

PROTOKÓŁ
Z I CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA MIĘDZYZAKŁADOWEGO
SPÓŁDZIELCZEGO ZRZESZENIA BUDOWY DOMÓW MIESZKALNYCH „OCHOTA”
W WARSZAWIE Z DNIA 25.09.2024 ROKU.

*Ogólna liczba członków uprawnionych do brania udziału w I części Walnego Zgromadzenia wynosi **474 osoby**.*

*Liczba członków obecnych na I części Walnego Zgromadzenia (wg liczby wydanych mandatów) – **72 osoby**.*

Ad. Pkt 1: Otwarcie obrad

Ad. Pkt 2: Wybór Prezydium

Obrady I części WZ otworzył Pan Zbigniew Pabian Członek Rady Nadzorczej upoważniony do otwarcia pierwszej części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zgodnie z § 56 statutu, który po przywitaniu zebranych stwierdził, że zebranie zwołane zostało zgodnie z § 54 ust. 1 i zgodnie również z terminarzem poinformowania Członków spółdzielni o terminach wszystkich części z wymaganym wyprzedzeniem 21 dni. Stwierdził, że dzisiejsze spotkanie jest ważne.

Zgodnie z § 56 ust. 2 Statutu Pan Zbigniew Pabian zarządził wybór Prezydium Zebrania w składzie: Przewodniczy, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.

Przed przystąpieniem do wyborów przypomniał zasady głosowania.

Sam jako pierwszy zgłosił na przewodniczącego zebrania pana Krzysztofa Biedrzyckiego i na Zastępcę Przewodniczącego, Pana Jarosława Kukułę. Zapytał, czy są jakieś inne kandydatury?

Głos z sali zgłosił Radcę prawnego Ryszarda Cytryńskiego.

Pan Ryszard Cytryński poinformował zebranych, że na tym etapie nie może wyrazić na to zgody.

Pan Krzysztof Biedrzycki zgłosił Pana Bogdana Kozer na Sekretarza Prezydium który wraził zgodę.

Pan Zbigniew Pabian ze względów formalnych odczytał punkty dotyczące procedowania na Walnym Zgromadzeniu, które brzmią:

1. Na Zgromadzeniu, mogą być obecni tylko członkowie spółdzielni, ewentualnie wraz z doradcami, ale doradcy nie mają prawa do zabierania głosu. Stanowi o tym art. 36 § 7 Prawa spółdzielczego oraz mogą być osoby obsługujące. Inne osoby proszone są o opuszczenie sali obrad.
2. Głos na zgromadzeniu mogą zabierać jedynie członkowie spółdzielni i osoby wchodzące w skład Zarządu lub przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej jako głos doradczy. Każdy członek.
3. Każdy członek spółdzielni posiada jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zebrania.
5. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zebrania.



Warunek ten uznaje się za spełniony również w sytuacji, gdy na zebraniu danej części Walnego zebrania nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu.

6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

7. Dokonuje się przeliczenia głosów za i przeciw. W głosowaniach nie przelicza się, ilu członków nie oddało, wstrzymało się.

8. Informuję, że po pobraniu mandatu należy także pobrać terminal do głosowania elektronicznego.

Głosowanie w sprawie wyboru na Przewodniczącego Zebrania.

Kandydat nr 1 Pan **Krzysztof Biedrzycki**

Za kandydaturą oddano **65 głosów**

Kandydat nr 2 Pan **Ryszard Cytryński**

Za kandydaturą oddano **2 głosy**

W wyniku głosowania Pan Krzysztof Biedrzycki został wybrany na Przewodniczącego zebrania.

Głosowanie w sprawie wyboru na Zastępcę Przewodniczącego Prezydium Pana Jarosława Kukuły

Za kandydaturą oddano **63 głosy**, przeciw była 1 osoba

W wyniku głosowania Pan Jarosław Kukuła został wybrany na Zastępcę Przewodniczącego Prezydium

Głosowanie w sprawie wyboru na Sekretarza Prezydium Pana Bogdana Kozer

Za kandydaturą oddano **68 głosów**, przeciw 1 głos

W wyniku głosowania Prezydium ukonstytuowało się w następujący sposób:

Przewodniczący – Krzysztof Biedrzycki nr czł. 1316

Z-ca Przewodniczącego – Jarosław Kukuła nr czł. 982

Sekretarz – Bogdan Kozer

Pan Zbigniew Pabian poprosił wybrane osoby o zajęcie miejsc przy stole prezydialnym i przejęcie prowadzenia zebrania.

Pan Krzysztof Biedrzycki przejął prowadzenie obrad oraz podziękował w imieniu całego Prezydium za okazane zaufanie i zarządził wybór Komisji.

Ad. Pkt 3: Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej

Przewodniczący zebrania zaproponował, aby Prezydium przejęło obowiązki Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i zarządził głosowanie w tej sprawie

Za oddano 66 głosów, przeciw 0 głosów

Komisja Mandatowo- Skrutacyjna ukształtowała się następująco:

Przewodniczący: Jerzy Jarmoc nr czł. 1034

Sekretarz: Bogdan Kozer

Członek: Jarosław Kukuła nr czł. 982

Pkt 4. Wybór Komisji Wnioskowej.

Pan Krzysztof Biedrzycki zaproponował kandydaturę Pani Katarzyny Posłusznej, Pani Ewy Biedrzyckiej i Pani Gracjana Amacher.

Przewodniczący Prezydium zapytał: czy są jeszcze jakieś inne kandydatury?

Poprosił Panie o wyrażenie zgody na kandydowanie. Ponieważ nie było więcej chętnych, zarządził głosowanie (jedno głosowanie na cały skład).

Za oddano 65 głosów, przeciw 0 głosów

Komisja Wnioskowa ukształtowała się następująco:

Przewodnicząca: Ewa Biedrzycka nr czł. 2282

Sekretarz: Gracjana Amacher nr czł. 1421

Członek: Katarzyna Posłuszny nr czł. 1976

~~Pkt. 5 Wybór Komisji Statutowej~~

Przewodniczący Prezydium stwierdził, że nie ma potrzeby wyboru Komisji Statutowej, ponieważ nie wpłynęły żadne wnioski statutowe i należy ją skreślić z porządku obrad.

W związku ze zgłaszanymi wnioskami o zmianę porządku obrad – jego kolejności, Pan Krzysztof Biedrzycki przedstawił propozycję zmiany kolejności obradowania:

Pkt. 6 Wybory do Rady Nadzorczej

Pkt. 7 Podjęcie Uchwały wyboru członków do Rady Nadzorczej

Pkt. 8 Przyjęcie wniosków zgłoszonych do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni a potem powrót do normalnej kolejności, czyli kolejno Sprawozdanie Zarządu itd.

Zapytał, czy są jakieś inne propozycje. Ponieważ nie zgłoszono zarządził głosowanie

Za oddano 66 głosów, przeciw 2 głosy

Przewodniczący Prezydium poinformował zebranych, że liczba Członków obecnych na I części Walnego Zgromadzenia (wg liczby wydanych mandatów) – wynosi 71 osób, udzielono 30 pełnomocnictw.

Pan Bogdan Kozer odczytał listę udzielonych pełnomocnictw

	Imię i nazwisko	Nr Członka	pełnomocnictwo udzielone (komu?) Imię i nazwisko
1	Ewa Stykowska	2110	Krzysztof Biedrzycki
2	Andrzej Wróblewski	843	Izabela Wróblewska
3	Piotr Posłuszny	1977	Katarzyna Posłuszny
4	Marta Karska-Szyprowska	2126	Marek Szyprowski
5	Robert Stępniewski	1419	Mirosław Prądyński
6	Małgorzata Kłos-Klepacka	857	Marcin Klepacki
7	Andrzej Gołębiwski	830	Ardashes Garabedian
8	Dorota Lange-Socha	1023	Lucyna Hajduk-Szymczycha
9	Grzegorz Giza	1931	Jakub Mikołajczuk
10	Dorota Dobrowolska	2253	Jarosław Kukula
11	Maria Kaszyńska	1944	Maciej Kaszyński
12	Ewa Krzysztofik-Wacławik	2177	Paweł Wacławik
13	Dorota Chrzęszcz	1178	Wojciech Chrzęszcz
14	Maciej Szwarz	1930	Amacher Gabriela
15	Honorata Kobosowicz-Kulesza	2284	Wiesław Czerwiec
16	Przemysław Kulesza	2285	Natalia Chelkowska
17	Ewa Orkan-Łęcka	2068	Maciej Czerwiec
18	Andrzej Skórko	2263	Barbara Czerwiec
19	Magdalena Głogowska	872	Ewa Hayder
20	Radosław Padzik	2277	Barbara Niebisz-Nowak
21	Anna Żaroń-Miszczak	2272	Sławomir Miszczak
22	Maria Łaniecka	876	Zbigniew Pabian
23	Małgorzata Oleszczak	2123	Lucyna Siwek
24	Maria Złocka	296	Ryszard Maroński
25	Marcin Kręgliński	2271	Beata Michalska
26	Michał Małecki	1948	Maciej Kosmol

27	Barbara Głębigicka-Giza	1932	Ewa Mikołajczuk
28	Jacek Kurnicki	1943	Bogdan Kozer
29	Katarzyna Kurnicka	1942	Ewa Komorowska-Kozer
30	Grzegorz Antolak	1542	Joanna Antolak-Balińska

Mandat 34 Pan Jerzy Jarmoc zwrócił się z pytaniem do Przewodniczącego Prezydium i do Rady Prawnego Ryszarda Cytryńskiego - „jaką rolę spełnia na tym zebraniu, bo ja musi zrozumieć, co pan tu robi?”

Pan Krzysztof Biedrzycki również dołączył do zadanego pytania przez mandat nr 34.

Pan Ryszard Cytryński odpowiedział, że „został poproszony przez Zarząd do obsługiwanie Zgromadzenia jako prawnik”.

Głos w tej sprawie zabrał Prezes Zarządu Pan Dariusz Michalski mówiąc, że wsparcie prawne jest niezbędne w takich sytuacjach dobrze jest mieć zawsze kogoś, kto nas wesprze.

Pan Krzysztof Biedrzycki zaproponował przegłosowanie tej kwestii

Za oddano 8 głosów, **przeciw 53**

Przewodniczący Prezydium poprosił Pana Ryszarda Cytryńskiego o opuszczenie sali posiedzeń.

Pkt. 6 Wybory do Rady Nadzorczej

Pan Krzysztof Biedrzycki poinformował zebranych, że listę kandydatów do Rady Nadzorczej zobaczył dopiero dzisiaj, przy wejściu na salę a termin zgłaszania kandydatur minął 10 września. Od 10 września domagał się publikacji tej listy jako informacji publicznej, do której ma prawo. Odmówiono mu tego prawa argumentując, że nie ma obowiązku i nigdzie nie jest zapisane ani w Statucie ani gdziekolwiek.

Stwierdził, że jako jednostka podejrzliwa wyobraża sobie taką sytuację, że na przykład ktoś nie zdążył do 10 września złożyć swojego zgłoszenia i złożył je po terminie. W związku z tym uważa, że trzeba to zweryfikować.

Zapytał, czy jest ktoś chętny do sprawdzenia tych zgłoszeń?

Do weryfikacji zgłoszeń zgłosił się Pan Wiesław Franczak.

Po przejrzaniu wszystkich zgłoszeń stwierdził że są porwane i złożone w wymaganym terminie.

Głos zabrała Pani Natalia Chełkowska kierując zapytanie do Zarządu, dlaczego przy niektórych nazwiskach jest jawna informacja, że pozostaje w sporze ze spółdzielnią i że zalega z opłatami? i dlaczego jest to podane do wiadomości publicznej? oraz że na ostatnim zebraniu w jakim uczestniczyli, to usłyszeli, że Spółdzielnia nic nie wie. Więc skąd ta informacja?

Odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu Pan Dariusz Michalski informując, że ta lista była sporządzana na podstawie wniosków, które zostały złożone i rekomendacji dla danych osób, które oświadczały czy byli Członkami Rady Nadzorczej i przez ile dekad?, czy pozostają w sporze

ze spółdzielnią? czy nie zalegają w stosunku do spółdzielni? i czy wyrażają zgodę na kandydowanie?

Obowiązkiem Zarządu było zweryfikowanie tych oświadczeń.

Odpowiadając Pani na to zapytanie, odpowiada że tak, Pani Chełkowska jest w sporze ze spółdzielnią i poświadczyła nieprawdę w swoim zgłoszeniu.

Pozew do tej pory oficjalnie nie wpłynął, ale Zarząd pozwolił sobie to sprawdzić i jest w posiadaniu kopii zgłoszonego pozwu. Występują w nim osoby nie jako pozwem zbiorowy tylko wszyscy powodowie są wymienieni od 1 do 40.

Wśród zebranych wywiązała się dyskusja

Głos ponownie zabrała Pani Natalia Chełkowska pytając o osoby przy których jest taka adnotacja czy ona będzie brana pod uwagę?

Odpowiedzi udzielił Pan Krzysztof Biedrzycki proponując zebranych, że każdy w swoim sumieniu powinien głosować na tych, na których uważa.

Pan Zbigniew Pabian dodał, że Statut reguluje kto może być Członkiem Rady Nadzorczej i uważa, że ta kwestia powinna zostać jednoznacznie wyjaśniona na obu częściach Walnego Zgromadzenia, jakie są prawa tych osób, pomimo tej adnotacji.

Wyjaśnień udzielił Radca Prawny Michał Kaszubski mówiąc, że Statut przewiduje, że pewne kategorie osób nie mogą wchodzić w skład Rady Nadzorczej i to są: pracownicy spółdzielni, członkowie, którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych, członkowie pozostający w sporze ze spółdzielnią.

Stwierdzenie, że „nie mogą być wybierani” wskazuje, że w ogóle nie powinni podlegać wyborowi. Nikt nie został usunięty z listy kandydatów. Natomiast takie postanowienia w Statucie się znajdują.

Po dokonaniu wyboru zostanie przyjęta Uchwała i na niej znajdują się pewne osoby.

Zbierze się kolegium, będzie analizowało wyniki i stwierdzi, czy Uchwała się podjęła, czy nie podjęta.

Potem zostanie złożony wniosek do rejestracji nowej Rady do KRS-u i będzie tak jak KRS zdecyduje.

Przewodniczący Prezydium zaproponował zakończyć dyskusję na ten temat i poddać głosowaniu wszystkich kandydatów, którzy są na liście. Zasugerował Zarządowi, żeby na drugiej części te adnotacje z tej listy zniknęły, bo jest to piętnowanie i zarządził przegłosowanie tego wniosku, tak aby Prezes Zarządu czuł się zobowiązany na II część Walnego Zgromadzenia przygotować kartkę bez tych adnotacji.

Za oddano **68 głosów**, przeciw 2 głosy

Radca Prawny Michał Kaszubski zabrał głos w kwestii formalnej mówiąc, że zgodnie ze Statutem Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej i w związku z tym przed rozpoczęciem wyboru byłaby wskazana zmiana chociaż jednego Członka po to, żeby Pan Przewodniczący do Rady w sposób ważny i nieskrępowany mógł kandydować.

Do Komisji Mandatowo-skrutacyjnej zgłosił się Pan Jerzy Jarmoc

Przystąpiono do przegłosowania zmiany kandydatury

Za oddano **69 głosów**, przeciw 2 głosy

Po krótkiej dyskusji nastąpiła prezentacja osób kandydujących do Rady Nadzorczej a następnie Przewodniczący Prezydium poinformował zebranych jak należy głosować i w jaki sposób odbędzie się głosowanie, aby wybory były ważne.

Niżej wymienieni kandydaci na Członków Rady Nadzorczej otrzymali następującą ilość głosów na I części Walnego Zgromadzenia Członków MSZBDM „OCHOTA”

I.p.	Nazwisko i imię	Ilość otrzymanych głosów
1	Hajduk-Szymczycha Lucyna	70
2	Chełkowska Natalia	69
3	Lange-Socha Dorota	69
4	Łaniecka Maria	69
5	Hayder Ewa	68
6	Biedrzycki Krzysztof	67
7	Kosmol Maciej	67
8	Kręgliński Marcin	67
9	Szyprowski Marek	66
10	Pabian Zbigniew	62
11	Ponurski Jarosław	20
12	Lange Hanna	6
13	Jagielski Władysław	5
14	Gwizdała Dorota	3
15	Kalinowski Zdzisław	3
16	Lubartowska Marta	3
17	Skobel Anna	3
18	Zyskowski Łukasz	3
19	Brzywczy Ryszard	2
20	Bukowski Mirosław	2
21	Ganowski Andrzej	2
22	Maciejski Andrzej	2
23	Matula Tomasz	2
24	Przygodzińska Joanna	2
25	Sionek Maria	2

W wyniku głosowania oddano **72 głosy** na tak

Pkt. 7 Podjęcie Uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej
Przewodniczący Prezydium odczytał treść Uchwały i zarządził głosowanie

Uchwała nr 9

za oddano **62 głosy**, przeciw **0 głosów**

Pkt. 8 Przyjęcie wniosków zgłoszonych do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
Przewodniczący Prezydium poinformował zebranych Członków że do Walnego Zgromadzenia wpłynęły trzy wnioski a następnie odczytał ich treść.

Dwa wnioski dotyczą zmiany statutu MSZBDM OCHOTA i zobowiązania Zarządu do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wyłącznie w sprawie dotyczącej zmian Statutu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15.12.2024 r.

Dodał, że był jednym z tych Członków którzy składają i popierają ten wniosek. ponieważ ten Statut nie przystaje do rzeczywistości z różnych powodów. W związku z tym prosi wszystkich do zagłosowania za przyjęciem tego wniosku, żeby zobowiązać Zarząd do zwołania takiego Walnego Zgromadzenia.

za oddano **58 głosów**, przeciw **3 głosy**

Trzeci wniosek dotyczy mieszkańców budynku przy ul. Opaczewskiej 37 w sprawie instalacji windy w tym budynku i zobowiązanie Zarządu do podjęcia wszelkich działań zmierzających do jej realizacji.

Informacji w tej sprawie udzieliła Pani Joanna Nowak – Z-ca Prezesa ds. Technicznych mówiąc o możliwościach finansowania i kosztach montażu.

Przewodniczący Prezydium zarządził głosowanie nad tym wnioskiem aby skierować go do Zarządu z rekomendacją bez kredytu.

za oddano **52 głosy**, przeciw **0 głosów**

Przewodniczący Prezydium poinformował również, że na tej części Walnego Zgromadzenia wpłynęły dwa wnioski podpisane przez Panią Marię Złocką gdzie jeden dotyczy obliczania kosztów lokali zgodnie z współczynnikiem „LAF”, drugi zaś dotyczy zainstalowania czujników wykrywających LPG w garażach.

Ustalono, że wnioski te zostaną skierowane do Komisji Wnioskowej która rozdysonuje je do właściwych podmiotów zajmujących się ich realizacją.

Głos zabrała Główna Księgowa Anna Radkiewicz sprawie „LAF” o których jest mowa w złożonych wnioskach. Powiedziała, że one oczywiście są stosowane, ale należy sobie zdawać z tego sprawę, że jeżeli, 30% czy 40% mieszkań jest bocznych, skośnych, parterowych, dachowych i

one mają współczynniki LAF określone na poziomie 60% a czasami zdarza się na 50% to znaczy, że te 40% mieszkań płaci tylko 50%,60% ciepła wykazanego z ciepłomierza indywidualnego. A ciepło zostało zużyte, więc wszyscy muszą zapłacić i trzeba stworzyć odpowiedni regulamin czy to ma być proporcjonalnie do metrażu, czy proporcjonalnie do zużycia, bo licznik główny pokazuje zużycie. Należy się liczyć, że po prostu te ubytki będą wszyscy musieli pokryć. Jedni będą płacili mniej a drudzy więcej. Różnicę będą musieli pokryć wszyscy „jakoś jakimś kluczem”. Zlecenie wykonania tego firmie będzie bardzo kosztowne. Przede wszystkim musi powstać regulamin jak to stosować i dzielić.

Głosowanie wniosku o przekazanie do realizacji do Rady Nadzorczej – LAF

za oddano **44 głosy**, przeciw **14 głosów**

Głos na temat wniosku o instalację czujników LPG w garażach zabrał Pan Bogdan Kozier informując jak to funkcjonuje i zaproponował, aby wniosek skierować do rozpatrzenia przez przyszłą Radę Nadzorczą razem z Zarządem.

Głosowanie wniosku o zainstalowanie w garażach czujników wykrywających LPG

za oddano **51 głosów**, przeciw **9 głosów**

Pkt. 9 Sprawozdanie Zarządu MSZBDM „OCHOTA” za rok 2023

Przewodniczący Prezydium zapytał zebranych czy są chętni do wysłuchania Sprawozdania? Ponieważ nie było chętnych przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

Pkt. 10 Sprawozdanie finansowe Zarządu MSZBDM „OCHOTA” za rok 2023

Przewodniczący Prezydium ponownie zapytał zebranych czy są chętni do wysłuchania Sprawozdania? Również nie było chętnych i przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

Pkt. 11 Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2023

Pan Krzysztof Biedrzycki zabrał głos w sprawie Sprawozdania Rady Nadzorczej i skierował swoje zapytanie do Radcy Prawnego pytając „dlaczego w tym sprawozdaniu przytaczane są podstawy prawne które ukazały się w kwietniu tego roku a sprawozdanie jest przecież za rok ubiegły? Na to pytanie odpowiedział Radca Prawny mówiąc, że Sprawozdanie przygotowuje Rada Nadzorcza bez udziału mecenasa.

Pan Krzysztof Biedrzycki dodał, że odcina się od wszelkiej odpowiedzialności za te błędy. Dodał, że na stronie trzeciej sprawozdania: realizacja zadań w 2023 roku to między innymi podział i zaliczenie Członków uprawnionych do udziału w częściach Walnego Zgromadzenia planowanego na wrzesień 2024. Kolejny Klaps. Tak to nazwał. Bo biorąc pod uwagę Uchwałę Rady Nadzorczej

o podziale na części Walnego Zgromadzenia, to została ona podjęta 6 czerwca 2024. Więc jakoś to sprawozdanie za 2023 rok Radzie Nadzorczej nie wyszło. Przynajmniej części Rady Nadzorczej, która to pisała. Dodał, że na stronie spółdzielni jest uchwała nr 45 Rady Nadzorczej z dnia 29 listopada 2023 roku o powołaniu Pana Janusza Piotrowskiego na Prezesa Spółdzielni. Nie ma uchwały, która by go odwołała.

Głos z sali zapytał Radcę Prawnego kto jest zarejestrowany jako Prezes w KRS naszej spółdzielni?

Odpowiedzi udzielił Radca Prawny informując, że do końca 2023 roku zarejestrowany był Pan Władysław Jagielski a następnie najpierw delegowany, a później wybrany jest Pan Dariusz Michalski, który także jest zarejestrowany.

Głosy z sali oraz Pan Zbigniew Pabian zwrócili się do Przewodniczącego Prezydium o przejście do kolejnego punktu obrad i zakończenie dyskusji.

Pkt. 12 Podjęcie Uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni:

Uchwała nr 1

Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu MSZBDM „OCHOTA” za rok 2023

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukula i zarządził głosowanie

za oddano 14 głosów, przeciw 34 głosy

Uchwała nr 2

Zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za rok 2023

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukula

Głos w sprawie Sprawozdania Finansowego zabrał Pan Krzysztof Biedrzycki informując zebranych, że kilkakrotnie zwracał się do Zarządu o zastanowienie się nad pozycją gotówkową, aby część tych pieniędzy przeznaczyć na fundusz remontowy, zachowując rezerwę. Niestety jego wnioski nie spotkały się ze zrozumieniem. W związku z tym będzie głosował przeciwko temu sprawozdaniu.

Głos w tej sprawie zabrał także Prezes Zarządu Pan Dariusz Michalski mówiąc, że 8 milionów złotych to nie są pieniądze, które leżą w gotówce, ale którymi Spółdzielnia operuje.

Dodał, że gdyby ich nie było to zobowiązania krótkoterminowe, które są do zrealizowania w czerwcu, w kwietniu, tak jak schodzą faktury, byłyby niezapłacone, a to wtedy są właśnie wykorzystywane i Pan Krzysztof Biedrzycki o tym wie, bo o tym było wielokrotnie mówione na Radzie Nadzorczej.

Przewodniczący Prezydium dodał, że każdy może zajrzeć do tych sprawozdań finansowych, bo są dostępne na stronie Spółdzielni za 4 ostatnie lata.

Wyjaśnień udzieliła również Główna Księgowa Pani Anna Rackiewicz mówiąc, że żeby spojrzeć nie na jedną pozycję. Owszem, spółdzielnia ma na koniec grudnia w banku 8 milionów, ale ma

też zobowiązania. Faktury grudniowe dostaje spółdzielnia często dopiero koło 15 stycznia i są one księgowane do grudnia, ale fizycznie płacone w styczniu, bo rozliczenia mediów rozlicza się dopiero w czerwcu, więc rozliczenia i Państwo oddajecie pieniądze dopiero później. Zobowiązania krótkoterminowe są na 4 miliony, czyli od 8 mln trzeba odjąć 4mln, bo ja te 4 mln wydałam, tylko że w styczniu.

Gdybym ja je wydała 31 grudnia, to na koncie byłoby 4 mln, a w zobowiązaniach byłoby 0. Tak to by wyglądało. Druga kwestia to spółdzielnia ma naliczenia miesięczne, na obecną chwilę w granicach około 1 mln 300 tys. zł, czyli takie są naliczenia czynszowe i takie powinna mieć spółdzielnia przychody. Niestety są zaległości na poziomie 53%. Zalecenia są takie, żeby trzymać bufor około dwóch naliczeń miesięcznych.

Takie są wskaźniki bezpieczeństwa, czyli to jest około 2,5 mln do 3 mln, 8 mln odjąć zobowiązania krótkoterminowe, które wynoszą 4mln i jest jeszcze fundusz remontowy, gdzie na funduszu jest na plusie 500 tys, ale to jest wydatek, to są pieniądze głównie Szczęśliwic II, które miały remontowany dach, a dach był zapłacony w tym roku.

Więc tak naprawdę te pół miliona wydano, więc to jest 8 mln odjąć 4 mln, odjąć 5mln, to zostaje już 3,5 mln. A 2 mln pozostaje, że jesteśmy dalej w sporze z Raclawicką II, którym kiedyś pożyczono pieniądze. Jeżeli zostaną ruszone pieniądze z funduszu zasobowego to trzeba je podzielić na wszystkich, także na tych, którzy są winni.

Przewodniczący Prezydium zamknął dyskusję i zarządził głosowanie

za oddano **12 głosów**, przeciw **37 głosów**

Uchwała nr 3

Podział wyniku finansowego za rok 2023 – nadwyżki na działalności gospodarczej na pokrycie niedoboru na działalności GZM-u oraz na fundusz remontowy.

za oddano **44 głosów**, przeciw **9 głosów**

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła i zwrócił się z prośbą o wyjaśnienie co oznacza pokrycie niedoboru na działalności GZM? Czy to oznacza, że pokrywamy długi których nie jesteśmy w stanie ściągnąć? I czy na fundusz remontowy będą wydane pieniądze w 2024 roku? Odpowiedzi udzieliła Pani Anna Rackiewicz informując zebranych, że Art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje sytuacje, że od mieszkańców zbiera się za mało albo za dużo środków finansowych. Wynik z roku poprzedniego należy wziąć pod uwagę kalkulując stawkę na kolejny rok.

W 2021 roku było nazbierane ok. 354 tys zł. Poprzednia główna księgowa ustaliła stawki poniżej kosztów, żeby zreasumować te 354 tys zł, ale nie przewidziała, że wystąpi wojna i że energia tak wzrośnie. To spowodowało ujemny ogromny koszt, bo wynik za 2022 rok wyszedł na GZM minus 786 000 zł. i to też jest wszystko widoczne w sprawozdaniu i w bilansie.

Spółdzielnia reaguje na zmiany stawek, ale najpierw konsultuje je z Radą Nadzorczą, przedstawia nowe stawki na trzy miesiące z góry. Zarząd podjął decyzję, że nie będzie działać pochopnie, tylko poczeka, zobaczy jaki będzie wynik i wtedy ustali stawkę, jak będą znane koszty na koniec roku. Wynik ujemny GZM u za 2022 rok to było to ustalenie stawek poniżej kosztów i niestety jeszcze energia elektryczna za 2023 rok. W zeszłym roku na Walnym przeznaczono 100 tys na spłacenie tego długu. Zostało niecałe 300 tys. i 284 tys. na GZM ujemny.

Zostawiono stawki energii elektrycznej wyższe, żeby spłacić dług z poprzedniego roku i wynik 2023 roku wynosi 210 tys. zł To daje na minusie tylko jakieś niecałe - 80 tys. zł.

Jak z pożytków (tj. opłaty za reklamę, służebność gruntową) zostanie przeznaczona 100 tys. zł na GZM to nie będziemy mocno podwyższać stawek czynszowych.

Jeśli chodzi o fundusz remontowy – to są zatrzymane kaucje, po które nie zgłosiły się firmy wykonujące remont i które dawno się przedawniły.

Uchwała nr 4

Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej MSZBDM „OCHOTA” za rok 2023

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła i zarządził głosowanie

za oddano **11 głosów**, przeciw **39 głosów**

Uchwała nr 5

Udzielenie absolutorium członkowi Zarządu **Annie Rackiewicz** za rok 2023

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła i zarządził głosowanie

za oddano **39 głosów**, przeciw **16 głosów**

Uchwała nr 6

Udzielenie absolutorium członkowi Zarządu **Joannie Nowak** za rok 2023

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła i zarządził głosowanie

za oddano **22 głosy**, przeciw **34 głosy**

Uchwała nr 7

Udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu **Władysławowi Jagielskiemu** za rok 2023

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła i zarządził głosowanie

za oddano **6 głosów**, przeciw **46 głosów**

Uchwała nr 8

W sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2024 r. Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła i poprosił Główną Księgową o informację w tej sprawie. Pani Anna Rackiewicz poinformowała zebranych, że to są roczne koszty Spółdzielni.

Ustalanie najwyższej sumy zobowiązań, którą spółdzielnia może zaciągnąć jest to tzw. dodatkowy bezpiecznik i informacja dla mieszkańców jakich spodziewamy się rocznych wydatków.

Pan Jarosław Kukuła zarządził głosowanie

za oddano 47 głosów, przeciw 7 głosów

Pkt. 13 Omówienie wyników lustracji Spółdzielni przeprowadzonej w 2023 roku i podjęcie Uchwały w sprawie zaleceń wskazanych w liście polustracyjnym.

Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła

Głos zabrał Pan Krzysztof Biedrzycki mówiąc, że przeprowadzona lustracja nic nie jest warta, gdyż po raz trzeci ci sami ludzie lustrowali spółdzielnię i że od 2016 roku nie ma badania bilansu tej Spółdzielni. Dodał, że w międzyczasie zmieniła się księgowo i Zarząd i nie są w stanie znaleźć kogoś, kto by zbadał bilans Spółdzielni.

Odpowiedzi udzieliła Główna Księgowo mówiąc, że Pan Krzysztof doskonale wie, bo był w Radzie Nadzorczej że wysłano zapytania do 13 firm gdzie pokazano to Radzie Nadzorczej. Odpowiedzi przysłały tylko dwie firmy. I Rada Nadzorcza otrzymała do wyboru te dwie firmy. Niestety jedna firma, która najpierw ofertę przysłała, już niestety nie ma terminów.

W tym roku wysłano zapytania wcześniej i na posiedzenie nowej RN zostaną przekazane oferty, ale na dzień dzisiejszy są to też tylko dwie firmy. Reszta odmawia ze względu na to, że nie ma biegłych. Taka jest sytuacja dzisiaj na rynku. Proszona o pomoc była też Rada Nadzorcza, ale bez efektu.

Uchwała nr 10

za oddano 25 głosów, przeciw 24 głosy

Pkt. 14 Przyjęcie wniosków zgłoszonych do Walnego Zgromadzenia Członków spółdzielni
Treść Uchwały odczytał Pan Jarosław Kukuła i zarządził głosowanie

Uchwała nr 11

za oddano 38 głosów, przeciw 2 głosy

Pkt. 15 Zamknięcie obrad

Przewodniczący Prezydium podziękował zebranych za przybycie i tym samym zakończył obrady I części Walnego Zgromadzenia.

**SEKRETARZ I części
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY I części
WALNEGO ZGROMADZENIA**

PS. zaproszenie walne I ca została¹³ się w opisie o listy kredytów do Rady NADZORCZEJ z odwołaniem o administrację i spracobuury ppsm do poszczególnych kredytów do Rady NADZORCZEJ.