

**PROTOKÓŁ**  
**Z WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIWERSKA”**  
**W WARSZAWIE**  
**Z DNIA 28 CZERWCA 2018 ROKU**

Na dzień 28 czerwca 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. Sprawozdanie Rady Nadzorczej.
5. Sprawozdania Zarządu Spółdzielni.
6. Sprawozdanie Głównej Księgowej.
7. Podjęcie uchwały o przyjęciu bilansu Spółdzielni, zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz pokryciu straty na działalności mieszkaniowej za rok 2017.
8. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Zarządowi Spółdzielni za rok 2017.
9. Informacja Zarządu dotycząca wniosku o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów Spółdzielni w prawo własności.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej.
11. Omówienie propozycji zmian w treści statutu Spółdzielni oraz dyskusja nad przedstawionym projektem.
12. Podjęcie uchwały zatwierdzającej aktualizację statutu Spółdzielni.
13. Informacje Zarządu odnośnie spraw bieżących oraz planowanej działalności w roku 2019.
14. Dyskusja.
15. 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:	32 osoby wg załączonej listy
Zarząd:	Prezes Zarządu - Zbigniew Woźniak Członek Zarządu – Zdzisław Jaszczuk
Rada Nadzorcza:	Przewodniczący Rady - Dobiesław Rzemieniewski
Główna księgową:	Katarzyna Orzechowska
Samodzielna księgową:	Anna Socha
Administrator:	Dariusz Stefański
Radca Prawny:	Marek Wolski

Lista obecności stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

#### **Ad 1**

Obrady otworzył Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak witając wszystkich i przypominając podany do wiadomości Członków Spółdzielni porządek Zgromadzenia. 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 Dobiesława Rzemieniewskiego na Przewodniczącego Zgromadzenia.

W wyniku głosowania Przewodniczącym Zgromadzenia został wybrany Pan Dobiesław Rzemieniewski. Za kandydaturą opowiedziało się 100% uczestników.

Pan Dobiesław Rzemieniewski zaproponował kandydaturę Pana Marka Wolskiego na Sekretarza Zgromadzenia.

W wyniku głosowania Sekretarzem Zgromadzenia został wybrany Pan Marek Wolski. Za kandydaturą opowiedziało się 100% uczestników.

#### **Ad 3**

Następnie wybrano jednogłośnie Komisję Skrutacyjną w następującym składzie:

1. Pan Zdzisław Jaszczuk
2. Pan Tadeusz Falkowski

#### Ad 4

Sprawozdanie Rady Nadzorczej przedstawił Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Dobiesław Rzemieniewski, omawiając kolejno działania Rady w okresie od czerwca 2017 r. do czerwca 2018 r., w tym liczbę odbytych posiedzeń oraz przedmiot prac Rady.

Rada Nadzorcza zajmowała się w roku 2017 m.in. sprawami związanymi z remontem elewacji, toczącymi się sprawami sądowymi o aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste, ujednoczeniem stanu prawnego nieruchomości, połączeniem nieruchomości i przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zmianą Statutu Spółdzielni, badaniem sprawozdań i aktualnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Po przedstawieniu sprawozdania Rady Nadzorczej Przewodniczący Zgromadzenia Pan Dobiesław Rzemieniewski dopuścił pytania dotyczące przedstawionego sprawozdania. W związku z zadanymi pytaniami odbyła się dyskusja dotycząca analizy kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię oraz możliwości obniżenia kosztów i zwiększenia zysków Spółdzielni.

#### Ad 5

Sprawozdanie z prac Zarządu Spółdzielni przedstawił Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak, omawiając kolejno:

- stan zatrudnienia
- przedmiot zleceń i działania zleceniobiorców Spółdzielni,
- działania podejmowane przez Zarząd w roku 2017, w tym pozyskanie ekspertyz i ocenę celowości przeprowadzenia remontu elewacji i ocieplenia budynków, opracowanie planu remontu, dobór materiałów, pozyskanie ofert i wybór wykonawcy prac, podpisanie umowy na wykonanie prac budowlanych, wybór inspektora nadzoru, uzyskanie wymaganych prawem zezwoleń, przekazanie placu budowy, ustalenia związane z przebiegiem prac i opóźnieniem po stronie wykonawcy, współpracę z Radą Nadzorczą w sprawach związanych z toczącymi się sporami sądowymi o aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste, ujednoczeniem stanu prawnego nieruchomości, połączeniem nieruchomości i przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- monitoring poziomu zaległości czynszowych,
- zmianę najemcy lokalu użytkowego w budynku nr 14.

Sprawozdanie Zarządu stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Po przedstawieniu sprawozdania Zarządu Przewodniczący Zgromadzenia Pan Dobiesław Rzemieniewski dopuścił pytania dotyczące przedstawionego sprawozdania. W związku z zadanymi pytaniami odbyła się dyskusja dotycząca zasadności remontu elewacji i ocieplenia budynków, rozliczenia z wykonawcą z tytułu kar umownych za opóźnienie i wykonanie prac dodatkowych oraz aneksowania umowy z wykonawcą.

## Ad 6

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni przedstawiła Główna Księgowa Pani Katarzyna Orzechowska, omawiając kolejno:

- przychody i koszty działalności Spółdzielni,
- aktywa i pasywa Spółdzielni,
- poziom zadłużenia mieszkańców oraz najemców,
- stratę Spółdzielni za 2017 rok.

Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Po przedstawieniu sprawozdania Głównej Księgowej Przewodniczący Zgromadzenia Pan Dobiesław Rzemieniewski dopuścił pytania dotyczące przedstawionego sprawozdania. W związku z zadanymi pytaniami Pani Katarzyna Orzechowska przedstawiał dodatkowe wyjaśnienia dotyczące niektórych wydatków Spółdzielni, w tym wydatków na odśnieżania i sprzątanie nieruchomości.

## Ad 7

Przewodniczący Zgromadzenia ogłosił przejście do pkt 7 i zaproponował treść uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz pokrycia straty. Propozycje uchwał poddano pod głosowanie:

Głosowanie nad uchwałą nr 1 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017:

Za: 30 uczestników

Przeciw: 2 uczestników

Wstrzymało się: 0 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta większością głosów.

Głosowanie nad uchwałą nr 2 w sprawie pokrycia straty Spółdzielni za rok 2017:

Za: 31 uczestników

Przeciw: 0 uczestników

Wstrzymało się: 0 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta większością głosów.

## Ad 8

Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował treść uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2017 oraz udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni. Propozycję uchwały poddano pod głosowanie:

Głosowanie nad uchwałą nr 3 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.

Za: 25 uczestników

Przeciw: 1 uczestników

Wstrzymało się: 6 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta większością głosów.

Treść uchwał nr 1, 2 i 3 przedstawia załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

#### Ad 9

Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak przedstawił informację dotyczącą złożenia wniosków o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów Spółdzielni w prawo własności. Prezes Zbigniew Woźniak wyjaśnił, że złożenie wniosku zostało poprzedzone wystąpieniem do Pani Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy z prośbą o wyjaśnienie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących wykładni uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 roku, numer L/1217/2017, w której wyrażona została zgoda na udzielenie 95% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami. Wątpliwości dotyczyły możliwości skorzystania z bonifikaty przez właścicieli lokali w których zarejestrowana została działalność gospodarcza. Na odpowiedź Spółdzielnia musiała czekać 7 miesięcy, pomimo kilku ponagieł. Odpowiedź przedstawiała jednak korzystną dla Spółdzielni wykładnię, zgodnie z którą osoby które zarejestrowany w lokalu działalność gospodarczą, która faktycznie jest wykonywana poza lokalem, mogą skorzystać z pełnej bonifikaty wyrażonej w uchwale numer L/1217/2017, zaś osoby które wykonują w lokalu zarejestrowaną w nim działalność, mogą skorzystać z bonifikaty udzielonej proporcjonalnie do powierzchni wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Prezes Zbigniew Woźniak wyjaśnił następnie, że zamiarem Spółdzielni pozostaje przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego całości gruntów posiadanych przez Spółdzielnię, w związku z czym Spółdzielnia planuje wystąpić o połączenie nieruchomości Spółdzielni do jednej księgi wieczystej. Wniosek po połączenie nieruchomości musi jednak zostać poprzedzony ujednoczeniem stanu prawnego obu nieruchomości, to jest doprowadzeniem do sytuacji w której te same osoby i w takich samych udziałach będą współużytkownikami wieczystymi obu nieruchomości. Ujednoczenie stanu prawnego przedłuża się, bowiem cały czas mają miejsce kolejne przypadki rozdysponowania przez właścicieli prawem do lokalu z pominięciem udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00375012/0. Po uzyskaniu informacji o takim przeniesieniu prawa do lokalu, Spółdzielnia stara się udzielić zainteresowanym osobom pomocy w szybkim podpisaniu kolejnego aktu notarialnego, jeżeli jest to potrzebne lub złożeniu stosownego wniosku do ksiąg wieczystych.

#### **Ad 10**

Przewodniczący Zgromadzenia ogłosił przejście do pkt 10 porządku obrad, to jest wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej. Zgłoszeni zostali następujący kandydaci:

- Pani Danuta Seheń,
- Pan Tomasz Krysicki,
- Pan Krzysztof Śmietanka.

Przed głosowaniem odbyła się dyskusja o możliwości kandydowania do rady przez Pana Tomasza Krysickiego oraz wyjaśnienie zasad głosowania. Ustalono, że w sytuacji, gdy liczba kandydatów jest równa liczbie miejsc, które należy obsadzić, członkami Rady Nadzorczej zostaną osoby, które uzyskają minimum 50% plus jeden głosów osób, biorących udział w głosowaniu. Następnie przeprowadzono głosowanie tajne i komisja skrutacyjna przystąpiła do liczenia głosów.

#### **Ad 11**

Przewodniczący Dobiesław Rzemieniewski przedstawił informację o pracach Rady Nadzorczej nad projektem uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni. Przypomniał także, iż nowelizacja statutu była przedmiotem konsultacji z członkami Spółdzielni i każdy mógł zgłosić do niej uwagi. Następnie podziękował tym Spółdzielcom, którzy zechcieli takie uwagi zgłosić. Przed przejściem do omówienia kolejnych postanowień projektu uchwały oraz zgłoszonych uwag, wywiązała się dyskusja na temat kierunku zmian Statutu, to jest na temat tego czy zmiany powinny ograniczyć się do dostosowania treści Statutu do wymogów wynikających z aktualnego stanu prawnego, czy też zmiany powinny być dalej idące i treść Statutu powinna zostać rozwinięta poprzez doprecyzowanie kompetencji organów Spółdzielni, w tym w szczególności doprecyzowanie zasad zaciągania zobowiązań przez Spółdzielnię. Dyskusja toczyła się również nad tym, które propozycje mogą być przedmiotem obrad i głosowania. W toku dyskusji wyjaśnienia wymagały zasady zgłaszania przez Członków Spółdzielni projektów uchwał oraz uwag do projektów uchwał, które mogą być następnie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

#### **Ad 12**

W związku z tym, iż w toku dyskusji nie doszło do uzgodnienia rozbieżnych stanowisk, pozwalającego na podjęcie głosowania nad uchwałą o zmianie Statutu, ustalono, że prace nad projektem uchwały o zmianie Statutu będą kontynuowane i w tym celu na przełomie lipca i sierpnia 2018 roku zostanie zorganizowane spotkanie przedstawicieli Rady Nadzorczej i osób chcących przedstawić propozycje zmian Statutu. Po spotkaniu zostanie zwołane kolejne Walne Zgromadzenie, którego przedmiotem będzie uchwalenie zmian Statutu.

#### **Ad 10 c.d.**

Komisja Skrutacyjna podała wyniki głosowania w wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej.

Ogółem oddano 31 głosów, w tym 3 głosy nieważne.

Pani Danuta Seheń - 23 głosy,

Pan Tomasz Kryszcki - 12 głosów,

Pan Krzysztof Śmietanka - 25 głosów.

Komisja skrutacyjna stwierdziła, że do Rady Nadzorczej zostali wybrani: Pani Danuta Seheń i Pan Krzysztof Śmietanka.

#### Ad 13

Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak przedstawił informacje odnośnie spraw bieżących i planowanych przez Spółdzielnię na rok 2019. W związku z trwającymi pracami nad ociepleniem budynków Prezes Zbigniew Woźniak podkreślił konieczność zgłaszania wszelkich uwag i usterek zauważonych przez mieszkańców. Plac zabaw zostanie czasowo usunięty. Planowana jest renowacja terenów zielonych oraz remont lub wymiana bram przesuwanych. W dalszej kolejności Spółdzielnia rozważa malowanie klatek schodowych oraz renowację wnętrza wind.

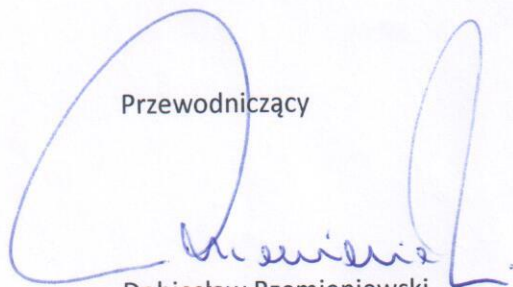
#### Ad 14

Przedmiotem dalszej dyskusji były kwestie takie jak: uciążliwości związana z remontami poszczególnych lokali i możliwości uregulowania ograniczeń w tym zakresie, usytuowanie ławek, koszty wykonania zadaszeń nad balkonami, utrzymanie zieleni, wykorzystanie suszarni na ostatnich piętrach budynków oraz zasady rozliczeń opłat za ogrzewanie.

#### Ad 15

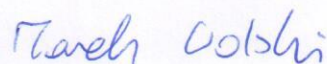
W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia Pan Dobiesław Rzemieniewski podziękował zebrany za udział w Zgromadzeniu i zamknął obrady.

Przewodniczący



Dobiesław Rzemieniewski

Sekretarz



Marek Wolski

Załączniki:

1. Zawiadomienie o zwołaniu Zgromadzenia
2. Lista obecności,
3. Sprawozdanie Rady Nadzorczej,
4. Sprawozdanie Zarządu,
5. Sprawozdanie Finansowe
6. Uchwała nr 1, 2 i 3