

Warszawa, dnia 4 czerwca 2014r.

## PROTOKÓŁ

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

Walne Zgromadzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Nowotka, który przywitał wszystkich zgromadzonych i zaproponował do prezydium następujące osoby: Pana Piotra Wachowiaka jako Przewodniczącego, Pana Grzegorza Hlebowicza i Pana Andrzeja Staevena. Na sekretarza wyznaczono administratora Pana Piotra Sztramskiego. Wszystkie kandydatury przyjęto jednogłośnie.

Na Walne Zgromadzenie przybyło 23 członków uprawnionych do głosowania. Przewodniczący odczytał zaproponowany porządek obrad, co którego nikt nie zgłosił zastrzeżeń i który przyjęto.

Sprawozdanie rady Nadzorczej za okres 20.11.2013r.-04.06.2014r. przedstawił jej Przewodniczący Pan Andrzej Nowotka podsumowując pracę członków Rady.

Wskazał na przeprowadzenie 11 zebrań Rady wraz z Zarządem, na których to posiedzeniach omawiano następujące kwestie:

- sprawy finansowe Spółdzielni,
- potrzeba nowelizacji Statutu Spółdzielni,
- decyzja o podwyżce czynszu dla mieszkańców, którzy nie są członkami Spółdzielni.

Kolejnym punktem było przedstawienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni, które zaprezentował jej Prezes Pan Jacek Poręcki. W omawianym sprawozdaniu odniósł się do następujących tematów:

- sprawa zmiany Statutu,
- posiedzeń Zarządu wspólnie z Radą Nadzorczą,
- informacji o zmianie osoby administratora Spółdzielni oddelegowanego z firmy Gestor Pana Piotra Sztramskiego,
- obsługi księgowej Spółdzielni prowadzonej przez Centrum Doradztwa i Informacji Mieszkaniowej Krzysztof Dziewior,
- przypomniał zgromadzonym, że na jesieni br. kończy się kadencja obecnej Rady Nadzorczej, a wybór nowej jest bardzo ważny i będzie spoczywał na członkach Spółdzielni na II Walnym Zgromadzeniu, jesienią 2014r.

- podziękowanie z kolejny rok współpracy ze szczególnym akcentem na podziękowanie dla Pana Tadeusza Olesińskiego oddelegowanego do Zarządu z Rady Nadzorczej za jego społeczną działalność.

W następnym punkcie Walnego Zgromadzenia Pan Krzysztof Dziewior, prezes firmy obsługującej księgowość Spółdzielni przedstawił sprawozdanie finansowe za rok 2013. Wskazał na następujące jego aspekty:

- podał aktualny stan środków pieniężnych na rachunku bankowym Spółdzielni,
- podkreślił jej płynność finansową,
- omówił sprawę różnicy pomiędzy kosztami i przychodami i o tym, że jest to rozliczane w następnym okresie sprawozdawczym.

Następnie głosowano pod uchwałą nr 1/2014 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i na wniosek Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium Zarządowi. Za przyjęciem uchwały opowiedziało się 20 członków Spółdzielni.

Po podjęciu uchwały głos zabrał Prezes Spółdzielni, który przedstawił plan gospodarczy na rok 2014 i perspektywę remontów na lata następne:

- omówił możliwość finansowania planowanych remontów wskazując na możliwość sprzedaży jednego z lokali będących własnością Spółdzielni, zaciągnięcia kredytu, jak i podniesienia stawki opłat przypadającej na 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu,
- poinformował, że planowany w 2014r. przegląd 5-cio letni budynku wykaże, jaka jest aktualna sytuacja całej nieruchomości,
- wskazał na potrzeby remontowe, czyli wymianę instalacji zimnej wody i kanalizacji, doposażenia budynku w instalację ciepłej wody, remont instalacji gazowej oraz remont klatek schodowych, jako ostatni element zakresu planowanych remontów (wszyscy członkowie otrzymali tabelę z planowanym zakresem prac),
- przypomniał, że jak wynika ze sprawozdania finansowego na gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi corocznie widnieje niedobór w kwocie ok. 100.000,00zł. i taka sytuacja powtarza się już od kilku lat,
- w związku z tym omówił propozycję podniesienia opłat o 0,50zł/m.kw. metra bieżącego lokalu, dla częściowego zmniejszenia niedoboru.
- omówił różnice pomiędzy zaciągnięciem kredytu i skorzystaniu z premii termomodernizacyjnej, czy remontowej.

Po tym wywiązała się dyskusja i członkowie Spółdzielni podjęli następujące tematy:

- stwierdzono, że z uwagi na złą koniunkturę na rynku nieruchomości, okres ten nie jest dobry na to by pozbywać się mieszkania, sprzedając za mało korzystną kwotę,

- podkreślono, że istotnie warto zastanowić się nad opomiarowaniem lokali zakładając wodomierze,
- dyskutowano nad zużyciem wody w lokalach użytkowych,
- zasugerowano, by lokalom tym podnieść stawkę na eksploatację,
- wniosek by obciążyć większymi opłatami lokale użytkowe, gdyż bardziej eksploatują np. klatki schodowe, drzwi wejściowe itp.,
- kolejny postulat, by lokale usługowe miały zwiększony fundusz remontowy, gdyż bardziej eksploatują części wspólne budynku,
- ostatecznie zaproponowano podniesienie opłat za eksploatację o 0,50zł./metr kwadratowy lokalu i o 50% fundusz remontowy dla lokali użytkowych. Poddano tę propozycję głosowaniu. Za opowiedziało się 17 członków, przeciwnych było 3,
- wnioskowano by przeprowadzić możliwie szybko przegląd 5-cio letni budynku, aby określić zakres prac i zbliżony koszt, aby podjąć decyzje np. o częściowym kredytowaniu inwestycji,
- padło pytanie o możliwość dofinansowania inwestycji ze środków unijnych, ale wyjaśniono, że możliwe jest jedynie skorzystanie z premii remontowej, której wysokość uzależniona jest od wysokości zaciągniętego kredytu.

Podjęto uchwałę nr 2/2014 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2014 zgodnie z ustaleniami.

Następnie pojawiły się kolejne wolne wnioski z sali, min.:

- wniosek o zamontowanie na terenie Spółdzielni stojaków na rowery,
- wniosek o zamontowanie koszy na śmieci,
- większe zaangażowanie administracji w utrzymanie porządku na terenie całego obiektu,
- padło pytanie o to, jak są wykorzystywane środki zgromadzone na funduszu celowym pochodzące z wynajmowania miejsc parkingowych,
- rozmawiano o jakości pracy Pani Danuty Kaniewskiej i Pana Stanisława Putyry.

Na tym Walne Zgromadzenie członków S.B.M „OGNISKO V” zakończono.

Sekretarz  
Piotr Sztramski

Przewodniczy  
Piotr Wachowiak