

**PROTOKÓŁ**

**Z WALNEGO ZGROMADZENIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIWERSKA”**

**W WARSZAWIE  
Z DNIA 21 CZERWCA 2017 ROKU**

**Obecni na Walnym Zgromadzeniu:**

<b>Członkowie:</b>	wg załączonej listy
<b>Zarząd:</b>	Prezes Zarządu - Zbigniew Woźniak Członek Zarządu - Zdzisław Jaszczuk
<b>Prawnicy:</b>	radca prawny Marek Wolski
<b>Osoby współpracujące:</b>	główna księgowa - Katarzyna Orzechowska samodzielna księgowa - Anna Socha Administrator: Dariusz Stefański

Porządek Walnego Zgromadzenia w załączeniu.

Warszawa, 21 czerwca 2017 roku

## PROTOKOŁ

z Zebrania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbytego w dniu 21/06/2017.

W zebraniu wg załącznika listy obecności uczestniczyły 24 osoby z 81 Członków Spółdzielni. Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

### Porządek zebrania:

1. Otwarcie zebrania i stwierdzenie prawidłowości jego zwołania.
2. Wybór prezydium zebrania.
3. Wybór komisji skrutacyjnej.
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej.
5. Sprawozdania Zarządu Spółdzielni.
6. Sprawozdanie Głównej Księgowej.
7. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2016 i podjęcie uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej.
8. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
9. Omówienie stanu zaawansowania postępowań dotyczących zmian opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
10. Informacja Zarządu dotycząca:
  - stanu technicznego budynków oraz zakresu prac remontowych,
  - bieżącej sytuacji finansowej SM Kiwerska.
  - zmian w strukturze naliczania czynszów.
11. Dyskusja.
12. Zamknięcie zebrania.

### Ad. 1

Obrady otworzył Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak witając wszystkich i przypominając podany do wiadomości Członków Spółdzielni porządek Zgromadzenia. Prezes Zarządu stwierdził, że Zgromadzenie zostało zwołane w sposób prawidłowy i jest władne do podejmowania wiążących uchwał. Porządek Zgromadzenia został przyjęty jednogłośnie.

### Ad. 2

Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak zaproponował wybór Przewodniczącego i Sekretarza Zgromadzenia.

Na Przewodniczącego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę mecenasa Marka Wolskiego. Na Sekretarza Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę Pani Katarzyny Orzechowskiej.

W wyniku głosowania Przewodniczącym Zgromadzenia został mecenas Marek Wolski. Za kandydaturą opowiedziało się 100% uczestników, 0% uczestników było przeciw, 0% uczestników wstrzymało się od głosu, a Sekretarzem Zgromadzenia została Katarzyna Orzechowska - za kandydaturą opowiedziało się 100 % uczestników, 0% uczestników było przeciw, 0% uczestników wstrzymało się od głosu.

### **Ad. 3**

Następnie wybrano jednogłośnie Komisję Skrutacyjną w następującym składzie:

1. Pani Małgorzata Krystowska
2. Pani Gabriela Pietrzyk

### **Ad. 4**

Sprawozdanie Rady Nadzorczej przedstawił Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Tomasz Krysicki, omawiając kolejno działania Rady w 2016 roku. Sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

### **Ad. 5**

Sprawozdanie z prac Zarządu Spółdzielni przedstawił Prezes Zarządu Zbigniew Woźniak, omawiając kolejno prace Zarządu Spółdzielni, m.in:

- remont hydroforni w budynkach 12, 14, 16,
- bieżące remonty w Spółdzielni,
- monitoring poziomu zaległości czynszowych,
- realizację sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku 12.

Sprawozdanie Zarządu stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

### **Ad. 6**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni przedstawiła Główna Księgowa Pani Katarzyna Orzechowska, omawiając kolejno:

- aktywa i pasywa Spółdzielni,
- poziom zadłużenia mieszkańców oraz najemców,
- zysk Spółdzielni za 2016 rok.

Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

### **Ad. 7**

Przewodniczący Zgromadzenia ogłosił przejście do pkt 7 i zaproponował treść uchwał w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016 oraz przeznaczenia nadwyżki bilansowej. Propozycje uchwał poddano pod głosowanie:

1. Głosowanie nad uchwałą nr 1 w/s zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium członkom w/w organów.

Za: 14 uczestników

Przeciw: 0 uczestników

Wstrzymało się: 5 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta większością głosów.

2. Głosowanie nad uchwałą nr 2 w/s zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016.

Za: 16 uczestników

Przeciw: 0 uczestników

Wstrzymało się: 2 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta większością głosów.

3. Głosowanie nad uchwałą nr 3 w/s przeznaczenia nadwyżki bilansowej.

Za: 18 uczestników

Przeciw: 2 uczestników

Wstrzymało się: 1 uczestników

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta większością głosów.

Treść uchwał nr 1, 2 i 3 przedstawia załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 8**

W drodze głosowania tajnego, w wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej wybrani zostali:

1. Pan Roman Kawecki
2. Pani Krystyna Bilka

#### **Ad. 9**

Mecenas Marek Wolski przedstawił Członkom Spółdzielni aktualny stan spraw dotyczących aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, która miała wejść w życie 1 stycznia 2016 roku.

Kancelaria wniosła 97 sprzeciwów od orzeczeń Samorządowe Kolegium Odwoławczego oddalających wnioski Spółdzielni i jej Członków o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych jest nieuzasadniona. Oczekujemy na doręczenie kolejnych 27 orzeczeń. 47 spraw zostało przekazanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze do Sądu Rejonowego. W Sądzie sprawy przydzielane są do referatów

poszczególnych sędziów według kolejności wpływu. W sprawach przekazanych do Sądu złożone zostały wnioski o połączenie spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Niestety sprawy są łączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia jedynie w ramach referatów poszczególnych sędziów, pomimo kolejnych wniosków i prób przekonania Sądu do połączenia wszystkich spraw. Oznacza to, że koszty postępowania w przypadku przegrania sprawy mogą okazać się znacznie wyższe od dotychczas zakładanych, jeżeli w sprawie zostanie powołany biegły sądowy do wyceny wartości nieruchomości a dana sprawa nie zostanie połączona z innymi sprawami lub zostanie połączona z niewielką liczbą innych spraw znajdujących się w referacie danego sędziego. W celu uniknięcia ryzyka związanego z powstającymi kosztami mecenas Marek Wolski przedstawił propozycję rezygnacji z zarzutów dotyczących wyceny nieruchomości. Propozycja została przedstawiona w oparciu o wyceny gruntów sporządzone przez miasto oraz Spółdzielnię w 2009 i 2015 roku. Mecenas Marek Wolski przedstawił również w rozbieżności w poglądach sądów w podobnych sprawach.

Członkowie wzięli udział w dyskusji. Dyskusja zakończyła się prośbą o przygotowanie przez mecenas Marka Wolskiego pisma prezentującego obecny stan spraw i propozycję dalszych działań, które zostanie przekazane do wiadomości wszystkich zainteresowanych.

#### **Ad. 10**

Zarząd Spółdzielni poinformował Członków o sprawach bieżących oraz planowanej działalności w roku 2017 w szczególności o planowanej podwyżce czynszu wynikającej ze skrupulatnego rozliczenia kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię i przypisania ich do środków generujących koszty; docelowo Rada Nadzorcza chce doprowadzić do stanu w którym każdy mieszkaniec Spółdzielni będzie ponosił adekwatnie koszty utrzymania Spółdzielni.

Prezes Zbigniew Woźniak zaprezentował ekspertyzę na temat termomodernizacji budynków (ekspertyza stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu), szczegółowo opowiedział o zniszczeniach budynków i utracie ciepła, zaprezentował straty na centralnym ogrzewaniu (48%) ponoszone przez spółdzielców, przestawił korzyści z przeprowadzenia termomodernizacji; zaprezentował jeszcze raz środki posiadane przez Spółdzielnię i omówił ewentualne finansowanie w/w inwestycji.

Członkowie wzięli udział w dyskusji o kosztach inwestycji, ewentualnym kredycie lub dotacji, harmonogramie prac.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawił propozycję podjęcia uchwały w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego w postaci termoizolacji budynków i zaproponował jej treść. Uchwała została poddana głosowaniu.

Głosowanie nad uchwałą nr 4 w/s. realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na przeprowadzeniu prac remontowych ocieplenia i elewacji zewnętrznej budynków przy ulicy Kiwerskiej 12, 14, 16.

Za: 17 uczestników

Przeciw: 3 uczestników

Wstrzymane: 3 uczestników

Uchwałę przyjęto większością głosów w głosowaniu jawnym. Treść uchwały stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

**Ad. 11**

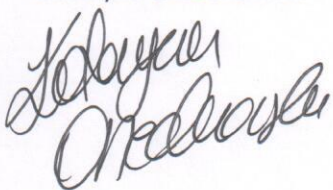
Członkowie nie wnieśli uwag o dalszej dyskusji.

**Ad. 12**

Przewodniczący Zgromadzenia podziękował zebranych za udział w Walnym Zgromadzeniu i w związku z wyczerpaniem porządku Zgromadzenia zamknął obrady.

Sekretarz

Katarzyna Orzechowska



Przewodniczący

mec. Marek Wolski



Załączniki:

1. Lista obecności,
2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej,
3. Sprawozdanie Zarządu,
4. Sprawozdanie Finansowe
5. Uchwała nr 1, 2 i 3
6. Ekspertyza dot. termomodernizacji
7. Uchwała nr 4