

PROTOKÓŁ

z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej "Młoda Rodzina" w Warszawie przy ul. Relaksowej 37, które odbyło się 17.05.2018 r.

W dniu 17 maja 2018 r. o godzinie 18:45 w pomieszczeniu PS-2 zlokalizowanym w klatce II budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej "Młoda Rodzina" (dalej w protokole zwanej Spółdzielnią) przy ul. Relaksowej 37 w Warszawie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Otwarcia obrad Walnego Zgromadzenia (dalej w protokole zwanego Zgromadzeniem) dokonał prezes Zarządu Spółdzielni Jacek Galinowski i powitał obecnych członków Spółdzielni.

Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie ze statutem. Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni poprzez zawiadomienia o Zgromadzeniu i o proponowanym porządku obrad w przepisowym terminie przed Zgromadzeniem. Projekty uchwał oraz teksty dokumentów wymienionych w w/w porządku obrad, zostały udostępnione członkom Spółdzielni zgodnie z informacjami zawartymi w zawiadomieniach. W związku z powyższym Zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Proponowany porządek obrad Zgromadzenia wg w/w zawiadomienia:

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór prezydium Walnego Zgromadzenia (przewodniczącego, sekretarza, komisji uchwał i wniosków i komisji wyborczej).
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przedstawienie sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni za 2017 r.
5. Przedstawienie sprawozdania rocznego Rady Nadzorczej za 2017 r.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego spółdzielni za okres: 01.01.2017 ÷ 31.12.2017 r.
7. Dyskusja nad sprawozdaniami.
8. Podjęcie uchwały nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu za 2017 r.
9. Podjęcie uchwały nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Rady Nadzorczej za 2017 r.
10. Podjęcie uchwały nr 3 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres 01.01.2017 ÷ 31.12.2017 r.
11. Podjęcie uchwały nr 4 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2017.
12. Podjęcie uchwały nr 5 o udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni.
13. Podjęcie uchwał nr 6, 7 i 8 o udzieleniu absolutorium członkom Rady Nadzorczej.
14. Podjęcie uchwały 9 określającej górną granicę zobowiązań Spółdzielni.
15. Przedstawienie bieżącej sytuacji Spółdzielni.
16. Dyskusja dot. stawek na fundusz remontowy.
17. Informacja na temat przyjętego przez Radę Nadzorczą rocznego planu finansowo – ekonomicznego na rok 2018.
18. Wolne wnioski.
19. Zamknięcie obrad.

Jacek Galinowski poinformował zebranych o możliwości nagrywania przebiegu Zgromadzenia w celu umożliwienia prawidłowego zapisu przebiegu zebrania w protokole.

Członkowie Spółdzielni przybywający na Zgromadzenie podpisywali listę obecności, po czym otrzymywali ostemplowane karty do głosowania. Część członków przybywała na Zgromadzenie w trakcie jego trwania, a część opuszczała Zgromadzenie przed jego zakończeniem. Liczba członków obecnych na Zgromadzeniu zmieniała się więc w czasie jego trwania.

Przystąpiono do wyboru prezydium Zgromadzenia.

Do prowadzenia obrad prezes Spółdzielni zgłosił na Przewodniczącego Zgromadzenia kandydaturę pana Andrzeja Stańczaka. Nie zgłoszono innych kandydatur.

Przystąpiono do głosowania nad wyborem **Przewodniczącego Zgromadzenia**:

Wyniki głosowania:

ZA: 10 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głosy

Zgromadzenie wybrało pana Andrzeja Stańczaka na Przewodniczącego Zgromadzenia.

Na **Sekretarza** Zgromadzenia prezes Spółdzielni zgłosił kandydaturę pani Joanny Oszejca. Nie zgłoszono innych kandydatur. Przystąpiono do głosowania:

Wyniki głosowania:

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głosy

Zgromadzenie wybrało panią Joannę Oszejca na Sekretarza Zgromadzenia.

Przystąpiono do wyboru **Komisji wyborczej** Zgromadzenia. Do tej komisji zgłoszono dwie osoby: panią Annę Chylińską - Stańczak i pana Macieja Garbienia. Nie zgłoszono innych kandydatur. Zarządzono głosowanie na poszczególne osoby w Komisji wyborczej.

Wyniki głosowania:

Na panią Annę Chylińską - Stańczak :

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głosy.

Na pana Macieja Garbienia:

ZA: 13 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

W wyniku głosowania wybrano panią Annę Chylińską - Stańczak i pana Macieja Garbienia na członków Komisji wyborczej.

Przystąpiono do wyboru **Komisji uchwał i wniosków** Zgromadzenia. Do tej komisji zgłoszono dwie osoby: panią Jadwigę Przybylską - Gmyrek oraz pana Grzegorza Kota. Nie zgłoszono innych kandydatur.

Przystąpiono do głosowania na poszczególne osoby w Komisji uchwał i wniosków.

Wyniki głosowania:

Na panią Jadwigę Przybylską - Gmyrek:

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głosy.

Na pana Grzegorza Kota:

ZA: 13 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

W wyniku głosowania wybrano panią Jadwigę Przybylską - Gmyrek i pana Grzegorza Kota na członków Komisji uchwał i wniosków.

Przewodniczenie obradom przejął nowo wybrany Przewodniczący Zgromadzenia pan Andrzej Stańczak. Potwierdzono, że Walne Zgromadzenie zostało prawidłowo zwołane, że jest prawomocne i może podejmować uchwały.

Przewodniczący przeszedł do p. 3 porządku obrad i zarządził głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, do którego nikt z obecnych nie zgłosił uwag.

Wyniki głosowania:

ZA: 16 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0 głosów

W ramach pkt. 4 porządku obrad Jacek Galinowski przedstawił sprawozdanie zarządu Spółdzielni za 2017 r. W ramach pkt. 5 porządku obrad sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2017 przedstawił Andrzej Stańczak. W ramach pkt. 6 porządku obrad sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres 01.01.2017 ÷ 31.12.2018 przedstawiła księgowa Spółdzielni pani Agnieszka Pilarska.

Przystąpiono do dyskusji nad sprawozdaniami przewidzianej w pkt. 7 porządku obrad.

- Pan Grzegorz Kot wnioskował o odwrócenie furtki B przy okazji montażu systemu domofonowego.
- Pan Piotr Górski prosił o sprawdzenie możliwości wprowadzenia rocznych opłat za korzystanie z terenu Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, gdyż pomimo jednorazowego odszkodowania uzyskanego w przeszłości, należy także pobierać roczną opłatę.
- Pan Andrzej Kania wnioskował o ujednoczenie okresów sprawozdań – do pełnego roku kalendarzowego.
- Pani Speruda pytała o najnowsze informacje dot. ekranów akustycznych przy budowanej ulicy Rosnowskiego.
- Pani Mazurek wnioskowała o utworzenie oddzielnego konta – subkonta na fundusz remontowy dla garażu. Wyjaśniono, że nie ma takiej potrzeby, a dodatkowe koszty realizacji takiego wniosku byłyby niepotrzebne.
- Pani Mazurek oświadczyła, że sąd zakwestionował uchwałę Rady Nadzorczej ustalającej poziom stawki na fundusz remontowy na 2,50 za 1 m.kw miesięcznie. Wyjaśniono, że żaden sąd nie uchylił nigdy tej uchwały.

- Pani Budkiewicz proponowała wywieszanie na klatkach schodowych zestawienia zadłużeń lokatorów danej klatki. Pani Kania uwzględniając ten i inne jeszcze głosy popierające wywieszanie informacji o zadłużeniach, wnioskuje aby raczej wywieszać zestawienia miesięczne wszystkich zadłużeń, co spotkało się z aprobatą innych obecnych.

Przewodniczący przeszedł do głosowania nad uchwałami zatwierdzającymi te sprawozdania.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu za 2017 r.

ZA: 15 głosów

PRZECIW: 1 głos

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 2 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 r.

ZA: 16 głosów

PRZECIW: 1 głos

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0 głosów

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 3 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres: 01.01.2017 ÷ 31.12.2017 r.

ZA: 16 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

Rozpoczęto głosowanie w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2017.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 4 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2017:

ZA: 17 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0 głosów

Rozpoczęto głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu Spółdzielni Jackowi Galinowskiemu.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 5 w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu Spółdzielni:

ZA: 15 głosów

PRZECIW: 1 głos

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0 głosów

Rozpoczęto głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni panu Andrzejowi Stańczakowi.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 6 w sprawie udzielenia absolutorium Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni panu Andrzejowi Stańczakowi:

ZA: 14 głosów

PRZECIW: 1 głos

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

Rozpoczęto głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni panu Robertowi Wojciechowskiemu.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 7 w sprawie udzielenia absolutorium Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółdzielni panu Robertowi Wojciechowskiemu:

ZA: 14 głosów

PRZECIW: 1 głos

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0 głosów

Rozpoczęto głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Sekretarzowi Rady Nadzorczej Spółdzielni panu Maciejowi Garbieniowi.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 8 w sprawie udzielenia absolutorium Sekretarzowi Rady Nadzorczej Spółdzielni panu Maciejowi Garbieniowi:

ZA: 14 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głosy

Przed omawianiem pkt 14 porządku obrad pan Piotr Górski zgłosił wniosek o wykonanie dodatkowych prac przy okazji prowadzonego remontu:

- Wykonanie zadaszeń nad najwyższymi balkonami i tarasami
- Naprawę wentylacji
- Remont klatki schodowej nr 3
- Remont schodów i wejść do klatek schodowych
- Doprowadzenie wentylacji do pomieszczenia używanego na ping-pong w klatce nr 1
- Zagospodarowanie terenu spółdzielni (place zabaw, ławki, zazielenia)

W dyskusji wskazano, że część z postulowanych prac jest przewidziana w projekcie architektonicznym, a pozostała część musi mieć pokrycie w środkach finansowych, gdyż nie ma możliwości uzyskania większego kredytu niż planowany. Wskazano jednocześnie, że pan Górski powinien swój wniosek zgłosić 2 lata temu, gdy był konstruowany projekt remontów, czy choćby podczas kilkakrotnego konsultowania, zbierania uwag i propozycji do niego na poprzednich Walnych Zgromadzeniach przez organy Spółdzielni i autorów projektu. Zgłaszanie go teraz, gdy uzyskano wszystkie uzgodnienia, pozwolenie na budowę, a remont jest już zaawansowany i bez wskazania sposobu finansowania dodatkowych działań może być tylko przyjęte jako postulat do sprawdzenia wartości tych prac.

Pani Mazurek wnioskuje o przedłużenie balkonu nad jej balkonem o 20 cm.

Pani Budkiewicz wskazywała na konieczność instalacji poręczy przy wejściach na klatki schodowe.

Wyjaśniono, że pkt 14 porządku obrad nie dotyczy remontu. Podjęcie uchwały o określeniu limitu najwyższych zobowiązań Spółdzielni jest wymogiem dla uzyskania kredytu i jest przewidziane w regulacjach prawnych. Przede wszystkim w interesie spółdzielców leży ustalenie limitu zobowiązań.

Prezes Zarządu wskazał, że kwota tego limitu – 2 mln zł jest skonsultowana z bankiem i pokrywa dzisiejsze zobowiązania Spółdzielni z niewielkim zapasem.

Przewodniczący przeszedł do głosowania nad uchwałą określającą górną granicę zobowiązań Spółdzielni.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 9 w sprawie określenia górnej granicy zobowiązań Spółdzielni:

ZA: 17 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0 głosów

W ramach pkt. 15 porządku obrad, prezes Zarządu przedstawił bieżącą sytuacją Spółdzielni – najważniejsze punkty:

- Trwa remont i ocieplenie elewacji. W najbliższym czasie prace powinny przenieść się na część zachodnią budynku oraz dach. Wszystkie prace prowadzone są wg zgód ornitologicznych.
- Wymogiem uzyskania kredytu na remont w potrzebnej Spółdzielni wysokości 880 tys. zł jest podniesienie stawki na fundusz remontowy do min. 2,85 zł za 1 m.kw. powierzchni mieszkalnej lokalu miesięcznie.
- W celu zebrania środków na przyszłe (za ok. 2,5 roku) spłaceniu nowych i zaległych opłat na podwyższone przez miasto opłaty za użytkowanie wieczyste, konieczne było zaplanowanie podwyższenia stawki na to użytkowanie za 1 m. kw. z 1,08 zł do 3,03 zł miesięcznie. Należy podkreślić, że Spółdzielnia wykorzystwała wszystkie możliwości do zablokowania przewidywanych przez miasto horrendalnych podwyżek za użytkowanie wieczyste. Odbyły się wszystkie możliwe negocjacje, wykonane zostały w wielu wersjach nowe tzw. operaty szacunkowe. Wiele tych działań miało wpływ na dość korzystny dla Spółdzielni wyrok Samorządowego Kolegium Odwoławczego, od którego Spółdzielnia jednak odwołała się uzyskując w ten sposób czas na spokojne zbieranie środków na przyszłe podwyższone płatności z tego tytułu.
- Podany przez urząd termin 30 kwietnia 2018 r. na podjęcie decyzji dot. przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nie został dotrzymany.
- Nowy statut Spółdzielni uchwalony przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie 21 marca 2018 r. został już przez sąd KRS zarejestrowany.

Rozpoczęto dyskusję przewidzianą w pkt 16 porządku obrad nad poziomem stawki funduszu remontowego. Wskazywano, że wobec podwyżki opłat miesięcznych spowodowanych żądaniem miasta b. dużego wzrostu opłat związanych z użytkowaniem wieczystym gruntów, deklarowany uprzednio przez członków Spółdzielni poziom 4 zł na fundusz remontowy jest za duży. W dyskusji głosy obecnych były za ustaleniem poziomu tej stawki na 3,00 zł lub maksymalnie 3,25 zł za 1 m.kw. lokalu mieszkalnego miesięcznie, co nie wyklucza dalszego podwyższenia tej stawki w bliskiej przyszłości.

W pkt. 17 porządku obrad przedstawiono informację, że w zasadzie poziom wszystkich składników opłat miesięcznych pozostaje bez zmian z wyjątkiem w/w stawek za użytkowanie wieczyste oraz stawek na fundusz remontowy. Składniki opłat zostały przedstawione członkom Spółdzielni.

W ramach pkt. 18 – wolne wnioski – poruszano następujące sprawy:

- Pan Kania: zastrzegł ew. dochodzenie roszczeń w przypadku zalewań jego lokalu od ulewnych deszczów z powodu zdjętej opaski wokół budynku. Wykonawca remontu powinien zabezpieczyć miejsca po zdjętych opaskach i ew. specjalnie je zaizolować. Wg p. Kani należy założyć, że w ciągu kilku miesięcy istotnie wzrośnie cena gazu.
- Pan Górski zwracał uwagę, że prace remontowe powinny być prowadzone dobrze, a np. schody wejściowe do klatek powinny być wyposażone w prowadnice dla wózków.
- Pan Górski proponował też przeprowadzenie dodatkowych prac przy okazji tego remontu. Pan Olszewski wyjaśnił, że wszystkie propozycje pana Górskiego są „finansowe” – wymagają dodatkowych środków finansowych, których Spółdzielnia nie ma. Wyjaśniono także, że wnioski pana Górskiego sprowadzają się w większości do życzeń, które przecież projekt remontowy przewiduje, a wykonawca realizuje, więc ich składanie jest niepotrzebne.

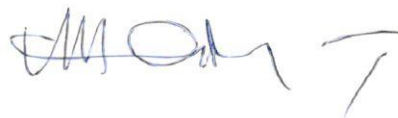
- Pani Budkiewicz prosiła o sprawdzenie przyczyn wzrostu pozycji ogrzewania w planie na 2018 z ok. 63 na ok. 78 tys. zł.
- Pani Gmyrek prosiła o wymianę czujnika załączania oświetlenia, tak, aby uzyskać większe oszczędności. Również należy rozważyć zapalenie tylko co drugiej latarni.
- Pani Kania zwróciła uwagę, że dzieci pana Górskiego dewastują zieleni, niszczą nasadzenia i elementy placu zabaw, a ich rowery są porzucane i przeszkadzają w normalnej komunikacji na klatce schodowej i zwróciła się do pana Górskiego o zwracanie przez niego uwagi na to co robią jego dzieci, gdyż pozostawiane są one bez opieki ze strony swoich rodziców. Głosy obecnych członków Spółdzielni wskazują, że właśnie te dzieci rozsypują kamienie żwir na samochody, niszczą kładziony styropian, zakłócają b. głośnym zachowaniem spokój także po godz. 22 bez zwracania uwagi i dozoru przez swoich rodziców. Wg wielu obecnych nie robią tego inne dzieci. Zwrócono uwagę panu Górskiemu, że bez uzyskania głosu, przerywa innym, zagłusza wypowiedzi innych członków i nie pozwala na ich wypowiedanie się.
- Cześć członków spółdzielni jest zdania, że należy doprowadzić do postawienia ekranów akustycznych odgradzających teren Spółdzielni od remontowanej ul. Relaksowej i budowanej ul. Rosnowskiego. Inna część jest przeciwna tym ekranom. Spółdzielnia bez powodzenia usiłuje zdobyć informacje o planach urzędu. Wobec braku reakcji urzędników na zapytania mailowe, zostało wystosowane pismo z prośbą o konkretne plany i dane. Członkowie wskazywali, że z przebiegu prac nad powstaniem nowej ulicy Relaksowej i Rosnowskiego nie wynika, żeby ktokolwiek zaplanował postawienie ekranów przy działkach Spółdzielni. Zresztą ekrany postawione tuż przy granicy tych działek nie mogłyby zapobiec przedostawaniu się hałasów i spalin. Wyrażano opinię, że nasadzenia odpowiednich krzewów i drzewek, co podobno deklarował burmistrz, mogłyby być jedyną opcją.
- Część obecnych wskazywała, na dobrze i szybko prowadzone prace remontowe. Przewodniczący podkreślił dobre nastawienie Spółdzielni do ochrony środowiska. Spółdzielnia jest przyjazna ptakom. Będą miały specjalne skrzynki lęgowe. Obecni wyrażali obawy co do gołębi, które brudzą i roznoszą zarazki.
- Inspektor nadzoru, pan Tomasz Morawski wyjaśnił niektóre kwestie szczegółowe dotyczące prowadzonych prac remontowych i podkreślił, że sytuacja po wykonanych pracach remontowych i wymianach przewodów kominowych wymagać będzie zaprzestania używania wymuszonej wentylacji, a np. drzwi do łazienek muszą mieć powiększone otwory ułatwiające wentylację.
- Pani Mazurek zapytała dlaczego Spółdzielnia oddała ok. 2 tys. m. kw. swoich działek na ulicę dojazdową z ul. Relaksowej i kto odpowiada za płacenie miastu za oddany miastu teren. Te informacje pani Mazurek, jak oświadczyła, uzyskała w urzędzie. Wyjaśniono, że jej informacje nie są zgodne ze stanem faktycznym, a ulica dojazdowa nigdy nie należała do Spółdzielni, działki Spółdzielni mają w sumie ok. 5,5 tys. m. kw. i znajdują się w granicach ogrodzenia (w przypadku części wschodnich – kończą się tuż za ogrodzeniem).
- Pani Mazurek oświadczyła, że podłączenie się do ciepła miejskiego jest o połowę tańsze. Głosy obecnych członków Spółdzielni zaprzeczyły temu, wskazując, że jest to nieprawdziwa informacja. Wyjaśniono, że analizy przeprowadzone przez Spółdzielnię wykazały, że kotłownia jest w niezłym stanie, są tam zainstalowane najlepsze na świecie urządzenia i wiele lat jeszcze będą służyć. Przewodniczący wskazał, że propozycja pani Mazurek nie bierze pod uwagę kosztów instalacji. Kosztu użytkowania mogą być niższe, ale żeby przełączyć się na ciepło miejskie trzeba zainwestować 140 tys. zł i zwrot tej inwestycji nastąpiłby po 19 latach, więc ten projekt jest całkowicie nieopłacalny.

- Wyjaśniono, że tzw. premia termoizolacyjna nie dotyczy Spółdzielni – nie można byłoby z niej korzystać, nawet, gdyby nadal premia ta istniała.
- Pani Budkiewicz zwróciła uwagę na wagę dobrego przygotowania odbiorów robot po zakończeniu remontu.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął obrady.

Na tym zebranie zakończono i protokół podpisano:

Andrzej Stańczak – Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:



Joanna Oszejca – Sekretarz Walnego Zgromadzenia:

