

**PROTOKÓŁ**  
**Z WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIWERSKA”**  
**W WARSZAWIE**  
**Z DNIA 05 września 2018 ROKU**

Na dzień 05 września 2018 roku, godzina 19.00, zwołane zostało Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska w Warszawie z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie zebrania i stwierdzenie prawidłowości jego zwołania.
2. Wybór prezydium zebrania.
3. Wybór komisji skrutacyjnej.
4. Omówienie propozycji nowego Statutu SM Kiwerska oraz dyskusja nad przedstawionym projektem.
5. Podjęcie uchwały o przyjęciu nowego Statutu SM.
6. Omówienie propozycji przyjęcia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd może zaciągnąć bez zgody Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały o przyjęciu najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd może zaciągnąć bez zgody Walnego Zgromadzenia.
8. Zamknięcie zebrania.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Protokołu.

Zgromadzenie odbyło się w budynku Liceum Ogólnokształcącym imienia J. Lelewela, przy ul. Kiwerskiej 3 w Warszawie.

Na Zgromadzeniu obecni byli:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Członkowie:     | 29 osób wg załączonej listy                      |
| Zarząd:         | Prezes Zarządu – p. Zbigniew Woźniak             |
| Rada Nadzorcza: | Przewodniczący Rady – p. Dobiesław Rzemieniewski |
| Administrator:  | p. Dariusz Stefański                             |
| Radca Prawny:   | mec. Marek Wolski                                |

Lista obecności stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

MU

#### **Ad. 1**

Obrady otworzył Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak witając wszystkich obecnych. Prezes Zarządu stwierdził, że Zgromadzenie zostało zwołane w sposób prawidłowy i jest władne do podejmowania wiążących uchwał.

#### **Ad. 2**

Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak zaproponował wybór Pana Marka Wolskiego na Przewodniczącego Zgromadzenia.

W wyniku głosowania, większością głosów, Przewodniczącym Zgromadzenia został wybrany Pan Marek Wolski.

Pan Tomasz Kiełczewski zaproponował kandydaturę Pani Elżbiety Mezglewskiej-Popiołek na Sekretarza Zgromadzenia.

W wyniku głosowania, większością głosów, Sekretarzem Zgromadzenia została wybrana Pani Elżbieta Mezglewska-Popiołek.

#### **Ad. 3**

Następnie wybrano jednogłośnie Komisję Skrutacyjną w następującym składzie:

1. Pani Barbara Pliszka
2. Pan Tomasz Zdunek

#### **Ad. 4**

Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował przejście do pkt 4 obrad i rozpoczęcie dyskusji do przedstawienia prac nad projektem statutu przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Dobiesława Rzemieniewskiego. Pan Dobiesław Rzemieniewski omówił przebieg prac nad projektem statutu. Projekt przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 czerwca 2018 r. nie został przyjęty przez Walne Zgromadzenie, które podjęło decyzję o dalszych pracach i zwołaniu kolejnego Walnego Zgromadzenia we wrześniu. Prace nad projektem obejmowały konsultacje Rady Nadzorczej oraz chętnych członków Spółdzielni, w tym spotkanie robocze w dniu 1 sierpnia 2018 roku. W dwóch punktach nie doszło do uzgodnienia wspólnego stanowiska i w związku z powyższym, przedłożony projekt Statutu zawiera dwie alternatywne propozycje w § 26 ust. 2 pkt 1 w połączeniu z § 35 ust. 1 pkt 3 oraz w § 33, które zostaną poddane głosowaniu.

Pan Dobiesław Rzemieniewski przypomniał, iż prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał, w tym do przedstawionego projektu statutu posiadali członkowie spółdzielni, którzy mogli je zgłaszać do 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował, aby przed rozpoczęciem głosowania nad przyjęciem uchwały dotyczącej przyjęcia Statutu SM Kiwerska omówić poszczególne paragrafy. Dyskusja dotyczyła następujących paragrafów przedstawionego projektu Statutu SM Kiwerska:

rw

- 1) § 2 oraz § 3 ust. 5 – propozycja rozwinięcia zapisów o dane historyczne dotyczące SM Kiwerska. Walne Zgromadzenie podjęło decyzję, iż na stronie tytułowej ujęta zostanie informacja umożliwiająca ustalenie ww. danych. Walne Zgromadzenie zaakceptowało treść tytułu w brzmieniu: „Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanej przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 275466.
- 2) § 9 ust. 2 – dokonano zmiany redakcyjnej i zaakceptowano treść § 9 ust. 2 w brzmieniu: „W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć osobę o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania tego terminu.”
- 3) § 14 ust. 2 – wątpliwości członków spółdzielni wzbudził zapis: „zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami”. Pojawiły się pytania, jaka to będzie większość – Radca prawny potwierdził, iż chodzi o większość zwykłą. Wątpliwości budziło obciążenie ewentualną hipoteką mieszkań o niewyodrębnionej własności. Radca prawny stwierdził, iż cytowany zapis jest ujęty w takim brzmieniu w art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmian w omawianym paragrafie nie dokonano.
- 4) § 18 ust. 1 – radca prawny zasygnalizował wątpliwość, jaką może rodzić interpretacja zapisu dotycząca zmiany sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Zmian w omawianym paragrafie nie dokonano.
- 5) § 20 ust. 2 – Walne zgromadzenie sprecyzowało, iż zapis § 20 ust. 2 należy czytać łącznie z § 20 ust. 1.
- 6) § 21 ust. 1 – zgłoszono pytanie dotyczące treści § 21 ust. 1, w którym pojawia się pojęcie spółdzielczego prawa do lokalu, a zaraz po nim spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Radca prawny wyjaśnił, wątpliwości jakie może budzić wskazane postanowienie oraz to, że różnicowanie nazewnictwa jest istotne i ma wpływ na różnicowanie rozliczania kosztów.
- 7) § 24 ust. 2 Walne Zgromadzenie podjęło decyzję o skorygowaniu zapisu w związku z omyłką pisarską poprzez usunięcie słowa „zwykłej” i przyjęcie treści „Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw wyborowi.”
- 8) § 25 – wątpliwości zgłosił Radca prawny, który złożył propozycje usunięcia § 25 ze Statutu. Zapis pozostawiono.
- 9) § 26 ust. 2 pkt 1 oraz § 35 ust. 1 pkt 3 – paragrafy zawierały zapisy alternatywne, które zostały przedstawione kolejno przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej oraz p. Katarzynę Wojtkiewicz. Wyrażony został pogląd, iż posiadanie takiego planu da członkom SM Kiwerska, podczas podejmowania decyzji generujących znaczne koszty, pełniejszy obraz planowanego przedsięwzięcia na tle sytuacji finansowej spółdzielni. Wątpliwości członków spółdzielni w zakresie obu propozycji dotyczyły terminów, w których Roczny Plan Gospodarczy miały zostać opracowany i zatwierdzony, okresu jaki miały obejmować, zawartości (propozycja, aby obejmował plan w zakresie działalności technicznej dotyczącej nieruchomości SM Kiwerska). Ustalono, iż szczegóły tworzenia planu zostaną ujęte w Regulaminie Rady Nadzorczej. Podjęto decyzję o przerehabrowaniu treści poddawanych

MW

głosowaniu paragrafów i ustalono następującą treść § 26 ust. 2 pkt 1: „uchwalanie kierunków działalności gospodarczej stanowiących podstawę do przygotowania przez Radę Nadzorczą Roczno Planu Gospodarczego, a następnie zatwierdzanie Roczno Planu Gospodarczego Spółdzielni przedłożonego przez Radę” oraz § 35 ust. 1 pkt 3 „przygotowywanie i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Roczno Planu Gospodarczego Spółdzielni”.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad ww. treścią § 26 ust. 2 pkt 1 oraz § 35 ust. 1 pkt 3 Statutu.

Za: 21 uczestników

Przeciw: 0 uczestników

Wstrzymało się: 5 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że propozycja treści § 26 ust. 2 oraz § 35 ust. 1 pkt 3 Statutu została przyjęta większością głosów.

10) § 30 – ze względu na błędy w numeracji, zdecydowano o dokonaniu korekty numeracji ustępów w § 30.

11) § 31 ust. 1 – pojawiły się pytania dotyczące terminu na opracowanie protokołu z Walnego Zgromadzenia, sposobu archiwizacji uwag wnoszonych do protokołu. W związku z faktem, iż zgłaszane propozycje stanowiłyby zmiany merytoryczne do treści omawianego paragrafu, odstąpiono od dokonywania zmian.

12) § 33 ust. 2 - dyskusja toczyła się w zakresie długości przerwy, jaka musi upłynąć po drugiej kadencji, aby członek spółdzielni mógł zostać wybrany ponownie do Rady Nadzorczej. Przytoczone zostały przepisy art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym ustawodawca posługuje się pojęciem „kadencyjności rady”. Z drugiej strony, podniesiono argumenty, iż dotychczasowa praktyka umożliwiała wcześniejsze kandydowanie i sąd nie wnosił w tym zakresie zastrzeżeń. § 33 projekt statutu zawierał alternatywne propozycje w tym zakresie – przerwy rocznej oraz trzyletniej.

Przewodniczący Zgromadzenia zarządził głosowanie nad zapisem § 33 ust. 2: „Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie, przy czym nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór do Rady Nadzorczej osoby, która była jej członkiem przez dwie kolejne kadencje, może nastąpić nie wcześniej niż po upływie roku od zakończenia drugiej kolejnej kadencji”

Za: 21 uczestników

Przeciw: 3 uczestników

Wstrzymało się: 2 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że propozycja treści § 33 ust. 2 Statutu w przytoczonym powyżej brzmieniu została przyjęta większością głosów.

MU

13) § 37 ust. 2 – pojawiło się pytanie o sposób interpretacji ewentualnego głosowania w oparciu o zapis § 37 ust. 2, w przypadku gdy w trakcie głosowania 1 członek Rady nadzorczej będzie za przyjęciem uchwały, a 3 członków wstrzyma się od głosu. Radca prawny udzielił informacji, iż należy zastosować w tym przypadku § 24 ust. 2 statutu.

14) § 40 ust. 1 pkt 5 – przedstawiona została propozycja, aby uzupełnić treść o informację o prowadzeniu rejestru członków SM Kiwerska. Nie zostały dokonane zmiany w tym paragrafie.

15) § 41 Radca prawny zgłosił swoją rekomendację usunięcia paragrafu 41, ze względu na fakt, iż w spółdzielni mieszkaniowej reprezentowanie i prowadzenie spraw spółdzielni powinno stanowić kompetencję zarządu spółdzielni. W toku dyskusji ustalono, iż zamiarem autorów projektu było umożliwienie zlecenia zewnętrznemu wykonawcy administrowania nieruchomościami, a nie zarządzania sprawami Spółdzielni, w związku z powyższym zdecydowano o skorygowaniu treści § 41:

1. Jeżeli Walne Zgromadzenie tak zdecyduje, administrowanie nieruchomościami Spółdzielni może zostać powierzone, w zakresie ustalonym przez Walne Zgromadzenie, wyspecjalizowanemu podmiotowi świadczącemu takie usługi.

2. Warunki umowy na administrowanie nieruchomościami Spółdzielni, a także zasady wyboru oferty w postępowaniu konkurencyjnym określi Rada Nadzorcza.

3. Wyboru podmiotu, któremu powierzone zostanie administrowanie nieruchomościami Spółdzielni dokona Rada Nadzorcza

16) § 42 ust. 5 - Radca prawny przedstawił propozycję przeredagowania treści, która została zaakceptowana:

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą pozostawać w sytuacji konfliktu interesów ze Spółdzielnią jako wspólnicy, członkowie organów, pracownicy lub zleceniobiorcy w podmiotach gospodarczych (lub ich podwykonawcach) oferujących produkty lub usługi wobec Spółdzielni. W sytuacji stwierdzenia konfliktu interesów, zobowiązani są do natychmiastowego powstrzymania się od dalszych czynności i powiadomienia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, za pośrednictwem odpowiednio Zarządu lub Rady Nadzorczej, o zaistniałym konflikcie interesów.

#### **Ad. 5**

Przewodniczący Zgromadzenia ogłosił przejście do pkt 5 i zaproponował treść uchwały w przedmiocie przyjęcia Statutu Spółdzielni w brzmieniu:

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska postanawia uchylić tekst Statutu z dnia 28 grudnia 1989 roku z późniejszymi zmianami i przyjąć nowy tekst Statutu Spółdzielni stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Propozycję uchwały o ww. treści poddano pod głosowanie:

Głosowanie nad uchwałą nr 1 w/s Statutu Spółdzielni:

Za: 25 uczestników

MU

Przeciw: 1 uczestników

Wstrzymało się: 0 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta większością głosów.

#### Ad. 6

Przewodniczący Zgromadzenia ogłosił przejście do pkt 6 porządku obrad – omówienia propozycji przyjęcia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd może zaciągnąć bez zgody Walnego Zgromadzenia. W terminie do zgłaszania poprawek, złożona została propozycja uchwały zawierająca odmienny od uchwały przedłożonej przez Radę Nadzorczą sposób określania wysokości zobowiązań, jakie może zaciągnąć Zarząd. W toku dyskusji nie udało się uzgodnić wspólnego stanowiska. Część uczestników wskazywała na to, że uchwała, odnosząca się zgodnie z jednym z projektów do Rocznych Planów Gospodarczych, powinna zostać podjęta po rejestracji zmian statutu, uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni, opracowaniu przez Radę Nadzorczą Roczego Planu Gospodarczego i zatwierdzeniu tego planu przez Zgromadzenie. Część uczestników opowiadała się natomiast za podjęciem uchwały określającej najwyższą sumę zobowiązań jaką Zarząd może zaciągnąć bez zgody Zgromadzenia i uchyleniem dotychczasowej uchwały w tym przedmiocie.

Ze względu na późną porę i brak propozycji treści uchwały mogącej stanowić możliwy do zaakceptowania kompromis, Przewodniczący na wniosek Pana Dobiesława Rzemieniewskiego, zarządził głosowanie w celu ustalenia, czy kontynuować Walne Zgromadzenie w celu ustalenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd może zaciągnąć bez zgody Walnego Zgromadzenia, czy też przerwać obrady bez podejmowania uchwał w tym przedmiocie i wyczerpania porządku obrad.

Za przerwaniem obrad: 8 uczestników

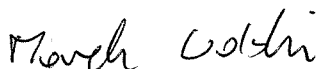
Przeciw: 6 uczestników

Wstrzymało się: 7 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że Walne Zgromadzenie podjęło decyzję o przerwaniu obrad w związku z powyższym Przewodniczący podziękował członkom za udział i zamknął obrady.

Przewodniczący

Marek Wolski



Sekretarz  
  
Elżbieta Mezglewska-Popiołek

#### Załączniki:

1. Zawiadomienie o zwołaniu Zgromadzenia
2. Lista obecności,
3. Uchwała nr 1