

PROTOKÓŁ
Z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „OGNISKO V”
przy ul. Mickiewicza 4/16 w Warszawie

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „OGNISKO V” w dniu 22 maja 2013 r. zwołane zostało na podstawie art. 8³ ust. 6 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o Spółdzielniach Mieszkaniowych (z póź. zmianami) zawiadomieniem z dnia 25.04.2013 r. z przedstawionym następującym porządkiem obrad:

Porządek obrad

- I. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- II. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- III. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
- IV. Przyjęcie Porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- V. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej (zgłaszanie kandydatur i przeprowadzenie głosowania.)
- VI. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2012.
- VII. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2012.
- VIII. Przedstawienie regulaminu pracy Rady Nadzorczej i podjęcie Uchwały w sprawie jego przyjęcia.
- IX. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2012.
- X. Dyskusja nad punktami V, VI, VII i IX.
- XI. Wniosek Rady Nadzorczej o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2012 i udzielenia absolutorium Zarządowi.
- XII. Podjęcie Uchwały nr 01/2013 o treści : „Walne Zgromadzenie Członków S.B.M. „Ognisko V” zatwierdza sprawozdanie finansowe za rok 2012 i udziela absolutorium Zarządowi”.
- XIII. Przedstawienie przez Zarząd planu gospodarczo – finansowego na rok 2013.
- XIV. Podjęcie Uchwały nr 02/2013 o treści : „Walne Zgromadzenie Członków S.B.M. „Ognisko V” zatwierdza plan gospodarczo - finansowy na rok 2013”.
- XV. Podjęcie Uchwały nr 03/2013 o treści : „Walne Zgromadzenie Członków S.B.M. „Ognisko V” zatwierdza Regulamin pracy Rady nadzorczej
- XVI. Omówienie kwestii remontów planowanych na rok 2013 oraz potrzeb remontowych na lata następne i sposobów ich finansowania.
- XVII. Wolne wnioski.
- XVIII. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

I. Otwarcie Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W imieniu Władz Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Nowotka z niewielkim opóźnieniem z powodu oczekiwania na przybycie gościa Spółdzielni Pana Krzysztofa Dziewiora Doradcy Podatkowego właściciela firmy prowadzącej księgowość SBM „Ognisko V”.

Na podstawie potwierdzenia odbioru zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu oświadczył, że wszyscy członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni w prawidłowy sposób. W związku z powyższym Zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo i posiada możliwość podejmowania uchwał.

Na podstawie podpisanej listy obecności stwierdził, że na sali obecnych jest 22 członków Spółdzielni.

II. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Na przewodniczącego Prezydium jednogłośnie został wybrany Pan Piotr Wachowiak, do prezydium weszli również jako Sekretarz Pani Maja Czarkowska – Rybak oraz Pan Grzegorz Hlebowicz jako Asesor .

III. Wybór Komisji Skrutacyjnej.

Przewodniczący Zgromadzenia prosił zebranych o zgłaszanie kandydatur do komisji skrutacyjnej – do udziału w pracach komisji zgłosili się Państwo Katarzyna Wachowiak i Andrzej Staeven

IV. Przyjęcie Porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Porządek Obrad został przyjęty jednogłośnie bez uwag

V. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej (zgłaszanie kandydatur i przeprowadzenie głosowania.)

Przewodniczący Zgromadzenia wyjaśnił zgromadzonym, że w związku z oddelegowaniem Pana Tadeusza Olesińskiego do pracy w Zarządzie Spółdzielni Członkowie Rady Nadzorczej wystąpili z propozycją aby zwiększyć jej skład o jedną osobę. Zgodnie ze statutem w skład Rady wchodzi od 3 do 5 Członków, ale w związku z oddelegowaniem P. Olesińskiego na okres jego pracy w Zarządzie według opinii prawnej skład Rady do czasu powrotu P. Olesińskiego może być zwiększony do 6 osób.

Przewodniczący poprosił chętnych o zgłaszanie swoich kandydatur. Z sali nie padły żadne propozycje, również nikt ze zgromadzonych nie zgłosił swojego akcesu. Pani Świecicka oświadczyła, że posiada pisemną zgodę P. Jacka Kuliga na kandydowanie do Rady, ale nie ma go na sali. Ponieważ jak zaznaczył P. Hlebowicz, kandydować mogą tylko obecni na sali, Przewodniczący zaproponował przeniesienie tego punktu obrad na później, wszyscy obecni wyrazili zgodę, w związku z czym Przewodniczący przeszedł do następnego punktu prosząc o przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej.

VI. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2012

Sprawozdanie Rady Nadzorczej odczytał jej Przewodniczący podając skład w jakim obradowała, przedstawił w sprawozdaniu główne zagadnienia jakimi zajmowała się Rada między innymi: omówienie stanu finansowego Spółdzielni, omówienie sytuacji formalno – prawnej lokali użytkowych Spółdzielni w związku z ewentualną ich sprzedażą, uchwalono zakup nowych urządzeń placu zabaw dla dzieci, opracowano regulamin pracy Rady Nadzorczej, podjęcie decyzji o pracach nad nowelizacją Statutu Spółdzielni.

Na zakończenie Przewodniczący wnioskował o udzielenie absolutorium Zarządowi
Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej stanowi załącznik do protokołu

VII. Sprawozdanie z działalności Zarządu w roku 2012 (listopad-grudzień) do maja roku 2013

Sprawozdanie Zarządu przedstawił jego Prezes Pan Jacek Poręcki. Stwierdził, że prócz wielu spraw bieżących, którymi zajmował się Zarząd to w głównej mierze kontynuacja zaleceń kontroli instalacji kominowej i wentylacyjnej, uporządkowanie i dostosowanie tych instalacji do obowiązujących przepisów, realizacja wymiany wyposażenia placu zabaw, zebranie informacji na temat wartości lokali będących w posiadaniu Spółdzielni. Nawiązując do tematu sprzedaży tych lokali stwierdził, że Zarząd stoi na stanowisku, że sprzedaż majątku Spółdzielni nie jest dobrym rozwiązaniem i zaproponował omówienie tego tematu w punkcie dotyczącym planowanych remontów.

Sprawozdanie Zarządu stanowi załącznik do protokołu

VIII. Przedstawienie regulaminu pracy Rady Nadzorczej i podjęcie Uchwały w sprawie jego przyjęcia.

Przewodniczący Rady zapoznał zgromadzonych z opracowanym przez jej członków regulaminem pracy prosząc by Uchwałą głosować w punkcie XV po zakończeniu dyskusji na ten temat, obecni Członkowie wyrazili zgodę. Na pytanie z sali czy członków Rady można by było wybierać na więcej niż dwie kadencje P. Nowotka wyjaśnił, że wymóg dwóch kadencji jest zapisany w Statucie.

IX. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2012.

Sprawozdanie finansowe przedstawił Pan Krzysztof Dziewior omawiając aktywa i pasywa Spółdzielni poinformował że suma bilansowa w związku z umorzeniem rocznym o 1,5% spadła o około 100000 zł, spadły należności krótko terminowe, zysk po opodatkowaniu wynosi 145 333,70 zł, środki na rachunku bankowym wynoszą 321 209,73 zł i zachowana jest płynność finansowa Spółdzielni.

Kończąc poprosił zebranych o zatwierdzenie przedstawionego sprawozdania.

X. Dyskusja nad punktami V,VI, VII,VIII,IX

Przewodniczący zgromadzenia przechodząc do następnego punktu porządku obrad prosił ograniczenie dyskusji tylko do przedstawionych sprawozdań. W związku z tym, że zgromadzeni nie mieli żadnych uwag przeszedł do następnego punktu.

XI. Wniosek Rady Nadzorczej o zatwierdzenie sprawozdania finansowo za rok 2012 i udzielenia absolutorium Zarządowi

Złożony przez Przewodniczącego Rady wniosek został przyjęty przez zgromadzonych jednomyślnie.

XII. Podjęcie Uchwały nr 01/2013 o treści : „Walne Zgromadzenie Członków S.B.M. „Ognisko V” zatwierdza sprawozdanie finansowo za rok 2012 i udziela absolutorium Zarządowi”.

Przewodniczący Zgromadzenia odczytał Uchwałę Nr 01/2012 i poddał ją pod głosowanie

Komisja Skrutacyjna obliczyła głosy:

Za Uchwałą - 22 głosów

Przeciw - 0 głosów

Wstrzymało się - 0 głosy

Uchwała została podjęta

Po zakończeniu głosowania i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego P. Dzewior za zgodą Przewodniczącego opuścił zgromadzenie.

XIII. Przedstawienie przez Zarząd planu gospodarczo – finansowego na rok 2011.

Prezes Poręcki po omówieniu sprawozdania finansowego Spółdzielni przedstawionego przez P. Dzewiora stwierdził, że nie widzi konieczności zwiększenia stawek czynszowych, a jedyna podwyżka, która nastąpi od pierwszego lipca związana będzie z tak zwaną ustawą śmieciową niezależną od władz Spółdzielni. Zarząd będzie koncentrował się na sprawach bieżących, które zostały już ustalone tj. wyposażeniu placu zabaw, dokończeniu remontów przewodów kominowych i wentylacyjnych i gromadzeniu środków na rachunku Spółdzielni. Stwierdził, że na chwilę obecną nie ma możliwości realizacji większych potrzeb remontowych z powodu braku funduszy na ich finansowanie. Zakładając, że gdyby zdecydowano o sprzedaży części majątku Spółdzielni, to znaczy któregoś z lokali dopiero wtedy można było by się zastanawiać na co przeznaczyć uzyskane środki, dlatego w chwili obecnej nie można zaplanować prac remontowych. Zaproponował zachowanie dotychczasowej stawki funduszu remontowego i sukcesywnie zbierać fundusze na przeprowadzenie remontów w późniejszym terminie.

Nikt ze zgromadzonych nie miał pytań do przedstawionego planu, w związku z czym Przewodniczący przeszedł do następnego punktu porządku obrad.

XIV. Podjęcie Uchwały nr 02/2013 o treści : „Walne Zgromadzenie Członków S.B.M. „Ognisko V” zatwierdza plan gospodarczo – finansowy na rok 2013

Przewodniczący Zgromadzenia odczytał Uchwałę Nr 02/2011 i poddał ją pod głosowanie

Komisja Skrutacyjna obliczyła głosy:

Za Uchwałą - 22 głosów

Przeciw - 0 głosów

Wstrzymało się - 0 głosów

Uchwała została podjęta

XV. Podjęcie Uchwały nr 03/2012 o treści : „Walne Zgromadzenie Członków S.B.M. „Ognisko V” zatwierdza regulamin pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni

W związku z tym, że nie zgłoszono uwag do regulaminu pracy Rady Nadzorczej Przewodniczący Zgromadzenia odczytał Uchwałę Nr 03/2011 i poddał ją pod głosowanie

Komisja Skrutacyjna obliczyła głosy:

Za Uchwałą - 22 głosy

Przeciw - 0 głosów

Wstrzymało się - 0 głosów

Uchwała została podjęta

XVI. Omówienie kwestii remontów planowanych na rok 2013 oraz potrzeb remontowych na lata następne i sposobów ich finansowania

Prezes Zarządu przypomniał zgromadzonym omawiane już w zeszłym roku: zły stan instalacji wodno – kanalizacyjnej, konieczność remontu klatek schodowych i wymiany drzwi wejściowych na klatki, z powodu niewystarczających środków na tak duże inwestycje zaproponował odłożenie tych prac na okres późniejszy. W roku bieżącym zaplanowana została wymiana tych rur spustowych wody deszczowej, które nie zostały wymienione w roku ubiegłym

i zakończenie remontu przewodów kominowych i wentylacyjnych w budynkach 6; 10; 14. Ponieważ w jednym z budynków efekt przyniosło udrożnienie części pionów kanalizacyjnych za pomocą środków chemicznych Zarząd postanowił zlecić wykonanie tych robót w pozostałych budynkach.

P. Poręcki zwrócił spółdzielcom uwagę na ważną rzecz, którą chciałby wyjaśnić tj. kwestię dachów – tarasów w niskich budynkach. Z jednej strony Spółdzielnia powinna je utrzymywać w należytym stanie, prowadzić konserwacje i remonty, z drugiej strony jest to taka konstrukcja prawna, że stanowią one część wspólną, ale z prawem wyłącznego użytkownika przez osoby, które mają na tarasy wstęp i z nich korzystają. Stwierdził, że chciałby zaproponować wszystkim trzem użytkownikom podpisanie umowy w formie aktu notarialnego, która zdejmie ze spółdzielni obowiązek pokrywania kosztów konserwacji i remontów, co spocznie na ich użytkownikach, obie strony mogą na tym zyskać.

W trakcie dyskusji Prezes wyjaśnił, że ponieważ nie jest to sprzedaż, do tego typu umowy nie ma konieczności podejmowania Uchwały i dlatego chciałby ten temat omówić w gronie zainteresowanych i przedstawić ustalenia spółdzielcom. Zamykając dyskusję na ten temat Przewodniczący Zgromadzenia zapytał obecnych czy wyrażają zgodę na zaproponowane przez Zarząd rozwiązanie – nie było sprzeciwów. P. Podedworna prosiła o przedstawienie informacji dotyczącej sprzedaży lokali będących własnością spółdzielni, odpowiadając Prezes Poręcki podał wartość lokali, których wycena została opracowana przez operat szacunkowy informując zgromadzonych o tym, że wszystkie te lokale są obecnie wynajmowane i przynoszą dochód. Porównał wartość szacunkową lokali i przychód z ich najmu.

Biorąc pod uwagę, że obecnie na rynku nieruchomości panuje spadek cen sprzedając na przykład lokal pizzerii uzyskało by się kwotę około 287 000,- zł, ale traci się osiągnięte z tego lokalu przychody (roczny przychód z tego lokalu to suma 17 500,- zł) i o tym należy pamiętać. Na pytanie czy można porównać przewidywane koszty remontów, które należy wykonać żeby doprowadzić budynki do zadawalającego stanu tzn. wykonać wymianę instalacji, remont klamek wraz z wymianą drzwi i czy sprzedając jeden lub dwa lokale remonty te można by było wykonać szybko, ich koszt pokrywając właśnie z osiągniętych w ten sposób sum, P. Poręcki stwierdził, że jest to możliwe, ale osobiście jest zwolennikiem uzyskiwania przychodów i sprzedawania tego co tych przychodów aktualnie nie przynosi np. lokale, które stoją puste. Jako przykład podał spółdzielnie czy wspólnoty mieszkaniowe, które na zasadach rynkowych sprzedają powierzchnie strychowe, nie ponoszą ryzyka ani kosztów udostępniając przestrzeń do wykonania lokali mieszkalnych i z tego tytułu uzyskują pokaźne sumy. Jeżeli przyjąć, cenę sprzedaży strychu w tym rejonie miasta za cenę 2000,- zł - 2500,- zł za 1 m² to sprzedając jeden strych osiągnęło by się około 500 000,- zł nie tracąc przychodów z najmu, nie zmniejszając zysku, a z powstałych w ten sposób mieszkań doszły by jeszcze opłaty czynszowe. Przypomniał również, że koszty spółdzielni są wyższe niż zbierane składki, co oznacza, że opłaty czynszowe są

o 87 000,- zł mniejsze niż koszty utrzymania. Uzupełniane są one z wynajmu lokali, a pozostałe sumy to zysk. Czym mniejsze przychody z najmu tym gorsze wyniki spółdzielni, decyzja należy do spółdzielców. Podsumowując ten temat Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował żeby Zarząd na następnym zgromadzeniu przygotował wycenę koniecznych remontów i różne warianty pokrycia tych kosztów:

- I) Sprzedając lokale będące własnością Spółdzielni
- II) Biorąc kredyt
- III) Sprzedając strych
- IV) Mieszany – sprzedając część lokali i biorąc kredyt

P. Poręcki stwierdził, że aby przedstawić orientacyjne zyski ze sprzedaży strychu lub lokali należy przeprowadzić konkurs ofert na co zgromadzeni wyrazili zgodę. Z sali padła propozycja, żeby Zarząd określił również o ile wzrosną opłaty czynszowe w momencie sprzedaży lokali, ponieważ może okazać się, że będą one równoważne z wzięciem kredytu. Na pytanie Przewodniczącego zgromadzeni spółdzielcy wyrazili zgodę na przedstawienie przez Zarząd różnych wariantów finansowania remontów.

W trakcie dyskusji dotyczącej kwestii remontów na salę przybył zgłoszony przez P. Anitę Świącicką kandydat na Członka Rady Nadzorczej wręczając Prezydium swoją pisemną zgodę na kandydowanie do Rady, w związku z tym Przewodniczący Zgromadzenia powrócił do V punktu obrad tj. wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej SBM "Ognisko V". Ponieważ, nie było innych kandydatów członkowie Komisji Skrutacyjnej rozdali zebranych mandaty do głosowania, na pytanie z sali czy kandydat jest członkiem spółdzielni, po jego potwierdzeniu, Przewodniczący Zgromadzenia oznajmił, że pomimo nie umieszczenia swojego numeru członkowskiego w złożonej zgodzie na kandydowanie p. Kulig jest Członkiem SBM „Ognisko V”. Ponieważ głosowanie na Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni jest tajne Przewodniczący wyjaśnił w jaki sposób należy oddawać głosy. W trakcie liczenia głosów przez Komisję Skrutacyjną przystąpiono do następnego porządku obrad tzn. wolnych wniosków.

XVII. Wolne wnioski

Wolne wnioski zdominowane były przez sprawy związane z zielenią, zarówno na terenie Spółdzielni jak i od strony ulicy Mickiewicza. Na pytanie dotyczące celowości obcinania gałęzi w maju odpowiedzi udzielił administrator wyjaśniając, że były to cięcia pielęgnacyjne wykonane przez firmę posiadającą uprawnienia konserwacji zieleni, polegające na wycięciu suchych lub zagrażających złamaniem gałęzi. Po tych wyjaśnieniach rozpoczęła się dyskusja na temat zagospodarowania terenu zewnętrznego przylegającego do budynków Spółdzielni od strony ulicy Mickiewicza. Z sali padały propozycje posadzenia żywopłotu, ogrodzenia terenu, sfinansowania zakupu roślin czy to pieniędzy składowych mieszkańców, czy spółdzielczych. Przewodniczący zapytał obecnych czy jeżeli po wystąpieniu przez Zarząd do właściciela terenu uzyskamy od niego przyzwolenia, to czy zgromadzeni wyrażają zgodę na podjęcie tych działań i sfinansowanie nasadzeń. Nie wyrażono zgody argumentując to zarówno kosztami jak i koniecznością zatrudnienia osób lub firmy do pielęgnacji tej zieleni. Następną wysuniętą propozycją, było opracowanie projektu nasadzeń i uzgodnienie jej z właścicielem terenu – w tym wypadku koszt sprowadzał by się jedynie do wykonania na sadzeń. Przewodniczący wystąpił o upoważnienie Zarządu wraz z Radą Nadzorczą do podjęcia decyzji w tej sprawie. W związku z tą propozycją Prezes Poręcki poprosił o określenie sumy, do wysokości, której będą możliwe negocjacje. Ponieważ zgromadzeni nie wyrazili zgody na te działania Przewodniczący oświadczył, że sprawy związane z zagospodarowaniem terenu zewnętrznego nie należą do kompetencji Zarządu. Dyskusję zamknęła propozycja P. Osieja, aby nasadzenia i prace z tym związane wykonali we własnym zakresie mieszkańcy zainteresowani tematem.

W związku z tym, że Komisja Skrutacyjna zebrała mandaty i podliczyła głosy Przewodniczący Zgromadzenia podał wyniki głosowania.

Uchwała nr 04/2013 o treści : „Walne Zgromadzenie Członków S.B.M. „Ognisko V” uzupełnia skład Rady Nadzorczej o Pana Jacka Kuliga

Obecnych przedstawicieli - 23 - P. Kulig przybył w trakcie obrad

Za Uchwałą - 20 głosów

Przeciw - 2 głosów

Wstrzymało się - 1 głos

XVIII. Zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Po ogłoszeniu wyników Przewodniczący dziękując obecnych za przybycie zakończył Zgromadzenie.

Protokółował
Andrzej Sokołowski

Przewodniczący W.Z.Cz.
Piotr Wachowiak