

Protokół

z Walnego Zgromadzenia Członków SB-M „Kwitnąca” z dnia 13.06.2016 r.

Walne Zgromadzenie (zwane dalej w skrócie WZ), zwołane przez Zarząd SB-M „Kwitnąca” zgodnie z § 54 pkt 1 Statutu SB-M „Kwitnąca”, otworzyła przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Izabella Młynarczuk. Przywitała członków Spółdzielni przybyłych na zebranie oraz mecenasa Jana Rostafińskiego z kancelarii prawnej „Prokurent” .

Zgodnie z **pkt.2** porządku obrad p. I. Młynarczuk zaproponowała wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Zgłoszono kandydatury:

p. Hanny Ignaczewskiej

p. Joanny Knyt

p. Anny Marciniak

W głosowaniu wzięło udział 45 członków Spółdzielni

Za wyborem Komisji głosowały - 42 osoby

Przeciwko - 0 osób

Wstrzymały się 3 osoby

W **pkt. 3** Zgłoszono dwie kandydatury na przewodniczącego WZ: p. Marka Bonieckiego i p. Wojciecha Sochaczewskiego. W głosowaniu wzięło udział 45 członków Spółdzielni. W wyniku głosowania na przewodniczącego WZ wybrano p. Wojciecha Sochaczewskiego (25 głosów), p. Marek Boniecki otrzymał 18 głosów, 2 osoby wstrzymały się od głosowania. Kierowanie WZ przejął p. Wojciech Sochaczewski.

Godnie z **pkt. 4** porządku obrad wybrano pozostałych członków Prezydium WZ: zastępcę przewodniczącego oraz sekretarza WZ odpowiednio w osobach p. Agnieszki Ryłło oraz p. Marka Bonieckiego. W głosowaniu wzięło udział 45 członków Spółdzielni. Za proponowanymi kandydaturami głosowały 43 osoby, przeciwko 0 a wstrzymały się 2.

W **pkt. 5** Przewodniczący WZ p. Wojciech Sochaczewski przeprowadził wybory do Komisji Uchwał i Wniosków. Zgłoszono następujących kandydatów:

Izabella Młynarczuk

Piotr Skowyrski

Małgorzata Śmietanowska

W głosowaniu wzięło udział 45 członków Spółdzielni.

Za wyborem Komisji głosowały 42 osoby.

Przeciwko 0 osób.

Wstrzymały się 3 osoby

W **pkt. 6** Komisja Mandatowo-Skrutacyjna stwierdziła prawidłowość zwołania WZ oraz jego zdolność do podejmowania uchwał.

W **pkt. 7** w sprawie przyjęcia porządku obrad WZ odbyła się dyskusja, w której głos zabrał p. Mieczysław Kusowski stwierdzając, że w porządku obrad brakuje pkt. przewidującego dyskusję po przedstawieniu Sprawozdań (pkt 8-10). W odpowiedzi prezes Zarządu p. Małgorzata Gawlik, stwierdziła że brak tego pkt. nie wyklucza dyskusji. P. mecenas Jan Rostafiński dodał, że statut Spółdzielni nie daje możliwości dodania pkt. do porządku obrad WZ w trakcie jego trwania. P. Jerzy Kuciński zakwestionował prawo WZ o decydowaniu w sprawach parkingu (pkt 14 i 15). Zgłosił wniosek formalny o zdjęcie tych pkt. z porządku obrad WZ. Przewodniczący WZ zarządził głosowanie. W głosowaniu wzięło udział 46 osób. 6 było za usunięciem, 26 przeciw, wstrzymało się 14. Tym samym wniosek upadł. Następnie przewodniczący WZ przeprowadził głosowanie nad przyjęciem zaproponowanego przez Zarząd porządku obrad. W głosowaniu wzięło udział 46 osób. Za przyjęciem głosowało 36 osób przeciw 5 a wstrzymało się 5 osób.

W **pkt. 8** prezes Zarządu p. Małgorzata Gawlik przedstawiła główne tezy zawarte w Sprawozdaniu Zarządu. Sprawozdanie to podobnie jak i pozostałe wymienione w pkt 9 i 10 porządku obrad były dostępne na stronie internetowej SBM „Kwitnaca” www.sbmkwitnaca.waw.pl, a także w biurze Spółdzielni od dnia 30.05.2016 r. W dyskusji wzięli udział:

p. Teresa Bogucka, która przedstawiła następujące tezy:

- przychody parkingu powinny być wyodrębnione a są zaliczone do kosztów eksploatacji nieruchomości
- fundusz remontowy jest nieprawidłowo rozliczany.

Odpowiadali jej prezes Zarządu p. Małgorzata Gawlik oraz główna księgowa Spółdzielni p. Joanna Knyt nie zgadzając ze stwierdzeniami p. Boguckiej, powołując się na opinie biegłych księgowych. Koszty parkingu są ewidencjonowane na osobnym koncie.

p. Jerzy Kuciński,

- za wąskie ciągi pieszo-jezdne

Odpowiedziała M. Gawlik – planowane poszerzenie ciągów przez ekokratkę i zrobienie miejsc postojowych.

p. Henryk Mogielnicki

- koszt obsługi minihydroforni zawyżony (1,5 zł za przepompowanie 1 m³ wody). Rok temu składał wniosek o likwidację tej opłaty,

Odpowiadała M. Gawlik – zmiany rozliczania kosztów eksploatacji, wody, energii elektrycznej, ciepła itp. nie jest możliwe do zrobienia od razu (m.in. likwidację powyższej opłaty). Zarząd musiał dokonać analizy płynności finansowej spółdzielni, opłata za koszt obsługi minihydroforni została zlikwidowana w stawkach czynszowych obowiązujących od 1.07.2016 r.)

p. Henryk Tomaszewski

- 1,5 zł jest pobierane niesłusznie. Więc albo się tę opłatę likwiduje albo w przypadku gdy sytuacja finansowa Spółdzielni na to nie pozwala to uczciwie informuje się o tym członków Spółdzielni i szuka się odpowiednich rozwiązań.

p. Mieczysław Kusowski

- wyjaśnił, że 1,5 zł za 1 m³ wody to była opłata mająca na celu zwrot nakładów poniesionych na budowę minihydroforni. W 2014 r. jako prezes Zarządu przymierzał się do jej likwidacji, ale nie zdążył bo został odwołany z funkcji. Stwierdził też, że Rada Nadzorcza nie miała prawa podejmować uchwały w sprawie rozliczenia kosztów dostawy ciepła za rok 2014 i 2015 i gazu za rok 2015 bo to jest kompetencja WZ.

Odpowiadała M. Gawlik – prawo energetyczne nakłada na zarządców budynków obowiązek rozliczania kosztów do zera. M. Gawlik nie bardzo rozumie dlaczego musieliśmy zwracać pieniądze wyłożone na inwestycje minihydroforni – przecież to opłaciliśmy z funduszu remontowego.

p. Wojciech Sochaczewski

- zapytał na co są przeznaczone dochody z dzierżawy dachów ok. 109 tys. zł. Pytanie to postawił w kontekście dużego zapotrzebowania na różnego typu remonty wewnątrz budynków. Jako przykład podał fatalny stan budynku przy Kwitnącej 8 na tzw. 11 piętrze.

Odpowiadała M. Gawlik - zapotrzebowanie na prace remontowe jest olbrzymie i nie ma możliwości ich szybkiej realizacji ze względu na brak środków finansowych. Spłacamy nadal kredyt termomodernizacyjny.

- p. W. Sochaczewski zaproponował, żeby zorganizować spotkanie poświęcone temu skąd wziąć środki na wszystkie planowane remonty.

p. Mieczysław Kusowski

- w sprawie osób nie płacących czynszu

M. Gawlik wyjaśniła, że są prowadzone sprawy komornicze. Nie możemy jednak ludzi mieszkających z nami 30 lat wyrzucić po prostu na bruk.

W pkt. 9 Główna księgowa przedstawiła Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok.

W dyskusji wzięli udział :

p. Teresa Bogucka

Zaproponowała poprawkę na str. 4 (Dodatkowe informacje i objaśnienia) w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w punkcie *nadwyżka kosztów nad przychodami funduszu remontowego* zamienić na *rozliczenie kosztów* remontu.

W pkt. 10 przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Izabella Młynarczuk przedstawiła Sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres 07.2015 do 06.2016 r.

W dyskusji wzięli udział:

p. Mieczysław Kusowski

pytanie o to czy obydwa budynki Spółdzielni są rozliczane oddzielnie czy razem.

Odpowiadała M. Gawlik - fundusz remontowy rozliczany jest oddzielnie dla każdego budynku, ale obydwa budynki traktowane są jako jedna nieruchomość.

Następnie p. Kamil Gałązka przedstawił Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej w postaci prezentacji. Ustosunkował się do zarzutów p. Henryka Mogielnickiego, że nie był zrealizowany natychmiastowo postulat o zmianę sposobu rozliczania obsługi minihydroforni.

P. K. Gałązka stwierdził, że zapowiedzi z 2015 roku zostały wykonane choć nie natychmiast:

- składnik minihydroforni został zlikwidowany,
- rozliczono koszty ciepła,
- koszty odpowiednio podzielono w księgach rachunkowych.

W pkt. 11 i 12 Prezes p. M. Gawlik stwierdziła, że Zarząd Spółdzielni dokonał analizy kosztów za 2014 i 2015 r. i na tej podstawie rozliczono z lokatorami opłaty za dostawy ciepła za 2014 i 2015 r. oraz gazu za 2015 r. (co oznaczało w praktyce zwrot lokatorom nadpłaconych pieniędzy) jak również wprowadzono nowe stawki czynszowe obowiązujące od 1.07.2016 r.

W dyskusji wzięli udział:

p. Mieczysław Kusowski

Obecna firma dostarczająca ciepło podniosła cenę o 5%. Czy w związku z dużymi oszczędnościami na zużywanym cieple Zarząd wystąpił do tej firmy o obniżenie dostaw ciepła o np. 15%. P. M. Gawlik odpowiedziała, że sprawa jest analizowana.

p. Wojciech Sochaczewski

Zapytał czy w analizie kosztów na podstawie których ustalono nowe stawki czynszowe brano pod uwagę ewentualne prognozy pogody na sezon jesienno-zimowy. P. K. Gałązka odpowiedział, że nie. Analizowano jedynie koszty poniesione w przeszłości.

P. M. Gawlik poinformowała, że koszty Spółdzielni będą analizowane co roku i na tej podstawie będzie następowała korekta stawek czynszowych na następny rok.

W pkt.13 przeprowadzono głosowania nad podjęciem następujących uchwał:

- o przyjęciu sprawozdania z działalności Zarządu w 2015 r.

W głosowaniu wzięły udział 42 osoby,

za głosowało 27 osób,

przeciw – 8

wstrzymało się – 7

- o przyjęciu sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.

W głosowaniu wzięły udział 42 osoby,

za głosowało 28 osób,

przeciw – 8

wstrzymało się – 6

- o przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej

W głosowaniu wzięły udział 42 osoby,

za głosowało 29 osób,

przeciw – 6

wstrzymało się – 7

- w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu

W głosowaniu tajnym w przypadku prezesa Zarządu p. Małgorzaty Gawlik wzięło udział 42 osoby, a w przypadku członka Zarządu p. Elżbiety Gałkiewicz 41 osób. W przypadku p. M. Gawlik za udzieleniem absolutorium głosowały 24 osoby, przeciw – 13, wstrzymało się – 5.

W przypadku p. E. Gałkiewicz za udzieleniem absolutorium głosowało 25 osoby, przeciw – 11, wstrzymało się – 5.

- w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

W głosowaniu wzięło udział 36 osób

za głosowało 36 osób,

przeciw – 0

wstrzymało się – 0

W **pkt. 14** prezes M. Gawlik oraz mecenas Jan Rostański przedstawili zebranim przebieg negocjacji Zarządu SBM „Kwitnąca” z Zarządem WSBM „Chomiczówka” w sprawie przedłużenia umowy najmu terenu parkingu przy zbiegu ulic Kwitnącej i Brązowniczej. W proponowanym przez WSBM „Chomiczówka” projekcie umowy znalazł się pkt w którym najemca (SBM „Kwitnąca”) zrzeka się w stosunku do wynajmującego (WSBM „Chomiczówka”) wszelkich praw dot. nakładów na budowę hydroforni H-61 posadowionej na działce nr 16 w pobliżu budynku przy Kwitnącej 6. Zarząd wynegocjował z wynajmującym przedłużenie obowiązującej do 31 marca 2016 r. umowy do lipca w celu zasięgnięcia opinii WZ w sprawie przyjęcia ww. punktu umowy. Mec. J. Rostański w swoim wystąpieniu przekonywał, że zrzeczenie się tych praw ma znaczenie jedynie prestiżowe, gdyż w zasadzie nie mamy żadnych szans na odzyskanie nakładów poniesionych na budowę, ze względu na brak dokumentacji w tej sprawie.

W **pkt. 15** członkowie SBM „Kwitnąca” głosowali uchwałą w sprawie podpisania ww. umowy w brzmieniu zaproponowanym przez WSBM „Chomiczówka”. W głosowaniu wzięły udział 34 osoby Za głosowało 24 osoby, przeciw 2, wstrzymało się 8.

W **pkt. 16** P. mec. J. Rostafiński uzasadnił konieczność przekwalifikowania takich pomieszczeń wspólnych jak wózkarnie, pralnie i suszarnie na pomieszczenia użytkowe (gdyż ww. pomieszczenia nie pełnią już od dawna wcześniej wymienionych funkcji). Przekwalifikowanie tych pomieszczeń pozwoli na ich wynajmowanie, a także przystosowanie ich do celów użytkowych np. przez wyposażenie ich w węzły sanitarne.

W **pkt. 17** zebrani głosowali uchwałą zezwalającą Zarządowi na podjęcie działań w celu przekwalifikowania przeznaczenia pomieszczeń wspólnych (wózkarnie, pralnie, suszarnie) na cele użytkowe. W głosowaniu brało udział 37 osób. Za głosowały 34 osoby, przeciw 3, wstrzymało się 0.

W **pkt. 18** P. mec. J. Rostafiński poinformował o stanie prawnym gruntów pod naszymi blokami (działki komunalne i małe działki należące do Chomiczów). Zarząd nawiązał kontakt z przedstawicielami rodziny Chomiczów z myślą o odkupieniu ich działek, ale z różnych względów (podeszłego wieku wielu tych ludzi, rozproszenia rodziny po całym świecie, braku zainteresowania sprawą) załatwienie takiej sprawy wydaje się być bardzo trudne. Lepszym rozwiązaniem wydaje się zainteresowanie miasta przejęciem działek od Chomiczów, które mogłoby w kolejnym kroku całość przekazać naszej Spółdzielni.

W **pkt. 19** Prezes M. Gawlik przedstawiła założenia do planu 5 letniego. Ogólnie można je podzielić na inwestycje związane z bezpieczeństwem lokatorów oraz niezbędne remonty. Szczegóły w załączniku. Koszty takich przedsięwzięć są znaczne chociażby koszt wymiany jednej windy to ok. 120 tys. zł (a jest ich 6). W dyskusji zaproponowano aby Zarząd w ciągu kilku najbliższych miesięcy przedstawił projekt harmonogramu realizacji takiego planu z wstępnym oszacowaniem kosztów i podał go wiadomości członkom Spółdzielni.

W **pkt. 20** Prezes M. Gawlik ustosunkowała się do wniosku lokatora w sprawie zastosowania na grzejnikach podzielników ciepła, służących do podziału kosztu ciepła, określonego na podstawie rachunków za ogrzewanie budynku, pomiędzy poszczególnych lokatorów wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Zarząd zrobił wstępne rozeznanie dotyczące tej sprawy. Na razie nie zwracał się do firm, które zajmują się montażem podzielników gdyż trudno oczekiwać od nich obiektywnego podejścia do sprawy bo są biznesowo zainteresowane wykonaniem tej usługi. Z kolei niezależni eksperci są bardzo

drodzy. Na razie są to konsultacje z naszym hydraulikiem p. Andrzejem Wójcikiem, który dobrze zna naszą instalację co oraz prowadzone jest rozeznanie w internecie.

Spraw różnych w pkt. 21 nie było, W pkt. 22 sprawozdanie komisji uchwał i wniosków złożyła p. Małgorzata Śmietanowska (w załączeniu). W związku z tym, że p. Teresa Bogucka stwierdziła, że jej wnioski dot. sposobu ujmowania w księgach niektórych kosztów spółdzielni nie zostały uwzględnione w ww. sprawozdaniu p. M. Gawlik zaprosiła ją do biura Zarządu w celu przedyskutowania poruszonych przez nią w trakcie WZ spraw.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący WZ p. Wojciech Sochaczewski zamknął zebranie.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Marek Boniecki

Z-ca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia



Agnieszka Ryłło

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



Wojciech Sochaczewski

Załączniki

1. Porządek obrad
2. Uchwały przegłosowane w pkt obrad: 13, 15 i 17
3. Założenia do planu 5-letniego
4. Sprawozdanie komisji skrutacyjnej
5. Sprawozdanie komisji uchwał i wniosków