

PROTOKÓŁ NR 1/12/2024 Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ  
z dnia 11.12.2024r.

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.:

- Stacjonarnie: Pan Szymon Piasecki, Pan Karol Wieteska, Pani Katarzyna Żyłowska, Pan Tomasz Mamrot, Pan Marcin Wawrzyniak,
- przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (zgodnie z art. 35 §4<sup>3</sup>- §4<sup>4</sup> ustawy z dnia 16.09.1982 Prawo spółdzielcze, Dz.U.2024.593 t.j. z dnia 2024.04.18): Pan Piotr Szulewski, Pani Marta Folga.

**Zarząd:** Pan Artur Wilczek - Prezes Zarządu

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

**Ad. 1**

Z uwagi na obecność Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Piotra Szulewskiego przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość posiedzenie otworzył i poprowadził Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki. Pan Szymon Piasecki stwierdził, że zebranie zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał.

**Ad.2**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki odczytał porządek obrad tj.

**Porządek obrad:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania.
3. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2005 z dnia 27.01.2005 r. w sprawie zasad korzystania przez mieszkańców Członków Spółdzielni z parkingu przy ul. Tamka 40.
4. Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Zgoda 13 w Warszawie
5. Opinia Komisji Rewizyjnej na temat przedstawionego przez Zarząd projektu Planu Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” na rok 2025.
6. Opinia Komisji Inwestycyjno – Remontowej na temat przedstawionego przez Zarząd projektu Planu Remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” na rok 2025 i następne.

7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu Finansowego i Planu Remontów na rok 2025.
8. Omówienie przez Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej przygotowanego Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.
9. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie
10. Podjęcie uchwał w sprawie nagrody kwartalnej i rocznej dla Członków Zarządu.
11. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 10.10.2024 r.
12. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 21.11.2024 r.
13. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2024 r.
14. Omówienie Informacji Zarządu za okres od 1.10.2024 r. - 30.11.2024 r.
15. Wolne wnioski.
16. Zakończenie zebrania.

Następnie Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do porządku obrad.

Nie zgłoszono uwag.

W związku z powyższym Pan Szymon Piasecki poddał pod głosowanie ww. porządek obrad. Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty – 7 głosów „za”.

#### **Ad. 3**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki przeczytał projekt uchwały nr **01/12/2024** w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie nr 23/2005 z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie zasad korzystania przez mieszkańców Członków Spółdzielni z parkingu przy ul. Tamka 40 a następnie spytał czy ktoś ma jakieś pytania. Prowadzący posiedzenie poddał pod głosowanie uchwałę nr **01/12/2024**.

**Za podjęciem Uchwały głosowało sześciu członków Rady Nadzorczej** (Pan Piotr Szulewski, Pan Szymon Piasecki, Pan Karol Wieteska, Pani Katarzyna Żyłowska, Pani Marta Folga, Pan Marcin Wawrzyniak).

Przeciw podjęciu Uchwały głosował jeden Członek Rady Nadzorczej (Pan Tomasz Mamrot).

Uchwała nr 01/12/2024 została podjęta – 6 głosów „za”

#### **Ad. 4**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki przeczytał projekt uchwały nr **02/12/2024** w sprawie odstąpienia od konkursu ofert na wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Zgoda 13 w Warszawie a następnie spytał czy ktoś ma jakieś pytania.



Prezes Zarządu wyjaśnił, że chodzi o mało atrakcyjne pomieszczenie (niewielkie i wąskie bez WC). Prognozowany dochód z wynajmu jest dość niski. Odstąpienie od procedury konkursowej pozwoli na uniknięcie dodatkowych kosztów związanych z ogłaszaniem konkursu oraz usprawni proces znalezienia nowego najemcy.

Prowadzący posiedzenie poddał pod głosowanie uchwałę nr 02/12/2024.

**Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej głosowali Za podjęciem Uchwały.**

Uchwała nr 02/12/2024 została jednogłośnie podjęta – 7 głosów „za”

#### **Ad. 5**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki poprosił Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej Panią Martę Folgę o zaopiniowanie przedstawionego przez Zarząd projektu Planu Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” na rok 2025.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Marta Folga zwróciła członkom Rady Nadzorczej uwagę na:

- wysokość kwot w pozycji nr 5 projektu Planu finansowego tj. Wynagrodzenia pracowników poszczególnych budynków oraz pozycji nr 7 tj. Koszty ogólne administrowania. Zasugerowała przygotowanie planu ograniczenia kosztów z tych pozycji, gdyż stanowią one zbyt duży udział w ogólnym przychodzie Spółdzielni. Prezes Zarządu poinformował, że redukcja kosztów z pozycji nr 5 projektu Planu Finansowego może wiązać się tylko z ograniczeniem ilości godzin pracy portierów budynków z czego członkowie Spółdzielni nie byłiby zadowoleni. Portierzy pracują za najniższą możliwą stawkę, więc nie jest możliwe obniżenie ich wynagrodzenia. Jeśli chodzi o pracowników biura Spółdzielni to w chwili obecnej nie ma etatów, które w jakiś sposób dałoby się połączyć redukując tym samym zatrudnienie w szczególności, jeśli w najbliższych latach mamy skupić się na dużych remontach, które do właściwego ich wykonania, będą wymagały nadzoru.
- wzrost przychodów z lokali mieszkalnych związany ze wzrostem stawki na Fundusz Remontowy z 1,00 zł na 2,50 zł.
- zbyt niski wzrost przychodów z lokali użytkowych. Prezes Zarządu poinformował, że wykazany w projekcie Planu Finansowego przychód nie zawiera planowanych wzrostów czynszów najmu. Faktyczny przychód będzie znacznie większy.
- zbyt niski sumaryczny budżet przewidziany na remonty w stosunku do wartości wszystkich budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Prezes Zarządu zwrócił uwagę na fakt, że planowane remonty są adekwatne do ilości mocy przerobowych zatrudnionej kadry. Każdy remont, aby został wykonany właściwie, wymaga należytego nadzoru. Jeśli wiele remontów miałyby być prowadzone w jednym czasie, wiązałyby się to z koniecznością zwiększenia ilości zatrudnionych osób, a tym samym wzrostem kosztów administrowania.

Pani Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że w jej ocenie Plan Finansowy i Plan Remontów powinny być uchwalane osobnymi Uchwałami. Prezes Zarządu Pan Artur Wilczek poinformował, że zastosowanie takiego rozwiązania będzie trudne, gdyż Plan

Finansowy i Plan Remontów muszą być ze sobą spójne. Nie ma możliwości przeprowadzenia remontu jeśli jest on zaplanowany w Planie Remontów, a nie będzie na niego środków uwzględnionych w Planie Finansowym.

Jako Przewodnicza Komisji Rewizyjnej Pani Marta Folga nie zarekomendowała członkom Rady Nadzorczej podjęcia Uchwały nr 03/12/2024.

#### **Ad. 6**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki poprosił Przewodniczącego Komisji Inwestycyjno-Remontowej Pana Karola Wieteskę o zaopiniowanie przedstawionego przez Zarząd projektu Planu Remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” na rok 2025 i następne.

Pan Karol Wieteska poinformował zebranych, że przygotowany Plan Remontów zawiera pozycje, które są niezbędne do wykonania, aby utrzymać właściwy stan techniczny budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni a także pozycje, których od wielu lat oczekują członkowie zamieszkali w ww. budynkach. Plan został stworzony tak, żeby pokazać długofalowe plany remontowe, a nie tylko konkretne pozycje, których wykonanie planowane jest na rok 2025. Plan będzie w miarę potrzeb rozbudowywany.

Jako Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Remontowej Pan Karol Wieteska zarekomendował członkom Rady Nadzorczej podjęcie Uchwały nr 03/12/2024.

#### **Ad. 7**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki przeczytał projekt uchwały nr 03/12/2024 w sprawie uchwalenia Planu Finansowego i Planu Remontów na rok 2025, a następnie poddał pod głosowanie ww. Uchwałę.

**Za podjęciem Uchwały głosowało sześciu członków Rady Nadzorczej** (Pan Piotr Szulewski, Pan Szymon Piasecki, Pan Karol Wieteska, Pani Katarzyna Żyłowska, Pan Marcin Wawrzyniak, Pan Tomasz Mamrot).

**Przeciw podjęciu Uchwały głosował jeden członek Rady Nadzorczej** (Pani Marta Folga)

Uchwała nr 03/12/2024 została podjęta – 6 głosów „za”

#### **Ad. 8**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki poprosił Zastępcę Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej Pana Karola Wieteskę o omówienie przygotowanego *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie.*

Pan Karol Wieteska poinformował zebranych, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum I” od bardzo dawna nie posiada aktualnego Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a jest to jeden z najważniejszych Regulaminów prawidłowego działania Spółdzielni. Projekt został przygotowany na podstawie obecnie obowiązujących przepisów, a także obecnie stosowanych zasad rozliczania kosztów. Projekt Regulaminu został wysłany do zaopiniowania i zgłaszania ewentualnych uwag członkom Komitetów Domowych. Część zgłoszonych uwag została uwzględniona.



Jako Zastępca Przewodniczącego Komisji Statutowo-Regulaminowej Pan Karol Wieteska zarekomendował członkom Rady Nadzorczej podjęcie Uchwały nr 04/12/2024.

#### **Ad. 9**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki przeczytał projekt uchwały nr **04/12/2024** w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie, a następnie poddał pod głosowanie ww. Uchwałę.

**Za podjęciem Uchwały głosowało sześciu członków Rady Nadzorczej** (Pan Piotr Szulewski, Pan Szymon Piasecki, Pan Karol Wieteska, Pani Katarzyna Żyłowska, Pani Marta Folga, Pan Marcin Wawrzyniak).

**Pan Tomasz Mamrot nie brał udziału w głosowaniu.**

Uchwała nr 04/12/2024 została podjęta – 6 głosów „za”

#### **Ad. 10**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki poddał pod głosowanie uchwałę nr **05/12/2024** w sprawie przyznania premii uznaniowej za czwarty kwartał 2024 r. oraz nagrody rocznej za rok 2024 dla Prezesa Zarządu Pana Artura Wilczka.

Uchwała nr 05/09/2024 została jednogłośnie podjęta – 7 głosów „za”

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki poddał pod głosowanie uchwałę nr **06/12/2024** w sprawie przyznania premii uznaniowej za czwarty kwartał 2024 r. oraz nagrody rocznej za rok 2024 dla Członka Zarządu Pani Barbary Wolskiej.

Uchwała nr 06/12/2024 została jednogłośnie podjęta – 7 głosów „za”

#### **Ad.11**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia **10.10.2024 r.**

Nie zgłoszono uwag.

Następnie poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu.

**Za przyjęciem protokołu głosowało sześciu członków Rady Nadzorczej** (Pan Piotr Szulewski, Pan Szymon Piasecki, Pan Karol Wieteska, Pani Katarzyna Żyłowska, Pani Marta Folga, Pan Marcin Wawrzyniak,)

**W głosowaniu nie wziął udziału jeden członek Rady Nadzorczej** (Pan Tomasz Mamrot)

**Protokół został przyjęty.**

#### **Ad.12**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia **21.11.2024 r.**

Nie zgłoszono uwag.

Następnie poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu.

**Za przyjęciem protokołu głosowało czterech członków Rady Nadzorczej** (Pan Szymon Piasecki, Pan Marcin Wawrzyniak, Pani Katarzyna Żyłowska, Pan Tomasz Mamrot)

**W głosowaniu nie wzięło udziału trzech członków Rady Nadzorczej** (Pan Piotr Szulewski, Pani Marta Folga, Pan Karol Wieteska)

**Protokół został przyjęty.**

#### **Ad.13**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki zapytał, czy ktoś zgłasza uwagi do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia **29.11.2024 r.**

Nie zgłoszono uwag.

Następnie poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu.

**Za przyjęciem protokołu głosowało czterech członków Rady Nadzorczej** (Pani Marta Folga, Pan Szymon Piasecki, Pan Piotr Szulewski, Pan Karol Wieteska)

**W głosowaniu nie wzięło udziału trzech członków Rady Nadzorczej** (Pan Tomasz Mamrot, Pani Katarzyna Żyłowska, Pan Marcin Wawrzyniak).

**Protokół został przyjęty.**

#### **Ad. 14**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki poprosił Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” Pana Artura Wilczka o omówienie Informacji Zarządu za okres **01.10.2024 r.- 30.11.2024 r.** Informacja jest załącznikiem numer 1 do tego protokołu.

#### **Ad. 15**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki poprosił o zgłoszenie wolnych wniosków.

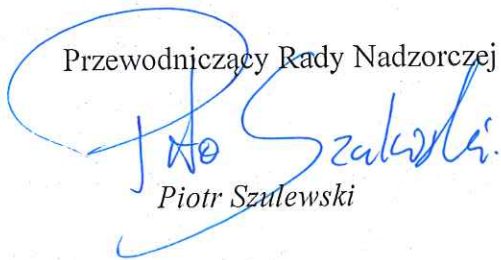
- Pani Marta Folga zwróciła się z wnioskiem do Zarządu o przygotowanie planu zredukowania kosztów z pozycji 5 i 7 planu finansowego tj. kosztów wynagrodzenia oraz kosztów ogólnych administrowania.
- Pan Tomasz Mamrot złożył wniosek o dostarczanie mu dokumentów na posiedzenie Rady Nadzorczej w formie papierowej.
- Pan Tomasz Mamrot złożył wniosek o pisemne wskazanie osoby, na której wniosek pod głosowanie Rady Nadzorczej na obecnym posiedzeniu została poddana uchwała nr 01/12/2024 w sprawie uchylenia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie nr 23/2005 z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie zasad korzystania przez mieszkańców Członków Spółdzielni z parkingu przy ul. Tamka 40. Pan Karol Wieteska oznajmił, że uchylenie uchwały było niezbędne, gdyż była ona sprzeczna z zapisami jakie pojawiły się w projekcie *Regulaminu rozliczania kosztów*

*gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” w Warszawie. W związku z powyższym Pan Karol Wieteska zawnioskował o uchylenie ww. Uchwały.*

**Ad. 14**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Szymon Piasecki wyznaczył termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej na 22.01.2025 i następnie zamknął posiedzenie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Piotr Szulewski

Sekretarz



Karol Wieteska