

PROTOKÓŁ

Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” z dnia 30 września 2022 roku.

Wersja częściowo zanonimizowana – zgodna z zasadami ochrony danych osobowych

Otwarcia Walnego Zgromadzenia po godz. 17.00 dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej, Pan Mieczysław Grabiec, który powitał zgromadzonych członków spółdzielni. Obsługę prawną zebrania sprawował mecenas Krzysztof Falkowski. Zgodnie z listami obecności, do chwili rozpoczęcia obrad wydano łącznie 84 mandaty.

Zebranie zostało zwołane w celu przyjęcia sprawozdań Zarządu z działalności w roku 2021, Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata-Ochota” w okresach od 23 lipca 2021 r. do 31 sierpnia 2022 r., sprawozdań finansowych Zarządu za rok 2021, podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021 oraz podjęcie uchwały w sprawie zasad realizacji inwestycji w postaci budynku wielomieszkaniowego przy ul. Hejnałowej 12 / Fajansowej 2 w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził prawomocność zwołania zebrania oraz jego zdolność do podejmowania uchwał.

Następnie odczytano listę pełnomocnictw do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu obejmującą imiona i nazwiska członków spółdzielni udzielających pełnomocnictwa oraz imiona i nazwiska pełnomocników.

Pan Mieczysław Grabiec po powitaniu członków Spółdzielni przedstawił kandydatury osób do Komisji Skrutacyjnej:

1. Mariola Kroc
2. Robert Pabijan
3. Marta Sienkiewicz
4. Krystyna Urban

Wszystkie zaproponowane osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. Przeprowadzono głosowanie w wyniku, którego 84 głosami „za”, braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się wybrano Komisję Skrutacyjną w składzie zaproponowanym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Następnie Prezes Zarządu Pani Agnieszka Chrzanowska zaproponowała na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Pana Mieczysława Grabca, który wyraził zgodę na kandydowanie. Przeprowadzono głosowanie, w wyniku którego 79 głosami „za”, 1 głosie przeciwnych i 2 wstrzymujących się Pan Mieczysław Grabiec wybrany został na Przewodniczącego zebrania.

Po głosowaniu Pan Mieczysław Grabiec przedstawił kandydaturę Pani Marty Zasadzińskiej na Zastępcę Przewodniczącego zebrania. Pani Zasadzińska wyraziła zgodę na kandydowanie. W głosowaniu 89 osób było za, 2 głosy były przeciwne, 4 wstrzymujące się. Zastępcą Przewodniczącego zebrania została Pani Marta Zasadzińska. Następnie Przewodniczący przedstawił kandydaturę Pana Michała Tarłowskiego na Sekretarza zebrania. Pan Tarłowski wyraził zgodę na kandydowanie. Oddano 78 głosów za, 2 głosy były przeciwne, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

Kolejnym punktem spotkania było uchwalenie porządku obrad, który przewidywał:

1. Otwarcie Zgromadzenia.

2. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
3. Wybór Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Zgromadzenia.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór Komisji Uchwał i Wniosków.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie 23 lipca 2021 roku do 31 sierpnia 2022 roku.
9. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami (łącznie).
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a. przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021;
 - b. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od 23 lipca 2021 roku do 31 sierpnia 2022 roku;
 - c. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021;
 - d. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021;
 - e. udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu z działalności za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zasad organizacyjno-finansowych realizacji inwestycji przy ul. Hejnalowej/Fajansowej.
12. Wolne wnioski.
13. Zakończenie obrad.

Do zaproponowanego porządku obrad nie zgłoszono poprawek.

Odbyło się głosowanie nad przyjęciem porządku obrad. 88 osób głosowało za przyjęciem, 2 osoby wstrzymały się od głosu.

Następnie Przewodniczący Zebrania przedstawił kandydatury do Komisji Uchwał i Wniosków:

1. Barbara Figurska
2. Grzegorz Francuz
3. Karolina Kochanek-Adaszewska

Wszystkie zaproponowane osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. Przeprowadzono głosowanie w wyniku, którego 93 głosami „za”, 1 głosem przeciwnym i braku wstrzymujących się wybrano Komisję Uchwał i Wniosków w składzie zaproponowanym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Następnie, zgodnie z kolejnymi punktami porządku obrad Prezes Zarządu Pani Agnieszka Chrzanowska przedstawiła sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w roku 2021 oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

Następnie członek Rady Nadzorczej Pan Sebastian Gryguć przedstawił sprawozdanie Rady Nadzorczej w okresie od 23 lipca 2021 roku do 31 sierpnia 2021 roku.

Po odczytaniu sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej Przewodniczący Zebrania ogłosił rozpoczęcie dyskusji.

Pan *** (mandat nr 284) zapytał o koszt zakupu działek pod nową inwestycję. Prezes Zarządu Pani Agnieszka Chrzanowska poinformowała, że koszt zakupu wyniósł 6 mln 720

tys. złotych a więcej informacji dot. realizacji inwestycji zostanie udzielonych podczas procedowania 11 pkt. porządku obrad.

Ponieważ więcej osób nie zgłosiło się do dyskusji, zgodnie z zatwierdzonym porządkiem obrad Przewodniczący ogłosił rozpoczęcie głosowania nad propozycjami następujących uchwał:

1. Uchwała na 1 – dot. . przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021,
2. Uchwała nr 2 – dot. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od 23 lipca 2021 roku do 31 sierpnia 2022 roku,
3. Uchwała nr 3 - dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021,
4. Uchwała nr 4 – dot. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021,
5. Uchwała nr 5 – dot. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Pani Agnieszce Chrzanowskiej z działalności w okresie od 01 stycznia 2021 roku do 31 sierpnia 2021 roku,
6. Uchwała nr 6 - dot. udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Leszkowi Henrykowi Dąbrowskiemu z działalności w okresie od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku,
7. Uchwała nr 7 - dot. udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Stanisławowi Ryszardowi Piechowi z działalności w okresie od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

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

1. Uchwała nr 1 – 105 głosów „za”, brak głosów przeciwnych, 1 wstrzymujący się;
2. Uchwała nr 2 – 104 głosów „za”, brak głosów przeciwnych, 1 wstrzymujący się;
3. Uchwała nr 3 – 107 głosów „za”, brak głosów przeciwnych, 1 wstrzymujący się;
4. Uchwała nr 4 – 105 głosów „za”, brak głosów przeciwnych i wstrzymujących się;
5. Uchwała nr 5 – 97 głosy „za”, 5 głosów przeciwnych, brak wstrzymujących się;
6. Uchwała nr 6 – 97 głosów „za”, 6 głosów przeciwnych, 4 wstrzymujące się;
7. Uchwała nr 7 – 101 głosów „za”, 3 głosy przeciwne, 4 wstrzymujące się.

Po zakończeniu głosowań przystąpiono do realizacji punktu 11 porządku obrad. Przewodniczący Zebrania poprosił Prezes Zarządu Panią Agnieszkę Chrzanowską o przedstawienie zasad organizacyjno-finansowych realizacji inwestycji przy ul. Hejnałowej/Fajansowej.

Pani Chrzanowska poinformowała zebranych, że działki zakupiono na mocy uchwały Rady Nadzorczej VIII kadencji za kwotę 6 720 000 zł. Działki położone są wzdłuż ul. Bakalarskiej w dzielnicy Włochy. Zarząd podejmował starania, aby znaleźć grunt pod zabudowę w dzielnicy Ochota, jednak jego cena była znacznie wyższa. Obecnie na zlecenie Zarządu opracowana została koncepcja zagospodarowania terenu, zwrócono się do dostawców mediów o zapewnienie przyłączy oraz do Wydziału Architektury o wydanie warunków zabudowy. Wykonano projekty wjazdu i wyjazdu z działek, prace są już wykonywane. Ważnym jest uzyskanie szybkiego pozwolenia na budowę z uwagi na brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania tej części dzielnicy Włochy (Rakowa) – rozpoczęcie inwestycji pozwoli na jej zrealizowanie zgodnie z wydanymi już warunkami zabudowy. Decyzja ta jest już uprawomocniona. To ważne, gdyż w proponowanym planie zagospodarowania teren ten ma być przeznaczony pod zabudowę jednorodzinna. Zarząd zaproponował Dzielnicy Włochy wykonanie w parterze planowanego budynku placówki

przedszkolnej. Lokal ten będzie własnością Spółdzielni; jego wynajem przyniesie korzyści wszystkim członkom Spółdzielni.

Planuje się budowę 5-kondygnacyjnego budynku (4 kondygnacje naziemne, 1 kondygnacja podziemna) z miejscami garażowymi na poziomie -1, na parterze lokal użytkowy oraz 3 kondygnacje mieszkalne. Budowa prowadzona będzie po kosztach jako Spółdzielnia, realizując statutowy cel Spółdzielni jakim jest nabywanie terenów i budowanie budynków. Bezwzględne pierwszeństwo przy zakupie mieszkań będą mieli członkowie Spółdzielni nie zalegający z bieżącymi opłatami. Średnia powierzchnia mieszkania 2-pokojowego to 50 m², 3-pokojowego około 70 m². Planuje się powstanie około 30 mieszkań.

Następnie wiceprezes Stanisław Piech zreferował Uchwałę nr 8, objaśniając jej poszczególne zapisy.

Po prezentacji Uchwały nr 8 Przewodniczący otworzył dyskusję.

Pani *** (mandat nr 450) zapytała o sposób rekrutacji osób chętnych do zakupu mieszkania. Prezes Agnieszka Chrzanowska wyjaśniła sposób zgłaszania się osób zamierzających zakupić mieszkanie. Wszelkie informacje zamieszczane będą na bieżąco na stronie internetowej Spółdzielni.

Pan *** (mandat nr 449) zapytał, czy pieniądze wydane na zakup działek wrócą do Spółdzielni. Prezes Chrzanowska odpowiedziała twierdząco wyjaśniając, że cena metra kwadratowego mieszkania zawiera odpowiednią część zakupu metra kwadratowego działki. Tak więc kupujący mieszkania członkowie poniosą koszt zakupu działek. Dodała, że w chwili ich zakupu oprocentowanie lokat było na poziomie 0,1 % a zakup nieruchomości gruntowej jest znacznie bardziej opłacalny – grunt nie traci na swojej wartości.

Pan *** (mandat nr 443) zapytał o możliwość, aby decyzja o zakupie nieruchomości leżała w gestii Walnego Zgromadzenia. Prezes Chrzanowska przypomniała, że zgodnie ze statutem spółdzielni podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Aby to zmienić potrzebna jest uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wprowadzenia zmian w statucie. Członek ma prawo zgłosić projekt takiej uchwały w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt taki musi mieć poparcie odpowiedniej liczby członków spółdzielni.

Pan *** (mandat nr 476) zapytał, ile z osób na Sali jest zainteresowanych zakupem mieszkania, wg niego są 3 takie osoby.

Pani *** (mandat nr 56) zapytała, czy wybór Generalnego Wykonawcy będzie oparty o kryterium cenowe czy jakościowe. Prezes Zarządu wyjaśniła, że zostanie wybrana najlepsza oferta mając na uwadze oba te kryteria.

Kolejne pytanie Pani *** dotyczyło możliwości korzystania przez dzieci mieszkańców z przedszkolnego placu zabaw po godzinach pracy przedszkola. Prezes Chrzanowska potwierdziła taką możliwość.

Pan *** (mandat nr 11) zapytał o terminarz rekrutacji na zakup mieszkań, cyklu budowy oraz cenę zakupu 1 m² mieszkania. Prezes Chrzanowska, że z ofert biur projektowych opartych na tabelach SARP wynika kwota 7.500 – 8.000 złotych. Jest to jedynie orientacyjna cena wybudowania 1 m² powierzchni użytkowej, doliczony zostanie koszt zakupu działek w wysokości zależnej od PUM. Rosnące wciąż ceny materiałów i usług nie pozwalają w tej chwili na dokładne określenie ceny zakupu.

Pani *** (mandat nr 492) zapytała z jakich funduszy została zakupiona działka. Prezes Chrzanowska przypomniała, że działki zakupione zostały z funduszu zasobowego Spółdzielni, pieniądze te zostaną zwrócone przez zakupujących mieszkania po podpisaniu przez nich umów. Dodała, że Spółdzielnia nie zaciągała na zakup żadnych kredytów.

Pan *** (mandat nr 284) zapytał jakiego zwrotu z tej inwestycji oczekuje Zarząd, skoro możliwe jest uzyskanie dużego zysku ze sprzedaży działek. Odpowiedziała Prezes Zarządu Pani Chrzanowska przypominając, że spółdzielnia jest powołana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków nie zarabiając na tym procesie. Działki mogą zostać sprzedane jedynie w przypadku braku chętnych na mieszkania. Pan *** zapytał również o wysokość stawek za wynajem parteru. Prezes Zarządu wyjaśniła, że będą to stawki miejskie.

Pani *** (mandat nr 257) zapytała kto poniesie koszty budowy powierzchni, która zostanie wynajęta. Pani Chrzanowska wyjaśniła, że powierzchnia pozostaje własnością Spółdzielni; to Spółdzielnia buduje powierzchnię dla siebie.

Pan *** (mandat nr 301) chciałby wiedzieć, w którym momencie powstanie obowiązek wpłacenia tzw. wpisowego w wysokości 200 tys. zł. Wg Prezesa Zarządu wpłaty będą mogły być pobierane z chwilą otrzymania pozwolenia na budowę i po wyborze Generalnego Wykonawcy.

Pan *** (mandat nr 476) zapytał czy konieczna jest budowa powierzchni użytkowej na parterze i czy Dzielnica Włochy wydała warunki zabudowy działki dzięki spełnieniu ich propozycji wybudowaniu powierzchni. Prezes Spółdzielni poinformowała o długotrwałych rozmowach z Zarządem Dzielnicy i wypracowaniu konsensusu w tej sprawie. Przy wybudowaniu powierzchni pod przedszkole Spółdzielnia stawia budynek 5-kondygnacyjny, przy jej braku jedynie 4-kondygnacyjny.

Pan *** (mandat nr 142) złożył wniosek formalny o zamknięcie dyskusji nad podjęciem uchwały nr 7.

Przewodniczący poddał wniosek pod głosowanie. 104 członków było za, 3 było przeciwnych, 1 osoba wstrzymała się od głosu. Dyskusja została zakończona.

Następnie Przewodniczący zarządził głosowanie nad podjęciem uchwały nr 8 w sprawie zasad organizacyjno-finansowych realizacji inwestycji przy ul. Hejnałowej/Fajansowej.

Uchwała została podjęta 88 głosami za, przy 13 głosach przeciwnych i 5 wstrzymujących się.

Prezes Agnieszka Chrzanowska podziękowała za głosowanie wyjaśniła, że pomysł zakupu działek powstał na skutek bardzo licznych prośb członków Spółdzielni o budowanie nowych mieszkań, jest to odpowiedź na zgłoszone przez nich potrzeby. Jeśli chętnych będzie więcej Zarząd będzie kontynuował starania o pozyskanie nowych terenów pod budowę.

Przystąpiono do realizacji 12 pkt. porządku obrad tj. wolnych wniosków.

Pani *** (mandat nr 254) wnioskuje o usunięcie kontenerów na śmieci spod budynku Mołdawska 12. Z kontenerów korzysta najemca lokalu w parterze (Żabka). Stoją one bezpośrednio pod oknami mieszkań, jest to niezgodne z przepisami i wygląda bardzo nieestetycznie.

Pan *** (mandat nr 466) wnioskuje o zmianę firmy konserwującej windy. Występują częste awarie i trudności z połączeniem z serwisem.

Pani *** (mandat nr 56) wnioskuje o sprawdzenie prawidłowości działania czujników ruchu w I klatce Raławicka 146. Drugi wniosek to zmiana przycisków wezwania windy na poszczególnych piętrach (obecnie brak przycisków „góra”, „dół”). Wnioskuje również o zajęcie się możliwością ładowania samochodów elektrycznych na terenie Spółdzielni.

Pani *** (mandat nr 210) prosi o zmianę oświetlenia świątecznego tak, aby nie świeciło ono bezpośrednio w okna mieszkań. Prosi również o podcinanie drzew rosnących na terenie os. Raławicka i częstsze usuwanie chwastów.

Pani *** (mandat nr 257) prosi o wystąpienie do miasta o utworzenie przejścia dla pieszych na zakręcie ul. Bohdanowicza (przy budynku Bohdanowicza 13).

Pani *** (mandat nr 418) wnioskuje o postawienie osłon przed wiatrem w rejonie I i II klatki schodowej w budynku przy ul. Jasielskiej 47. Przy wietrznej pogodzie ciężko jest otworzyć drzwi wejściowe do klatki schodowej.

Pani *** (mandat nr 492) zwraca się z prośbą do właścicieli psów o sprzątanie po swoich pupilach przejścia w rejonie VI klatki schodowej Raławicka 146.

Prezes Zarządu Pani Agnieszka Chrzanowska zaapelowała do zebranych o przestrzeganie segregacji śmieci. Poinformowała o otrzymaniu kolejnego ostrzeżenia miasta o możliwości dwukrotnego podniesienia opłat za wywóz śmieci, jeśli mieszkańcy nie będą przestrzegać zasad.

Pani *** (mandat nr 56) wnioskuje o oznakowanie kontenerów na śmiecie tak, aby każdy wiedział jaki rodzaj odpadów należy wrzucać do poszczególnych pojemników.

Pani *** (mandat nr 442) proponuje zainstalować w altanach śmietnikowych kamer.

Więcej wniosków nie było, wszystkie zostały zapisane przez Komisję Uchwał i Wniosków.

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

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

/Michał Tarłowski/

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

/Mieczysław Grabiec/