

Protokół z Walnego Zgromadzenia SM „STROP” z dnia 18 czerwca 2024 roku.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” zwołane przez Zarząd SM „STROP” na podstawie § 26 ust. 1 Statutu Spółdzielni odbyło się w dniu 18 czerwca 2024 r. w Warszawie, w budynku Związku Nauczycielstwa Polskiego - Zarząd Główny (sala „Kolumnowa”) w Warszawie, przy ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie 35.

Otwarcia obrad Walnego Zgromadzenia dokonał, stosownie do § 30 Statutu Spółdzielni, Członek Rady Nadzorczej p. Grzegorz Wątróbski, który witając zebranych stwierdził, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu i jest władne do procedowania i podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków. Według Listy obecności stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego protokołu, udział w zebraniu wzięło 80 członków.

Następnie, stosownie do postanowień art. 8³ ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poinformował, że zarejestrowano 50 pełnomocników działających na podstawie pisemnych pełnomocnictw udzielonych przez członków SM „STROP” do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w dniu dzisiejszym. Lista pełnomocnictw została odczytana w pkt 4. porządku obrad, przed głosowaniem uchwał i stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

W dalszej kolejności p. Grzegorz Wątróbski zarządził wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, prosząc o zgłaszanie kandydatów.

Spośród osób zebranych na sali zgłoszono następujących kandydatów do Prezydium: p. Wojciecha Juszczyka, p. Jadwigę Bernat i p. Piotra Jezierskiego. Zgłoszeni kandydaci wyrazili zgodę na pełnienie funkcji w Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Zebrani jednogłośnie dokonali wyboru Prezydium, które ukonstytuowało się w następujący sposób:

p. Wojciech Juszczyk	- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
p. Piotr Jezierski	- Zastępca Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
p. Jadwiga Bernat	- Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przystąpił do wyboru Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej, prosząc o zgłaszanie kandydatów.

Zebrani jednogłośnie dokonali wyboru:

Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, która ukonstytuowała się w sposób następujący:

p. Anna Galecka-Babisz	- Przewodnicząca Komisji
p. Juliusz Karolak	- Sekretarz Komisji
p. Krzysztof Dul	- Asesor

Wobec braku kandydatów do Komisji Wnioskowej, zebrani przegłosowali wniosek w sprawie pełnienia obowiązków tej Komisji przez Prezydium, który przy 1 głosie „wstrzymującym się” został przyjęty.

Następnie zebrani zostali poinformowani o zasadach głosowania przy pomocy systemu elektronicznego, przygotowanego na dzisiejsze obrady Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ubiegłorocznym wnioskiem członków Spółdzielni. Oddanie głosu polegać będzie na naciśnięciu odpowiedniego przycisku (w zależności od rodzaju oddawanego głosu) na urządzeniu, które otrzymał każdy uprawniony członek Spółdzielni przy podpisywaniu listy obecności. W każdym głosowaniu można tylko jeden raz nacisnąć jeden z przycisków.

Z każdego głosowania sporządzony będzie protokół zawierający ilość oddanych głosów: Za, Przeciw i Wstrzymujących się oraz ilość ogółem oddanych głosów. Każde głosowanie odbywa się w określonym czasie widocznym na ekranie.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie: głosowania przy pomocy systemu elektronicznego.

Uchwałę nr 1/2024 w sprawie: **głosowania przy pomocy systemu elektronicznego**, Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 121 głosów, podjęło 119 głosami „za”, przy 2 głosach „przeciw” i braku głosów „wstrzymujących się”, w brzmieniu według Załącznika nr 3 do niniejszego protokołu.

Następnie Przewodniczący poinformował zebranych, że porządek zebrania był w statutowym terminie przekazany indywidualnie wszystkim członkom Spółdzielni, jak również wywieszony na klatkach schodowych wszystkich budynków Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni. Wobec wyczerpania pierwszego i drugiego punktu, porządek obrad przedstawia się następująco:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok 2023.
3. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.
4. Odczytanie listy pisemnych pełnomocnictw udzielonych przez członków SM „STROP” do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
5. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 5.1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM „STROP” za 2023 r.,
 - 5.2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „STROP” za rok 2023,
 - 5.3. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2023,
 - 5.4. podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2023 r.,
 - 5.5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
7. Zamknięcie obrad.

Ad. 1 porządku obrad

Wobec braku wniosków dotyczących porządku obrad, Przewodniczący poddał pod głosowanie proponowany porządek obrad, który w głosowaniu: 120 głosami „za” przy braku głosów „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Ad. 2 porządku obrad:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2023 przedstawił zebrany Prezes Zarządu Spółdzielni p. Leszek Jedynak.

Przypominając, że sprawozdanie za rok 2023 w pełnym brzmieniu było wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni oraz jest umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni, pokrótce omówił poszczególne obszary działalności Spółdzielni. W zakresie działalności samorządowej i organizacyjnej poinformował, że Zarząd działał w trzyosobowym składzie, w tym Wiceprezes Zarządu - Główna Księgowa p. Anna Kobus i Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych p. Paweł Gałach. 15 czerwca 2023 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków, w którym wzięło udział 6,5% uprawnionych członków Spółdzielni. Walne przyjęło wszelkie wymagane prawem uchwały kwitujące rok 2022. Zarząd zwołał 25 Zebrań mieszkańców, na których omawiane były

bieżące sprawy związane z funkcjonowaniem osiedli i sprawy remontowe. Frekwencja na zebraniach wyniosła 10,5% uprawnionych członków. W czerwcu 2023 r. upłynął I rok kadencji Rady Nadzorczej, wybranej w 15-osobowym składzie przez Walne Zgromadzenie w 2022 r. Poinformował o problemach kadrowych, z którymi borykał się Zarząd w 2023 r. wynikających ze zwolnienia się z pracy 4 pracowników i pozostających dwóch wakatach w dziale administracji. Powodem odejść z pracy był niski poziom wynagrodzeń i wiek emerytalny. Na 31.12.2023 r. zatrudnionych w Spółdzielni było 54 pracowników. Ze spraw organizacyjnych wskazał również na wdrażanie nowego zintegrowanego oprogramowania komputerowego w Spółdzielni i wymianę infrastruktury technicznej. Potrzeba zmiany oprogramowania wynikała z konieczności dostosowania się do zmieniających przepisów podatkowych, wprowadzanie centralnego systemu faktur, elektronicznego przesyłu dokumentów i rozliczania mediów. Dotychczasowe oprogramowanie, składające się z poszczególnych programów różnych firm, dedykowanych dla naszej Spółdzielni nie spełniało już wymaganej funkcjonalności. W ramach nowego oprogramowania przygotowywana była nowa strona internetowa Spółdzielni, z rozbudowanym portalem lokatorskim. W sprawach członkowsko-mieszkaniowych wskazał, że na 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia liczyła 3.610 członków, ustanowiono (narastająco) 1.326 odrębnych własności lokali, co stanowi 42,2% wszystkich lokali mieszkalnych, 39,3% lokali użytkowych i 51,3% garaży. W zakresie działań związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności, Spółdzielnia kontynuowała rozliczenia z Urzędem Miasta oraz z mieszkańcami z tytułu opłaty przekształceniowej. W zakresie zarządzania nieruchomościami podkreślił, że nie zmienił się charakter Spółdzielni, otwartej na potrzeby mieszkańców, zarządzającej i administrującej wybudowanymi 49 budynkami o łącznej powierzchni użytkowej blisko 280 tys. metrów kwadratowych, stanowiącymi jej współwłasność oraz budynkami wspólnot mieszkaniowych: Grochowska 80/82, Bellottiego 5 i Kaliskiego 37. Odnosząc się do działalności remontowej stwierdził, że prowadzona jest na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych, uzgadnianych wcześniej z Radami Osiedli/Nieruchomości. Średnia stawka odpisu na fundusz remontowy wynosi 2,93 zł, przy stawkach odpisu od 1,80 zł/m² do 5,00 zł/m². Koszty wykonanych robót remontowych sfinansowanych ze środków funduszu remontowego wyniosły 6.793.229 zł przy zgromadzonym łącznie funduszu remontowym w roku 2023 w kwocie 7.687.885 zł. Na koniec wspomniał o Funduszu wsparcia, utworzonym przez Walne Zgromadzenie w ubiegłym roku, będącego dużym wsparciem dla osiedli, które dysponują niewystarczającymi środkami funduszu remontowego, a wykonanie określonych prac jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Rada Nadzorcza w 2023 r. uchwaliła regulamin tego funduszu, dzięki czemu możliwe jest pozyskanie i czasowe wykorzystanie przez nieruchomość wolnych środków finansowych (na okres 3 lat), które w okresie spłaty są oprocentowane jak lokaty. Z Funduszu skorzystało już Osiedle Samolotowa, w najbliższych dniach uruchomione zostaną środki dla Osiedla Narwik/Górczewska, a jeszcze w tym roku dla nieruchomości Skierniewicka 21. O zadysponowaniu środków z Funduszu na rzecz konkretnego osiedla decyduje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu i Rady Osiedla/Nieruchomości bądź Zebrania mieszkańców. Pełny tekst Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023 stanowi Załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Następnie informacje dotyczące sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 oraz opinii biegłego rewidenta, przedstawiła Wiceprezes Zarządu p. Anna Kobus.

Na wstępie stwierdziła, że rok 2023 zakończył się dla Spółdzielni sukcesem w zakresie zarządzania kosztami. Pomimo licznych wyzwań ekonomicznych, udało się nie robiąc korekty planów, nie przekroczyć zaplanowanego budżetu na wynagrodzenia oraz inne koszty związane

z obsługą nieruchomości. Starannie przeprowadzane analizy kosztów, efektywne zarządzanie zasobami ludzkimi, firmami zewnętrznymi oraz zapoczątkowanie wprowadzania nowych technologii i procesów operacyjnych przyczyniły się do tego osiągnięcia. Skuteczna kontrola wydatków oraz elastyczne podejście do zarządzania budżetem pozwoliły Spółdzielni na zachowanie stabilności finansowej. Wskazała, że w roku 2023, Zarząd Spółdzielni przeanalizował stawki opłat eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach. Na podstawie tej analizy, średnia stawka opłaty eksploatacyjnej została zaplanowana na poziomie 2,93 zł/m². Jednakże, po uwzględnieniu rzeczywistych kosztów, średnia stawka zmniejszyła się do 2,79 zł/m². Wynika to z efektywnego zarządzania kosztami, co pozwoliło na zredukowanie planowanych wydatków. Dodatkowo, po uwzględnieniu pożytków, średnia stawka opłaty eksploatacyjnej została zmniejszona o kolejne 0,33 zł/m², co pozwoliło otrzymać ostateczną średnią stawkę na poziomie 2,46 zł/m². Na rok 2024 planowana średnia stawka za eksploatację została ustalona na poziomie 3,36 zł/m². Jest to wzrost w porównaniu do roku poprzedniego, co jest związane z przewidywanym wzrostem kosztów operacyjnych, inflacją oraz innymi czynnikami ekonomicznymi. Po uwzględnieniu pożytków, prognozowana średnia stawka została skalkulowana na poziomie 3,10 zł/m². Dzięki temu, członkowie Spółdzielni płacą mniej niż wynosiłaby stawka bez uwzględnienia dodatkowych korzyści. Przedstawione dane są wartościami uśrednionymi. Należy pamiętać, że każde nasze osiedle ma indywidualnie kalkulowaną opłatę eksploatacyjną oraz swoje specyficzne koszty. Zaznaczyła, że stawki opłat eksploatacyjnych w Warszawie w roku 2024 oscylują w granicach 4 zł/m². Oznacza to, że rzeczywiste opłaty wnoszone do spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych w stolicy są znacząco wyższe niż te planowane w naszej Spółdzielni. Przypomniała również zasady, na jakich działa i funkcjonuje spółdzielnia mieszkaniowa w obszarze finansowania kosztów. Zgodnie z ustawą i Statutem spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność, to znaczy, że działalność ta nie ma charakteru gospodarczego – zarobkowego. Z opłaty eksploatacyjnej, którą wnoszą mieszkańcy do spółdzielni pokrywane są następujące koszty: sprzątania części wspólnych i odśnieżanie zimą, ubezpieczenie budynku i mienia, konserwacja, przeglądy, zarządzanie i obsługa nieruchomości, wynagrodzenia pracowników, koszty obsługi informatycznej, koszty oprogramowania księgowego, portalu lokatorskiego, strony internetowej, koszty zabezpieczeń danych osobowych, materiały, naprawy, które nie są finansowane z funduszu remontowego, pozostałe wydatki, które ponoszą nieruchomości, a które związane są tylko z ich nieruchomością. Jeśli na koniec roku koszty na danej nieruchomości są mniejsze niż wydatki to ta różnica przechodzi na rok następny i obniża koszty roku następnego.

Wskazała, że rok 2023 był dla Zarządu trudny z powodu problemów kadrowych, bowiem rozpoczął się z dwoma wakatami, a w ciągu kolejnych miesięcy z pracy zrezygnowało czterech pracowników. Dodatkowo, zmieniające się przepisy prawne dotyczące pracy i wynagrodzeń wprowadzały niepewność w długoterminowym planowaniu i wykonaniu budżetu. Rynek pracy odczuwa niedobór specjalistów z odpowiednimi kwalifikacjami i doświadczeniem, co znacznie utrudnia rekrutację odpowiednich kandydatów. Zatrudnienie wykwalifikowanych osób staje się coraz trudniejsze ze względu na rosnące wymagania i oczekiwania kandydatów dotyczące wynagrodzeń i benefitów. Księgowi z doświadczeniem w nowoczesnych systemach księgowych i analityce finansowej są szczególnie poszukiwani, co prowadzi do zwiększonej konkurencji na rynku pracy. Branża nieruchomości wymaga od pracowników szerokiej wiedzy z zakresu zarządzania nieruchomościami, prawa oraz umiejętności interpersonalnych. Znalezienie pracowników, którzy spełniają te wymagania i są jednocześnie gotowi do pracy w Spółdzielni jest dużym wyzwaniem dla Zarządu.

Na wzrost w 2024 r. stawki za zarządzanie i obsługę nieruchomości miał także wpływ wzrost kosztów związanych z wynagrodzeniami – ZUS oraz PFRON, ZFŚS, zakończenie inwestycji

Kaliskiego (w ramach współpracy przy tej działalności w roku 2023 Spółdzielnia otrzymała ponad 163 tys. zł), wzrost kosztów pozostałych usług świadczonych na rzecz Spółdzielni i mieszkańców, w tym koszty platformy do obsługi mieszkańców, wzrost kosztów obsługi informatycznej ogólnej i programów księgowych.

Podsumowując stwierdziła, że pomimo trudności na rynku pracy i rosnących oczekiwań pracowników, Zarząd podjął działania mające na celu utrzymanie stabilności kadrowej i finansowej Spółdzielni.

Przechodząc do analizy sprawozdania finansowego SM „STROP” za rok 2023 poinformowała, że Spółdzielnia w minionym roku nie odnotowała istotnych zmian w strukturze finansowej, a sprawozdanie to zostało poddane obowiązkowemu badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta firmy KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, która została wybrana przez Radę Nadzorczą w 2022. W ocenie biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy; jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni i zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. W ocenie biegłego rewidenta wyniki badania ww. sprawozdania oraz przeprowadzonej analizy ekonomicznej uzasadniają twierdzenie, że nie występują żadne zagrożenia w kontynuowaniu działalności Spółdzielni zarówno w roku 2024 jak i w latach następnych.

Dziękując za uwagę, poprosiła o zatwierdzenie proponowanego przez Zarząd wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2023.

Pełny tekst Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 wraz z opinią biegłego rewidenta, stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Prezes L. Jedynak odpowiadając na pytania:

-/ dotyczące nieruchomości Płocka 15 przypomniał, że od kilku lat na Walnym Zgromadzeniu przekazuje informacje odnośnie regulacji prawnej fragmentu działki zabudowanej częściowo budynkiem Płocka 15. Od ponad 20 lat Spółdzielnia występuje do Urzędu Miasta o ustanowienie prawa do tej części działki, do której toczy się postępowanie administracyjne w sprawie roszczeń dekretowych. Uwzględniając fakt, że może ono trwać jeszcze kolejne lata, z uwagi na ujawniane kolejne roszczenia, Spółdzielnia na jesieni 2022 r. wystąpiła do Sądu z powództwem przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na naszą rzecz własności nieruchomości, o powierzchni 651 m², zajętej przez część budynku osiedla Płocka 15, celem przyłączenia jej do terenu osiedla i ostatecznego uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości, umożliwiającego podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Sprawa nadal pozostaje w toku, a Spółdzielnia czeka na wyznaczenie terminu rozprawy;

-/ dotyczące nowozatrudnionych pracowników w Spółdzielni i zatrudnionej firmy windykacyjnej wyjaśnił, że jak wspominał w sprawozdaniu występowały braki kadrowe w dziale Administracji i dziale technicznym. Z tego względu zatrudniono nowych pracowników na stanowiska administratorów, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie tego działu. Odnosząc się do firmy windykacyjnej poinformował, że zostały jej zlecone sprawy trudnych długów, których wyegzekwowanie wymaga podjęcia niestandardowych działań. Zadaniem firmy jest udzielenie pomocy dłużnikom przy ewentualnej sprzedaży bądź zamianie lokalu na mniejszy. Podkreślił, że Spółdzielnia z tytułu tej umowy nie ponosi żadnych kosztów.

Ad. 3 porządku obrad:

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „STROP” za rok 2023 przedstawiła zebrany Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Teresa Ćwiek. Pokrótce omawiając pracę Rady

w tym okresie stwierdziła, że Rada pracowała w składzie 15 osobowym, wybranym przez Walne Zgromadzenie w roku 2022. Odbyła 9 protokołowanych posiedzeń, w których uczestniczyli członkowie Zarządu omawiając tematy będące przedmiotem posiedzenia i przedstawiając informacje o bieżącej działalności Spółdzielni. W pracach Rady uczestniczyły Komisje stałe, które odbyły łącznie 10 posiedzeń w sprawach pozostających w ich kompetencjach i zleconych przez Radę Nadzorczą. W okresie sprawozdawczym Rada rozpatrzyła i podjęła ogółem 53 uchwały, większością głosów przy niejednokrotnym sprzeciwie kilku członków Rady. Podejmowane uchwały dotyczyły m.in. oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni i wykonania Planu rzeczowo-finansowego za rok 2022, wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów, zatwierdzenia zmian do regulaminów wewnętrznych Spółdzielni jak również zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości dla użytkowników lokali na poszczególnych nieruchomościach w zasobach Spółdzielni. Rada Nadzorcza dokonywała okresowej oceny prowadzonych przez Zarząd działań windykacyjnych, w oparciu o dane obrazujące poziom indywidualnego zadłużenia członków Spółdzielni w stosunku do ponoszonych kosztów na utrzymanie osiedli. Na posiedzeniach plenarnych rozpatrywane były również pisma od członków Spółdzielni, skierowane do Rady w ramach skarg, wniosków i odwołań od decyzji Zarządu. Ponadto wskazała, że Rada na bieżąco współpracowała z Zarządem w ramach swoich statutowych kompetencji i ocenia tę współpracę jako prawidłową. Rada zapoznała się z pozytywną oceną biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok i mając to na uwadze rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023 i sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2023 r.

Przedstawiła również informację dotyczącą wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu SM „STROP” w dniu 15 czerwca 2022 r. i decyzją członków przekazanych do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „STROP” wraz z informacją stanowi Załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

Następnie w uzupełnieniu przedstawionego sprawozdania głos zabrał p. Piotr Babisz (członek Rady Nadzorczej) stwierdzając, że najczęściej nie zgadzał się z decyzjami Rady Nadzorczej i zgłaszał zdania odrębne do podejmowanych uchwał. Zwrócił uwagę na zatrudnienie przez Zarząd pracownika na stanowisku Kierownika Technicznego, którego to stanowiska nie było od 2015r. w strukturze organizacyjnej. O fakcie tego zatrudnienia Rada została poinformowana na jesieni ubiegłego roku. Pomimo, że zgodnie ze Statutem strukturę organizacyjną zatwierdza Rada Nadzorcza, nie zostały podjęte żadne działania w tym zakresie i do końca 2023 r. sprawa ta nie została uregulowana. Stwierdził również, że będąc członkiem Komisji Ekonomicznej uczestniczył w przygotowywaniu uchwał dotyczących opłat na rok 2024, wnosząc szereg zastrzeżeń do proponowanych stawek. Ponownie podniósł fakt, że przedstawione sprawozdanie Rady nie zawiera informacji o zdaniach odrębnych do uchwał, które składał kilkakrotnie. Między innymi nie zgodził się z decyzją Rady Nadzorczej zatwierdzającą plan gospodarczy na rok 2024 w sytuacji, gdy Komisja Ekonomiczna nie rekomendowała jego przyjęcia. Zastrzeżenia z jego strony dotyczyły wysokości kosztów zarządzania i administracji, w tym kosztów osobowych, które w strukturze kosztów własnych stanowią połowę kosztów. Przyjęcie takiego planu skutkowało podwyżką w granicach 20% w tym obszarze, którą zostali obciążeni spółdzielcy, podczas gdy przychody z zarządzania wspólnotami, którymi zarządza Spółdzielnia tym samym zespołem administratorów, zostały zaplanowane praktycznie na tym samym poziomie na następny rok. Z tych względów złożył zdanie odrębne od uchwały, kwestionując jej podjęcie. Dodał również, że przeglądając korespondencję Spółdzielni z Radami Osiedli

w temacie proponowanych stawek opłat stwierdził, że ponad 60% Rad nie zajęło stanowiska, tylko trzy Rady wniosły uwagi i uzgodniły korektę, cztery Rady zaakceptowały proponowane stawki, a pozostałe nie podjęły tego tematu. Zwrócił uwagę, że okres uzgadniania planów gospodarczych jest jedną z niewielu okazji, kiedy Rady Osiedli mogą uzgadniać ze Spółdzielnią tak ważną dla wszystkich spółdzielców sprawę wysokości ponoszonych kosztów użytkowania lokali. Na koniec wystąpienia oświadczył, że do uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego odniesie się we właściwym punkcie porządku obrad.

Odnosząc się do pytania dotyczącego podwyżki opłat za garaże na Płockiej 15 stwierdził, że nie może udzielić odpowiedzi, bowiem nie posiada wiedzy na ten temat, ale wróci do materiałów i dopyta o szczegóły w tym zakresie.

Głos zabrała Pani Wiceprezes A. Kobus informując, że według posiadanego zestawienia opłat za garaże w Spółdzielni opłata miesięczna w garażach na Płockiej 15 wynosiła w 2023 r. 119,98 zł, a od kwietnia 2024 r. stanowi kwotę 123,35 zł. Przypomniała, że do tej kwoty należy doliczyć podatek VAT i podatek od nieruchomości, który Spółdzielnia odprowadza do Urzędu, a stanowi on zgodnie z ustawą o podatkach lokalnych znaczącą kwotę.

W dyskusji głos zabrali:

-/ Członek z nieruchomości Bryłowska 35, który odnosząc się do przedstawionego sprawozdania finansowego zwrócił uwagę na znaczną nadwyżkę przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które w stosunku do roku 2022 wzrosły trzykrotnie, natomiast pozytywnie odniósł się do zmniejszenia kwoty zysku netto, dzięki czemu Spółdzielnia odprowadziła mniejszy podatek dochodowy niż w ubiegłym roku. Tym niemniej wskazał, że należałoby podjąć takie działania, aby zredukować wysokość tego podatku do kwoty 100 tys. zł, chociaż ma świadomość, że trudno jest tak zaplanować przychody, aby wynik był zerowy.

Zbierając głos ad vocem Pani Wiceprezes przypomniała, że nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest znacząca dlatego, że zawiera kwoty pożytków nieruchomości z okresu dwóch lat, z uwagi na nie podjęcie w roku 2022 przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego za rok 2021. W zakresie podatku dochodowego wskazała, że analiza pożytków poszczególnych nieruchomości, wpływających co miesiąc na konto Spółdzielni jest ogromną pracą, którą wykonuje osobiście, często po godzinach pracy, ale dzięki której udało się zapłacić niższy podatek dochodowy za rok 2023.

-/ Członek z nieruchomości Płocka 17 powróciła do sprawy zaplanowanej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie budynku Płocka 15 i skierowanego w roku ubiegłym do Rady Nadzorczej wniosku o zbadanie jakie działania zostały podjęte przez Zarząd w kierunku jej zatrzymania albo przynajmniej zmniejszenia jej zasięgu, poprzez obniżenie wysokości planowanego budynku. Stwierdziła, że mieszkańcy oczekiwali na odpowiedź od Rady Nadzorczej bądź Pana Prezesa, jakie działania podjął Zarząd na etapie uzyskiwania przez inwestora warunków zabudowy i na kolejnym etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Stwierdziła, że dla tego rejonu Warszawy nie ma uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego i inwestycja realizowana jest na podstawie warunków zabudowy, a ponieważ jest ona realizowana niezgodnie ze wszystkimi projektami planu były podstawy do tego, aby tę budowę wstrzymać albo próbować zmienić jej charakter. Według projektów planu w tym rejonie przewidziana była niska zabudowa o charakterze pawilonowym. Na koniec stwierdziła, że będąc wieloletnim członkiem Spółdzielni, pozostając z wielkim zaufaniem w stosunku do Zarządu, czuje się zawiedziona brakiem działań w tej sprawie zarówno ze strony Zarządu jak i Rady Nadzorczej.

Zabierając głos Prezes L. Jedynak stwierdził, że nie jest przygotowany żeby udzielić wyczerpującej informacji na temat podejmowanych działań Spółdzielni w latach ubiegłych wobec inwestora planowanej inwestycji, ale jest pewien, że dla tego rejonu został uchwalony

Wj

plan zagospodarowania przestrzennego. Wyjaśnił również, że ubiegłoroczny wniosek dotyczył niedopuszczenia do budowy tego budynku i w tym zakresie udzielona przez Radę Nadzorczą informacja jest zgodna ze stanem faktycznym, to znaczy przy posiadanym przez inwestora prawomocnym pozwoleniu na budowę, Spółdzielnia nie mogła już przeciwdziałać planowanej budowie. Jeszcze raz podkreślił, że nie jest w stanie udzielić informacji co działo się w latach 2017-2018 kiedy inwestor rozpoczął swoje działania, ale jest pewien, że planowany budynek nie jest „molochem”, przewidzianych jest osiem kondygnacji, przy 17 kondygnacjach budynku Płocka 17 i będzie usytuowany od strony północnej, więc spełnia wymagane przepisy w zakresie zapewnienia odpowiedniego doświetlenia mieszkań na niższych kondygnacjach. Zobowiązując się do udzielenia mieszkańcom szerszej informacji oświadczył, że Spółdzielnia protestowała na etapie zatwierdzania planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu, który obowiązuje już co najmniej od dwóch lat, natomiast z uwagi na to, że zabudowa planowana była w latach 2017-2018, inwestor mógł uzyskać warunki zabudowy, bo nie było wówczas mowy o planie zagospodarowania.

W tej sprawie głos zabrał p. Grzegorz Wątróbski – Przewodniczący Rady Osiedla Płocka 17, który stwierdził, że jest to sprawa lokalna tej nieruchomości i nie zgadza się z niektórymi informacjami, przekazanymi przez Panią z tego budynku. Wskazał, że inwestor składał dokumenty, projekty zabudowy i uzyskał wszelkie zgody, a Spółdzielnia nie miała podstaw, aby je kwestionować. Informując, że zatwierdzony projekt obejmuje budynek z 7 kondygnacjami i to tylko z jednej strony, spytał czy Pani zapoznała się z tym projektem. Był on prezentowany na zebraniach mieszkańców i wszyscy zainteresowani mogli zapoznać się ze szczegółami projektu i podejmowanymi, również przez Radę Osiedla działaniami w tej sprawie. Zaprosił Panią na zebranie Rady Osiedla, zobowiązując się udostępnić zatwierdzony projekt zabudowy do zapoznania się.

-/ Członek z nieruchomości Dzielna 21 nawiązując do poprzedniego wystąpienia, poruszyła sprawę realnego zagrożenia budowy 16 piętrowego budynku wzdłuż ul. Okopowej, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku Dzielna 21, który ma „tylko” 10 pięter. Stwierdziła, że w tej sprawie zadała pytanie Panu Prezesowi na zebraniu w marcu 2023 r., a dodatkowo Rada Nieruchomości zwróciła się na piśmie prosząc o informacje, których do dzisiaj nie otrzymała. Podobnie jak na Płockiej 17, budowa ma być realizowana na odzyskanym terenie w ramach odkupionych roszczeń byłego właściciela. Obawiając się zaistnienia faktów dokonanych tzn. wydanego pozwolenia na budowę, mieszkańcy zgłosili tę sprawę Spółdzielni dużo wcześniej, aby ewentualne interwencje i podejmowane działania nie okazały się spóźnione i nieskuteczne.

Ad. 4 porządku obrad:

Przewodniczący odczytał Listę pisemnych pełnomocnictw, zawierającą 50 pełnomocników uprawnionych do głosowania uchwał objętych porządkiem obrad.

Ad. 5 porządku obrad:

Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący przypomniał, że uznanie uchwały za podjętą wymaga większości bezwzględnej, która zostanie osiągnięta, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest większa od sumy głosów przeciw i wstrzymujących się. Poprosił również o podnoszenie mandatów w trakcie głosowania elektronicznego.

5.1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad uchwałą w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok.

Uchwałę nr 2/2024 w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2023 rok Walne Zgromadzenie w głosowaniu,

w którym oddano 122 głosy, podjęło 103 głosami "za", przy 18 głosach "przeciw" i 1 głosie „wstrzymującym się”, w brzmieniu według Załącznika nr 7 do niniejszego protokołu.

5.2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad uchwałą w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „STROP” za 2023 rok.

Uchwałę nr 3/2024 w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2023 rok** Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 124 głosy, podjęło 108 głosami "za", przy 15 głosach "przeciw" i 1 głosie „wstrzymującym się”, w brzmieniu według Załącznika nr 8 do niniejszego protokołu.

5.3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 25 pkt.3 Statutu zarządził tajne głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu za rok 2023:

-/ Uchwałę nr 4/2024 w sprawie: **udzielenia absolutorium Panu Leszkowi Jedynak - Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2023** Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu, w którym oddano 125 głosów, podjęło 81 głosami „za” przy 36 głosach „przeciw” i 8 głosach „wstrzymujących się”, udzielając absolutorium Prezesowi Zarządu SM „STROP” Panu Leszkowi Jedynak za 2023 rok (Uchwała nr 4/2024 stanowi Załącznik nr 9);

-/ Uchwałę nr 5/2024 w sprawie: **udzielenia absolutorium Pani Annie Kobus - Wiceprezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2023** Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu, w którym oddano 126 głosów, podjęło 80 głosami „za” przy 37 głosach „przeciw” i 9 głosach „wstrzymujących się”, udzielając absolutorium Wiceprezes Zarządu SM „STROP” Pani Annie Kobus za 2023 rok (Uchwała nr 5/2024 stanowi Załącznik nr 10);

-/ Uchwałę nr 6/2024 w sprawie: **udzielenia absolutorium Panu Pawłowi Gałachowi - Wiceprezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2023** Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu, w którym oddano 125 głosów, podjęło 73 głosami „za” przy 41 głosach „przeciw” i 11 głosach „wstrzymujących się”, udzielając absolutorium Wiceprezesowi Zarządu SM „STROP” Panu Pawłowi Gałachowi za 2023 rok (Uchwała nr 6/2024 stanowi Załącznik nr 11).

5.4. Przed przystąpieniem do głosowania uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2023 rok, Przewodniczący udzielił głosu p. Piotrowi Babiszowi (Dzielnia 21), który w terminie zgodnym z postanowieniami Statutu Spółdzielni zgłosił zmianę do projektu uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego za 2023 rok.

Pan Piotr Babisz, który uzasadniając wniesioną poprawkę stwierdził, że przekazanie kwoty ponad 300 tys. zł na fundusz wsparcia, który utworzony został w ubiegłym roku w kwocie 1.300 tys. zł i skorzystały z niego tylko trzy nieruchomości, nie jest jego zdaniem dobrym rozwiązaniem na przyszłość, uwzględniając fakt, że każda z nieruchomości ma swoje potrzeby remontowe i gromadzi na ich realizację fundusz remontowy. Z tych względów uważa, że skoro Spółdzielnia wypracowała zysk z działalności to powinny z tego skorzystać wszystkie nieruchomości i dlatego proponuje przesunięcie kwoty 301.389,00 zł do przeznaczenia na zwiększenie funduszu remontowego dla wszystkich nieruchomości, która w połączeniu z proponowaną przez Zarząd kwotą 324.282,90 zł łącznie stanowić będzie kwotę 625.671,90 zł przeznaczoną na zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości. Szczegóły podziału tej kwoty na poszczególne nieruchomości ujęte są w załączniku nr 3 do uchwały, który w wersji proponowanej przez Zarząd wykazuje kwoty przypadające na poszczególne nieruchomości, jak również w wersji przez niego zaproponowanej można zapoznać się z podziałem zwiększonej kwoty zysku na poszczególne nieruchomości. Zaapelował do zebranych o przegłosowanie uchwały o podziale wyniku w wersji zaproponowanej przez niego.

Występując ad vocem, Wiceprezes Zarządu p. Anna Kobus poparła projekt uchwały w wersji proponowanej przez Zarząd wskazując, że każda nieruchomość może skorzystać z funduszu wsparcia składając wniosek o udzielenie takiej pomocy finansowej, unikając w ten sposób

uf

w razie potrzeby konieczności występowania o kredyt bankowy. Przypomniała, że fundusz wsparcia został utworzony zgodnie z ideą spółdzielczości, z korzyścią dla członków Spółdzielni i z tych względów Zarząd wspólnie z większością członków Rady Nadzorczej zaproponował taki podział wyniku finansowego za rok ubiegły.

Przewodniczący poinformował, że oba warianty uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego będą poddane pod głosowanie. Jako pierwszy głosowany będzie projekt uchwały przygotowany przez Zarząd, jako drugi głosowany będzie projekt uchwały uwzględniający zmianę proponowaną przez p. Piotra Babisza.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2023 r. w I wersji.

Uchwałę nr 7/2024 w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2023 r. Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 125 głosów, odrzuciło 67 głosami „przeciw” przy 53 głosach „za” i 5 głosach „wstrzymujących się”, w brzmieniu według Załącznika nr 12 do niniejszego protokołu.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2023 r. w II wersji uwzględniającej zmianę proponowaną przez p. Piotra Babisza - członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21.

Uchwałę nr 7/2024 w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2023 r. w II wersji wg poprawki p. Piotra Babisza - Członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21, Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 125 głosów, podjęło 74 głosami „za”, przy 46 głosach „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujących się”, w brzmieniu według Załącznika nr 13 do niniejszego protokołu.

5.5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.

Uchwałę nr 8/2024 w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć, Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 123 głosy, podjęło 100 głosami „za”, przy 18 głosach „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujących się”, w brzmieniu według Załącznika nr 14 do niniejszego protokołu.

Protokół z czynności Komisji Skrutacyjnej wraz z protokołami głosowania elektronicznego, stanowi załącznik nr 15 do niniejszego protokołu.

Ad. 6 porządku obrad:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia informując zebranych, że do Komisji Wnioskowej, której czynności pełni Prezydium zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia, wpłynęło 5 (pięć) wniosków, odczytał je w kolejności składania.

Wniosek nr 1 o zobowiązanie Zarządu Spółdzielni do uzupełnienia w terminie do 31.08.br. informacji na stronie internetowej Spółdzielni (portal lokatorski) o uchwały i protokoły Zarządu (co najmniej od 2017 r.) wszystkich obowiązujących regulaminów oraz poprawienia i uporządkowania pod kątem dat, spisów treści uchwał i protokołów organów Spółdzielni.

Wniosek poddany pod głosowanie został przyjęty 73 głosami „za” przy 29 głosach „przeciw” i 18 głosach „wstrzymujących się”.

Wniosek nr 2 o zobowiązanie Rady Nadzorczej SM Strop do wyegzekwowania od Zarządu terminowego (do 31.08.br.) uzupełnienia informacji na stronie internetowej Spółdzielni w zakresie wnioskowanym we wniosku nr 1.

Wyjaśniając złożony wniosek Wnioskodawczyni wskazała, że Rada Nadzorcza nadzoruje pracę Zarządu, który ma obowiązek wykonywać jej polecenia. Skoro Walne Zgromadzenie zobowiązało Zarząd do umieszczenia na stronie internetowej protokołów i uchwał organów

Spółdzielni do 31.08. to uważa, że Rada Nadzorcza powinna kontrolować działania Zarządu tak, aby członkowie mieli zapewniony dostęp do dokumentów.

Wniosek poddany pod głosowanie został odrzucony 57 głosami „przeciw” przy 48 głosach „za” i 18 głosach „wstrzymujących się”.

Wniosek nr 3 o przedstawienie Radzie Nadzorczej pełnego rozliczenia inwestycji Kaliskiego 37 w zestawieniu z założeniami sprzed jej rozpoczęcia.

Prezes Zarządu L. Jedynak odnosząc się to tego wniosku stwierdził, że nie jest on do zrealizowania, ponieważ działalność gospodarcza na Kaliskiego dotyczy spółki STROP Nieruchomości, a więc innego podmiotu gospodarczego. Sprawozdanie z realizacji, zakończenia i rozliczenia inwestycji Kaliskiego 37 zostało przedstawione Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w marcu tego roku. Podkreślił, że Rada Nadzorcza Spółdzielni nie jest uprawniona do kontrolowania innego podmiotu gospodarczego.

Wobec faktu, że wniosek jest niezgodny z prawem, nie został poddany pod głosowanie.

Wniosek nr 4 o udzielenie informacji w sprawie planowanej budowy przed oknami budynku Dzielna 21 od strony ul. Okopowej oraz jakie działania SM STROP podejmuje lub podejmie wg woli mieszkańców Dzielna 21.

Przewodniczący odnosząc się do tak sformułowanego wniosku stwierdził, że ujęcie w treści wniosku słów „wg woli mieszkańców Dzielna 21” powoduje, że wniosek nie może być poddany pod głosowanie w sytuacji, gdy mieszkańcy nie znają treści składanego wniosku i nie jest znana ich opinia w tej sprawie. Wobec powyższego zaproponował, aby skrócić treść wniosku wykreślając słowa odnoszące się do woli mieszkańców Dzielna 21.

Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek nr 4 o treści: o udzielenie informacji w sprawie planowanej budowy przed oknami budynku Dzielna 21 od strony ul. Okopowej oraz jakie działania SM STROP podejmuje lub podejmie.

W głosowaniu 89 głosami „za” przy 26 głosach „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się” wniosek nr 4 został przyjęty.

Wniosek nr 5 o treści: Uprzejmie proszę rozważyć podczas kolejnego WZC SM „STROP” oznaczenie na mandacie Członka faktu posiadania pełnomocnictwa i drugiego mandatu. Podczas chwilowego opuszczenia sali obrad przyspieszy to określenie ile urzędzeń do głosowania powinna pozostawić przed opuszczeniem sali dana osoba.

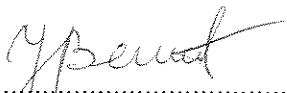
Poproszony o wyjaśnienie Wnioskodawca stwierdził, że traktował ten wniosek jako postulat do rozważenia przy organizacji kolejnego Walnego Zebrania i elektronicznego głosowania i nie uważa, aby zachodziła konieczność jego głosowania.

Wobec powyższego Przewodniczący potwierdził fakt nie głosowania tego postulatu i zakończył w ten sposób ten punkt porządku obrad. Wnioski w załączeniu.

Ad. 7 porządku obrad:

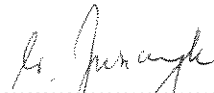
Wobec wyczerpania porządku obrad, dziękując za udział w obradach, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Wojciech Juszczak, dokonał ich zamknięcia, przypominając o obowiązku zwrotu urzędzeń do głosowania.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**



/Jadwiga Bernat/

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**



/Wojciech Juszczak/

