

Protokół Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz”

z dnia 22 czerwca 2022r.

Ad. 1 Walne Zgromadzenie Członków SBM „Żoliborz” odbyło się 22.06.2022r. o godz. 17.30 w lokalu I Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Felińskiego 15 w Warszawie.

Walne Zgromadzenie Członków otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” kol. Agnieszka Gwiazda.

Na początku zebrania poinformowała, że przebieg zebrania jest rejestrowany wyłącznie na potrzeby sporządzenia pisemnego protokołu z przebiegu WZC. Spółdzielnia jako organizator spotkania i administrator danych osobowych nie wyraża zgody na nagrywanie zebrania przez osoby w nim uczestniczące i jednocześnie pouczyła, że w zebraniu mogą uczestniczyć tylko upoważnione osoby, które są zobowiązane do zaufania 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.

Powitała zebranych członków Spółdzielni oraz zaproszonych gości :

p. Martę przedstawicielkę naszego biura rachunkowego oraz

p. Mecenasa Magdalenę z Kancelarii prawniczej

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.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej kol. Agnieszka Gwiazda 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. 52 pkt 2 statutu. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka spółdzielni. Powiedziała, że teraz przystępujemy do wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków i Sekretarza, prosi o zgłaszanie kandydatów.

W imieniu Zarządu prezes B.Stykowska zaproponowała na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia **p. Stanisława** który wyraził zgodę na kandydowanie, innych kandydatów nie zgłoszono i p. Stanisław został wybrany na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków 43 głosami za, 1 głos wstrzymujący się, 0 głos przeciwnych.

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia kol. Janusz Korczak zaproponował **p. Romana** , który wyraził zgodę, innych kandydatów nie zgłoszono. Kol. Roman został wybrany na Sekretarza 50 głosami za, 1 głos wstrzymujący, 0 głosów przeciwnych

Wybór asesorów WZC zgodnie z par. 52 statutu naszej spółdzielni nie jest wymagany, gdyż prezydium WZC może się składać z Przewodniczącego i Sekretarza.

Następnie p. Stanisław przejął przewodnictwo Walnego Zebrania i podziękował zebrany za zaufanie . Poinformował, że od poprzedniego Walnego Zgromadzenia zmarło 10 Członków naszej Spółdzielni, byli to:

Rok 2019:

- 1) Henryka
- 2) Mirosław

Rok 2020:

- 1) Andrzej
- 2) Łukasz

Rok 2021:

- 1) Maria
- 2) Janina
- 3) Władysław
- 4) Jadwiga

Rok 2022:

- 1) Blanka
- 2) Hanna

Zebrani chwilą ciszy uczcili pamięć zmarłych Członków naszej Spółdzielni.

Ad. 2 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków p. 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.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, uwag nie zgłoszono.

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 w roku 2019.
5. Przyjęcie protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbytego w roku 2020.
6. Przedstawienie informacji o sprawozdaniach Zarządu z działalności za 2019r. i 2020r.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2021r.

8. Przedstawienie informacji o protokołach Komisji Rewizyjnej RN z kontroli sprawozdania finansowego za lata 2019 i 2020.
9. Przedstawienie protokołu Komisji Rewizyjnej RN z kontroli sprawozdania finansowego za 2021r.
10. Przedstawienie informacji o sprawozdaniach z działalności Rady Nadzorczej za rok 2019 i 2020.
11. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021r.
12. Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2021.
13. Odczytanie listy pełnomocnictw.
14. Głosowanie nad uchwałami w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2021,
 - b) zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego za rok 2021,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2021,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021,
 - e) przeznaczenia uzyskanej nadwyżki bilansowej za rok 2021,
 - f) absolutorium dla Prezesa Zarządu za rok 2021,
 - g) absolutorium dla Wiceprezesa Zarządu za rok 2021,
 - h) absolutorium dla Członka Zarządu za rok 2021.
15. Wybory do Zarządu SBM „Żoliborz” tj. Prezesa, Wiceprezesa i dwóch Członków Zarządu na kadencję 2022-2026, prezentacja kandydatów, uchwały.
16. Wybory do Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025, prezentacja kandydatów, uchwała.
17. Zmiany do Statutu Spółdzielni, dyskusja, uchwały.
18. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej z przyjętych ważnych wniosków podczas obrad WZC.
19. Sprawy różne.
20. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został przyjęty 49 głosami za, 0 głosów przeciwnych, 0 głosów wstrzymujących się .

Ad. 3 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków p. _____ zaproponował zgodnie z porządkiem obrad **wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.**

Członkowie WZC zaproponowali kandydatury p. **Piotra** _____ i p. **Jan** _____ oraz p. **Stanisław** _____ jako członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Kandydaci wyrazili zgodę.

Odbyło się głosowanie łączne na wszystkich zgłoszonych członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w składzie :

Piotr

Jan

Stanisław

– 48 głosów za, 0 głosów wstrzymujący się, 0 głosów przeciw.,

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

- p. Jan – Przewodniczący Komisji;
- p. Piotr – Sekretarz Komisji,
- p. Stanisław – Członek Komisji.

Komisja Skrutacyjna stwierdziła prawomocność obrad Walnego Zgromadzenia Członków, o godzinie 18.20 obecnych było 66 członków spółdzielni.

Przewodniczący WZC p. _____ zaproponował, aby funkcję komisji wnioskowej pełnił prezydium WZC.

Propozycję Przewodniczącego poddano głosowaniu, wynik głosowania: 57 głosów za, 0 głosów wstrzymujący się, 0 głosów przeciw.

Ad. 4 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków p. _____ zaproponował zgodnie z porządkiem obrad **Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia odbytego w roku 2019.**

Protokół został wyłożony w do wglądu w biurze Spółdzielni przed WZC i w związku z tym nie był odczytywany.

Nikt z zebranych członków spółdzielni nie zgłosił uwag do protokołu z 2019 r.

Protokół z WZC w 2019 roku został przyjęty bez uwag 52 głosami za, 0 głosów przeciw, 0 głosów wstrzymujących się. .

Ad. 5 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków p. _____ zaproponował zgodnie z porządkiem obrad **Przyjęcie protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbytego w roku 2020**

Protokół został wyłożony w do wglądu w biurze Spółdzielni przed WZC i w związku z tym nie był odczytywany.

Nikt z zebranych członków spółdzielni nie zgłosił uwag do protokołu z 2020r.

Protokół z NWZC w 2020 roku został przyjęty bez uwag 53 głosami za, 0 głosów przeciw, 0 głosów wstrzymujących się.

Ad.6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków p. _____ zaproponował zgodnie z porządkiem obrad **przedstawienie informacji o sprawozdaniach Zarządu z działalności za 2019r. i 2020**

Głos zabrała prezes **B.Stykowska**, powitała zaproszonych gości :p. Martę przedstawicielkę naszego biura rachunkowego oraz p. Mecenasa Magdalenę z kancelarii prawniczej.

Przypominała , że w związku z przeprowadzeniem pisemnego głosowania z uwagi na niemożność zorganizowania Walnego Zgromadzenia Członków.

W roku 2019 ograniczono się tylko do głosowań uchwał koniecznych ze względu na działalność spółdzielni. Ustawodawca takie głosowanie dopuścił.

Nad **uchwałą nr 1** w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej**, za głosowało 44 uprawnionych, przeciw 2, wstrzymujących 3, oddano 2 głosy puste.

Nad **uchwałą nr 2** w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania zarządu**, za głosowało 43 uprawnionych , przeciw 2, wstrzymujących 4, 1 głos był pusty.

Nad **uchwałą nr 3** w sprawie zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, za głosowało 45 uprawnionych, przeciw 0, wstrzymujących 4, 1 głos był pusty.

Nad **uchwałą nr 4** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SBM-Żoliborz za okres od 01-01-2019 do 31-12-2019, za głosowało 49 uprawnionych, przeciw 0, wstrzymujących 1.

Nad **uchwałą nr 5** w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2019, za głosowało 48 uprawnionych, przeciw 0, wstrzymujących 1, 0 głosów był pustych.

W roku **2021** rozszerzono ilość głosowanych uchwał o uchwały nad udzieleniem absolutorium dla członków zarządu za lata 2019 i 2020.

Uchwała nr 1 w sprawie udzielenia **absolutorium prezesowi** zarządu za działalność w 2019, za głosowało 37 uprawnionych, przeciw 2, wstrzymujących 1, 0 głosów było pustych.

Uchwała nr 2 w sprawie udzielenia **absolutorium wiceprezesowi** zarządu za działalność w 2019, za głosowało 18 uprawnionych, przeciw 16, wstrzymujących 5, 1 głos był pusty.

Uchwała nr 3 w sprawie udzielenia **absolutorium członkowi** zarządu za działalność w 2019, za głosowało 27 uprawnionych, przeciw 7, wstrzymujących 5, 1 głos był pusty.

Uchwała nr 4 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej**, za głosowało 23 uprawnionych, przeciw 11, wstrzymujących 2, oddano 3 głosy puste, a także jeden głos nieważny.

Uchwała nr 5 w sprawie zatwierdzenia **sprawozdania zarządu za rok 2020**, za głosowało 35 uprawnionych, przeciw 2, wstrzymujących 1, a także dwa głosy nieważny.

Uchwała nr 6 w sprawie zatwierdzenia **protokołu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej** za rok 2020, za głosowało 34 uprawnionych, przeciw 1, wstrzymujących 5 oraz oddano 0 głosów pustych.

Uchwała nr 7 w sprawie zatwierdzenia **sprawozdania finansowego SBM-Żoliborz** za okres od 01-01-2020 do 31-12-2020 rok, za głosowało 37 uprawnionych, przeciw 1, wstrzymujących 2, oraz oddano 0 głosów pustych.

Uchwała nr 8 w sprawie **przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2020**, za głosowało 37 uprawnionych za, przeciw 1, wstrzymujących 1, 1 głos był pusty.

Uchwała nr 9 w sprawie udzielenia **absolutorium prezesowi** zarządu za działalność w 2020, za głosowało 36 uprawnionych, przeciw 2, wstrzymujących 2, 0 głosów było pustych.

Uchwała nr 10 w sprawie udzielenia **absolutorium wiceprezesowi** zarządu za działalność w 2020 , za głosowało 18 uprawnionych, przeciw 16, wstrzymujących 5, 1 głos był pusty.

Uchwała nr 11 w sprawie udzielenia **absolutorium członkowi** zarządu za działalność w 2020 , za głosowało 30 uprawnionych, przeciw 7, wstrzymujących 3, 0 głosów był pustych.

Głosowania na piśmie odbywały się w obecności notariusza i notariusz sporządził protokół z przebiegu głosowania.

Ad. 7 Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2021r

Przewodniczący WZC poprosił o zwięzłe przedstawienie sprawozdania z uwagi na to, że wszyscy członkowie spółdzielni otrzymali kopię sprawozdania w zawiadomieniu o zebraniu WZC.

Zarząd pracował w niezmiennym składzie 3-osbowym z ustalonym zakresem obowiązków, wymiar zatrudnienia i wynagrodzenia nie uległy zmianie. nie zmieniła się ilość firm współpracujących z zarządem.

Zarząd uczestniczył w 11 posiedzeniach RN, wystąpił z 10 wnioskami do Rady (treść wniosków w sprawozdaniu zarządu). Zarząd spotkał się na 32 protokołowanych posiedzeniach, podjął 67 uchwał.

Zarząd każdorazowo przedstawiał informację bieżącą ze swej działalności pomiędzy posiedzeniami RN.

Rok 2021 był kolejnym rokiem pandemii , który mógł mieć wpływ na wynajem lokali użytkowych, a w konsekwencji na finanse. Stawka opłat za eksploatację wyniosła 2,40 zł i została podwyższona o 1,50 zł kosztem funduszu remontowego.

Rok 2021 został zamknięty dobrym wynikiem 767.000 zł zysku.

Bilans za rok 2021 przedstawia się następująco:

- Wynik na działalności opodatkowanej wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1.033.105,85 zł i jest wyższy w stosunku do roku ubiegłego o 46.800 zł co wynika z wyższych dochodów z lokali użytkowych
- Wynik z eksploatacji wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 265.819,82 zł i jest lepszy od roku 2020 o 20,9 tyś. zł.
- Wynik końcowy w kwocie 767286,03 zł jest wyższy o 67,7 tyś. zł od roku 2020 co wiąże się z lepszymi wynikami wymienionymi powyżej.
- Koszty ogółem spółdzielni wyniosły 3.560.226,14 zł, w tym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości 2.130.242,59 zł., są one wyższe od kosztów w 2020 r. o 85,8 tyś zł. z powodu kroczących kosztów mediów.
- Suma aktywów i Pasywów wyniosła 14.08.737,18 zł,
- Stan środków pieniężnych na kontach bankowych wyniósł 4.293.274, 40 zł , zasoby finansowe spółdzielni są wyższe o 401.799,81 zł.
- Zgromadzone fundusze zabezpieczają zobowiązania spółdzielni , które na koniec 2021 roku wyniosły 963.716,75 zł i gwarantują możliwość realizacji remontów w 2022 roku na kwotę 1.289.300 zł.
- Środki finansowe SBM są ulokowane w kilku bankach , lokaty przyniosły 11.953 zł dochodu, a odsetki od nieterminowych wpłat za lokale użytkowe i mieszkalne wyniosły 22.178 zł.

- Zaległości lokali mieszkalnych (bez odsetek) to 56,297 zł. Jest to najniższy historycznie stan zadłużenia.
- Nadwyżka z działalności gospodarczej spółdzielni po pokryciu niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 767.286 zł i kwota może zasilić fundusz remontowy spółdzielni o ile taka będzie wola WZC.
- Stan funduszu Remontowego na koniec 2021 na kontach wszystkich nieruchomości wyniósł 2.520.723 zł.
- Utrzymany jest bardzo dobry stan wynajmu lokali użytkowych , przychody z najmu wyniosły 2.23.676 zł netto. Odstąpiono ze względu na sytuację pandemiczną od naliczania wyższych stawek najmu ze względu na inflację.
- Zadłużenie lokali użytkowych na koniec roku 2021 wyniosło 90.482 zł. stanowi to 49% średnich obrotów miesięcznych.
- Fundusz Remontowy wyniósł 2.520.723 zł na koniec 2021 r.
- Plan remontowy przewidywał wykonanie 35 zadań remontowych na kwotę 711.300 zł. Spośród prac remontowych ujętych w końcowym planie wykonano 28 zadań na łączną kwotę 409.847 zł netto.
- Oprócz planu remontowego to również drobne interwencje , naprawy, których było 461.
- Plan remontowy na 2022 rok przewiduje realizację 31 zadań na kwotę łączną 1,289.300 zł.
- Trwa realizowanie wniosków o przeniesienie własności lokali mieszkalnych. Główną przyczyną utrudnień w realizacji wniosków są odmowy wydania zaświadczenia o samodzielności lokali przez Wydział architektury.
- Sprawy sądowe, które były wytoczone z powództwa członków spółdzielni w jednym przypadku zakończyły się na korzyść członka, a w jednym na korzyść spółdzielni. Poważniejszych spraw sądowych nie ma.
- W Biurze Spraw Dekretowych zarząd nadal pracuje nad wnioskiem złożonym o odzyskanie nieruchomości przy ul. Lisa Kuli 6.
- Omówiono uchwały podjęte przez współwłaścicieli danej nieruchomości na danych nieruchomościach
- Omówiono realizację wniosków zgłoszonych na ostatnim WZC. Wnioski są zgłaszane do Komisji Wnioskowej i są głosowane, ale to nie oznacza, że wnioski takie obligują zarząd do realizacji wniosku. Jest to jedynie wskazówka, że zarząd ma się pochylić nad zgłoszonym wnioskiem, zbadać możliwości realizacji i o ile nie stoi to w sprzeczności ze statutem , ustawą. Niektórzy z członków spółdzielni rozumieli to tak, że jeżeli WZC przegłosowało wniosek to on obligatoryjnie musi być realizowany przez zarząd. Często wnioski nie mogą być realizowane, bo są w sprzeczności z jakimś prawem albo są niekorzystne dla spółdzielców. Konieczne jest pochylenie się nad wnioskiem. Prezes przytoczyła wniosek n1 i 3 z NWZC ze stycznia 2020 , i omówiła przyczyny dla których wniosek nie został zrealizowany.
- Omówiła sprawę ogrodzenia posesji przy Marymonckiej 59a , które jest niemożliwe do zrealizowania w wysokości powyżej 60 cm, a taka wysokość ogrodzenia nie usunie uciążliwości związanej z umieszczeniem odpadów komunalnych przez mieszkańców sąsiednich posesji.

Ad. 8 Przedstawienie informacji o protokołach Komisji Rewizyjnej RN z kontroli sprawozdania finansowego za lata 2019 i 2020.

Przedstawienie informacji zostało na wniosek Przewodniczącego WZC p. S. połączone z pkt 9.

Ad.9 Przedstawienie protokołu Komisji Rewizyjnej RN z kontroli sprawozdania finansowego za 2021r.

Przewodniczący WZC p. zapropoNOWAŁ referowanie połączonych punktów 8 i 9 porządku obrad i poprosił przewodniczącą Rady Nadzorczej p. Agnieszkę Gwiazdę o zwięzłe przedstawienie informacji w zastępstwie przewodniczącego Komisji Rewizyjnej RN p. Dariusza Piecha.

A.Gwiazda rozpoczęła od omówienia punktu 8 porządku obrad i powiedziała , że protokoły Komisji Rewizyjnej z lat 2019 i 2020 były wyłożone odpowiednio w latach 2020 i 2021 i były przyjęte w głosowaniach nad uchwałami, które zostały podjęte przy obecności notariusza w nietypowych zebraniach WZC w latach pandemii

Odczytała ważniejsze kwestie z obydwu sprawozdań:

- W 2019 roku wynik końcowy nadwyżki przychodów nad kosztami wyniósł 415.247 zł wobec 460.147 zł., który był w 2018 r., jest to bardzo dobry wynik, który powodował stabilną sytuację finansową pozwalającą prowadzić działalność remontową przy nieprzewidywalności dochodów z wynajmu powierzchni lokali użytkowych
- Odczytała wnioski i zalecenia dla zarządu z Protokołu Komisji Rewizyjnej z protokołu za 2019 r, które dotyczyły prowadzenie takiej polityki finansowej i gospodarczej, która zapewniłaby optymalizację dochodów i kosztów, utrzymanie stawek eksploatacyjnych co najmniej na dotychczasowym poziomie, zalecenie dotyczyło też pozyskiwania środków na rewitalizację z celowych funduszy i zajęcie się sprawą posesji przy ul. Lisa Kuli.
- W roku 2020 wynik końcowy wyniósł 699.540 zł wobec 415.247 zł za rok 2019 i ten wynik został osiągnięty jedynie przez zmianę wysokości stawki na eksploatację i funduszu remontowego, a nie jakakolwiek dodatkową, kreatywną działalnością zarządu, nie pozyskano żadnych środków z dotacji funduszy unijnych celowych i tworzonych na potrzeby zabytkowych budynków.
- W 2020 spółdzielnia nie posiadała żadnych długów poza zobowiązaniami bieżącymi, była w dobrej kondycji finansowej pomimo sytuacji rynkowej jaka wówczas była , zachowała kontrolę nad finansami i płynnością finansową.
- Komisja Rewizyjna wniosła o zasilenie funduszu remontowego kwotą 699.540 zł.
- Wnioski Komisji Rewizyjnej dla zarządu były takie, aby wykorzystywać w takich i podobnych sytuacjach (pandemii) w celach inwestycyjnych środki zgromadzone na kontach oszczędnościowych i lokatach nie obniżając konieczności wydatków bieżących. Rada Nadzorcza zalecała też utrzymanie budżetu na granicy opłacalności, a nie koncentrowanie się na maksymalizacji zysku. Komisja wnioskowała o uregulowanie statusu własności dwóch działek i nieruchomości przy ul. Lisa Kuli 6. Powinno się utrzymać stawki eksploatacyjne na dotychczasowym poziomie tzn. za rok 2020. Postulowano o dokładne informowanie mieszkańców o wszelkich zmianach w rozliczeniu kosztów poszczególnych mieszkań i części wspólnych.
- Protokół Komisji Rewizyjnej został przyjęty w głosowaniu nad uchwałami, które zostały podjęte przy obecności notariusza w nietypowych WZC w latach pandemii.

Następnie przewodnicząca Rady Nadzorczej Agnieszka Gwiazda przedstawiła najważniejsze zagadnienia protokołu Komisji Rewizyjnej RN z kontroli sprawozdania finansowego za 2021r. (punkt 9 porządku obrad)

- Zadłużenia lokali mieszkalnych wyniosły na koniec 2021 r. 56.297 zł, gdy w roku 2020 był to wynik 108 tyś zł.
- W lokalach użytkowych był to wynik 111.293 zł. wobec wysokości na 2020 r. 89.800 zł.
- Zarząd utrzymał zmiany stawek na fundusz remontowy i eksploatację celem pokrycia bieżącej działalności ,
- Zarząd obniżył czasowo opłaty oraz udzielał bonifikaty najemcom najbardziej finansowo dotkniętym skutkami pandemii najemcom związanymi ze spółdzielnią wieloletnimi umowami najmu.
- Wynik końcowy wyniósł 767.286 zł. wobec 699.540 zł. w roku 2020. Zapewniono stabilność finansowa spółdzielni . Wynik został osiągnięty ponownie podwyższonymi tymczasowo i utrzymanymi w roku 2021stawkami na eksploatację i zmniejszonymi stawkami na fundusz remontowy, przy wykonaniu w 55% założonego planu remontowego.
- Komisja Rewizyjna uznała działalność Spółdzielni za prawidłową i wnioskuje do WZC o przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2021 zamykającego się kwotą aktywów i pasywów 14.085.737,18 zł, udzielenie prezesowi , wiceprezesowi i członkowi zarządu absolutorium za rok 2021,
- Komisja sporządziła wnioski dla zarządu:
 - wykonanie analizy finansowej dotyczącej możliwości administrowania nieruchomościami spółdzielni . przez firmę zewnętrzną w zakresie, na który zezwala Prawo Spółdzielcze. Komisja Rewizyjna wnioskuje o taką analizę, by mieć możliwość porównania bieżących kosztów administrowania zasobami Spółdzielni przy obecnym modelu zarządzania i w sytuacji oddania administrowania firmie zewnętrznej w części lub w całości.
 - Komisja Rewizyjna biorąc pod uwagę nadzwyczajne sytuacje, które mogą wystąpić w przyszłości w gospodarce (pandemia, stan wyjątkowy, itp..) zaleca Zarządowi utrzymywanie budżetu w takich sytuacjach na granicy opłacalności a nie maksymalizację zysku.
 - Biorąc po uwagę zysk, który utrzymuje się w spółdzielni na wysokim poziomie oraz rosnące koszty utrzymania nieruchomości po stronie mieszkańców (inflacja), Komisja Rewizyjna zaleca przyszłemu Zarządowi i Radzie Nadzorczej rozważenie przeznaczenia osiągniętej nadwyżki na częściowe dofinansowanie czynszów płaconych przez mieszkańców przy utrzymującym się trendzie inflacyjnym w kolejnych latach.
 - Z uwagi na długotrwały proces związany z odzyskaniem dwóch nieruchomości gruntowych (jedna zabudowana) przy ulicy Lisa-Kuli 6, Komisja Rewizyjna wzywa Zarząd do podjęcia radykalnych kroków administracyjnych i sądowych i ostatecznego rozwiązania statusu prawnego wyżej wymienionych nieruchomości

Ad 10. Przedstawienie informacji o sprawozdaniach z działalności Rady Nadzorczej za rok 2019 i 2020.

Przewodniczący WZC p. _____ poprosił przewodniczącą Rady Nadzorczej Agnieszkę Gwiazdę o przedstawienie informacji.

Agnieszka Gwiazda przedstawiła skróconą informację o sprawozdaniu Rady Nadzorczej za rok 2019 , wymieniła wnioski dla zarządu ze sprawozdania:

- Kontynuacja działań w sprawie odzyskania dwóch nieruchomości gruntowych (jedna zabudowana) przy ulicy Lisa-Kuli 6,
- Podjęcie stosownych działań w celu wykorzystania środków z funduszy unijnych na rewitalizację i remonty nieruchomości należących do SBM-Żoliborz,
- Pełne rozeznanie i wykonanie ekspertyzy w sprawie fotowoltaiki,
- Kontynuacje prac remontowych izolacji ścian fundamentowych najstarszych budynków naszej spółdzielni,

W sprawozdaniu za rok 2020 przedstawiono zadłużenie w lokalach mieszkalnych które wyniosło na koniec roku 2020 bez odsetek 108.711 zł i w lokalach użytkowych które wyniosło 89.833 zł. brutto.

Rada Nadzorcza udzieliła absolutorium dla zarządu , w głosowaniu w składzie 8-osobowym :

Dla prezesa zarządu 5/1/2 (za/przeciw/wstrzymał się),

Dla wiceprezesa 2/4/2 (za/przeciw/wstrzymał się),

Dla członka zarządu 3/3/2(za/przeciw/wstrzymał się),

Rada Nadzorcza wydała zalecenia dla zarządu za rok 2020 , gdy już trwała pandemia:

- obniżenie wydatków bieżących ,
- ograniczenie podwyżek dla członków zarządu,
- utrzymanie stawki eksploatacyjnej i remontowej na dotychczasowym poziomie,
- dalsze działania w sprawie odzyskania dwóch nieruchomości gruntowych (jedna zabudowana) przy ulicy Lisa-Kuli 6,
- utrzymanie na obecnym poziomie wynajmu lokali użytkowych,
- zwiększenie zaangażowanie w proces uwłaszczenia nieruchomości,
- rozwiązanie na bieżąco problemów mieszkańców przy zaangażowaniu pracowników merytorycznych zatrudnianych w spółdzielni,
- informowanie mieszkańców o planach remontowych również w przypadku braku przedstawicielstwa mieszkańców.

Ad. 11 Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2021

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Agnieszka Gwiazda omówiła podstawowe elementy Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2021

Sprawozdanie obejmuje okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r. , odbyło się 17 posiedzeń RN w trybie zdalnym, podjęto 25 uchwał , przyjęto plan gospodarczy na rok 2021 uchwałą nr 1 w dniu 14-01-2021r.

Rok 2021 to był kolejny rok pandemii , który miał wpływ na najem lokali użytkowych, w związku z tym zarząd udzielił upustów najemcom na łączną kwotę 114.000 netto.

Kolejną decyzją w sprawie zapewnienia stabilności finansowej była uchwała RN podjęta na wniosek zarządu o podwyższenie stawki eksploatacyjnej z 0,90 zł do 2,40 zł , natomiast obniżył stawkę remontową z 2,00 do 0,50 zł.

Wynik finansowy roczny spółdzielni zamyka się kwota 4.293.273 zł. w tym środki na funduszu remontowym 2.520.723 zł. Komisja rewizyjna brała czynny udział w monitorowaniu realizacji planu gospodarczego spółdzielni.

Na dzień 31-12-2021 zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło: 56.297 zł, a lokali użytkowych wynosiło: 90.482 zł.

Plan Remontowy został przyjęty uchwałą nr 3 z dnia 10-02-2021, w który zaplanowano realizację 36 zadań i na wniosek zarządu RN podjęła uchwałę nr 11 w dniu 10-09-2021 o korekcie planu remontowego polegającego na zwiększeniu kwoty na izolację ścian piwnic nieruchomości Czarnieckiego 55. Nie wykonano planu remontowego na rok 2021 nie zrobiono 8 zadań remontowych. Wymieniła niezrealizowane zadania remontowe.

Rada Nadzorcza udzieliła absolutorium dla zarządu za rok 2021 w głosowaniu w składzie 6-osobowym :

Dla prezesa zarządu 3/1/2 (za/przeciw/wstrzymał się),

Dla wiceprezesa 1/5/0 (za/przeciw/wstrzymał się),

Dla członka zarządu 1/4/1(za/przeciw/wstrzymał się),

RN zaleciła zarządowi:

- wykonanie analizy finansowej dotyczącej możliwości administrowania nieruchomościami spółdzielni . przez firmę zewnętrzną w zakresie na które pozwala prawo spółdzielcze, Rada zaleca taką analizę by mieć możliwość porównania bieżących kosztów administrowania zasobami spółdzielni przy obecnym modelu zarządzania i w sytuacji oddania administrowania firmie zewnętrznej w części lub całości,
- utrzymanie budżetu w granicach opłacalności , a nie maksymalizacji zysku w sytuacjach nadzwyczajnych , które mogą nastąpić w przyszłości,
- Podjęcie radykalnych kroków administracyjnych i sądowych związanych z procesem odzyskania dwóch nieruchomości gruntowych (jedna zabudowana) przy ulicy Lisa-Kuli 6,
- Zwiększenie zaangażowania w proces uwłaszczenia nieruchomości,
- Uzupelnienie planu remontowego na rok 2022 o pozycje , które nie zostały zrealizowane w roku 2021 oraz potraktowanie ich jako propozycje priorytetowe w roku bieżącym,
- rozwiązanie na bieżąco problemów mieszkańców przy zaangażowaniu pracowników merytorycznych zatrudnianych w spółdzielni,
- informowanie mieszkańców o planach remontowych również w przypadku braku przedstawicielstwa mieszkańców.

Ad. 12 Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2021.

p. Monika (Kozietulskiego 1) podziękowała zarządowi za wnikliwe sprawozdanie i pogratulowała zarządowi utrzymania najemców i dobrych wyników finansowych.

Zadała pytanie o budynek Al. Wojska Polskiego 13 mówiąc, że nie zawiązał wspólnoty.

Prezes wyjaśniła, że w tym budynku nie zawiązała się wspólnota ze względu na to, iż dotychczas nie wyodrębniło się żadne z mieszkań w tym budynku. W budynkach, gdzie wyodrębnione są mieszkania, choćby jedno, powstaje Wspólnota.

Drugie pytanie dotyczyło podejmowania uchwał na dwa sposoby albo głosami członków spółdzielni, gdzie każdy głos jest równorzędny, albo gdzie głosy się „ważą” udziałami jakie mieszkanie ma w nieruchomości

Prezes wyjaśniła, że zarząd ma pewien katalog czynności, które może podejmować bez zgody współwłaścicieli nieruchomości. Gdy katalog ten się wyczerpie i pojawia się np. nowa inwestycja czy działania dotyczące zieleni na posesji (strefa nadzoru konserwatorskiego) czy np. sprzedaży alkoholu w nieruchomości lub zmiana lokalu mieszkalnego w użytkowy lub zmiana ilości lokali w budynku to są decyzje, które dotyczą współwłaścicieli nieruchomości, a zatem właścicieli lokali wyodrębnionych. Ustawa o własności lokali zobowiązuje zarząd zapytać współwłaścicieli, czy na takie a nie inne działania dają zgodę (list uwierzytelniający) do realizacji.

Czasem np. zgoda właścicieli na sprzedaż alkoholu w budynku, która dotyczy wszystkich mieszkańców. Zarząd przyjął dwutorową zasadę, w uzgodnieniu i zaleceniu z RN, że najpierw z mocy prawa pytani są współwłaściciele z lokali wyodrębnionych, bo od nich uchwałę z mocy prawa zarząd musi posiadać i w zależności od tego jaki jest głos większości taką decyzję podejmie zarząd w stosunku do udziałów jakie przypadają na lokale o statucie spółdzielczego własnościowego prawa. Albo pyta się pozostałych mieszkańców jaka jest ich decyzja, czy wyrażają zgodę czy nie i wtedy mają mieszkańcy niewyodrębnieni jeden głos. W zależności od wagi sprawy stosowana jest różna metoda.

Jest to nowa sytuacja, bo dotychczas głosowanie było dla wszystkich właścicieli mieszkań.

Trzecie pytanie to w zasadzie będzie złożone w formie wniosku do zarządu, aby zbadać możliwość wyodrębnienia śmieci lokali usługowych od lokali mieszkalnych.

p. Krzysztof (Al. Wojska Polskiego 12) nawiązał do wniosków ze sprawozdań Rady Nadzorczej i Komisji rewizyjnej, aby zarząd rozpatrzył możliwość przekazania administrowania do firmy zewnętrznej w zakresie remontów. Złoży wniosek w tej sprawie od Przedstawicielstwa Mieszkańców.

W uzupełnieniu wniosku powiedział, że zarząd prowadzi od wielu lat remonty i ma duże plany remontowe wynikające z potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców. I mimo najlepszych chęci zarząd nie jest w stanie właściwie przypilnować wszystkich spraw-znaleźć wykonawcę, zrobić projekt, przypilnować realizacji, i stąd jest wniosek, aby dopomóc zarządowi, a właściwie spółdzielni, żeby sprawami remontowym., które są

duże jak remont dachu czy wykonanie nowych wind do budynku pl. Inwalidów 4/6/8 , czy remont klatek schodowych w Al. Wojska Polskiego 12, niby proste zadanie, ale nie udało się tego zrobić, wydaje nam się, że jest to zbyt dużo obowiązków , którym zarząd nie jest w stanie podolać, bo oprócz tego ma wiele innych spraw. Wniosek złoży do prezydium wcześniej prosząc p. mecenasa o sprawdzenie wniosku czy nie ma jakichś uchybień.

p. Anna (pl. Inwalidów 4/6/8) nawiązując do wypowiedzi poprzednika , chciała spytać na jakich zasadach będą dobierane firmy, które będą wykonywać pracę, żeby jasne były kryteria doboru firm, żeby były dostępne oferty firm, żeby każdy mógł przeanalizować czy oferowane usługi zmniejszą koszty usług.

Odnosząc się do planu remontowego i zobowiązań jakie zarząd miał wykonać, powiedziała , że od 3 lat była mowa o windach w budynku, powstał projekt koncepcyjny, była wstępna wycena i zarząd miał zrobić analizę. Rozumie , że ta analiza może była droga , ale jeśli zarząd miał świadomość , że mieszkańcy chcą mieć windy to trzeba było 2 lata temu w tym kierunku myśleć, a nie na bazie jakichś informacji , że gdzieś jest winda i kosztowała jakąś cenę, to na tej podstawie trudno porównywać to do naszego budynku, bo nie da się tego porównywać . Obecnie po 2 latach mamy pewność, że jeśli będziemy mieć windę to droższą , bo wszystko zdrożało i materiały, i usługi. Ponadto rozmowa była pomiędzy zarządem, a mieszkańcami , miała być podana informacja i pół roku minęło i nie ma żadnej informacji. Natomiast zaproponowano nam remont klatek w tej samej wartości co prawie 2 windy. Ponadto miały być robione ekspertyzy nie wykonano ich , nie wiadomo, dlaczego. Koszt wind będzie dla mieszkańca dużo droższy obecnie . W planach remontowych nie widać wykonania wind , chociaż była o tym niedawno mowa. Odniosła się do informacji, że 36 zadań wykonanych, ale 50 % remontów nie wykonano. Same liczby mówią , że więcej niż połowa zadań nie była wykonana. Nie ma powodów, żeby cieszyć się , że spółdzielnia ma duży dodatni wynik, jeśli wszystko zdrożało to i wpłaty są większe.

Czy firmy obsługujące spółdzielnię są droższe czy tańsze od innych na rynku, czy są prowadzone analizy kosztów , czy mieszkańcy są zadowoleni czy nie z działalności tych firm. Czy próbowano robić audyt lub ankietę wśród mieszkańców , żeby poznać opinie o usługach firm, chciała się skontaktować z elektrykiem ze spółdzielni , kontakty był niemożliwy.

Finanse wskazują , że są zadłużenia w lokalach mieszkalnych i użytkowych , zadłużenia powodować mogą trudności w płynności i mieć wpływ na wykonanie remontów . Co zarząd robi, żeby te zadłużenia ściągnąć oprócz wysyłania monitów. Spytała o szczegóły tych zadłużeń , jakie podejmowane są działania w stosunku do zadłużonych firm.

Ciągnie się sprawa garaży na posesji , gdzie część z nich jest na nie naszej działce . Trwa to już 40 lat , najwyższa pora, aby załatwić te sprawy.

Prezes B.Stykowska odpowiedziała w sprawie wind, rzeczywiście nie wydano środków na ekspertyzę gruntu, rzeczywiście, planowano remont klatek schodowych za środki równoważne około 2 szybom windowym, było spotkanie z mieszkańcami, gdzie próbowano wyjaśnić sposób planowania zarządu, procedowanie trwa od spotkania z

mieszkańcami, prezes jest w kontakcie z mieszkańcami, na wniosek przedstawicielstwa które się zawiązało w budynku odstąpiono od uchwały, której propozycje miano przesłać mieszkańcom. Dyskusje miały na celu znalezienie sposobu finansowania dla szybów windowych. Jak nowy zarząd się sformuje to powiadomi o decyzjach podjętych z przedstawicielstwem.

Odnosnie działek pod garażami w sprawozdaniach zarządu umieszczone są informacje jaki jest stan załatwiania sprawy. Ponieważ są roszczenia do gruntu, to nie ma innej możliwości niż dzierżawa gruntu. Wszystko zależy od tego jak Biuro Dekretowe załatwi sprawę roszczenia. Zarząd zrobił absolutnie wszystko co na dziś możliwe.

stwierdziła, że od 3 lat nic się nie posuwają sprawy z windami, odnosnie działki chciałyby się dowiedzieć jaką zarząd widzi ścieżkę rozwiązania sprawy.

J.Menes odpowiedział jaki jest tryb zatrudnienia elektryka, jest to umowa zlecenie za określona kwotę na konserwację i z tego nie wynika obowiązek napraw instalacji elektryczne mieszkańców.

W sprawie wind odnosnie realizacji planu remontowego powiedział, że zadań było 36, wykonano 28 zadań. Wydanie mniej pieniędzy na remonty to efekt rygorystycznego podejścia do przetargów, gdzie poddaje się ocenie wykonawcę pięcioma kategoriami i efektem może być wynegocjowanie kwoty niższej niż była planowana. W budynku wykonano dużą inwestycję izolacji ścian fundamentowych, potem wykonano jeszcze remont piwnic. Trzeba pamiętać, że budynki leżą w strefie ochrony konserwatorskiej i to wydłuża znacznie proces przygotowania inwestycji, jest to procedura pozwolenia na budowę, to wszystko trwa. Dodatkowo doszedł wymóg podjęcia uchwał przez współwłaścicieli budynku. Odpowiadając p. K. wyjaśnił istotną różnicę pomiędzy oddaniem zarządzania, a administrowaniem budynku do firmy zewnętrznej. Na wniosek RN administracja przygotowała tzw. Metryki budynków spółdzielni. Aby dokonać wyboru zewnętrznego administratora potrzeba decyzji 2/3 głosów członków na WZC.

Proces wyboru wykonawcy w procedurze przetargowej jest prowadzony z udziałem przedstawiciela Ray Nadzorczej.

Wiceprezes Janusz Korczak odpowiedział na temat zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych. Zadłużenie mieszkańców nie ma wpływu na realizację planu remontowego, który aktualnie wynosi 2,5 mln zł do zadłużenia lokali mieszkańców nie ma żadnego „przełożenia”. Obroty miesięczne, czyli wpływy z czynszu mieszkańców, wynoszą około 160 tys. zł. więc zadłużenie 56 tys. zł na koniec roku to około 1/3 miesięcznego wpływu, jest to skala tak minimalna jak tylko może być. Reaguje się natychmiast, czyli monity i dalsze postępowania. Nie ma zagrożeń poważnych.

p. Maria (Kozietulskiego 1), wyraziła uznanie dla zarządu za utrzymanie tak dobrego stanu spółdzielni. Chciała jednocześnie zwrócić uwagę na perspektywę oddania administrowania spółdzielni firmie zewnętrznej napawa ją to lekiem, że zarząd będzie petentem w stosunku do firmy zewnętrznej, Wspomniała, że sprawa wyprowadzenia księgowości do firmy zewnętrznej przed wieloma laty, w jej ocenie, nie była korzystna. Odniosła się do sprawy podejmowania decyzji przez lokale

wyodrębnione, mianowicie na posesji Koziatulskiego 1 zmieniono w przeszłości status lokalu na parterze z mieszkalnego na usługowy i umieszczono tam przychodnię psychologiczną i stąd wzięły się określone kłopoty na posesji.

B.Stykowska wyjaśniła przypadek podejmowania uchwał w lokalu użytkowym, gdyby właściciele tej nieruchomości, ze swoimi działaniami skutkującymi przekształceniem lokalu mieszkalnego w użytkowy - przychodnię wychodzili poza granice mieszkania to wtedy zarząd zwracałby się do mieszkańców z taką uchwałą, bo zarząd musiałby wydać zgodę i właściciele innych uwłaszczonych lokali również, ale jeśli działalnością przychodni zamyka się w obrębie mieszkania, to w tym przypadku prawo żadnych wymogów w celu uzyskania zgody na pozwolenie nie stawia .

p. A.Gwiazda chciała wyjaśnić kwestię zarządzania zewnętrznego, RN nie miała na myśli zarządzania tylko administrowanie nieruchomością , to jest zupełnie co innego . W przypadku administrowania mamy również zarząd spółdzielni , i mamy kilku członków zarządu, byłoby to objęte rozwiązaniami prawnymi, które były omawiane z p. mecenas na razie jest to tylko i wyłącznie propozycja. Wszystko zależy od decyzji członków spółdzielni , to co zostanie przegłosowane po przeprowadzeniu analizy kosztów czy nadal będzie zarząd i RN czy zarząd i w części administrowanie spółdzielnią przez podmiot zewnętrzny.

Na chwilę obecna nie były podjęte żadne uchwały ani żadne kroki, które nas by obliowały do oddania administrowania spółdzielnią. Na razie jest to tylko i wyłącznie propozycja, aby zbadać rynek i zrobić analizę kosztowa. Propozycja była omawiana między RN a zarządem , natomiast wszystkie decyzje które będą dotyczyły przekazania administrowania spółdzielnią na zewnątrz i tak będą podejmowane przez członków spółdzielni na WZC.

B.Stykowska odniosła się do komentarza , że dobry wynik spółdzielni to kwestia zmiany stawek z funduszu remontowego na eksploatację , dobry wynik to też skutek wpływów z wynajmu lokali , 2.123.676 zł. przychodów z lokali użytkowych to jest tylko 0,34% starty do roku niepandemicznego.

Odniosła się też do informacji ze sprawozdania RN , że zarząd udzielał upusty dla lokali użytkowych w czynszu. Jest to prawda udzielono upustów większej ilości firm, większość tych upustów około 62.399 zł były upustami zwrotnymi i upusty były zwrócone w 2021 roku. Przy 1,5 miesięcznym zadłużeniu sytuacja ta jest tolerowana , ale gdy firma zalega więcej niż 1,5 miesiąca to płatność jest egzekwowana od firmy.

Na tym dyskusje zakończono.

Ad 13 Odczytanie listy pełnomocnictw

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków p. _____ ogłosił, że spoczywa na nim obowiązek odczytania, kto z członków spółdzielni udzielił pełnomocnictwa

Mocodawca

Pełnomocnik

- 1.
- 2.
- 3.

- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.

Ad. 14 Głosowanie nad uchwałami w sprawach:

14.A. Uchwała Nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” zatwierdza sprawozdania Zarządu za rok 2021, przyjęta 76 głosami za, głosów przeciwnych 1 i 0 głosów wstrzymujących.

14.B Uchwała Nr 2 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” zatwierdza protokołu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z kontroli bilansu spółdzielni za rok 2021, przyjęta 75 głosami za, głosów przeciwnych 1 i 0 głosów wstrzymujących.

14.C Uchwała Nr 3 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2021, przyjęta 72 głosami za, głosów przeciwnych 6 i 3 głosów wstrzymujących

14.D Uchwała Nr 4 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SBM „Żoliborz” za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r, przyjęta 80 głosami za, głosów przeciwnych 1 i 0 głosów wstrzymujących.

14.E Uchwała Nr 5 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2021 przyjęta 75 głosami za, głosów przeciwnych 0 i 3 głosów wstrzymujących

14.F Uchwała Nr 6 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za działalność w roku 2021:

Prezes Beata Stykowska – 70 głosy za, 2 głos przeciw, 7 głosy wstrzymujące.

14.G Uchwała Nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie udzielenia absolutorium v-ce prezesowi Zarządu za działalność w roku 2021:

Wiceprezes Janusz Korczak - 47 głosy za, 12 głos przeciw, 18 głosy wstrzymujące

14.H Uchwała Nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie udzielenia absolutorium v-ce prezesowi Zarządu za działalność w roku 2021:

Członek Zarządu Józef Menes - 50 głosy za, 2 głos przeciw, 26 głosy wstrzymujące

Ad.15 Wybory do Zarządu SBM „Żoliborz” tj. Prezesa, Wiceprezesa i dwóch Członków Zarządu na kadencję 2022-2026, prezentacja kandydatów, uchwały.

Przewodniczący WZC p. _____ razem z sekretarzem WZC p. R. otworzyli zamknięte koperty z dokumentami złożonymi przez kandydatów na stanowiska w zarządzie. Przeczytano jakie zgłoszenia wpłynęły na poszczególne stanowiska do zarządu i sprawdzono złożone dokumenty, pod kątem czy wypełniają postawione wymagania.

Na stanowisko Prezesa zarządu kandyduje : p. Beata Stykowska

Na stanowisko Członka Zarządu kandyduje : p. Józef Menes.

Innych kandydatur nie zgłoszono.

Kandydaci na stanowiska w zarządzie dokonali autoprezentacji swoich kandydatur.

Komisja Skrutacyjna przeprowadziła głosowanie na stanowiska prezesa zarządu i członka zarządu.

Głosy na osobnych kartach do głosowania były składane do dwóch osobnych urn na prezesa i na członka zarządu.

Komisja skrutacyjna ogłosiła wyniki wyborów

Na stanowisko Prezesa zarządu oddano 78 głosów w tym 4 głosy nieważne ,

Beata Stykowska uzyskała **63** głosów za, **3** głosy przeciw, **8** głosów wstrzymujących,

Na stanowisko Członka Zarządu oddano 76 głosów w tym 4 głosy nieważne,

Józef Menes uzyskała **52** głosów za, **13** głosy przeciw, **7** głosów wstrzymujących

p. Mecenasa objaśniła na pytania uczestników WZC, że sytuacja, iż w zarządzie Spółdzielni jest tylko dwóch członków nie jest niezgodna ze statutem spółdzielni, który przewiduje skład minimum 3-osobowy. Sytuacja ta, 2-osobowego składu zarządu, pozwala, aby spółdzielnia była reprezentowana, ponieważ pozwala na to Statut Spółdzielni i prawo spółdzielcze, niemniej sytuacja ta powinna trwać jak najkrócej. W przypadku okoliczności życiowych, gdy zostanie w zarządzie jedna osoba powoduje to sparaliżowanie zarządzania spółdzielnią, uniemożliwi podejmowanie uchwał w świetle wewnętrznych regulacji w spółdzielni. W związku z tą sytuacją zgodnie ze statutem spółdzielni, trzeba rozważyć, jeżeli nie znajdzie się kandydat do zarządu spośród członków spółdzielni, aby zorganizować możliwość wyłonienia

kandydata na członka zarządu spoza członków Spółdzielni, taka możliwość stwarza Statut i jest to kompetencja Rady Nadzorczej, która powinna taki konkurs przeprowadzić na członków zarządu spoza grona członków spółdzielni. Jeżeli taka sytuacja by zaistniała to byłby pierwszy krok , a kolejnym powinno być zwołanie Walnego Zgromadzenia., które przeprowadzi wybory uzupełniające do zarządu. Jest to kwestia współpracy dwóch organów spółdzielni , zorganizowania konkursu i przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia.

Ad.16 Wybory do Rady Nadzorczej na kadencję 2022-2025, prezentacja kandydatów, uchwała

Przewodniczący WZC p. _____ poprosił o zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

Do Rady Nadzorczej zgłoszono 11 kandydatów:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.

Wszyscy kandydaci do Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na kandydowanie oraz dokonali krótkiej prezentacji swojej osoby, w przypadku kandydatury p. Dariusza _____ był on reprezentowany przez pełnomocnika p. Huberta _____ Dariusz wyraził zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej.

Prezes B.Stykowska udzieliła własnej rekomendacji dla kandydatury p. Katarzyny _____ , która jest ekonomistką i od lat zajmuje się księgowością i ma duże kompetencje pokazała je w swojej pracy w latach wcześniejszych w Radzie Nadzorczej.

Prezes B.Stykowska zwróciła się z pytaniem do kandydata do RN p. Piotra _____ o następującej treści: „Regulamin Rady Nadzorczej SBM-Żoliborz w paragrafie 3 ust. 3 podaje , że każdy kandydat do Rady Nadzorczej pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej nowej kadencji składa do protokołu posiedzenia Rady oświadczenie, iż nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi, o których mowa w artykule 56 paragraf 3 prawa spółdzielczego” . O ile mi wiadomo, pracując całą poprzednią kadencję przedłużoną z 3 lat do 5, takiego oświadczenia Pan nie złożył.

Prezes Stykowska powiedziała , że przypominała o tym dwa lata, na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

p. P. _____ powiedział , że może oświadczyć , że zajmuje się badaniami klinicznymi, pracuje na rogu ul. Domaniewskiej i Postępu i nie zajmuje się

nieruchomościami i w żaden sposób działalnością konkurencyjną wobec interesów spółdzielni

Prezes B.Stykowska powiedziała , że nie o to jej chodzi , postawione pytanie brzmi czy w tej kadencji będzie Pan mógł spełnić przepis tego regulaminu.

p.P. powiedział , że czuje się trochę „wyciągnięty” nieelegancko przez Panią do odpowiedzi. Nie rozumie, dlaczego nie zadała mi Pani tego pytania tydzień temu, miesiąc temu , rok temu czy 5 lat temu.

Prezes B.Stykowska powiedziała , że przypominała o tym fakcie przez dwa lata na co drugim posiedzeniu Rady Nadzorczej.

p.P. powiedział , że w takim razie sprawdzimy połowę protokołów z RN.

Prezes B.Stykowska powiedziała , że prosi pamiętać , że państwo nie zapraszaliście do czytania protokołów zarządu.

p. P. powiedział , że treść protokołów jest dostępna dla wszystkich.

Prezes B.Stykowska powiedziała, że nie pyta co było tylko co będzie.

p. P. powiedział , że nie ma z tym żadnego problemu tylko pyta na czym polega problem?

Prezes B.Stykowska powiedziała, że rozczarowała członka i kandydata do RN P. w związku z tym , że go pytam czy będzie przestrzegał przepisy regulaminów.

Komisja Skrutacyjna przeprowadziła głosowanie na stanowiska w Radzie Nadzorczej
Głosy na kartach do głosowania były składane do urny .

Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej p. Jan ogłosił wyniki głosowania:

1. **Katarzyna** – 47 głosów za, 18 przeciw, 5 wstrzymujących
2. **Maria** - 37 głosów za, 26 przeciw, 10 wstrzymujących
3. **Hubert** 66 głosów za, 6 przeciw, 1 wstrzymujących ,
4. **Joanna** 36 głosów za, 17 przeciw, 14 wstrzymujących,
5. **Rafał** 60 głosów za, 10 przeciw, 2 wstrzymujących,
6. **Irena** 52 głosów za, 21 przeciw, 0 wstrzymujących,
7. **Dariusz** 42 głosów za, 23 przeciw, 8 wstrzymujących
8. **Tomasz** , 31 głosów za, 21 przeciw, 15 wstrzymujących
9. **Piotr** 31 głosów za, 24 przeciw, 12 wstrzymujących
10. **Maciej** 42 głosów za, 13 przeciw, 13 wstrzymujących,
11. **Jerzy** 30 głosów za, 25 przeciw, 12 wstrzymujących,

Przewodniczący WZC p. podziękował Komisji skrutacyjnej za sprawne podliczenie głosów. Do nowych członków Rady Nadzorczej skierował ogłoszenie o konieczności szybkiego podjęcie pracy przez Radę Nadzorczą.

Głos zabrała p. mecenas [imię] przepraszyła zebranych, ale musi skomentować ogłoszone przez Komisję Skrutacyjną wyniki, ponieważ zgodnie z obowiązującymi przepisami, mając na myśli prawo spółdzielcze i interpretacje w zakresie orzecznictwa sądów, przy liczeniu głosów nad uchwałami podejmowanymi przez Walne Zgromadzenie bierze się pod uwagę głosy za, przeciw i wstrzymujące się przy czym liczba głosów za musi być większa od sumy głosów przeciw i wstrzymujących się, w związku z tym nie wszystkie te osoby spełniają te kryteria, proponuje aby Komisja Skrutacyjna ponownie przeliczyła już te same wyniki głosowania i podała te wyniki po ponownym przeliczeniu.

p.P. [imię] spytał czy komisja robiła różnicę pomiędzy głosami nieważnymi a wstrzymującymi się, np. jak ktoś nie zaznaczył linii, czy to znaczy, że wstrzymał się czy jest to głos nieważny.

p. Jan [imię] powiedział, że jeżeli nie było żadnego krzyżyka przy nazwisku nie liczono głosu, gdy był krzyżyk „za” liczyliśmy za, gdy był krzyżyk „przeciw” liczyliśmy przeciw, gdy ktoś postawił dwa krzyżyki przy jednej osobie to głos był nieważny.

Mec. [imię] powiedziała, nawiązując do terminów, że wszystkie osoby, które zostaną wybrane do RN są proszone, jest to niezbędne, aby spotkały się razem na pierwszym posiedzeniu, przewodniczący WZC takie zebranie zwołuje niezwłocznie, aby Rada się ukonstytuowała, z uwagi na to, że są czynności do wykonania jeszcze w tym miesiącu (czerwcu) wobec powyższego przewodniczący WZC zaproponuje termin.

Przewodniczący WZC p. [imię] zaproponował, aby pierwsze spotkanie nowej Rady Nadzorczej odbyło się **27-czerwca br.** o godz. 19.00 w siedzibie spółdzielni.

Komisja Skrutacyjna po przeliczeniu głosów zgodnie z interpretacją podaną przez p. mecenas [imię] podała wyniki wyborów :

1. Katarzyna [imię] – 47 głosów za, 23 przeciw i wstrzymujących
2. Maria [imię] - 37 głosów za, 36 przeciw i wstrzymujących
3. Hubert [imię] 66 głosów za, 7 przeciw i wstrzymujących ,
4. Joanna [imię] 36 głosów za, 31 przeciw i wstrzymujących,
5. Rafał [imię] , 60 głosów za, 11 przeciw i wstrzymujących
6. Irena [imię] 52 głosów za, 21 przeciw i wstrzymujących,
7. Dariusz [imię] 42 głosów za, 31 przeciw i wstrzymujących,
8. Tomasz [imię] , 31 głosów za, 36 przeciw i wstrzymujących- nie przechodzi,
9. Piotr [imię] , 31 głosów za, 36 przeciw i wstrzymujących- nie przechodzi,
10. Maciej [imię] , 42 głosów za, 26 przeciw i wstrzymujących,

11. Jerzy , 30 głosów za, 37 przeciw i wstrzymujących- nie przechodzi,

Prezes Stykowska poprosiła o przeczytanie listy osób, które zostały wybrane do Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej odczytał listę osób , które weszły po głosowaniu do Rady Nadzorczej SBM-Żoliborz:

1. Katarzyna
2. Maria
3. Hubert
4. Joanna
5. Rafał
6. Irena
7. Dariusz
8. Maciej

Ad 17. Zmiany do Statutu Spółdzielni, dyskusja, uchwały.

Prezes B.Stykowska odczytała uchwałę , która ma podlegać głosowaniu, to jest spełnienie zleceń lustratora z ostatniej lustracji , gdzie zobowiązał zarząd do dopasowania regulaminów obowiązujących w spółdzielni, aby były zgodne z ustawą. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2017 roku zarząd w sensie wniosku do Rady, a Rada Nadzorcza została pozbawiona uprawnień , które jest równoznaczne z możliwością wykreślenia członka z rejestru członków. Omówiła dotychczasowy zapis w regulaminie , nie ma takiego organu, który może wykreślić członka z rejestru członków , chyba że sam chce się wykreślić.

p.P. spytał co z tymi członkami , którzy zostali wykreśleni?

Prezes B.Stykowska odpowiedziała, że w tym przypadku sytuacja jest złożona, dlatego że z jednej strony Trybunał Konstytucyjny orzekł, że ustawodawca w roku 2017 pospieszył się z orzeczeniem, bo nakazał wykreślić współmałżonka, jeśli nie ma udziału w nieruchomości. Statut spółdzielni pozwalał przyjąć współmałżonka w poczet członków . Ustawa mówi że członek, który nie posiada udziałów w zasobach spółdzielni to należy go usunąć, w konsekwencji czego po konsultacjach z mecenasami i innymi prawnikami, którzy deklarowali na forach swoje stanowisko wystąpił zarząd z wnioskiem do RN o podjęcie uchwały o usunięciu takiego członka z rejestru spółdzielni i to się stało. Orzeczenie TK było z 2020 lub 2021 i mówiło , że ustawodawca postąpił wbrew obowiązującym przepisom, ponieważ nie może odebrać praw już nabytych. Sejm do dnia dzisiejszego nie dokonał naprawy tej ustawy. W związku z tym do momentu naprawy tej ustawy Spółdzielnia musi się wstrzymać z przyjęciem w poczet członków osób usuniętych z rejestru, ale musimy czekać co ustawodawca narzuci.

p. P. spytał, dlaczego to zmieniamy, skoro to nie ma skutku prawnego? Dlaczego jest to w porządku obrad? Skoro nie zmieni to statusu ani stanu , osób, które zostały wykreślone.

Prezes B.Stykowska powiedziała , że my obecnie wykreślamy ze statutu prawo Rady do wykreślenia. Tą uchwałą RN a pośrednio zarząd, który do RN wnioskuje zostaliśmy pozbawieni prawa do wykreślenia. Tylko członek może zdecydować o wykreśleniu siebie z rejestru członków.

Mamy druga uchwałę dotyczącą zmian statutowych. W między czasie powstało kilka regulaminów które pozwalały porządkować przestrzeń prawną spółdzielni, w związku z tym statut nie obejmował katalog regulaminów , które w spółdzielni obowiązują przez RN uchwalone. Wszystkie regulaminy obowiązujące w spółdzielni zostały w paragrafie 74 za pomocą tej uchwały wprowadzone.

Przewodniczący WZC p. . zarządził głosowanie nad uchwałami.

Odczytał treść pierwszej uchwały WZC w sprawie uchwalenia zmian do § 55 Statutu spółdzielni i zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwały.

Uchwała została przyjęta, głosów za było 5, głosów przeciw 0, głosów wstrzymujących 1.

Odczytał treść drugiej uchwały WZC w sprawie uchwalenia zmian do § 74 Statutu spółdzielni zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwały dotyczących obowiązujących regulaminów w spółdzielni.

p. A . zadała pytanie, dlaczego regulaminy mają by dodane i jaka jest treść tych regulaminów nad umieszczeniem, których w Statucie mamy głosować?

p. P. . spytał, dlaczego ma my głosować nad regulaminami , które już są w statucie ?

Mecenas . udzieliła odpowiedzi, że § 74 Statutu jest katalogiem regulaminów obowiązujących w spółdzielni. Została uporządkowana terminologia , dodano regulaminy które obowiązywały , a nie były umieszczone w Statucie.

Wszystkie regulaminu umieszczone są na stronie internetowej spółdzielni

Dzisiejsze głosowanie nie jest nad przyjęciem czy odrzuceniem treści regulaminu, a nad umieszczeniem regulaminów w statucie.

Regulaminy które do tej pory obowiązywały, a nie były wymienione w statucie zostały obecnie wymienione , dotyczy to trzech regulaminów, a mianowicie :

1. regulamin pracy SBM-Żoliborz,
2. regulamin wynagradzania pracowników SBM-Żoliborz,
3. regulamin monitoringu wizyjnego w zasobach SBM-Żoliborz.

Uchwała została przyjęta, głosów za było 50, głosów przeciw 1, głosów wstrzymujących 6.

Uchwały zmieniające § 55 i 74 zostały przyjęte.

Ad.18 Sprawozdanie komisji wnioskowej, przedstawił sekretarz prezydium WZC
i .

W trakcie obrad do prezydium wpłynęły 3 wnioski

Sekretarz odczytał treść wniosków:

Wniosek 1 – złożony przez K. _____ reprezentującego
Przedstawicielstwo Mieszkańców budynku Al. Wojska Polskiego 12 o treści:

Wnoskujemy powołanie komisji do zbadania celowości przekazania realizowania planów remontowych Spółdzielni do zewnętrznej firmy zajmującej się administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami.

Komisja powinna oprócz członków zarządu mieć w składzie wydelegowanych członków Rady Nadzorczej oraz przedstawiciela każdego budynku (jeśli mieszkańcy budynku chcą mieć swojego przedstawiciela w Komisji).

Komisja powinna przedstawić wnioski swojego opracowania do dnia 30 listopada br.

Decyzję powinno podjąć Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane do 15 grudnia br.

Praca Komisji powinna podlegać wynagrodzeniu ustalonemu przez RN.

Uzasadnienie:

Skuteczne realizowanie planów remontowych w możliwie krótkim czasie i ochrona naszych środków które gromadzimy na Funduszu Remontowym w celu zapobieżenia utracie ich wartości na skutek inflacji .

Wniosek 2 –złożony przez p. Monikę _____ z posesji Koziętulskiego 1 o treści:

Wnoskuje do Zarządu SBM-Żoliborz o zbadanie możliwości rozdzielenia składowania i rozliczania śmieci mieszkańców budynku od śmieci wytwarzanych przez firmy mieszczące się w budynkach mieszkalnych SBM. Jest to dość istotna kwestia, gdyż firmy nie przestrzegają zasad segregacji odpadów. Ponadto zgodnie z uchwałą Rady Miasta st. Warszawy firmy są zobowiązane płacić znacznie wyższe stawki za śmieci niż mieszkańcy.

Wniosek 3- złożony przez pp. Katarzynę _____ i Marię _____ z posesji
Koziętulskiego 1 o treści:

W związku z zalecenie RN do Zarządu w sprawozdaniu za 2021 rok (pierwsza kropka) wnioskuje o pozostawienie administrowania nieruchomościami i zasobami spółdzielni w gestii Zarządu i struktur obecnie istniejących w spółdzielni. Obecny system powoduje, że nieruchomości są zarządzane sprawnie , a problemy mieszkańców rozwiązywane na bieżąco. Administrowanie przez firmę zewnętrzną, jak wskazuje przykład w SBM wyodrębnienia księgowości, powoduje problemy z kontaktem i dostępem na bieżąco do odpowiedzi członkom na zapytania. Trzeba tam dzwonić wielokrotnie, a odpowiedzi np. nie są możliwe w pewne dni. Zewnętrzna administracja to utrudnienie dla członków (widoczne w przypadku kwestii finansowych), które nie są tak nagłe i pilne jak sprawy usterek i awarii i bieżących problemów w budynkach. Uważam, że obecne koszty administracji są na odpowiednim poziomie, a rozbijanie odpowiedzialności za administrowanie na kilka podmiotów spowoduje , że nie będzie Gospodarza tj. odpowiedzialnego za zarządzanie.

Wnioski zostały przekazane do członków zarządu.

Ad 19 . Sprawy różne – Przewodniczący WZC p. _____ spytał, czy są jakieś wypowiedzi w tej sprawie.

p. Hanna _____ poprosiła zarząd, aby zajął się stanem schodów prowadzących do nieruchomości Krasińskiego 2a przy restauracji „Spotkanie”, Spółdzielnia przed laty odstąpiła ten kawałek terenu na rzecz miasta , żeby rozwiązać problem , ale obecnie tak ssie składa , że te schody są „niczyje” . Nikt ich nie odśnieża i nie sprząta i stanowią zagrożenie zwłaszcza dla ludzi starszych

p. A _____ zwróciła uwagę na bramę od ul. Czarnieckiego , która jest permanentnie zepsuta, mimo że wymieniane są różne elementy.

p. T. _____ : z Marymonckiej 59a zaproponować, aby prowadzić kampanie przedwyborcze na wakujące stanowiska w zarządzie, wpłynęłoby to może na frekwencje na WZC , obecnie jest około 300 członków a obecnych jest znacznie mniej. Spytał, czy spółdzielnia planuje budowę nowych budynków.

p. J.Menes odpowiedział , że obecnie trzeba stawać do przetargu z deweloperem w warunkach rynkowych, konkurencyjnych.

p. T. _____ zaproponował, aby zmienić nazwę spółdzielni na Mieszkaniową, skoro nie budujemy nowych budynków. niebezpiecznych

p. M. _____ zaproponował likwidację krzesełek między piętami w budynku pl. Inwalidów 4/6/8 jako źle skonstruowanych i niebezpiecznych. Inni mieszkańcy zaprotestowali przeciwko likwidacji, gdyż korzystają z tych krzesełek.

p. A _____ zwróciła się, aby w zimie przy pomocy mechaniczne lub elektrycznej odśnieżarki zamiatać śnieg z chodników na posesji i dojeżdża do garaży.

p. P. _____ zaprotestował przeciwko spalinowym maszynom do odśnieżania.

p. P. _____ z Krasińskiego 2a stwierdziła , że w budynku jest wiele mieszkań wynajmowanych i jest sporo najemców ze zwierzętami , które niszczą ogródek. Prosi zarząd o wyciągnięcie konsekwencji w stosunku do najemców, którzy zachowują się niekulturalnie i w żaden sposób nie pilnują swoich zwierząt puszczać je wolno na posesji i zwierzęta niszczą z takim trudem utrzymywany ogródek kwietny (hortensje).

p. P. _____ z Kozińskiego 1 się do zarządu, aby zajął się sprawą fotowoltaiki na naszych budynkach, jest teraz nowy program dotacji dla budynków użyteczności publicznej , może w jakiejś perspektywie można wrócić do tego tematu.

Mieszkanca z budynku przy Czarnieckiego 55 zwróciła się o rozwiązanie problemu jak radzić sobie z awariami energii elektrycznej , której doświadczyła u siebie. Brak było dostępu do skrzynek elektrycznych i nie można było się tam legalnie dostać, a pracownicy pogotowia energetycznego nie chcą przyjechać, nie ma też kontaktu do konserwatora spółdzielni. Podobnie był problem ręcznego otwarcia bramy wjazdowej , która przy awarii prądu nie da się otworzyć.

p. J.Menes zaproponował, aby zorganizować konkurs na wyłonienie kandydata do zarządu z osób spoza spółdzielni na co pozwala statut spółdzielni zapisem , którego wiele lat temu był autorem.

p. A zgłosiła problem z przeglądami i odpowietrzaniem instalacji c.o. , gdy w zimie trzeba odpowietrzyć przedstawiciel firmy konserwującej odmówił przyjazdu.

Na tym odpowiedzi na wolne wnioski zakończono.

Ad. 20 Przewodniczący WZC : stwierdził, że porządek obrad WZC został wyczerpany, podziękował wszystkim członkom spółdzielni za udział w zebraniu. Zakończył obrady WZC.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

ROMAN WŁOZ

Roman

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

S. Pięta

Stanisław