

Protokół
Walne Zgromadzenie SM „Altus”
w dniu 23.05.2024 r.

Otwarcie Zgromadzenia.

Obrady Walnego Zgromadzenia otworzył p. Waldemar Hornatkiewicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Wybór władz Walnego Zgromadzenia

Po powitaniu zgromadzonych p. Waldemar Hornatkiewicz zaproponował wybór Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, jednocześnie zgłaszając kandydaturę p. Piotra Kuleszy do pełnienia tej funkcji. Zebrani nie zgłosili innej kandydatury. W dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu oprócz dziewięciu członków Spółdzielni udział w obradach biorą Prezes Zarządu p. Robert Święcki oraz jako osoby zaproszone Mecenasek Jacek Wojs pełniący opiekę prawną Spółdzielni oraz p. Marta Laskowska prowadząca sprawy księgowe Spółdzielni.

Prezydium Walnego Zgromadzenia powinno składać się z Przewodniczącego i Sekretarza, na Sekretarza zgłoszono kandydaturę p. Ewy Karpińskiej.

Zgromadzeni akceptują kandydatury. Następnie p. Piotr Kulesza prosi zebranych o głosowanie nad zgłoszonymi kandydaturami, dla uproszczenia procedura głosowania (mandatami) odbywa się jednocześnie na dwie kandydatury uchwałą nr 1/2024

Za kandydaturą p. Piotra Kuleszy na Przewodniczącego WZ głosowało 9 członków, 0 przeciw.

Za kandydaturą p. Ewy Karpińskiej na Sekretarza WZ głosowało 9 członków, 0 przeciw.

Ewentualne głosy wstrzymujące nie są liczone, za każdym razem liczba głosów za i przeciw wskazuje liczbę osób obecnych na zebraniu.

Wszystkie osoby potwierdziły gotowość do pełnienia w/w funkcji.

Stwierdzenie prawomocności Zgromadzenia i podpisanie listy obecności.

Statut SM Altus określa, iż obrady Walnego Zgromadzenia mogą odbywać się przy dowolnej liczbie osób, nie jest wymagane kworum, to powoduje, że dzisiejsze WZ jest prawomocne. Podpisując listę obecności potwierdza to Przewodniczący WZ. W chwili rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia lista obecności została podpisana przez 10 członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Altus”.

Przyjęcie Porządku obrad.

Przewodniczący poinformował zebranych, że porządek obrad był wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz załączony do zawiadomień o WZ. Zostaje odczytany Porządek obrad.

Proponowany porządek Zgromadzenia:

1. Otwarcie Zgromadzenia.

2. Wybór Prezydium Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i Sekretarz oraz wybór Komisji Skrutacyjnej.
3. Sporządzenie i podpisanie listy obecności oraz stwierdzenie prawomocności Zgromadzenia.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia z dnia 06 czerwca 2023 r.
6. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2023.
7. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023.
8. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023.
9. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2023
10. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2023.
11. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu budżetu SM „Altus” na rok 2024 oraz sposobu podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni z roku 2023.
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla Członków Zarządu.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu obowiązków Spółdzielni i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Altus.
14. Informacja Zarządu w sprawie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podjęcie uchwały w tej sprawie
15. Wolne wnioski i zamknięcie obrad.

Nikt nie zgłasza więcej uwag, wobec czego Przewodniczący proponuje głosowanie uchwały 2/2024.

Za tak sformułowanym porządkiem obrad głosowało: 11 osób, przeciw 0,

Przyjęcie protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 06.06.2023 r.

Przewodniczący WZ informuje, iż protokół był i jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni, Pan P. Kulesza, proponuje aby w tej chwili nie czytać protokołu. Wszelkie materiały dotyczące Walnych Zgromadzeń z lat poprzednich są do wglądu w biurze Zarządu Spółdzielni. Zarządzono głosowanie uchwały nr 3/2024 dotyczącej przyjęcia protokołu z poprzedniego WZ.

W głosowaniu jawnym za przyjęciem uchwały było 11 osoby, przeciw 0.

Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2023.

Sprawozdanie finansowe przedstawia p. Marta Laskowska z firmy CIIDM świadczącej usługi księgowe dla Spółdzielni. Pani Laskowska informuje, iż Spółdzielnia posiada zdolność finansową do prowadzenia działalności. Dzięki odsetkom bankowym osiągnięto zysk kwocie 53002,91 zł., natomiast na eksploatacji zysk wynosił 6361,17zł. Spółdzielnia na koniec 2023 r. na wszystkich kontach posiadała środki finansowe w wysokości 1 547 785,13zł. Odpis funduszu remontowego to kwota 259148,04zł., a wydatki funduszu to prawie 292 tys. zł. Stan funduszu remontowego na koniec roku wynosił blisko 993 tys. zł. Należności i zobowiązania podobnie jak w roku poprzednim były na podobnym poziomie.

Pani Laskowska przedstawia poszczególne składniki kosztów. Pan T. Bartosiewicz zwraca uwagę, iż co miesiąc Rada Nadzorcza otrzymuje informacje o finansach Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie oryginalnych dokumentów, które są do wglądu w biurze rachunkowym.

Przewodniczący prosi Prezesa Zarządu o przedstawienie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2023 do dnia 31 grudnia 2023.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Altus” w 2023 roku działał w składzie:

Robert Święcki Prezes Zarządu

Marcin Maternicki Członek Zarządu

Zarząd SM Altus zarejestrowany jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000053056.

Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej raz w miesiącu, na których omawiane są bieżące sprawy. Ważne decyzje podejmowane są po konsultacjach z członkami Rady Nadzorczej. Członek Zarządu bierze także udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Rok budżetowy 2023 nie zakładał wzrostu opłaty eksploatacyjnej, a poszczególne jej składniki miały się utrzymać w wymaganych limitach.

Tabelaryczne zestawienie planowanych i faktycznie poniesionych kosztów w 2023 roku.

ADMINISTRACJA				
	lp	Rodzaj kosztów	Planowane 2023	Poniesione 2024
	1	Administrowanie	44 400	44 400
	2	Sprzątanie i zieleń	81 000	70 184
	3	Konserwacja i naprawy	37 000	32 853
	4	Energia elektryczna, woda część wspólna	20 000	16 089
	5	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	33 000	35 522
	6	Ubezpieczenie nieruchomości	9 000	9 840
		RAZEM 1-6	224 400	208 888
OPŁATA STAŁA				
	7	Obsługa prawna/stała, reprezentacja, lustracja/	15 000	14 760
	8	Księgowość i KRD	27 000	26 236
	9	Utrzymanie biura	500	0
	10	Przeglądy techniczne	3 700	5 121
	11	Koszty działalności (zebrania, str. internetowa, KRS)	1 500	950
	12	Opłaty bankowe i pocztowe	1 600	1 529
		RAZEM 7-12	49 300	48 596
DOZÓR NIERUCHOMOŚCI				
	13	Dozór	175 000	179 785
		RAZEM 13	175 000	179 785
PODATKI				
	14	Wieczyste użytkowanie	6 000	6 273
	15	Od nieruchomości	30 000	30 012
		RAZEM 14-15	36 000	36 285
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI				
	16	Wywóz śmieci, gabarytów	95 000	90 363
		RAZEM 16	95 000	90 363
DOSTAWA WODY				
	17	MPWiK	95 000	94 572

		RAZEM 17	95 000	94 572
DOSTAWA CIEPŁA				
	18	Veolia	330 000	450 472
		RAZEM 18	330 000	450 472
GARAŻ				
	19	Garaż	10 000	22 148
		Razem 19	10 000	22 148
		RAZEM poz. 1-19	1 014 700	1 131 109

Przedstawione zestawienie wskazuje, iż opłata eksploatacyjna na 2023 rok w pozycjach zależnych od Spółdzielni została skalkulowana na bezpiecznym poziomie. Koszty wody i kanalizacji również zostały zaplanowane na odpowiednim poziomie. W przypadku energii cieplnej odnotowaliśmy nadwyżkę kosztów nad przychodami co jest wynikiem znacznego wzrostu cen w firmie Veolia, a nie większego zapotrzebowania na ciepło wykorzystywane na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody przez mieszkańców. Dozór obiektu kontynuowany jest przez pracowników, którzy prowadzą działalność gospodarczą/samozatrudnienie. Zarząd Spółdzielni przy współudziale Rady Nadzorczej prowadził rozmowy z oferentami dotyczące instalacji fotowoltaicznych (odroczenie do czasu remontu dachów) oraz remontu balkonów.

Jeśli chodzi o stawkę na fundusz remontowy to zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami jej wysokość została ustalona na kwotę 2,70 zł/m².

Analiza kosztów lat ubiegłych oraz roku 2023 była też podstawą do wyliczenia wysokości składowych opłaty eksploatacyjnej i opracowania planu gospodarczego na 2024 rok.

"Wolne" środki finansowe lokowane były na lokatach terminowych w Banku PKO oferującym korzystne warunki finansowe dla podmiotów takich jak spółdzielnie mieszkaniowe. Uzyskane odsetki w całym roku to kwota 53 002,91 zł. W 2023 roku zostało przeprowadzone jedno postępowanie sądowe dotyczące zadłużenia mieszkańca wobec Spółdzielni, stronę prawną Spółdzielni reprezentował p. Mecenas Jacek Wojs. Spółdzielnia otrzymała wyrok zasądający z prawomocnym nakazem zapłaty od dłużnika.

Nie notujemy większych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, wobec dłużników wystarczają działania prewencyjnie polegające na dostarczaniu do skrzynek pocztowych, mailem lub listownie informacji na temat stanu indywidualnych kont. Musimy pamiętać, iż w ostatnich latach wzrósł miesięczny koszt opłaty za lokal co przy jedno-dwumiesięcznej zwłoce szybko powoduje znaczne zadłużenie.

Struktura zadłużenia na koniec 2023 roku

- dwa lokale powyżej 5 tys. zł.(9 507,96zł(Wąwozowa 25/16) i 12 860,46 zł)/zasądzone ponad 8 tys. zasądzone
- sześć lokali powyżej 2 – 5 tys. zł (2 329,01zł - 3 955,71zł)
- siedem lokali powyżej 1 – 2 tys. zł (1 124,23zł - 1 996,10zł)
- piętnaście lokali zadłużenie poniżej 1 tys. zł (od 13,29zł – 932,62zł)

Zaległości mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 r. to kwota 55 692,55zł., nadpłaty mieszkańców to kwota 104 759,67zł.

Opiekę nad terenami zielonymi w okresie wiosna/jesień sprawowała firma Blask p. Janiny Wiśniewskiej. W planowanych terminach zostały wykonane przeglądy ppoż. gazowy, kominowy, roczny budowlany. Remonty i naprawy wykonywane są na bieżąco i wynikają z zaleceń z przeglądów

budowlanych oraz ze zgłoszeń mieszkańców. Pan P. Kulesza prosi o informację czy od zadłużeń lokali naliczone są odsetki, odpowiedź R. Świeckiego-tak. Kolejne pytanie dotyczy spraw remontowych. Ten temat został omówiony i rozwinięty przez R. Świeckiego o dodatkowe informacje w sprawie aspektów prawnych dotyczących remontu tarasu przy lokalu nr 29 (Lisi Jar 6). Zebrani dostali też informacje na temat stanu technicznego poszycia dachowego budynków i przybliżonych kosztów remontu. Pan Kulesza zadaje pytanie czy rezygnacja z funkcji przez Roberta Świeckiego i powołanie nowego Prezesa Zarządu obecnie nie leży w kompetencjach Walnego Zgromadzenia, a nie Rady Nadzorczej. Mecenas Wojs sprawdza i nie potwierdza zmian. Oburzony pytaniem p. Kuleszy jest p. Bartosiewicz i p. Janiszewski. Pan Kulesza informuje, iż jego pytanie jest bardzo zasadne i prawnego punktu widzenia, tego stanowiska panowie Bartosiewicz i Janiszewski nie akceptują. Nawiązuje się dyskusja między panami.

Przewodniczący proponuje o przejście do kolejnego punktu Walnego Zgromadzenia tj. przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej.

Informacja Rady Nadzorczej o ocenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024.

(Rozpatrzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2023 oraz Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 do dnia 31.12.2023.)

Pan Waldemar Hornatkiewicz, poinformował, iż odbyło się siedem posiedzeń Rady Nadzorczej w których uczestniczył też Prezes Zarządu. Terminy i wykaz poruszanych spraw znajdują się w protokołach z posiedzeń. Funkcje w Radzie Nadzorczej pełnione są odpłatnie. Po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za rok 2023 oraz Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni oraz podjęto stosowne uchwały. Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia w/w sprawozdań.

Zarządzono głosowanie uchwały o przyjęciu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023. Uchwała nr 4/2024. Za głosowało 10, przeciw 0.

Przewodniczący proponuje przyjęcie w formie uchwał omówionych już sprawozdań:

1. sprawozdania finansowego Spółdzielni (omawiane przez p. M. Laskowską) za 2023 rok uchwała nr 5/2024. Za uchwałą głosowało 10, przeciw 0.
2. sprawozdanie z działalności Zarządu za 2023 rok (omówione przez R. Świeckiego) uchwała nr 6/2024. Za głosowało 10, przeciw 0.

Przyjęcie projektu budżetu SM „Altus” na rok 2024 oraz podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni.

Budżet na 2024 rok został skonstruowany zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie uchwalenia szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych. Robert Świecki omawia poszczególne pozycje budżetu i przedstawia kalkulację ich wysokość, budżet na 2024 rok został sporządzony na podstawie kosztów poniesionych w roku ubiegłym. Opłata na fundusz remontowy została zwiększona do poziomu 3,00zł/m² pow. użytkowej lokalu. Projekt budżetu został przedstawiony przez Zarząd Radzie Nadzorczej we wrześniu 2023 roku.

Budżet pozwala utrzymać płynność finansową Spółdzielni, zostają przekazane informacje jak kształtowały się wydatki w 2023 roku w porównaniu do zakładanych. Duża część spraw dotyczących budżetu i kosztów w Spółdzielni była wcześniej przedstawiona i omówiona podczas czytania Sprawozdania Zarządu. Przewodniczący czyta treść uchwały nr 7/2024;

- przyjęcie budżetu na 2024 rok oraz podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni. Za głosowało 10, przeciw 0.

Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium dla Członków Zarządu.

Zarządzono tajne głosowanie.

Uchwała 8/2024

za udzieleniem absolutorium dla p. Roberta Świąckiego za 9 osób, 1 przeciw

uchwała 9/2024

za udzieleniem absolutorium dla p. Marcina Maternickiego za 9 osób, 1 przeciw

Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu obowiązków Spółdzielni i lokatorów w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Altus.

Informację na temat istoty i zasad funkcjonowania Regulaminu przedstawia p. R. Świącki. Zgodnie z opracowaniem p. Mecenasa Wojsa refundacja kosztów wymiany okien w indywidualnych lokalach dopuszczalna jest na mocy oddzielnych wewnętrznych regulaminów Spółdzielni. Stanowiska zebranych w sprawie są różne. Zarządzono głosowanie uchwały. Za przyjęciem nowych zasad (odrzućcie możliwość refundacji) jest 6 osób przeciw uchwale głosowało 2.

Informacja Zarządu w sprawie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podjęcie uchwały w tej sprawie

Lustracja Spółdzielni Mieszkaniowej „Altus”, którą przeprowadził lustrator Rafał Płoski posiadający uprawnienia lustracyjne nr 5530/08 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. Z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół, który Zarząd Spółdzielni przyjął bez zastrzeżeń. W ramach lustracji w szczególności:

- dokonano kontroli funkcjonowania organów Spółdzielni,
- dokonano oceny w zakresie spraw członkowskich,
- przeprowadzono ocenę sposobu zarządzania i gospodarowania majątkiem Spółdzielni,
- oceniona została kompletność dokumentacji finansowej i prawnej Spółdzielni,
- skontrolowano wykonanie obowiązków w zakresie przeprowadzania obowiązkowych przeglądów technicznych budynków.

Ustalenia kontroli nie wykazały nieprawidłowości w funkcjonowaniu Spółdzielni. Wnioski wynikające z lustracji potwierdziły, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna oraz iż Spółdzielnia realizuje

swoje cele stosownie do obowiązujących przepisów. W związku z przeprowadzoną lustracją Krajowa Rada Spółdzielcza przekazała Spółdzielni następujący wniosek polustracyjny:

„Kontynuować podjęte działania w zakresie uregulowania stanu prawnego gruntu”.

W wykonaniu zobowiązania ustawowego Zarząd Spółdzielni informuje:

W dalszym ciągu do uregulowania pozostaje kwestia związana z przekroczeniem podczas budowy budynku granicy nieruchomości Spółdzielni i konieczności uregulowania stanu prawnego zajętego pod budowę gruntu. Z informacji uzyskanych z Urzędu m. st. Warszawy wynika, że w stosunku do w/w działek toczą się z wniosków spadkobierców poprzednich właścicieli postępowania administracyjne o ich zwrot, stąd w chwili obecnej niemożliwe jest ich rozgraniczenie oraz zbycie ich części na rzecz SM Altus. Termin, w którym M. St. Warszawa będzie mogło przystąpić do czynności rozgraniczenia nie jest możliwy do przewidzenia.

P. R. Świącki poinformował, iż obecnie jest procedowany nowy PZP w obrębie, w którym zlokalizowana Spółdzielnia. Mamy teraz możliwość zgłoszenia uwag i dokonania korekty zauważonych błędów w proponowanej wersji PZ. W przyszłości może to skutkować odblokowaniem spraw poruszonych we wnioskach polustracyjnych i wszczęciu procedury przewłaszczenia Spółdzielni.

Działania dotyczące uregulowania stanu prawnego nieruchomości Spółdzielni w tym zakresie będą kontynuowane.

Wolne wnioski

brak

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący WZ podziękował zgromadzonym, którzy wzięli udział w zgromadzeniu.

Na tym obrady WZ zostały zamknięte.

Sekretarz WZ

Ewa Karpińska



Przewodniczący WZ

Piotr Kulesza



Załączniki:

- Lista obecności
- Zawiadomienie o zebraniu
- Sprawozdanie finansowe
- Sprawozdanie Zarządu
- Projekt budżetu
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- Uchwały nr 1 – 11