

PROTOKÓŁ
z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej
„Ognisko V” w Warszawie z dnia 28.06.2022 r.

Walne Zgromadzenie SBM Ognisko V odbyło się w dniu 28.06.2022 r. w pomieszczeniu Spółdzielni przy ul. Mickiewicza 4 w Warszawie. Rozpoczęło się o g. 18:00 i zakończyło o g. 19:30.

W zebraniu udział wzięli Członkowie SBM Ognisko V, Rada Nadzorcza SBM Ognisko V reprezentowana przez p. Tadeusza Owiesło Sekretarza i Zarząd SBM Ognisko V w osobach:

- Antoni Osiej - Prezes Zarządu,
- Jan Wierzbicki - Wiceprezes Zarządu,
oraz reprezentująca firmę księgową:
- Marta Laskowska - Księgowa,
a także Ekspert z głosem doradczym (zgodnie z par. 3 pkt. 5 Regulaminu obrad WZ SBM Ognisko V):
- mec. Mateusz Bartkiewicz,
i reprezentujący firmę administracyjną „Arenda” Sp. z o.o.:
- Piotr Domański – Administrator nieruchomości.

Obrady Walnego Zgromadzenia otworzył p. Tadeusz Owiesło jako zastępca p. Pawła Podobasa Przewodniczącego Rady Nadzorczej i zarządził wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia (pkt. 2 porządku obrad) w składzie:

- ✓ Przewodniczący,
- ✓ Sekretarz,
- ✓ Asesor.

Odkładano się zgłaszanie kandydatur i głosowanie. Po wyborze Prezydium w składzie:

- ✓ p. Agnieszka Kędzior - Przewodnicząca (30 głosów "ZA"; 1 głos "Wstrzymujący się"; brak głosów "Przeciw"),
- ✓ p. Piotr Domański - Sekretarz/Protokolant (30 głosów "ZA"; 1 głos "Wstrzymujący się"; brak głosów "Przeciw"),
- ✓ p. Joanna Gizińska - Asesor (30 głosów "ZA"; 1 głos "Wstrzymujący się"; brak głosów "Przeciw"),

Przewodnicząca poinformowała Uczestników Zgromadzenia o rejestrowaniu przebiegu obrad co nie spotkało się ze sprzeciwem i odczytała listę wszystkich udzielonych pełnomocnictw.

Przewodnicząca zarządziła wybór Komisji Skrutacyjnej. Po przyjęciu zgłoszeń i przeprowadzeniu głosowania (30 głosów "ZA", 2 głosy "Wstrzymujące", brak głosów "Przeciw"), w skład Komisji weszło dwóch Członków SBM Ognisko V:

- ✓ p. Michał Kumoch - Osiej,
- ✓ p. Andrzej Staeven.

Przewodnicząca zarządziła głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad zgodnie z pkt. 4 porządku obrad. Wobec braku głosów sprzeciwu i wstrzymujących oraz 30 głosów "Za" przyjęto bez zmian porządek obrad zaproponowany w zawiadomieniach o WZ.

Zgodnie z pkt. 5 porządku obrad w sprawie Sprawozdania Zarządu za rok 2021 r. Przewodnicząca udzieliła głosu p. Janowi Wierzbickiemu Wiceprezesowi Zarządu SBM Ognisko V który zreferował: zadania wynikające z ustawy i ze statutu Spółdzielni. p. Jan Wierzbicki omówił szczegółowo cztery istotne sfery działalności Zarządu: 1. plan gospodarczo - finansowy, 2. prace związane z trzecim etapem remontu instalacji gazowej, wodno - kanalizacyjnej i elektrycznej zgodnie z uchwałą WZ; 3. dodatkowe prace remontowe w tym instalację wideo-monitoringu na terenie SBM, 4. prace związane z remontem klatek schodowych. Wszystkie zostały w 100 % wykonane z wyjątkiem klatek schodowych.

Ponad to w okresie sprawozdawczym wykonano przeglądy ogólnobudowlane nieruchomości i placu zabaw. P. Jan Wierzbicki zwrócił uwagę Uczestników obrad, że zgodnie z deklaracją Zarządu Spółdzielni wszystkie prace trzeciego etapu remontu zostały wykonane bez posiłkowania się produktami kredytowymi tylko w ramach budżetu (z zebranych środków wśród Spółdzielców i pożytków).

Ponad to Zarząd zebrał oferty na remont klatek schodowych i uzyskał zgodę Walnego

Zgromadzenia na remont klatek schodowych, rozpoczęto prace remontowe których zakończenie zaplanowano do dnia 31.12.2022 r.

Dodatkowo zakończono wymianę stolarki okiennej od strony ul. Mickiewicza finansowanej ze środków Urzędu m.st. Warszawy (Politechnika Warszawska stwierdziła, że jest za głośno i można było wymienić okna na koszt miasta nie wszyscy z tego skorzystali).

Oprócz tego Zarząd zainwestował w rowerownie głównie chodziło o zabezpieczenie, zainstalowano dodatkowe dwie kamery i podwyższono ogrodzenie.

Institucje dotychczas kontaktujące się ze Spółdzielnią (policja, straż miejska i delegatura) zaniechały osobistych kontaktów z powodu pandemii.

Zwiększono pożytki dla Spółdzielni poprzez pozyskanie środków w wynajmu terenu na paczkomat umiejscowiony od ul. Dymińskiej. Negocjacje były prowadzone z firmami In-post i Allegro co zaowocowało dodatkowymi przychodami dla Spółdzielni.

Ponad to przeprowadzono konkurs ofert na zagospodarowanie ogródka od strony ul. Dymińskiej, realizacja zakończyła się w kwietniu 2022 r.

Zarząd przez pewien czas wykonywał funkcję administratora budynku. Od 1 lipca 2021 r. sytuacja uległa zmianie bo zatrudniono firmę administracyjną Arenda Sp. z o.o. która świadczy usługi dla Spółdzielni.

Zarząd podziękował Radzie Nadzorczej, oraz Wszystkim Członkom Spółdzielni za współpracę, zaangażowanie i wszelkie uwagi czasem krytyczne cytując: "żeby w naszej Spółdzielni było lepiej". Nie było pytań Uczestników obrad do sprawozdania p. Jana Wierzbickiego.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła p. Tadeusz Owiesło o odczytanie sprawozdania RN za rok 2021.

Pan Antonii Osiej Prezes Zarządu zabrał głos przypominając, że w zeszłym roku były dwa etapy prac RN: w pierwszym etapie Przewodniczącym RN był p. Grzegorz Sekuła a w drugim p. Paweł Podobas. W związku z tym zaproponował, żeby sprawozdanie RN najpierw przedstawił p. Grzegorz Sekuła.

Pan Grzegorz Sekuła przystał na w.w. propozycję i przedstawił sprawozdanie RN za okres 1.01. - 13.06.2021 r. Poinformował, że p. Kamil Rusak sekretarz RN złożył rezygnację z Członkostwa w RN dn. 17.03.2020 r. od tego czasu RN działała w składzie czteroosobowym; w okresie 2021 r. w skład RN wchodzi: Joanna Michalska - członek rady, Joanna Majlert - Członek rady, Przemysław Spiechowski - Zastępca Przewodniczącego RN, Grzegorz Sekuła - Przewodniczący RN.

Ze względu na pandemię RN ograniczyła spotkania osobiste kontaktując się w razie potrzeby mailowo lub telefonicznie. RN w dniu 19.04.2021 r. wyraziła zgodę na wydanie kwoty 90 tys. zł na wykonanie instalacji video-domofonowej.

RN w dniu 20.05.2021 r. wyraziła pozytywną opinię o Planie Gospodarczym 2021 przygotowanym przez Zarząd Spółdzielni.

RN w dniu 20.05.2021 złożyła Zarządowi propozycję pełnienia obowiązków przez kolejną kadencję i Zarząd propozycję przyjął. RN w swych pracach analizowała bieżące potrzeby Spółdzielni szczególnie wydatki. W okresie od dnia 1.01 do 13.06.2021 r. RN nie miała zastrzeżeń do pracy Zarządu Spółdzielni. Przewodniczący RN w dn. 3.11.2021 r. uczestniczył w procesie podsumowania wyników korespondencyjnego WZ Członków Spółdzielni które odbyło się w dn. 14 - 28.10.2021 r. Wszystkie informacje nt. pracy RN w okresie jej urzędowania znajdują się w biurze SBM.

Przewodnicząca obrad podziękowała p. Grzegorz Sekule i udzieliła głos p. Tadeuszowi Owiesło który przedstawił informację za okres pełnienia obowiązków od 1.11 do 31.12.2021 r. Poinformował, że spotkania RN odbyły się w dniach:

- 22.11.2021 r.
- 20.12.2021 r.

Podczas spotkań analizowano bieżące potrzeby, szczególnie kolejne fazy remontu, budżetu i wydatków, ograniczono kontakty osobiste z powodu pandemii. Zarząd na zaproszenie RN udzielał szczegółowych wyjaśnień. W okresie od 1.11 do 31.12.2021 r. RN nie miała zastrzeżeń do pracy Zarządu Spółdzielni. Realizacja prac remontowych była prowadzona ze szczególną starannością Zarządu. Pod sprawozdaniem podpisał się p. Paweł Podobas - Przewodniczący RN.

Przewodnicząca podziękowała p. Tadeuszowi Owiesło i oddał głos Pani Księżowej zgodnie z pkt. 7 porządkiem obrad.

Sprawozdanie finansowe z komentarzem omówiła p. Marta Laskowska - Księżowa obsługująca SBM. Zwróciła uwagę na stan środków na koniec 2021 r. w wysokości 417.795,00 zł SBM pomimo, że

przeprowadzone zostały remonty co oceniła bardzo dobrze. Jest płynność finansowa nie ma żadnego zagrożenia z płatnościami pomimo inflacji.

P. Marta Laskowska wyjaśniła, że SBM prowadzi podwójną działalność: 1. "mieszkaniówkę" - eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnej (lok. mieszkalne przychody i wydatki) z tej działalności Spółdzielnia osiągnęła w 2021 r. nadwyżkę 43.707,00 zł. 2. działalność gospodarcza najem lokali usługowych i pożytki z wynajmu terenu pod paczkomat - zysk wyniósł po opodatkowaniu 139.915,00 zł planuje się przeznaczyć na fundusz remontowy dzięki temu obniżono stawkę FR.

SBM ma jeszcze fundusz parkingowy przychody wyniosły niespełna 40 tys. zł a koszty 60 tys. zł. (w tym koszty sprzątnięcia tereny, naprawy itp.) - jest niedobór który będzie pokryty z eksploatacji.

W 2021 roku największy udział w kosztach miał remont na który wydano netto 614.000,00 zł Rok zaczął się kwotą 588.000,00 zł; wydano 614.000,00 zł; Rok zakończył się stanem FR w wysokości 363.000,00 zł.

Jeżeli WZ zdecyduje przeznaczyć 140 tys. zł z zysku na FR będą odpisy na FR z Państwa wpłat w tym roku więc kwota do wykorzystania jest dużo większa niż 363 tys. zł.

Przewodnicząca zachęciła do zadawania pytań do Pani Księgowej w sprawie bilansu z prośbą o przedstawienie się z imienia i nazwiska mówcy ze względu na rejestrowanie wypowiedzi.

Ponieważ nie było pytań do Pani Księgowej to Przewodnicząca przeszła do pkt. nr 8 Porządku obrad.

Pan Antonii Osiej poinformował zebranych, że obecnie prowadzony jest remont lastrykowych schodów na wszystkich klatkach schodowych SBM Ognisko V. Wykonawcę wybrano w konkursie ofert. Prezes dobrze ocenia obecny przebieg i jakość wykonania remontu lastryko. Termin prac zaplanowano do końca października br. (inwestycja finansowana z poprzedniego budżetu). W tej chwili Zarząd planuje dokończenie klatek. Zatrudniono architekta bo były różne pomysły Spółdzielców nt. kolorystyki klatek - różne koncepcje nt. koloru klatek, płytek na podłogi, osłony grzejników, wykorzystano stare kanały na skrzynki pocztowe po konsultacji z kominiarzem. Przewidziano zachowanie istniejącej podłogi drewnianej na klatce 12 hole na piętrze 1, 2, 3 -rewitalizacja. Zgodnie z sugestiami Mieszkańców została zmieniona koncepcja klatki nr 8 i 4 II żeby zachować wystrój w lastryku takim jak był przed wojną więc rozszerzono zakres remontu na poziomie zero/wejścia nowy fragment lastryka. Zarząd przedstawił uchwałę nr 7/2022 w sprawie przyznania środków na w.w. remont.

Pan Antonii Osiej poinformował o specyficznej sytuacji z jaka wynikła podczas przymiarki do remont stolarki drzwiowej - ponieważ drzwi są własnością Mieszkańców/Właścicieli to koszt ich modernizacji nie powinien być pokrywany ze środków Spółdzielni.

Zarząd podczas remontu chce wymienić poniszczone opaski drzwiowe na nowe. Właściciele którzy chcą zachować stare opaski muszą sami sfinansować regenerację opasek. Wykonawcy złożyli oferty na odczyszczenie opasek z farby, poszpachlowanie i ponowne malowanie w cenie dziesięć razy większej od kosztu nowych opasek. Próbką jest do wglądu w budynku Zarządu. Zarząd pozostawia decyzję co do kolorystyki drzwi Właścicielom mieszkań.

Zarząd rozpoczął analizować szczegóły projektu remontu balkonów. Niektóre balkony na skutek zawilgocenia utraciły części swojej struktury. Planowane jest ogłoszenie konkursu ofert na remont balkonów. Zarząd zwróci się do WZ o zaakceptowanie rozwiązania i przyznanie środków. Następnie będzie remontowana elewacja.

Zarząd uważa, że ważniejsze od elewacji jest zrobienie balkonów i balustrad. Lastryko planuje się skończyć do końca października br.

Prezes Zarządu poinformował zgromadzonych, że wejścia na strych nieruchomości przy ul. Mickiewicza od 4 do 16 nie mają drzwi pożarowych a powinny być zgodnie z przepisami i zaleceniami architekta.

Zarząd poinformował, że realizując zalecenia protokołu z przeglądu ogólnobudowlanego wymienił drzwi klatek schodowych na wysokości parterów. Pan Prezes opowiedział o sposobie rozwiązania problemu, przebiegu konkursu ofert, zaletach zastosowanego rozwiązania.

Przewodnicząca zachęciła uczestników obrad do zadawania pytań. Pan Marek Niezgódka zadał pytanie w sprawie malowania drzwi na klatkach schodowych. Zaproponował zorganizowanie przez Zarząd dla Spółdzielców możliwości malowania na koszt własny.

Prezes Spółdzielni przystał na w.w. propozycję i opowiedział o dotychczasowych doświadczeniach w w.w. sprawie. Prezes potwierdził, że Zarząd zna większość potrzeb nieruchomości i Zarząd musi ustalić kolejność realizacji.

Pan Marek Niezgódka z uznaniem wyraził się nt. dotychczasowych efektów prac remontowych w piwnicach przy ul. Mickiewicza 4 do 16, oraz, że należy ułożyć płytki gresowe również w bocznych

korytarzach piwnic oraz wymienić okna w piwnicach.

Prezes powiedział o hierarchii ważności prac remontowych i obniżce kosztów funduszu remontowego z 2,60 do 2,00 zł.

Głos zabrał p. Juliusz Bogacki w sprawie kosztów remontów balkonów. Prezes udzielił obszernej odpowiedzi informując m.in. o przebiegu konkursu ofert i nadzorze inspektorskim. W sprawie balustrad decyzja o wymianie na nowe lub naprawie starych będzie zależała od wyniku oględzin i będzie podejmowana indywidualnie. Jeżeli element będzie przerdzewiały i nie nadający się do naprawy będzie wymieniony na nowy, jeżeli stan pozwoli na naprawę będzie naprawiony.

Przewodnicząca poinformowała uczestników, że Pani Asesor ze względu na pogarszający się nagle stan zdrowia jest zmuszona opuścić spotkanie przed godziną 19:00. O g. 19:00 p. Laskowska Księgowa pożegnała się z uczestnikami i opuściła spotkanie.

Przewodnicząca odczytała treść pkt. 9 i poprosiła uczestników o udział w głosowaniu. Przewodnicząca rozpoczęła głosowanie od uchwały nr 1/2022, a następnie Komisja skrutacyjna przeliczyła oddane głosy na opieczętowanych karta do głosowania. Protokolant spisał wyniki głosowania. Po kolei głosowano każdą uchwałę wymienioną w porządku obrad.

Wyniki głosowania:

- 1) Uchwała nr 1: 31 głosów "Za"; 1 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;
- 2) Uchwała nr 2: 31 głosów "Za"; 0 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;
- 3) Uchwała nr 3: 31 głosów "Za"; 0 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;
- 4) Uchwała nr 4: 32 głosów "Za"; 0 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;
- 5) Uchwała nr 5: 32 głosów "Za"; 0 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;
- 6) Uchwała nr 6: 31 głosów "Za"; 0 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;
- 7) Uchwała nr 7: 32 głosów "Za"; 0 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;
- 8) Uchwała nr 8: 32 głosów "Za"; 0 głos "Wstrzymujących się"; brak głosów przeciw;

Przewodnicząca podziękowała Komisji Skrutacyjnej za sprawne i bezbłędne liczenie głosów a następnie odczytała zgromadzonym szczegółowe wyniki głosowania w.w. uchwał.

Padł głos z sali z komentarzem do wyników, że przez ostatnie 25 lat nie było tak zgodnych głosowań co spotkało się z zadowoleniem Uczestników w związku z realizacją ich potrzeb.

Przewodnicząca zachęciła Uczestników do wypowiedzi w ramach wolnych wniosków. Głos zabrał Pan Prezes informując, że otrzymał zapytania od mieszkańców w sprawie tarasów i zakresu części wspólnych Spółdzielni (dotyczy Mickiewicza 6, 10, 14).

Głos zabrał Prawnik adw. Mateusz Bartkiewicz informując, że tarasy przynależą do części wspólnych nieruchomości.

Przewodnicząca wyjaśniła, że chodzi o tzw. "małe domki z tarasami", Spółdzielcy nie mogą zakłócać przestrzeni mieszkalnych. Tarasy przynależą do części wspólnych i każdy Spółdzielca ma udział w powierzchni tarasu, nie mogą one być w obrocie handlowym czyli nie można skutecznie zbyć tarasu. Tarasy są jak klatki schodowe - mają ten sam stan prawny. Ze środków Spółdzielni był remontowany ostatnio taras przy ul. Mickiewicza 10. Pomimo, że tarasy są częściami wspólnymi to wyłącznie korzystają z nich Mieszkańcy "małych domków".

Prezes Spółdzielni obiecał na następne WZ poddać propozycje w sprawie tarasów do przedyskutowania co do sposobu korzystania z tarasu, bo obecnie nie korzystają z nich wszyscy Spółdzielcy.

Padł głos z sali w sprawie uchwały w sprawie określenia powierzchni wspólnych, oraz prośba o nie tworzenie antagonizmów tylko znalezienie rozwiązania.

Pan Juliusz Bogacki zaproponował, żeby podczas obrad Zarząd Spółdzielni przedstawił informację o nowych Członkach SBM Ognisko V.

W związku z tym, zgromadzonym przedstawiła się p. Ewa Góralska nowa właścicielka lok. 14 przy ul. Mickiewicza 16 co spotkało się z miłym przywitaniem.

Pan Marek Niezgodka i p. Urszula Wawrzyniak podziękowali Zarządowi Spółdzielni za ostatnie dwa lata pracy które były ciężką próbą uwieńczoną sukcesem co spotkało się z wyrazami uznania.

Pani Jolanta Podedworna i Urszula Wawrzyniak podziękowała Przewodniczącej za sprawne przewodzenie obradom i prowadzenie dyskusji nad wszystkimi punktami porządku obrad WZ udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.

W związku z wyczerpaniem punktów porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia Pani Agnieszka Kędzior podziękowała za przybycie członkom Spółdzielni i zakończyła obrady.

Zebranie zakończyło się o godzinie 19:30.



Agnieszka Kędziór
.....
p. Agnieszka Kędziór - Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia

Joanna Gizińska
.....
p. Joanna Gizińska - Asesor

Piotr Domański
.....
Protokołował Piotr Domański