

Protokół
z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska
z dnia 29 października 2018 roku

Na dzień 29 października 2018 roku, godzinę 19, 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 uchwały w sprawie kierunków działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni.
5. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni.
6. Omówienie propozycji uchwały o przyjęciu najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd może zaciągać bez zgody Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały o przyjęciu najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd może zaciągać bez zgody Walnego Zgromadzenia.
8. Zamknięcie zebrania.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 6 do niniejszego Protokołu. Zgromadzenie odbyło się w budynku Liceum Ogólnokształcącego im. J. Lelewela, przy ul. Kiwerskiej 3 w Warszawie. Na zebraniu oprócz członków Spółdzielni obecni byli: Prezes Zarządu p. Zbigniew Woźniak, Administrator p. Dariusz Stefański oraz Radca Prawny p. Marek Wolski. Uprawnionych do głosowania było 49 osób. Lista obecności wraz z pełnomocnictwami stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

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

Na Przewodniczącego Zgromadzenia wybrano Mec. Marka Wolskiego.

Na Sekretarza Zgromadzenia wybrano p. Barbarę Pliszkę.

Do Komisji Skrutacyjnej wybrano p. Tomasza Kiełczewskiego (zastąpionego później przez p. Małgorzatę Krystowską) i p. Mikołaja Urbanowskiego.

Przewodniczący Zgromadzenia zarządził przejście do p.4 porządku obrad i poprosił o zabranie głosu Przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Dobiesława Rzemieniewskiego który wyjaśnił, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek 18 członków Spółdzielni, a jego termin zgodnie ze Statutem ustaliła Rada Nadzorcza. Celem zebrania jest omówienie propozycji dotyczących kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni. Obecnie wpłynęły dwa projekty, każdy zawierający propozycje dwóch uchwał.

MW

Pierwszy projekt, podpisany przez 18 członków Spółdzielni (zał. nr 1 i 2) większy wpływ na działalność gospodarczą oddaje Walnemu Zgromadzeniu.

Drugi projekt, zgłoszony przez Radę Nadzorczą (zał. nr 3 i 4), pozostawia większe kompetencje w sprawach gospodarczych tejże Radzie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odniósł się krytycznie do pierwszego projektu, który jego zdaniem zawiera punkty sprzeczne, uniemożliwia też dotrzymanie zobowiązań wobec firmy wykonującej ocieplenie i spowoduje paraliż działań Spółdzielni.

W obronie pierwszego projektu miała zabrać głos p. Katarzyna Wojtkiewicz, ale p. Ewa Bińkowska zgłosiła wątpliwość, czy osoby niebędące członkami Spółdzielni mogą w ogóle zabierać głos i brać udział w głosowaniach. Mec. Wolski wyjaśnił, że członkowie Spółdzielni mogą korzystać z pomocy osób im towarzyszących, jednak osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu. Głos mogą natomiast zabierać osoby zastępujące nieobecnych członków Spółdzielni jako ich pełnomocnicy. Po tym wyjaśnieniu p. Tomasz Kielczewski, który udzielił pełnomocnictwa córce, p. Katarzynie Wojtkiewicz, opuścił zebranie tłumacząc ten fakt złym samopoczuciem. W tej sytuacji w Komisji Skrutacyjnej zastąpiła go p. Małgorzata Krystowska.

Dyskutując ze stanowiskiem Przewodniczącego Rady Nadzorczej p. Maria Rojek zadała pytanie, jakie konkretnie niebezpieczeństwa nam grożą po przyjęciu pierwszego projektu, a p. Mikołaj Urbanowski zwrócił uwagę, że większość wydatków Spółdzielni to koszty osobowe, które należy przejrzeć pod kątem oszczędności. Przypomniał też o zapewnieniach Zarządu, że remont budynków nie wpłynie na wysokość czynszów. Wg niego powodem ustalenia czynszów wyższych (6 zł/m^2) niż średnia rynkowa ($4,5 \text{ zł/m}^2$) jest przerost zatrudnienia i nietrafione inwestycje.

Prezes Spółdzielni oświadczył, że jeżeli zostanie nałożony kaganiec na wydatki, będzie musiało się zbierać często Walne Zgromadzenie. Przewodniczący Zgromadzenia przypomniał natomiast, że Walne Zgromadzenie może odbyć się w terminie 3 tygodni od zwołania, Rada i Zarząd Spółdzielni muszą więc mieć możliwość podejmowania działania w sytuacjach awaryjnych.

Następnie zabrała głos p. Katarzyna Wojtkiewicz wyjaśniając, że w projekcie przedstawionym przez 18 członków Spółdzielni chodzi o oszczędności w gospodarowaniu finansami. Wskazała, że mimo strat poniesionych przez Spółdzielnię w ubiegłym roku, Rada Nadzorcza dnia 8 sierpnia podjęła uchwałę, aby ekipa wykonująca ocieplenie budynków odnowiła elewację (malowanie, obróbki blacharskie) pawilonu wynajmowanego lecznicy weterynaryjnej. Przypomniała, że na Walnym Zgromadzeniu przestrzegano przed zlecaniem dodatkowych prac obciążających finanse Spółdzielni. Dotyczy to też odrzuconego przez Radę Nadzorczą projektu Zarządu, by w budynku nr 16 przekształcić pralnię i suszarnię na mieszkanie dla osoby, która w przyszłości zajęłaby się utrzymywaniem porządku na terenie Spółdzielni. P. Katarzyna Wojtkiewicz wskazała też, że w projekcie Rady Nadzorczej brak jest docelowej kwoty czynszu, którą chcielibyśmy osiągnąć w wyniku lepszego gospodarowania. Uważa, że należy przejrzeć formy zatrudnienia osób wykonujących prace na zlecenie Spółdzielni. W jej ocenie w projekcie Rady Nadzorczej brak jest konkretnych propozycji.

Prezes Zarządu zwrócił uwagę, że SM Kiwerska zajmuje obszar ok. 1 ha i z tym związane są stosunkowo wysokie koszty utrzymania porządku, oświetlenia itp. Porównując koszty Spółdzielni z innymi Spółdzielniami należy mieć na uwadze to ile lokali znajduje się na porównywanym terenie.

MW

Głos w dyskusji zabrała p. Ewa Bińkowska, opowiadając się za projektem Rady Nadzorczej i wskazując na uprawnienia organów Spółdzielni wybranych głosami jej członków.

Następnie p. Dariusz Żardecki przedstawił się jako były Przewodniczący Rady Nadzorczej i wytknął inicjatorom zwołania Zgromadzenia, że w przeszłości sprzeciw osób z tej grupy wobec działań dewelopera budującego dom w sąsiedztwie naraził Spółdzielnię na straty.

O głos poprosiła p. Barbara Pliszka i zwróciła uwagę, że zebranie zwołano nie po to, aby się kłócić, ale żeby znaleźć sposób na obniżenie kosztów Spółdzielni, co zresztą zalecała również Komisja Rewizyjna RN w swoim sprawozdaniu.

Następnie zabrał głos p. Mikołaj Urbanowski. W jego ocenie Rada Nadzorcza funkcjonuje źle, dlatego, nie zgadzając się z jej decyzjami takimi jak np. wydatek 1 300 tys. zł na ocieplenie budynków, zrezygnował z udziału w pracach Rady. Stwierdził, że dawniej zysk wypracowany przez Spółdzielnię był przeznaczany na dopłaty do czynszu, a obecnie Rada uznała, że dopłat nie będzie. Wskazał, że opłaty za jego mieszkanie (lokal niewydzielony) wzrosły o ponad 50%. Przypomniął o zgłaszanych zastrzeżeniach do jakości prac związanych z ocieplaniem i do długości ich trwania w budynku nr 12.

P. Maria Rojek zgłosiła pojawienie się zacieku z dachu w jej lokalu, co wg niej mogło być związane z instalacją wind zewnętrznych przez ekipę remontową.

Z kolei p. Wanda Fisher korzystając z obecności prawnika zapytała, dlaczego odmawia się przyjęcia określonych osób na członków Spółdzielni. Przypomniała też, że władze Spółdzielni, ignorując żądania jej członków, nie zwołały w przeszłości Walnego Zgromadzenia w spornej sprawie instalacji stacji bazowej telefonii komórkowej na dachu budynku nr 12.

Mec. Marek Wolski wyjaśnił, że nie można być członkiem spółdzielni nie mając tytułu do lokalu – wynika to z ustawy.

Na zakończenie dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej zawiadomił zebranych, że planowany jest audyt działalności gospodarczej Spółdzielni. Audytor jest wybierany spośród trzech zgłaszających się firm.

Postanowiono przystąpić do głosowania nad projektami uchwał. Przed głosowaniem uchwały dotyczące kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni zawarte w obu projektach odczytał Przewodniczący Zgromadzenia.

Wynik głosowania nad uchwałą zgłoszoną przez 18 członków Spółdzielni (zał. nr 1):

18 głosów za

25 głosów przeciw

4 osoby wstrzymały się

Wynik głosowania za uchwałą zgłoszoną przez Radę Nadzorczą (zał. nr 3):

28 głosów za

5 głosów przeciw

15 osób wstrzymało się

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że uchwała została przyjęta według projektu zgłoszonego przez Radę Nadzorczą.

Pozostało przegłosowanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć Zarząd bez zgody Walnego Zgromadzenia. Wobec braku określonej sumy w projekcie 18 członków Spółdzielni (zał. nr

MW

2), głosowaniu postanowiono poddać w pierwszej kolejności kwoty zobowiązań określone w projekcie Rady Nadzorczej (zał. nr 4). Przed głosowaniem wyrażano wątpliwości wobec sformułowania dotyczącego najwyższej kwoty, jaką „Zarząd bez zgody Walnego Zgromadzenia może zaciągnąć wobec **jednego podmiotu** na 100 tys. zł.” Zwracano uwagę, że jeżeli takich podmiotów byłoby dziesięć, to kwota wyniosłaby 1 milion. Padła propozycja, by takie wydatki były możliwe tylko w przypadku awarii, ale tego wniosku nie uwzględniono. Zresztą nawet w przypadku awarii taka kwota w ocenie p. Marii Malmurowicz wydaje się za wysoka – w całym okresie istnienia Spółdzielni tak kosztownych awarii nie było.

Mimo tych zastrzeżeń projekt uchwały Rady Nadzorczej poddano głosowaniu w wersji niezmienionej.

Wynik głosowania:

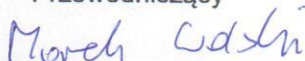
31 głosów za

14 głosów przeciw

4 osoby wstrzymały się

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że uchwała według projektu zgłoszonego przez Radę Nadzorczą została przyjęta, wobec czego porządek obrad został wyczerpany. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zamknął obrady.

Przewodniczący



Marek Wolski

Sekretarz



Barbara Pliszka

Załączniki:

1. projekt pierwszej uchwały zgłoszony przez 18 członków SM Kiwerska
2. projekt drugiej uchwały zgłoszony przez 18 członków SM Kiwerska
3. projekt pierwszej uchwały zgłoszony przez RN
4. projekt drugiej uchwały zgłoszony przez RN
5. lista obecności wraz z pełnomocnictwami
6. zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia