

PROTOKÓŁ

Walnego Zgromadzenia Sprawozdawczo-Wyborczego członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” z dnia 18 maja 2016 roku.

Otwarcia Walnego Zgromadzenia o godz. 17.00 dokonała Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Pani Danuta Siwowska, która powitała zgromadzonych członków spółdzielni, członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Obsługę prawną zebrania sprawował Pan Krzysztof Falkowski.

Zebranie zostało zwołane w celu przyjęcia sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota”, zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015 rok, zatwierdzenia zmian w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia oraz zmian w statucie Spółdzielni.

Pani Danuta Siwowska stwierdziła, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Następnie Pani Danuta Siwowska przedstawiła kandydatury osób do Komisji Skrutacyjnej:

1. Mariola Kroc
2. Barbara Figurska
3. Małgorzata Chruścikowska
4. Andrzej Kotecki
5. Ryszard Skoniecki
6. Janina Zimnicka

Wszystkie zaproponowane osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. Przeprowadzono głosowanie w wyniku, którego 83 głosami „za” przy braku głosów przeciwnych wybrano Komisję Skrutacyjną w składzie zaproponowanym przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej.

Następnie Pani Danuta Siwowska poprosiła mecenasa Krzysztofa Falkowskiego aby przedstawił proponowane zmiany w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia. Wyjaśnił on, że proponowane zmiany wynikają bezpośrednio z aktualnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. M. in. podczas głosowań bierze się pod uwagę zarówno głosy „za”, „przeciw” jak i głosy wstrzymujące się – a zatem, aby podjąć uchwałę konieczna jest obecnie bezwzględna większość głosów. Następne zmiany dotyczą zmniejszenia liczby członków Komisji Skrutacyjnej z 6 do 3 osób oraz możliwości przeprowadzania elektronicznego systemu zliczania głosów.

Odbyło się głosowanie nad proponowanymi zmianami w regulaminie Walnego Zgromadzenia – głosowało 86 osób; za przyjęciem uchwały głosowały 83 osoby, 3 osoby wstrzymały się od głosu. Członkowie spółdzielni podjęli tym samym Uchwałę nr 1 w sprawie zmiany Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

Następnie przedstawiciel firmy UNICOMP obsługującej zebranie pod względem technicznym wyjaśnił nowe zasady głosowania za pomocą elektronicznych urządzeń; każdy członek spółdzielni odebrał podczas podpisywania listy obecności pilota umożliwiającego głosowanie. Przeprowadzone zostało próbne głosowanie w celu zaznajomienia zebranych z obsługą pilota.

Przechodząc do następnego punktu porządku obrad, Pani Danuta Siwowska zaproponowała na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Pana Mieczysława Grabca.

Przeprowadzono głosowanie, w wyniku którego 86 głosami „za”, 2 głosami „przeciw” i 6 wstrzymujących się Pan Mieczysław Grabiec wybrany został na Przewodniczącego zebrania.

Po głosowaniu Przewodnicząca Rady Nadzorczej oddała prowadzenie Walnego Zgromadzenia Panu Mieczysławowi Grabcowi, który przedstawił kandydaturę Pani Stefanii Karolak na Zastępcę Przewodniczącego zebrania oraz Pani Marty Ciszek na Sekretarza Zgromadzenia. Przeprowadzono łączne głosowanie na obie kandydatury. 84 głosami „za”, przy 2 przeciwnych i 6 wstrzymujących się obie kandydatury zostały przyjęte.

Po wyborze Prezydium Przewodniczący zaprosił do stołu prezydiального Prezesa Zarządu, Panią Agnieszkę Chrzanowską.

Kolejnym punktem spotkania było uchwalenie porządku obrad, który przewiduje:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Zgromadzenia.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Wybór Komisji Uchwał i Wniosków.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2015.
8. Sprawozdanie finansowe za rok 2015.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2015 r.
10. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami.
11. Przyjęcie uchwał w sprawie:
 - a. przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2015,
 - b. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 r.,
 - c. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015,
 - d. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015,
 - e. pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - f. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2015.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w statucie Spółdzielni.
13. Wolne wnioski.
14. Zakończenie obrad.

Pani Jadwiga Ulanowska (mandat nr 362) złożyła wniosek formalny, aby wprowadzić zmianę do proponowanego porządku obrad. Wg niej pkt. 13 tj. wolne wnioski i ocena działalności Spółdzielni winny znaleźć się przed ew. przyjęciem sprawozdania Zarządu.

Wg Pani Janiny Zimnickiej (mandat nr 412) pkt. 10 tj. dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami pozwala na formułowanie wniosków oraz ocenę organów Spółdzielni.

Pan Sławomir Sokołowski (mandat nr 311) jest przeciwny wprowadzeniu pkt. 13 do pkt. 10.

Tego samego zdania był Przewodniczący, który zarządził głosowanie nad wnioskiem formalnym Pani Ulanowskiej. Głosowało 91 osób – 10 osób poparło wniosek, 76 było przeciwnego zdania, 5 osób wstrzymało się od głosu. Wniosek został odrzucony.

W związku z powyższym przystąpiono do głosowania nad zaproponowanym porządkiem obrad. Członkowie Spółdzielni 91 głosami „za”, 2 przeciwnych i 1 wstrzymującym przyjęli zaproponowany porządek obrad.

Zgodnie z porządkiem obrad przystąpiono do wyboru Komisji Wnioskowej. Przewodniczący zaproponował aby w jej skład weszły Panie Izabela Biesiada, Małgorzata Maciejak i Pan Piotr Kozicki. Proponowane osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. W łącznym głosowaniu 89 głosami „za”, przy braku głosów przeciwnych i 2 wstrzymujących się powołano Komisję w wyżej wymienionym składzie.

Następnie, zgodnie z kolejnymi punktami porządku obrad zaprezentowane zostały: sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w roku 2015 oraz sprawozdanie finansowe – przez Prezes Zarządu Panią Agnieszkę Chrzanowską, a także sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2015 – przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Danutę Siwowską.

Po zapoznaniu zebranych ze sprawozdaniami, Członkowie Spółdzielni mieli możliwość zadania pytań dotyczących przedstawionych sprawozdań. Jako pierwszy głos zabrał Pan Mieczysław Kościecha (mandat nr 170), który zgłosił zastrzeżenia do celowości i kosztów modernizacji pomieszczeń biura Spółdzielni. Zasugerował, że pieniądze te można było przeznaczyć na remont 20 małych balkonów. Właśnie remonty balkonów powinny być priorytetem działalności Zarządu.

Odpowiadając, Prezes Agnieszka Chrzanowska podkreśliła, że wspomniany remont to nie tylko malowanie ścian, głównym celem było usprawnienie pracy działu księgowości. Dotychczas dwie księgowe pracowały w dwóch oddzielnych pokojach; konieczne było stworzenie stanowisk pracy w jednym pomieszczeniu. Obecnie ułatwia to pracę. Wygospodarowany został również jeden nowy pokój do pracy dla Wiceprezesa. Konieczny był również zakup nowych mebli – dotychczasowe były w bardzo złym stanie .

Pani Jadwiga Ulanowska (mandat nr 362) podziękowała za bardzo klarowne sprawozdanie Zarządu. Wyraziła zadowolenie z wykonania rozbudowy altanek śmietnikowych w obu osiedlach. Jej zdaniem znakomicie wkomponowały się one w istniejące otoczenie. Zapytała również, dlaczego został obniżony płot od strony ul. Korotyńskiego.

Pani Hanna Kotrys (mandat nr 173) zwróciła się z prośbą o wyjaśnienie sposobu naliczania tzw. wody technicznej.

Pan Jerzy Dedo (mandat nr 56) zapytał o możliwość wykupienia gruntów dzierżawionych obecnie przez Spółdzielnię.

Odpowiadając na zadane wyżej pytania Prezes Chrzanowska wyjaśniła, że obniżenie płotu nastąpiło zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Płot o wysokości 150 cm nie spełniał wymogów planu zagospodarowania przestrzennego dla Rakowca. Spółdzielnia spełniła zalecenie PINB i obniżyła ogrodzenie do wysokości 120 cm – część prac wykonana została we własnym zakresie przez pracowników Spółdzielni.

Jeżeli chodzi o wykup działek, to przy Prezydencie miasta stworzona została komisja, w skład której wchodzi prezesi warszawskich spółdzielni mieszkaniowych. Prowadzone są negocjacje, aby wykupić działki za 50 % ich wartości. Obecnie trwają sprawy sądowe o wyliczenie wartości działek będących w użytkowaniu wieczystym naszej Spółdzielni.

Następnie Wiceprezes Piech wyjaśnił algorytm obliczania zużycia wody technicznej dla każdego lokalu. Występuje różnica pomiędzy odczytem głównego wodomierza w budynku

a sumą wskazań zużycia wody we wszystkich mieszkaniach. Ta nadwyżka jest dzielona wg wspomnianego algorytmu na każdy lokal, proporcjonalnie do ogólnego zużycia wody w danym mieszkaniu. Wg dokumentacji technicznej zamontowanych wodomierzy tolerancja błędu w ich wskazaniach może wynosić 5 %. Różnica w skali naliczenia wody technicznej ma miejsce również na skutek innej daty odczytu licznika głównego przez MPWiK i wodomierzy w mieszkaniach.

Pani Anna Slepak (mandat nr 305) zapytała o plany dotyczące poziomu zatrudnienia w biurze Spółdzielni i jak duży jest wzrost kosztów zatrudnienia.

Prezes Agnieszka Chrzanowska wyjaśniła, że obecnie nie jest planowany wzrost liczby etatów. W przyszłości jednak, biorąc pod uwagę rozbudowaną sprawozdawczość konieczne może być zatrudnienie dodatkowej księgowej. Taka była również sugestia biegłych rewidentów badających bilans Spółdzielni. Poinformowała również, że koszty zatrudnienia były niższe niż w poprzednim roku sprawozdawczym, z uwagi choćby na zmniejszone pobory obecnych członków Zarządu.

Pan Piotr Kozicki (mandat nr 176) wyraził swoje poparcie dla decyzji Zarządu dotyczącej modernizacji biura Spółdzielni. Koszt modernizacji 1 m² wynoszący około 370 zł jest jego zdaniem niewielki, a wygląd biura ma bardzo duże znaczenie w codziennych kontaktach z kontrahentami.

Jako kolejna głos zabrała Pani Janina Zimnicka (mandat 412), która zwróciła się z formalnym wnioskiem o zamknięcie dyskusji. Wniosek został przegłosowany 89 głosami za, braku głosów przeciwnych i 2 wstrzymujących się.

Zgodnie z zatwierdzonym porządkiem obrad rozpoczęło się głosowanie nad propozycjami następujących uchwał:

1. Uchwała na 2 – dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2015.
2. Uchwała nr 3 – dot. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności od 22 maja 2015 r. do 17 maja 2016 r.
3. Uchwała nr 4 – dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015.
4. Uchwała nr 5 – dot. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015.
5. Uchwała nr 6 - dot. pokrycia z funduszu zasobowego Spółdzielni nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2015.
6. Uchwała nr 7 – dot. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Pani Janinie Dylik z działalności w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 21 maja 2015 r.
7. Uchwała nr 8 - dot. udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Mieczysławowi Kościecha z działalności w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 21 maja 2015 r.
8. Uchwała nr 9 – dot. udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Leszkowi Dąbrowskiemu z działalności od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
9. Uchwała nr 10 – dot. udzielenia absolutorium Prezesowi zarządu Pani Agnieszce Chrzanowskiej z działalności w okresie od 21 maja 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
10. Uchwała nr 11 – dot. udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu panu Stanisławowi Ryszardowi Piechowi z działalności w okresie od 21 maja 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

W wyniku przeprowadzonych głosowań każda z uchwał została przyjęta następującą liczbą głosów:

1. Uchwała nr 2 – 86 głosów „za”, 3 głosy „przeciw”, 2 wstrzymujące się;
2. Uchwała nr 3 – 83 głosy „za”, 1 głos „przeciwny”, 5 wstrzymujących się;
3. Uchwała nr 4 – 86 głosów „za”, 4 głosy „przeciw”, 3 wstrzymujące się;
4. Uchwała nr 5 – 81 głosów „za”, 3 głosy „przeciw”, 7 wstrzymujących się;
5. Uchwała nr 6 – 81 głosów „za”, 5 głosów „przeciw”, 8 wstrzymujących się;
6. Uchwała nr 7 – 74 głosy „za”, 12 głosów „przeciw”, 5 wstrzymujących się;
7. Uchwała nr 8 – 61 głosów „za”, 24 głosy „przeciw”, 8 wstrzymujących się;
8. Uchwała nr 9 – 61 głosów „za”, 24 głosy „przeciw”, 8 wstrzymujących się;
9. Uchwała nr 10 – 84 głosy „za”, 8 głosów „przeciw”, 1 wstrzymujący się;
10. Uchwała nr 11 - 75 głosów „za”, 9 głosów „przeciw”, 8 wstrzymujących się;

Następnie mecenas Krzysztof Falkowski omówił proponowane zmiany w statucie Spółdzielni. Po ich zreferowaniu zebrani przystąpili do głosowania nad uchwałą w sprawie przyjęcia zmian w statucie. Za ich przyjęciem były 64 osoby, przeciwne były 4 osoby, a 10 osób wstrzymało się od głosu; tym samym Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zatwierdziło zmiany w statucie.

Kolejnym punktem porządku obrad były wolne wnioski i zapytania. Głos zabierali:

Pani Jadwiga Ulanowska (mandat nr 362) wnioskuje o profesjonalną opiekę nad zielenią w osiedlu Raclawicka, wymianę daszków nad wejściami do klatek schodowych, oraz o właściwe podejście do spraw zgłaszanych telefonicznie do biura Spółdzielni.

Pani Jolanta Kosiec (mandat nr 167) stwierdziła, że nie wszyscy członkowie Spółdzielni mogli zapoznać się z materiałami wyłożonymi w biurze w godzinach 8⁰⁰ – 16⁰⁰. W związku z tym wnioskuje o ustalenie dwóch dni w tygodniu, w których biuro czynne będzie do 18⁰⁰ - 19⁰⁰.

Pani Tatiana Davidoff (mandat nr 50) zgłosiła problem pojawiających się na osiedlu szczurów, otwartych kontenerów na odpady oraz głośnych prac prowadzonych w mieszkaniach w godzinach wieczornych.

Pani Anna Zawisza (mandat nr 404) wnioskuje, aby po zatwierdzeniu zmian w statucie przez KRS, członkowie zostali poinformowani o tym fakcie.

Pan Andrzej Kotecki (mandat nr 172) poddaje pod rozagę wymianę barierek stalowych w osiedlu Raclawicka ewentualnie ich pomalowanie. Prosi o informację, czy Spółdzielnia może dofinansować wymianę okien w mieszkaniach. Proponuje również aby rozważyć rezygnację z usług ochrony; zaoszczędzono by w ten sposób znaczną kwotę. Na dzień dzisiejszy proponuje przesunąć budkę ochrony na główny plac osiedla Raclawicka.

Pan Piotr Kozicki (mandat nr 176) zapytał o możliwość wybudowania podjazdu lub zamontowania windy do wysokiej klatki przy ul. Jasielskiej 47. Ułatwi to komunikację osobom starszym oraz rodzicom z dziećmi w wózkach. Prosi również o rozwiązanie problemu zapychającej się kanalizacji w lokalu znajdującym się nad pomieszczeniem salonu optycznego.

Pani Barbara Wszyńska wnioskuje o opracowanie regulaminu dla właścicieli psów. Zwierzęta często hałasują w ogródkach i na balkonach zakłócając ciszę nocną.

Przewodniczący zebrania Pan Mieczysław Grabiec (mandat nr 99) poparł głos w tej sprawie, zgłosił jednocześnie wniosek o dokończenie remontu elewacji budynku przy ul. Raclawickiej 146 od strony zachodniej i południowej.

Pani Grażyna Gruza (mandat nr 107) prosi o postawienie w okresie wiosenno-letnim kontenerów na odpady zielone.

Pan Sebastian Gryguć (mandat nr 108) prosi o renowację sidingu w przejściu pod budynkiem D od strony ul. Jasielskiej.

Następnie wyjaśnień udzieliła Prezes zarządu Pani Agnieszka Chrzanowska odnosząc się po kolei do wszystkich pytań. Daszki nad wejściami będą sukcesywnie wymieniane; istnieją już ich projekty. Możliwość wprowadzenia dyżurów w godzinach popołudniowych zostanie rozważona. Jednocześnie poinformowała, że każda prośba o spotkanie poza godzinami pracy biura będzie załatwiona pozytywnie. Zdaniem Pani Prezes, zasadne jest opracowanie regulaminu korzystania z ogródków. Równocześnie Zarząd pracuje w porozumieniu ze Strażą Pożarną nad regulaminem korzystania z miejsc postojowych w garażach. Dofinansowanie okien z funduszy unijnych jest obecnie niemożliwe. Przesunięcie budki ochrony zostanie rozważone. Dofinansowanie podjazdów i wind dla niepełnosprawnych może nastąpić na wniosek skierowany do PFRON bezpośrednio przez zainteresowanych. Wniosek taki jest opiniowany przez Spółdzielnię i rekomendowany. W przypadku klatki nr VII przy Jasielskiej 47 konieczne będzie wystąpienie do Urzędu Dzielnicy o zgodę na jej zainstalowanie – granica działki użytkowanej przez Spółdzielnię leży równo z zewnętrznym obrysem budynku. Kompostownik na odpady zielone zostanie ustawiony.

Wobec braku kolejnych pytań Przewodniczący zebrania, Pan Mieczysław Grabiec podziękował wszystkim obecnym członkom Spółdzielni i zamknął Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota”.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
(-) Marta Ciszek

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
(-) Mieczysław Grabiec