

Protokół z posiedzenia
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie,
które odbyło się w dniu 2 czerwca 2025 r.

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 Krywicki, przedstawiciel Zarządu Spółdzielni.

Ad 1., AD 2.

Po otwarciu obrad, podpisaniu listy obecności przez Członków RN oraz stwierdzeniu kworum, przyjęto zaproponowany przez Przewodniczącego RN porządek obrad (załącznik nr 2) wraz ze zgłoszoną przez niego propozycją uzupełnienia porządku o punkt 8: „Informacja Zarządu w sprawie stanu realizacji uchwały 24/2024/RN z dnia 11 grudnia 2024 roku” i powołano Komisję Skrutacyjną.

Ad 3.

W tym punkcie, Członkowie RN dyskutowali w sprawie miejsc parkingowych. Szczególną uwagę zwrócono na parkowanie motocykli. Pan Tomasz Krywicki zreferował problem parkowania pojazdów, w tym motocykli pojazdów poza wyznaczonymi miejscami. Ponieważ regulacje dotyczące parkowania pojazdów obowiązują od 1999 r., Członkowie RN zarekomendowali Zarządowi zaktualizowanie istniejącego regulaminu. W związku z faktem, iż istniejący regulamin wymienia jako osoby uprawnione do parkowania jedynie posiadaczy własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, regulamin ten można w prosty sposób zaktualizować, rozszerzając listę uprawnionych o posiadaczy innych tytułów własności lokalu. Rada rekomendowała Zarządowi przygotowanie takich zmian i przystąpiono do głosowania wiążącej Zarząd rekomendacji.

Wynik głosowania:

W głosowaniu wzięło udział 6 osób. Pięć Członków RN zagłosowało za, jedna osoba wstrzymała się od głosu. Większością głosów przyjęto wiążącą dla Zarządu rekomendację.

Ad 4.

Głos zabrał Pan Tomasz Krywicki, referując postęp w trwających od paru tygodni negocjacjach i doprecyzowując przekazane na poprzednim zebraniu informacje nt. ew. kosztu zakupu, wdrożenia i obsługi systemu F-K „Mieszczanin”. Całkowity koszt, po uwzględnieniu ceny wszystkich niezbędnych modułów wyniesie ponad 37 tys. złotych netto, a miesięczny koszt obsługi systemu wyniesie 784 zł netto. Przedstawiciel Zarządu rekomendował ten zakup ponieważ jest to popularny system obsługi spółdzielni mieszkaniowych i będzie można go od razu właściwie wdrożyć i przeszkolić użytkowników z jego obsługi, czego nie udało się osiągnąć z systemem Probit.

Aktualnie, Zarząd oczekuje do ustalonego wspólnie terminu, tzn. do dnia 10 czerwca br.,

na finalne i zatwierdzone przez Kierownictwo firmy „Mieszczanin” podsumowanie kosztów, czyli – skorygowaną ofertę wraz ze wzorem dwóch umów na analizę przedwdrożeniową oraz dostawę oprogramowania, wdrożenie oraz szkolenie.

Ad 5.

Pan T. Krysiński omówił poszczególne pozycje sprawozdania finansowego za 2024 r. Zysk netto za 2024 r. wyniósł 190.166 (w tym z GZM – 96.065 i zysk z pożytków 94.101). Przychody z pożytków wzrosły w 2024 r. o 10%. W roku 2024 nastąpił przyrost środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach o 216.009 zł do kwoty 988.747 zł – w odniesieniu do stanu na początek roku wyniósł on ok. 28%.

Zobowiązania wynikające z umów dot. ogrzewania – firma ASBUD: 25.825 zł; wymiany wind – firma Schindler (w 2024 r. – 81.453,60) – na 2025 r. do spłaty pozostała kwota 9.050,40 zł.

Finalny tekst Sprawozdania Finansowego za 2024 r. jest dostępny do wglądu w siedzibie administracji i na stronie SM „Kiwerska”. Jak wynika z tego sprawozdania, sytuacja finansowa spółdzielni jest dobra, co potwierdza m.in. słuszność podjęcia decyzji w 2024 r. o utrzymaniu stawek czynszu na dotychczasowym poziomie (Uchwała nr 22/2024/RN z dn. 11.12.2024).

Następnie głos zabrał Pan Dariusz Żardecki, Członek Komisji Rewizyjnej, który zwrócił uwagę na niezgodność pomiędzy danymi podanymi wcześniej przez Zarząd i danymi jakie otrzymał od księgowej. Poinformował, że jest w trakcie konsultowania z Główną Księgową Panią Katarzyną Brzezińską niektórych pozycji ze sprawozdania finansowego za 2024 rok. Bowiem finalna analiza danych do sprawozdania finansowego za 2024 r., dokonana przez Główną Księgową wykazała, że niektóre z wcześniej podanych wartości Komisji Rewizyjnej, zostały skorygowane.

Następnie, Członkowie RN Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”, przyjęli Uchwałę nr 2/2025/RN z dnia 2 czerwca 2025 r. w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu sposobu rozdzielania zysków za 2024 rok.

Głosowanie:

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się
6	6	0	0

Wynik głosowania:

W głosowaniu udział wzięło sześć (6) osób. Za jej przyjęciem zagłosowali wszyscy Członkowie RN co oznacza, że uchwała została przyjęta przez aklamację.

Pełny tekst Uchwały nr 2/2025/RN stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszego protokołu.

Następnie przystąpiono do głosowania w sprawie zmiany Roczego Planu Gospodarczego. Uchwałę tę, RN podjęła i głosowała na wniosek Zarządu, który oczekiwał doprecyzowania

tekstu pierwszej uchwały oznaczonej jako 1/2025/RN, a dotyczącej zmiany Roczego Planu Gospodarczego na rok 2025 dla SM „Kiwerska”.

Głosowanie:

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się
6	6	0	0

Wynik głosowania:

za przyjęciem uchwały głosowało sześciu, czyli wszyscy obecni Członkowie RN. Uchwała ta została przyjęta przez aklamację.

Pełny tekst Uchwały nr 3/2025/RN stanowi Załącznik Nr 4 do niniejszego protokołu.

Ad 6.

Zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, Pan T. Krysicki omówił zaległości lokatorskie, które w przybliżeniu wynoszą ok 30.000 PLN . Dotyczy to mieszkania w budynku nr 14 (zadłużenie 14.000 – 15.000 PLN) i zaległości za opłatę zużycia wody około 14.000 PLN (też budynek nr 14). Firma Amvis neguje opłatę za c.o. – trwają rozmowy wyjaśniające. Pozostałe podmioty regulują opłaty na bieżąco.

Ad 7.

W kolejnym punkcie porządku obrad, Pan T. Krysicki przedstawił zebranych 10 projektów uchwał, które Zarząd przygotował na Walne Zgromadzenie. Treść tych uchwał zostanie zamieszczona na stronie SM „Kiwerska”. Jak zauważył Przewodniczący RN, Zarząd nie zaproponował żadnych dodatkowych uchwały ponad te 10, które formalnie są wymagane przez statut i prawo spółdzielcze.

Ad 8.

Następnie Pan T. Krysicki przedstawił informacje dotyczące planów inwestycyjnych. Zdaniem Zarządu, analiza miejscowego planu zagospodarowania (MPZP) nie pozwala w chwili obecnej na żadne prace inwestycyjne, ponieważ w obrębie głównej działki zajmowanej przez SM „Kiwerska” przebiega linia dopuszczalnej zabudowy. Nie ma zatem możliwości zrealizowania prac nawet przy krawędzi działki m.in. projektowanych wiat rowerowych, wiat śmietnikowych czy też przebudowy bram wjazdowych.

Zarząd podjął rozmowy, kolejno z dwoma prawnikami, w sprawie zaskarżenia aktualnego MPZP – ale spotkał się z odmowami prawników ze wskazaniem na żmudność i długotrwałość takiego postępowania. Zatem, dopóki Rada Miasta nie zmieni MPZP, lub podjęcie działań zasugerowane Zarządowi przez Przewodniczącego RN nie przyniesie oczekiwanych efektów, Zarząd nie może planować żadnych inwestycji.

Należy zaznaczyć, że Spółdzielnia jest tylko jednym z kilkudziesięciu współużytkowników wieczystych. Te działki nie są zabudowane i formalnie nigdy (w 2009 i 2013 r.), nie powinny być być przekazane prawa do nich na wyodrębnione lokale. Jeśli nawet obecnie udało by się przeprowadzić ujednolicenie, to Spółdzielnia może jedynie je kupić za cenę rynkową (teraz ponad 2 .000 000 PLN), ponieważ nie ma aktualnie podstawy prawnej dla bonifikaty (98%), jaka była i obowiązywała wcześniej dla działki głównej.

AD 9.

W tym punkcie, po wcześniejszym opuszczeniu posiedzenia przez przedstawiciela Zarządu Pana Tomasza Krysickiego, Rada Nadzorcza rozpoczęła dyskusje nad pracą Zarządu i uporządkowaniem spraw finansowo – księgowych Spółdzielni. Głos zabrali wszyscy Członkowie RN. Mimo zastrzeżeń, pozytywnie ocenili pracę i zaangażowanie Członków Zarządu na rzecz Spółdzielni.

Posiedzenie Rady Nadzorczej, ze względu na liczne pytania zadawane przedstawicielowi Zarządu i wyjaśnienia Pana Tomasza Krysickiego, a także ze względu na wielość omawianych zagadnień, prowadzonych dyskusji i kontrowersji przeciągnęło się do późnych godzin wieczornych.

Mając na uwadze powyższe, Przewodniczący RN SM „Kiwerska” zakończył posiedzenie.

Niniejszy protokół przygotowały:

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Kiwerska”


Grażyna Halama


Członek
Rady Nadzorczej SM „Kiwerska”

Elżbieta Sommer-Szklarska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Kiwerska”


Mikołaj Urbanowski

Załączniki

- Załącznik 1. Lista obecności członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu RN SM „Kiwerska” w Warszawie w dniu 2 czerwca 2025 .
- Załącznik 2. Przyjęty porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie w dniu 2 czerwca 2025 .
- Załącznik 3. Uchwałę nr 2/2025/RN z dnia 2 czerwca 2025 r. w sprawie rekomendacji sposobu rozdzielania zysków za 2024 rok dla Walnego Zgromadzenia.
- Załącznik 4. Uchwała nr 3/2025/RN z dnia 2 czerwca 2025 r. w sprawie zmiany Roczego Planu Gospodarczego.

ZaT. 2

WP. SMK. 25.06.037. RN

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

WPLYNĘŁO

2025 -06- 25

Nr dz. 046 podpis. TU

Porządek obrad posiedzenia
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
w dniu 2 czerwca 2025 roku

Wspólne posiedzenie RN i Zarządu (18:00-19:00)

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 działań dot. rozwiązywania problemów związanych z parkowaniem pojazdów poza miejscami wyznaczonymi.
4. Informacja Zarządu w kwestiach szczegółowych dot. aktualizacji kosztów zakupu i wdrożenia systemu F-K „Mieszczanin”.
5. Informacja Zarządu w kwestiach szczegółowych dot. sprawozdania finansowego za rok 2024 (formalny bilans + rachunek zysków i strat) nie omówionych poprzednio; przekazanie pełnego sprawozdania na potrzeby prac RN; omówienie.
6. Informacja Zarządu w sprawie stanu działań windykacyjnych.
7. Informacja Zarządu w sprawie ew. propozycji uchwał na Walne Zgromadzenie.
8. Informacja Zarządu w sprawie stanu realizacji uchwały 24/2024/RN z dnia 11 grudnia 2024 roku.

Posiedzenie RN (19:00-21:00)

9. Dyskusja zakresie organizacji i sformułowania stanowiska oraz projektów uchwał RN na Walne Zgromadzenie, w tym w zakresie zmian w statucie Spółdzielni, absolutorium dla członków Zarządu i in.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mikołaj Urbanowski

Załącznik 3.

WIP. SMK. 25.06.037. RN

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

WPŁYNĘŁO

2025 -06- 25

Nr dz. 046 podpis. TU

Uchwała Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
nr **2/2025/RN** z dnia 2 czerwca 2025 roku

**w sprawie rekomendacji sposobu rozdzielania zysków za rok 2024 dla
Walnego Zgromadzenia**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie działając w oparciu o statut Spółdzielni, postanawia:

§ 1

W związku z wypracowaniem w roku budżetowym 2024 zysku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pożytkami SM „Kiwerska” w kwocie 190 166 zł, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu następujące rozdysponowanie ww. środków finansowych:

- 96 065 zł przekazać na Fundusz Remontowy
- 94 101 zł przekazać w poczet środków obrotowych SM „Kiwerska”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 6 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej
za przyjęciem uchwały głosowało: 6 osób,
przeciw było: 0 osób,
wstrzymało się: 0 osób.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mikołaj Urbanowski

ZaT. 4

LIP. STK. 25.06.037.RN

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

WPŁYNĘŁO

2025-06-25

046 podpis

Uchwała Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
nr **3/2025/RN** z dnia 2 czerwca 2025 roku

w sprawie zmiany Roczego Planu Gospodarczego

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie działając w oparciu o statut Spółdzielni, postanawia:

§ 1

W związku z uchwałą 1/2025/RN dokonać zmiany Roczego Planu Gospodarczego w taki sposób, żeby w pozycji 2.3 „Projekt nowego zagospodarowania terenu” w kwocie 30 000 zł (trzydziestu tysięcy złotych) zmienić cel na „Konservacja furtek i bram wjazdowych” w tej samej kwocie 30 000 zł (trzydziestu tysięcy złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 6 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej
za przyjęciem uchwały głosowało: 6 osób,
przeciw było: 0 osób,
wstrzymało się: 0 osób.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Grazyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mikołaj Urbanowski