już w tym temacie akceptując dwa lata temu wprowadzone zmiany.
2. Obligatoryjne, ponowne zwiększenie liczby członków Rady Nadzorczej do 12 osób spowoduje, obserwowane już poprzednio trudności w sprawnym realizowaniu zadań nadzorczych przy niekorzystnym kierowaniu uwagi członków Rady na partykularne interesy poszczególnych budynków oraz wewnętrzne rozgrywki grup interesów (lokalne frakcje).
3. Proponowany powrót do poprzednich zapisów Statutu tj. zwiększenie ilości członków Rady Nadzorczej do 12 oraz zwiększenie wysokości ich wynagrodzenia do wartości 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, spowoduje wzrost kosztów funkcjonowania Rady Nadzorczej o ponad 1 100 000 zł w skali jednej kadencji. Działanie członków w Radzie Nadzorczej nie powinno stanowić źródła ich zarobkowania a wyłącznie rekompensatę za poświęcony na rzecz społeczności spółdzielczej prywatny czas. Utrzymanie niewielkiego wynagrodzenie stanowi także gwarancję uniknięcia bardzo szkodliwego dla interesów Spółdzielni „kupczenia” stanowiskami co niestety zdarzało się wcześniej.
4. Aktualny sposób wyboru członków Rady Nadzorczej (osoby z największą liczbą głosów) gwarantuje zachowanie złotych zasad demokracji i jest wyrazem prawdziwego poparcia kandydatów przez społeczność naszej Spółdzielni.
5. Obecnie wymagane od kandydatów na członków Rady Nadzorczej pisemne oświadczenia oraz wypunktowane wyłączenia z ubiegania się o zasiadanie w Radzie mają na celu eliminowanie osób nie gwarantujących pełnej bezstronności i braku powiązań biznesowych tworzących szkodliwe relacje wpływające negatywnie na obiektywizm osądu spółdzielczej racji stanu.
6. Istniejąca konieczność jawnego (Imię i Nazwisko) głosowania uchwał przez członków Rady Nadzorczej jest gwarancją respektowania podstawowych zasad demokracji i cywilnego ponoszenia konsekwencji (również prawnych) z własnych wyborów przed wszystkimi Członkami naszej Spółdzielni. Jawność, przejrzystość (transparentność) działania każdego z członków Rady Nadzorczej (dostępna w postaci protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej dla wszystkich Członków Spółdzielni) stanowi bardzo istotny element kontroli i nie można z niego rezygnować.
7. Wprowadzone ograniczenie czasu zastępowania Zarządu przez delegowanego członka Rady Nadzorczej stosowane jest w sytuacji wyjątkowej i ma na celu maksymalne skrócenie czasu poszukiwania profesjonalistów na to bardzo istotne stanowisko oraz uniknięcie sytuacji kurczowego „trzymania się” tej funkcji przez osoby niezbyt kompetentne. Każdy (również członek Rady Nadzorczej) ma prawo stanięcia do otwartego konkursu na Prezesa Spółdzielni). Ograniczenie wysokości wynagrodzenia dla osoby pełniącej obowiązki Zarządu dodatkowo motywuje do szybkiego wyboru prawdziwego Zarządu Spółdzielni.

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

Sekretarz RN

Karol Wieteska

Przewodniczący RN

Piotr Szulewski

Warszawa 09.05.2024 r.