

Protokół z Walnego Zgromadzenia Spółdzielców SBM „Ognisko V” w dniu 28.09.2023 r.

Rozpoczęcie Walnego Zgromadzenia o godzinie 18:40

Przywitanie obecnych przez Prezesa Spółdzielni – Antoni Osiej – oraz zaproponowanie przewodniczącego – Marek Niezgódka;

Dokonano wyboru prezydium:

Przewodniczący – Marek Niezgódka;

Sekretarz – Paweł Kulig;

Asesor – Anita Świącicka;

Komisja skrutacyjna – Krzysztof Steven i Anna Kulig;

Na protokolanta wybrano administratora – Kamil Sitko.

Przyjęcie porządku obrad przez aklamację;

Informacja udzielona przez Przewodniczącego RN – Paweł Podobas – o uzupełnieniu składu RN;

Informacja udzielona przez mecenasa – Mateusz Bartkiewicz – o tym, że p. Michał Kumoch Osiej nie może kandydować do RN z uwagi na pokrewieństwo z Prezesem Spółdzielni – Antoni Osiej, w związku z czym

Uchwała nr 2 nie będzie głosowana;

Kandydatkę – Agnieszka Kędzior – nieobecna podczas WZ przedstawił Prezes;

Kandydatka – Ewa Góralska – przedstawiła się osobiście;

Z sali padło pytanie czy kandydaci są wybierani na kadencję łączną; mecenas odpowiedział, „Tak”;

Informacja Prezesa Zarządu – Antoni Osiej - o bieżących i planowanych remontach, w szczególności o:

- zakończenie budowy rowerowni:
 - opłata za miejsce postojowe w rowerowni od września wynosi 10 zł,
 - Spółdzielnia dysponuje ośmioma (8) wolnymi miejscami,
- remont balkonów:
 - zakończono doraźną konserwację płyt balkonowych polegającą na odkuciu luźnych elementów tynku oraz zabezpieczeniu antykorozyjnym odkrytych elementów metalowych,
 - zrobiono założenia wstępne do remontu i wysłano do Konserwatora Zabytków,
 - Konserwator dał wytyczne odnośnie sposobu, zakresu i użytych materiałów, na tej podstawie został sporządzony projekt techniczny, który w dniu 26.09.2023 r. został złożony u Konserwatora (projekt do wglądu),
 - po otrzymaniu opinii Konserwatora, zostanie wykonany kosztorys, na podstawie którego zostanie zorganizowane postępowanie na wyłonienie wykonawcy,

Pytanie z sali czy faktycznie wymagane jest podwyższenie balustrad, bo przepisy tego nie wymagają;

odpowiedział Prezes, że takie wytyczne wydał Konserwator;

Głos pani z sali, że jej balkon jest w dobrym stanie i nie zgodzi się na remont;

Prezes Osiej poinformował, że 51 balkonów wymaga napraw ślusarskich co wiąże się z demontażem balustrad, naprawą, zabezpieczeniem poprzez malowanie proszkowe i ponowny montaż;

Głos z sali, że można pomalować pędzlem na miejscu;

Przewodniczący zaproponował głosowanie pogładowe na temat wysokości balustrad zamiast Uchwały nr 5 na co zgromadzeni przystali;

Głosowanie uchwał nr 1 i nr 3

Komisja Skrutacyjna podała wyniki głosowania:

Uchwała 1 w sprawie wyboru pani Ewy Góralskiej na członka RN – głosów: za – 43; przeciw – 4; wstrzymujących się – 0;

Uchwała 3 w sprawie wyboru pani Agnieszki Kędzior na członka RN – głosów: za – 44; przeciw – 4; wstrzymujących się – 0;

Informacja przekazana przez Członka Zarządu – Jan Wierzbicki – dot. adaptacji strychu i pozostałych kosztów:

- Stan konta Spółdzielni obecnie wynosi około 400 tys. zł – w tym jest fundusz remontowy (FR),
- Szacowany koszt remontu balkonów, w tym balustrad, to około 650 – 700 tys. zł,
- Łączny szacowany koszt remontu elewacji to około 2 mln zł,
- Skąd można wziąć pieniądze na sfinansowanie takiej inwestycji:
 - Można podwyższyć opłatę na fundusz remontowy (FR) o 1 lub 2 zł/m² miesięcznie,
 - Można dokonać sprzedaży części wspólnych.

Do Zarządu zgłosiły się osoby zainteresowane odkupem części strychów lub klatek schodowych. Zarząd przedstawił wstępną wizję możliwości przyłączenia cz. strychów lub klatek schodowych do przylegających lokali, celem powiększenia istniejących. Cena metra kwadratowego strychu może wynosić między 1/3 a 1/4 ceny

rynkowej metra kwadratowego mieszkania. Cena ostateczna będzie wynikała z ceny średniej wyliczonej przez kilku rzeczoznawców.

Takie rozwiązanie spowoduje:

- zwiększony komfort termiczny,
- zmniejszenie jednostkowych kosztów,
- zwiększenie wpływów z czynszu;

Do realizacji niezbędne będą:

- zgoda na okna połaciowe,
- wykonanie koncepcji adaptacji,
- zatwierdzenie przez UM,
- zatwierdzenie przez WZ i zebranie współwłaścicieli;

Dyskusja:

- Pyt.: Jak można zrealizować sprzedaż części wspólnych? Odp.: Uchwała i zmiana w KW
- Pyt.: Czy jest sens, temat powraca – już była odmowa PINB? Odp.: odmowa dotyczyła innej koncepcji ze stworzeniem oddzielnych lokali.
- Pyt.: Ile lat jeszcze będzie trwał ciągły remont, mieszkańcy mają już dość?
- Oświadczenie Przewodniczącego Zgromadzenia – jeśli będzie poparcie dla tej inicjatywy to trzeba to postrzegać jako korzyść dla SBM.
- Pyt. Pani Świącickiej: Czy remont elewacji jest konieczny? Odp.: Nie
- Pyt.: Kiedy będą potrzebne te 2 mln zł, teraz czy później? Odp.: 2 mln zł to tylko szacunek – brak kosztorysu – będą potrzebne jeśli będzie uchwała WZ o odnowieniu elewacji.
- Pyt.: Jaką część strychu Zarząd chce sprzedać? Odp.: Prezesa – powierzchnie do kupienia na strychu tylko nad lokalami.
- Pyt. Przewodniczącego: Czy to miała być jednorazowa akcja czy ciągła? Odp.: Jednorazowa z możliwością powtórzenia jeśli będą chętni.
- Pyt. Pani Gustowska: Czy musimy tak grzać do przodu z tymi remontami?
- Oświadczenie Pana Gustowskiego – zrobimy tylko niezbędne naprawy.
- Pyt. Pani Wilimborek: Może szkoda czasu, chyba najpierw zapytanie do PINB przed dalszą dyskusją? Odp. Prezesa: w naszym przypadku zawsze najpierw jest Konserwator. Poprzednia odmowa PINB była na oddzielne mieszkania. Z uwagi na brak zgody WZ nie były prowadzone dalsze działania.
- Pyt.: A może zrobić windy? Odp. Wierzbickiego: Na windy nas nie stać gdyż, nie uzyskamy dofinansowania z uwagi na brak możliwości dostosowania dla osób niepełnosprawnych.
- Oświadczenie Przewodniczącego – dla pełniejszego obrazu niezbędne jest uzyskanie deklaracji chętnych do nabycia części strychów.

Zakończenie dyskusji

Głosowanie uchwały nr 4

Komisja Skrutacyjna podała wyniki głosowania:

Uchwała 4 o akceptacji dla działań Zarządu dot. Adaptacji części wspólnych (strychy, klatki schodowe) – głosów: za – 28; przeciw – 23; wstrzymujących się – 0;

W ramach wolnych wniosków, głosowanie poglądowe w sprawie opinii co do wysokości balustrad na balkonach:

Komisja Skrutacyjna podała wyniki głosowania:

głosów: za balustradą o wys. 80 cm – 18; za balustradą o wys. 110 cm – 16,

Zarząd sprawdzi możliwość odwołania się od decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do wysokości balustrad;

Podziękowanie Pani Wilimborek dla Zarządu za ustawienie słupków na parkingu.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia o godz. 20:45

Przewodniczący WZ

Protokolant WZ