

**Protokół Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
„Zespół Mieszkaniowy”
przy ul. Chmielnej 27/31 w Warszawie,
które odbyło się w dniu 14 czerwca 2023 r.**

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni

Obrady otworzył Pan Cezary Góralski przewodniczący Rady Nadzorczej, stwierdzając, że drugi termin o godz. 18.00 został zwołany w sposób prawidłowy, a wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie będą ważne. Lista obecności wskazywała uczestnictwo w obradach Walnego Zgromadzenia 30 Członków Spółdzielni, w tym 6 reprezentowanych na mocy udzielonych pełnomocnictw. Lista głosowania wraz z pełnomocnictwami stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

2. Wybór przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni

Następnie Cezary Góralski zarządził wybór Prezydium. Poprosił o zgłaszanie kandydatów na przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Zgłoszono tylko jedną kandydaturę, pana Cezarego Góralskiego. Pan Góralski wyraził zgodę na kandydowanie. Zatem prowadzący zarządził głosowanie w sprawie wyboru przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Wybór przyjęto jednogłośnie bez sprzeciwu i głosów wstrzymujących się.

3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni

Kolejny punkt obrad przewidywał wybór Prezydium WZ. Przewodniczący poprosił uczestników WZ o czynny udział w obradach i sprawne działanie. Do Prezydium zaproponowano Pana Romana Półtoraka, który przyjął zaproszenie. Kandydatura została zaakceptowana jednogłośnie.

4. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Następnie Przewodniczący WZ przystąpił do omawiania porządku obrad. Ponieważ nie zgłoszono do niego żadnych uwag Przewodniczący zarządził głosowanie nad jego przyjęciem. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

5. Wybór Komisji skrutacyjnej, uchwał i wniosków

Do komisji skrutacyjnej, uchwał i wniosków zaproponowano następujące kandydatury: Grażyna Kania, Małgorzata Kummant, Karolina Adamiec. Zgłoszone osoby wyraziły zgodę, a ich kandydatury zaakceptowano jednogłośnie.

Po dokonaniu wyboru, zgodnie z kolejnym punktem zebrania, nastąpiło głosowanie nad przyjęciem protokołu z ostatniego Walnego Zgromadzenia. Ponieważ protokół był wyłożony w siedzibie Spółdzielni i każdy mógł się z nim zapoznać, zrezygnowano z jego odczytywania i poddano pod głosowanie. Protokół przyjęto przy jednym głosie wstrzymującym.

Następny punkt obrad, przewidywał przedstawienie i omówienie bilansów Spółdzielni za lata 2019 - 2022. W tym miejscu wystąpił pan Krzysztof Dziewior, prowadzący sprawy księgowe Spółdzielni. Podczas omawiania bilansu przytoczył liczby oraz wyjaśnił pojęcia księgowe występujące w sprawozdaniu. Po raz kolejny stwierdził, że sytuacja Spółdzielni jest wyjątkowa, ze względu na duże dochody.

Niemniej tak jak w latach poprzednich wygenerowano w każdym roku dwa wyniki bilansowe, na działalności gospodarczej oraz na gospodarce zasobem mieszkaniowym, na której występuje nadwyżka kosztów nad przychodami. Jego zdaniem podobnie jak w latach poprzednich należy podjąć uchwały w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów z wypracowanego w każdym roku zysku.

Podczas omawiania sprawozdań, przy każdym roku szczególną uwagę zwracał na stan funduszu remontowego. Po przedstawieniu wyników stwierdził, że Spółdzielnia posiada ciągłość bilansową, pełną płynność finansową bez żadnych zagrożeń dla jej działalności oraz nadwyżkę finansową.

Po zakończeniu omawiania bilansu, p. Dziewior poprosił o zadawanie pytań. Ponieważ żadnych nie było, przewodniczący zarządził głosowanie nad uchwałami dotyczącymi zatwierdzenia sprawozdań

finansowych z lat 2019-2022. Przed każdym głosowaniem administrator odczytywał treść konkretnej uchwały, a po jej zaprezentowaniu przewodniczący zarządzał głosowanie. Wyniki głosowań przedstawia się następująco:

Uchwała nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia bilansu za 2019 rok.

W głosowaniu udział wzięło 30 członków
Za uchwałą głosowało 29 członków
Przeciw uchwale 0 członków
Wstrzymał się od głosowania 1 członek
Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia bilansu za 2020 rok.

W głosowaniu udział wzięło 30 członków
Za uchwałą głosowało 30 członków
Przeciw uchwale 0 członków
Wstrzymało się od głosowania 0 członków
Uchwała została przyjęta.

Przed przystąpieniem do głosowania uchwały nr 3/2023, na sali pojawił się kolejny Członek Spółdzielni, który brał udział w późniejszych głosowaniach.

Uchwała nr 3/2023 w sprawie zatwierdzenia bilansu za 2021 rok.

W głosowaniu udział wzięło 31 członków
Za uchwałą głosowało 30 członków
Przeciw uchwale 0 członków
Wstrzymał się od głosowania 1 członek
Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 4/2023 w sprawie zatwierdzenia bilansu za 2022 rok.

W głosowaniu udział wzięło 31 członków
Za uchwałą głosowało 31 członków
Przeciw uchwale 0 członków
Wstrzymało się od głosowania 0 członków
Uchwała została przyjęta.

Następnie, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu Przewodniczącej Zarządu p. Aleksandrze Tyrluk, która odczytała tekst przygotowanego sprawozdania z działalności Zarządu w latach 2019-2022. Niektóre punkty sprawozdania wymagały szerszego omówienia, co p. Tyrluk czyniła.

Po odczytaniu sprawozdania Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił o zadawanie Zarządowi pytań, dotyczących jego działań oraz księgowemu dotyczących sprawozdań finansowych.

P. Grzegorz Koziol zapytał czy spółdzielnia powinna poddawać się lustracji a jeśli tak, to co ile lat.

Pan Dziewior jako członek związku rewizyjnego i czynny lustrator, wyjaśnił, że Spółdzielnia powinna być poddawana badaniom raz na pięć lat. On sam chętnie by przeprowadził taką lustrację, ale z racji tego iż prowadzi księgi rachunkowe Spółdzielni, nie może sam siebie zlustrować.

Kolejną osobą zabierającą głos był p. Wiesław Kalinowski, który zapytał o ostatnią lustrację. Administrator wraz z Zarządem wskazali rok 2008 lub 2009 jako datę ostatniej lustracji. Wobec tego p. Kalinowski poprosił o wgląd do protokołu z lustracji. Administrator odpowiedział, że udostępni mu ten dokument.

Kolejne pytanie zadane przez p. Kalinowskiego skierowane było do p. Dziewiora, a dotyczyło kosztów zarządzania nieruchomością. Jaka jest stawka za m² z tytułu zarządzania nieruchomością. Przewodnicząca Zarządu wyjaśniła, że wśród opłat wnoszonych przez członków spółdzielni nie ma pozycji takich jak zarządzanie, ochrona, zużycie energii w częściach wspólnych, itp. Te koszty pokrywa Spółdzielnia.

Kolejne pytanie zadane przez p. Kalinowskiego dotyczyło kosztów wynagrodzenia Zarządu. Według sprawozdania jest to kwota 174.000 zł. Jednak na którymś z Walnych Zgromadzeń ustalono, że wynagrodzenie Zarządu wynosi odpowiednio przewodnicząca 3.500 zł brutto, a zastępcy po 3.000 zł brutto. Daje to 9.500 zł miesięcznie tj. 114.000 zł rocznie. Na co idzie te pozostałe 60.000 zł? Administrator i członkowie Zarządu poinformowali, że jest to wynagrodzenie Rady Nadzorczej.

Kolejne pytanie dotyczyło pozycji „usługi obce”. Wydatkowano ponad 521 tys. zł. Co to jest? Pan Dzewior wyjaśnił, że są to wszystkie koszty, które nie mieszczą się w rachunku zysków i strat. To nie są usługi podstawowe, podatki czy amortyzacja.

Następnie Pan Grzegorz Koziol zapytał czy istnieje możliwość, aby koszty zużycia wody wykazanego przez zainstalowane liczniki, Spółdzielnia mogła finansować np. w 20%. Czy od strony podatkowej jest to możliwe. Pan Dzewior odpowiedział, że nasza spółdzielnia jest jedyną z których on zna, która pokrywa niedobór na eksploatacji, oraz niedobór na zużyciu wody, z zysku Spółdzielni po opodatkowaniu. Ale zawsze jest to wynik podjętej uchwały Walnego Zgromadzenia. Gdyby to była jedynie decyzja Zarządu byłoby to podważalne.

Po udzieleniu tej odpowiedzi Pan Krzysztof Dzewior opuścił obrady.

Następny punkt porządku przewidywał sprawozdanie Rady Nadzorczej. Wcześniej przygotowany tekst sprawozdania odczytał Przewodniczący Rady Nadzorczej, Pan Cezary Góralski. Tekst ten, stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Odnosząc się w swoim sprawozdaniu do kwestii rozliczania wody, Pan Góralski stwierdził, że Zarząd i administracja, oddali sprawę rozliczania firmie zewnętrznej, a powinna to robić we własnym zakresie administracja. Według niego powinien zostać zakupiony odpowiedni sprzęt do odczytu stanów zużycia wody, a same rozliczenia powinna wykonać administracja.

Administrator oraz Przewodnicząca Zarządu poinformowali, że odczyty i rozliczenia zostały powierzone wyspecjalizowanej firmie. Gdyby było to wykonywane przez administrację, wyniki byłyby dokładnie takie same. Ponadto odczyty są radiowe, ponieważ po pierwsze jest to wygodniejsze, po drugie odczyty wszystkich liczników są sczytywane w jednej i tej samej chwili, co ma ogromne znaczenie przy rozliczeniach. Ciężko jest też oszukiwać odczytującego czy Spółdzielnię, a zdarzały się takie przypadki w innych spółdzielniach, o czym poinformowała Pani Tyrluk, przytaczając przypadek odczytu liczników przez pracownika administracji obsługującego tę Spółdzielnię, który na prośbę lokatora wpisał mu mniejsze zużycie niż wynikało z odczytu.

Pan Grzegorz Koziol starał się wyjaśnić intencje p. Góralskiego, stwierdzając, że dokument rozliczeniowy otrzymywany przez członków spółdzielni powinien być podpisany przez Zarząd, ponieważ jest to dokument finansowy.

Następnie Pan Paweł Broniszewski występując jako Członek Rady Nadzorczej, poinformował zebranych, że na posiedzeniu Rady padł pomysł, aby Spółdzielnia zakupiła urządzenie do odczytu stanów wodomierzy i przekazać je administratorowi w celu sczytywania stanów dwa razy do roku dzięki czemu żadna firma zewnętrzna nie będzie angażowana w sprawy Spółdzielni. Administrator stwierdził, że może rozliczać liczniki jednak dla członków spółdzielni nic się nie zmieni. Odczyty będą takie same. Jedynie wystawcą faktury za rozliczenie, zamiast firmy zewnętrznej będzie firma administratora.

Temat pozostawiono do rozpatrzenia przez nowy Zarząd.

Po zakończeniu tego tematu głos zabrała Pani Dąbkowska-Marcjanik, pytając Zarząd o sprawę balkonów tj. na jakim ona jest etapie. Przewodnicząca Zarządu wyjaśniła, że w chwili obecnej nie mamy możliwości nadwieszenia balkonów nad chodnikiem stanowiącym własność miasta. Zarząd wystąpił do miasta z wnioskiem zakupu tego gruntu, ale od kilkunastu miesięcy, nie możemy otrzymać żadnej wiążącej informacji dotyczącej jego zbycia. Przypomniano też sprawę zakupu terenu pod windę na pierwszej klatce. Wiosek w tej sprawie złożono do miasta w grudniu 2010 roku, wobec czego sprawa trwa już ponad dwanaście lat.

Pan Cezary Góralski poinformował, że sam osobiście jako obywatel pisał pisma do Prezydenta Warszawy z prośbą o interwencję w sprawie sprzedaży chodnika, jednak również bezskutecznie.

Z kolei Pan Tomasz Woźniak poinformował, że ostatnio Spółdzielnia otrzymała pismo, że do działek usytuowanych w przeszłości po adresach Chmielna 27 i 29 są zgłoszone roszczenia. Do działki przy Chmielnej 31 takich roszczeń na razie nikt nie zgłosił, wobec czego Zarząd będzie próbował wykupić fragment terenu pod windę dla klatki pierwszej.

Po wyczerpaniu się pytań, Przewodniczący obrad zaproponował podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu w latach 2019-2022, natomiast z racji tego, że działalność Rady Nadzorczej nie wymaga podejmowania osobnej uchwały, mimo zaproponowania jej w porządku obrad nie będzie poddawana pod głosowanie. Ogół wyraził na to zgodę jednomyślnie.

Wobec tego administrator odczytał uchwałę nr 5/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu w latach 2019-2022, a przewodniczący obrad zarządził głosowanie.

Uchwała nr 5/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni w latach 2019-2022 i udzielenia absolutorium Członkom Zarządu

W głosowaniu udział wzięło **31** członków

Za uchwałą głosowało **28** członków

Przeciw uchwale **0** członków

Wstrzymało się od głosowania **3** członków

Uchwała została przyjęta.

Uchwała nr 6/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i udzielenia jej absolutorium w związku z usunięciem tego punktu z porządku obrad nie była poddawana pod głosowanie

Po przegłosowaniu uchwały nr 5/2023, Przewodniczący obrad zarządził wybory do Zarządu. W tym celu zaproponował zgłaszanie kandydatów. Pan Grzegorz Kozioł zgłosił trzy osoby stanowiące obecny Zarząd, stwierdzając, że sprawdziły się w tej roli i są najodpowiedniejsze do dalszego pełnienia powierzonych im funkcji. Innych kandydatów nie zgłoszono.

Zgłoszono następujących kandydatów:

Aleksandra Tyrluk, Krzysztof Płuciennik oraz Tomasz Piotr Woźniak

W tajnych wyborach kandydaci uzyskali następującą liczbę głosów:

Aleksandra Tyrluk – **31**

Krzysztof Płuciennik – **31**

Tomasz Piotr Woźniak – **30**

W związku z powyższym nowy Zarząd stanowią:

Aleksandra Tyrluk

Krzysztof Płuciennik

Tomasz Piotr Woźniak

Po odczytaniu wyników wyborów, Pani Tyrluk podziękowała zebranych za okazane zaufanie i ponowny wybór oraz za dotychczasową współpracę wszystkim członkami Spółdzielni.

Następnie Przewodniczący, zgodnie z 13 punktem obrad zarządził wybory do Nowej Rady Nadzorczej. W związku z tym, iż przyjęty w roku 2018 statut spółdzielni wskazuje, iż organ ten składa się z 3 członków, będzie wybieranych właśnie tyle osób. Poprosił zatem zebranych o zgłaszanie kandydatów.

Zgłoszono następujące kandydatury:

Paweł Broniszewski, Michał Kijas, Agnieszka Czajkowska, Karolina Adamiec, Katarzyna Nowicka-Organa, Wiesław Kalinowski

W tajnych wyborach zgłoszeni kandydaci uzyskali następującą liczbę głosów:

Paweł Broniszewski – 15

Michał Kijas – 13

Agnieszka Czajkowska – 21

Karolina Adamiec – 16

Katarzyna Nowicka - Organa – 16

Wiesław Kalinowski – 6

W związku z powyższym nowa Rada Nadzorcza składa się z następujących Członków:

Agnieszka Czajkowska

Karolina Adamiec

Katarzyna Nowicka - Organa

Po przeprowadzeniu wyborów, przewodniczący kontynuował obrady według porządku.

Kolejny 15 pkt. porządku obrad przewiduje podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na odpłatne zbycie własnościowego prawa do lokalu nr 21 stanowiącego własność Spółdzielni na rzecz Członka Spółdzielni Alicji Asendrych - Woźniak.

Pan Paweł Broniszewski spytał członków Zarządu czym jest podyktowana sprzedaż lokalu. W odpowiedzi Zarząd poinformował, że Pani Alicja Asendrych Woźniak złożyła taki wniosek, a Zarząd miał obowiązek taki wniosek przyjąć i zgłosić go na Walnym Zgromadzeniu, co też uczynił.

Następnie głos zabrała sama zainteresowana Pani Alicja Asendrych – Woźniak uzasadniając chęć nabycia tego lokalu możliwością połączenia go z obecnym lokalem nr 20, dzięki czemu jakość życia rodziny ulegnie znacznej poprawie.

Następnie Pan Piotr Woźniak, przytoczył fragmenty Statutu Spółdzielni mówiące o tym, iż głównym zadaniem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, a sprzedaż lokalu jednemu z członków z całą pewnością to zadanie spełnia.

Po krótkiej dyskusji Przewodniczący zarządził głosowanie nad uchwałą nr 9/2023 w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne zbycie własnościowego prawa do lokalu nr 21 stanowiącego własność Spółdzielni na rzecz Alicji Asendrych - Woźniak.

W głosowaniu udział wzięło 31 członków

Za uchwałą głosowało 26 członków

Przeciw uchwale 2 członków

Wstrzymało się od głosowania 3 członków

Uchwała została przyjęta, wobec czego wyrażono zgodę na zbycie lokalu nr 21 p. Alicji Asendrych - Woźniak

Zgodnie z postanowieniami podjętej uchwały zobowiązano Zarząd do zlecenia opracowania operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu nr 21, w celu ustalenia ceny sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Kolejny punkt Walnego Zgromadzenia obejmował wolne wnioski.

Pierwszy zabrał głos p. Roman Półtorak, który proponował, aby zbadać możliwości wybudowania parkingu podziemnego z windą na kondygnacje – 1 i -2, pod podwórzem.

Kolejny wniosek p. Michała Kijasa dotyczy zwrócenia uwagi restauracji Hoppinness na głośną muzykę wydobywającą się z lokalu od strony podwórza, ponieważ jest ona dość dokuczliwa.

Następnie Pani Dąbkowska Marcjanik poprosiła o kontakt do konserwatora instalacji domofonowej w związku z wadliwym działaniem u niej w mieszkaniu.

Pan Grzegorz Pieniążek zapytał o możliwość zamontowania klimatyzacji na balkonu. Pan Tyrluk proponowała, aby złożył w tej sprawie oficjalny wniosek do Zarządu.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad wnioskami, które przyjęto jednogłośnie.

Na tym Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zakończono.

Protokołował

Maciej Białoni



