

## Protokół Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz”

z dnia 12 czerwca 2018r.

**Ad. 1** Walne Zgromadzenie Członków SBM „Żoliborz” odbyło się 12.06.2018r. o godz. 17.30 w lokalu Gimnazjum Nr 55 przy Al. Wojska Polskiego 1A w Warszawie.

Walne Zgromadzenie Członków otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” kol. Agnieszka [REDACTED]

Powitała zebranych członków Spółdzielni oraz zaproszonych gości : p. Martę [REDACTED] i p. Krzysztofa [REDACTED] przedstawicieli naszego biura rachunkowego oraz p. Mecenasa Magdalenę [REDACTED] i stwierdziła, że zawiadomienia o dacie Walnego Zgromadzenia Członków wraz z porządkiem obrad zostało wysłane w terminie statutowym zgodnie z par.50 Statutu, w związku z czym Walne Zgromadzenie Członków jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał. Poinformowała również, że przebieg zebrania jest rejestrowany wyłącznie na potrzeby sporządzenia pisemnego protokołu, Spółdzielnia jako organizator spotkania i administrator danych osobowych nie wyraża zgody na nagrywanie zebrania przez osoby w nim uczestniczące i jednocześnie przypomina, że w zebraniu mogą uczestniczyć tylko upoważnione osoby, które są zobowiązane do zachowania poufności informacji, przekazywanych podczas dzisiejszego posiedzenia. Uprzedziła o konsekwencjach niestosowania się do wymienionych przepisów prawa w tym zakresie, w szczególności do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej kol. Agnieszka [REDACTED] przypomniała, że do głosowania będą nam służyły mandaty, które były wręczane członkom Spółdzielni podczas podpisywania listy obecności. Przypomniała, że przy głosowaniu za osoby nieobecne jesteśmy zobowiązani do posiadania pisemnego pełnomocnictwa zgodnie z par. 47 pkt 2 Statutu. Powiedziała, że teraz przystępujemy do wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków, Asesorów i Sekretarza, prosi o zgłaszanie kandydatów.

W imieniu Zarządu kol. Beata [REDACTED] zaproponowała na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia p. Stanisława [REDACTED], który wyraził zgodę na kandydowanie, innych kandydatów nie zgłoszono i p. Stanisław [REDACTED] został wybrany na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków 24 głosami za, 1 głos wstrzymujący się, 1 głos przeciwny.

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia kol. Agnieszka [REDACTED] zaproponowała kol. Romana [REDACTED], który wyraził zgodę, innych kandydatów nie zgłoszono. Kol. Roman [REDACTED] został wybrany na Sekretarza 25 głosami za, głosów przeciwnych nie było, 1 głos wstrzymujący.

Na stanowiska asesorów nie zgłoszono żadnych kandydatur i zgodnie z par.52 statutu prezydium WZC będzie składało się tylko z przewodniczącego i sekretarza.

Następnie kol. Stanisław [redacted] przejął przewodnictwo Walnego Zebrania i podziękował zebranych za zaufanie. Poinformował, że od poprzedniego Walnego Zgromadzenia zmarło 5 Członków naszej Spółdzielni, byli to:

p. Zuzanna Czajkowska, p. Izabela Krzymuska, p. Wiesław Miazgowski, p. Andrzej Strzelecki i p. Andrzej Myślicki.

Zebrani chwilą ciszy uczcili pamięć zmarłych Członków naszej Spółdzielni.

**Ad. 2** Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków Stanisław [redacted] powiedział, że porządek obrad został dostarczony członkom Spółdzielni i wywieszony na stronie internetowej Spółdzielni, spytał czy do zaproponowanego porządku obrad ktoś zgłasza uwagi lub propozycje.

Zgłosił się kol. Jacek [redacted], który zwrócił uwagę na:

pkt 11 porządku obrad pytając, dlaczego w punkcie tym przesądzono o wyborze 3 członków Zarządu;

pkt 12 gdzie zapisano, że wybieramy 1 członka do Rady, pytając dlaczego w punkcie tym przesądzono o wyborze tylko 1 członka Rady;

pkt 13 gdzie zgłoszono zmiany do Statutu, zwracając uwagę na sposób przedstawienia zmian do Statutu, który wg niego jest niewystarczający,

Przewodniczący WZC Stanisław [redacted] wyjaśnił odnośnie wyborów, że sam fakt, iż na kartach do głosowania na członków Zarządu i do Rady Nadzorczej umieszczono miejsca na więcej kandydatur świadczy, że ograniczenia takiego nie ma.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Agnieszka [redacted] wyjaśniła, że Rada Nadzorcza przygotowując dokumenty wspólnie z Zarządem na WZC, zdecydowała, że Zarząd w ilości 3 osób jest wystarczający do prowadzenia Spółdzielni oraz chcąc ograniczać koszty wynagrodzenia też uznano skład 3 osobowy za wystarczający.

Podobnie uzasadnienie jak do pkt 11 porządku obrad jest odnośnie pkt 12 tegoż porządku, dotyczącego składu liczebnego RN.

Przewodniczący WZC Stanisław [redacted] podsumował, że jest sugestia, aby skład Zarządu był 3-osobowy, ale wola WZC będzie tutaj decydująca.

Mecenas Magdalena [redacted] uzupełniła, że każdemu członkowi Spółdzielni przynależy prawo do składania kontrprojektów uchwał na WZC, żaden taki projekt nie wpłynął. Odnośnie pkt 13, zmian do Statutu, to ustawa wprowadzona 20 lipca 2017 roku o spółdzielniach mieszkaniowych dokonała wielu zasadniczych zmian i należy dokonać kompleksowych i znaczących zmian, które zgrupowano w taki sposób, że załącznik 1-szy obejmuje wszystkie konieczne zmiany wynikające z nowej ustawy o spółdzielniach, pozostałe cztery załączniki wynikają z pracy nad obowiązującym obecnie Statutem i obejmują zespół niezbędnych korekt porządkujących treść Statutu. Szerzej o tych zmianach będzie mowa w pkt 13 zgodnie z porządkiem obrad. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, uwag nie zgłoszono.

Porządek obrad został przyjęty 24 głosami za, głosów przeciwnych nie było, 5 osób wstrzymało się od głosu.

#### Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, wybór Prezydium.
2. Zatwierdzenie porządku obrad, głosowanie.
3. Wybór:
  - a) Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej,
  - b) Komisji Wnioskowej.
4. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia odbytego dnia 06.06.2017r.
5. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2017r. wraz z informacją o Planie remontowym na 2018 rok.
6. Przedstawienie protokołu Komisji Rewizyjnej RN z kontroli sprawozdania finansowego za 2017r.
7. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2017r.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw, zgodnie z art. 83 ust.11 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym od 9.09.2017r. (Dz. U. z 2017 r. poz.1596).
10. Głosowanie nad uchwałami w sprawach:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu,
  - b) zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego za rok 2017,
  - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej,
  - d) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017r,
  - e) przeznaczenia uzyskanej nadwyżki bilansowej za rok 2017,
  - f) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2017.
11. Wybór Zarządu SBM „Żoliborz” tj. Prezesa, Wiceprezesa i jednego Członka Zarządu, uchwały.
12. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej w kadencji 2017-2020. Wybór jednego Członka, uchwała.
13. Zmiany do Statutu Spółdzielni (nowelizacja Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych), dyskusja, uchwała.
14. Informacja o realizacji wniosków z WZC odbytego w dniu 06.06.2017r.
15. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej z przyjętych ważnych wniosków podczas obrad WZC.
16. Głosowanie WZC nad przyjęciem wniosków.
17. Sprawy różne.
18. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

**Ad. 3** Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław [REDAKTOWANO] zaproponował zgodnie z porządkiem obrad wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.

Członkowie WZC zaproponowali kandydatury kol. Dariusza [REDAKTOWANO] i kol. Bogusława [REDAKTOWANO] oraz kol. Jana [REDAKTOWANO] jako członków Komisji Mandatowo –

Skrutacyjnej. Kandydaci wyrazili zgodę. Zostali wybrani 28 głosami za, głosów przeciwnych nie było, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

Kol. Dariusz [redacted] – Przewodniczący Komisji;

Kol. Bogusław [redacted] – Członek Komisji,

Kol. Jan [redacted] – Członek Komisji.

W związku z brakiem kandydatów do Komisji Wnioskowej Przewodniczący WZC zaproponował, aby funkcję Komisji Wnioskowej pełniło prezydium WZC.

Propozycję Przewodniczącego poddano głosowaniu, wynik głosowania był następujący: 30 głosów za, 0 przeciw, 2 osoby wstrzymały się od głosu.

**Ad. 4** Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław [redacted] zaproponował zgodnie z porządkiem obrad Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia odbytego dnia 06.06.2017r. Protokół był wyłożony do wglądu w biurze Spółdzielni wraz z innymi dokumentami.

Protokół został przyjęty bez uwag 32 głosami za, 0 przeciw, 2 osoby wstrzymały się od głosu.

**Ad. 5** Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław [redacted] zaproponował zgodnie z porządkiem obrad przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2017r. wraz z informacją o Planie remontowym na 2018 rok. Sprawozdanie (załącznik) przedstawiła Prezes Zarządu kol. Beata [redacted] obejmowało następujące zagadnienia:

- Finanse Spółdzielni
- Gospodarka lokalami użytkowymi
- Remonty, modernizacje – wykonanie Planu Remontowego za 2017 r.
- Plan Remontowy na 2018 rok.
- Członkowie Spółdzielni, uwłaszczenia lokali oraz stan prawny gruntów
- Sprawy sądowe i inne sporne,
- Realizacja wniosków z WZC 2017
- Sprawy różne
- Uwagi końcowe

Stan środków pieniężnych rozlokowanych na kontach bankowych na koniec 2017 r wyniósł 2.923.363,16 zł.

Zarząd chce podkreślić, że w bieżącym sprawozdaniu finansowym ujęto pełne zbilansowanie zaliczek i kosztów za media w 2017 r.

Zaległości lokali mieszkalnych (bez odsetek) na 31.12.2017 r wynosiły 85.493,78 zł.

Z analizy sprawozdania finansowego za 2017r. wynika, że dodatni wynik, po pokryciu niedoborów z działalności Spółdzielni zamyka się na kwotę 360.736,99 zł.

Ta kwota będzie mogła zasilić fundusz remontowy Spółdzielni na rok 2018.

W okresie sprawozdawczym zrealizowano zadania remontowe na kwotę 1.389.442,11 zł.

Niewykorzystana kwota 1.301.192,56 zł zostanie przeniesiona na fundusz remontowy roku 2018.

Prezes Beata [REDAKTOWANO] na zakończenie swojego wystąpienia serdecznie podziękowała wszystkim Członkom Zarządu oraz pracownikom biura Spółdzielni za dobrą współpracę i zaangażowanie. Podziękowała też Radzie Nadzorczej za dobrą współpracę.

**Ad. 6** Protokół Komisji Rewizyjnej (załącznik) z kontroli bilansu i rachunku wyników za 2017 rok odczytał Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej kol. Dariusz [REDAKTOWANO]. W sprawozdaniu Komisja Rewizyjna stwierdza prawidłowe działania Zarządu w gospodarowaniu środkami finansowymi Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017r. zamykające się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22.721.508,16 zł wobec 23.686.992,46 zł w roku 2016. Wynik końcowy – nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi 360.736,99zł.

Komisja Rewizyjna stawia wniosek do Walnego Zgromadzenia Członków o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22.721.508,16 zł.
2. Udzielenie Zarządowi Spółdzielni absolutorium za 2017 r.;
3. Wyrażenie podziękowania Zarządowi za efektywną pracę na rzecz Spółdzielni, zachowanie płynności finansowej, a także aktywnej polityki remontowej.

Komisja Rewizyjna wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczenie nadwyżki bilansowej w kwocie 360.736,99zł. na zasilenie funduszu remontowego na 2018 r. proporcjonalnie na wszystkie nieruchomości Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna biorąc pod uwagę dobrą sytuację finansową Spółdzielni zaleca utrzymanie opłat eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych na dotychczasowym poziomie.

**Ad. 7** Sprawozdanie Rady Nadzorczej (załącznik) z działalności w 2017 roku odczytała Przewodnicząca Rady Nadzorczej kol. Agnieszka [REDAKTOWANO]. Sprawozdanie obejmuje okres od 1.01.2017r. do 31.12.2017r. i przedstawia zakres tematów – spraw jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w w/w okresie. Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała Zarządowi za dobrą pracę na rzecz Spółdzielni.

**Ad. 8** Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej.

kol. Wacław [REDAKTOWANO] –Marymoncka 59A

Powrócił do zagadnienia termomodernizacji budynku na ul. Marymonckiej, trzeci raz wniosek o wyjaśnienie spraw związanych z termomodernizacją budynku nie został załatwiony i nie umieszczono żadnej uwagi w sprawozdaniu zarządu, brak realizacji wniosku zgłaszanego na WZC od 3 lat, w związku z tym wniosek będzie złożony do Komisji wnioskowej po raz kolejny.

Otrzymywane odpowiedzi od Zarządu są takie, że w roku 2017 nie zdążono wykonać ekspertyzy, w 2018 zrobiono taką ekspertyzę, ale wg wnioskodawcy zawiera ona szereg błędów. Wnioskodawca na własny koszt wykonał własną ekspertyzę.

Odpowiedź Prezesa Zarządu Beaty [REDAKTOWANO]:

1-szy wniosek o ekspertyzę termowizyjną został zgłoszony na WZC w 2017 roku, badanie wykonano, rzeczywiście były błędy, zostały one skorygowane przez autora ekspertyzy, Prezes [REDAKTOWANE] nie zgadza się z opinią, że badanie zostało wykonane źle. Zaprosiła do wyjaśnienia sporu na spotkaniu w zarządzie, nie na forum WZC. Skorygowała opinie, że omówienie wykonania wniosku nie zostało ujęte w sprawozdaniu Zarządu. Zaprosiła do współpracy z Zarządem celem wyjaśnienia wszystkich spornych kwestii.

kol. Wacław [REDAKTOWANE] stwierdził, że na jego pismo zawierające 16 pytań Zarząd nie udzielił pełnej odpowiedzi i podważył zdanie Prezesa Spółdzielni, że wykonano pełną ekspertyzę, stwierdził, że wykonano niewielką część możliwych badań aby rozstrzygnąć sprawę.

Przewodniczący Stanisław [REDAKTOWANE] stwierdził, że kontynuacja wyjaśnienia tej kwestii będzie w dalszych pracach Zarządu.

kol. Jacek [REDAKTOWANE] - Mickiewicza 20

odniósł się do komunikacji pomiędzy mieszkańcami, Zarządem i Radą Nadzorczą, która jest niewystarczająca, gdyż jego skarga z grudnia 2017 na pracę Zarządu pozostaje nadal bez odpowiedzi.

Druga sprawa to rozmieszczenie kamer monitoringu na posesji Mickiewicza 20, jedna z nich jest tak skierowana, że rejestruje osoby wchodzące np. do lokalu użytkowego, który wynajmuje, nikt nie konsultował z mieszkańcami rozmieszczenia kamer. Administrator nie informuje kto jest za to odpowiedzialny. Zgłosił też uwagę odnośnie możliwości oszczędzania energii cieplnej w instalacji ciepłej wody przekazując przykłady rozwiązań technicznych (zawory podpionowe) .

Uwagi do sprawozdania Zarządu

Dochód z działalności Spółdzielni wzrósł o ok. 100 tys zł, nadwyżka kosztów nad przychodami też wzrosła o ok. 100 tys zł, utrzymanie i eksploatacja budynków też wzrosła w różnym stopniu dla poszczególnych budynków. Powstaje pytanie z czego wynika taki wzrost kosztów?

Suma kosztów Spółdzielni wynosi ok. 3.800 tys zł w tym koszty eksploatacyjne wynoszą ok. 2.600 tys. zł, a suma wynagrodzeń z narzutami kosztuje nas 946 tys zł, pytanie: jeżeli koszty rosną to czy nie należy podjąć działań analizy i zastanowić się jak można te koszty obniżyć. Czy nie warto skorzystać np. z oferty operatora energii elektrycznej Innogy i założyć na dachach ogniwo fotowoltaicznych. Kol. Jacek [REDAKTOWANE] poprosił o ofertę i analizę korzyści przedstawiciela Innogy i gdy taki dokument otrzyma, prześle Zarządowi.

Zgłosił uwagi do funduszu remontowego, który wynosi obecnie ponad 1,3 mln zł, a wydatkowaniem którego zajmują się dwie osoby w Spółdzielni Prezes i osoba techniczna – Inspektor Nadzoru. Zwrócił uwagę na trudności jakie napotyka, gdy chce się z inspektorem spotkać, gdyż przeważnie jest nieobecny albo zajęty i trudno się umówić, niejasne są też godziny pracy Inspektora w Spółdzielni.

Zwrócił uwagę na wykonane przeglądy techniczne budynków, z którymi się zapoznał i stwierdził, że choć pod względem formalnym wyglądają poprawnie to zawartość merytoryczna jest wątpliwa. Są zbyt ogólnikowo potraktowane elementy konstrukcyjne budynków. Zwrócił uwagę na zmiany elewacji w budynku Mickiewicza 20, który jest budynkiem starym, przedwojennym i jego struktura murów wymaga odpowiedniego tynku i specjalnego traktowania.

Zgłosił zastrzeżenia co do remontu klatek schodowych i jego kosztu w budynku Mickiewicza 20, gdzie wykonywane są aktualnie prace, stwierdził że prace wykonywane są wg nieaktualnego projektu i pozycje w kosztorysie inwestorskim są też nieaktualne, kwoty budzą pewne zaniepokojenie. Przyjęto cenę ryczałtową na opracowanie zakresu remontu, który został zawarty w przetargu w sześciu zdaniach, z których połowa jest nieaktualna.

Zgłosił zastrzeżenia do wymiany okien na klatce schodowej (brak ograniczników otwierania) wskazując na ich mankamenty i zastrzeżenia odnośnie montażu okien.

Zgłosił uwagi technologicznie do prac tynkarskich na klatce uważając, że tynki są „odparzone”. Zgłosił zastrzeżenia do użytych farb i technologii prac lastrykarskich posadzek przy drzwiach wejściowych i samego montażu drzwi.

Zgłosił też uwagi do sposobu sporządzania przygotowania do przetargów i planów perspektywicznych biorących pod uwagę posiadane środki, możliwości i potrzeby techniczne budynków

W odpowiedzi głos zabrał W-ce Prezes Janusz [REDAKTOR] wyjaśniając, że monitoring na posesji Mickiewicza 20 został zamontowany w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców, zapis z kamer jest rejestrowany na rejestratorach zamkniętych w szafie, zabezpieczony hasłem, obraz jest przetrzymywany przez 10 dni. Nie ma administratora obrazu z monitoringu zgodnie z założeniami. Przestrzegane są bieżące przepisy wynikające z ochrony danych osobowych. Obraz może być udostępniony jedynie policji, która może zażądać udostępnienia obrazu, jeśli jest on potrzebny do prowadzonej sprawy. Odnośnie oszczędzania energii cieplnej w instalacji cyrkulacji ciepłej wody to wykonywane są czynności np. zakładanie liczników na wszystkich odbiorach ciepłej wody, które dają możliwość bilansowania liczników ciepłej wody lokatorów i z węzła. Można rozdzielić koszty tak, że pozwalają precyzyjnie określić ciepło, które jest zużywane na podgrzanie wody.

Odnośnie urządzeń, które mogą dynamicznie sterować przepływem ciepłej wody to taka dyskusja się toczy pomiędzy Zarządem i odpowiednimi fachowcami, gdzie można założyć takie urządzenia, ostatnio zainstalowano takie urządzenia w budynku al. Wojska Polskiego 13.

Odnośnie ogniw fotowoltaicznych to Veolia proponuje fotowoltaikę, a jednocześnie zabiega o sprzedaż energii pochodzącej ze spalania węgla, Janusz [REDAKTOR] uznał to za marketingowe oszustwo. Fotowoltaika mogłaby być korzystna przy zasilaniu oświetlenia części wspólnych w budynku. Koszt tego jest bardzo duży, a ogniwa fotowoltaiczne zużywają się dość szybko i ich wymiana może pochłonąć ewentualne zyski na zużyciu energii.

Odnosnie wysokich kosztów odpowiedział że koszty są wnikliwie rejestrowane i analizowane, aby mieć wiedzę gdzie powstają koszty i jak je ograniczyć. Koszty to głównie media i fundusz remontowy. Działania Zarządu idą ku temu by każda nieruchomość była rozliczana samodzielnie i są próby wdrożenia tego procesu. Część kosztów jest refundowana od ubezpieczyciela.

Prezes Beata [redacted] przypomniała, że fotowoltaika była zgłaszana na WZC w 2016, konserwator zabytków odpowiedział na piśmie, że jest przeciwny takim instalacjom na naszych budynkach znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej. Zwróciła też uwagę odnosząc się do wypowiedzi p. Jacka [redacted], żeby nie dyskredytować kompetencji pracowników biura Spółdzielni

Remonty, które odbierał kol. Jacek [redacted] będąc w Komisji Technicznej RN zostały odebrane bez zastrzeżeń.

Uwagi, które zgłaszał p. Jacek [redacted] są ważne, ale z reguły są zgłaszane po fakcie, a nigdy przed. Przypomniała, że nie zdarzyło się, aby ze swoimi uwagami zgłosił się do niej telefonicznie lub osobiście.

Kol. Piotr [redacted] zgłosił uwagę, że będziemy dziś głosować nad zmianami w Statucie, a opinie o ustawie są jak najgorsze i wprowadzają niekorzystne dla członków zmiany. Drugie pytanie to uwaga o kamerach, które są na naszej sali obrad i spytał czy wiemy kto ten obraz rejestruje .

Odpowiedziała pani mecenas Magdalena [redacted] mówiąc że znane jej są mankamenty ustawy, ale ona obowiązuje i szerzej omówi to w pkt 13.

W ramach dyskusji głos zabrał Członek Zarządu kol. Józef [redacted], zwrócił uwagę, że w kosztach znaczną część stanowią dopłaty do eksploatacji, które rosną niezależnie od nas wskutek rosnących cen mediów i podał kwoty dopłat w poprzednich latach do kosztów eksploatacji. Zwrócił uwagę, że koszty wynagrodzeń w całym bilansie jest nie zbyt duży i że w okresie kilku lat widoczny jest stały spadek kosztów wynagrodzeń Spółdzielni.

Kol. Jacek [redacted] poruszył sprawę własności lokali wskazując, że w przypadku braku dokumentów budynku, które mogły być utracone np. na skutek działań wojennych to można zgłosić się do PINB z wnioskiem o kontrolę i odpowiedni pracownicy dokonają kontroli budynku i wydadzą odpowiedni dokument pokontrolny.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław [redacted] spytał czy nie ma więcej głosów w dyskusji nad sprawozdaniami i po stwierdzeniu, że zgłoszeń nie ma, przeszedł do kolejnego pkt porządku obrad.

**Ad 9.** Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław [redacted] ogłosił, że spoczywa na nim obowiązek odczytania, kto z członków Spółdzielni udzielił pełnomocnictwa

Mocodawca

Magdalena [redacted]                      upoważnia  
Michał [redacted]  
Małgorzata [redacted]  
Hanna [redacted]

Pełnomocnik

Huberta [redacted]  
Magdaleny [redacted]  
Aleksandrę [redacted]  
Andrzeja [redacted]



Monika [redacted]  
Anna [redacted]  
Marek [redacted]  
Stanisław [redacted]  
Marzena [redacted]  
Marta [redacted]  
Roman [redacted]  
Tomasz [redacted]  
Maria [redacted]  
Andrzej [redacted]

Piotra [redacted]  
Bogusława [redacted]  
Annę [redacted]  
Beatę [redacted]  
Macieja [redacted]  
Piotra [redacted]  
Ewę [redacted]  
Irenę [redacted]  
Annę [redacted]  
Katarzynę [redacted]

**Ad. 10** Głosowanie nad uchwałami w sprawach:

10.A. Uchwała Nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2017, przyjęta 51 głosami za, głosów przeciwnych 1 i 7 głosów wstrzymujących.

10.B Uchwała Nr 2 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z kontroli bilansu spółdzielni za rok 2017, przyjęta 52 głosami za, głosów przeciwnych 3 i 2 głosy wstrzymujące.

10.C Uchwała Nr 3 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017, przyjęta 50 głosami za, 3 głosy przeciwne i 1 głos wstrzymujący.

10.D Uchwała Nr 4 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SBM „Żoliborz” za okres od 1.01.2017r. do 31.12.2017r, przyjęta 49 głosami za, 0 głosów przeciwnych, 9 głosów wstrzymujących.

10.E Uchwała Nr 5 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2017 przyjęta 56 głosami za, 1 głos przeciwny, nie było głosów wstrzymujących.

10.F Uchwała Nr 6 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w roku 2017 przyjęta:

Prezes Beata [redacted] – 54 głosy za, 1 głos przeciw, 3 głosy wstrzymujące.

Walne Zgromadzenie udziela Prezesowi Zarządu Beacie [redacted] absolutorium za działalność w 2017 roku.

Wiceprezes Janusz [redacted] - 47 głosów za, 1 głos przeciw, 11 głosów wstrzymujących.

Walne Zgromadzenie udziela Wiceprezesowi Zarządu Januszowi [redacted] absolutorium za działalność w 2017 roku.

Członek Zarządu Józef [redacted] - 53 głosów za, 1 głos przeciw, 6 głosów wstrzymujących.

Walne Zgromadzenie udziela Członkowi Zarządu Józefowi [REDACTED] absolutorium za działalność w 2017 roku.

Członek Zarządu Michał [REDACTED] - 33 głosów za, 6 głosy przeciw, 16 głosów wstrzymujących.

Walne Zgromadzenie udziela Członkowi Zarządu Michałowi [REDACTED] absolutorium za działalność w 2017 roku.

W/wym Uchwały stanowią załącznik do niniejszego Profokołu.

**Ad. 11** Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław [REDACTED] ogłosił, że po wyborze przewodniczącego i prezydium WZC, otrzymał notatkę służbową z dnia 06-06-2018 r., którą odczytał, z informującą o wpłynięciu trzech kopert z następującymi kandydaturami do Zarządu SBM „Żoliborz”.

- 1.- Od kol. Beaty [REDACTED] na stanowisko Prezesa Zarządu;
- 2.- od kol. Janusza [REDACTED] na stanowisko W-ce Prezesa Zarządu;
- 3.- od kol. Józefa [REDACTED] na stanowisko Członka Zarządu.

Wszystkie 3 koperty wpłynęły we właściwym terminie, nie wpłynęły żadne inne koperty z kandydaturami.

Prezydium komisyjnie otworzyło trzy koperty, które zawierają zgłoszenia tych trzech osób na stanowiska w Zarządzie, znalazły się tam wszystkie wymagane dokumenty od kandydatów do Zarządu i są do wglądu dla członków WZC.

Przeprowadzono tajne głosowanie przy użyciu kartek rozdanych uczestnikom WZC do głosowania na poszczególne stanowiska w Zarządzie. Głosy zebrała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która następnie udała się do osobnego pomieszczenia celem obliczenia oddanych głosów.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ogłosiła wyniki głosowania:

Kol. Beata [REDACTED] otrzymała 56 głosów za, 5 głosów przeciw, 2 głosy wstrzymujące, 1 głos nieważny, razem 63 karty do głosowania.

Uchwała Nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” z dnia 12.06.2018r. w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółdzielni stanowi załącznik do Protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

Kol. Janusz [REDACTED] otrzymał 48 głosów za, 9 głosów przeciw, 5 głosów wstrzymujących, 1 głos nieważny, razem 63 karty do głosowania.

Uchwała Nr 8 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” z dnia 12.06.2018r. w sprawie wyboru Wiceprezesa Zarządu Spółdzielni stanowi załącznik do Protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

Kol. Józef [REDACTED] otrzymał 52 głosów za, 9 głosów przeciw, 2 głosów wstrzymujących, 0 głos nieważny, razem 63 karty do głosowania.

Uchwała Nr 9 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” z dnia 12.06.2018r. w sprawie wyboru Członka Zarządu Spółdzielni stanowi załącznik do Protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

Przewodniczący stwierdził, że wszystkie osoby kandydujące zostały wybrane do Zarządu i pogratulował nowemu Zarządowi.

**Ad.12** Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław [REDAKTOWANO] ogłosił, że przystępujemy do wyborów jednego członka do Rady Nadzorczej, której kadencja biegnie od roku 2017 i kończy się w roku 2020.

Mecenas [REDAKTOWANO] wyjaśniła, że wybór jednego członka do Rady Nadzorczej jest konieczny, gdyż Rada musi mieć minimalną, wymaganą liczbę członków, aby mogła spełniać swoje statutowe obowiązki.

kol. Stanisław [REDAKTOWANO] zgłosił kandydaturę pani Ireny [REDAKTOWANO], która wyraziła zgodę na kandydowanie, zgłoszono z sali też kandydaturę p. Waclawa [REDAKTOWANO] który też wyraził zgodę na kandydowanie.

Przeprowadzono tajne głosowanie przy użyciu kartek rozdanych uczestnikom WZC do głosowania na stanowiska w Radzie Nadzorczej. Głosy zebrała Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która następnie dokonała obliczenia oddanych głosów.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ogłosiła wyniki głosowania:

p. Irena [REDAKTOWANO] otrzymała 32 głosów za, 16 głosów przeciw, 2 głosy wstrzymujące.

p. Waclaw [REDAKTOWANO] otrzymał 19 głosów za, 30 głosów przeciw, 3 głosów wstrzymujące.

Przewodniczący WZC stwierdził, że do Rady Nadzorczej została wybrana kol. Irena [REDAKTOWANO] i pogratulował nowej osobie w składzie Rady Nadzorczej.

Uchwała Nr 10 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” z dnia 12.06.2018r. w sprawie uzupełniających wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni stanowi załącznik do Protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

**Ad.13.** Pani Mecenas Magdalena [REDAKTOWANO] przedstawiła i wytłumaczyła wszelkie sprawy związane z nowelizacją Statutu Spółdzielni wynikającą z nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 roku. Zmiany wynikające z ustawy zebrano w załączniku nr 1.

Po wypowiedzi p. Mecenas, Przewodniczący WZC spytał czy są pytania w tym punkcie obrad do zmian w statucie.

W dyskusji głos zabrali:

Kol. Waclaw [REDAKTOWANO] spytał czy na zarządzie ciąży obowiązek powiadomienia dotychczasowego członka Spółdzielni o utracie tego członkostwa podobnie jak jest obowiązek o powiadomieniu stania się członkiem Spółdzielni nowych członków.

p. Mecenas odpowiedziała, że takiego obowiązku ustawowego nie ma.

Kol. Wacław [REDAKTOWANO] spytał: Jak w świetle uchylecia opłat członkowskich i wpisowych w nowelizacji ustawy mają postąpić członkowie, którzy tych opłat dokonali? Czy Zarząd planuje jakieś czynności w tej sprawie?

p. Mecenasa odpowiedziała, że nowelizacja ustawy nie zlikwidowała funduszu udziałowego, czyli mamy członków którzy do 9 września 2017 mieli obowiązek dokonywania wpłat wpisowego i udziałów gdy chcieli zostać członkami Spółdzielni i członków, którzy po tej dacie, takiego obowiązku nie mają, aby stać się członkami Spółdzielni. Musimy czekać na odpowiedź ustawodawcy, gdyż w tej sprawie złożono sporo interpelacji i zapytań.

Kol. Piotr [REDAKTOWANO] spytał, co się stanie z opłatami udziałowymi i wpisowymi dla członków, którzy z mocy ustawy stracili swoje członkostwo w Spółdzielni ?

p. Mecenasa odpowiedziała, że ustanie członkostwa powoduje możliwość rozszczenia o zwrot, tych opłat, które należy zgłosić. Wypłata może nastąpić po zatwierdzeniu bilansu w roku, w którym nastąpiło ustanie członkostwa.

Przewodniczący WZC ogłosił, że przystępujemy do głosowania nad załącznikami do uchwały o zmianach w Statucie SBM „Żoliborz”:

Za załącznikiem nr 1 do uchwały zmian do Statutu oddano 40 głosów za, przeciw 8 głosów, 6 głosów wstrzymujących. Wniosek przeszedł.

Przystąpiono do głosowania załącznika nr 2 zmian do Statutu .

Za załącznikiem nr 2 do uchwały zmian do Statutu oddano 41 głosów za, 6 głosów przeciw, 6 głosów wstrzymujących. Wniosek przeszedł.

Przystąpiono do głosowania załącznika nr 3 zmian do Statutu

Za załącznikiem nr 3 do uchwały zmian do Statutu oddano 44 głosów za, 1 głosów przeciw, 7 głosów wstrzymujących. Wniosek przeszedł.

Przystąpiono do głosowania załącznika nr 4 zmian do Statutu

Za załącznikiem nr 4 do uchwały zmian do Statutu oddano 48 głosów za, 4 głosów przeciw, 4 głosów wstrzymujących. Wniosek przeszedł.

Przystąpiono do głosowania załącznika nr 5 zmian do Statutu

Za załącznikiem nr 5 do uchwały zmian do Statutu oddano 43 głosów za, 0 głosów przeciw, 4 głosów wstrzymujących. Wniosek przeszedł.

Przewodniczący po głosowaniach nad załącznikami przytoczył pozostałą część uchwały o zmianie Statutu.

Uchwała Nr 11 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” z dnia 12.06.2018r. w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni stanowi załącznik do Protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej stanowi załącznik do Protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

**Ad.14** Przewodniczący poprosił Prezes Beatę [redacted] o informacje z realizacji wniosków złożonych na WZC z roku 2017.

Kol. Beata [redacted] omówiła realizację przez Zarząd wniosków z WZC w 2017 r.

Wniosek nr 1 kol. Waclawa [redacted] – dotyczący sprawdzenia poprawności wykonania prac termomodernizacyjnych budynku Marymoncka 59a podczas realizacji planu remontowego w 2016 r. a w szczególności wykonanie ekspertyzy termowizyjnej i przedstawienie wniosków mieszkańcom. Prezes Beata [redacted] stwierdziła, że ekspertyza została wykonana, a wnioski będą przedstawione na spotkaniu z mieszkańcami w lipcu 2018r.

Wniosek nr 2 kol. Katarzyny [redacted] dotyczący drzwi wejściowych na posesji Kozietulskiego 1 został w pełni wykonany .

**Ad.15** Sprawozdanie Komisji Wnioskowej, przedstawił przewodniczący WZC Stanisław Piątek:

Wniosek 1 – kol. Waclawa [redacted] ponownie dotyczy sprawdzenia poprawności wykonania prac termomodernizacyjnych w budynku Marymoncka 59a podczas realizacji planu remontowego w 2016r. Ustosunkowania się Zarządu do ekspertyzy wykonanej na zlecenie kol Waclawa [redacted] przez firmę Termocent w zestawieniu z ekspertyzą p. Pawła [redacted] wykonaną na zlecenie Zarządu (pełna treść wniosku jest załącznikiem do niniejszego protokołu).

Wniosek nr 2 – kol. Jacka [redacted] zobowiązujący Zarząd SBM „Żoliborz” do wnikliwej analizy wzrostu kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych budynków wraz z przedstawieniem wynikających z tego wniosków i zaleceń i zastosowanie ich w bieżącej działalności w tym zakresie (pełna treść wniosku jest załącznikiem do niniejszego protokołu).

Wniosek nr 3- kol. Krzysztofa [redacted], aby wyposażyć wszystkie posesje i budynki Spółdzielni w czytelne i jednoznacznie informujące oznaczenia o:

1. Możliwości wjazdu na posesję pojazdów posiadaczy garaży i miejsc parkingowych,
2. Parkowania samochodów na wyznaczonych miejscach postojowych
3. Parkowania rowerów na stojakach do tego przeznaczonych
4. Ewentualnego parkowania skuterów i motocykli, jeśli są do tego odpowiednio przystosowane miejsca
5. Zakazu parkowania na ulicy pojazdów przed brama wjazdową w sposób utrudniający lub uniemożliwiający wjazd na posesję (pełna treść wniosku jest załącznikiem do niniejszego protokołu).

Mecenas Magdalena [redacted] wyjaśniła, że wnioski, które zostały złożone skierowane do WZC mają w treści swej zobowiązać Zarząd do wykonania pewnej czynności. WZC nie ma takich kompetencji w świetle ustawy o prawie spółdzielczym.

Kwestia wniosków i punktu obrad „wolne wnioski” była już przedmiotem wielu prac w zakresie spółdzielczości osób które się tym zajmują,

Prośba p. Mecenas jest taka, aby wszelkie wnioski dotyczące merytorycznej pracy jakiegokolwiek organu były składane do tego organu, bądź też stanowiły konkretny projekt uchwały złożony w ustawowym terminie do WZC. Wówczas w porządku obrad można przewidzieć dyskusję na konkretny temat i przewidzieć uchwałę wcześniej zaprojektowaną w tym konkretnym merytorycznym zagadnieniu .

Dzisiaj trzy złożone wnioski mogą zostać przegłosowane jako załączniki do protokołu z WZC.

Przewodniczący WZC stwierdził, że w tej sytuacji pozostaje nam przegłosować złożone wnioski, jako załączniki do protokołu z WZC.

Na zapytanie Przewodniczącego WZC czy są jakieś uwagi do tego wniosku, zgłosił się kol. Wacław [REDAKTOWANO] i zapytał czy do jego wniosków z 2015 i 2016 roku nie było podobnych zastrzeżeń jak obecnie, czy wtedy obowiązywało inne prawo odnośnie tej kwestii.

P. Mecenas odpowiedziała, że prawo było takie samo i te wnioski z poprzednich WZC były częścią treści protokołu, ale nie mogły zgodnie z regulaminem WZC być merytorycznym wskazaniem dla innych organów w tym wypadku Zarządu. Podobnie w tym roku złożone wnioski będą stanowić załącznik do protokołu z WZC.

Kol. Michał [REDAKTOWANO] wyjaśnił podobnie jak p. Mecenas, że ukształtowała się taka praktyka, że na Walnych Zebraniach Członków składane są wnioski mające narzucać merytoryczną działalność np. Zarządowi, tymczasem jest to niezgodna z prawem praktyka, gdyż wniosek taki powinien być, tak jak objaśniała to p. Mecenas, złożony jako projekt uchwały do porządku obrad przed WZC, aby w trakcie zebrania nie zaskakiwać wnioskami Zarządu i żeby miał czas do merytorycznego przygotowania swojej odpowiedzi na taki wniosek.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad wnioskami, aby załączyć je do protokołu WZC.

Za wnioskiem nr 1 - głosowano 24 głosy za, 1 głos przeciw, 5 głosów wstrzymujących  
Za wnioskiem nr 2 - głosowano 19 głosy za, 2 głos przeciw, 6 głosów wstrzymujących  
Za wnioskiem nr 3 - głosowano 27 głosy za, 0 głos przeciw, 0 głosów wstrzymujących

**Ad 16 .** Sprawy różne – Przewodniczący WZC spytał czy są jakieś wypowiedzi w tej sprawie.

Prezes Beata [REDAKTOWANO] zaapelowała o powoływanie Przedstawicielstw członków, które w dniu dzisiejszym istnieje tylko w budynku Al. Wojska Polskiego 12. Praca takich Przedstawicielstw byłaby bardzo pomocna Zarządowi w zaprojektowaniu prac w planach remontowych budynków.

Kol. Wacław [REDAKTOWANO] spytał czy Zarząd przyjmuje zgłoszenia tylko od Przedstawicielstw, czy każdy członek Spółdzielni może też zgłosić wniosek lub uwagę do Zarządu. Przytoczył własny przykład dwóch wniosków złożonych do Zarządu, które nie doczekały się odpowiedzi, a po interwencji na jeden z nich Zarząd udzielił wyjaśnienia.

Prezes Beata [redacted] udzieliła odpowiedzi, że Zarząd opowiada na wszystkie pisma w terminie, rozmawia z mieszkańcami, a jeżeli jest to poważniejszy temat to Zarząd organizuje spotkanie z mieszkańcami np. w przypadku poważniejszych zadań do planu remontowego.

Kol. Józef [redacted] powiedział, że w sierpniu kończy się ważność decyzji środowiskowej dla budowy mostu na przedłużeniu ul. Krasieńskiego, jeżeli nic się nie zmieni to decyzja wygaśnie i odsunie się na kilka lat możliwość powstania tej inwestycji. Inwestycja ta mogłaby pogorszyć warunki życia dla mieszkańców kilku naszych posesji. Stowarzyszenie Żoliborzan przyznało ruchowi „Nie dla mostu” nagrodę za tę działalność.

Podziękował w imieniu członków Zarządu za wybór na kolejną kadencję i udzielone absolutorium.

**Ad. 18** Przewodniczący WZC Stanisław [redacted] stwierdził, że porządek obrad WZC został wyczerpany, podziękował wszystkim Członkom Spółdzielni za udział w zebraniu, pogratulował osobom wybranym do władz Spółdzielni i życzył owocnej pracy. Zakończył obrady WZC.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

ROMAN [redacted]

Roman [redacted]

[redacted]

Stanisław [redacted]