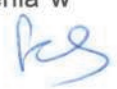


PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIWERSKA” W WARSZAWIE w dniu 28 maja, 2025 r.

Wspólne posiedzenie RN i Zarządu

KIP. SAK. 25.06.022. RN

1. W posiedzeniu udział wzięli członkowie Rady Nadzorczej „Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska” (określanej dalej jako RN SM „Kiwerska”) zgodnie z listą obecności, którą stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania. W posiedzeniu uczestniczył także Pan Tomasz Krysicki, przedstawiciel Zarządu Spółdzielni.
2. Po podpisaniu listy obecności przez członków Rady i stwierdzeniu kworum, przyjęto zaproponowany porządek obrad oraz powołano Komisję Skrutacyjną.
Po spełnieniu powyższych formalności, przystąpiono do wysłuchania informacji Pana Tomasza Krysickiego, w odniesieniu do kolejnych punktów od 3 - 8 przyjętego porządku obrad RN SM „Kiwerska”.
- Ad.3. Decyzja o wyborze systemu „Mieszczanin” jest decyzją wspólną - Gł. Księgowej oraz Panów - Tomasza Krysickiego oraz Wojciecha Kaniewskiego. Jest to bowiem najpopularniejszy system dostępny na rynku polskim (większość kandydatek na główną księgową go znała); wstępna oferta zawiera minimalną konfigurację dla wspólnoty mieszkaniowej (np. pełnej bez księgowości) i wynosiła 13.642 PLN netto (jednorazowo) + 606 PLN netto (miesięcznie za wsparcie i chmurę) oraz 640 EUR (jednorazowo) za zakup silnika baz danych SAP SQL AnyWhere. Po rozmowach oraz ponad 5-cio godzinnej prezentacji i spotkaniach zdalnych, wypracowano opcję dopasowaną do realnych potrzeb SM „Kiwerska” (tj pełna księgowość F-K, rozliczanie mediów, fakturowanie pożytków, nieruchomości-członkowie-wkłady, bank – wpłaty masowe/indywidualne konta itd.) - łącznie 41.423 PLN netto (jednorazowo)+ 784 PLN netto (ABO miesięczne) + te jednorazowe 640 EUR. Przy czym w tych, w zaokrągleniu 41.000 PLN to 28.000 stanowi wdrożenie i szkolenia (75h), a koszt programu wynosi 12.000 PLN. Przy czym są to kwoty przybliżone, a dokładne koszty Pan Tomasz Krysicki przedstawi na kolejnym wspólnym zebraniu RN i Zarządu. Po zawarciu umowy, czas analizy przedwdrożeniowej to okres od 6 do 8 tygodni, instalacja 1 tydzień, wdrożenie systemu i szkolenia zajmie od 2 do 3 miesięcy.
- Ad.4. Sprawozdanie finansowe za 2024 rok będzie przygotowane przez Główną Księgową i dostarczone na następne zebranie, które finalnie zaplanowano na dzień 2.06.2025 r.
- Ad.5. Bieżąca sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień 28 maja br. przedstawia się następująco: PKO BP -152.249,58 PLN; rachunek bieżący, Credit Agricole: 259,15 PLN; rachunek bieżący + 809.000 w lokatach 30-dniowych + 25.863,87 lokata 12 miesięcy, którą stanowi rezerwa na poczet ewentualnego zwrotu kaucji firmie ASBUD.
Jeśli chodzi o regulowanie przez lokatorów zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, to generalnie spośród lokatorów jest jedna osoba która zalega na kwotę przekraczającą 10.000 PLN. Są także osoby które wpłacające nieregularnie (raz na kwartał lub pół roku), ale w ostateczności wychodzą na +/- zero, więc w ich przypadku wiadomo że ich zadłużenie jest chwilowe i kontrolowane. Pan T. Krysicki uważa, że implementacja nowego programu będzie doskonałą okazją do ponownego uzgodnienia wszystkich sald.
Jeśli chodzi o rozliczenia mediów, to wszyscy mieszkańcy otrzymali takie rozliczenia w połowie maja 2025 r.



Dzięki renegocjacji nowego Zarządu (działającego od lipca 2024 roku) warunków umowy z firmą Veolia, w zakresie kosztów stałych dostawy energii ciepłej do budynków Spółdzielni, udało się obniżyć zryczałtowany koszt ogrzania mieszkań o 24%, tj. z kwoty 5,24 do 3,98 PLN za 1 m² powierzchni użytkowej, co skutkowało z jednym wyjątkiem nadpłatą, która będzie rozliczona na poczet przyszłego zużycia. Najbliższe rozliczenie wody Zarząd planuje na koniec lipca, ze względu na zmianę ceny urzędowej z dniem 12.07 br.

Ad.6. W przypadku rozwiązania problemów utrudniających działania inwestycyjne (scalenie gruntów, zmiana miejscowego planu zagospodarowania) sytuacja wygląda następująco: Zarząd naciska na osoby, które posiadają rozbieżność w Księdze Wieczystej „Drogi”. Dotychczas tylko jedna osoba potraktowała sprawę poważnie i zajęła się wyprostowaniem nieścisłości. Inni lokatorzy nie. Należy zaznaczyć, że scalenie będzie możliwe, jak m.st. Warszawa zdecyduje o uwłaszczeniu Spółdzielni w zakresie „Droga”. Kiedy to może się stać, tego nie można przewidzieć. Ustawa została zamrożona po październikowych wyborach. Aktualnie Zarząd (T. Krysicki) poszukuje prawnika, który uzna za zasadne i za rozsądnym wynagrodzeniem, zaskarżyć Miejski Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZG) - na razie bez sukcesów.

Ad.7. Stan na dzień 28 maja br.: ponieważ zamiana celu wydatkowania kwoty z Funduszu Remontowego wymaga korekty Roczego Planu Gospodarczego (RPG) na 2025 rok, Zarząd Spółdzielni czeka na odpowiednią uchwałę RN.

Jeśli chodzi o wymianę ławek i koszy – to zaplanowano sfinalizowanie wymiany po zakończeniu malowania elewacji, czyli w tym miesiącu. Natomiast postulowane na obecnym zebraniu, obcinanie uschniętych kwiatostanów bzów - do sprawdzenia i wyjaśnienia czy należy to do obowiązków P. Kozyrów (koszenie trawy, przycinanie żywopłotu), czy to było ekstra zlecane.

Ad.8. W odniesieniu do punktu 8 (podpunkty a – c) porządku niniejszego Zebrania, Pan T. Krysicki przekazał, że:

- w sprawie zaległości w zakresie sprawozdań do KRS przedstawił już swoje stanowisko na poprzednim zebraniu ; aktualnie czyni starania, aby Pan Mecenase Petryk przygotował oficjalne pismo w tej sprawie do byłego Prezesa Pana Zbigniewa Woźniaka; nastąpi to po zakończeniu przez Mecenasa opiniowaniu dokumentów na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni; należy jednak dodać, że Rada Nadzorcza także sugerowała wystosowanie pisemnego wezwania poprzedników do wydania dokumentacji, w tym oryginału sprawozdania wysłanego do KRS i nawet wydelegowała z pośród Rady Nadzorczej członka do rozmów w tej sprawie z Panem Z. Woźniakiem, ale rozmowy te nie wniosły nic nowego do tej sprawy.
- W sprawie sporządzenia rejestru członków – zweryfikowano wszystkich tzw. członków i odnaleziono dokumenty dla 72 osób, z resztą się skontaktowano, w tym 8 osób złożyło wnioski o przystąpienie do SM „Kiwierska”, około 15 pobrało deklaracje, kolejnych 10 osób odmówiło; aktualnie Zarząd posiada pełną wiedzę, kto na Walnym Zgromadzeniu jest uprawniony do głosowania, a kto nie; z wypowiedzi Pana T. Krysickiego wynikało, że lista uprawnionych do czasu Walnego Zgromadzenia może jednak ulec zmianie;
określono 4 kategorie mieszkańców i praw do zajmowanych przez nich lokali –
 - odrębna własność lokalu i właściciel nie przystąpił do Spółdzielni,
 - odrębna własność lokalu i właściciel przystąpił do Spółdzielni,

leg

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciel nabył członkostwo automatycznie po nabyciu tego prawa,
 - najemca lokalu mieszkalnego, będącego własnością Spółdzielni,
- podsumowując, formalnie dla poz. 1, poz. 2+3 i poz. 4 powinny być stosowane zróżnicowane sposoby naliczenia opłat – czyli powinny być zastosowane 3 różne schematy czynszowo-księgowe;
- w odniesieniu do zagadnienia braków w dokumentacji finansowej Spółdzielni (m.in. dot. faktur) Pan T. Krysiński przekazał, że Zarząd nie zaangażował się dostatecznie mocno w rozwiązanie tego problemu ponieważ skoncentrował się na ważniejszych sprawach, a mianowicie rozliczeniu i zamknięciu 2024 roku, konkursie ofert na malowanie elewacji i realizacji tego projektu, przygotowaniu Rejestru członków, przygotowaniu dokumentów na i zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz realizacji spraw bieżących. Jednocześnie Przedstawiciel Zarządu z całą mocą podkreślił, że jak tylko będzie taka możliwość, Zarząd powróci do pracy nad sprawozdaniem finansowym (SF) za 2023 rok oraz będzie dążyć do rozwiązania problemu, kto ma podpisać SF za 2022 rok

Wspólne posiedzenie Rady Nadzorczej i Zarządu, ze względu na zadawane pytania przedstawicielowi Zarządu, dyskusji oraz wyjaśnień Pana Tomasza Krysińskiego przeciągnęło się do godziny 21:30. Z uwagi na fakt, że nie wszystkie zaplanowane punkty porządku obrad omówiono oraz pozostało szereg nie wyjaśnionych problemów, które będą zgodnie z zapewnieniem Zarządu wyjaśnione do dnia 2 czerwca br., zebranie zakończono.

Mając na uwadze powyższe, Przewodniczący RN, przy aprobacie członków RN SM „Kiwerska” ustalił termin następnego, wspólnego posiedzenia z Zarządem na dzień 2 czerwca br., na którym to posiedzeniu zaplanowano także określenie stanowiska RN na Walnym Zgromadzeniu w zakresie modyfikacji Planu Gospodarczego, zmian w statucie Spółdzielni oraz absolutorium dla członków Zarządu.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Kiwerska”

Grażyna Halama

.....
Grażyna Halama

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadz.

.....
Danuta Seheń

Załączniki

- Załącznik 1. Lista obecności członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu RN SM „Kiwerska” w Warszawie w dniu 28 kwietnia 2025 r.
- Załącznik 2. Przyjęty porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie w dniu 28 maja 2025 r.

Lista obecności n posiedzeniu
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
w dniu 28 maja 2025 roku

1.	M	Pf	Pf
2.	E		
3.	C		
4.	X		
5.	Z		
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			



Sekretarz
Rady Nadzorczej

Pf

Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Pf

Mikołaj Urbanowski

Porządek obrad posiedzenia
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
w dniu 28 maja 2025 roku

Wspólne posiedzenie RN i Zarządu (18:30-20:30)

1. Otwarcie obrad; sporządzenie listy obecności; stwierdzenie kworum; powołanie komisji skrutacyjnej.
2. Odczytanie porządku obrad; wnioski formalne ws. porządku obrad; głosowanie nad przyjęciem porządku obrad.
3. Informacja Zarządu w sprawie potrzeby zakupu i wdrożenia systemu F-K „Mieszczanin”
4. Informacja Zarządu w sprawie sprawozdania finansowego za rok 2024 (formalny bilans + rachunek zysków i strat) w kontekście obowiązków sprawozdawczych RN.
5. Informacja Zarządu w sprawie rozliczeń z lokatorami (w tym za media) oraz bieżącej sytuacji finansowej Spółdzielni.
6. Informacja Zarządu w sprawie działań dot. rozwiązania problemów utrudniających działania inwestycyjne (scalenie gruntów, zmiana miejscowego planu zagospodarowania).
7. Informacja Zarządu w sprawach bieżących (konserwacja bram i furtek, zaplanowane remonty, wymiana ławek oraz koszy, pielęgnacja zieleni, bezpieczeństwo na osiedlu i in.).
8. Informacja Zarządu w sprawie stanu realizacji §3 p. 5. umowy – zlecenia między SMK Kiwerska a członkiem Zarządu, p. Tomaszem Krysickim, określającej zobowiązanie Zarządu do wykonania do końca maja 2025 zadań związanych z rozwiązaniem problemów formalno-prawnych, finansowo-księgowych i kancelaryjnych, powstałych na gruncie działalności poprzedniego Zarządu Spółdzielni, takich jak:
 - a. zaległości w zakresie sprawozdań do KRS
 - b. braki w obligatoryjnej dokumentacji Spółdzielni (w tym w zakresie rejestru członków Spółdzielni);
 - c. braki w dokumentacji finansowej (m.in. dot. faktur);
 - d. ustalenie wysokości zaległości w opłatach od podmiotów komercyjnych i realizacja działań windykacyjnych.

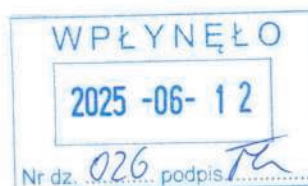
Posiedzenie RN (20:30-21:30)

9. Dyskusja zakresie organizacji i sformułowania stanowiska RN na Walne Zgromadzenie, w tym w zakresie ew. modyfikacji Planu Gospodarczego, remontów klatek, docelowych inwestycji, zmian w statucie Spółdzielni, absolutorium dla członków Zarządu i in.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Pf

Grażyna Halała



Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Pf

Mikołaj Urbanowski