

**PROTOKÓŁ  
Z WALNEGO ZGROMADZENIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ „MŁODA RODZINA”  
W WARSZAWIE  
Z DNIA 12 CZERWCA 2014 ROKU**

**Obecni na Walnym Zgromadzeniu:**

**Członkowie: wg załączonej listy obecności**

**Zaproszeni goście:**

**Administrator: Andrzej Olszewski (Intacto)**

**Księgowa: Wanda Karasińska (Intacto)**

**Porządek Walnego Zgromadzenia w załączeniu.**

**Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia:**

**Ad 1. i Ad 2.**

(Walne Zgromadzenie rozpoczęło się z opóźnieniem z uwagi na znikomą początkowo liczbę członków [5], która stawiała się na ustalonej godzinie).

Po ok. 25 minutowym oczekiwaniu i przybyciu jeszcze kilku członków - Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Andrzej Kania dokonał rozpoczęcia obrad Walnego Zgromadzenia, powitał zebranych i przystąpił do punktu 2 porządku obrad – wyboru Prezydium (przewodniczącego, sekretarza, komisji uchwał i wniosków, komisji skrutacyjnej i komisji wyborczej).

Na Przewodniczącego zebrania zaproponowano p. Juliana Mere , który przyjął wybór. Większością głosów został wybrany na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia; (głosów za 6; głosów wstrzymujących 1; głosów przeciw 1)

Na Sekretarza zebrania zaproponowano p. Andrzeja Kanię, który przyjął wybór. Większością głosów został wybrany na sekretarza Walnego Zgromadzenia.; ( głosów za 6; głosów wstrzymujących 2; głosów przeciw 0)

Następnie przystąpiono do wyborów do komisji uchwał i wniosków, komisji skrutacyjnej i komisji wyborczej Zgłaszano kandydatury do poszczególnych komisji lec wskazywane osoby nie wyrażały zgody na udział. Jedyne dwie zgłoszone osoby p. Jadwiga Przybylska –Gmyrek i p. Maciej Ganczar – zgodziły się przyjąć wybór. Większością głosów osobny te zostały wybrane do połączonej (z uwagi na brak kandydatur do obsady wszystkich przewidzianych w porządku komisji ) ( głosów za 6; głosów wstrzymujących 2; głosów przeciw 0).

**Ad 3.**

Przewodniczący stwierdził prawidłowość zwołania Walnego Zebrania (WZ) oraz zdolność do podejmowania uchwał, zgodnie ze Statutem a następnie odczytał porządek obrad Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący zapytał czy są zgłoszone wnioski o zmianę porządku lub jego rozszerzenie. Wobec braku propozycji zmian porządku Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie przyjęcia porządku obrad z treścią zgodną w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Większością głosów prządek został przyjęty.;( głosów za 7; głosów wstrzymujących 1; głosów przeciw 0).

#### Ad 4.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2013 przedstawił – Prezes Zarządu, omawiając kolejno:

- tematy związane zarządzaniem spółdzielnią,
- przeprowadzane prace remontowe,
- zadłużenie i skuteczność windykacji,
- kwestie dot. zachowania porządku,
- protestem przeciw planowanej na sąsiedniej działce inwestycji SBM Merkury
- prace związane z nadbudową

Jednocześnie poinformował, że od roku 2013 następuje ujednoczenie wszystkich okresów sprawozdawczych. Okresem sprawozdawczym dla Zarządu będzie rok kalendarzowy (zgodnie z okresem przyjmowanym dla sprawozdania finansowego spółdzielni).

#### Ad 5.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni za rok 2013 przedstawił p. Andrzej Kania -Przewodniczący RN, który na wstępie potwierdził ujednoczenie wszystkich okresów sprawozdawczych dla organów spółdzielni (Zarząd; i RN) a następnie omówił skład RN w 2013 i jego zmiany oraz stwierdził, że RN w nowym składzie odbyła 9 posiedzeń (średnio jedno w miesiącu).

P. Andrzej Kania poinformował, że RN analizowała całokształt działalności Spółdzielni, a w szczególności sytuację finansową i gospodarczą, bieżącą eksploatację i stan utrzymania zasobów, wykorzystanie funduszy, zaległości czynszowe i ich windykację.

Szczególny nacisk w swojej pracy Rada położyła na kwestie związane z narastającym/ uporczywym zadłużeniem i windykacją wielu członków/mieszkańców Spółdzielni – co było równocześnie związane z realizacją wniosków Walnego Zgromadzenia z dnia 13 czerwca 2013 r.

Ponadto RN:

- przeprowadziła kontrolę dokumentacji księgowej za rok 2012 i I półrocze 2013,
- wsparła projekt odwołania od decyzji Prezydenta m. Warszawy o zatwierdzającej projekt budowlany SBM Merkury (protest przeciw zabudowie sąsiedniej działki),
- wyraziła zgodę Zarządowi na dokonanie zmian w Planie remontowo gospodarczym Spółdzielni i przesunięcie środków na ten cel – związanych z koniecznymi pracami remontowymi,
- dokonywała analizy przedstawianych przez Zarząd koncepcji inwestycji/remontu przewidywanych do realizacji na 2015 r:
  - nadbudowy budynku Relaksowa,
  - ocieplenia i remontu elewacji,
- wykonywała szereg czynności nadzorczych i monitorujących pracę Zarządu.

#### Ad 6.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni w roku 2013 przedstawiła p. Wanda Karasińska księgowa z firmy INTACTO obsługującej Spółdzielnię - omawiając kolejno:

Rachunek zysków i strat Spółdzielni za rok 2013 wyjaśniając poszczególne pozycje zestawienia, w szczególności:

1. Przychody ze sprzedaży produktów kwocie 520.664,84 zł na którą składają się przychody z opłat za media, opłat eksploatacyjnych, zaliczek na fundusz remontowy, oraz opłat za wynajem pomieszczeń
2. Kwotę 4.239,58 zł w pozycji zmiana stanu produktów. Księgowa wyjaśniła, iż kwota ta oznacza niedobór, stratę w części: gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z art.6 ustawy różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat (a więc wynik na

gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Wykazanie tej kwoty w pozycji zmiana stanu produktów rachunku zysków i strat powoduje to iż kwota zysku 7.707,84 zł w ostatniej pozycji Rachunku zysków i strat jest zyskiem wyłącznie z działalności gospodarczej, który wskazany jest także w Bilansie Spółdzielni i pozostaje nadwyżką o zagospodarowaniu której postanowią zebrani w toku Walnego Zgromadzenia.

3. Następnie p. Wanda Karasińska omówiła szczegółowo pozycje kosztów rodzajowych w łącznej kwocie 538.010,86 zł.
4. Oraz pozostałe pozycje Rachunku zysków i strat zwracając uwagę na znaczną kwotę przychodów finansowych.

Omówione zostały także pozycje Bilansu Spółdzielni za rok 2013, w szczególności zwracając uwagę na prezentację wyniku (wyniku z działalności gospodarczej) w bilansie oraz stanu środków pieniężnych (na dzień bilansowy: 389.843,94 zł).

#### Ad 7.

Przewodniczący otworzył dyskusję nad sprawozdaniami przedstawionymi w punktach 4, 5 i 6:

1. Pytanie p. Gmyrek o znaczny wzrost opłata eksploatacyjnych?
2. Wyjaśnienie Administratora: opłaty nie wzrosły, a po szczegóły indywidualnych rozliczeń należy się zgłosić do biura spółdzielni na dyżur księgowej, który odbywa się raz w miesiącu.
3. Wyjaśnienie przez Księgową: nie nastąpił wzrost opłat eksploatacyjnych a jedynie nieporozumienie spowodowane zbieżnością nazw. W spółdzielni posługiwano się nazwą „koszty eksploatacji” dla określenia opłaty kalkulowanej na jeden lokal, której wysokość od roku 2011 do 30 czerwca 2013 wynosiła 210 zł za lokal, od 1 lipca 2013 została obniżona do 195 zł za lokal. W informacjach przekazywanych przez firmę Intacto opłata ta wykazywana była jednak łącznie z innymi opłatami (kalkulowanymi za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu) nazywanymi łącznie „opłatami eksploatacyjnymi” które do 30 czerwca 2013 wynosiły łącznie w przypadku mieszkania nr 8: 290,36 zł, po obniżce od 1 lipca 2013: 273,06 zł

#### Ad 8.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił przejście do punktu 8 porządku obrad – podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu za okres 01.01.2013 r.-31.12.2013r. Odczytał projekt uchwały, poddając ją pod głosowanie. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie zarządu została podjęta większością głosów; (głosów za 11; głosów wstrzymujących 1; głosów przeciw 3).

#### Ad 9.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił przejście do punktu 9 porządku obrad – podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Rady Nadzorczej za okres 01.01.2013 r.-31.12.2013r. Odczytał projekt uchwały, poddając ją pod głosowanie. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie Rady Nadzorczej została podjęta większością głosów; (głosów za 10; głosów wstrzymujących 2; głosów przeciw 3).

#### Ad 10.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił przejście do punktu 10 porządku obrad – podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za okres 01.01.2013 r.-31.12.2013r. Odczytał projekt uchwały, poddając ją pod głosowanie. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe została podjęta większością głosów; (głosów za 9; głosów wstrzymujących 3; głosów przeciw 4).

**Ad 11.**

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił przejście do punktu 11 porządku obrad – podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2013r. Odczytał projekt uchwały, poddając ją pod głosowanie. Uchwała zatwierdzająca podział nadwyżki bilansowej została podjęta większością głosów; głosów za 12; głosów wstrzymujących 2; głosów przeciw 1).

**Ad 12.**

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił przejście do punktu 12 porządku obrad – podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Zarządowi. Odczytał projekt uchwały, poddając ją pod głosowanie. Uchwała udzielająca absolutorium Zarządowi została podjęta większością głosów; (głosów za 9; głosów wstrzymujących 4; głosów przeciw 3).

**Ad 13.**

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił przejście do punktu 13 porządku obrad – podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Radzie Nadzorczej. Odczytał projekt uchwały, poddając ją pod głosowanie. Uchwała udzielająca absolutorium Radzie Nadzorczej została podjęta większością głosów; (głosów za 10; głosów wstrzymujących 4; głosów przeciw 2).

**Ad 14.**

Bieżąca sytuacja spółdzielni:

hałas i zakłócanie porządku przez wynajmujących lokal 19 – wniosek Pani Gmyrek i Pana Kowalczyka do Zarządu o kontakt w tej sprawie z dzielnicowym Policji.

Sprawa zajmowania „cudzych miejsc w garażu”- wniosek do Zarządu o egzekwowanie regulaminu użytkowania miejsc postojowych.

Sprawa pozostawiania rowerów i wózków na klatkach schodowych – zarząd ma udostępnić pomieszczenia i nakazywać usuwanie przedmiotów z klatek schodowych.

**Ad 15.**

Informacja nt. przyjętego planu gospodarczego i planu remontów na 2014r. – przedstawił Administrator – Pan A. Olszewski.

W planie gospodarczym na 2014 rok zaplanowano tylko wymianę wodomierzy i ciepłomierzy, których legalizacja właśnie się kończy. Dodatkowo zaplanowano niewielką rezerwę na wykonanie niezbędnych prac naprawczych, które zostaną określone w trakcie roku (w miarę niezbędnej konieczności ich wykonania).

Pytanie Pani Gmyrek nt remontu jej balkonu.

Odpowiedz Administratora p. A. Olszewskiego, że w związku z planowanym na 2015 rok dużym remontem budynku spółdzielni nie jest celowe prowadzenie częściowych remontów, gdyż zakres planowanej termomodernizacji obejmie także remont balkonów, oraz to, że naprawy wymagają też pozostałe nieremontowane balkony. Remont ten wiąże się z postawieniem rusztowań, których koszt będzie znaczny, którego spółdzielnia uniknie, gdy remont balkonów będzie wykonywany łącznie z ociepleniem ścian budynku, co wymagało będzie postawienie rusztowań wokół budynku.

**Ad 16.**

Przedstawienie koncepcji nadbudowy i koncepcji remontu.

Temat „ nadbudowy” budynku Relaksowa 37 został zaprezentowany przez Administratora p. Andrzeja Olszewskiego. Pan Olszewski przedstawił wizualizację budynku po rozbudowie oraz przedstawił wstępne założenia techniczne związane z nadbudową: (dodatkowe dwie kondygnacje, dodatkowo 30-40 mieszkań; 3-5 wind). Pan A. Olszewski wskazał na korzyści finansowe do członków związane z przyszłym obniżeniem się opłat eksploatacyjnych oraz zaoszczędzeniem zgromadzonego funduszu remontowego.

*Handwritten mark*

*Mer*

Temat wywołał dyskusję, w której głos zabierali:

Pan Julian Mere – który wskazywał na ekonomiczne korzyści dla Spółdzielni i jej mieszkańców tej propozycji

Pan Andrzej Stańczak – stwierdził że pomysł kierunkowo jest dobry ale podjęcie decyzji w tej sprawie wymaga wcześniejszego opracowania szczegółowego projektu technicznego.

Pan Andrzej Kania – wskazywał na ryzyka związane z realizacją tej koncepcji, twierdząc że decyzja musi być poprzedzona zabezpieczeniem spółdzielni przed tymi ryzykami - starannego oprzyrządowania umowami.

Pan Piotr Górski, Pani Mirosława Mazurek, Pani Joanna Oszajca wskazując na więcej zagrożeń niż korzyści tej koncepcji.

W toku dyskusji uznano, że obecnie Walne Zgromadzenie nie może dać kierunkowej zgody Zarządowi dla realizacji nadbudowy. Oczekuje się że na jesień (wrzesień/październik br.) Zarząd zwoła Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na którym przedstawi alternatywę propozycji :

- koncepcje nadbudowy - szczegółowy projekt techniczny oraz przeanalizuje i przedstawi wszystkie ryzyka oraz sposoby ich uniknięcia/zabezpieczenia.
- koncepcje docieplenia budynku i remontu elewacji (wybór – w trybie konkurencyjnym-dokonany na podstawie kilku ofert)

#### Ad 17.

Wolne wnioski:

Pan Sławomir Speruda wskazał na zaniechany od wielu lat przez Zarząd temat związany ze zmianą źródła ciepła (przejście z ogrzewania gazowego na miejskie).

Na prośbę p. A. Kani, Pan S. Speruda zobowiązał się do przygotowania stosownej analizy opłacalności zmiany źródła ogrzewania oraz warunków technicznych i przedstawienia informacji w tym zakresie we wrześniu lub w październiku br. Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni

#### Ad 18.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący WZ zamknął posiedzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni „Młoda Rodzina”.

załącznik 1. – Lista obecności

załącznik 2. – Porządek obrad WZ – 12.06.2014r.

Sekretarz

Andrzej KANIA



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Julian Mere

