

Protokół Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz”

z dnia 12 czerwca 2019r.

Ad. 1 Walne Zgromadzenie Członków SBM „Żoliborz” odbyło się 12.06.2019r. 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 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 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.

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 kol. Beata Stykowska zaproponowała na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia p. Stanisława P który wyraził zgodę na kandydowanie, innych kandydatów nie zgłoszono i p. Stanisław P został wybrany na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków 29 głosami za, 1 głos wstrzymujący się, 0 głos przeciwnych.

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia kol. Janusz Korczak zaproponował kol. Romana Kaczora, który wyraził zgodę, innych kandydatów nie zgłoszono. Kol. Roman Kaczor został wybrany na Sekretarza 28 głosami za, głosów przeciwnych nie było, 1 głos wstrzymujący.

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

Następnie kol. Stanisław P przejął przewodnictwo Walnego Zebrania i podziękował zebranych za zaufanie. Poinformował, że od poprzedniego Walnego Zgromadzenia zmarło 3 Członków naszej Spółdzielni, byli to:

p. Jadwiga P p. Danuta Z i p. Karol P

Zebrani chwilą ciszy uczcili pamięć zmarłych Członków naszej Spółdzielni.

Ad. 2 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków Stanisław 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.

Porządek obrad został przyjęty 30 głosami za, głosów przeciwnych nie było, 1 osoba wstrzymała 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 12.06.2018 r.
5. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2018 r. wraz z informacją o Planie remontowym na 2019 rok.
6. Przedstawienie protokołu Komisji Rewizyjnej RN z kontroli sprawozdania finansowego za 2018 r.
7. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2018r.
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 2018,
 - c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018r,
 - e) przeznaczenia uzyskanej nadwyżki bilansowej za rok 2018 ,
 - f) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2018.
11. Informacja o realizacji wniosków z WZC odbytego w dniu 12.06.2018r.
12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej z przyjętych ważnych wniosków podczas obrad WZC.

13. Głosowanie WZC nad przyjęciem wniosków.
14. Sprawy różne.
15. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

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

Członkowie WZC zaproponowali kandydatury kol. Piotra P. i kol. Aleksandra C oraz kol. Jana M jako członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Kandydaci wyrazili zgodę.

Odbyło się głosowanie na poszczególnych członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej :

Kol. Piotr P. - 30 głosów za, 1 głos wstrzymujący się, 0 głosów przeciw.

Kol. Jan M - 30 głosów za, 1 głos wstrzymujący się, 0 głosów przeciw.

Kol. Aleksander C - 30 głosów za, 1 głos wstrzymujący się, 0 głosów przeciw.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

Kol. Piotr P. - Przewodniczący Komisji,
Kol. Aleksander C - Członek Komisji,
Kol. Jan M - Członek Komisji.

Przewodniczący WZC zaproponował, aby funkcję Komisji Wnioskowej pełniło prezydium WZC.

Propozycję Przewodniczącego poddano głosowaniu, wynik głosowania był następujący: 30 głosów za, 0 przeciw, 1 osoba wstrzymała się od głosu.

Ad. 4 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. S. zaproponował zgodnie z porządkiem obrad Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia odbytego dnia 12.06.2018r.

Protokół został przyjęty bez uwag 29 głosami za, 0 przeciw, 0 głosów wstrzymujących się. Protokół z Walnego Zgromadzenia odbytego dnia 12.06.2018r. był wyłożony do wglądu w biurze (oraz wywieszony na stronie internetowej SBM „Żoliborz”) Spółdzielni wraz z innymi dokumentami.

Ad. 5 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław P. zaproponował zgodnie z porządkiem obrad przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2018r. (w załączeniu) wraz z informacją o Planie remontowym na 2019 rok. Sprawozdanie przedstawiła prezes Zarządu kol. Beata Stykowska, sprawozdanie obejmowało następujące zagadnienia:

- Organizacja pracy Zarządu i podział zakresu obowiązków.
- Zmiany w ilości Członków Spółdzielni w związku z nową ustawą o Spółdzielniach.
- Realizacja wniosków o uwłaszczenie lokali.
- Finanse Spółdzielni.

- Gospodarka lokalami użytkowymi.
- Remonty, modernizacje – wykonanie Planu Remontowego za 2018 r.
- Plan Remontowy na 2019 rok.
- Członkowie Spółdzielni, uwłaszczenia lokali oraz stan prawny gruntów.
- Sprawy sądowe i inne sporne.
- Realizacja wniosków z WZC 2018 r.
- Sprawy różne.
- Uwagi końcowe.

Nowością w tym roku jest to, że sprawozdanie finansowe musi być teraz sporządzane w formie e-sprawozdania z podpisami elektronicznymi Członków Zarządu. Na potrzeby Walnego Zgromadzenia księgowość przygotowała sprawozdanie w formie tradycyjnej jak w latach poprzednich. Zarząd będzie stosował tradycyjny sposób wydruku sprawozdań, gdyż forma elektroniczna wydruku jest kompletnie nieczytelna dla odbiorców.

Wynik z działalności opodatkowanej wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1.011.880zł.

Lepszy wynik w stosunku do poprzedniego o 221.361zł wynika ze zmiany sposobu obciążania lokali użytkowych kosztami remontowymi. Aktualnie jest on stały i wynosi 2 zł/m.kw powierzchni lokalu usługowego.

Wynik z utrzymania i eksploatacji nieruchomości wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 595.732zł, w podanej kwocie zawarte są pozostałe koszty operacyjne eksploatacji w kwocie 16.478zł wynikające z wprowadzenia w straty zadłużenia osoby zmarłej.

Ponadto osiągnięto dodatni wynik na mediach w kwocie 26.743zł, który w roku bieżącym został rozliczony z osobami uprawnionymi do lokali.

Wynik końcowy jest porównywalny z rokiem 2017, a jego widoczna księgową różnica jest następstwem powiększenia jego przychodu nadwyżką z roku 2016 o kwotę 107.000zł oraz m.in. niższym przychodem w roku 2018 z zaliczek za zimną wodę w kwocie 20 tys zł oraz mniejszym wpływem z odpisów na fundusz remontowy i eksploatację w kwocie łącznej 10 tys zł.

Koszty łączne działalności Spółdzielni wynosiły w roku 2018 3.484.633 zł w tym koszty utrzymania i eksploatacji 2.166.523zł i są niższe w stosunku do 2017r o 36.000 zł.

Koszty na naprawy bieżące nie były wysokie i wynosiły 21.428zł z zaplanowanych 30.000zł.

Stan środków pieniężnych Spółdzielni rozlokowany na kontach bankowych wynosił na koniec 2018r 3.265.523 zł, zasoby finansowe Spółdzielni są wyższe o 347.721 zł w stosunku do roku ubiegłego. Zgromadzone na koniec roku 2018 fundusze zabezpieczają zobowiązania Spółdzielni, które na koniec 2018 roku wynosiły 800.389 oraz gwarantują realizację zadań z funduszu remontowego na kwotę 1.089.921zł.

Środki stanowiące rezerwę finansową Spółdzielni są rozlokowane w kilku bankach.

Lokaty wygenerowały dla Spółdzielni przychód w kwocie 29470 zł.

Zaległości lokali mieszkalnych bez odsetek wyniosły na koniec 2018 roku 71.881 zł. Tak jak w roku poprzednim największy wpływ na zadłużenie ma jeden lokal po osobie zmarłej, który stanowi więcej niż 50 % długu. Spółdzielnia ma ograniczone możliwości

egzekucji, gdyż toczy się w tej sprawie postępowanie spadkowe. Spółdzielnia jest stroną w tym postępowaniu.

Dodatni wynik z działalności opodatkowanej Spółdzielni po pokryciu niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zamyka się kwotą 416.147 zł. Kwota ta będzie mogła zasilić fundusz remontowy Spółdzielni.

Stan funduszu remontowego na koniec 2018 r., będący sumą kwot zgromadzonych na kontach poszczególnych nieruchomości wyniósł 1.612.557 zł. Spółdzielnia utrzymuje płynność finansową.

Spółdzielnia wynajmując powierzchnie użytkową w ilości 3.861 m.kw, wynajmuje powierzchnię 50-ciu firmom, osiągnęła dochód w wysokości 2.029.177 zł.

W poprzednim roku przychód wyniósł 2.012.694 zł czyli w roku 2018 nastąpił kolejny wzrost przychodów z tego tytułu. Procent powierzchni wynajętej utrzymywał się w ciągu roku średnio na poziomie 97%.

Saldo zadłużenia lokali użytkowych na koniec 2018 r wyniosło 101.721 zł.

Przychody z wynajmu pozwoliły na utrzymanie dotychczasowych stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych na poziomie roku 2017.

W roku 2018 ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkalnymi wyniósł 595.732 zł, będzie pokryty z wypracowanego zysku, jeśli taka będzie decyzja WZC.

Wyremontowano lokale użytkowe za kwotę 39.673 zł.

Średnia stawka najmu lokalu użytkowego to 54 zł/m.kw dla powierzchni podstawowej, a dla pomocniczej to 24 zł, a piwnice i suteryny to 25,60 zł.

Wpływy za wynajem powierzchni dla stacji Polkomtel 48.987 zł i Netia – 6.600 zł

Wpływ za wynajem ogródka letniego gastronomicznego 2.000 zł.

Razem wpływy te wyniosły 59.967 zł.

Wpływy za portiernie 55.597 zł.

Wpływy za dzierżawę miejsc parkingowych 14.400 zł.

Wpływy z wynajmu powierzchni substandardowych to jest powierzchni piwnic i suteryny to 200.264 zł.

Fundusz remontowy na 2018r. to 2.184.261 zł.

Uzyskano refundację dla budynku ul. Kozińskiego 1 w kwocie 11.553 zł od konserwatora zabytków.

Plan remontowy przewidywał 29 zadań na kwotę 951.800 zł, po korektach z mieszkańcami i innych okoliczności zmieniono pierwotny plan remontowy na kwotę 571.704 zł.

Nie podjęto remontu elewacji wraz z ociepleniem budynku al. Wojaka Polskiego 13 z uwagi na toczące się sprawy sądowe z sąsiednią posesją al. Wojska Polskiego 11.

Ważną rzeczą w konsekwencji wniosku, z jakim Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej, jest nowa metoda naliczenia zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania – zaliczka jest wyliczona jako średnia arytmetyczna z trzech ostatnich indywidualnych rozliczeń kosztów c.o. dla każdego lokalu. Rozwiązanie takie ma zoptymalizować wysokość pobieranych zaliczek. Propozycja Zarządu weszła w życie uchwałą Rady Nadzorczej dnia 1 lipca 2018r.

Prezes Beata Stykowska na zakończenie swojego wystąpienia serdecznie podziękowała Radzie Nadzorczej wszystkim Członkom Zarządu oraz pracownikom biura Spółdzielni za dobrą współpracę i zaangażowanie.

Ad. 6 Protokół Komisji Rewizyjnej (w załączeniu) z kontroli bilansu i rachunku wyników za 2018 rok odczytał Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej kol. Dariusz Piech. W sprawozdaniu Komisja Rewizyjna stwierdza prawidłowe działania Zarządu w gospodarowaniu środkami finansowymi Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018r. zamykające się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22.842.560 zł wobec 22.721.500 zł w roku 2017. Wynik końcowy – nadwyżka przychodów nad kosztami (zysk netto) wynosi 416.147,82 zł.

Spółdzielnia zachowuje bardzo dobrą płynność finansową.

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego 2018, które by miały wpływ na naszą sytuację majątkową.

Przy aprobacie Komisji Rewizyjnej wpisano w straty nieściągalne zadłużenie w kwocie 16.478 zł, wynikające z braku możliwości zdefiniowania spadkobiorców mieszkania.

Z inicjatywy Rady Nadzorczej Zarząd monitoruje comiesięczne koszty przypadające na każdą posesję i Komisja Rewizyjna też otrzymuje takie raporty.

Komisja Rewizyjna stawia wniosek do Walnego Zgromadzenia Członków o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22.842.559 zł.
2. Udzielenie Zarządowi Spółdzielni absolutorium za 2018 r.
3. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej w kwocie 416.147,82 zł. na zasilenie funduszu remontowego na 2019 r. proporcjonalnie na wszystkie nieruchomości Spółdzielni.
4. Komisja Rewizyjna uważa, że głównym celem Zarządu powinno być takie prowadzenie polityki gospodarczej i finansowej, która zapewniałaby optymalizację dochodów i kosztów i w związku z tym utrzymanie czynszów na dotychczasowym poziomie lub ich obniżenie w kolejnych latach.
5. Komisja Rewizyjna zaleca Zarządowi dalszą aktywność na rzecz rewitalizacji budynków przy współpracy i konsultacji z mieszkańcami oraz wykorzystaniem środków własnych zgromadzonych i wydawanych zgodnie z uchwałą o 5-letnim okresie rozliczeniowym funduszu remontowego.
6. Komisja Rewizyjna zaleca pozyskiwanie środków finansowych na rewitalizację budynków Spółdzielni z celowych funduszy zarówno ze środków Unii Europejskiej jak i poza Unią.
7. Komisja zaleca dalsze efektywne zaangażowanie w przekształcenie gruntów należących do Spółdzielni we własność zgodnie z obowiązującym prawem.
8. Komisja Rewizyjna zaleca przekazywanie mieszkańcom dokładnych informacji w przypadku jakichkolwiek zmian w rozliczeniach kosztów mediów mieszkań i części wspólnych.
9. Wyrażenie podziękowania Zarządowi za efektywną pracę na rzecz Spółdzielni, zachowanie płynności finansowej, a także aktywnej polityki remontowej.

Ad. 7 Sprawozdanie Rady Nadzorczej (w załączeniu) z działalności w 2018 roku odczytała Przewodnicząca Rady Nadzorczej kol. Agnieszka Gwiazda. Sprawozdanie obejmuje okres od 1.01.2018r. do 31.12.2018r. i przedstawia zakres tematów – spraw jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w w/w okresie.

Rada Nadzorcza prowadziła systematycznie wizje lokalne posesji Spółdzielni dokonując przeglądu budynku, pomieszczeń technicznych i gospodarczych. Z oględzin każdego budynku sporządzono protokół wraz z wnioskami, które zostały przekazane do Zarządu Spółdzielni. Wnioski zawierały wytyczne do sporządzanych planów remontowych Spółdzielni. Rada Nadzorcza oceniła sposób monitorowania budynku przez Zarząd i administrację Spółdzielni.

Rada Nadzorcza dokonała na swoim posiedzeniu oceny pracy Członków Zarządu i w głosowaniu udzieliła absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała Zarządowi za dobrą pracę na rzecz Spółdzielni.

Ad. 8 Dyskusja nad sprawozdaniami Zarządu i Rady Nadzorczej.

p.Piotr Marcinkiewicz (członek Rady Nadzorczej) wypowiedział się na temat odpowiedzi na wniosek kol. Jacka W z ostatniego WZC odnośnie kosztów utrzymania posesji i sprecyzował, że koszty całkowite utrzymania spadły, co może być wynikiem łagodnej zimy i spytał czy koszty jednostkowe utrzymania posesji również spadły?

Zadał również pytanie skąd wzrost ilości Członków Spółdzielni o 26 Członków przy jednoczesnym spadku ilości Członków o 21 osób.

p.Aleksander C powiedział, że wysłuchał ogólnej dobrej oceny pracy Zarządu, ale spytał o drobne sprawy takie jak :

pl. Inwalidów 10 jest budynkiem przynoszącym znaczną część zysków Spółdzielni, budynek w połowie jest przeznaczony na powierzchnię użytkową , a w pozostałej połowie jest mieszkalny i mieszkańcy na co dzień ponoszą skutki takiego stanu rzeczy. W latach 60-tych mieszkańcy tego budynku posiadali komórki, które zostały rozebrane, powstał parking , który też służy firmom wynajmującym i Zarządowi w 75%. Jako właściciel mieszkania w tym budynku pyta co się stało z tymi komórkami, za które mieszkańcy zapłacili i je wybudowali, a po rozebraniu ich mieszkańcy w zamian nic nie otrzymali, żadnego zadośćuczynienia i dodatkowo nie posiadają żadnej piwnicy. Jego wniosek do Zarządu i WZC jest, aby przy okazji wspomniałych remontów, które się odbywają wzięto pod uwagę to, że mieszkańcy nie mają piwnic. Ci mieszkańcy stanowią mniejszość w budynku więc zwraca się aby Zarząd wygospodarował miejsca na piwnice dla tych mieszkańców.

p.Jacek W zgłosił, że we wnioskach z poprzedniego WZC prosił Zarząd o przeprowadzenie analizy kosztów utrzymania i eksploatacji budynków i wysnucia z tej analizy konstruktywnych wniosków. Przychód ogółem Spółdzielni to około 4 mln zł, a koszty utrzymania nieruchomości to około 3,5 mln zł, koszty utrzymania mieszkania prawie 2 mln zł, lokale użytkowe ponad 0,5 mln zł oraz koszty wynagrodzenia Zarządu. Są to koszty, które się w zasadzie nie zmieniły, są to koszty około 1 mln zł. Z zatrudnienia wynika, że traktując poszczególne firmy współpracujące jako jedną osobę to daje liczbę 33 osoby, które generują koszty wynagrodzenia około 1 mln zł. Przypomniał czasy pracy poprzednich zarządów trzyosobowych, gdzie bez wsparcia elektronicznego, przy co prawda mniejszej liczbie budynków, gospodarka Spółdzielni

funkcjonowała prawidłowo i nie generowała takich kosztów. Zdaje sobie sprawę, że są teraz bardziej wyspecjalizowane działania, ale fakty są takie, że 33 osoby pracujące dla Spółdzielni to 3 osoby Zarządu, 19 osób pracujących w biurze i dozorczy, przy czym 3 jako firmy, 1 technik oraz siedem firm konserwujących. Wnioskuje, aby z tej analizy wyciągać wnioski.

Porównując obecne i poprzednie sprawozdanie Zarządu, jako przykład podaje usługi instalacyjne, kwota ta jest na poziomie 114 tys i w stosunku do sprawozdania z 2017 r jest to wzrost 3-krotny i nie wie z czego to wynika, nie są to w każdym razie remonty. Inna uwaga to w kosztach eksploatacji jest usługa „naprawa dachu”, ale w kosztach remontu też jest naprawa dachu, pytanie jest więc takie, czy te remonty są właściwie przeprowadzane? W planie jest pozycja „naprawa puchli na dachu” dotyczy to m.in. budynku Krasieńskiego 2a. Zwracał uwagę przy ostatnim remoncie dachu tej posesji na sposób wykonania naprawy. Jeśli po remoncie dachu jest tam konieczność ponownej naprawy to stawia pytanie w jakim stanie jest ta papa? Podobne zjawiska znajdują się na budynku Mickiewicza 20. Zwraca uwagę, że tych napraw jest na tyle dużo, że należy zastanowić się na stanem tego pokrycia dachowego czy wytrzymała ona obecne naprężenia.

Zwrócił też uwagę nad zachowaniem właściwej procedury przygotowania i realizacji remontów i utrzymania budynków, czy potrzeby wynikające z przeglądów budynków są tylko takie, że mamy naprawy bieżące i krótkoterminowe. Pamiętając, że część remontów wypada z planu i sezon budowlany w Spółdzielni trwa tylko 2 lub 3 miesiące, a w Polsce sezon budowlany trwa cały rok w zależności od przyjętej technologii, prace wewnątrz mogą odbywać się przez cały rok. Wszystko to zależy od przygotowania i planowania remontów. W opisach remontów np. na Mickiewicza 20 widzi pozycje uzupełnienie cegieł w stropie w piwnicy. W przypadku stropu Kleina ubytek cegieł to katastrofa budowlana, to brak nośności takiego stropu. Tak przygotowane i określone zakresy remontów są dla niego nie do przyjęcia. Jest sprawa dotycząca eksploatacji, np. czas oczekiwania na naprawę bramy na Mickiewicza 20, to było 2 miesiące, wg zebranych informacji taką bramę można załatwić szybciej np. w 10 dni, chociaż słyszał, że do sprawy zaangażowany był ubezpieczyciel.

Poruszył następnie sprawę rynien i rur spustowych, które pojawiają się dość często. Chcielibyśmy zobaczyć jakie jest planowanie remontów i zobaczyć co trzeba zrobić w najbliższym roku, w latach następnych, to wszystko można przewidzieć. Poruszył też nie załatwioną sprawę przejścia między sąsiednimi posesjami, gdzie według niego niedopuszczalne jest aby wyprowadzane przez mieszkańców sąsiedniej posesji zwierzęta zanieczyszczały odchodami naszą posesję. Są też inne sprawy, jak potrzeba natychmiastowego remontu garaży, o której się mówiło, a nic się nie dzieje. Powrócił ponownie do sprawy rynien i rur spustowych, gdzie podczas dużej ulewy obserwował przeciekanie, a przecież niedawno były prowadzone naprawy, jak wobec tego wygląda nadzór nad pracami.

Odnosił się też do nadzoru w kontekście ostatniego remontu elewacji Mickiewicza 20. Pisał już o tym w pismach 1,5 roku wcześniej, że ta elewacja od strony narożnika ul. Mickiewicza i pl. Inwalidów ulega największej degradacji na skutek drgań od przejeżdżających tramwajów. To ten narożnik jest narażony na wiatry i zawilgocenia z opadów, w związku z tym występują tam już różne zmiany na tej elewacji. Spękania tynku występują na całej elewacji, szczególnie wokół okien są przełamania od góry do dołu. Ścianka attykowa nad trzecim piętrem wychyliła się w narożniku jest spękana

poprzecznie i pionowo. Spodziewał się, że ktoś z nadzoru zauważy ten fragment elewacji, ale do naprawy wybrano inny. Rusztowanie (w jego opinii) było ustawione niezgodnie ze sztuką, ale odebrane. Mocowanie rusztowania było wykonane w słupku międzyokiennym, było to niebezpieczne, przy większym wietrze występowało prawdopodobieństwo uszkodzenia konstrukcji. Zwrócił uwagę Członkowi Zarządu i zmieniono sposób mocowania rusztowania do ściany. Wystąpiły jednak zarysowania w nadprożu i belce konstrukcyjnej. Mocowanie było nieprawidłowe i mogło spowodować poważny problem. Jest to uwaga do nadzoru, aby zwrócić szczególną uwagę na konstrukcje starych budynków, wykonanych z cegły, na zaprawie wapiennej z niewielką ilością cementu, gdzie nie ma wieńca, jeśli w ścianie nastąpią przemieszczenia to wiązania pomiędzy ceglami zostaną naruszone i nie można liczyć na to, że się je naprawi. Budynek nie ma żelbetowych elementów i nie można liczyć że się cokolwiek naprawi.

Podobnie jak ktoś myślał, że na Kozińskiego 1 usunięcie ściany działowej nie naruszy sztywności budynku, takie myślenie jest nieprawidłowe i wynikać może z niewiedzy w sztuce budowlanej o ustroju murów ceglanych. Gdy ktoś tego nie wie to powinien powołać eksperta i powierzyć mu rozpracowanie problemu.

Odnosząc się do pracy Rady Nadzorczej, to Rada nie ustosunkowała się do jego odwołania na prace Zarządu. Podobnie w tym roku nie otrzymał reakcji Zarządu na swoje zastrzeżenia do pracy dozorczy i skutków z tego wynikających. Uważa brak odpowiedzi za lekceważenie pisma. Zgłasza pretensje do Rady Nadzorczej, że w żaden sposób nie wpłynęła na powstawanie przedstawicielstw mieszkańców w budynkach gdzie ich nie ma. Na ostatnim zebraniu mieszkańców Mickiewicza 20, Członek Zarządu nie dopuścił do wyboru przedstawicielstwa i zapowiedział, że tą sprawą zajmie się osobno. Do dziś nie odbyło się zebranie powołujące przedstawicielstwo.

Ostania sprawa, która wywołała zaniepokojenie to sprawa, że członkowie Rady składają oświadczenia, że treść obrad Rady nie może wyjść poza ramy Rady. Według niego to jest niedotrzymywanie procedur ocierające się o Kodeks Cywilny. Jakie sprawy omawiane są na Radzie skoro nie mogą być dostępne. Przecież z obrad Rady sporządza się protokół i jest on dostępny dla Członków Spółdzielni.

Odpowiedzi Zarządu rozpoczęła wypowiedź V-ce Prezesa Zarządu **Janusza Korczaka** :

Do sprawy analizy kosztów ciepłej wody, analiza prosta pokazuje, że koszty zmniejszyły się, ale jest to nieprawidłowa forma porównywania.

p. Piotr Marcinkiewicz sprostował, że nie chodzi o koszty nominalne czyli suma kosztów zużytego ciepła, a o koszty jednostkowe, gdyż wiadomo że jak się zużyje mniej jakiegoś medium to oczywiście, że koszty będą mniejsze.

p. Janusz Korczak powiedział, że dziś może się odnieść do sprawozdania finansowego, a nie do analizy kosztów zużycia poszczególnych mediów. Dziś dysponuje danymi jakie zawarte są w sprawozdaniu, które było wyłożone i można to było sprawdzić. Podał dane, że w zeszłym roku kupiliśmy więcej energii cieplnej do podgrzewu wody niż obecnie. Taka informacja nie daje istotnej wiedzy, bo trzeba jeszcze zauważyć kto ile tej wody zużył i automatycznie czy potrzebował więcej energii

czy też mniej. Ten zakup jest pochodną zużycia wody przez mieszkańców i analizowanie czy to jest więcej czy mniej nie jest prawidłowe. Można jedynie robić to co on na co dzień czyni i relacjonuje Radzie Nadzorczej. Jest to analiza kosztów jednostkowych podgrzewu wody, którą przedstawił na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Taka analiza jest dostępna dla każdego zainteresowanego.

p. Piotr Marcinkiewicz powiedział, że to nie wyczerpuje pytania o analizę kosztów utrzymania o jaką wnioskował p.Jacek W we wnioskach z poprzedniego WZC.

p. Janusz Korczak odpowiedział, że to czym się zajmuje to wyseparowanie wszystkich kosztów w taki sposób, żeby uchwycić, gdzie ta energia jest zużywana. Przykładowo na Kozińskiego doprowadzono do rozdzielenia odczytu energii zużywanej na podgrzanie wody i ogrzewanie. W całym roku 2018 mamy dokładne dane ile zużyto ciepła na oba cele. Założenie takiego podlicznika i odczyt prawdziwych danych jest działaniem, które pozwala określić precyzyjnie koszty. Podobnie założenie podzielników na grzejnikach w klatkach schodowych pozwala odseparować koszty zużyte na ogrzewanie klatek od kosztów ogrzania mieszkań. To są działania jakie w ramach Spółdzielni można prowadzić, nie może Zarząd wnikać w wielkości zużycia ciepła w poszczególnych lokalach.

p. Piotr Marcinkiewicz spytał jaka jest cena zużycia za jednostkę? Koszt zużycia to koszty jednostkowe za zużycie, a nie koszty globalne zużycia energii cieplnej w budynku.

p. Janusz Korczak – powiedział, że dysponuje takimi materiałami, ale dziś na spotkaniu, na WZC nie jest przygotowany na taką analizę. Jest ten materiał dostępny i był przekazywany na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

p. Piotr Marcinkiewicz powiedział, że według analizy Zarządu te koszty nie wzrosły, a jego zdaniem wzrosły.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Stanisław P podsumował, że rozumie że przedmiotem dyskusji są analizy kosztów jednostkowych energii.

p. Janusz Korczak powtórzył, że precyzyjnie prowadzi analizę kosztów energii, dysponuje materiałami z analizami, dostęp do nich jest otwarty, można skontaktować się z Zarządem i umówić na spotkanie, aby podyskutować. Koszty ogrzewania są znacząco wysokim udziałem w finansach Spółdzielni i Zarząd głównie w poszukiwaniu oszczędności tych kosztów koncentruje swoje działania. Koszty, o których wspominał kol. J.W; tzn. koszt osobowy też jest istotny.

Odnosił się poprzez porównanie kosztów Zarządu roku poprzedniego i lat wcześniejszych tzn. kosztu biura, pionu technicznego, administracji, dozorców i z analizy nie wynika żeby znacząco te koszty rosły. Jeśli Zarząd zatrudnił teraz jedną osobę, która była potrzebna to ten koszt wzrośnie nieznacznie, ale pozostałe koszty nie wzrastają. Pracownicy stali mają te same wynagrodzenia od wielu lat, koszty kancelarii prawnej nie zmieniają się, nieznacznie wzrosły koszty księgowości, ale ilość pracy jaka jest konieczna do obsługi Spółdzielni wzrosła i przepisy, które stawiają większe wymagania spowodowały wzrost wynagrodzenia za większą pracę.

Odpowiedział na pytanie p. Jacka W: o to dlaczego naprawy dachu czy rynien znajdują się też w kosztach innych niż fundusz remontowy. Odpowiedź jest od strony finansowej, Fundusz Remontowy jest podstawą, która zabezpiecza nam części wspólne, tworzone są plany remontowe, w których są pozycje dotyczące napraw dachu i rynien, niemniej na bieżąco też są koszty niezależnie od tego co jest zapisane w funduszu remontowym. Dlatego stworzono osobne konto napraw, które pokazuje na co poszły środki, można było stworzyć jedno wspólne konto jak „worek”, ale bardziej czytelne są osobne konta, gdzie widać te koszty w sposób bardziej czytelny i łatwiejszy do skontrolowania dla Zarządu i Rady Nadzorczej. Każda faktura jest opisywana i widać nie tylko rodzaj wydatku ale też na jaką nieruchomość została przypisana.

p. Jacek W) powiedział, że analiza o którą prosił ma służyć nie tylko pracom modernizacyjnym, usprawniającym działanie instalacji w budynkach, żeby ich wydajność była lepsza, można zastosować uzupełniające, alternatywne źródła energii, czy były wyprowadzone jakiegokolwiek z tej analizy wpływające wnioski co można by uzupełnić, bo w przypadku bezczynności nasze instalacje staną się coraz bardziej nieefektywne przy jednoczesnym rozwoju technologii.

p. Janusz Korczak odpowiedział, że mamy wymieniane energooszczędne żarówki tam gdzie zmieniamy instalacje oświetleniowe. Wprowadzamy dynamiczną cyrkulację na instalacjach ciepłej wody, która dopasowuje ją do aktualnego poboru wody. Mamy wszędzie założone liczniki na zużycie wody ciepłej i zimnej, aby można było bilansować zużycie wody z pomiarem zużycia wody w węźle. Mamy założone liczniki ciepła zużywanego do podgrzewu wody. Daje nam to możliwość porównania, sprawdzania i weryfikacji ilości wody, czynności takie wykonywane są na co dzień. Wszystkie odczyty są zapisywane, analizowane, aby można było działać jeśli zauważymy nieprawidłowości. Zarząd jest otwarty na wszelkie nowe pomysły modernizacyjne i można o tym dyskutować nie tylko podczas spotkania na WZC ale także w ciągu całego roku.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Stanisław P. odczytał pytanie jakie wpłynęło do Prezydium od **p. Jerzego Kosińskiego** (członek Rady Nadzorczej) następującej treści :

Czy to prawda, że zamawiamy nominalną ilość jednostek ciepła za dany rok, czy sezon grzewczy? Czy to prawda, że niewykorzystane jednostki przepadają, a trzeba za nie płacić? Jeśli to prawda, to jaka jest procentowa proporcja nadpłaty do całości zapłaty za dany okres obliczeniowy? Z czego wynikają dysproporcje w cenie podgrzania wody w poszczególnych budynkach jakie kroki są podejmowane, aby sprowadzić te koszty do możliwego najniższego poziomu.

p. Janusz Korczak powiedział, że to bardzo obszerne zagadnienie i wyjaśniał je już na Radzie Nadzorczej, ale musi poprawić skuteczność przekazu informacji, aby te zagadnienie było bardziej zrozumiałe. Każdy budynek ma swój projekt, z którego wynika zapotrzebowanie na ciepło, w oparciu o taki projekt podpisujemy umowę z dostawcą energii, jeśli chcielibyśmy zaoszczędzić należałoby takie wyliczenie zweryfikować i dokonać audytu energetycznego i taką wartość zapotrzebowania zweryfikować. Założenia projektowe nie zmieniły się w tej materii przez ostatnie lata.

Zwrócił się do jednego z naszych Członków Spółdzielni, pracującego w takich tematach, aby dokonał zweryfikowania projektu budynku aleja Wojska Polskiego 12, projekt został zweryfikowany, niestety według projektanta nie moglibyśmy zamówionej mocy zmienić. Jest mu trudno w tej materii fachowo się wypowiadać, bo do tego musi być sporządzony projekt, audyt przez firmę i osobę która się na tym zna. Poza tym obowiązują normy, budynki mają swoje parametry i wg norm muszą mieć określoną wartość zamówionej mocy grzewczej. Nie zamawiamy energii w sensie ilości gigadżuli (GJ), tylko to jest moc maksymalna chwilowa jaką możemy w danej sytuacji wykorzystać.

Na kolejne pytania odpowiedziała Prezes Zarządu kol. **Beata Stykowska**:

Najpierw udzieliła odpowiedzi dotyczącej przejścia przez posesję Mickiewicza 20. Wolą mieszkańców przejście/przejazd to zostało zamknięte dla wspólnoty która z tym budynkiem sąsiaduje tj. Mickiewicza 18D. Efekt zamknięcia jest taki, że wspólnota wytoczyła nam sprawę w sądzie o przywrócenie posiadania, sprawa została przez Spółdzielnię przegrana. Mamy nakaz przywrócenia posiadania czyli nakaz przywrócenia przejazdu przez naszą posesję. Będziemy się od tego odwoływać. Rozprawa pokazała, że właściciel nieruchomości nie ma wpływu na to co się na jego nieruchomości dzieje, ale dzieje się to w majestacie prawa. Orzeczenie jest z ubiegłego miesiąca i w sprawozdaniu za 2018 r nie mogło się znaleźć.

p. Jacek W spytał, co z bezumownym korzystaniem z gruntu.

p. Beata Stykowska odpowiedziała, że nie jest w interesie Spółdzielni, w związku z kosztami, występować o ustanowienie drogi koniecznej dla wspólnoty, działanie Zarządu miało na celu, aby to sąsiednia wspólnota wystąpiła do sądu o ustanowienie drogi koniecznej, bo taki proces to duże koszty, jeśli sąd drugiej instancji nie uzna naszych racji to wtedy spotkamy się z mieszkańcami Mickiewicza 20 i ustalimy czy wolą większości jest takie, a nie inne rozwiązanie. Stwierdziła, że nieprawdą jest że Zarząd nic nie robi w tej sprawie.

Odpowiadając na pytanie o ilość Członków, która się zwiększyła to wynika to z obrotu nieruchomości, darowizn, postępowań spadkowych. Przyjmujemy wtedy np. dwoje Członków bo jest to małżeństwo. Ustawodawca „z automatu” przyznaje członkostwo w Spółdzielni dla posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

p. Dariusz Piech powiedział, że w związku ze zniesieniem opłat za członkostwo współmałżonkowie mogą stać się członkami Spółdzielni bez ponoszenia kosztów finansowych za wpis do rejestru.

p. Beata Stykowska kontynuowała odpowiedź: odnośnie ilości osób zatrudnionych to od 2014 roku liczba ta nie zmieniła się i wynosi 33 osoby włącznie z firmami. Firmom nie płacimy 1-miesięcznie wynagrodzenia (tak jak pracownikowi) jakie jest przewidywane dla Warszawy, lecz płacimy mniej za ich gotowość do działania i zadania jakie przewiduje umowa. Gdyby taka osoba była zatrudniona na etat takie wynagrodzenie byłoby nawet do 3 razy większe. Takich osób mamy osiem, które związane są z firmami współpracującymi na umowy. Mamy 3 osoby, które od lat z nami współpracują tj. Inspektor nadzoru budowlanego, księgowość i pomoc prawna. Od lat nic się nie zmieniło.

Majątkiem Spółdzielni tak na co dzień zajmują się 3 osoby z Zarządu, dwie osoby z administracji, dział techniczny – jedna osoba. Gdyby policzyć do tego 8 osób z Rady Nadzorczej to jest to rzeczywiście 33 osoby, ale takie są narzucone przepisy posiadania Zarządu i Rady Nadzorczej, więc pewnych kosztów nie można zminimalizować. Tylko Prezes Zarządu jest w pełnym wymiarze zatrudniona w Zarządzie.

p. Dariusz Piech uzupełnił, że nie wszyscy w Zarządzie pracują na pełne etaty, a ilość Członków Rady Nadzorczej jest minimalna jaką przewiduje Statut.

p. Beata Stykowska odpowiedziała na sprawę poruszoną przez kol. Aleksandra C która nie jest przedmiotem sprawozdania Zarządu, a dotyczy posiadania przez mieszkańców pl. Inwalidów 10 piwnic. W przeszłości było 12 komórek gospodarczych na podwórku. Co zostało obiecane mieszkańcom posiadającym te komórki w zamian za zgodę na ich zburzenie nie jest Zarządowi wiadome, od 1998 roku w istniejących dokumentach tych komórek nie ma. Wielokrotnie rozmawiając z mieszkańcami pl. Inwalidów 10 wspominała, że jeżeli są w posiadaniu dokumentów poświadczających posiadanie komórek lub obietnic Zarządu, co otrzymają w zamian to prosi o przekazanie takich dokumentów, w teczках lokalowych takich zobowiązań nie ma. Dla tego budynku w latach 2006-2007 podjęto uchwałę uwłaszczeniową, która określa przynależność każdego lokalu w danym budynku.

Uchwała taka po podjęciu przez Zarząd jest przez okres 5 do 6 tygodni (uwzględniając czas na odwołania) wyłożona dla zainteresowanych mieszkańców, dając możliwość do wniesienia zastrzeżeń, sprzeciwu.

W momencie podejmowania tej uchwały nikt sprzeciwu nie wnosił, tym samym każdy z mieszkańców zgodził się z tym, co ówczesny Zarząd zawarł w uchwale i że jest to zgodne z tym co dany Członek Spółdzielni w tym budynku posiada. To były wówczas początki wprowadzania uchwał uwłaszczeniowych, nie wszyscy mieszkańcy byli dobrze zorientowani, wyczuleni na wagę zapisów tej uchwały.

Dla budynku pl. Inwalidów 10 była wznowiona ta uchwała w 2015, przy okazji zamiany, Zarząd oddawał „Wspólnocie” część Spółdzielni, a „Wspólnota” oddawała Spółdzielni swoją część. Był to moment gdzie wzruszono tę uchwałę i wtedy ci mieszkańcy, którzy nie zgadzali się z Uchwałą pierwotną, a posiadali odpowiednie dokumenty mieli możliwość zgłosić swoje zastrzeżenia i wnieść o przywrócenie własności pomieszczeń. Taki akces zgłosiły wówczas tylko dwie osoby, przedstawiły dokumenty i te roszczenia o uznanie ich własności zostały uwzględnione. Sytuacja dnia dzisiejszego jest taka, że dla budynku pl. Inwalidów 10 mamy część budynku, z 4 do 6 lokalami, które służą za piwnice, które przynależą do lokali. Reszta pomieszczeń jest własnością Spółdzielni. Odpowiadając kol. Aleksandrowi C Zarząd

remontuje przyziemie od strony ul. Mickiewicza, w którym wygospodarowane zostaną 4 lub 5 komórek gospodarczych na piwnice. Ale to WZC musi nakazać Zarządowi wynajem tych piwnic Członkom, którzy potrzebują tych piwnic z tym, że Zarząd odpowie, że wynajmie te piwnice za czynsz 5 zł/m.kw, a nie 20 zł za m.kw i chce mieć taką zgodę WZC, aby za kilka lat ktoś nie zarzucił Zarządowi, że nie walczył o większą wartość tych stawek. Innych pomieszczeń nie ma w tym budynku i gdyby Zarząd chciał to nie może zaspokoić tego wniosku mieszkańców.

p. Aleksander C zauważył, że jako właściciel i Członek Spółdzielni jest też współwłaścicielem części wspólnej, spytał co się stało z dokumentami w Spółdzielni, on jest spadkobiercą mieszkania po swojej matce, która jako starsza osoba mogła nie o wszystko zadbać i pilnować wszystkich dokumentów, ale pytanie jest : co się stało z tymi dokumentami, które powinny być w Spółdzielni, gdzie są zapisy dotyczące tych komórek, bo w momencie kiedy odebrano te komórki dano im piwnice i on z takiej piwnicy korzystał, po czym tę piwnicę odebrano bez pytania, czyli zniszczono podczas kolejnej modernizacji? Stąd pyta dlaczego ma ponosić dodatkowe koszty za coś, co powinno być mu przynależne. Jest to jedyny dom gdzie mieszkańcy nie mają piwnic i strychów, a jest to dom gdzie dwa i pół pietra jest wynajmowane firmom, które od godziny 6 do 22 mogą urzędować w tych pomieszczeniach. Mieszkańcy mają 3 i 4 piętro i nie mają miejsca na swoje rzeczy. Jakim prawem mają dopłacać do czegoś co im się po prostu należy!

p. Beata Stykowska proponowała, aby wystąpił on na piśmie do Zarządu ze swoimi postulatami i wtedy Zarząd się tym zajmie, odpowie współpracując z Radą Nadzorczą. Po spotkaniach z mieszkańcami budynku przy różnych okazjach temat ten był wielokrotnie poruszany, ale w konsekwencji nic za tym nie dzieje się ze strony mieszkańców.

p. Aleksander C stwierdził, że złożył kilka wniosków dotyczących piwnic i parkingów, na żadne nie otrzymał odpowiedzi, dopiero gdy złożył pismo w trybie pilnym dostał jedną odpowiedź. Też nie otrzymał z Rady Nadzorczej pisma. Pyta co się z tymi pismami dzieje, które powinny do nich trafiać, ma potwierdzenia złożenia swoich pism. Zaniechał pisania, bo nie przynosi to żadnego skutku.

Rozmawiał wiele razy na temat piwnic z panią Prezes, zwrócił uwagę na brak przejścia do piwnic po lewej stronie w budynku, sugerował aby to wejście przywrócić podczas remontu, nie widzi ku temu żadnych przeszkód i zrobić tym samym dostęp do piwnic w tym skrzydle budynku. Powołał się na pkt 1 Statutu Spółdzielni, iż Członkowie są tą zbiorowością dla której pracuje Zarząd, Rada Nadzorcza, WZC, a nie firmy, pieniądze i wpływy.

p. Beata Stykowska odniosła się mówiąc, że się zgadza i że Członkowie Zarządu to też Członkowie Spółdzielni i obowiązują ich przestrzeganie prawa i propozycja kol. Czajkowskiego jest wbrew przepisom prawa.

p. Aleksander C stwierdził, że absolutnie nie jest działanie w wbrew prawu.

p. Beata Stykowska odniosła się do tego i powiedziała, że sprawy nie są tak proste i mogłaby przytoczyć tu szereg przykładów . Najprostszym działaniem było pilnowanie uchwały uwłaszczeniowej i określenie swojej własności i wysunięcie wtedy żądań i oczekiwań, a wtedy „na drodze pokojowej” można było złożyć wniosek o przywrócenie i rozszerzenie swojej własności, a Zarząd może wtedy wniosek przyjąć lub nie. Dalej idąc pozostaje droga sądowa. W tej chwili nie ma możliwości drogi sądowej i skarżenia uchwały.

p. Aleksander C stwierdził , że droga sądowa istnieje zawsze, a wyjściem do dyskusji jest dobra wola obu stron. Mieszkańcy proszą, nie żądają, aby

uchwalić w formie uchwały, o którą poprosi mieszkańców, aby złożyli taki wniosek, że chcą tych piwnic. Nie wie ile osób zechce podpisać się pod wnioskiem i ile piwnic można wygospodarować. Nie widzi obecnie możliwości aby jeszcze dodatkowo miał płacić za piwnice, to tak jakby musiał płacić za swoją utraconą własność, która została zburzona, zabrana.

p. Beata Stykowska odpowiedziała, jaka była jej propozycja na ostatnim spotkaniu z mieszkańcami, gdzie apelowała, aby złożyć propozycje uchwały z odpowiednią ilością podpisów przewidzianą Statutem i złożyć to przed zebraniem WZC. Zarząd mógłby wprowadzić do porządku obrad WZC taki punkt i Zebranie mogłoby się w takiej sprawie wypowiedzieć.

p. Aleksander C _____ stwierdził, że taki wniosek zostanie złożony przed kolejnym WZC.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Stanisław P _____ zaproponował zakończyć dyskusję w tym temacie konkludując, że na przyszłorocznym WZC powinno się taki punkt do porządku obrad wprowadzić.

p. Janusz Korczak uzupełnił odpowiedź na temat wzrostu kosztów napraw instalacji zw., cw., ccw. Wyjaśniając, że na 2018 rok był przewidziany koszt wymiany wodomierzy i podzielników, którym kończy się okres legalizacji i stąd zauważalny wzrost kosztów, ale jest to ze względu na legalizacje konieczne.

p. Józef Menes zaznaczył, że dyskusja krąży w czasie około 20 lat wstecz podczas, gdy WZC dotyczy roku 2018. Zwrócił uwagę, że okres zimowy wymusza koszt eksploatacji, gdy warunki zimowe są ostrzejsze koszty naturalnie rosną. Odnośnie miejsc parkingowych na pl. Inwalidów 10, Zarząd miał tam jedno miejsce parkingowe, tak było od lat, a pozostałe miejsca są wynajęte firmom. Prezes ani on nie korzystają z tego miejsca parkingowego, czasowo korzysta z niego V-ce prezes. Sprawa jest dyskusyjna.

p. Aleksander C _____ stwierdził, że uzyskał informacje, że to miejsce jest zwyczajowo miejscem dla Zarządu, natomiast w regulaminie takiego zapisu nie ma.

p. Józef Menes odniósł się do zapisu, że wynagrodzenie Zarządu wynosi w ciągu roku 1 mln zł. Zaproponował trzymać się precyzyjnych danych. Przypomniat, że w poprzednich latach był Zarząd 5-osobowy, a zdarzyło się nawet, że Zarząd musiał prosić o zgodę na korzystanie z debetu w banku. Obecnie Zarząd generuje dla Spółdzielni milionowy zysk i z tego jest wypłacane wynagrodzenie, jak również dopłaty do kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i zasila fundusz remontowy. To są rzeczy globalne i strategiczne, a nie rozebranie być może niesprawiedliwe komórek sprzed wielu lat, które było decyzją poprzednich Zarządów. Nie można obecnemu Zarządowi czynić z tego zarzutu.

Odpowiadając w uzupełnieniu p. J. W _____ wyjaśnił, iż remont garaży nie jest ujęty w Planie Remontowym ale będzie realizowany z eksploatacji. Sygnalizuje, że roboty te wymagają wejścia na posesje od strony ul. Śmiałej. Właściciel tej posesji postawił takie żądani, roszczenia finansowe pod adresem Spółdzielni, że gdyby chcieć je spełnić to mogłoby to być traktowane jako niegospodarność. Wydano by kwotę 50

do 100 tys zł, po to żeby można było wejść na jego teren w celu wykonania remontu. Gdyby ulec żądaniom właściciela sąsiedniej posesji i zrobić ten remont to Członkowie pewno by szybko o tym zapomnieli, ale Komisja Rewizyjna słusznie mogłaby żądać wyjaśnień, że wydaliśmy na cudzej własności 50 do 100 tys zł. Nie można abstrahować od prawa i procedury. Przypomniał, że 10 lat temu zreformowano Spółdzielnię, wprowadzono m.in. przetargi na wykonanie robót, głosowanie indywidualne nad absolutorium dla poszczególnych Członków Zarządu na WZC i szereg innych. Dziś jest to drobiazgowo przestrzeganie prawa, co często wydłuża postępowanie. W zeszłym roku wykonano 22 zadania remontowe co jest bardzo dużo przy takiej obsadzie Zarządu. Prezes ma cały etat, V-ce Prezes 4/5 etatu, Członek Zarządu ma pół etatu. Plasują się bardzo skromnie w stosunku do 33 osób pracujących przy zarządzaniu Spółdzielnią. Nowoprzyjęty pracownik zaczął pracę kilka tygodni przed końcem 2018 r. Z efektów jego pracy można rozliczać Zarząd na następnym WZC. Uzupełniano tym samym wakat w strukturze Spółdzielni. Brak obsady na tym stanowisku powodował wolniejsze reakcje na zgłaszane usterki. Obecnie wpływa około 50 zgłoszeń miesięcznie do Zarządu, bo tak wynika ze stanu zasobów. W tym roku wpisano 30 zadań remontowych. Działania przetargowe trwają. Podpisano umowę dla 13 zadań. Występuje wiele trudności mimo, że prawo budowlane jest upraszczane. Dla zwykłej wiaty rowerowej potrzeba zgody konserwatora, sąsiadów, dla prac izolacji fundamentów na Kozielulskiego potrzeba uzgodnienia nowej organizacji ruchu, pozwolenia na zajecie terenu, pozwolenie od zarządu dróg na postawienie na chodniku rusztowania jak w przypadku Mickiewicza 20. Te wszystkie zadania są realizowane skromnymi środkami jeśli chodzi o Zarząd, ale także administrację – 4 osoby. Prosił o obiektywizm i całościowe spojrzenie, a nie takie tylko osobiste i jednostkowe spojrzenie. Dodał, że remont garaży na Mickiewicza 20 jest zapisany w wydatkach z eksploatacji. Odnośnie bramy Mickiewicza 20 wyjaśnił, że być może to trwało dłużej, ale Zarząd postanowił wybrać montaż nowej bramy, odstąpić od kolejnego naprawiania dotychczasowej. Wybrano bramę od znanej i wysoko ocenianej firmy „Wiśniewski”, brama była robiona na zamówienie, czekali też na rozstrzygnięcie likwidacji szkody u ubezpieczyciela.

p. Jacek W powiedział, że to Zarząd sam organizuje sobie prace, więc jeśli potrzeba, to należy powiększyć wymiar etatowy pracy Zarządu. Wypowiedział swoją opinię, że w Warszawie jest sporo osób wysoko wykwalifikowanych, że można wymienić osoby którym nie odpowiadają warunki pracy. Powiedział, że obecny Zarząd nie może odciąć się od decyzji poprzednich Zarządów podając przykład budowy nowych garaży na Mickiewicza 20 w porozumieniu z właścicielem sąsiedniej posesji. Przypomniał, że był razem z ówczesnym przedstawicielstwem Mickiewicza 20 przeciwny tej inwestycji. Powiedział, że jeśli Rada Nadzorcza nie zgadza się na powiększenie etatów w Zarządzie można się zwrócić do WZC i ono rozstrzygnie.

p. Józef Menes wyjaśniał, że o niektórych trudnościach Członkowie WZC nie mają tej wiedzy jaką ma Zarząd prowadzący na co dzień sprawy. Powiedział, że nie można prowadzić spraw remontowych, jeśli toczą się postępowania sądowe, ponieważ byłaby to samowola budowlana.

p. Piotr Marcinkiewicz powiedział, aby obiektywniej odnieść się do sprawy kosztów ogrzewania, gdyż nie chodzi o to, że jak będą trudniejsze zimy to wzrosnie ilość zużytej energii, ale o to by nie twierdzić, że koszty nie wzrosły skoro wzrosły.

p. Agnieszka Gwiazda Przewodnicząca RN odniosła się do pytania p. Jacka Wiśniewskiego na temat pracy gospodarza domu, musi sprawdzić czy takie pismo do Rady dotarło, a po sprawdzeniu, jeśli tak rzeczywiście by się stało to przeprasza i na pewno taka odpowiedź będzie wysłana.

Odniosła się jeszcze do sprawy pracy gospodarza domu na Mickiewicza 20, Rada może się do tej sprawy odnieść, ale nie ma wpływu na zatrudnienie przez Zarząd danego pracownika jeśli o to tu chodzi, bo personel jest dobierany przez Zarząd i Rada nie ma takich kompetencji, żeby zatrudniać pracowników w tym gospodarzy domów.

Druga kwestia to oświadczenia o zachowaniu tajemnicy służbowej, każdy członek Rady podpisuje takie oświadczenie w momencie rozpoczynania pracy w RN. Nie służy to temu, aby nie przekazywać informacji Członkom Spółdzielni, tylko służy temu aby informacje wewnątrz Spółdzielni nie były przekazywane do innych Spółdzielni. Podczas obrad Rady są różne spory, dyskusje i z każdego posiedzenia jest protokół, który jest dostępny do wglądu w Sekretariacie Spółdzielni.

p. Monika K powiedziała, powołując się na wcześniejsze wypowiedzi, że to my Członkowie jesteśmy tak naprawdę Spółdzielnią, powołała się na przykład naszego Urzędu Gminy, który prowadzi transmisje z obrad swojej Rady i zaproponowała, aby może podobnie wprowadzić taką transmisję na obrady naszej Rady Nadzorczej uwzględniając wymogi przepisu RODO.

p. Agnieszka Gwiazda powiedziała, że mówiąc o różnych dyskusjach na Radzie, które powinny być objęte tajemnicą miała na myśli przepisy o przetwarzaniu danych osobowych (RODO) i kwestie dotyczące wynagrodzeń, natomiast Rada nie ma żadnych tajemnic przed Członkami Spółdzielni, jeśli Członkowie na WZC będą wnioskować o jawność to Rada nie ma nic przeciwko temu, aby protokoły były umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni. Wszystko może być informacją publiczną z zastrzeżeniem danych osobowych, podobnie jak to jest przy zamieszczeniu sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej przed WZC, gdzie zakryto dane osobowe dotrzymując przepisom o ochronie. Treść samego protokołu z posiedzenia może być umieszczona na stronie i z tym zwróciła się do Zarządu, żeby umieścił dodatkową zakładkę na stronie www Spółdzielni z protokołami.

p. Aleksander C spytał, co się stanie z nagraniem z WZC i kto jest dysponentem tego nagrania, jak ono będzie udostępnione?

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Stanisław P zapewnił, że ze spotkania na pewno będzie sporządzony protokół.

p. Janusz Korczak potwierdził, że spotkanie dzisiejsze WZC jest rejestrowane przez firmę do obsługi zebrania, następnie nagrywane jest na płytę CD, z której sporządzony będzie pisemny protokół i następnie płyta będzie komisyjnie zniszczona zgodnie z procedurami. Dla bezpieczeństwa całej tej procedury mamy podpisaną umowę z firmą, która nagrywa dzisiejsze spotkanie, która odpowiada za prawidłową obsługę

przepisów RODO. Nie jest to klauzula poufności, a upoważnienie firmy do przetwarzania danych na etapie rejestrowania płyty i później płyta jest niszczone. Firma nie ma prawa zachować tych nagrań i to jest podpisane w naszej umowie i to jest nasze zabezpieczenie .

p. Agnieszka Gwiazda przypomniała, że przed rozpoczęciem zebrania odczytała informacje o nagrywaniu dzisiejszego zebrania, jak również każdy otrzymał informacje o nagrywaniu przy podpisywaniu listy obecności.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Stanisław P. , spytał zebranych czy wszystkie kwestie, o które pytano zostały w dyskusji wyjaśnione, po stwierdzeniu, że nie ma więcej pytań przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

Ad 9. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków kol. Stanisław P ogłosił, że spoczywa na nim obowiązek odczytania, kto z Członków Spółdzielni udzielił pełnomocnictwa:

<u>Mocodawca</u>		<u>Pełnomocnik</u>
Elżbieta J	upoważnia	Krystynę K
Hanna B		Andrzeja J
Anna K		Bogusława K

Ad. 10 Głosowanie nad uchwałami w sprawach:

10.A. Uchwała Nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2018, przyjęta 31 głosami za, głosów przeciwnych 0 i 4 głosy wstrzymujące.

10.B Uchwała Nr 2 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie zatwierdzenia protokołu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z kontroli bilansu spółdzielni za rok 2018, przyjęta 31 głosami za, głosów przeciwnych 0 i 4 głosy wstrzymujące.

10.C Uchwała Nr 3 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2018, przyjęta 26 głosami za, 1 głos przeciwny i 8 głosów wstrzymujących.

10.D Uchwała Nr 4 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SBM „Żoliborz” za okres od 1.01.2018r. do 31.12.2018r, przyjęta 32 głosami za, 0 głosów przeciwnych, 2 głosy wstrzymujące.

10.E Uchwała Nr 5 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2018 przyjęta 35 głosami za, 0 głosów przeciwnych, 0 głosów wstrzymujących.

10.F Uchwała Nr 6 Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za działalność w roku 2018:

Prezes Beata Stykowska – 32 głosy za, 0 głosów przeciw, 3 głosy wstrzymujące.

Walne Zgromadzenie udziela Prezesowi Zarządu Beacie Stykowskiej absolutorium za działalność w 2018 roku.

Wiceprezes Janusz Korczak - 30 głosów za, 0 głosów przeciw, 4 głosy wstrzymujące.

Walne Zgromadzenie udziela Wiceprezesowi Zarządu Januszowi Korczakowi absolutorium za działalność w 2018 roku.

Członek Zarządu Józef Menes - 25 głosów za, 0 głos przeciw, 9 głosów wstrzymujących.

Walne Zgromadzenie udziela Członkowi Zarządu Józefowi Menesowi absolutorium za działalność w 2018 roku.

Wyżej wymienione Uchwały stanowią załącznik do niniejszego Protokołu.

Ad.11 Przewodniczący poprosił prezes Beatę Stykowską o informacje z realizacji wniosków złożonych na WZC w roku 2018.

Prezes Beata Stykowska odpowiedziała, że informacja o realizacji wniosków była zawarta w sprawozdaniu Zarządu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Stanisław P. spytął zebranych czy mają jeszcze jakieś pytania odnośnie tego punktu porządku obrad. Pytań nie było.

Ad.12 W trakcie obrad do prezydium WZC wpłynął jeden wniosek p. Moniki K. z posesji Koziętulskiego 1. Sekretarz WZC p. Roman Kaczor odczytał treść wniosku:

Wniosek 1 – W związku ze zmianą sposobu segregacji i odbioru śmieci wnoszę do Zarządu SBM „Żoliborz” o przeanalizowanie możliwości oddzielenia pojemników na odpady segregowane dla mieszkańców od pojemników na odpady dla lokali użytkowych w celu urealnienia opłat za odbiór śmieci. Proszę o taką analizę i stosowne działanie przed wejściem w życie nowych zasad odbioru i segregacji śmieci tj. 01.01.2020 r.

Wniosek został przekazany do Członków Zarządu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Stanisław P. spytął Mecenasa Magdaleny czy można głosować odczytany wniosek.

Głos zabrała p. Marta, przedstawicielka biura księgowego, która została poproszona przez Zarząd o ustosunkowanie się do wniosku. Ponieważ Spółdzielnia płaci za zagospodarowanie odpadów zgodnie ze stawkami uchwalonymi przez Radę miasta stołecznego Warszawy, nie ma takiej możliwości, że mieszkańcy zapłacą więcej, nawet jeśli odpadów byłoby więcej lub mniej, stawka będzie taka sama. Podzielenie odpadów na odpady z lokali mieszkalnych i użytkowych co najwyżej może skutkować tym, że lokale użytkowe zapłacą więcej bo będzie można to rozdzielić lub mogą zapłacić mniej, ale dla mieszkańców nie może tu być różnicy, porównała to do sytuacji jakby to był stały podatek. Miasto ustala jakie są koszty, nie analizuje ile

rzeczywiście jest wywożonych śmieci ze śmietników, z budynków wielorodzinnych nawet z usługami.

p. Monika K wyjaśniła, że od 1 stycznia, firma „Byś”, która te odpady będzie dokładnie sprawdzała jak my segregujemy te odpady. Jeśli nie będziemy segregować poszczególnych frakcji, to będziemy płacić kary albo znacznie wyższe opłaty. W budynku na Koziętulskiego 1 jest problem z właścicielem mieszkania który prowadzi poradnię psychologiczną, a właściwie można tę działalność nazwać „fabryką psychologiczną”, gdyż w weekendy przychodzi tam mnóstwo ludzi na zajęcia grupowe. Tworzy to wielkie uciążliwości dla mieszkańców i duży hałas. Zwracała się z tym do V-ce prezesa Janusza Korczaka przy rozliczaniu kosztu ogrzewania, kiedy przez rok nie mogli poradzić sobie z wiecznie otwartymi drzwiami wejściowymi, blokowaniem drzwi, niszczeniem furtki. Po zamontowaniu monitoringu te niszczenia skończyły się. W związku z wejściem ustawy mieszkańcy obawiają się, że osoby przychodzące do poradni będą niszczyć frakcje posegregowanych śmieci i wnioskuje, aby dla poradni zrobić osobne pojemniki, żeby mieszkańcy nie musieli wносить dodatkowych opłat. Po weekendzie, gdy w przychodni są prowadzone grupowe zajęcia w śmietniku pojawiają się duże ilości odpadów, butelek po alkoholach itp. To jest podłoże dla złożenia tego wniosku.

Ad 13. Przewodniczący zarządził głosowanie nad wnioskami, aby załączyć je do protokołu WZC.

Za wnioskiem Nr 1 - głosowano 33 głosy za, 0 głosów przeciw, 1 głos wstrzymujący.

Ad 14 . Sprawy różne – Przewodniczący WZC spytał czy są jakieś wypowiedzi w tej sprawie.

Głos zabrała pani K pełnomocnik p. J i poruszyła sprawy:

- brak suszarni w budynku Mickiewicza 20, od pewnego czasu nie ma takiego pomieszczenia,
- sprawa piwnic – szereg piwnic nie jest wykorzystanych, a zauważa, że niektóre pomieszczenia stoją puste,
- pochwaliła Zarząd za wysoki poziom remontu klatek na Mickiewicza 20,
- czy sprawa windy upadła definitywnie?
- sprawa śmieci, brak pomieszczeń (pojemników) na odpady ekologiczne,
- podziękowała za interwencje w sprawie sąsiedniej posesji, chodzi o przejście w budynku Mickiewicza 18D, sama też interweniowała o uporządkowanie tego przejścia, odnośnie przelotowości powiedziała, że mieszkańcy Mickiewicza 20 też często skracali sobie drogę przejścia do komunikacji miejskiej przez posesje 18D.
- pytała czy liczne usługi typu hydrauliczne i elektryczne itd. są w zarządzaniu Zarządu czy to ktoś wycenia , czy ktoś obciąża opłatami za te usługi, bo o ile wie to się to odbywa na zasadzie klient-wykonawca, a cena jest kwestią ustalenia /umowy. Czy ktoś tym zarządza, wystawia rachunki? Bo często sprawa należy do kompetencji pracowników zatrudnionych, a często trzeba zatrudnić kogoś z zewnątrz. Czy jest to kwestia jakiejś umowy czy reguł zatrudnienia?
- co ze sprawą uwłaszczenia Mickiewicza 20? Czy są już realizowane i z jakimi wynikami? Czy sprawa z osobą, która zaskarża uwłaszczenie się kiedyś skończy.

- Czy ktoś nie pokusi się opisanie historycznych, zabytkowych części budynku Mickiewicza 20.

p. Jacek W | poruszył kwestie pojemników na śmieci z trzech budynków, które widzi ze swoich okien. Według jego wiedzy takie pojemniki powinny znajdować się w pomieszczeniu zadaszonym i w odpowiednich odległościach od budynku. Zgłosił, aby Zarząd wystąpił do sąsiedniej posesji o spełnienie obowiązujących przepisów, gdyż wszystkich obowiązuje to samo prawo. Poruszył też sprawę pojawiania się w śmietniku Mickiewicza 20 dużej ilości odpadów gabarytowych prawdopodobnie z sąsiednich posesji i podkreślił, że śmietnik ten jest bardzo często otwarty. Zaproponował, aby korzystać w tej sprawie z nagrań istniejącego monitoringu.

p. Piotr Marcinkiewicz spytał o protokół z WZC, jaka jest procedura. Chciałby żeby po sporządzeniu protokołu był jeszcze czas około miesiąca na zapoznanie się i wprowadzenie uwag. Odniósł się do sprawy historii budynku Mickiewicza 20 i powiedział, że członek jego rodziny, jak budynek był budowany, nabył mieszkanie i pamięta taką historię rodzinną, że wjazd był na posesję od strony ul. Mickiewicza i stąd taki adres. Następnie zbudowano plombę i zawsze było mówione, że mieszkańcy nie będą mieli zamkniętego stamtąd dostępu. Obecnie mieszkańcy mają zamknięty dostęp, a on jako mieszkaniec też jest przeciwny użyczeniu przejścia i przejazdu dla sąsiedniej posesji, przez podwórko Mickiewicza 20.

Apeluje do Zarządu o aktywne działania i poszukiwania rozwiązań wszelkich, aby zakończyła się kwestia korzystania z podwórka dla sąsiedniej posesji.

p. Marek K. spytał Prezes Spółdzielni o sprawę wind na pl. Inwalidów 4/6/8, czy jest ona rozpatrywana przez Zarząd i jaki jest aktualny stan w sprawie wind.

Odpowiedzi udzieliła Mecenasa Magdalena | odnośnie kwestii protokołu z WZC, sprawa jest uregulowana prawem, są terminy kiedy trzeba zgłosić dokumenty po WZC do KRS-u, termin jest 7-dniowy, tu nie ma możliwości czasowych odnośnie protokołu.

Co roku podaje się informacje o nagrywaniu przebiegu WZC tylko na potrzeby rzetelnego sporządzenia protokołu, kiedy weszły w życie przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego mamy większe restrykcje co do zachowania procedur rejestracji takiego zebrania oraz co się dzieje później z takim nagraniem. To nagranie musi być niszczone, ponieważ w przeciwnym wypadku każdy z uczestników WZC musiałby wyrażać w sposób czytelny i pisemny swoją zgodę na pozostawienie tego nagrania i krótko mówiąc na przetwarzanie swoich danych osobowych. O tym mówi przede wszystkim rozporządzenie tzw. RODO. art. 7 i kolejne, że Spółdzielnia jako administrator danych osobowych, którym w tym momencie by się stała, musiałaby taką zgodę uzyskać, trzeba sobie wyobrazić jakie procedury musiałaby wdrożyć, aby była taka możliwość. Terminy na złożenie sprawozdania po każdym odbytym WZC są krótkie, wynikają z ustawy KRS, natomiast przyjmowanie protokołu, to co miało również dzisiaj miejsce, to jest pewien zwyczaj przyjęty w Spółdzielniach, który nie odnosi się wprost do przepisu prawa, który nakazywałby przyjmowanie tego protokołu w taki sposób, jak również nie powoduje sankcji za jego nieprzyjęcie. Ponieważ protokół został złożony do KRS-u i stanowi już dokument, ten zwyczaj pozostawiony służy temu, że gdyby ktoś nie brał czynnego udziału w zebraniu po przeczytaniu tego

protokołu może złożyć wniosek do sądu, aby jego zdanie odrębne, uwagi, zostały dołączone do protokołu z ubiegłego roku i przesłane do KRS.

Prezes Beata Stykowska odpowiedziała, że sprawa uwłaszczeń na Mickiewicza 20 jest w drugiej instancji Sądu, w Sądzie Okręgowym i do rozstrzygnięcia sprawy prawomocnym wyrokiem nie można prowadzić postępowania uwłaszczenia w tym budynku. W innych budynkach postępowania też są wstrzymane, gdyż Urząd nie wydaje zaświadczeń o własności gruntu. Ta akurat sprawa nie dotyczy działki Mickiewicza 20, gdyż sprawa własności gruntu została już rozstrzygnięta.

Odnosnie wind na pl. Inwalidów 4/6/8 Zarząd poprosił jednego z Członków Spółdzielni z zawodu architekta, o zrobienie koncepcji wind dla budynku. Jak będzie projekt koncepcyjny wtedy Zarząd wystąpi do Konserwatora Zabytków o opinie, jeżeli dostaniemy pozwolenie, to Zarząd spotka się z mieszkańcami i będzie chciał ustalić czy te windy mają wyglądać dokładnie tak oraz jak i które będą prowadzić szyby windowe.

Odnosnie wolnych piwnic na Mickiewicza 20, to wszystkie piwnice są przyporządkowane do lokali i w zależności czy ktoś korzysta z tych piwnic lub nie to jest indywidualna sprawa poszczególnych właścicieli.

Odnosnie pomieszczeń ogólnych to jest jedno i jest wykorzystywane dla mieszkańców, którzy chwilowo potrzebują przechować swoje rzeczy lub dla ekip remontowych, które są zatrudniane przez Zarząd.

Na tym odpowiedzi na wolne wnioski zakończono.

Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

Ad. 15 Przewodniczący WZC Stanisław P. stwierdził, że porządek obrad WZC został wyczerpany, podziękował wszystkim Członkom Spółdzielni za udział w zebraniu. Zakończył obrady WZC.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Roman Kaczor

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Stanisław P