

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.

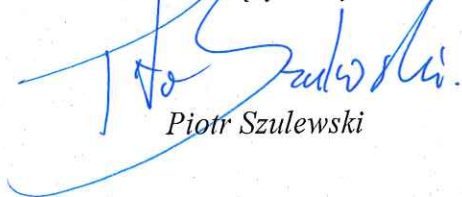
- Pan Piotr Szulewski na wniosek mieszkańców budynku przy ul. Świętokrzyskiej 35 poruszył kwestię zminimalizowania hałasu generowanego przez użytkowanie dźwigów osobowych w budynku w porze nocnej. W związku z częstą eksploatacją wind przez osoby wynajmujące mieszkania na okres krótkoterminowy w budynku, 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