

## Protokół

### z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiewerska” w Warszawie,

które odbyło się w dniu 22 czerwca 2023 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „Kiewerska” zostało zwołane na dzień 22 czerwca 2023 r. na godz. 18.00 z następującym porządkiem obrad.

1. Otwarcie zebrania i stwierdzenie prawidłowości jego zwołania.
2. Wybór prezydium zebrania.
3. Wybór komisji skrutacyjnej.
4. Przedstawienie przez Główną Księgową bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2022 rok.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu SM „Kiewerska” za 2022 rok oraz omówienie rozliczenia Roczno-Planu Gospodarczego za 2022 rok.
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Kiewerska” za 2022 rok.
7. Podjęcie uchwał:
  - a) o zatwierdzeniu sprawozdania z działalności Zarządu SM „Kiewerska” za 2022 rok oraz o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2022 rok;
  - b) o udzieleniu absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2022 rok;
  - c) o zatwierdzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2022 rok.
8. Podjęcie uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej SM „Kiewerska” za 2022 rok.
9. Wybory uzupełniające członków Rady Nadzorczej.
10. Informacje Rady Nadzorczej na temat Roczno-Planu Gospodarczego na 2023 rok.
11. Dyskusja.
12. Podjęcie uchwały o zatwierdzeniu Roczno-Planu Gospodarczego na 2023 rok.
13. Informacja Rady Nadzorczej na temat stanu elewacji.
14. Zamknięcie zebrania.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu. Zgromadzenie odbyło się w budynku Liceum Ogólnokształcącego im. J. Lelewela przy ul. Kiewerskiej 3 w Warszawie. Lista obecności wraz z pełnomocnictwami stanowi załącznik nr 2.

**Ad 1, 2, 3.** Obrady otworzył Prezes Zarządu Pan Zbigniew Woźniak, witając wszystkich obecnych oraz stwierdzając, że Zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo i jest władne podejmować wiążące uchwały. Na Przewodniczącego Zgromadzenia wybrano Pana Dobiesława Rzemieniewskiego. Na Sekretarza Zgromadzenia wybrano Panią Elżbietę Sommer-Szklarską. Przy stole prezydialnym zasiadali również: Radca Prawny Pani Joanna Senkowska i Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Tomasz Krywicki. Udział w zebraniu wzięła

Główna Księgowa Spółdzielni Pani Maria Kałaur-Resiak i Administrator Pan Dariusz Stefański.

**Ad 4.** Przewodniczący Zgromadzenia oddał głos Głównej Księgowej Spółdzielni Pani Marii Kałaur-Resiak, która od 1 stycznia 2023 r. zastąpiła Panią Katarzynę Orzechowską. Omówiono stan finansów SM „Kiwerska”, oceniając je jako dobre. Wypracowano zysk z działalności mieszkaniowej w wysokości 76.152,74 zł oraz z tytułu najmów 140.817,07 zł. Bilans oraz rachunek zysków i strat za 2022 r. stanowi załącznik nr 3 do protokołu. Członkowie Spółdzielni zadawali pytania dot. czynszów, opłat za co. i cw. – wzrost w 2023 r. o 70% w porównaniu z 2022 rokiem. Zadano pytanie, dlaczego nadwyżki z czynszów nie są zwracane mieszkańcom. Prezes Pan Zbigniew Woźniak argumentował to potrzebą utrzymania rezerwy finansowej w wypadku dużych podwyżek (np. z Veolii), niezależnych do spółdzielni.

**Ad 5.** Głos zabrał Prezes Zarządu Pan Zbigniew Woźniak. Omówił działania Zarządu w 2022 r. oraz wykonanie Roczego Planu Gospodarczego za 2022 r. Przedstawiono strukturę zatrudnienia w SM „Kiwerska”, scharakteryzowano przedsięwzięcia jakie zrealizowano w 2022 r., podano wyniki finansowe (pełna treść dokumentu – załącznik nr 4).

**Ad 6.** Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Tomasz Krysicki przedstawił sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok. Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni. Podjęto szereg decyzji i uchwał mających wpływ na jakość życia mieszkańców Spółdzielni „Kiwerska”. Przewodniczący RN Tomasz Krysicki przedstawił zebrany wyniki prac Komisji Rewizyjnej z najważniejszymi wnioskami i zaleceniami (pełna treść dokumentu – załącznik nr 5).

**AD 7.** Podjęcie uchwał. W punkcie tym Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Dobiesław Rzemieniewski poddał pod głosowania następujące uchwały.

**Uchwała nr 1/2023** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „Kiwerska” z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022.

Wyniki głosowania:

Obecne na sali były 22 osoby uprawnione do głosowania.

Za przyjęciem – 19 głosów,

Przeciwko – 0 głosów,

Wstrzymały się – 3 osoby.

Uchwała przeszła większością głosów (pełny tekst Uchwały nr 1/2023 – załącznik nr 6).

**Uchwała nr 2/2023** w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi SM „Kiwerska”. Obecne były na sali 22 osoby uprawnione do głosowania.

Za przyjęciem – 18 głosów,

Przeciwko – 0 głosów,

Wstrzymały się – 4 głosy.

Uchwała przeszła większością głosów (pełny tekst Uchwały nr 2/2023 – załącznik nr 7).

**Uchwała nr 3/2023** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.

Obecne na sali były 22 osoby uprawnione do głosowania.

Za przyjęciem – 21 głosów,

Przeciwko – 0 głosów,

Wstrzymujący się – 1 głos.

Uchwała przeszła większością głosów (pełny tekst Uchwały nr 3/2023 – załącznik nr 8).

**Ad 8.** Nadwyżki finansowe w naszej spółdzielni zawsze były dzielone na fundusz remontowy i środki bieżące. W tym roku sytuacja jest wyjątkowa, nie wiadomo jakie podwyżki niezależne od spółdzielni czekają mieszkańców. Rada Nadzorcza i Zarząd rekomendowały członkom spółdzielni aby nadwyżkę bilansową za 2022 rok, w wysokości 216.969,81 zł, przeznaczyć na powiększenie środków obrotowych spółdzielni.

Przystąpiono do głosowania nad **Uchwałą nr 4/2023** w sprawie nadwyżki bilansowej za 2022 rok. Obecne na Sali były 22 osoby uprawnione do głosowania.

Za przyjęciem - 21 głosów,

Przeciwko – 0 głosów

Wstrzymujący się – 1 głos.

Uchwała przeszła większością głosów (pełny tekst Uchwały nr 4/2023 – załącznik nr 9).

**Ad 9.** Wybory tajne, uzupełniające do Rady Nadzorczej. Zgłoszono trzech kandydatów na dwa miejsca.

1. Danuta Seheń,

2. Grażyna Halama,

3. Kacper Ruda.

Komisja skrutacyjna przystąpiła do zliczania głosów. Do Rady Nadzorczej weszli

- Pani Danuta Seheń – 14 głosów;

- Pan Kacper Ruda – 18 głosów.

Pani Grażyna Halama uzyskała zbyt małą liczbę głosów.

**Ad 10,11.** Głos zabrał Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Dobiesław Rzemieniewski, informując zebranych o Rocznym Planie Gospodarczym na 2023 rok. Stwierdził, że trudno jest w połowie br. ustalać planu na 2023 r. Rada Nadzorcza na następnym Walnym Zgromadzeniu, jeszcze w tym roku (listopad/grudzień) przedstawi szeroko zakrojony plan na 2024 rok.

Głos zabrał Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Tomasz Krysicki, wyjaśniając zebrany różnice między kosztami z funduszu remontowego a finansami bieżącymi spółdzielni.

W chwili obecnej spółdzielnia ma w banku Credit Agricole na koncie bieżącym 475.474,17 zł - fundusz remontowy. W dyskusji głos zabrał Prezes Pan Zbigniew Woźniak, proponując założenie monitoringu na naszym terenie (koszt ok. 50 tys.), argumentując to bezpieczeństwem i kradzieżami mienia. Wiele głosów na sali było przeciwnych ww. propozycji (G. Halama, E. Bińkowska, M. Krystowska). Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Tomasz Krysicki stwierdził, że wg statutu spółdzielni to Walne Zgromadzenie ma decydujący głos w sprawie RPG. Proponuje wysłuchać propozycji członków Walnego Zgromadzenia i zrobić analizę określonych wydatków. W RPG na 2023 r., zaproponowanym przez Radę Nadzorczą, są wydatki z funduszu remontowego na: spłatę rat dźwigów osobowych w trzech budynkach naszej spółdzielni oraz projekt przebudowy wiat śmietnikowych. Reszta propozycji, zostanie umieszczona w RPG na 2024 r., opracowanym przez Radę Nadzorczą i przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu pod koniec 2023 roku.

**AD 12.** Przystąpiono do głosowania nad **Uchwałą nr 5/2023** w sprawie zatwierdzenia Roczego Planu Gospodarczego na 2023 r. Obecne na sali były 22 osoby uprawnione do głosowania.

Za przyjęciem – 17 głosów,

Przeciwko – 0 głosów,

Wstrzymało się – 5 głosów.

Uchwała przeszła większością głosów (pełny tekst Uchwały nr 5/2023 – załącznik nr 10).

Po podjęciu uchwały dyskusja była kontynuowana. Uczestniczki Walnego Zgromadzenia (E. Bińkowska i M. Krystowska) poruszyły sprawę rozliczenia gazu, czy powinno się rozliczać gaz od m<sup>2</sup> czy liczby mieszkańców w danym lokalu. Następnie głos zabrała Pani Grażyna Halama, w sprawach: monitoringu – jest przeciwna; łąki kwietnej - najlepszy miejscem jest działka od strony ul. Kiwerskiej, pomiędzy budynkami nr 12 i 14 (ale ta działka należy do miasta); zasadności używania nawozów na trawie, szczególnie pomiędzy budynkami nr 12 i 14; ciepłej wody - jaka jest temperatura dostarczanej wody przez Veolię i czy można wynegocjować jej obniżenie. Pan A. Malinowski - wrócił do tematu kwietnej łąki. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia nie podjęli decyzji w tej sprawie. Pan Tomasz Krysicki podjął temat odnawialnych źródeł energii – założenia na budynkach naszej spółdzielni baterii fotowoltaicznych. Omówił też, propozycje Veolii na zainstalowanie systemu BES Hubgrade. Zwrócił uwagę, że na terenie Warszawy spółdzielnie mieszkaniowe różnie opiniują ww. system. Inne tematy w dyskusji (E. Sommer, D. Żardecki, E. Bińkowska, G. Halama,

M. Krystowska, K. Ruda) to: remont holi i klatek schodowych; podnośniki dla niepełnosprawnych (temat wracający od wielu lat na Walnych Zgromadzeniach); zarośnięte przejścia od ul. Podleśnej (za ogrodzeniem spółdzielni) – kto za to odpowiada; remont ogrodzenia i ew. wymiana furtek; modernizacja zraszaczy; siłowania plenerowa.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Dobiesław Rzemieniewski poinformował, że komisja wyłoniona przez Radę Nadzorczą opracowała propozycje do RPG na najbliższe lata (załącznik nr 11).

Radca Prawny Spółdzielni Pani Joanna Senkowska, wyjaśniła kwestię przekształcenia działek na obrzeżach naszego terenu (ok. 1500 m<sup>2</sup>) we własność. Poinformowała, że Sejm przegłosował ustawę i projekt trafił do Senatu. Proponowane zapisy są korzystne dla spółdzielni mieszkaniowych.

**AD 13.** W tym punkcie zebrania głos zabrał Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Tomasz Krywicki. Poinformował zebranych o sytuacji z firmą ASBUD, która w latach 2017 – 2018 wykonała remont elewacji budynków nr 12, 14 i 16. Na ścianach zewnętrznych pojawiły się dość szybko zabrudzenia, zacieki oraz porosty. Okazało się, że firma ASBUD zastosowała farbę elewacyjną innego typu niż ustalono w kontrakcie. Zamiast farby krzemianowej – oddychającej, zastosowano farbę akrylową. Farba krzemianowa jest trwale odporna na grzyby, algi i porosty oraz doskonale paroprzepuszczalna, w czasie opadów ma zdolność samooczyszczania. Zapewnia wieloletnią trwałość. Natomiast farba akrylowa nie ma zdolności samooczyszczania, nie jest odporna na grzyby i porosty. Inwestor zastosował farbę akrylową bez uzgodnień z projektantem. Wdrożono postępowanie wyjaśniające.

**Ad 14.** Porządek obrad został wyczerpany. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zamknął obrady.

Przewodniczący Zebrania



Dobiesław Rzemieniewski

Sekretarz



Elżbieta Sommer-Szklarska

**Załączniki:**

1. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia;
2. Lista obecności wraz z pełnomocnictwami;
3. Bilans oraz rachunek zysków i strat za 2022 r.;
4. Sprawozdanie z działalności Zarządu SM „Kiwerska” za 2022 r.;
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „Kiwerska” za 2022 r.;
6. Uchwała nr 1/2023 r.;
7. Uchwała nr 2/2023 r.;
8. Uchwała nr 3/2023 r.;
9. Uchwała nr 4/2023 r.;
10. Uchwała nr 5/2023 r.;
11. Protokół z posiedzenia Komisji ds. RPG.