

Protokół z Walnego Zgromadzenia SBM „Ognisko V” w dniu 24.10.2024

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Ognisko V rozpoczęło się o godzinie 18:13 w dn. 24.10.2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej SBM „Ognisko V” pan Paweł Podobas przywitał zgromadzonych, następnie, zgodnie z pkt. 2 Porządku Obrad Zawiadomienia z 30.09.2024 r. zaproponował wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.

P. Krzysztof Antoni Osiej - Prezes Zarządu SBM Ognisko V zaproponował kandydaturę p. Mateusza Koronkiewicza na Przewodniczącego Zgromadzenia, co zostało zaakceptowane jednomyślnie przez zgromadzonych.

Następnie p. Prezes zaproponował kandydaturę p. Piotra Domańskiego, przedstawiciela Zarządcy, na Sekretarza co również zostało przyjęte przez aklamację.

Zgodnie z pkt. 3 Porządku Obrad Przewodniczący Zgromadzenia poprosił o zgłaszanie kandydatur do Komisji Skrutacyjnej.

Do Komisji Skrutacyjnej wybrano panią Annę Kulig i pana Andrzeja Staevna przez aklamację.

Zgodnie z pkt. 4 Porządku Obrad Przewodniczący Zgromadzenia zapytał Zebranych o zgodę na przyjęcie porządku obrad - wniosek został przyjęty przez aklamację. Następnie poinformował Zebranych, że na zebraniu było obecnych 33 Spółdzielców, przedstawiono 25 Pełnomocników, których treść została odczytana przez Przewodniczącego, z czego wynika, że możliwych było oddanie 58 głosów.

Przyjęto porządek obrad.

Po odczytaniu pkt. 5 Porządku Obrad Przewodniczący oddał głos p. Prezesowi Zarządu, który poinformował Zgromadzonych o planowanych kierunkach dalszych działań związanych z budynkiem Spółdzielni i nawiązał do prośby pana prof. Marka Niezgódki, Przewodniczącego Walnego w dn. 14.04.2024 r., aby Zarząd Spółdzielni w trakcie kolejnego Walnego Zgromadzenia powiedział o przyszłych potrzebach finansowych związanych z niezbędnymi inwestycjami w latach przyszłych oraz możliwości pozyskania dodatkowych środków dla SBM Ognisko V – poza przypisem na fundusz remontowy.

Krzysztof Osiej: Informacja zarządu o operacie szacunkowym pomieszczeń wynajmowanych Spółdzielcom

Otrzymały nowy, poszerzony operat określa wartość pomieszczeń na podobnym poziomie, co poprzednia wycena. Zatem zarzut zwerbalizowany i powtarzany przez panią Joannę Lechowicz, że zarząd zmanipulował wyceny, nie znalazł potwierdzenia. Podkreślamy, że zwróciliśmy się do licznych rzeczoznawców. Wybraliśmy ofertę najkorzystniejszą (najniższa cena, rzetelna oferta, krótki czas realizacji). Obecna wycena lokalu to 119 tys. zł zaś poprzednia to 114 tys. zł. Niektóre lokale zostały wycenione nieco wyżej, inne nieco niżej. Upływ ponad 6 miesięcy w pełni uzasadnia różnicę łącznej wartości.

Argument za możliwością przysporzenia dodatkowych środków na fundusz remontowy: już dokonano „sprzedaży” tarasu M.10 za 169 tys. zł, drugi taras wkrótce. Trzeci taras - p. Andrzejewskiego - sprawa rozwojowa z powodu konieczności udokumentowania praw własności. Zatem $169 \text{ tys. zł} \times 3 = \text{około } 500 \text{ tys. zł}$ - to możliwa łączna kwota do pozyskania z tego tytułu.

Jako spółdzielcy tu zgromadzeni powinniśmy zastanowić się i przewartościować, czy przekazanie prawa użytkowania pojedynczych lokali lub ich części poszczególnym Spółdzielcom w zasadniczy sposób uszczupli prawa pozostałej grupy Spółdzielców. Naszym zdaniem nie.

W przypadku ogłoszenia konkursu otwartego dla wszystkich członków Spółdzielni powstanie możliwość nabycia praw do użytkowania danego lokalu (piwnica, część klatki schodowej) przez każdego z członków Spółdzielni.

Zarząd sądzi, że zyski ze zbycia praw do użytkowania niektórych części wspólnych znacznie przeważają nad hipotetycznymi stratami ogółu Spółdzielców.

Uzyskana wycena wskazuje, że zbycie praw do użytkowania niektórych części wspólnych wygeneruje przychód na poziomie 250 tys. zł, tymczasem obecny przychód roczny z tytułu najmu tych pomieszczeń wynosi 7 tys. zł. Uzyskiwane obecnie wpływy z najmu tych pomieszczeń w bardzo ograniczony sposób zwiększają środki gromadzone na Funduszu Remontowym.

Pytanie z sali: Ile kosztował operat?

Odpowiedź Prezesa: 9 tys. zł z groszami za drugi, wymuszony operat (łącznie poniżej 20 tys. zł).

Jan Wierzbicki: Informacja zarządu o postępie prac związanych z zatwierdzeniem projektu remontu balkonów

Zarząd złożył do Wydziału Architektury skorygowany projekt remontu balkonów dnia 8 sierpnia 2024 roku i po uzupełnieniu dokumentacji czekamy na zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na wykonanie remontu.

Równolegle składamy wniosek do Stołecznego Konserwatora zabytków o dotację.

Jan Wierzbicki: Informacja Zarządu o możliwości stworzenia dodatkowych miejsc parkingowych

Zarząd zlecił opracowanie projektu stworzenia miejsc parkingowych poza obecnie już istniejącymi.

Zarząd kierował się następującymi przesłankami:

1. Wieloletnie oczekiwanie 3 mieszkańców na przydzielenie drugiego miejsca parkingowego (najstarszy wniosek sprzed 6 lat)
2. Ponadto potrzebnych będzie około 15 miejsc dla lokali, które zmieniają właściciela, któremu zgodnie z obowiązującym regulaminem przysługuje prawo do przynajmniej jednego miejsca parkingowego. Zarząd kierował się zasadą ujętą w regulaminie, że każdy właściciel lokalu, który jest członkiem SBM Ognisko V, zamieszkuje we własnym lokalu i posiada samochód, posiada prawo do przynajmniej jednego miejsca parkingowego.

Opracowanie wykazało, że istnieje możliwość stworzenia takich miejsc parkingowych. Projekt został wykonany i został złożony do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Gminy Warszawa Żoliborz. Obecnie trwa uzgadnianie dokumentacji.

Po otrzymaniu zatwierdzonej dokumentacji i opracowaniu kosztorysu Członkowie Spółdzielni zostaną poinformowani o zakończeniu procedury. Projekt będzie do wglądu w biurze Spółdzielni (lokalizacja nowych miejsc, kosztorys).

Wydano 3 tys. zł na projekt nowych miejsc parkingowych.

Głos z sali pan Zawadzki: Uważam, jako osoba zainteresowana, że najpierw należało zapytać Spółdzielców czy chcą, żeby te miejsca dobetonowywać

Odpowiedź Jan Wierzbicki: Nie będzie ani kawałka betonu.

Głos z sali: W jakiej lokalizacji Zarząd planuje zbudować dodatkowe miejsca?

Odpowiedź Jan Wierzbicki: Miejsca są rozrzucone, ale ogólnie rzecz biorąc są to miejsca, które obecnie są trawnikami, ale miejsca nie będą tworzone z betonu.

Głos z sali Joanna Lechowicz: Chodzi o to, że będą dodatkowe samochody. Było planowane zagospodarowanie zieleni, w związku z czym ważne jest gdzie są środki wydawane.

Odpowiedź Agnieszka Kędzior: Bez wątplenia jest to ważne. Skoro są głosy, że zwiększenie liczby miejsc parkingowych jest dla Państwa ważne, Zarząd i Rada Nadzorcza zdecydowali o doprecyzowaniu tematu. Zarząd wykonuje działania celowe i dba o środki.

Głos z sali – pani Wilimborek: Są osoby, które mają więcej niż jedno miejsce parkingowe. Może tym osobom zabrać im jedno miejsce zamiast dobudowywać nowe.

Odpowiedź Prezesa: Te miejsca zostały wydane, kiedy nie wszystkie miejsca były zajęte. Obecne działania mają charakter wyprzedzający, aby zaznaczyć, że problem z dostępnością miejsc istnieje i się będzie pogłębiał.

Głos z sali: Czy można zawrzeć w Regulaminie, że każdy lokal ma jedno miejsce parkingowe?

Odpowiedź Prezesa: Nie da się tak zrobić bo mieszkań jest 80-parę a miejsc parkingowych jest 56.
Odpowiedź Jan Wierzbicki: W przydzielaniu miejsc parkingowych Zarząd stosuje Uchwałę Rady Nadzorczej z przed 11 lat. Jeśli Walne postanowi zwrócić się do RN o zmianę tych zapisów to Zarząd się również będzie do nich stosował.

Głos z sali – pani Wilimborek: Ja uważam, żeby przyblokować możliwość wynajmowania drugiego i więcej miejsc.

Odpowiedź Prezesa: Nie ma takiej sytuacji, że ktoś kto wnioskował nie ma pierwszego miejsca.

Odpowiedź Agnieszka Kędzior: Beż stworzenia projektu nie było możliwości dowiedzieć się, czy w ogóle jest możliwość stworzenia dodatkowych miejsc parkingowych.

Głos z sali Anita Świąćicka: Trzeba odpowiedzieć sobie na pytanie, czy chcemy więcej samochodów na osiedlu. Jeśli tak, to działanie Zarządu jest prawidłowe, jeśli nie to trzeba szukać innych sposobów wyjścia z sytuacji. Pytanie jak są dysponowane miejsca parkingowe. Być może nie trzeba najemcom wydawać dwóch miejsc parkingowych i zrobić jakiś reset.

Głos z sali: Potrzebne głosowanie w celu ustalenia, czy Spółdzielcy chcą więcej miejsc postojowych.

Odpowiedź Jan Wierzbicki: Zaproponowana technologia nie zmniejsza ilości terenu biologicznie czynnego. Miejsca byłyby utworzone bez likwidacji trawnika.

Odpowiedź Agnieszka Kędzior: Jest taka możliwość, aby tę kwestię głosować i będzie to zorganizowane, ale nie podczas dzisiejszego Zebrania.

Głos z sali: Ile firm ma miejsca postojowe.

Odpowiedź Prezesa: Zgodnie z regulaminem jest to 6 miejsc. Obecnie trudno wynająć lokal użytkowy bez możliwości parkowania. Do tematu wrócimy po zatwierdzeniu projektu i decyzji Wydziału Architektury i będzie to przedmiotem kolejnego Walnego.

Zarząd został zobowiązany do stworzenia ankiety w sprawie dodatkowych miejsc parkingowych.

Jan Wierzbicki: Informacja zarządu o możliwości przywrócenia sali narad funkcji świetlicy

Obecnie to pomieszczenie jest wykorzystywane 2-3 razy w roku na zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielców, ewentualnie ponadto Zgromadzenia właścicieli lokali. Dawniej to pomieszczenie było wykorzystywane na miejsce spotkań mieszkańców, miejsce zabaw dla dzieci – szczególnie w deszczowe popołudnia itp.

Chcemy, aby to miejsce zaczęło ponownie żyć. Prosimy naszych Spółdzielców o dyskusję na ten temat, w szczególności o składanie propozycji, jakie są oczekiwania, abyśmy mogli przystosować salę w sposób, który pozwoli na maksymalizację korzyści dla możliwie wielu mieszkańców.

Sądzymy, że można by pomieszczenie na przykład wykorzystywać do:

1. organizowania zajęć z gimnastyki korekcyjnej i usprawniającej ruchowo osoby starsze lub młodsze, jeśli będzie takie zapotrzebowanie
2. organizowania spotkań z interesującymi gośćmi, w tym na przykład dziennikarzami, politykami, naukowcami, urzędnikami lub innymi, którzy mogą wnieść nowe postawy w życie naszych mieszkańców

Jan Wierzbicki: Informacja zarządu o przeprowadzonych ostatnio pracach remontowych

1. Poprawienie izolacji ścian zewnętrznych w narożniku przy furtce od ul. Dymińskiej (zacieki na ścianie sali narad /świetlicy)
2. Wymiana fragmentów rur spustowych z dachów. Korozja rur żeliwnych, co spowodowało zawilgocenie ścian piwnicznych w sali narad, lokalu użytkowym M.8 U1 oraz piwnicy M.8 /2 przy wejściu na klatkę schodową.
3. Wymiana drzwi wejściowych do:
 - a. Klatka M.10 – zbutwiałe drewniane drzwi z lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku.
 - b. Klatka M.14 – dotychczasowe drzwi stalowe dorabiane do istniejącej futryny – luzy dwa, trzy centymetry
4. Uzupelnienie ilości skrzynek pocztowych dla mieszkań na klatkach M10 oraz M.14

Krzysztof Osiej: Informacja zarządu o perspektywie niezbędnych prac remontowych i sposobie ich finansowania związanych z obecnym stanem budynku w perspektywie 5-letniej

Remont elewacji

Remont elewacji musi obejmować oprócz samej renowacji tynku również wymianę okienek piwnicznych oraz wymianę rynien. Obecne rynny mają za mały przekrój i przy intensywnych opadach następuje przelanie rynien i zamoczenie elewacji.

Obecny Konserwator Zabytków wyraża zgodę na remont elewacji z dociepleniem w nowoczesnej technologii – 1 cm zastępuje 10 cm styropianu, co umożliwia zachowanie kształtu elewacji (gzymsy, cokoly). Oszczędność energetyczna na porównywalnej inwestycji wyniosła 26%, co się zamortyzuje w okresie około 4 do 5 lat przy obecnych cenach energii cieplnej (dodatkowy koszt około 400 tys. zł) Przewidywany termin remontu elewacji: lata 2026-27.

Wstępny szacunek kosztów mieści się w przedziale 1,5 do 2,0 mln zł. Rzeczywisty koszt będzie znany po wyłonieniu wykonawcy i rozliczeniu wykonania.

Wymiana instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania

Obecny stan rur i grzejników naszej instalacji jest zły. Nasilają się awarie. W poprzednim roku usuwanie awarii kosztowało około 18 tys. zł, w tym roku zaplanowany budżet został już przekroczony. Rury są przerdzewiałe, niektóre grzejniki ciekną. Zdaniem naszego konserwatora instalacji c.o. pana Rafała Klusa przy niektórych awariach nie można już spawać rur, gdyż nie występuje już metal w postaci metalicznej, lecz jedynie rdzy. Stąd stosowane są opaski zaciskowe, co stanowi rozwiązanie niezbędne, lecz tymczasowe.

Przewidywany termin wymiany instalacji c.o.: trzeba będzie rozważyć lata 2026-27 lub później. Niemniej może będziemy zmuszeni rozważyć termin wcześniejszy w zależności od ilości występujących awarii i technicznych możliwości ich usuwania.

Inwestycja spowoduje znaczne oszczędności właśnie na usuwaniu awarii starej instalacji.

Wstępny szacunek kosztów to około 2,5 mln zł.

Remont podłóg w piwnicach

Wykonanie wylewek wyrównawczych podłóg w korytarzach piwnicznych oraz wykonanie podłogi w postaci wylewki epoksydowej lub PCW lub alternatywnie ułożenie terakoty.

Celem tych prac jest podniesienie standardu pomieszczeń wspólnych w naszym budynku oraz uzyskanie powierzchni łatwych do utrzymania czystości.

Przewidywany termin remontu podłóg: 2026

Zgodnie z poczynionym rozpoznaniem rynku szacunek kosztów mieści się w przedziale 110 do 140 tysięcy zł.

Miejsca parkingowe

W naszej Spółdzielni posiadamy około 85 lokali mieszkalnych oraz około 69 miejsc parkingowych. Czyli statystycznie na sprawę patrząc 16 lokalom nie można przypisać nawet jednego miejsca parkingowego. Jednocześnie coraz większa ilość spółdzielców posiada więcej niż jeden samochód. Stąd lista oczekujących stale rośnie. Rozumiejąc rosnącą frustrację oczekujących Zarząd od kilku miesięcy stara się powiększyć ilość miejsc parkingowych. Posiadamy odpowiedź Wydziału Architektury i Budownictwa na złożony projekt budowlany. Liczymy na ostateczne rozstrzygnięcie w ciągu kilku tygodni. Wówczas wystąpimy z wnioskiem do Walnego o wyrażenie zgody na to przedsięwzięcie. Trudno dziś mówić o kosztach, skoro nie jest znany dozwolony zakres.

Tak jak było wspomniane, w tej kwestii będzie zorganizowane osobne Walne. W 2023 roku uzyskano przychód za wynajem miejsc parkingowych w wysokości 69,8 tys. zł.

Łączy szacowany koszt powyższych trzech przedsięwzięć inwestycyjnych mieści się w przedziale 4,2 do 4,7 mln zł.

Trzeba rozważyć te nakłady w czasie. Dziś takich środków nie potrzebujemy, lecz musimy zdawać sobie z tego sprawę, że te duże wydatki są nieuchronne. Proces myślenia trzeba już zacząć. Przy czym Zarząd nie sugeruje nawet, aby niezbędne środki uzyskać wyłącznie poprzez roczne przypisy do Funduszu Remontowego, czytaj wzrost stawek miesięcznych dla Spółdzielców. Stanowczo opowiadamy się za innym źródłem zasilania Funduszu Remontowego.

A też bardziej szczegółowo:

1. Wpłaty na Fundusz Remontowy są regularne, prawie nikt notorycznie nie zalega. Warto jednak rozważyć pewną podwyżkę stawki z obecnych 2 zł/m-c za m² lokalu. Przypominamy, że zarząd obniżył tę stawkę z 2,80 zł/m-c za m² mimo znaczącej inflacji. Obecnie nasza stawka jest na tle innych spółdzielni i wspólnot wręcz niska. Roczny przypis na Fundusz remontowy wynosi około 140 tys. zł.
2. Zyski z najmu (lokale użytkowe, powierzchnie pod paczkomaty) są obecnie stabilne. Są one co roku indeksowane o wskaźnik inflacji. Zyski są na poziomie nieco wyższym niż przypis na FR.
3. Stanowczo proponujemy przekazanie do wyłącznego użytkowania części powierzchni wspólnych. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość tych pomieszczeń powinna być nie niższa niż 175.000 zł. Jako że zainteresowanie tymi pomieszczeniami zdaje się być duże, to ostatecznie wpływ finansowy na konto naszej Spółdzielni mógłby nawet przekroczyć ćwierć miliona złotych. Przypomnijmy, że roczny przypis na Fundusz remontowy wynosi około 140 tys. zł.
4. Ponadto należy w spokoju rozważyć przekazanie do wyłącznego użytkowania części powierzchni wspólnych na stychach. Przy szacowanej cenie (brak jeszcze wyceny, dopiero po otrzymaniu zielonego światła od Walnego) jednego metra kwadratowego strychu na poziomie 5.000 zł i przyjmując zgrubnie, że mowa może być o 500 m² (tj. ok. 1/3 powierzchni łącznej strychów) kwota przychodu może wynieść 2,5 mln zł.

Głos Agnieszka Kędzior: Ważny temat to przyszła inwestycja w instalację CO.

Głos Grzegorz Hlebowicz: Prośba o umieszczenie informacji o uwidocznieniu budynku Spółdzielni w GES

Odpowiedź Jan Wierzbicki: taka informacja zostanie umieszczona.

Głos z sali: Co wchodzi w remont instalacji CO?

Odpowiedź Jan Wierzbicki: Całość wraz z kaloryferami.

Odpowiedź Prezes: Całość wchodzi w część wspólną, która jest własnością Spółdzielni. Instalacja własna lokalu jest za licznikiem a u nas nie ma liczników. Nie ma możliwości zamontowania liczników z uwagi na kształt instalacji, bo każdy grzejnik musiałby mieć swój licznik.

Przewodniczący poprosił kandydatów na członków RN aby się przedstawili.

Przewodniczący Zgromadzenia poprosił, aby przejść do pkt. 8 Porządku Obrad, tj. głosowania nad uchwałami nr 1 do nr 8.

W trakcie głosowania (nad uchwałą numer 5) przyszedł pan Kiszakiewicz, który oddał swój głos na uchwały numer 6 do 8. Zatem od tego momentu uprawionych do głosowania było 58+1 czyli 59 głosów. W międzyczasie niestety niektórzy opuścili salę obrad.

Komisja skrutacyjna podliczyła głosy:

Wyniki głosowania

Uchwała nr	TAK	NIE	WST	NIE- WAŻNE	SUMA
1	35	21	2	0	58
2	49	9	0	0	58
3	42	15	1	0	58
4	48	6	4	0	58
5	41	15	2	0	58
6	19	32	3	0	54
7	21	31	2	1	55
8	23	27	4	0	54

Przewodniczący Zgromadzenia pan Koronkiewicz odczytał, kto uzyskał największą ilość głosów. Zgodnie ze statutem do skutecznego wyboru dochodzi wówczas, gdy co najmniej 50% głosów uzyska dany kandydat. Największą ilość głosów w kolejności uzyskali:

Mateusz Koronkiewicz

Jolanta Podedworna

Ewa Góralska

Paweł Podobas

Agnieszka Kędzior.

Na tym Zebranie zamknięto i zakończono.

Nieodłącznym elementem niniejszego protokołu jest nagranie audio z zebrania.

SEKRETARZ

Piotr Domanski

Przewodniczący Walnego

Mateusz Koronkiewicz

Mateusz Koronkiewicz