

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SM „PODWAWELSKA” ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie,

początek 2022 roku był trudny w związku z zmieniającym się składem Zarządu, aby mieli Państwo pogląd na sytuację kadry zarządzającej Spółdzielnią chronologię zmian i podjętych przez Radę decyzji opisujemy w punkcie „Działania kadrowe Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym”

Mając na uwadze dobro Spółdzielni oraz zawirowania związane z składem Zarządu Rada Nadzorcza musiała oddelegować dwóch swoich członków do pełnienia obowiązku członków Zarządu, zawieszając im członkostwo w Radzie.

Działania takie musiały być wykonane by wesprzeć Wiceprezesa Głównego Księgowego Romana Węglarza – jedynego, pełnoprawnego członka Zarządu w zarządzaniu Spółdzielnią zarówno decyzyjnie jak i pod względem technicznym jak również kadrowym.

1. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza (dalej: RN) Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie (dalej: SM) pełniła funkcję kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni w następującym składzie:

- Mateusz Czapla – Przewodniczący
- Teresa Łuźniak - Zastępca Przewodniczącego
- Maria Skoczyńska-Puchała - Sekretarz
- Adam Bialik – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Adam Konior – członek
- Mieczysław Grzebieniowski – członek
- Kazimierz Jurek – członek
- Piotr Kapron – od 13 czerwca członek
- Paweł Piekarz - od 1 kwietnia członek

4 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza oddelegowała do Zarządu następujących jej członków:

Piotr Kapron – do 13 czerwca zawieszony jako członek Rady Nadzorczej a pełniący obowiązki Prezes Zarządu

Paweł Piekarz – do 1 kwietnia zawieszony jako członek Rady Nadzorczej a pełniący obowiązki Wiceprezesa Zarządu ds. technicznych.

▪ Prezydium RN:

Przez okres sprawozdawczy Prezydium RN swoje zadania wykonywało w następującym składzie:

Mateusz Czapla – Przewodniczący

Teresa Łuźniak – Zastępca Przewodniczącego

Maria Skoczyńska-Puchała - Sekretarz

Adam Bialik – 11 stycznia – 28 czerwca 2022 roku wyznaczony na P.O. Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
28 czerwca – 31 grudnia 2022 roku uchwalony pełnoprawny Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

▪ Komisja Rewizyjna RN:

Adam Bialik - Przewodniczący Komisji (od 28 czerwca 2022 roku)

Teresa Łuźniak – członek Komisji

Kazimierz Jurek – członek Komisji

Piotr Kapron – członek Komisji

Do 4 stycznia 2022 roku Przewodniczącym Komisji był Piotr Kapron, w związku z oddelegowaniem go jako pełniącego obowiązki Prezesa Zarządu (uchwała nr 6/2022) istniała konieczność wyboru nowego Przewodniczącego Komisji, Rada Nadzorcza podjęła wówczas decyzję o wyznaczeniu Adama Bialika jako pełniącego obowiązki Przewodniczącego Komisji na czas nieobecności w Radzie Piotra Kapronia (uchwała nr 16/2022). Po zakończeniu P.O. członka Zarządu i powrotu do Rady i Komisji Rewizyjnej Piotr Kapron złożył pisemną rezygnację z funkcji Przewodniczącego Komisji, wówczas Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wyborze Adama Bialika jako pełnoprawnego Przewodniczącego Komisji (uchwała nr 68/2022)

▪ Komisja Techniczna i Infrastruktury Osiedla RN:

Paweł Piekarz - Przewodniczący Komisji (do 4 stycznia 2022 roku)

Mieczysław Grzebieniowski – Zastępca Przewodniczącego Komisji

Maria Skoczyńska – Puchała - Sekretarz

Mateusz Czapla – członek Komisji

Adam Konior – członek Komisji

Do 4 stycznia 2022 roku Przewodniczącym Komisji był Paweł Piekarz, w związku z oddelegowaniem go jako pełniącego obowiązki Wiceprezesa Zarządu ds. technicznych (uchwała nr 9/2022) istniała konieczność wyboru nowego Przewodniczącego Komisji, Rada Nadzorcza podjęła wówczas decyzję o wyznaczeniu Mieczysława Grzebieniowskiego jako pełniącego obowiązki Przewodniczącego Komisji na czas nieobecności w Radzie Pawła Piekarza (uchwała nr 33/2022). Po zakończeniu P.O. członka Zarządu i powrotu do Rady i Komisji Technicznej Paweł Piekarz powrócił na stanowisko Przewodniczącego Komisji.

- Komisja Społeczna RN:
Mieczysław Grzebieniowski – Przewodniczący Komisji
Maria Skoczyńska – Puchala - członek Komisji
Teresa Łuźniak - członek Komisji
- Komisja Regulaminowa RN:
Mateusz Czapla – Przewodniczący Komisji
Maria Skoczyńska – Puchala – członek Komisji
Paweł Piekarczyk – członek Komisji

2. Statutowy zakres działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza realizowała swoje obowiązki statutowe m.in. poprzez pracę jej członków w poszczególnych komisjach problemowych. Wyniki prac poszczególnych Komisji omawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej, która na ich podstawie podejmowała uchwały i działania zgodne z zakresem kompetencyjnym określonym w Statucie SM oraz w Regulaminie pracy Rady Nadzorczej SM.

Zgodnie z zapisami Statutu SM par. 109 do w okresie sprawozdawczym do zakresu działania RN należało:

- uchwalanie planów gospodarczych;
- nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez SM jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez SM praw jej członków;
- przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania w nich;
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej SM;
- wybór i odwoływanie członków Zarządu;
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań gospodarczo-finansowych;
- podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między SM, a członkiem Zarządu
- uchwalanie regulaminów dotyczących:
 - zawierania umów dotyczących ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu oraz prawa do odrębnej własności
 - wynajmowania lokali użytkowych oraz korzystania z nich
 - przestrzegania spokoju i porządku domowego
 - tworzenia i gospodarowania funduszami SM
 - określania obowiązków SW i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń SM z członkami zwalnającymi lokale
 - rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych budowlanych
 - Zarządu oraz regulaminu określającego zasady wynagradzania Zarządu
 - określania zasad gospodarowania funduszem społeczno-kulturalnym
 - Innych określonych w Statucie SM

Ponadto innymi zadaniami RN w okresie sprawozdawczym było:

- uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale i garaże;
- ustalenie zasad prowadzenia i rozliczania kosztów inwestycji, zasad ustalania wysokości wkładów;
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie SM;
- rozpatrywanie w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego odwołań członków SM od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- podejmowanie uchwał w sprawie zawierania umów z biegłymi dla badań i analiz szczegółowych problemów;
- podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia wolnych środków finansowych SM;
- składanie sprawozdań ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu;

W okresie sprawozdawczym w 2022 roku RN odbyła 15, dzięki którym podjęto łącznie 148 uchwał, w tym m.in.:

- na wniosek Mateusza Czapli wznowienie dyżurów członków Rady dla mieszkańców;
- zatwierdzenie przeprowadzenia przetargu nieograniczonego na pierwszeństwo zawarcia umowy na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego - Kapelanka 3/52
- wybór Krajowej Rady Spółdzielczej do przeprowadzenia lustracji pełnej za lata 2019-2022;
- zmiana zapisów regulaminu porządku domowego w zakresie m.in. wyrzucania odpadów szklanych oraz puszek do pojemników i zsyków pomiędzy godzinami 22 a 6;
- korekta planu remontów w zakresie zwiększenia funduszu na CWU Kapelanka 3;
- korekta planu remontów w zakresie opomiarowania zimnej wody użytkowej Kapelanka 3;
- korekta planu remontów w zakresie opomiarowania zimnej wody użytkowej Słomiana 27;
- korekta planu remontów w zakresie zmiany robót z „naprawy murków” na „remont ciągu pieszego” Słomiana 1 oraz zmniejszenie przeznaczonej kwoty w tym zakresie ;
- korekta planu remontów w zakresie zmiany robót „wykonania instalacji odgromowej wraz z remontem elewacji” na „remont WLZ oraz instalacji odgromowej wraz z częściowym remontem elewacji” Komandosów 21;
- wyrażenie zgody na ustanowienie odpłatnej służebności dla MPEC w kwocie 25 830 zł brutto

- korekta planu remontów w zakresie zmiany „remont pokoi 1,3,4” na „remont pokoi 7, 13” oraz „montaż klimatyzacji w pokojach 14, 15, 16” na „montaż klimatyzacji w pokojach nr 13, 14, 15, 16, 17” bez zwiększenia założonych kosztów;
- na wniosek Mateusza Czaplí rekomendacja do przeprowadzenia audytu przez niezależną firmę dotyczącego robót budowlanych w latach 2020 i 2021 w tym: zrealizowanych robót budowlanych, przeprowadzonych przetargów, sposobu wyboru wykonawców, rozliczeń powykonawczych oraz podpisanych umów i aneksów przez Zarząd Spółdzielni;
- zmiana zapisów regulaminu udzielania zamówień na usługi, roboty budowlane i dostawy świadczone Spółdzielni;
- zmiana zapisów regulaminu przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego;

Oprócz opisanych powyżej działań RN podejmowała również uchwały związane z swoimi statutowymi czynnościami, m.in.

- analizy oraz przyjęcia sprawozdań finansowych Zarządu SM za każdy kwartał roku;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań pracy Zarządu SM za każdy kwartał roku;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań finansowych Zarządu SM za cały rok;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań pracy Zarządu SM za cały rok;
- analizy oraz przyjęcia sprawozdań pracy Kancelarii Radców Prawnych za rok 2021;
- przygotowanie oraz przyjęcie Planu Pracy Rady Nadzorczej na rok 2023;
- analizy oraz przyjęcia Ramowego Planu Pracy Zarządu SM na rok 2023;
- analizy oraz przyjęcia Planu Pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2023;
- analizy oraz przyjęcia Planu Pracy Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej i Infrastruktury Osiedla na rok 2023;
- przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2023;
- zatwierdzenia funduszu płac na rok 2023;
- zatwierdzenia do realizacji Planu Konserwacji budynków na rok 2023;
- zatwierdzenia do realizacji Planu Remontów na rok 2023;
- przyjmowania porządków obrad oraz protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej;

3. Przeprowadzone kontrole Spółdzielni Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

RN w okresie sprawozdawczym podejmowała również uchwały związane z działalnością kontrolną Rady:

- kontrola przetargów oraz podpisanych umów na prace ujęte w Planie Remontów na rok 2022;
- weryfikacja projektów budowlanych CWU;

Wyniki poszczególnych kontroli dostępne są dla Państwa do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

4. Dodatkowe działania Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza podejmowała również inne, dodatkowe uchwały, które nakreślały kierunek rozwoju SM oraz osiedla Podwawelskiego, m.in.:

- zatwierdzenia zasad wykonania i finansowania centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni;
- podjęcie łącznie 36 uchwał w temacie zatwierdzenia maksymalnej kwoty pożyczki na CWU (oddzielne uchwały na każdego budynku);

Zgodnie z zapisami Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu 28 maja 2011 roku, par. 11, członkowie RN pełnili cotygodniowe dyżury dla członków Spółdzielni.

5. Działania kadrowe Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

W 2022 roku Spółdzielnią zarządzali:

Prezes Zarządu:

- **Piotr Kaproń** – od 4 stycznia do 13 czerwca 2022 roku (członek Rady Nadzorczej, który został oddelegowany do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu do czasu wyboru właściwej osoby na to stanowisko. Rada oraz pracownicy Spółdzielni byli zadowoleni z pracy Adama Bialika (grudzień 2021 roku) jako wcześniejszego P.O. Prezesa, dlatego na pierwszym posiedzeniu w 2022 roku Rada prowadziła rozmowy z Adamem Bialikiem by zmienił swoją decyzję o rezygnacji z tej funkcji, niestety Adam Bialik podtrzymał swoją decyzję. Rada zaproponowała stanowisko Przewodniczącemu – Mateuszowi Czaplí, w trosce o ciągłość pracy Rady odrzucił on propozycję. Piotr Kaproń samodzielnie zgłosił swoją kandydaturę, a Rada mając na uwadze potrzebę wypełnienia składu Zarządu była zobowiązana uchwałą nr 6/2022 przyjąć tego kandydata na stanowisko P.O. Prezesa)
Wynagrodzenie ryczałtowe ustalono z zainteresowanym w kwocie 5000 zł brutto miesięcznie.
- **Radosław Żołubak** – od 13 czerwca 2022 roku, pełni tą funkcję do tej pory
Prezes Zarządu wybrany na podstawie konkursu na to stanowisko. Radosław Żołubak na stanowisku Prezesa Zarządu rozpoczął pracę od dnia 13 czerwca 2022 roku na okres próbny 3 miesięcy (uchwała nr 57/2022 i 58/2022). Po tym okresie Rada Nadzorcza postanowiła przedłużyć umowę na czas nieokreślony (uchwała nr 85/2022) z wynagrodzeniem zasadniczym 8500 zł brutto.

Wiceprezes Zarządu ds. technicznych:

- **Paweł Piekarz** – od 4 stycznia do 1 kwietnia 2022 roku (członek Rady Nadzorczej, który został oddelegowany do pełnienia obowiązków Wiceprezesa Zarządu ds. technicznych do czasu wyboru właściwej osoby na to stanowisko. Rada zaproponowała stanowisko to Przewodniczącemu – Mateuszowi Czapli, lecz z identycznych względów jak wcześniej odrzucił on tą propozycję, następnie Rada Nadzorcza wybrała Pawła Piekarza, który przyjął propozycję objęcia tego stanowiska. Podjęto wówczas uchwałę nr 9/2022 w tym zakresie) Wynagrodzenie ryczałtowe ustalono z zainteresowanym w kwocie 4500 zł brutto miesięcznie.
- **Władysław Białończyk** – od 1 kwietnia 2022 roku, pełni tą funkcję do tej pory Wiceprezes Zarządu ds. technicznych wybrany na podstawie konkursu na to stanowisko. Władysław Białończyk na stanowisku Wiceprezesa Zarządu ds. technicznych rozpoczął pracę od dnia 1 kwietnia 2022 roku na okres próbny 3 miesiące (uchwała nr 37/2022 i 38/2022). Po tym czasie Rada Nadzorcza postanowiła przedłużyć umowę na czas nieokreślony (67/2022) z wynagrodzeniem zasadniczym 7800 zł brutto.

Wiceprezes Zarządu Główny Księgowy:

- **Roman Węglarz** – do 1 listopada 2020 roku, pełni tą funkcję do tej pory. W związku z przyjęciem nowych członków Zarządu oraz korelacją pomiędzy wynagrodzeniami Wiceprezesów Zarządu: Głównego Księgowego a wiceprezesa ds. technicznych Rada Nadzorcza podjęła uchwałę na mocy której zwiększyło się wynagrodzenie Głównego Księgowego do kwoty 8000 zł brutto (uchwała nr 74/2022)

Wyjaśnienie:

W związku z koniecznością wyboru nowych członków Zarządu Rada Nadzorcza w dniu 4 stycznia 2022 roku zorganizowała nadzwyczajne posiedzenie, na którym podjęła stosowne uchwały:

- ogłoszenie konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu (uchwała nr 1/2022);
- ogłoszenie konkursu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. technicznych (uchwała nr 1/2022);
- zlecenie przygotowania ofert firm rekrutacyjnych (uchwała nr 2/2022 i 4/2022);
- delegowanie członków RN jako pełniących obowiązki członków Zarządu na czas konkursu (uchwała nr 6/2022 i 9/2022);
- określenie wynagrodzenia dla ww. członków RN (uchwała nr 8/2022 i 11/2022);
- wyznaczenie członków Rn do podpisania umów z oddelegowanymi ww. członkami RN (uchwała nr 7/2022 i 10/2022);

Konkurs zakończył się bez rozstrzygnięcia. Kandydaci, którzy złożyli swoje dokumenty w ocenie Rady Nadzorczej popartej opinią firmy rekrutacyjnej nie byli odpowiednimi osobami na te stanowiska. Po analizie regulaminu przeprowadzania konkursu na stanowisko członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” w Krakowie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o usprawnieniu składania ofert i dokonała zmiany treści tego regulaminu.

Kolejny konkurs zakończył się wyborem dwóch kandydatów: Radosława Żołubaka na stanowisko Prezesa Zarządu oraz Władysława Białończyka na stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. technicznych.

Obaj Panowie byli wówczas czynnymi zawodowo pracownikami innych Spółdzielni w Krakowie, zobowiązani byli wypełnić swoje okresy wypowiedzenia w poprzednich pracach. Rada Nadzorcza dokonywała prób skrócenia tych okresów wypowiedzenia u poprzednich pracodawców, ale było to bezskuteczne.

Rada Nadzorcza co kwartał ma obowiązek określać wysokość premii dla członków Zarządu. Jest to ogólny nakaz określony w Regulaminie nagradzania członków Zarządu. Regulamin ten został opracowany przez wcześniejsze składy Rad Nadzorczych a każdy kwartał podlega ocenie

każdego członka Zarządu. Maksymalna wysokość premii kwartalnej wynosi 20% wynagrodzenia zasadniczego.

Rada Nadzorcza przyznała następujące wysokości premii:

Piotr Kaproń: nie dotyczy,

Paweł Piekarz: nie dotyczy,

Radosław Żołubak: 1 kwartał: nie dotyczy, 2 kwartał: 20%, 3 kwartał: 19%, 4 kwartał: 20%

Władysław Białończyk: 1 kwartał: nie dotyczy, 2 kwartał: 20%, 3 kwartał: 19%, 4 kwartał: 20%,

Roman Węglarz: 1 kwartał: 20%, 2 kwartał: 20%, 3 kwartał: 19%, 4 kwartał: 20%,

6. Ocena działalności Zarządu o okresie sprawozdawczym.

W 2022 roku Spółdzielnię Mieszkaniową „Podwawelska” zarządzało trzech członków Zarządu (z zmianami opisanymi powyżej).

Okres sprawozdawczy działalności Zarządu w ocenie RN należy podzielić na 2 części:

- pierwsze półrocze 2022 roku, wówczas Spółdzielnię zarządzało dwóch oddelegowanych członków RN (Piotr Kaproń oraz Paweł Piekarz) oraz Roman Węglarz jako pełnoprawny członek Zarządu główny Księgowy;

W okresie tym miały miejsca sytuacje zwalniających się pracowników oraz pogorszenia jakości pracy w Spółdzielni.

Pomimo zamknięcia Spółdzielni spowodowanego Covid-19, Rada otrzymywała informacje o organizowaniu „wewnętrznych” spotkań jednego czy dwóch oddelegowanych członków RN (jako Prezesów) z różnymi osobami jak np. Proboszcz, wybrani sobie członkowie Spółdzielni czy radni dzielnicy.

Radę Nadzorczą niepokoi działanie Spółdzielni w tamtym okresie w temacie drogi koniecznej do dz. nr 135. Według uzyskanych informacji, w miesiącu marcu 2022 roku mecenas Paweł Tyniec (prawnik działający na rzecz Spółdzielni) jako pełnomocnik Spółdzielni złożył pismo do Sądu, w którym to piśmie przedstawił propozycję Spółdzielni przeprowadzenia drogi koniecznej do działki nr 135 pomiędzy budynkami Słomiana 13 a Słomiana 19. Rada Nadzorcza nie miała wiedzy o takim fakcie. Za działania prawnika odpowiedzialny jest Prezes Zarządu (wówczas był nim P.O. członek RN Piotr Kaproń). Z informacji od prawnika oraz z korespondencji mailowej wynika, że treść tego pisma była konsultowana z Piotrem Kaproniem przed złożeniem do Sądu. Piotr Kaproń niejednoznacznie zaprzecza temu faktowi – sprawa jest w trakcie kontroli przez RN. Fakt ten został przekazany do informacji RN w okolicach września 2022 roku przez Władysława Białończyka.

Na przełomie listopad-grudzień 2022 roku, do Spółdzielni wpłynęły 3 pisma członków Spółdzielni, które sugerowało, że autorzy pisma zapoznali się z treścią trójstronnej umowy pomiędzy Spółdzielnią – CEZ Skawina – MPEC S.A. w sprawie realizacji CWU na naszym osiedlu. Umowa ta posiada klauzulę zakazującą udostępniania treści umowy osobom „trzecim” bez wyraźnego powiadomienia o takim udostępnieniu wszystkim stronom umowy. W wyniku wewnętrznej, wspólnej kontroli obecnego Zarządu oraz RN okazało się, że oddelegowani do Zarządu Piotr Kaproń oraz Paweł Piekarz w marcu 2022 roku wyrazili zgodę na udostępnienie treści umowy jednemu z ww. członków Spółdzielni łamiąc tym przepisy regulaminu udostępniania dokumentów Spółdzielni. Mając na uwadze ograniczenie szkodliwości takiego działania obecny Zarząd zgłosił ten proceder do pozostałych stron. Działy prawne MPEC oraz CEZ-Skawina analizują ten fakt, istnieje realna możliwość obciążenia Spółdzielni karami za złamanie zapisów umowy. Sprawa jest w trakcie.

W październiku 2022 roku Wiceprezes Zarządu Główny Księgowy podczas posiedzenia zgłosił RN niepokojący fakt dotyczący finansowania prac budowlanych. Do Spółdzielni wykonawcy przynosili faktury za wykonane prace. Prace te były ujęte w Planie Remontów na rok 2022, natomiast nie zostały wykonane na nie przetargi przez Spółdzielnię. RN dokonała łączonej kontroli Komisji Rewizyjnej oraz Technicznej tego zakresu i w wyniku tej kontroli okazało się, że w pierwszych miesiącach 2022 roku oddelegowani do Zarządu Piotr Kaproń oraz Paweł Piekarz zlecieli bez przetargów wykonanie robót na łączną kwotę ok. 1 389 000, zł netto (jeden milion trzysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy) z funduszy remontowych poszczególnych budynków. Sprawa jest w trakcie wyjaśniania.

- drugie półrocze 2022 roku, gdy Spółdzielnią zarządzał docelowy skład Zarządu Radosław Żołubak, Władysław Białończyk oraz Roman Węglarz wprowadził stabilizację Spółdzielni. Zarząd przestrzegał obowiązujących regulaminów oraz pracował w sposób prawidłowy.

Na przełomie sierpień – wrzesień 2022 roku Zarząd zaproponował RN przyspieszenie działań związanych z realizacją CWU na osiedlu Podwawelskim. Przyspieszenie realizacji tej inwestycji polegało na finansowaniu zewnętrznym, co pozwoliłoby wykonać instalację w kilkunastu budynkach w jednym roku (a nie jak do tej pory jeden budynek w roku). Rada Nadzorcza przyjęła z aprobatą propozycję Zarządu z zastrzeżeniem konieczności uzyskania zgody członków Spółdzielni poprzez głosowanie Walnego Zgromadzenia. Organizacja i przebieg głosowania Walnego Zgromadzenia w opinii Rady Nadzorczej była przeprowadzona w sposób prawidłowy. Rada Nadzorcza miała jednak uwagi do Zarządu w temacie przygotowania, przedstawienia i dostarczenia informacji przed głosowaniem, wg opinii RN były one niewystarczające. Zarząd przyjmował uwagi i stosował się do nich.

RN zleciła Zarządowi przeprowadzenie ponownych ankiet dotyczących wprowadzenia monitoringu wizyjnego na terenie osiedla. Zarząd przeprowadził procedurę i uzyskał frekwencję niższą niż podczas pierwszej próby z monitoringiem. W tym przypadku również aspekt informacyjny, treść ogłoszeń okazały się niewystarczające by uzyskać minimalną frekwencję.

RN zauważyła, że nowi członkowie Zarządu (Radosław Żołubak oraz Władysław Białończyk) zaczęli wprowadzać nowe schematy pracy w Spółdzielni, co poprawiło efektywność oraz jakość wykonanych robót. Zarząd w drugim półroczu z własnej inicjatywy analizował regulaminy oraz podpisane ramowe umowy, prowadził negocjacje cenowe co pozwoliło na obniżenie kosztów obsługi osiedla takich jak np. przeglądy kominiarskie, prace zieleniarskie czy obsługa szlabanów. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu w drugim półroczu.

- W całym okresie sprawozdawczym w ocenie RN Zarząd wykonywał swoje zadania w sposób prawidłowy (za wyjątkiem pierwszego kwartału opisanego powyżej)
- podejmowane przez RN uchwały były realizowane w terminie, choć zdarzały się drobne opóźnienia w ich realizacji;
- Plan Remontów na rok 2022 był realizowany terminowo;
- Zarząd realizował swoje zadania zgodnie z uchwalonym Planem Pracy Zarządu na rok 2022;
- w kontaktach osobistych, podczas korespondencji czy na posiedzeniach RN, miały miejsce chwilowe konflikty z strony Zarządu w kierunku Rady Nadzorczej zwłaszcza w pierwszym kwartale 2022 roku

7. Główne roboty budowlane w okresie sprawozdawczym.

Zgodnie z Planem Remontów na rok 2022 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na osiedlu wykonano następujące, główne prace modernizacyjne:

- remont wylewek w korytarzach piwnic (Komandosów 2, 3, 7, 10, Słomiana 11, 13, 22, 25)
- remont instalacji odgromowej (Komandosów 5, 9, 11, 14, 15, 16, 19, Słomiana 3, 5, 19, 20, 22, 23)
- wymiana oświetlenia klatek schodowych (Komandosów 14, 23, Słomiana 21 kl. B, 24)
- wykonanie inwentaryzacji instalacji elektrycznej i nisko prądowej części wspólnych (Komandosów 11, 16, 17, 23, 27, Słomiana 2, 4, 6, 15, 27)
- wykonanie instalacji CWU (Kapelanka 3)
- opomiarowanie zimnej wody w mieszkaniach oraz montaż wodomierzy (Słomiana 27, Kapelanka 3)
- ocieplenie kominów między stropami, wymiana siatek na przewodach kominowych, montaż nasad deflektorowych (Komandosów, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 23, 25, 27, Słomiana 2, 3, 4, 5, 9, 13, 15, 19, 21, 22, 23, 25, 27, Wierzbowa 4)
- czyszczenie i malowanie elewacji (Komandosów 2, 3 – elewacje północne, Słomiana 1 – ściany szczytowe)
- remont balkonów (Słomiana 2 – 2 piony, Słomiana 4 – 2 piony, Słomiana 6 – 2 piony)
- remonty i naprawy dźwigów windowych (Komandosów 25 kl. B, Słomiana 23 kl. A, Słomiana 25 kl. A, Słomiana 27 kl. A)
- remont chodnika (Słomiana 19-21)
- wymiana terenów asfaltowych na tereny zielone (Słomiana 22-24)
- przebudowa nieczynnej piaskownicy na klomb (Słomiana 4-6)
- remont i modernizacja elewacji pawilonu (Komandosów 21)

Niniejsze sprawozdanie zostało omówione przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” do dnia 10.05.2023 roku.

Mając na uwadze powyższe informacje Rada Nadzorcza stawia wniosek do wszystkich członków Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Podwawelska” w Krakowie za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Podwawelska”

Mateusz Czapla