

PROTOKÓŁ NR 1/01/2025 Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ

z dnia 22.01.2025r.

Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie

Miejsce zebrania:

Sala Konferencyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” ul. Świętokrzyska 31/33A w Warszawie (V piętro).

Obecni:

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z listą obecności tj.: Pan Piotr Szulewski, Pan Szymon Piasecki, Pan Karol Wieteska, Pani Marta Folga, Pan Marcin Wawrzyniak, Pani Katarzyna Żyłowska.

Zarząd: Pan Artur Wilczek - Prezes Zarządu

Obsługa prawna: r.pr. Izabela Minda z Kancelarii Gryn Sielicka i Wspólnicy Sp. k.

Ad.1

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski.

Pan Piotr Szulewski stwierdził, że zebranie zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Ad.2

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski odczytał porządek obrad tj.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 11.12.2024 r.
4. Omówienie Informacji Zarządu za okres od 1.12.2024 r. - 31.12.2024 r.
5. Omówienie pisma złożonego przez mieszkańca budynku przy ul. Tamka 40.
6. Dyskusja na temat wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracji za okres lipiec 2020 – grudzień 2023.
7. Wolne wnioski.
8. Zakończenie zebrania.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do porządku obrad.

Nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym Pan Piotr Szulewski poddał pod głosowanie ww. porządek obrad.

Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty – 6 głosów „za”.



Ad.3

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia **11.12.2024r.**

Nie zgłoszono uwag.

Następnie poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu.

Protokół został jednogłośnie przyjęty – 6 głosów „za”

Ad. 4

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poprosił Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” Pana Artura Wilczka o omówienie Informacji Zarządu za okres **01.12.2024 r.- 31.12.2024 r.** Informacja jest załącznikiem numer 1 do tego protokołu.

Ad. 5

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski odczytał pismo mieszkańca budynku przy ul. Tamka 40 dotyczące odmowy przyznania drugiego miejsca parkingowego członkowi Spółdzielni w celu parkowania kolejnego auta.

Rada Nadzorcza wystosowała odpowiedź na w/w pismo, która została dostarczona do autora, a odbiór został potwierdzony w dniu **23.01.2025r.**

Ad. 6

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poprosił Pana Prezesa Artur Wilczka o szczegółowe przedstawienie wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji za okres lipiec 2020 r - grudzień 2023r. Prezes Spółdzielni Pan Artur Wilczek omówił treść zawartą w przeprowadzonej lustracji m.in.:

- Regulaminy, które powinny zostać uchylone,
- Kwestie braku niektórych regulaminów, o których jest mowa w statucie,
- Kwestie braku regulaminów, które są obligatoryjne,
- Regulaminy, które wymagają dostosowania,
- Zalecenia działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego gruntu pod budynkiem przy ul. Tamka,
- Obowiązek informacyjny wobec organu przeprowadzającego lustrację,
- Zintensyfikowanie działań windykacyjnych,
- W okresie lustracji Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa Spółdzielczego i ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
- Sposób udokumentowania Walnych Zgromadzeń i kompletność dokumentacji nie budzi zastrzeżeń,
- Wpisy w KRS są poprawne i aktualne,
- Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w procedurze odwoływania i wyboru członków Zarządu,
- Zarząd zgodnie ze swoimi kompetencjami kieruje i zarządza a także dokumentuje swoje działania w Spółdzielni,
- Struktura organizacyjna jest prawidłowa i dopasowana do skali prowadzonej działalności,

- Akta pracownicze prowadzone są prawidłowo,
- Nie stwierdzono przekroczeń w planach gospodarczych,
- Liczba zatrudnionych i wielkość środków na wynagrodzenia nie przekracza wartości założonych w Planie Gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
- Rodo jest przestrzegane,
- Proces przenoszenia prawa odrębnej własności nie budzi zastrzeżeń - wyodrębnionych jest 260 lokali,
- sprawy członkowskie (przyjmowanie, skreślanie) prowadzone są z zachowaniem terminów i procedur określonych ustawowo i statutowo,
- Rejestry prowadzone są prawidłowo (rejestr członków i lokali z założonymi księgami wieczystymi),
- Budynki utrzymane są w należyтым stanie estetyczno-porządkowym,
- Ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych dla każdej nieruchomości oddzielnie,
- Wyniki na gzm są ujemne i pokrywane uchwałą Walnego Zgromadzenia przez nadwyżkę bilansowa,
- Dodatni wynik finansowy rozdzielany jest uchwałą Walnego Zgromadzenia na Fundusz Remontowy poszczególnych budynków,
- Zadłużenie w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni,
- Umowy najmu lokali użytkowych w odpowiednim stopniu zabezpieczają interesy Spółdzielni i określają obowiązki najemcy,
- Umowy z dostawcami mediów zawarte są prawidłowo i są kompletne,
- Książki obiektu dla każdego budynku są założone i prowadzone prawidłowo zgodnie z przepisami,
- Przeglądy Ppoż. i budowlane przeprowadzane są prawidłowo,
- Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest prawidłowo,
- Brak nieprawidłowości w prowadzeniu księgowości. Sprawozdania finansowe zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia i złożone w uprawnionych instytucjach.

Ad. 7

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski poprosił o zgłoszenie wolnych wniosków.

- Pan Piotr Szulewski na wniosek mieszkańców budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 poruszył kwestię zminimalizowania hałasu generowanego przez użytkowanie dźwigów osobowych w budynku w porze nocnej. W związku z częstą eksploatacją wind przez osoby wynajmujące mieszkania na okres krótkoterminowy w budynku, mieszkańcy wystąpili z pomysłem wyłączenia z ruchu jednego dźwigu, argumentując to nie tylko eliminacją nadmiernego hałasu, ale też zbędnych kosztów eksploatacji. Rada Nadzorcza po przedyskutowaniu tematu, nie przychyliła się do pomysłu, proponując pozostawienie w użytku dwie windy 24h/7.



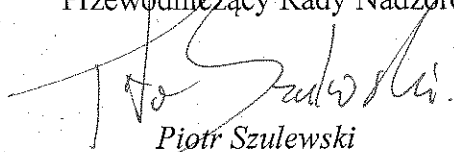
- Pani Marta Folga wystąpiła z wnioskiem o przedstawienie przez Pana Prezesa Artura Wilczka pomysłu na przeprowadzenie restrukturyzacji SM „Centrum I”.

Prezes Zarządu przedstawił działania jakie zostały już przeprowadzone oraz działania jakie zostaną przeprowadzone w najbliższym czasie, a mają na celu usprawnienie działania Spółdzielni, a tym samym redukcję kosztów i zoptymalizowanie procesów. Prezes Zarządu zaznaczył, że najważniejszym działaniem prowadzącym do zwiększenia wyniku finansowego jest zwiększenie przychodów przy delikatnej redukcji kosztów. W Spółdzielni nie są planowane zwolnienia pracowników. Wg Prezesa Zarządu nie ma możliwości zamiany obecnego Działu Księgowości na usługi zewnętrznego biura księgowego. Od momentu podpisania umowy z firmą konserwującą budynki został wprowadzony elektroniczny system monitorowania otwartych zgłoszeń, co usprawniło reagowanie na zdarzenia. Został stworzony rejestr zadań, które należy wykonać i jest on na bieżąco uzupełniany i monitorowany, a pracownicy rozliczani z wykonanych zadań. Został zmieniony system premiowania pracowników, który ma spowodować większą ich motywację. Przy opisywaniu faktur stosuje się wcześniej przygotowane formatki, które nadrukowuje się na faktury – opisywanie faktur przebiega szybko i sprawnie. Zweryfikowano również zakres obowiązków poszczególnych pracowników.

Ad. 8

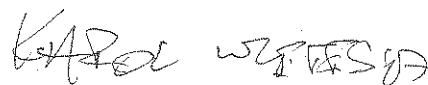
Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Szulewski wyznaczył termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej na **26.02.2025r.** na godz. **18:00** i następnie zamknął posiedzenie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Piotr Szulewski

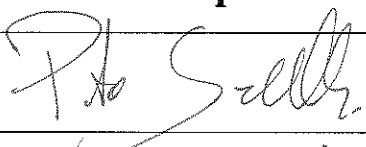
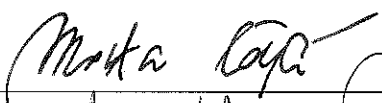
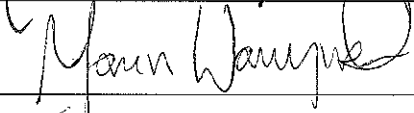
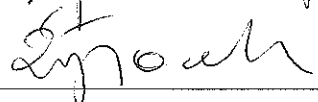
Sekretarz



Karol Wieteska

Warszawa 22.01.2025r.

LISTA OBECNOŚCI
POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM I” W
WARSZAWIE
Z DNIA 22.01.2025r.

Lp.	Imię	Nazwisko	Podpis
1.	PIOTR	SZULEWSKI	
2.	SZYMON	PIASECKI	Szymon Piasecki
3.	KAROL	WIETESKA	
4.	MARTA	FOLGA	
5.	MARCIN	WAWRZYNIAK	
6.	KATARZYNA	ŻYŁOWSKA	
7.	TOMASZ	MAMROT	

INFORMACJA
o działalności S.M. „Centrum I” w okresie: 01-31.12.2024 r.

I. Sprawy organizacyjne:

Zarząd podjął 11 Uchwał w tym:

- 1 uchwałę w sprawie powołania Komisji Przetargowej do przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 122 przy ul. Świętokrzyskiej 35.
- 1 uchwałę w sprawie wprowadzenia „Regulaminu użytkowania miejsc postojowych przy ul. Tamka 40 w Warszawie będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum I” w Warszawie”.
- 1 uchwałę w sprawie wprowadzenia opłat za użytkowanie miejsc postojowych przy ul. Tamka 40 w Warszawie będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum I” w Warszawie.
- 4 uchwały w sprawie zarejestrowania członka w rejestrze członków SM „Centrum I”.
- 3 uchwały w sprawie wyrejestrowania członka z rejestru członków SM „Centrum I”.
- 1 uchwałę w sprawie skreślenia z rejestru członków SM „Centrum I”.

Zarząd zlecił:

- Firmie **Alena Asipik** wymianę samozamykacza w drzwiach wejściowych do budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33a za kwotę **1250,00 zł brutto**.
- Firmie **Climarvent Mariusz Pyra** przyspawanie 46 szt. zaczepów na kłódki do szachtów teletechnicznych za kwotę **2100,00 zł netto** plus należny podatek VAT.
- Firmie **Stacja Smaku Agnieszka Sokołowska** dostawę cateringu na spotkanie wigilijne pracowników, Rady Nadzorczej i przedstawicieli Komitetów Domowych budynków znajdujących się w zasobach SM „Centrum I” w dniu 16.12.2024 r. za kwotę **2566,00 zł brutto**.
- Firmie **nter-Projekt Daniel Klonowski** wykonanie dokumentacji wstępnej analizy i pozyskania dokumentacji na potrzeby przebudowy trójnika kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 za kwotę **4000,00 zł netto** plus należny podatek VAT.
- Firmie **Piekarnia OSKROBA** wykonanie kanapek na zebranie Rady Nadzorczej w dniu 11.12.2024 r. za kwotę **91 zł brutto**.
- Firmie **Winda-Warszawa Sp. z o.o.** wykonanie wymiany przekaźnika Finder w dźwigu o nr 3127063445 w budynku przy ul. Tamka 40.

Zarząd podpisał:

- Aneks nr 1 z dnia 02.12.2024 r. z firmą **ESSI Sebastian Sitnicki** do umowy nr **13/19/A** z dnia **21.10.2019 r.** dotyczącej profesjonalnego niszczenia dokumentów.

- Wprowadził „Regulaminu użytkowania miejsc postojowych przy ul. Tamka 40 w Warszawie będących w zarządzaniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Centrum I” w Warszawie”.

Zarząd wyraził zgodę na:

- ✓ Wynajem pomieszczenia w lokalu użytkowym na V piętrze w budynku przy ul. Świętokrzyska 31/33A firmie **Krzysztof Liberadzki AXEL** za kwotę **2100,00 zł netto** plus należny podatek VAT.
- ✓ Ponowne ogłoszenie przetargu i powołanie Komisji Przetargowej na „ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu nr 122 przy ul. Świętokrzyskiej 35 w Warszawie”.
- ✓ Ogłoszenie wynajmu lokalu użytkowego o powierzchni 6,80m² w budynku przy ul. Zgoda 13 z terminem składania ofert do **10.01.2025r.**

Zarząd zorganizował:

- ✓ Spotkanie wigilijne dla pracowników biura, członków Komitetów Domowych oraz Rady Nadzorczej w dniu 16.12.2024 r.

II. Sprawy członkowskie.

1. Podjęto 4 uchwały w sprawie zarejestrowania członka w rejestrze członków SM „Centrum I”.
2. Podjęto 3 uchwały w sprawie wyrejestrowania członka z rejestru członków SM „Centrum I”.
3. Podjęto 1 uchwałę w sprawie skreślenia członka z rejestru członków SM „Centrum I”.
4. W dniu 20.11.2024 r. ponownie został ogłoszony przetarg ograniczony dla członków Spółdzielni oraz członków ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkających, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość przystąpienia do przetargu na ustanowienie przeniesienia prawa odrębnej własności w/w lokalu. Termin składania ofert wyznaczono na dzień 12.12.2024 r. Na przetarg nie wpłynęła żadna oferta.

III. Wynajem lokali użytkowych oraz reklamy i anteny.

1. W dniu 9.12.2024 r. z Panem Krzysztofem Liberadzkim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Krzysztof Liberadzki AXEL zawarta została umowa na najem pomieszczenia o powierzchni 74,02 m² stanowiącego część lokalu użytkowego położonego na V piętrze w budynku przy ul. Świętokrzyskiej 31/33A w dniach: 9.12.2024 r., 10.12.2024 r. i 12.12.2024 r. Najemca wykorzystywał lokal na potrzeby badania marketingowego. Czynsz za najem wyniósł 2100,00 zł netto.

IV. Sprawy techniczno-remontowe i eksploatacyjne.

1. Na prośbę członka Komitetu Domowego budynku znajdującego się przy ul. Tamka 40 wstawiono 2 szt. drzwi w pomieszczeniach piwnicznych,
2. Zabezpieczono na zimę przy pomocy geowłókniny nowe wylewki balkonów północnych w budynku przy ul. Tamka 40 oraz ograniczono dostęp do postawionego rusztowania. Wykonanie żywic odbędzie się na wiosnę,
3. Usunięcie korozji oraz nałożenie nowej powłoki malarskiej pasów nadrynnowych oraz wnętrza rynien dachu nad pomieszczeniem starej maszynowni dźwigów oraz zabezpieczenie antykorozyjne połączeń instalacji odgromowej na dachu budynku przy ul. Chmielna 35,
4. Remont ścian attykowych w budynku przy ul. Chmielna 35,
5. Przeprowadzenie drugiego przetargu na usunięcie przecieków oraz remont żelbetu w piwnicy budynku przy ul. Zgoda 13. Nie wyłoniono wykonawcy na wykonanie prac. Zgodnie z zapisami regulaminu, przeprowadzona zostanie kolejna próba pozyskania Wykonawcy zadania tym razem przy wykorzystaniu procedury Konkursu Ofert,
6. Dokończenie prac naprawczych w piwnicy budynku przy ul. Świętokrzyska 35.

V. Eksploatacja:

1. W budynku Zgoda 13:

- a) Wymieniono pękniętą szybę w oknie na antresoli w biurze BGN - koszt 3900,00 zł brutto,
- b) Wykonano remont ścian attykowych w budynku – koszt 10 260,00 zł brutto.

2. W budynku Świętokrzyska 35

3. W budynku Chmielna 35

- a) Wykonano remont ścian attykowych w budynku – koszt 10260,00 zł brutto.

4. W budynku Tamka 40:

- a) Dokończono wymianę oświetlenia bytowe na takie z czujką ruchu – koszt 8 063,28 zł brutto,
- b) Zabezpieczono na zimę przy pomocy geowłókniny nowe wylewki balkonów północnych oraz ograniczono dostęp do rusztowania.
- c) Zamontowano 2 szt. drzwi technicznych w piwnicy – koszt 4 810,32 zł brutto.

5. W budynku Zgoda 9:

- a) Zgodnie z wnioskiem Spółdzielni firma SKANSA ze swojej polisy ubezpieczeniowej pokryła koszt WUKO oraz dokonała wyczyszczenia przyłącza kanalizacyjnego budynku przy ul. Zgoda 9 po zabrudzeniu go przez wykonywanie swoich prac budowlanych,
- b) Wymieniono syfon umywalkowy w kratce ściekowej w piwnicy.

6. W budynku Świętokrzyska 31/33A:

VI. Sprawy finansowo-księgowe.

1. Stan zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych:

Wykaz zalegających z czynszem Stan na dzień 31.12.2024 r.	
Lokale mieszkalne	Obecni lokatorzy
do 2 m-cy	37 811,82
od 3-6 m-cy	26 795,87
powyżej 6 m-cy	124 930,26
Razem	189 537,95

Lokale użytkowe	Obecni najemcy
do 2 m-cy	15 872,99
od 3-6 m-cy	0,00
powyżej 6 m-cy	0,00
Razem	15 872,99

Lokale użytkowe:

Zadłużenie do 1 m-cy, kwota 15 872,99 zł:

- Najemca 1 – Świętokrzyska 31/33A – 266,54 zł – odsetki,
- Najemca 2 – Zgoda 13 – 15 606,45 zł – bieżąca faktura,

Zaległości byłych najemców wynoszą 420 691,53 zł. Rozwiązanie umów nastąpiło z powodu wysokich zaległości.

Lp.	Byli najemcy	Data zaległości	Zadłużenie bieżące	Sprawy w sądzie	Sprawy zasądzone k. adwok. i sądowe odsetki zasądz.	Odsetki	Uwagi
Świętokrzyska 31/33a							
1.	Najemca 1	2020	0,00	0,00	16 723,99	0,00	Ustanowiony w sprawie kurator nie ustalił miejsca pobytu dłużnika, sprawa została umorzona
2.	Najemca 2	2015	0,00	0,00	18 770,47	0,00	Właściciel firmy zmarł. Nie przeprowadzono sprawy spadkowej.
34.	Najemca 3	2013	0,00	0,00	112 412,64	0,00	Spłaca w ratach przez komornika.

Świętokrzyska 35							
4.	Najemca 4	2021	0,00	39 555,25	0,00	0,00	Od 21.03.2024 czekamy na wyznaczenie terminu rozprawy - najemca zaczął spłacać w ratach
5.	Najemca 5	2005	0,00	0,00	12 710,84	0,00	Najemca spłaca w ratach.
Zgoda 9							
6.	Najemca 6	2023	10 574,70	0,00		0,00	Nakaz zapłaty z dnia 03.09.2024 - czekamy na uprawomocnienie
7.	Najemca 7	2009	0,00	0,00	63 048,25	0,00	W dniu 30.07.2024 Spółdzielnia otrzymała informacje od komornika o całkowitym zawieszeniu postępowania egzekucyjnego z powodu śmierci dłużnika (25.06.2024)
Zgoda 13							
8.	Najemca 8	2021	0,00	0,00	63 356,50	0,00	Podpisano ugodę. Dłużnik ma spłacić zadłużenie w 6 ratach
9.	Najemca 9	2020	0,00	66 206,07	0,00	0,00	Ustanowiony w sprawie kurator nie ustalił miejsca pobytu dłużnika, sprawa została umorzona.
10.	Najemca 10	2019	1,55	0,00	0,00	0,00	
11.	Najemca 11	2022	17 000,00	0,00	0,00	331,27	Przekazano Kancelarii dokumenty do sporządzenia pozwu o zapłatę.
			27 576,25	105 761,32	287 022,69	331,27	

420 691,53

Lokale mieszkalne:

- Zadłużenie do 6 m-cy, kwota 65 053,76 zł:

Bieżące zadłużenia lokali mieszkalnych. Na bieżąco wysyłane są wezwania do zapłaty.

- Zadłużenie powyżej 6 m-cy, kwota 124 930,26 zł:

Na kwotę 124 930,26 zł składa się zadłużenie lokatorów, którzy nie wymienili wodomierzy i mają naliczony ryczałt za wodę lub zmarli, a potencjalni spadkobiercy nie chcą płacić czynszu do zakończenia postępowania spadkowego.

Zaległość byłych lokatorów (łącznie 41 239,43 zł) to zadłużenia 3 byłych lokatorów na kwotę 31 862,27 zł, na które są nakazy zapłaty, u dwóch dłużników są nieściągalne z powodu braku majątku, a w przypadku trzeciego dłużnika komornik znalazł nieruchomość, która została wystawiona do drugiej licytacji komorniczej w dniu 24.02.2025 r. Reszta zadłużenia powstała po rozliczeniach mediów za 2023 rok.

2. Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31.12.2024 r. wyniósł – 20 597 625,97 zł

Lokaty bankowe:

Bank Millenium:

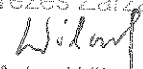
overnight	5 043 784,40 zł	dzień	3,23%	Kap. dzienna
-----------	-----------------	-------	-------	--------------

Bank Santander Consumer Bank S.A

Lokata	4 943 556,23 zł	3 miesiące	4,70 %	do 21.02.2025
Lokata	2 502 738,06 zł	3 miesiące	4,70 %	do 03.03.2025
Lokata	2 047 916,41 zł	3 miesiące	4,70 %	do 27.03.2025
Lokata	1 963 458,37 zł	3 miesiące	4,70 %	do 30.01.2025
Lokata	3 299 998,04 zł	3 miesiące	4,70 %	do 30.01.2025

Członek Zarządu

Barbara Wolska

Prezes Zarządu

Artur Wilczek