

# PROTOKÓŁ

## WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### „AR-MOCZYDŁO” Z DNI 22 MAJA 2024 I 23 MAJA 2024

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni „AR-Moczydło” odbyło się w dniach 22 i 23 maja 2024 w godzinach 18:00 do 22:30 w Akademii Finansów i Biznesu Vistula ul. Stokłosa 3 w Warszawie.

Z ogólnej liczby 224 członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło wg listy obecności 70 członków ( wydano 70 mandatów). Liczba ta w trakcie zebrania ulegała zmianie w związku z przybywaniem i wychodzeniem osób z Sali. Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyli :

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w składzie :

- Pan Marcin Galas – Prezes Zarządu
- Pan Włodzimierz Czajka – Członek Zarządu

2. Rada Nadzorcza w składzie:

- Pani Katarzyna Andrzejuk – Przewodnicząca
- Pani Renata Dąbrowska – Wiceprzewodnicząca
- Anna Grodner – Członek Rady

3. Pan Jan Pfitzner Adwokat z PFITZNER | Kancelaria Adwokacka

Zgodnie z § 44 ust. 1 Statutu Spółdzielni Zarząd zawiadomił o terminie Walnego Zgromadzenia SM „AR-Moczydło” Krajową Radę Spółdzielczą. Pismo to stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Zastosowano w protokole następujące skróty ( słownik skrótów):

**WZ** – skrót ten zawsze znaczy Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

**PWZ**- Przewodnicząca Walnego zgromadzenie

**KMS** – Komisja Mandatowo-Skrutacyjna

**PKMS**- Przewodnicząca Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej

**RN** – Rada Nadzorcza

**PRN** – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

**SM** – Spółdzielnia Mieszkaniowa

Przewodnicząca WZ  
Katarzyna Andrzejuk



Sekretarz WZ  
Katarzyna Dylewska



## Ad.1 Otwarcie Zebrania

**Przewodnicząca RN:** Już mamy 15 minut spóźnienia i zaczniemy.

W tej chwili nie ma nikogo w kolejce, to zaczynamy Posiedzenie WZ Spółdzielni „AR-Moczydło” i informuję dla przypomnienia, dostali Państwo zawiadomienia w różnej formie, bezpośrednio zawiadomienia były roznoszone do mieszkań, wysyłane pocztą tradycyjną oraz pocztą elektroniczną (Zawiadomienia stanowią załącznik nr 23 do niniejszego protokołu).

Uwaga z Sali z prośbą o przedstawienie się

**Odp. Prowadzącej :** Zawsze zgodnie z regulaminem WZ posiedzenie otwiera przewodniczący RN, ale mogę się oczywiście przedstawić Katarzyna Andrzejuk przewodnicząca RN otwieram WZ i ponownie witam się z Państwem.

**Prowadząca:** Zawiadomienia dostarczaliśmy dostarczając do lokali, wysyłaliśmy pocztą tradycyjną oraz elektroniczną, były wywieszane na klatkach schodowych, wszyscy zostali zawiadomieni o odbyciu się WZ, witam szczególnie serdecznie tych dla których dobro naszej spółdzielni jest bardzo ważne i rozwój tej spółdzielni bo ona na to zasługuje, chciałabym również przywitać, bo Państwo nie znają naszego nowego Prezesa Pan Marcin Galas, który właściwie pełni tę rolę od 1 marca 2024, również zaprosiłam na nasze WZ naszego mecenasa Pana Jana Pfitzner tak, że będzie nas tu wspierał w niektórych punktach i tłumaczył Państwu jeżeli coś będzie wymagało opinii prawnej. Przechodzimy do porządku obrad, pierwsze czyli otwarcie obrad mamy już za sobą (stanowi załącznik nr 23 do niniejszego protokołu).

## Ad.2 Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej

**PRN:** Drugi punkt to wybór komisji mandatowo – skrutacyjnej. W tym głosowaniu liczenie głosów będzie przeprowadzone przez Zarząd Spółdzielni. Jeżeli chodzi o wybór to poproszę o zgłaszanie się osób z Sali, które będą w tej komisji zasiadać, potrzebujemy wybrać trzy osoby przewodniczącego, zastępcę oraz sekretarza, ale chciałabym zwrócić uwagę na jedno, że dzisiaj albo jutro będziemy wybierać osobę do RN na wakat jaki mamy i osoba, która będzie kandydować nie może być członkiem komisji mandatowo- skrutacyjnej, tak jest zapisane w naszym projekcie regulaminu, oczywiście my ten regulamin będziemy jeszcze przyjmować, ale takie są zasady. Do komisji skrutacyjnej nie wchodzi także pełnomocnicy. Kandydować więc mogą tylko członkowie spółdzielni. Prośba o zgłoszenie kandydatów.

**Z Sali :** Zgłoszenie Pani Ani Grodner, drugie zgłoszenie Pani Aleksandra Maliszewska Zupkowicz i jeszcze potrzebujemy kandydatów kolejne zgłoszenie (nie znam Pani Nazwiska) Pani Ewa Dudzińska.

**PRN:** Czy są jeszcze jakieś zgłoszenia, to poproszę jeżeli nie to to liczenie głosów zostanie przeprowadzone przez członków Zarządu. Czy mamy jeszcze zgłoszenia innych osób, rzeczywiście potrzebujemy trzy osoby. Prowadząca zwróciła uwagę, że nasze zgromadzenie WZ jest dwudniowe bo jest wiele tematów, ale oczywiście jeżeli będzie sprawnie przeprowadzone to może trwać krócej, ale komisję skrutacyjną wybieramy na oba dni, ponieważ prawdopodobieństwo zmieszczenia się w jednym dniu jest bardzo małe. Komisja skrutacyjna będzie działała przez te dwa dni więc muszą być to osoby, które jutro także będą obecne.

**Pytanie prowadzącej :** Czy mamy jeszcze jakichś chętnych ? Nie mamy , to w takim razie głosujemy, czyli głosujemy na poszczególne osoby, pierwsza osoba, która była zgłoszona to Pani Anna Grodner. Kto głosuje na Panią Annę Grodner jako członka komisji skrutacyjnej, proszę kartki z mandatami podnieść do góry, żeby można było przeliczyć głosy ( uwaga prowadzącej mamy na Sali więcej mikrofonów więc jak Państwo chcą zadawać pytania to mikrofony można rozdać na Sali żeby były bliżej Państwa)( **liczenie**) Mamy podliczone głosu 44 osoby są za wyborem Pani Anny Grodner do komisji skrutacyjnej, kolejne głosowanie Kto jest przeciw poproszę o podniesienie ręki z mandatami, nie ma takiej osoby . Kto się wstrzymał od głosu , podane podliczenie 6 osób ( uwaga prowadzącej: głosy wstrzymujące zgodnie z regulaminem są doliczone do głosów przeciw)

*Przeprowadzono głosowanie.*

### **Wynik głosowania**

**Pani Anna Grodner :**

za – 44 głosy ,  
przeciw -0 głosów  
i wstrzymujące się 6 głosów.

Wybór Pani Anny Grodner jest za nami. Poproszę Panią Annę, żeby Pani przesiadła się do przygotowanego stołu dla komisji.

Teraz głosujemy na drugą osobę Pani Aleksandra Maliszewska- Zupkowicz i głosujemy poprzez podniesienie mandatów, Kto jest za wyborem Pani Aleksandry Maliszewskiej- Zupkowicz do komisji skrutacyjnej ( liczenie głosów), czyli 43 osoby są za, teraz głosujemy przeciw Kto jest przeciw wyborowi Pani Aleksandry Maliszewskiej-Zupkowicz do komisji skrutacyjnej , nie ma takiej osoby, nie ma żadnego mandatu podniesionego do góry czyli osoby, które się wstrzymują poproszę o przeliczenie ( podanie wyniku liczenia ) czyli mamy 7 osób się wstrzymujących.

*Przeprowadzono głosowanie.*

### **Wynik głosowania**

**Na Panią Aleksandrę Maliszewską-Zupkowicz :**

za głosowało 43 osoby ,  
przeciw ma takich osób  
i osoby wstrzymujące to 7.

Wybór Pani Maliszewskiej -Zupkowicz jest faktem, poproszę Panią o przejście do stolika obok gdzie będzie siedziała komisja skrutacyjna.

Zaraz przystępujemy do głosowania na ostatnią osobę, na Panią Ewę Dudzińską. Teraz głosujemy na Panią Ewę Dudzińską, pierwsze głosowanie to podnoszą mandaty wszystkie te osoby , które są za ( liczenie) . 44 osoby są za , głosujemy teraz przeciw przez podniesienie mandatu , nie ma osoby przeciw, poproszę o podniesienie mandatu wszystkie te osoby, które się wstrzymują te osoby są przeciw ( liczenie ) ile jest 6 .



*Przeprowadzono głosowanie.*

### **Wynik głosowania**

Czyli na **Panią Ewę Dudzińską**:

za głosowało 44 osoby,

nie ma osób przeciw

i wstrzymało się 6

wybór Pani Ewy Dudzińskiej się dokonał, prosimy Panią Ewę o przejście do stolika gdzie siedzi komisja skrutacyjna.

Teraz komisja mandatowo-skrutacyjna powinna wybrać ze swojego grona, przewodniczącą , zastępcę i sekretarza. Poproszę o podanie Państwa wyboru, Pani Anna Grodner przewodnicząca , Pani Ewa Dudzińska Zastępcą i Pani Aleksandra Maliczewska - Zupkowicz jest sekretarzem komisji mandatowo skrutacyjnej. Czyli mamy wybraną Komisję skrutacyjną , od tego momentu liczenie będzie prowadzone przez komisję skrutacyjną, niestety nie mamy tak jak w zeszłym roku tych urządzeń , tych pilotów do zliczania głosów ponieważ, ta usługa była za droga i liczenie będzie za każdym razem wykonywała będzie członków KMS.

**PKMS:** Komisja Mandatowo Skrutacyjne ukonstytuowała się i będzie pracowała w następującym składzie:

Przewodnicząca – Pani Anna Grodner

Sekretarz -Pani Aleksandra Maliszewska-Zupkowicz

Zastępca przewodniczącej – Pani Ewa Dudzińska

Protokół KMS stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego protokołu

**Przewodnicząca KMS** stwierdziła prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR – Moczydło”

### **Ad. 3 Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia**

**PRN:** To przechodzimy do kolejnego punktu, to są takie punkty, które muszą być przeprowadzone, to jest wybór prezydium WZ i tutaj poproszę o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącą WZ, zastępcę i sekretarza. Z Sali zgłoszenie na przewodniczącą, Przewodniczącą RN Panią Katarzynę Andrzejuk, czy mamy inne kandydatury, to na zastępcę czy ktoś ma propozycje Pani Renata Dąbrowską i Panią Katarzynę Dylewską na sekretarza, czy są jeszcze inne osoby zgłaszane do Prezydium, nie widzę , nie ma żadnej innej propozycji ? Złą strona bycia w Prezydium jest to, że trzeba być do końca WZ. To przechodzimy do głosowania. To głosowanie na przewodniczącego WZ i teraz poproszę już komisję mandatowo-skrutacyjną, Panie przejmują pracę w liczeniu głosów.

*Przeprowadzono głosowanie.*

Głosowanie na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia:

45 osób głosowało za wyborem Pani Katarzyny Andrzejuk , teraz głosowanie przeciw, czy ktoś jest przeciw , nie ma , czy ktoś się wstrzymał od głosu ( liczenie ) czyli 6 głosów wstrzymujących przy wyborze PWZ.

#### Wynik głosowania

Na Panią Katarzynę Andrzejuk głosowało:

Za - 45 głosów

Przeciw - 0 głosów

Wstrzymało się - 6 głosów

#### *Przeprowadzono głosowanie.*

Przystępujemy do losowania wyboru zastępcy przewodniczącego, kto jest za wyborem Pani Renaty Dąbrowskiej do prezydium ( liczenie) 44 osoby są za wyborem Pani Renaty Dąbrowskiej na zastępcę przewodniczącego WZ . Kto jest przeciw 0 , wstrzymujące się 6 ( uwaga zmienia się ilość osób , pojawiła się kolejka przy wejściu , to nie zmienia faktu, że nasze WZ jest ważne bez względu na ilość osób) Panią Renatę Dobrowską poproszę tutaj do prezydium.

#### Wynik głosowania

Na Panią Renatę Dąbrowską głosowało:

Za - 44 głosów

Przeciw - 0 głosów

Wstrzymało się - 6 głosów

#### *Przeprowadzono głosowanie.*

I teraz przystępujemy do wyboru Pani Katarzyny Dylewskiej na sekretarza WZ , poprzez podniesienie mandatów do góry ( liczenie) Za wyborem 45 za wyborem , kto jest przeciw wyborowi pani Katarzyny Dylewskiej na sekretarza , nie widzę nie ma żadnej osoby , kto się wstrzymuje ( liczenie) 5 osób .

#### Wynik głosowania

Na Panią Katarzynę Dylewską głosowało:

Za - 45 głosów

Przeciw - 0 głosów

Wstrzymało się - 5 głosów

#### **Mamy wybór prezydium WZ:**

Katarzyna Andrzejuk - Przewodnicząca WZ

Pani Renata Dąbrowska - Zastępca przewodniczącego WZ

Pani Katarzyna Dylewska- Sekretarz.



Nasze WZ jest nagrywane ( uwaga nie ma kamer jedynie głos) , później zdecydowanie prościej będzie zrobić protokół z tego WZ. Teraz mamy jeszcze jeden punkt odczytanie pełnomocnictw, potem przejdziemy do punktów bardziej merytorycznych dlatego proszę roznieść mikrofony dla osób z Sali, które będą zadawały pytania i dobrze by było, żeby wszystkie te osoby, które będą zadawały pytania albo zabierały głos podawały numer swojego mandatu. Łatwiej będzie można to opisać w protokole.

#### **Ad. 4 Odczytanie pełnomocnictw**

**PWZ:** Kolejny punkt odczytanie pełnomocnictw na ten moment , bo mogą jeszcze osoby dochodzić to wtedy będziemy przerywać i odczytywać pełnomocnictwa jak się pojawią nowe pełnomocnictwa.

1. Za Pana Tomasza Suprowicza pełnomocnictwo otrzymał Pan Dariusz Andrzejuk
2. Za Panią Bożeną Suprowicz pełnomocnictwo otrzymała Pani Katarzyna Andrzejuk
3. Za Panią Beatę Smoczkiwicz Pan Mirosław Grodner
4. Pan Wojciech Smoczkiwicz pełnomocnikiem jest Pani Anna Grodner
5. Pani Aleksandra Piotrowska a pełnomocnikiem jest Pani Renata Dąbrowska
6. Pan Włodzimierz Drabent ustanowił pełnomocnika Pana Filipa Łobodzińskiego
7. Pani Joanna Sołtysek ustanowiła pełnomocnictwo Pani Marzenie Kucińskiej Łobodzińskiej
8. Pani Joanna Buczyńska udzieliła pełnomocnictwo Pani Wiesławowi Buczyńskiemu
9. Pan Artur Tomaszewski udzielił pełnomocnictwa Pani Marii Tomaszewskiej
10. Pan Juliusz Warszawski udzielił pełnomocnictwa Pani Teresie Warszawskiej
11. Pani Beata Żaneta Węgrzyn udzieliła pełnomocnictwa Panu Waldemarowi Węgrzyn
12. Pan Jerzy Piotrowski udzielił pełnomocnictwa Panu Mariuszowi Dąbrowskiemu
13. Pan Eugeniusz Zajączkowski udzielił pełnomocnictwa Pani Marii Zajączkowskiej
14. Pani Magdalena Rybka udzieliła pełnomocnictwa Panu Piotrowi Rybce
15. Pan Paweł Jędrzejczyk udzielił pełnomocnictwa Pani Mai Jędrzejczyk
16. Pan Tomasz Dylewski udzielił pełnomocnictwa Pani Katarzynie Dylewskiej
17. Pani Iwona Tomboli – Jabłońska udzielił pełnomocnictwa Maciejowi Jabłońskiemu
18. Pan Damian Szetler udzielił pełnomocnictwa Pani Agacie Szetler
19. Pani Agnieszka Brutt udzieliła pełnomocnictwa Panu Krzysztofowi Brutt
20. Pan Roman Siwek udzielił pełnomocnictwa Panu Piotrowi Siwek
21. Pan Piotr Słowik udzielił pełnomocnictwa Pani Annie Słowik

*Na ten moment odczytane zostały wszystkie pełnomocnictwa.*

#### **Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu WZ**

**PWZ:** To przechodzimy do kolejnego punktu jakim jest podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu WZ obowiązującego w dniu dzisiejszym i jutrzejszym czyli 22 i 23 maj 2024 rok. Pewnie się Państwo zapoznali z jego treścią, bo na stronach internetowych był regulamin WZ oraz był wyłożony w biurze Spółdzielni i ten regulamin WZ jest dokładnie taki sam jak był w zeszłym roku. 20 maja wpłynęła do Spółdzielni mailem informacja od Pana Włodzimierza Drabenta (mail w oryginalnej formie stanowi **załącznik nr 25** do niniejszego protokołu) z



informacją o sprzeczności w § 8 , i tak jak mówiłam Regulamin jest taki sam jak w zeszłym roku, chciałabym Państwu powiedzieć na jaką sprzeczność zwrócono uwagę w tym roku, jako że w zeszłym roku mieliśmy głosowanie jawne przez podniesienie mandatów i głosowanie elektroniczne w tym regulaminie znalazły się takie zapisy i można zrobić tak „ja może odczytam ten punkt jak on wygląda, chodzi o punkt w § 8 pkt 4 i 5 , „głosowanie jawne przeprowadza się z zastosowaniem elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów. Wynik głosowania publikuje się na ekranie a Komisja Mandatowo Skrutacyjna podaje wynik głosowania i odnotowuje go w protokole”, punkt 1 wg. Pana Drabenta z którym była sprzeczność to, że „Głosowanie jawne odbywa się w każdej sprawie oddzielnie przez podniesienie ręki z mandatem na wezwanie przewodniczącego WZ”. Niekoniecznie można mówić tutaj o wykluczeniu dlatego, że przy podjęciu decyzji przy głosowaniu przewodniczący ma prawo zadecydowania czy głosujemy poprzez podniesienie mandatu , czy jeżeli był by elektroniczny system to wykorzystujemy ten system. W zeszłym roku taki system był , ale tak jak mówiłam wcześniej ze względu na wysokie koszty nie zdecydowaliśmy się, żeby taki system wykupić bo do tego to się sprowadza, dlatego można zrobić dwie rzeczy, żeby Państwo byli zadowoleni, możemy skreślić w ogóle z Regulaminu pkt 4 i 5 albo możemy zmodyfikować te zapisy poprzez dodanie takiego miękkiego podejścia do tego zapisu np. „Głosowanie jawne można przeprowadzić z zastosowaniem elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów jeżeli zostaną stworzone warunki techniczne do takiego głosowania . Wyniki głosowania publikuje się wówczas dla takiego głosowania na ekranie, a Komisja Mandatowo-Skrutacyjna podaje wynik takiego głosowania i odnotowuje to w protokole. Punkt 5 dokładnie też doprecyzujemy, że głosowanie tajne można przeprowadzić z zastosowaniem elektronicznego systemu do głosowania i teraz decyzja jakby należy do Państwa, ponieważ za chwile będziemy głosowali uchwałę o przyjęciu regulaminu więc albo zostajemy przy tym regulaminie, który był w zeszłym roku, który przeszedł przez głosowanie, albo odrzucamy w ogóle z regulaminu punkt 4 i 5 albo trzecia możliwość dodajemy doprecyzowanie, że gdyby było takie techniczne uwarunkowanie zliczania elektronicznego na podstawie wykorzystania systemu elektronicznego to byłoby to w ten sposób przeprowadzone i mielibyśmy już na przyszły rok załatwione jak by był system elektroniczny i ten regulamin byłby przyjęty dokładnie tak samo.

**Pytanie z Sali** ( PWZ prosi o padanie nr. Mandatu)

**Mandat nr. 7** : wpłynęła poprawka i zadaniem WZ jest zagłosować nad tą poprawką, Państwa decyzja może być na Tak , na NIE ale trzeba ją poddać pod głosowanie, nie skończyłam mówi osoba z mandatem 7 ( PWZ doprecyzowuje możliwości zmian powtórnie ), ale Pani 5 razy to doprecyzowała, a ja chce jeszcze powiedzieć, że WZ podczas obrad nie pisze regulaminu, nie tworzy uchwał , nie tworzy nowych zapisów ponieważ tak się nie dzieje , wyłożyliście taki a nie inny regulamin i wpłynęła poprawka , WZ może ja odrzucić , może ja zaakceptować i kropka. Jasne ( PWZ ja poproszę Pana Mecenas, żeby się wypowiedział)

**Mecenas SM** : Ja myślę że trzeba przyjąć rozwiązanie, które jest najprostsze i umożliwi przeprowadzenie tego WZ, jeżeli nie mamy elektronicznego systemu do głosowania to jedynym sposobem jest głosowanie poprzez podniesienie ręki . Te dwie możliwości czyli przez podniesienie ręki lub przez elektroniczny system to są dwa dopuszczalne warianty rozwiązania przez ten regulamin, a ponieważ realia są takie, że nie jest możliwe głosowanie z wykorzystaniem systemu elektronicznego albo przyjąć taka wykładnię tego regulaminu, który

jest , albo przyjętą inny wariant który już będzie na pewno poprawny i przez nikogo nie będzie podważany tzn. przegłosowanie poprawki WZ o usunięciu tego ust. 4 i 5. Uważam że oba warianty są dopuszczalne. Wiecej do Państwa decyzji , jeżeli jest takie zgłoszenie to można go przegłosować .

**Katarzyna Mikulska Mandat nr. 33:** to ja mam propozycje do nas żebyśmy ustalili jedną wersję i ją zagłosowali, to jest taki detal i tak możemy głosować tylko ręcznie i chyba nie ma nad czym debatować zbyt długo.

Czy była jakaś propozycja od zgłaszającego ( **pytanie z Sali** )

**odpowiedź PWZ:** Nie ten Pan powiedział, że jest sprzeczność i nie zaproponował żadnego rozwiązania

Państwo niech się zastanowią, mamy chwilę przerwy to ja odczytam bo wpłynęły dodatkowe dwa pełnomocnictwa .

**PWZ odczytuje pełnomocnictwa :**

22. Pan Marek Grzesiak udzielił Pełnomocnictwa Panu Pawłowi Pałyga

23. Pani Alicja Grzesiak udzieliła pełnomocnictwa Pani Bożenie Pałyga

**Mandat 32 :** Czy na tą zmianę powinna być przygotowana uchwała którą WZ przyjmuje lub odrzuca?

**PWZ :** Pan Mecenasa może się ponownie wypowiedzieć , możemy zostawić bez zmiany ten regulamin i go zagłosować bo i tak nie będzie elektronicznego systemu i żadnego elektronicznego zliczania, jest propozycja pozostawienia regulaminu w takiej formie jak był prezentowany na stronie internetowej, a wynik głosowania pokaże jakie członkowie mają zdanie.

**Mandat 16:** głosujemy nad tym, tak będzie najprościej.

**Mandat nr. 3 :** mam jeszcze jedno dla Pana, który mówił o uchwale , uchwała WZ zaraz będzie głosowana w sprawie przyjęcia regulaminu WZ

**PWZ:** I te osoby, które się z tym regulaminem nie zgadzają mogą zagłosować przeciw, ja jestem zwolennikiem nie napadania na ludzi , nie obrażania ludzi , ale dyskusowania z ludźmi takie mam zasady i podejście, które pomaga czasami w pracy, dlatego Państwa pytam, żeby Państwo się wypowiedzieli bo zdecydowanie dla dzisiejszych obrad nie ma to znaczenia , nie mamy w tej chwili żadnego głosowania elektronicznego bo nie jesteśmy przygotowani technicznie do tego więc nie ma sprzeczności, a **PWZ** będzie mógł przeprowadzać głosowania tylko przez podniesienie ręki i podniesienie mandatów

**Mandat 26:** Proponuję odczytać ten punkt w którym mówi się o głosowaniu poprzez podniesienie ręki z mandatem

**Mandat nr. 7 :** ( **PWZ** zwraca uwagę, że Pani zabiera głos już 2 raz w tej samej sprawie), ja mam pytanie do Pana Mecenasasa , czy Pan wiedział, że nie będzie w tym roku głosowania elektronicznego , Pan pozostaje w jakimś kontakcie ze spółdzielnią, która Pana zatrudnia , bo jeśli tak to powinien Pan zadbać o to, żeby treść regulaminu była taka żeby odpowiadała realiom tego zebrania

**Mecenas SM:** Treść uchwały i Regulaminu jest taka jak została przedstawiona. To wszystko

**Mandat nr. 15:** Zgłaszam wniosek formalny o zamknięcie dyskusji w tej sprawie i przejście do głosowania.



**PWZ:** to przechodzimy do głosowania nad wnioskiem formalnym o zamknięcie dyskusji, czyli głosujemy nad zamknięciem dyskusji, głosujemy poprzez podniesienie mandatu do góry, kto jest za zamknięciem dyskusji w tym temacie (głosowanie i liczenie), mamy przeliczone, Kto jest przeciw zamknięciu dyskusji nad tym tematem (głosowanie i liczenie), Kto się wstrzymał od głosu? (głosowanie i liczenie). Poproszę **PKMS** o podanie wyniku.

**PKMS:** Na wniosek formalny o zamknięciu dyskusji na temat Regulaminu WZ, 60 osób zagłosowało za, jeden przeciw.

*Przeprowadzono głosowanie.*

Wynik głosowania

**Na wniosek formalny za zamknięciem dyskusji** głosowało:

Za – 60 głosów

Przeciw - 1 głosów

Wstrzymało się - 0 głosów

**PWZ :** Czyli będziemy głosowali nad przyjęciem Regulaminu w takiej treści jak był wywieszony na Stronie internetowej i wyłożony w biurze. Ja może przeczytam tą uchwałę (czytanie uchwały): „Uchwała nr. 1 z dn. 22 maja 2024 w sprawie przyjęcia regulaminu WZ, Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 14 w związku z §47 ust. 3 Statutu SM w Warszawie, WZ Członków SM uchwała co następuje: WZSM w Warszawie uchwała Regulamin WZ SM odbywającego się w dniach 22 maja 2024 i 23 maja 2024 który jest załącznikiem do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje w czasie trwania WZ obradującego w dniach 22 maja i 23 maja 2024 „ I przystępujemy do głosowania, czyli głosowanie za, Kto jest za przyjęciem uchwały i tego regulaminu WZ (głosowanie i liczenie), udało się przeliczyć, Kto jest przeciw (głosowanie i liczenie), kto się wstrzymał od głosu od głosu. Poproszę **PKMS** o podanie wyników.

*Przeprowadzono głosowanie.*

Wynik głosowania podaje PKMS

**Na uchwałę Nr 1 za przyjęciem Regulaminu WZ** głosowało:

Za - 55 głosów

Przeciw - 5 głosów

Wstrzymało się - 2 głosów

Podjęto **Uchwałę nr 1/2024** w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 1/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 22 maja 2024 r.**

**w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia.**

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 14 w zw. z § 47 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwala co następuje:

**§ 1.**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie uchwala Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej odbywającego się w dniach 22 maja 2024 r. i 23 maja 2024r., który jest załącznikiem do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje w czasie trwania Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 22 maja i 23 maja 2024 r.

**Uchwała nr. 1/2024** stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu. Regulamin Walnego Zgromadzenia jest integralną częścią **uchwały nr 1/2024**

**PWZ:** Czyli zgodnie z za prezentowym wynikiem uchwała nr 1 została przyjęta.

**PWZ :** teraz przechodzimy do kolejnego punktu , ( pytanie do Członka Zarządu czy nie mamy żadnych nowych pełnomocnictw? Odpowiedź Nie ), Ile jest w tej chwili osób na Sali , ile osób ma mandaty żeby być tutaj na WZ

**PKMS:** odpowiedź 62 jeżeli wszyscy głosują.

**PWZ:** mamy członków spółdzielni dokładnie 224 , podanie po przeliczeniu z listy wynika, że mamy obecnych 43 członków i 23 pełnomocnictwa, czyli mamy 66 osób do głosowania

**Ad. 6 Przyjęcie porządku obrad**

**PWZ :** Idziemy do porządku obrad , pierwsze zawiadomienie w sprawie porządku obrad zostało udostępnione 15 kwietnia ( Zawiadomienie o porządku obrad stanowi załącznik nr 23 do niniejszego protokołu ) wielu osobom bo wiele osób odebrało bezpośrednio, była taka droga postępowania, myśmy chodzili do mieszkań, jeżeli ktoś był to odebrał bezpośrednio, później kolejny krok to było wysłanie mailem do osób, które zgodziły się ażeby do nich wysyłać elektronicznie, ale wiele osób które mówią żeby do nich wysyłać nie podpisały takiego specjalnego oświadczenia z całą klauzura RODO, że wyrażają na to zgodę, ale tak jest . Mamy coraz więcej Oświadczeń i mamy nadzieję, że ta nowa strona internetowa zmobilizuje do tego żeby udostępnić nam chociaż by kontakt mailowy. Mieliśmy zaproponowane w zawiadomieniu



jaka jest kolejność, to jest propozycja od Strony Zarządu. Na 15 dni przed terminem WZ wpłynęła do SM jeszcze jedna uchwała ( pismo z projektem uchwały stanowi załącznik nr 24 do niniejszego protokołu) i myśmy zaproponowali, żeby ta uchwała znalazła się w porządku, pierwsze zawiadomienie miało 21 punktów, konieczne było dodanie punktu o poddaniu pod głosowanie projektu uchwały zgłoszonej przez 10 członków dotyczącej budynku Pod Lipa 8 i wieczystego użytkowania z 7 maja 2024 i ona znalazła się na poziomie numeru 21 po zmianie i jeszcze dodatkowo został wprowadzony punkt ponieważ zwrócono uwagę, że w naszym regulaminie jest punkt o Wolnych wnioskach i dlatego postanowiliśmy również wprowadzić punkt „Wolne wnioski „ zgłaszane w trakcie WZ aby Państwo mogli o coś się zapytać. Tak, że doszły te dwa punktu i w tym momencie, Zamknięcie obrad WZ było na poziomie 23. Na trzy dni przed terminem WZ wpłynęło jeszcze mailem pismo od Pani Mai Łobodzińskiej ( mandat nr. 7) (pismo wysłane mailem stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu), które tak naprawdę robi tutaj bardzo duże zmiany w całym porządku obrad, kwestionuje mnóstwo punktów i ja tutaj zauważyłam jeden bardzo istotny element formalny, my proszę Państwa w naszej SM nie mamy członka Mai Łobodzińskiej, naszym członkiem jest Pani Marzena Kucińska – Łobodzińska, czyli formalnie wpłynęło to od osoby z maila którego nie znamy, nie jest to nawet podpisane i tak jak mówiłam od osoby, która nie jest formalnie naszym członkiem, dlatego proponuje w ogóle nie rozpatrywać tych zmian dlatego, że myśmy długo dyskutowali w RN i z Zarządem jak ustawić ten cały program, żeby można było go sprawnie przeprowadzić na WZ i to jest rzeczywiście chronologicznie ustawione w taki sposób, żeby to wszystko było zgodnie z prawem i tak jak potrzeba. Tak, że słucham Panią ( głos z Sali)

**Mandat 7 :** Proszę Państwa mam przy sobie dowód osobisty i jeżeli ktoś z Państwa ma takie życzenie to udostępniam, nazywam się Marzena Maja Kucińska Łobodzińska w związku z powyższym mam prawo posługiwać się drugim imieniem i drugim nazwiskiem. Tak czy inaczej Pani Andrzejuk znalazła Pani rozpaczliwa furtkę, żeby ludziom nie przeczytać co wyprawiacie w projektach uchwał. Proszę Państwa te uchwały to się włos jeży, tutaj Pan Galas chce nam zafundować , bo ci z Państwa, którzy już znają projekty uchwał to wiedza co tutaj się święci, ale ci którzy przeczytali tylko Zawiadomienie i porządek obrad mogą się czuć oszukani ponieważ punkty w tym zawiadomieniu nie są tożsame z treścią proponowanych uchwał. Pan Galas chce nam tutaj zafundować bardzo kosztowna rewolucję uwaga na nasz koszt. Ale wszystkim Państwu też należy się wiedza, że Pan Galas bo świat proszę Pana jest mały, a Ursynów jeszcze mniejszy, że Pan Galas bardzo usilnie szuka dla siebie miejsca w innej Spółdzielni Mieszkaniowej. Tak, że rewolucja będzie taka, że mu zostaniemy z kosztami, a Pan pójdzie sobie do innej spółdzielni, a jeżeli Pan się spełnia w inwestycjach to proszę się zatrudnić w firmie deweloperskiej, a nie w trzybudynekowej spółdzielni (**PZW odbieram Pani głos – brak reakcji mandatu 7**) która ledwie zipie, ja poproszę, żeby to WZ rozstrzygnęło, a nie Pani Andrzejuk czy poprawka, która wpłynęła na 3 dni przed WZ, a więc według mnie w trybie ustawowym, czy wpłynęła od członka czy nie od członka. Pani jest bardzo wygodnie tak mówić, ponieważ ta poprawka obnaża horror, chodzi o to żeby Państwo tego nie usłyszeli. Proszę zdecydować czy jestem członkiem czy nie ? Ja się może przypomnę Państwo , może są tutaj tacy którzy już mnie kiedyś widzieli i słyszeli. (**Uwaga prowadzącej PWZ – ja Pani odebrałam głos – z Sali słyszać inne głosy o skończeniu tego monologu**)

**PWZ** : Jeżeli dyskusja ma się toczyć w ten sposób to nie dojdziemy do żadnego konsensusu. Ja w tej chwili oddaję głos Panu Mecenasiowi . Panie Mecenasie poproszę Pana o Pana opinie.

**Mecenas**: Proszę Państwa, Zarząd i RN mogła sądzić, że jest to inna osoba bo w innych pismach podpisuje się Pani inaczej. To nawet nie jest istota rzeczy, to pismo które wpłynęło jest niedopuszczalne z innych powodów tzn. Pani tutaj się powołała na możliwość zgłaszania projektu poprawek do uchwał na trzy dni przed terminem WZ tymczasem to co zawiera to pismo nie jest propozycją zmiany jakiegokolwiek uchwały, jest propozycja skreślenia określonych punktów porządku obrad , dokonania zmiany kolejności porządku obrad, a członek spółdzielni nie ma w ogóle podstaw do złożenia takiego wniosku, nie ma możliwości wpływania na taki kształt porządku obrad. Jeżeli Państwo chcieli zamieścić jakieś dodatkowe punkty porządku obrad to należało złożyć w tym celu projekt odpowiedniej uchwały na 15 dni przed dniem Zgromadzenia. W tej sytuacji wniosek ten jest bezprzedmiotowy, nie ma możliwości aby członek spółdzielni złożył taki wniosek i wpływał na kształt (**Uwaga z Sali , mandat 7 przerywa wypowiedzi Mecenas, głos z Sali jeżeli jedna osoba mówi to wykażmy odrobine szacunku**)

**Mandat 7** : Nigdy nie było jeszcze tak, żeby poprawka członkowska złożona w trybie ustawy była nie dopuszczona pod głosowanie

**Mecenas** : To nie jest poprawka w trybie ustawy – **uwaga** : pismo przysłane mailem jest **załącznikiem nr. 5**

**Mandat 7** : Była nie dopuszczona do odczytania i poddana pod głosowanie. Ta poprawka ma za zadanie zmienić porządek obrad. W naszym statucie jest napisane, że WZ może zmienić kolejność

**Mecenas** : Walne może zmienić , ja do tego się nie odniosłem co może a co nie , ja odniosłem się do Pani pisma, a nie złożyła Pani poprawki do żadnej z tych uchwał i uważam że to pismo należy zostawić bez rozpoznania. Kwestia kompetencji WZ to jest inna kwestia i ja w ogóle o tym nie mówię. Co teraz WZ może zrobić lub nie. Dziękuję.

**Mandat 7**: Nieprawdopodobne jak się boją

**Mandat nr. 15**: Zgłaszam wniosek formalny o zamknięcie dyskusji i przystąpienie do głosowania bo w ten sposób zdecydujemy czy ten porządek ma wyglądać tak czy inaczej. Tylko jedno słowo odniesienia się do tego meritum o którym Pani mówi , nie chciałabym żeby Pani uznała że jest szykanowana i odbieramy jej wypowiedzi i żeby ten porządek wyglądał tak czy inaczej . Natomiast jedno słowo odniesienia się do tego meritum o którym Pani mówi i odbieramy Pani możliwość wypowiedzi, tak jak powiedziała PWZ i to nie jest jej wymysł tak jak tu padło, ustalenie tego porządku to nie jest droga na skróty i pozostawić ten wniosek bez rozpoznania, chcemy żeby to zebranie było konstruktywne, żebyśmy stąd wyszli z załatwionymi tematami, porządek jest bardzo szeroki, mogliśmy zrobić dużo krótszy bo rzeczywiście tak jak Pani podnosi nie potrzebujemy, zarząd nie potrzebuje ze strony WZ tych upoważnień, ale chcemy żeby WZ miało świadomość pewnych decyzji, miało na to wpływ bo jesteśmy małą wspólnotą , sąsiadami ( uwaga z Sali że Spółdzielnią) , Spółdzielnia dobrze ( ale to się nie wyklucza uwaga z Sali), to na jedno wychodzi w sensie ludzkim więc dążmy do tego żeby dojść do spraw merytorycznych, żeby je omówić , żeby padły odpowiedzi na zasadnicze pytania i tu użyjcie słowa, które Pani uwielbia: „hucpy”.

**Mandat 7**: tego dotyczyła poprawka żeby było krócej i merytorycznie

**PWZ** : Tak naprawdę Państwo nie mieli okazji zapoznać się z materiałami które będą dzisiaj prezentowane z wyliczeniami liczbowymi, a już od razu zakładacie że nie mamy się tym zajmować , my chcemy informować. Problemem tej spółdzielni było to, że nam się ciągle zmieniały zarządy a Państwa udział w tych zmianach był bardzo wyraźny . Proszę Państwa do sądu poszło takie zestawienie dokumentów w 2012 i 2013 roku ktoś podsumował 166 pism wpłynęło od Państwa Łobodzińskich .

**Mandat 7** : To skala patologii tej spółdzielni

**PWZ** : Dobrze , ale jeżeli mamy coś zmienić Proszę państwa skoro jesteście szykanowani i się tak źle czujecie to może po prostu wyjdźcie i nie bądźcie członkami tej spółdzielni macie do tego prawo

**Mandat 7:** szkoda, że Pani to powiedziała

**PWZ** : Ale faktycznie tak jest

**Mandat 7 Fł** : Bardzo nie ładnie

**PWZ** : My mieszkamy w tej spółdzielni a nie wynajmujemy mieszkania

**Mandat 7:** W tej chwili Pani pogwałciła moje prawo członkowskie i to się wiąże z konsekwencjami

**PWZ** : Do sądu Pani pójdzie?

**Mandat 7:** Ta poprawka powinna zostać odczytana, a WZ powinno ją albo odrzucić albo zagłosować za

**Mandat 12** : Dla odcięcia tej dyskusji ponieważ my nie znamy treści co Pani Łobodzińska napisała , co stoi na przeszkodzie żeby to po prostu przeczytać, żebyśmy wiedzieli o czym mówimy a potem zdecydujemy co potem robimy

**PWZ** : To nie ma sensu , to jest 4 strony tekstu

**Mandat 15** : Ja zgłosiłam wcześniej i trzymajmy się kolejności wniosek formalny o zamknięcie dyskusji , czy chcemy ten porządek przyjąć w ten formie jeżeli go nie przyjmujemy to będziemy musieli odczytać

**PWZ** : Wniosek formalny jest w sprawie zamknięcia tej dyskusji. Na jakiej podstawie mamy głosować coś co jest niezgodne z przepisami, ci Państwo głównie chcą skreślać nawet głosowanie nad sprawozdaniem finansowym, a to znaczy że Pani nie zna ustawy o rachunkowości

**Mandat nr. 5** Rozumiem, że opinia Pana Mecenas jest taka, że to pismo nie powinno być procedowane

**Zarząd:** Zarząd zorganizował to WZ, zaproponował porządek i Zarząd decyduje co przedkłada mieszkańcom, mieszkańcy mają prawo przyjąć to w porządku lub nie, bo to jest ich święte prawo, ponadto świętym prawem Zarządu jest przedstawić koncepcje działania Zarządu w przyszłości i to jest zawarte w wykazie wszystkich uchwał , w porządku jest dwadzieścia kilka punktów, Pani uwagi mogą być wskazywane kolejno przy głosowaniu każdej uchwały, jeżeli usuwamy to pismo to nie usuwamy krytyki Pani do tych uchwał, po prostu nie chcemy zmieniać porządku obrad

**Mandat nr. 7** Czego Pan się boi , nie dopuszczając do przeczytania tych poprawek.

**Zarząd:** nie boje się , liczę się że będzie Pani przy każdej uchwale cytowała swoje uwagi. Natomiast ja widzę inny problem 4 czy 5 stron A4 , ja nie wiem ile średnio człowiek czyta na głos ( kilka uwag :proszę mi ciągle nie przerywać )

**Mandat 7** : Łamiecie teraz prawo ( uwaga PWZ każde WZ jest dezorganizowane przez tą Panią)

**Zarząd**: Ponownie zwracam uwagę, że może Pani ( **mandat 7** ) przy każdym punkcie wstać i odczytać swoje uwagi przed każdorazowym głosowaniem, kolejno przy każdej uchwale, ja mogę odczytać te strony, ale po chwili Państwo nie będziecie wiedzieli o co chodzi, Pani argument , że my coś chcemy zataić nie jest prawdziwy, to Pani chce zataić bo chce Pani usunąć z porządku obrad połowę uchwał

**Mecenas**: Nie możemy odczytać tego pisma, nie możemy puścić w obieg tego pisma bo to pismo zostało złożone w trybie, który jest nieznanym ustawie i to pismo trzeba uznać za niebyłe i koniec. Natomiast członkowie spółdzielni uczestnicząc w WZ mają takie uprawnienia i prawa jakie im przyznaje ustawa, statut i regulamin. My nie łamiemy żadnego prawa. Jest mowa o tym piśmie i o niczym więcej

**Mandat 7** : To jest poprawka do uchwały o przyjęciu porządku obrad

**Mecenas** : Nie ma takiej uchwały. Pani może składać na WZ formalne wnioski.

**Mandat 7** : Może Pan jest świetny w wielu dziedzinach prawa , problem jednak polega na tym że na Spółdzielczości mieszkaniowej się nie zna

**PWZ** : Proszę nie obrażać naszego prawnika

**Mandat 7** : Ja nie obrażam , ponieważ ja wygrywam z tym Panem w Sądzie

**PWZ** : Odbieram głos wszystkim osobom i przegłosowujemy porządek obrad. Głosujemy wniosek formalny, który złożyła Pani Mandat 15. Zamykamy dyskusję i przeprowadzamy głosowanie. **Uwaga PZW do krzyczącej Pani mandat 7 ma Pani możliwość głosowania przeciw lub się wstrzymać.** Zamykamy dyskusję i głosujemy Kto jest za zamknięciem dyskusji na temat porządku obrad ? Głosujemy poprzez podniesienie mandatu ( policzyły Panie ? pytanie do komisji Mandatowo Skrutacyjnej ), kto jest przeciw? Kto się wstrzymał od głosu? Poproszę przewodniczącą komisji o podanie wyników.

*Przeprowadzono głosowanie.*

PKMS: podaje wyniki głosowania

### Wynik głosowania

Na wniosek formalny za zamknięciem dyskusji głosowało:

Za - 59 głosów

Przeciw - 8 głosów

Wstrzymało się - 3 głosów

**PWZ** : Ponieważ są wątpliwości głosujemy jeszcze raz. Ponowne głosowanie ten sam wynik za 59 , przeciw 3 i wstrzymujące się 8. Zamknęliśmy dyskusje. Teraz zagłosujemy uchwałę za porządkiem obrad w takiej formie jak zostało to zaprezentowane Państwu. Kto jest za zaproponowanym porządkiem obrad ? Podnosimy mandaty do głosowania. Kto jest przeciw porządkowi obrad ? Kto się wstrzymał od głosu? Poproszę panią Przewodniczącą komisji mandatowo skrutacyjnej o podanie wyników głosowania

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** podaje wyniki głosowania nad przyjęciem porządku obrad zaproponowanego w Zawiadomieniu

**Wynik głosowania**

Za przyjęciem porządku obrad głosowało:

Za - 59 głosów

Przeciw - 8 głosów

Wstrzymało się - 5 głosów

**PWZ :** Mamy uchwalony porządek obrad i będziemy szli dokładnie z takim porządkiem obrad jak był prezentowany między innymi na stronie internetowej , do każdego punktu będą dyskusje, każdy będzie mógł się wypowiadać oraz poprzez głosowanie wyrażać swoje zdanie , za lub przeciw zaproponowanym uchwałam.

**PWZ :** Zaczniemy od podania informacji o kolejnym pełnomocnictwie.

24.Pan Piotr Harton udzielił pełnomocnictwa Pani Agnieszce Siemniak – Harton

**Zarząd:** Dziękuję Państwu, że przyjęliście zaproponowany porządek obrad i zapraszam do dyskusji szczególnie **mandat 7**, żeby było jasne, że Zarząd nie chce zatajać żadnych informacji i zobaczycie pozostali Państwo argumenty Pani z tego pisma. Nie potwierdza się Pani argument że Zarząd chce coś zataić. Ma Pani szansę przedstawiać swoje argumenty.

**PWZ :** Proszę nie zakłócać tego Walnego Zgromadzenia , oddaję głos Pani z mandatem nr. 3

**Mandat nr 3:** Wnoszę o zagłosowanie wniosku formalnego o ustanowienie czasu na wypowiedzi na 3 minuty

**PWZ :** mamy wniosek formalny o ustanowieniu czasu na wypowiedzi maksymalnie na 3 minuty. Przystępujemy do przegłosowania tego wniosku. Dotyczy to wypowiedzi każdego. Przy czym PWZ może udzielać głosu Zarządowi, a że zależy nam żeby obrady przeprowadzić sprawnie więc nie chcemy zbyt długich wypowiedzi. Oczywiście skrócenie nie dotyczy prezentacji tego co mamy do powiedzenia czyli zaprezentowania przygotowanego materiału. Przystępujemy do głosowania Kto jest za , kto jest przeciw . Proszę o podanie wyników z komisji mandatowo skrutacyjnej

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** podaje wynik głosowania nad wnioskiem formalnym o ustalenie maksymalnego czasu na wypowiedzi na 3 minuty

**Wynik głosowania**

Nad wnioskiem formalnym o ustanowieniu czasu dla wypowiedzi na 3 minuty głosowało:

Za - 52 głosów

Przeciw - 0 głosów

Wstrzymało się - 8 głosów

**PWZ:** To przechodzimy teraz do bardzo ważnego dla nas punktu, Statut Spółdzielni AR-Moczydło zmiany prawne, dyskusja i poddanie pod głosowanie

**Ad. 7 Statut Spółdzielni „Ar-Moczydło” zmiany prawne. Dyskusja i poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia**

**PWZ :** Także teraz poproszę pana mecenasa, bo ten statut został przygotowany jako nowa wersja I mam do Pana prośbę o zaprezentowanie przedkładanej wersji.

**Mecenas:** Tak jak się mówiliśmy krótko opowiem. Poprzedni statut był z roku 2013. W międzyczasie było wiele nowelizacji. Więc po prostu nastąpiły zmiany i ten statut trzeba było uaktualnić do obecnych realiów. Były też zalecenia lustratora i w związku z tym prowadzono szereg zmian, które były w tym projekcie, ponieważ zmian było sporo. Tam też były zmiany, problemy tak nazwijmy je legislacyjne w samym statucie. Czyli jakieś sprzeczności, czy inne niedoskonałości samego tekstu prawnego i to też wymagało zmiany i uproszczenia. W związku z tym zapadła decyzja o tym, żeby w całości przyjąć nowy statut, a nie wprowadzać poszczególne zmiany do poszczególnych postanowień. Byłoby to kompletnie nieczytelne i dlatego przyjęto takie rozwiązanie, jak w tej uchwale i w załączniku do tej uchwały, czyli w tym projekcie statutu. Może przypomnę poprzednio przyjęta wersja w 2018 roku została przyjęta uchwałą, ale niestety Statut nie został wpisany w KRS-ie z powodów zgłoszonych przez dwóch członków spółdzielni, zgłoszeń nie merytorycznych, a formalnych, bo ci członkowie uważali, że nie dostali zawiadomienia we właściwy sposób.

**PWZ:** Czy są jakieś pytania do statutu?

**Mandat Numer 33:** Ja mam jedno pytanie, jeden chyba drobiazg techniczny do poprawy. Pytanie jest zaraz na początku do punktu czwartego. Dział pierwszy, punkt czwarty i to są podpunkty E i F. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Co to znaczy ze wznoszeniem budynków, no bo rozumiem, że my już jesteśmy zbudowani. A druga to jest detal, to od razu powiem, żeby już nie wracać. W dziale drugim, w pierwszym punkcie, przepraszam, w paragrafie szóstym, punkt pierwszy, tu wydaje mi się, że jest tylko taka niezręczność słowna, bo jest napisane członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności itd. Może to sformułować niezależnie od tego czy posiada, no to jest detal, ale już chciałam powiedzieć od razu. Natomiast to pytanie to jest o co chodzi z tym wznoszeniem budynków. Dziękuję.

**PWZ:** Poproszę Prezesa, czy Pan się wypowie?

**Zarząd:** Szanowni Państwo, akurat Pani pytanie to bardziej dotyczy jednego z końcowych punktów, jeżeli chodzi o inwestycje. Zrobiliśmy tą poprawkę do statutu pod ewentualną możliwość w przyszłości przeprowadzenia inwestycji. Nie chciałbym teraz za bardzo rozwijać tego wątku. Jako nowy prezes zarządu widzę pewne problemy tej spółdzielni. Zwróciłem uwagę na problemy techniczne. Zasób się bardzo starzeje. Będzie Państwu zaprezentowany taki





ogólny szacunek ile w najbliższych latach trzeba będzie ponieść kosztów na doprowadzenie do stanu, do używalności tego zasobu. Od razu wyprzedzę, to my wyliczyliśmy około 8 milionów, ale później, prawdopodobnie jutro, będzie to Państwu na prezentacji dokładnie przedstawione. I teraz pozwoliłem sobie Państwu zaproponować i też tak uprzedzam, tą uchwałę, którą będziecie Państwo głosować, ona niczego jeszcze w spółdzielni nie zobowiązuje, tylko jak gdyby dajecie mi przyzwolenie, że dalej mogę pracować nad materiałami, żeby w przyszłości Państwu już konkretną koncepcję przedstawić. I teraz dopływam do brzegu. Jest możliwość, zaangażowałem biuro architektoniczne, które przedstawiło taką koncepcję, że macie Państwo możliwości jeszcze rozbudowy Waszego zasobu. Chodzi to dokładnie o Mielczarskiego 8 i Mielczarskiego 10. Chodzi o wykonanie jednej nadbudowy nad bramami wejściowymi. Ja nie chcę teraz wchodzić w szczegóły techniczne, ten punkt będzie jutro. I teraz, jeżeli mielibyśmy, jeżeli Państwa zachęcę, że jeżeli gdyby mnie upoważniajcie do dalszych działań, to dobrze by było od razu zmienić to w statucie, że jest taka możliwość. Sama zmiana w statucie, że spółdzielnia może przeprowadzić inwestycje na swoim zasobie, jeszcze niczego nie zobowiązuje Państwa. To jest taka pewna możliwość. Właśnie wiąże się z tym, to znaczy, proszę Państwa. Proszę Panią, mówię wprost, ten punkt jest po to wprowadzony do statutu, bo jeżeli byśmy w przyszłości się zdecydowali na jakąś inwestycję, to i tak trzeba byłoby uprzedzić takie działania zmianą statutu. Proszę Państwa, jak na razie my zaangażowaliśmy biuro architektoniczne, żeby sporządziło projekt remontu dachów. I ja poprosiłem ich, jeżeli ich zaangażowaliśmy, to poprosiłem ich, żeby odpowiedzieli mi, bo cała ta koncepcja, którą później Państwu zaprezentuję, to jest raczej przedstawienie możliwości. To jest sprawdzenie, jakie są tak naprawdę faktyczne możliwości.

**Mandat nr. 7 :** Czy zapłacimy za te możliwości?

**Zarząd:** Proszę Państwa, nic jeszcze nie zapłaciliśmy. Proszę Państwa, jeżeli chodzi o to biuro, jesteśmy w trakcie przygotowania projektu remontu dachów. Musimy mieć przygotowaną dokumentację, bo bez tej dokumentacji nie możemy, różnych działań jakby rozpocząć. Chociażby nawet starać się o jakieś środki unijne. I jesteśmy jakby z nimi w tej chwili w trakcie uzgadniania. Negocjacji. Tak, negocjacji. I poprosiliśmy ich, skoro chodzą po tym terenie, żeby powiedzieli nam jakie są potrzeby. Więc nic nie zapłaciliśmy.

**Mandat nr. 7:** Ale przyjdzie taki moment, że wystawią fakturę.

**Zarząd:** Proszę Państwa, wystawią fakturę za dokumentację projektową na remont dachów. A my po prostu wynegocjowaliśmy w ramach prowadzonej procedury, oni byli zobowiązani zapoznać się, sporządzić po pierwsze inwentaryzację dokumentacji zasobu, plus zinwentaryzować zasób. Więc i tak to poznali. Więc ja ich po prostu poprosiłem, żeby ocenili możliwości do nadbudowy. Nawet jak się Państwo nie zgodzicie na nadbudowę, to te same parametry będą potrzebne do remontu dachów. Dobrze, więc ja już chciałem zakończyć. Rzeczywiście ten punkt do statutu został wprowadzony, żebyśmy w przyszłości nigdy nie wracali do zmiany statutu. Cały proces inwestycyjny, na cały proces Państwo będziecie musieli wyrazić zgodę i nie na tym walnym. I sam zapis w statucie, że spółdzielnia może, to jest tylko taka pewna możliwość. Natomiast warunkiem przystąpienia w ogóle do inwestycji, do wyborów generalnego wykonawcy itd., trzeba mieć upoważnienia walnego. Więc i tak w

którymś momencie, jeżeli Państwu się nie spodoba ten pomysł, to możecie powiedzieć nie na walnym i zamknąć po prostu dyskusję. A zapis w statucie będzie po prostu takim martwym zapisem na kiedyś.

**PWZ:** Bardzo proszę, żeby jedna osoba miała głos.

**Mandat nr. 214:** Pytanie moje jest następujące. Jaki remont dachu? Dopiero co robiliśmy remont dachu pod dziesiątką.

**PWZ:** Nie, nie robiliśmy remontu dachu. Myśmy robili tylko remont elewacji.

**Mandat nr. 214:** Nie, remont dachu był wykonany, jestem co do tego w stu procentach przekonana. Stąd moje pytanie, dlaczego nagle robimy ponowny remont dachu?

**PWZ:** Nie było robionego remontu dachu. Oczywiście były naprawy punktowe, rzeczywiście tam gdzie przeciekało, to spółdzielnia to naprawiała. Natomiast teraz ten dach wymaga kompleksowego remontu. Mówimy o całej konstrukcji i pokryciu.

**Zarząd :** Po prostu proponuję dalej iść. Pani zadała pytania w sprawie punktu dotyczącego inwestycji. Wskazałem, że to jest przyszła ewentualność i zamykamy dyskusję.

**Mandat nr. 214:** To inne pytanie. Te zmiany prawne, bo jest mowa o jakichś zmianach prawnych. Czy mógłby pan jakoś skrótowo powiedzieć, co w stosunku do statutu z 2013 roku faktycznie się zmienia. Bo powiedział pan, że rzeczywistość prawna jest inna i tak dalej. To co? Ma pan jakoś tak to wyodrębnić?

**Mecenas:** No dobrze. To ja przeczytam, jakie to są główne kwestie, które zostały zmienione.

Przede wszystkim tak. Uszczegółowienie celów działalności spółdzielni. Rozbudowanie informacji o prowadzeniu działalności gospodarczej przez spółdzielni. Zdefiniowanie mienia spółdzielni jako majątku jej członków. W kwestii wykluczenia zobowiązania członków za zobowiązania zaciągane przez spółdzielnie. Zaktualizowanie obszarów prowadzenia działalności, czyli kodów PKD. Powielające się z dotychczasowymi zmieniono z uwagi na zmianę nazewnictwa i miejsce w klasyfikacji kodów. Dodanie informacji o prowadzeniu przez spółdzielnie strony internetowej. Bardzo istotna zmiana. W związku z nowelizacją z 2017 roku wprowadzenie uznania za członka z mocy prawa. Wcześniej następowało to w wyniku zatwierdzenia przez zarząd. I wskazanie zgodnych z ustawą przesłanek uzyskania statusu członkostwa, zarówno osób fizycznych, jak i prawnych. Dodanie uprawnienia do przystąpienia w poczet członków osoby, która nabyła prawo o odrębnej własności lokalu, nie będąc wcześniej członkiem spółdzielni, wraz ze wskazaniem procedury przyjęcia. Ustanowienie procedury rozstrzygnięcia o ustanowieniu członkiem w sytuacji wystąpienia kilku osób uprawnionych do lokali. Wprowadzenie postanowień dotyczących zasad doręczania korespondencji w formie elektronicznej. Nałożenie obowiązku aktualizacji adresów. Zasad ustalania adresu w przypadku braku adresu osoby prawnej. Usunięcie zapisów wysokości wpisowego i udziałów. Uszczegółowienie katalogu opłat eksploatacyjnych. Wprowadzenie obowiązku ich uiszczania również dla osób niebędących członkami. To chodzi tu o właścicieli lokali na skutek planowanego wyodrębnienia. Chodzi o sytuację na przyszłość, tak jak jeżeli zostanie dokonane wyodrębnienie, wyodrębnione będą lokale. Odrębna własność lokali. Usunięcie zapisów o

możliwości wykluczenia lub wykreślenia członka przez spółdzielnię. Już nie ma takiej możliwości. Zrezygnowania z postępowania wewnętrznego, wewnątrzspółdzielczego, odwoławczego. W sprawie odwoływania się od uchwał jako sprzecznych z ustawą, ponieważ procedura odwołania była dłuższa niż termin zawity miesięczny wskazany w ustawie. I co do zakresu zaskarżenia, sposobu doręczeń. I to de facto pozbawiało poniekąd... Znaczący zastosowanie się do tamtej procedury utrudniało zastosowanie procedury ustawowej. To było w ogóle niepotrzebne. Dodanie zapisów o zawiadomieniu właścicieli lokali o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej. Wyodrębnienie procedury w przedmiocie pozostania w zarządzie spółdzielczym lub przejście do zarządzenia na zasadach ustawy o własności lokali. Zmiana reguł wyborczych. Tam chodziło o te pułapy procentowe co do organów spółdzielni. Wejście do drugiej tury. Tu mam tak po prostu punktowo zapisane to. Wykreślenie kompetencji zgromadzenia do określenia wysokości odsetek za zwłokę w opłatach eksploatacyjnych. Dodanie form zawiadamiania członków o walnych w tym na adres poczty elektronicznej. Rozszerzenie kryteriów osób niemogących wchodzić w skład rady nadzorczej. Aktualizacja uprawnień rady nadzorczej. Wykreślenie zapisów ponownie o podejmowaniu uchwał w sprawie wykreślenia wykluczenia członka prawa i co tu jeszcze mamy. Likwidacja funduszu wkładu budowlanych to już bezprzedmiotowe. Więc to są te podstawowe założenia. No nie jesteśmy w stanie tutaj przedstawić wszystkich.

**Mandat Nr 33:** jeszcze raz. Ja mam taką propozycję i tutaj wspartą też głosami sąsiadek. Sąsiadek zarówno tutaj jak i w ogóle. Żeby ten punkt, te dwa punkty dotyczące wznoszenia budynków usunąć z projektu statutu i ze statutu nie zamieszczać. Rozumiem, że tutaj Pan nam, Pan Prezes nam przedstawi jutro jakąś propozycję, którą będziemy rozważać. Natomiast w tym momencie oznaczałoby to, że głosujemy za czymś, co nie wiemy z czym się to wiąże. Ponadto taki zapis wydaje mi się, że daje możliwość niekoniecznie aktualnym, znaczący każdemu, no i aktualnej, aktualnej, aktualnemu zarządowi spółdzielni jak i każdemu innemu, którego nie znamy w przyszłości do zrobienia czego sobie tylko zachce. Ponieważ wtedy równie dobrze ktoś wymyśli, że postawi budynek pośrodku na patio i my nie będziemy mieć, znaczący proszę Państwa nie wiemy co się wydarzy. Natomiast tutaj jak słusznie Pani sąsiadka zauważyła i pozwolę sobie to przedstawić jako, że mam głos. Jest kolejny, jest kolejny punkt. To jest punkt paragraf trzydziesty pierwszy strona nie wiem która, dział szósty organy spółdzielni rozdział pierwszy walne zgromadzenie paragraf dwudziesty i punkt pierwszy. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej. I wydaje nam się, że w tym momencie ten punkt nie utrudnia, nie wyklucza możliwości zrobienia zmian takich jak Pan proponuje, znaczący jak to co będziemy jutro dyskusować. Ta ścieżka zostaje otwarta, a nie wprowadzamy czegoś takiego dyskusyjnego i które no w zasadzie może nas pozbawić możliwości decyzji. I są to niejako sprzeczne zapisy. Także taki mam wniosek, nie wiem czy to nazwać formalnym czy nieformalnym, ale usunięcie tych, tego wznoszenia budynków z obu tych punktów.

**PWZ:** To znaczący myśmy tak naprawdę tylko wprowadzili możliwość takiego PKB, żeby już później nie modyfikować statutu. Bo większość statutów, które ja przynajmniej przeczytałam kilka statutów, które dotyczą spółdzielni na Ursynowie, to wszystkie ten punkt mają. Więc dlatego uznaliśmy, że możemy rozszerzyć. Co nie znaczący, że i tak jak Państwo nie wyrażą zgody

to z tego nie skorzystamy. Więc może to być zupełnie martwy punkt. Nic nas nie obliuguje, ale na przykład, proszę zobaczcie Państwo, ja nie wiem jak to by było, jeżeli byśmy chcieli na przykład bez konieczności jakiegokolwiek rozbudowy zrobić porządek z naszymi rowerami i postawić jakąś wiatę, coś nowego, to już mały problem. A, faktycznie widzicie Państwo co się dzieje. Nie ma klatki, na której nie ma bałaganu. Mamy rzeczywiście teraz taką sytuację, że właściwie garaże wyglądają tak, że no lepiej tam nie wchodzić, bo to jest graciarnia. To już zagraża nawet różnym rzeczom związanym z bezpieczeństwem. Dlatego trzeba wygospodarować, a mamy taki teren, że możemy, więc być może trzeba wyjść na zewnątrz z bloków. Mamy na przykład lokal, który jest w Mielczarskiego 10 i on od lat stoi pusty. I można by było postarać się i jednak znaleźć nabywcę na to i sprzedać, bo nikt tego nie wynajmie. Ale to też jest proces inwestycyjny. Więc dlatego wydawało nam się takie rozszerzenie sensowne.

**Pytanie z Sali:** Przepraszam, zanim przejdziemy do dalszej dyskusji. Czy ja mogę jeszcze jedno zdanie powiedzieć? To jest lokal spółdzielni.

**PWZ:** To jest lokal spółdzielni, więc spółdzielnia może sprzedać taki lokal i mamy pożytki, które wykorzystamy na inne prace remontowe. Także zdecydowanie tutaj możemy sobie zamknąć drogę. A wiadomo, że w tej chwili mamy 30-letnie budynki. Proszę pochodzić po klatkach, zobaczyć jak wyglądają, jak naprawdę wygląda dach.

**Pytanie z Sali:** Ale to głosowanie ma być dzisiaj nad tym statutem? Tak. No to bardzo słabo powiem, bo nie wiem, ciekawa jestem kto z państwa, faktycznie zapoznał się z tym statutem, oprócz pani oczywiście.

**PWZ:** Statut a dokładnie opracowany projekt od 30 kwietnia jest na stronie internetowej, w Zawiadomieniu o Walnym ta informacja była, ponadto można było przyjść do biura i też był on wystawiony więc proszę nie mówić, że nie było możliwości się z nim zapoznać.

**Mandat numer 8:** Chciałam zapytać, jestem, członkiem spółdzielni od samego początku. Od samego początku były zakusy, dosłownie zakusy. Jeszcze budowa się nie skończyła na nadbudowę właśnie tych dachów naszych. Tutaj gdzie jest zakręt litery C, no bo to jest proste dla nich jak nie wiem co. Nie zgodziliśmy się tyle lat, żeśmy się na to nie zgodzili. Żadnych zapisów w statucie nie było po to, żeby nikogo nie kusiło. A jeśli chodzi o inwestycje, czyli o wszystkie prace, które są wykonywane, było to głosowane na walnym zgromadzeniu i naprawdę nie było problemu. Były balkony zrobione, była cała elewacja zrobiona, były dachy, które przeciekały, były robione. Przecież te pieniądze poszły na te rzeczy. Ale były tam, gdzie przeciekały. Chodzi o to, że jak damy furtki otworzymy, to prezes nie będzie się nas pytał, czy decydujemy.

**PWZ:** Musi się zapytać. To nie jest prawda.

**Zarząd:** Ale ma Pani do tego prawo. Jeżeli Pani podnosi taki wątek, że czy ja, czy jakiś kolejny prezes, przepraszam, zarząd, bo tak naprawdę zarząd podejmuje uchwały. Zarząd nie ma w swojej kompetencji podejmowania takich uchwał. Zarząd nie może sprzedać samodzielnie czy coś sobie wybudować. Nawet jeżeli ma zapis w statucie, to Wy jako walne możecie podjąć uchwałę, że zobowiązujecie zarząd do zawarcia umowy, założymy, z deweloperem albo do sprzedaży gruntu. Ja podaję to tak bardziej akademicko. A to tak nie działa, że w statucie mamy

str. 20

zapis, proszę Panią, to może inaczej. Mamy kilka innych zapisów w statucie, które po prostu spółdzielnia z nich nie korzysta. I coś się dzieje? Nie. I powiem Państwu szczerze, że tak naprawdę dla mnie ważniejsze jest, żeby Państwu jutro, bo dzisiaj nie wyrobimy się zaprezentować cały pomysł. I tak jak powiedziałem, zobaczcie Państwo, do niczego Państwo nie będziecie zobowiązani. Nic nie sprzedajecie. Nie ponosimy żadnych dodatkowych kosztów. Ja tylko po prostu Państwu zaprezentuję, co jest możliwe. Jeżeli nie przeprowadzimy tej zmiany w statucie, to nic się nie stanie. Co najwyżej, jeżeli Państwo się przekonają za pół roku, za rok, za dziesięć lat do inwestycji, to po prostu będziecie musieli niestety wrócić do zmiany statutu. Tylko o to chodzi. A proszę Państwa, jest okazja, jest zmiana statutu, więc zaproponowaliśmy i tą zmianę. Ale proszę Państwa, jeżeli to ma wzbudzać jakieś niepokoje, to naprawdę.

**PWZ:** Pani tutaj na wprost była pierwsza.

**Mandat nr. 12:** Po uzyskaniu wyjaśnień od Pani Przewodniczącej, że zapis, który jest proponowany w statucie odnośnie rozbudowy budynku, wydaje mi się, że szedł w kierunku, tak to rozumiałam i tak zostało to powiedziane, wydaje mi się, że idzie w kierunku usprawnienia działania spółdzielni. Zresztą jak przeczytamy sobie ten zapis, to rzeczywiście on daje uprawnienia dla Zarządu do podejmowania czynności. I w tym momencie chciałabym, właściwie mam taką wątpliwość, czy my właściwie nie dublujemy pewnych działań. Bo z jednej strony za moment będziemy podejmować, założmy, że ten statut przejdzie. Czyli krótko mówiąc, spółdzielnia, bo tak jest to napisane, że w zakresie działania spółdzielni będzie podejmowanie czynności związanych z tym, co w tej chwili jest dla nas wątpliwe. Czyli ewentualnie proponujemy wykreślenie tych dwóch punktów dla nas niebezpiecznych. To po co w takim razie będziemy za moment, jutro, głosować za uchwałami, które dokładnie są w tym samym temacie, skoro już do zadań przypisanych dla Zarządu, właściwie to jest dziwnie napisane, dla spółdzielni, są te zadania wyszczególnione. Czyli krótko mówiąc, wydaje mi się, że to pozostaje trochę w sprzeczności. No i tak naprawdę, jeżeli my wykreślimy nawet te dwa zapisy, dla nas kontrowersyjne, bo nie każdy zgadza się akurat, żeby podejmować takie działania, to w takim razie też nic się nie dzieje. I tutaj chciałabym odnieść się do tego, o czym Pan Prezes mówi. Dlatego, że jeżeli my nawet to wykreślimy, a podejmiemy kierunkowo, jako walne zgromadzenie, decyzję o podjęciu pewnych czynności, to w takim razie nic złego się nie dzieje. Czyli my i tak możemy postawić tą wiatę, a Pan musi nas zapytać o to, czy my chcemy w ogóle zrezygnować. No właśnie, czyli krótko mówiąc, zmierzam do tego, że ta nasza dyskusja odnośnie utrzymania na siłę tych dwóch kontrowersyjnych punktów jest tak naprawdę bezprzedmiotowa, bo się nic nie dzieje niedobrego dla nas, a my jako członkowie będziemy bardziej pewni swojej decyzji odnośnie podejmowania kierunków do działania. Zresztą to było napisane tam w którymś punkcie do kompetencji walnego zgromadzenia.

**PWZ :** Ale już mamy cztery minuty. Więc ja tylko chciałam może do tego dodać taki komentarz, że rzeczywiście wtedy będziemy musieli ponownie wprowadzić tą zmianę do statutu. Musi być wtedy zmiana w statucie. A statut zaczyna nowy obowiązywać dopiero jak wpiszemy go do KRS-u. Czyli albo będziemy wtedy pod zmianę statutu robić jakieś nadzwyczajne, albo za rok podejmiemy decyzję o rozszerzeniu, bo wtedy będziemy mieli już lepsze rozpoznanie. Nie ma problemu.

**Mandat 7:** Proszę Państwa, statut, bo trzymam się zaakceptowanego przez Państwa porządku obrad. Statut to jest mała konstytucja w spółdzielni. To jest bardzo ważny dokument, ponieważ on reguluje prawa i obowiązki członków. I jeżeli zmienia się statut, Jeżeli zmienia się statut, to to nie może być tak, że Pan tutaj mówi, no to z grubsza powiem, czego zmiany dotyczyły. A Pani tutaj przede mną siedząca słusznie mówi, no to trochę marnie. Bo jeżeli zmienia się statut, proszę Pana, to trzeba nam to wszystko napisać w uchwale. My nie jesteśmy Sherlockami, Holmesami, żeby porównywać dotychczasowy statut i nowy statut i szukać zmian. Obowiązkiem było napisać w uchwale wszystkie zmiany, wszystkie, których Pan dokonał. A statut jako taki, który Pan nam tam wyłożył, mógł być co najmniej załącznikiem jako tekst jednolity do uchwały. Ale ja przeczytałam ten statut i ja trochę o statucie wiem, bo ja wygrałam sprawę o statut w osiemnastym roku. I proszę Państwa, tam są popisane złe, niebezpieczne rzeczy, niezgodne z prawem. Przestrzegam Państwa przed popieraniem tej uchwały.

**PWZ:** Ale to nie jest ten statut, który był głosowany i uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w 2018. W międzyczasie były jeszcze zmiany prawne, które też trzeba było wprowadzić. Dlatego statut nie jest zmianą statutu z 2013 roku, tylko jest to nowy statut w oparciu o aktualne przepisy prawne.

**Mandat nr 33:** Sugeruję wykreślenia tej części związanej z nadbudową budynków. Państwo się wypowiedzieli, dlaczego uważacie, że powinna zostać. Wszyscy słyszeli. Więc ja chciałam ten wniosek podnieść i również odnieść się do punktu, to jest paragraf czwarty, piąty punkt. Tam, gdzie są PKD dopisane. Pan mecenas wspominał, że zostały dopisane PKD. I rozumiem, że punkty E i F, to są nowe punkty. I chciałam zadać pytanie, czy realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych są związane tylko z inwestycjami czy są też związane z utrzymaniem jakby spółdzielni w takim stanie, jakim jest. Czy to blokuje, wykreślenie tych punktów, blokuje jakieś prace związane z remontami?

**PWZ:** Nie, nie blokuje prac związanych z remontami.

**Mandat nr. 33:** czyli dotyczy nadbudowy budynków nowych całkowicie. Tylko ewentualnie kiedy byśmy chcieli zbudować jakąś wiatę dodatkową, na przykład pod rowery, które się walają. Ale wiaty jest budynkiem według PKD, bo tutaj mówimy o wznoszeniu budynków. Czy to jest PKD związane z wznoszeniem wiaty rowerowej czy nie? No to jest ogólne PKD, które dotyczy właśnie wszelkich jakby nowych obiektów budowlanych. Dobrze, panie mecenasie, mogę prosić o odpowiedź. Czyli potwierdza pan, że to PKD też, wykreślenie tego punktu blokuje zbudowanie na przykład wiaty na śmietnik albo na rower? A wiaty na śmietnik też by nam się przydała. Bo ja po prostu popieram intencję tutaj zgłoszoną, co do tego, żeby nie umożliwiać w statucie na wyrost takich możliwości.

**PWZ:** Wszystkie osoby, które się wypowiedziały do tej pory, wygląda na to, że to budzi spory niepokój. Tym bardziej, że tu jest powiedziane budynków mieszkalnych, a nie wiat.

**Mandat 11.:** Ja powiem krótko, tak jak mówią lokatorzy. Otóż z całym szacunkiem, pani prezesie, ale nie chciałabym, aby pan decydował o tym, czy moje mieszkanie ma być zacienione

nadbudową, czy też nie. I dlatego prosto i krótko, to jest takie moje zdanie, że są zbyt duże kompetencje w tej sprawie. Jasne. Bo póki to nie jest zacienione właśnie.

**Mandat nr. 6:** O ile się orientuje, Walne Zgromadzenie nie redaguje, nie pisze tekstu statutu, bo każde wykreślanie jest tak naprawdę tworzeniem nowej wersji statutu. W związku z czym ja bym rekomendował odrzucenie tego statutu, ponieważ tych wątpliwości jest znacznie więcej. Przedstawienie ewentualnych, następnych zmian w kolejnym terminie, a przesuwanie dyskusji na ten temat i uchwalenia na przykład na dzień jutrzejszy też jest niemożliwe, bo przyjęliśmy porządek obrad.

**Mandat 26:** proszę pana mecenasa o wyjaśnienie tych wątpliwości. Czy możemy głosować nad wykreśleniem punktu? To znaczy możemy zajmować się tylko tym, tak jak pan powiedział, co znajduje się w porządku obrad i w tej kolejności jak w porządku obrad. Ale w ramach tego porządku obrad na ten punkt przyjęcie statutu można dokonywać tego typu drobnych zmian.

**Mecenas :** Uważam, że nic nie stoi na przeszkodzie, żeby przegłosować wykreślenie dwóch punktów z podaniem numeru PKD. To naprawdę nie ma to większego znaczenia.

**PWZ:** Ale proszę państwa, zaraz za chwilę państwo napiszą do KRS-u, że znowu nie mamy statutu. Przyjdzie do nas lustrator, bo niestety będziemy mieli w drugiej połowie roku lustrację, bo do tego nas zobowiązuje prawo w bieżącym roku. I wtedy będzie znowu , a my jesteśmy ciągle w sprawach sądowych, więc moim zdaniem my, jako że my mamy głosować nad statutem

**Głosy z sali:** ale my chcemy tylko wykreślić PKD. No te dwa punkty.

**Mecenas:** Ja może państwu zacytuję, co mamy zapisane w naszym regulaminie, który już przyjęliśmy. W paragrafie 6, gdzie mamy opisane procedurę przyjęcia uchwał. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Głosowanie odbywa się w ten sposób, że najpierw podaje się pod głosowanie poprawki w pierwszej kolejności, najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami. Ponieważ statut jest załącznikiem do uchwały, jest załącznikiem do uchwały, jest jej po prostu częścią, więc myślę, że to się stosuje. Więc proszę zgłosić poprawkę na wykreślenie tych zapisów. Podejmijmy głosowanie. Ważne jest dla nas, żeby przyjąć statut z poprawkami. Możemy poprawki zgłaszać również w trakcie zebrania. Możemy.

**PWZ:** To znaczy, proszę państwa, czy damy się terroryzować tym państwom? Bo ja za chwilę poproszę o głosowanie i wykluczenie tych dwóch osób z naszych obrad, Walnego Zgromadzenia. Mogę wykluczyć z Walnego Zgromadzenia. Stwierdzam, że właśnie wpadła na walną poprawka i będzie ona głosowana.

**Mandat 7:** Nie ma takiego trybu, proszę pani. Przepraszam. Nie wiem, w jakich spółdzielniach pani do tej pory jeszcze w nim działała, ale tak się nie dzieje. Tak się nie dzieje.

**PWZ:** Każda spółdzielnia ma swój regulamin. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są zwykłą większością głosów. Nie jest napisane, że poprawki zgłoszone na trzy dni wcześniej. Walne jest organem najwyższym Spółdzielni. Nikt od pani nie wymaga, żeby tutaj siedzieć, bo ja już powiem szczerze, my jako spółdzielnia cierpimy od lat na to, że co

miesiąc Rada Nadzorcza, kolejny zarząd odchodzi, bo już ma dosyć tych pism, a państwo tylko punktują, obrażają, czy pani Kruczki, chwileczkę, czy pani Kruczki prawne zabezpieczyły nas jako członków od tego, że zostaliśmy okradzeni w zeszłym roku na 288 551 złotych?

**Mandat nr. 7:** Rada ma patrzeć na ręce.

**PWZ:** I patrzy na ręce i na wszystkie wydatki. A ja może państwu powiem, że państwo, którzy tak się wypowiadają negatywnie o naszej Spółdzielni, winni są nam ponad 20 tysięcy. Są cały czas w sporze prawnym ze Spółdzielnią. Proszę państwa, ta pani (mandat nr. 7) płaci złoty trzydzieści trzy na fundusz remontowy. My płacimy pięć złotych.

**Mandat nr 32:** Ja proszę pana mecenasa, żeby wyraził swoją opinię odnośnie poprawki, odnośnie czy musi być zgłoszona trzy dni wcześniej. Czy jest to wymóg konieczny. Dziękuję.

**Mecenas :** Więc tak, po pierwsze podtrzymuję to, co powiedziałem, że jest to drobna zmiana w ramach porządku obrad. Co prawda to nigdy nie jest czarno-białe. Nie wiem, czy pan się zajmuje prawem. Prawdopodobnie to postanowienia regulaminu o poprawkach dotyczą poprawek zgłaszanych trzy dni przed. Natomiast ja państwu powiem tak, no, jeżeli się komuś doradza prawnie. Też trzeba brać pod uwagę realia sytuacji. I realia są takie, że po tym walnym zgromadzeniu, zgodnie z zapowiedzią państwa tutaj, którzy siedzą, wszystko, każdy powód do podważenia czegokolwiek będzie wykorzystany i państwo to będą skarżyć do sądu. Państwo skarżą wszystko, co się da. W związku z tym ja tylko, ja tylko mówię, że jeżeli chcemy wyeliminować całkowicie ryzyko, całkowicie ryzyko podważenia przyjęcia tego statutu, to należałoby poddać go pod głosowanie w tej formie, jakiej jest. Natomiast jeśli państwo zdecydujecie się na zgłaszanie poprawek i głosowania, co jest w moim przekonaniu dopuszczalne w ramach porządku obrad, ale, no, ja nie jestem sądem i ostatecznie sąd będzie decydował i jest różnie w sądach. Nie wiem, czy Pana ta odpowiedź satysfakcjonuje, bo ja rozumiem, że nie jest jednoznaczna, no, ale wydaje mi się, że nie da się inaczej odpowiedzieć.

**PWZ:** Proszę państwa, a ja zaproponuję może tak. Spróbujemy przegłosować tą poprawkę i zobaczymy. ( Uwaga prowadzącej do mandatu nr. 7 - proszę pani, nie dałam pani głosu. Nie dałam pani głosu. Proszę Pani, nie dałam Pani głosu w tej chwili. I proszę, proszę poczekać na swoją kolej zabierała już pani głos w sprawie statutu więcej niż dwa razy Nie będzie pani miała udzielonego głosu. Inne osoby mogą zabierać głos w tej sprawie. Proszę pani, pani zakłóca nasze obrady).

Jeżeli państwo nie chcą tego, to weźmy, przegłosujemy poprawkę. I tak statut staje się prawem z mocy prawa w momencie, kiedy zostanie wpisany do KRS. Nikt nie wie jak będzie, dopóki nie trafi to do sądu. Jeżeli nie będzie wpisany, będziemy jeszcze raz głosować. W tej chwili możemy spróbować.

Jest to rzeczywiście nieduża poprawka. Bo to jest wyrzucenie PKD, które tak naprawdę niczego i tak nie załatwi, co jest niekorzystne, bo nie mamy innych działań. Udzielam pani głosu.

**Mandat nr. 33:** Przepraszam, czy ja mogę ad vocem, bo mój wniosek formalny dotyczył nie wyrzucenia PKD, tylko wyrzucenia konkretnie tych dwóch punktów E i F z paragrafu numer 4 w dziale pierwszym. I to jeszcze powtarzam, jeśli jest taka potrzeba, że to jest wniosek formalny o przegłosowanie, znaczy o usunięcie tych dwóch punktów z projektu statutu.



**Mandat nr. 12:** A ja mam pytanie i wątpliwość zarazem. Czy my nie powinniśmy zrobić odwrotnie, że powinniśmy głosować nad poprawkami, które zostały wprowadzone do obecnego statutu i wtedy byśmy mieli wszystkie uwagi, wszystkie zmiany, które zostały wprowadzone. Bo tak naprawdę no to my złapaliśmy jakąś jedną zmianę, która została wprowadzona, natomiast o reszcie nie dyskutujemy. No ale to chyba nie tak powinno być, że my wynajdujemy, tak, te punkty, tylko powinniśmy mieć przedstawione zmiany, które zostały do obecnego statutu wprowadzone i one powinny być wyartykułowane, tak, od pierwszej, od pierwszego paragrafu do ostatniego, co wprowadzamy. I oczywiście jednolity tekst jest wtedy załącznikiem do uchwały.

**PWZ:** Ale myśmy, żeby nie robić tego, że właściwie zmiany byłyby do prawie wszystkich artykułów w statucie, zrobiliśmy nowy statut. Więc głosujemy nowy statut, który został przygotowany i dlatego pan mecenas przeczytał państwu co zostało zrobione. To ja mam w takim razie taką propozycję. To w takim razie głosujemy za tym statutom, najwyżej go odrzucimy i będziemy za rok zbierać się w tej sprawie, albo na kolejnym walnym, nie wiem, we wrześniu i będziemy tylko zajmować się statutom. Znaczący ja powiem szczerze, wołałabym, żebyśmy spróbowali przegłosować te poprawki. I dlatego bardzo bym chciała, żebyśmy spróbowali przegłosować te dwie poprawki i z poprawkami ten statut, jeżeli nie ma innych.

**Mandat nr. 214:** To po prostu nie jest adekwatne do tego, co było. Te obawy o to, że nie zostało nam przedstawione zmiany w taki sposób było, jest, są zrozumiałe. Z drugiej strony rozumiem, że nie są możliwe z tego względu, że jest to zupełnie nowy statut. To nie jest statut poprawiany, tylko zupełnie nowy statut. Co oznacza? Że nie mogą nam państwo przedstawić tak naprawdę punkt po punkcie było, jest, ponieważ jest to zupełnie nowy twór. Ale w takim razie no niestety muszą państwo nam zapewnić jakąś sensowną analizę prawną tego, co się tam wydarzyło. Ponieważ my nie wiemy, czy zmiany prawne to są zmiany takie nasze jakieś wewnętrzne, czy to są zmiany prawne na przykład podyktowane zmianą prawa powszechnie. W związku z czym wydaje mi się, że dzisiaj dyskusowanie na temat poprawek jest no niestety bezzasadne w związku z tym. I jest to po prostu przedwczesne. Należałoby jakąś sensowną analizę prawną zamówić, żeby wszyscy mogliśmy się z nią zapoznać. Żeby wszyscy mogli się zapoznać i wtedy moglibyśmy no rozmawiać jak normalnie ludzie.

**PWZ:** Ale po pierwsze statut był od 30 kwietnia na stronie internetowej. Można było również przyjść do biura i zapoznać się z tym statutom. Nikt tego nie ukrywał. Także były wszystkie te zapisy. Mówiliśmy, że jest to nowy statut, bo było tak dużo zmian prawnych, a nie udało nam się w tej koncepcji, jak pani mówi, przegłosowane zostało zmiany w statucie w 2018, ale nie został wpisany. I to nie dlatego, że statut był zły. Tylko dlatego, że ktoś powiedział, że został o jeden dzień za późno zawiadomiony o walnym. No i teraz być może my pójdziemy do tego sądu i będziemy rozmawiać w sądzie i przekonywać, że jednak jest on zgodny z prawem i trzeba go przyjąć. Natomiast Państwo mieliście możliwość zapoznania się z tym i proszę się trochę też uderzyć w piersi, że nikt do spółdzielni nie przyszedł, nie zadał pytania.

Przecież pan mecenas mógłby się przygotować, bo każdy to powinniście się przygotować. Dobra, nie, ale to może nie wchodzimy w tą dyskusję. Ja po prostu daję państwu, ponieważ jest tyle wątpliwości, proszę zgłosić wniosek formalny.

**Mandat 24:** bardzo proszę, zgłaszam wniosek formalny. O wykreślenie tego punktu. Z porządku obrad. Tylko powiem, że problem jest taki, że jak przegłosujemy ten mój wniosek o poprawkach, to wtedy ryzyko jest takie, że ktoś inny zaskarży wtedy ten cały proces lub jego efekt do sądu i wtedy wracamy do punktu wyjścia. Przepraszam, a tamten wniosek, rozumiem, o wykreślenie punktów ze statutu nie wszedł, tak? To znaczy, ja powiem szczerze, wołałabym głosować punkt o wykreślenie tych poprawek niż wykreślenie punktu. Dlatego, że faktycznie jest duża szansa, że ten statut zostanie wpisany.

**PKMS:** Proszę państwa, ale jeszcze jest jedna rzecz, którą ja bym chciała powiedzieć. O te trzy dni, o ile ja się nie mylę, przepisy mówią, że to jest zmiana w uchwale. Natomiast tu nie ma zmiany w uchwale. No, w załączniku. Ale w uchwale formalnie nie.

**PWZ:** To może, proszę państwa, spróbujemy przegłosować, tylko musiałby pan mecenas przeczytać dokładnie, jaka miałaby być poprawka do tego statutu. Co byśmy wykreślili z tego statutu? Dobrze, powinniśmy najpierw przegłosować ten wniosek formalny pierwszy zgłoszony. Pani wniosek był pierwszy. Natomiast wnioski formalne głosuje się niezwłocznie. Więc Pani wniosek musi być rozpatrzony jako pierwszy.

**Mecenas:** To może sformułujmy to tak, że walne zgromadzenie wnosi o wykreślenie z załącznika do projektu uchwały o przyjęciu nowego statutu paragrafu czwartego ustęp pięć litery E i F. Przeczytamy ustęp piąty i te litery. Dla realizacji celów określonych w ustępie pierwszym spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie litera E, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i litera F, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnym.

**PWZ:** A zatem teraz się odbywa głosowanie za wykreśleniem tych dwóch pozycji z projektu statutu. Każdy wniosek formalny głosowany jest niezwłocznie. On powinien już zostać przegłosowany, zanim padł kolejny. Dlatego najpierw głosujemy ten. Czyli kto jest za wykreśleniem ze statutu punktów **e) i f)**? Paragraf 5. Jeszcze raz. **Paragraf 4. Ustęp 5.** Litera e i f. Kto jest za wykreśleniem tych punktów? Proszę podnieść mandat i poproszę o przeliczenie Komisję Mandatowo-Skrutacyjną. Przeliczone? Kto jest przeciw wykreślenia tych punktów? Kto się wstrzymał? To jeszcze raz kto jest przeciw? Bo nie zostało to policzone. Jeszcze raz kto jest przeciw? Przeciw wykreśleniu tych punktów e i f z paragrafu 4 ustęp 5. Jeszcze raz przeciw. Kto się wstrzymał? Kto się wstrzymał od głosu? To proszę o czytanie wyników dotyczących wykreślenia.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** Za wykreśleniem było 46 osób. 14 było przeciw. 5 wstrzymało się od głosu.

**Wynik głosowania wniosku formalnego na wykreśleniem z projektu statutu § 4 ust.5 liter e) i f)**

Za jest 46 głosy.

Przeciw jest 14 głosów  
wstrzymało się 5 głosów



**PWZ:** Czyli mamy przegłosowaną poprawkę o wykreślenie tych punktów e) i f) z paragrafu 4 ustęp 5. Teraz będziemy głosowali kolejny Wniosek formalny. O skreślenie z porządku obrad w całości statutu spółdzielni i nie głosowanie nad uchwałą o sprawie jego zatwierdzenia. Kto jest za usunięciem punktu 7 z porządku obrad? Przeliczyły panie? Wszystko w porządku? Kto się wstrzymał? przeciw wykreśleniu punktu 7 z porządku obrad? I jeszcze kto się wstrzymał?

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** Zagłosowało 29 osób przeciw 37 wstrzymało się od głosu 4.

**Wynik głosowania nad wnioskiem formalnym o wykreślenie z porządku obrad głosowania nad uchwałą o przyjęciu statutu**

Za jest 29 głosy.

Przeciw jest 37 głosów

wstrzymało się 4 głosy

**PWZ:** Czyli nie usuwamy z porządku statutu i będziemy z poprawkami zgłoszonymi wcześniej, które zostały przegłosowane głosować nad statutem. Jeszcze raz. Gotowi jesteście państwo? To ja przeczytam uchwałą. Bo tu właściwie te poprawki będą w załączniku. Uchwała numer 2 wolnego zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej AR- Moczydło w Warszawie z dnia 22 maja 2024 roku w sprawie uchwalenia nowego statutu spółdzielni mieszkaniowej A.R. Moczydło. Na podstawie artykułu 38 paragraf 1 punkt 2 ustawy prawo spółdzielcze i paragraf 42 ustęp 1 punkt 10 statutu spółdzielni mieszkaniowej AR- Moczydło w Warszawie uchwała się co następuje. Wolne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie uchwała nowy statut spółdzielni w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały. Załącznikiem do uchwały jest sam statut, więc tam mamy przegłosowane te poprawki. Zastępując dotychczasowy statut z dnia 19 czerwca 2013 roku. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, ale statut spółdzielni mieszkaniowej A.R. Moczydło w Warszawie, który stanowi integralną załącznik do uchwały wejdzie tak naprawdę w życie w momencie wpisania do KRS. Ale ja już przeczytałam uchwałą i w tej chwili musimy głosowanie zrobić. Tak. Te punkty są uwzględnione. Z protokołu WZ będzie wynikało, że myśmy wykreślili punkty ze statutu, z tego projektu, które były w paragrafie 4 ustęp 5 litera e) i f. Załącznikiem do tej uchwały jest statut, a ten statut już nie będzie miał tych punktów, bo one zostały naszym głosowaniem wykreślone.

**PWZ :** Teraz głosujemy za przyjęciem i uchwaleniem nowego statutu spółdzielni mieszkaniowej „AR-Moczydło”. Kto jest za głosujemy poprzez podniesienie ręki z mandatami, które mamy. ( uwaga : proszę nie przeszkadzać, w tej chwili liczy się głosy), teraz kto jest przeciw przyjęciu tego statutu. Proszę wliczyć, proszę Pani, Pani jest w komisji skrutacyjnej. Czyli Panie nie przeliczyły jeszcze. Czyli musimy powtórzyć głosowanie? Czyli jeszcze raz głosujemy za przyjęcie statutu z tymi poprawkami, które były przegłosowane wcześniej. Kto jest za przyjęciem statutu z poprawkami? Zgodnie z przeczytaną przeze mnie uchwałą. Czy już Panie podliczyły? Kto jest przeciw przyjęciu statutu z tymi poprawkami. Mamy podliczone. Kto się wstrzymał od głosu. Czy mamy podliczone dane?



*Przeprowadzono głosowanie.*

PKMS: za 43 głosy , przeciw 13 i wstrzymało się 9.

**Wynik głosowania nad uchwałą o przyjęciu Statutu**

Za jest 43 głosy.

Przeciw jest 13 głosów

wstrzymało się 9 głosów oddanych

Łącznie nad uchwałą **głosowało 65 głosów.**

**Uchwała Nr 2/2024** dotycząca przyjęcia statutu została przegłosowana z poprawkami do załącznika jakim jest statut. Żeby nie było wątpliwości zostały wykreślone punkty e) i f) z § 4 ust. 5 . **Uchwała Nr 2/2024** wraz z załącznikiem w postaci Statutu stanowi **załącznik nr. 8** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**Uchwała nr 2/2024** została głosowana w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 2/2024  
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE  
z dnia 22 maja 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia nowego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ar-Moczydło”.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy *Prawo Spółdzielcze* i § 42 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała nowy statut Spółdzielni z brzmieniem stanowiącym załącznik do uchwały, zastępując nim dotychczasowy statut z dnia 19.06.2013 r.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3.**

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie stanowi integralny załącznik do uchwały.

I w takiej formie zostanie on przesłany do KRS-u. **Statut głosowany jest większością kwalifikowaną 2/3 głosów. Uchwała nr. 2/2024 nie została przyjęta.**

To w takim razie przechodzimy do następnego punktu.



## Ad. 8 Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres 01.01.2023 do 31.12.2023

**PWZ:** Mamy punkt osiem sprawozdanie zarządu. Bo proszę państwa jest już godzina dwudziesta pierwsza więc jeszcze mamy godzinę na dzisiaj i musimy przegłosować sprawozdanie. Najpierw będzie prezentacja sprawozdania zarządu za okres od pierwszego stycznia 2023 do trzydziestego pierwszego grudnia 2023. Mogli państwo zapoznać się z tym dokumentem, bo był on również na stronie internetowej i był wyłożony w biurze Spółdzielni. Czy życzą sobie państwo prezentacji tego dokumentu? Czy będziecie mieli tylko pytania do tego dokumentu? Prezentacji tego dokumentu. To ja poproszę pana Włodzimierza Czajkę członka zarządu o prezentację. Sytuacja w ogóle w 2023 była o tyle trudna, że poprzedni zarząd dwudziestego trzeciego listopada po prostu rzucił papierami nie mówiąc nawet o tym radzie nadzorczej stąd ten zarząd, który robił sprawozdanie i przygotował wszystkie te dokumenty to jest zarząd, który tak naprawdę działał miesiąc.

**Zarząd:** Dzień dobry Państwu Włodzimierz Czajka. Szanowni Państwo, no teoretycznie można powiedzieć, nowe osoby przejęliśmy schedę po poprzednim zarządzie, ja od dwudziestego siódmego listopada. Mogliśmy w tym sprawozdaniu nakreślić mniej więcej co ja pamiętałem z działalności tych pań i ewentualnie co zostało zrobione na podstawie ich protokołów. No bo ma ich tu dzisiaj, żeby to wygłosić. W związku z tym przedstawię to z czym się Państwo mogli zapoznać bo dokument był prezentowany w biurze i na stronie internetowej. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło za rok 2023. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 roku pracował w następujących składach. W okresie od 1 stycznia 23.11.23 prezes zarządu Renata Matysiak – Siery, wiceprezes Krystyna Lubas. W okresie od 6 listopada do 31 grudnia wiceprezes Katarzyna Andrzejuk, członek Rady Nadzorczej oddelegowany do zarządu. W okresie od 27 listopad 23 do 31 grudzień 23 członek zarządu Włodzimierz Czajka. W roku 2023 zarząd odbył 17 protokołowanych posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy spółdzielni. Przedmiotem pracy i decyzji podejmowanych przez zarząd były głównie organizacja pracy spółdzielni, finanse spółdzielni, bieżąca eksploatacja zasobów, sprawy związane z wyodrębnieniem lokali, podejmowanie decyzji w indywidualnych sprawach członków spółdzielni, realizacja decyzji i uchwał Rady Nadzorczej, udzielanie odpowiedzi na pisma członków spółdzielni. Na 31 grudnia 2023 spółdzielnia mieszkaniowa liczyła 224 członków. Głównymi kierunkami działań zarządu spółdzielni w roku 23 były działalność członkowska. Działalność członkowska mieszkaniowa zarządu spółdzielni skupiała się w szczególności na aktualizacji listy członków po sprzedaży lokalu, przyjęciem nowych członków, którzy nabyli lokale. Gospodarka finansowa. Spółdzielnia utrzymuje się jedynie z wpłat mieszkańców i w niewielkim procencie z pożytku najem lokali stanowiących własność spółdzielni oraz wpływu z umów postawionych na terenie paczkomatów. Na dzień 31 grudnia 2023 roku po kłopotach jakie posiadała na początku roku dnia 1 stycznia 2023 spółdzielnia utrzymywała stabilną sytuację finansową. Wszystkie miesięczne opłaty pobierane zgodnie z naliczeniami są na bieżąco przeznaczane na zapłaty usług świadczonych przez firmy, którymi spółdzielnia ma podpisane umowy. Na koncie bankowym spółdzielni na dzień bilansowy były zgromadzone środki pieniędzy w kwocie 628 439,72 zł, ponieważ zarząd pracujący do 23 listopada 2023 nie zrealizował żadnej z pozycji zaplanowanej w planie funduszu remontowego na rok 2023. Z wpłat mieszkańców z tytułu



opłaty na fundusz remontowy pokrywane były jedynie wpłaty rat kredytów zaciągniętych w BOŚ banku na sfinansowanie remontu dociepleń wszystkich trzech budynków spółdzielni wraz z odsetkami. Poniżej prezentowane dane pokazują uznania i obciążenia rachunku bankowego z podziałem na poszczególne miesiące. To już trudno by Państwu powiedzieć, może przejdę dalej. Ale tutaj można dać komentarz, bo to są rzeczywiście zapisy z rachunków bankowych, jakie mamy uznania i jakie mamy obciążenia. Różnie to wygląda i jeszcze przy punkcie o windykacji będą przekazane uwagi, ale są miesiące, w których jednak dobrze mieć zgromadzone na koncie pieniądze, dlatego że wpływy są mniejsze. Proszę zauważyć, w styczniu wpłynęło tylko 181 tysięcy. Mniej więc miesięczne naliczenia od naszych opłat to jest 205 tysięcy w styczniu 23, bo w grudniu to było 212 tysięcy. Także proszę zwrócić właśnie uwagę, że są miesiące, które mają wyższe wpływy, bo osoby niektóre nie płacą, nie płacą, a później płacą jakby od razu hurtem za dwa miesiące. No i są oczywiście też osoby, które w ogóle nie płacą albo płacą według swoich wyliczeń, nie oglądając nawet na wyliczenia, które otrzymują z księgowości. Spółdzielnia zachowuje obecnie płynność finansową, a wypracowane wyniki ekonomiczne w poszczególnych miesiącach 2023 roku nie stwarzają zagrożeń dla kontynuacji działalności spółdzielni w roku następnym. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 2.311.097,33 zł i wzrosły w stosunku do 2022 roku o 11%, a koszty działalności operacyjnej ogółem wyniosły 2.187.492,46 zł i wzrosły w stosunku do poprzedniego roku o 12%. Taki wynik potwierdza prawidłowość podjęcia decyzji o wprowadzonych w zmianach wysokości opłat, jakie były przeprowadzone w 2023 roku. Uzyskany zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 123.604,87 zł. Ujemny wynik netto, jaki uzyskała spółdzielnia dla 2023 roku jest wynikiem konieczności wykonania odpisu kwoty 288.551,73 zł w koszty operacyjne z tytułu kradzieży środków pieniężnych z rachunku bankowego w 2022 roku. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, taki zapis był konieczny do zrobienia, ponieważ nie był zrobiony w księgach w 2022 roku. Sprawa znajduje się w prokuraturze. Eksploatacja zasobów. Zasoby mieszkaniowe spółdzielni to budynki wymagające nakładów finansowych w celu utrzymania ich w stanie nie pogorszonym. Z uwagi na zakres prac koniecznych do zachowania takiego stanu potrzebne są duże nakłady finansowe. Obecnie konieczne jest dokończenie remontu balkonów, które były częściowo wyremontowane do 2022 roku. W dalszej kolejności czeka nas remont logii w budynku pod Lipą 8 oraz tarasu i konieczne remonty garaży, a także największy remont, czyli remont dachów. Remont klatek schodowych z rewitalizacją otoczenia budynków też jest konieczny, ale obecnie trudno ustalić kiedy te zadania będą możliwe do realizacji. Priorytetem dla zarządu, który zaczął działać 27 listopada 2023 roku było uporządkowanie i uzgodnienie wszystkich sald zaległości z kontrahentami. Druga ważna sprawa to wyjaśnienie stanu związanego z załatwieniem własności gruntu dla działki pod Lipą 8 w Urzędzie Dzielnicy Warszawa Ursynów celem wyeliminowania konieczności płacenia wieczystego użytkownika. Zarząd, który zaczął działać od 27 listopada postanowił przyjrzeć się wszystkim umowom jakie posiada spółdzielnia z firmami zewnętrznymi ochrona, konserwacja, sprzętanie, usługi prawne i wiedząc, że płaca minimalna od 1 stycznia 2024 wzrasta z kwoty 3.600 do 4.242 i biorąc pod uwagę dobrą jakość realizowanych usług utrzymać wzrost kosztów na poziomie nie wyższym niż w 2023 roku oraz wytypować firmy do rozwiązania umów i wyszukać nowych podwykonawców wnikliwie sprawdzając ich referencje. W 2023 na bieżąco wykonywane były jedynie pilne naprawy zlecane przez administratora. Żadne duże remonty balkonów nie zostały



wykonane pomimo umieszczenia takich zadań w planie remontu z braku podjęcia prób negocjacji z wykonawcą przez zarząd działający do 23 listopada 2023. Sprawy organizacyjno-prawne. Do końca listopada 2023 zatrudnienie w spółdzielni na zasadzie powołania posiadał dwuosobowy zarząd w wymiarze po jednej drugiej etatu każdy z członków. Ponadto zatrudniony był administrator w wymiarze jednej drugiej etatu na zasadzie zatrudnienia na umowę zlecenie. Zlecono usługę prawną zewnętrznym podmiotom, a Księgi Spółdzielni prowadzi od 1 kwietnia 2023 biuro rachunkowe Joanna Kostrzevska. Z końcem pierwszego kwartału 2023 została rozwiązana umowa z biurem księgowym REMAR, której pracownik doprowadził do wyprowadzenia środków pieniężnych z konta Spółdzielni. Na dzień bilansowy trudno oszacować jakie jest prawdopodobieństwo odzyskania środków, ponieważ prokuratura do końca 2023 roku nie przedstawiła jeszcze nikomu zarzutów, a sprawa cywilna z biurem REMAR rozpoczęła się w marcu 2024. Zarząd uczestniczył w tworzeniu projektu nowego statutu, który zostanie poddany pod konsultację i poddane pod głosowanie na zwyczajnym walnym zgromadzeniu w 2024 roku. Spółdzielnia była stroną pozwaną w kilku sprawach sądowych z pozwów niektórych członków Spółdzielni, a także Spółdzielnia pozwała niektórych członków Spółdzielni z tytułu niewywiązywania się z terminowych opłat i posiadania wysokiego stanu zadłużenia. Regulacja stanu prawnego gruntu. Zarząd działający od 23 listopada wystąpił do urzędu dzielnicy Warszawa Ursynów z pismem o wykupienie prawa użytkowania wieczystego dla działki pod budynkiem pod Lipą 8 we wrześniu 2003 roku po uzyskaniu już na przełomie czerwca i lipca decyzji podziału działki na działkę pod budynkiem i działkę drogową, ale zapomniał wcześniej wysłać wniosek do sądu wieczystoksięgowego i dokonać wpisu do księgi wieczystej o podziale tej działki na dwie działki i jednocześnie złożyć we wniosku informację o założeniu nowej księgi wieczystej na grunt dla działki drogowej. W konsekwencji takich działań urząd dzielnicy odrzucił wniosek na koniec listopada 2023. Zarząd działający od 27 listopada w dwuosobowym składzie przygotował i złożył 30 listopada w KRS dokumenty o dokonanie wpisów. Bez wpisów w KRS nie jest możliwe działanie w jakiegokolwiek sprawie. Konieczne było nawet złożenie wpisów składu Rady Nadzorczej wybranej 20 lipca 2023 oraz protokołu walnego zgromadzenia członków spółdzielni. KRS dokonało dopiero wpisu 30 stycznia 2024 roku, ale do tego czasu nowy zarząd działał i podczas składania wszelkich dokumentów załączał komplet dokumentów złożonych w KRS wraz z uchwałami Rady Nadzorczej. Do 10 grudnia nie mieliśmy nawet dostępu do rachunku bankowego, co nie przeszkodziło nam i już 8 grudnia 2023 w Sądzie Hipotecznym złożone zostały wnioski o dokonanie zmian w Księdze Wieczystej. Jeszcze w grudniu, co uzgodniliśmy w Urzędzie Dzielnicy Warszawa Ursynów, złożyliśmy nowe pismo w sprawie wykupu prawa użytkowania wieczystego i zapewniono nas, że jak tylko uporządkujemy wpisy, to otrzymamy stosowną decyzję. Jeszcze w grudniu do Sądu Hipotecznego złożyliśmy pismo o przyspieszenie wpisu i otrzymaliśmy informację, że do 12 lutego 2024 taki wpis zostanie zrobiony i utworzenie nowej księgi dla działki drogowej zostanie wykonane i tak się stało. Na dzień bilansowy działka gruntowa pod budynkiem pod Lipą 8 była w wieczystym użytkowaniu, ale już w lutym 2024 otrzymała Spółdzielnia informację o jednorazowej opłacie prze kształceniowej i opłata taka została w 2024 roku wpłacona, a mieszkańcy od maja 2024 nie będą już posiadać na należnych im opłatach pozycji wieczyste użytkowanie gruntu. Pozytywna decyzja Urzędu Miasta pozwoli stać się Spółdzielni prawowitym właścicielem gruntów, na których posadowione są już



wszystkie budynki w Spółdzielni. Działalność członkowsko-mieszkaniowa. Spółdzielnia na dzień 31 grudnia zrzeszała 224 członków, w tym 224 członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 0 członków bez spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zasobach spółdzielni AR-Moczydło. Zarząd w ramach swojej działalności przyjął do spółdzielni dwóch nowych członków w 2023 roku oraz wykreślił dwóch członków występujących ze spółdzielni zgodnie z zapisami statutu. Zarząd działający do 23 listopada rozpoczął działania w celu umożliwienia członkom ustanowienia odrębnej własności. W ramach działań związanych z wyodrębnieniem lokali podpisano w pierwszym kwartale 23 umowę na wykonanie poprawek do inwentaryzacji z natury lokali i pomieszczeń przynależnych w zasobach spółdzielni. Pomimo uwag zgłaszanych przez członków Rady Nadzorczej kadencji 23/26 w sprawach wyodrębnienia odrębnej własności uchwała wyłożona dla mieszkańców budynku pod Lipą 8 została przygotowana bez konsultacji prawnej i niezgodnie z wymogami prawa i po interwencji Rady Nadzorczej została anulowana. Sytuacja ekonomiczna i finansowa spółdzielni. Koszty działalności spółdzielni w roku 2023 wyniosły ogółem 2 187 492,46 zł, co stanowi 99,68% planu. Plan kosztów ogółem zakładał 2 194 405 zł. Wielkość przychodów w umawianym okresie wyniosła 2 311 097,33 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 123 604,87 zł. W celu rozliczenia wyniku finansowego spółdzielnia wyodrębniła dwa wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz działalności gospodarczej. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 98 889,34 zł. Wynik ten przechodzi na rok następny w celu rozliczenia oraz wynik z działalności gospodarczej w wysokości 24 715,53 zł. Niestety w 2023 konieczne było zrobienie rezerwy i dokonanie odpisu w kwocie 288 551,73 zł wyprowadzonych środków pieniężnych z rachunku bankowego spółdzielni AR-Moczydło w 2022 roku przez pracownika Biura Rachunkowego REMAR. Strata netto po zapłaceniu podatku dochodowego za 2023 w kwocie 1 654 zł wyniosła na dzień 31 grudnia 2023 kwotę 265 870,45 zł i winna zostać pokryta z Funduszu Zasobowego Spółdzielni. Każda odzyskana kwota od Biura Rachunkowego REMAR lub osób obecnie podejrzanych po wyrokach skazujących będzie w przyszłości zasilać ten fundusz w każdej odzyskanej kwocie. Na dzień bilansowy prawdopodobieństwo odzyskania w 2024 roku trudno ustalić. Wiemy, że są zablokowane środki u komornika w wysokości około 65 tysięcy. Nie można też na dzień bilansowy ocenić kiedy prokuratura zakończy pracę i jak długo będzie trwał w sądzie proces karny. Struktura kosztów i eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2023 według ich rodzajów przedstawia się następująco w procentach. Koszty administrowania nieruchomością 14,29%, konserwacja domofonu 0,27%, ochrona 3,4%, odpis na fundusz remontowy 31,38%, energia elektryczna 2,81%, podatek od nieruchomości 2,76%, wieczyste użytkowanie 1,39%, wywóz nieczystości 6,53%, zimna woda 7,91%, energia cieplna 29,26%, razem 100. Największy koszt stanowi odpis z tytułu funduszu remontowego. Saldo funduszu remontowego na 1 styczeń 2023 wynosiło kwotę 81 935,67 zł. Odpis na fundusz remontowy dla 2023 roku wyniósł 686 533,20 zł. Wydatki z funduszu remontowego wyniosły 301 121,54 zł. W tym spłata Rat Kredytu na termomodernizację dla 2023 roku kwotę 172 557,40 zł. Koszty pobranych przez bank odsetek 128 564,14 zł. Na koniec roku 2023 stan funduszu remontowego dla wszystkich budynków wyniósł 467 347,33 zł. Uwzględniając wyniki sprawozdania finansowego ocenia się, że nie istnieje zagrożenie dalszej kontynuacji działalności gospodarczej spółdzielni na najbliższy rok obrotowy. Działalność eksploatacyjna. W ramach utrzymania budynków w należytym stanie



technicznym wykonano w 2023 roku jedynie obligatoryjne przeglądy budowlany, kominiarski, gazowy, zabezpieczenia PPOŻ.

**PWZ:** Czy są jakieś pytania do zaprezentowanych danych?

**Mandat numer 12:** Wysłuchaliśmy sprawozdania, w których wielokrotnie została podniesiona kwestia pracy starego zarządu, który pracował do 23 listopada 2023 i zostały pokazane nieprawidłowości po stronie tamtego zarządu. Chciałam przypomnieć, że prezes tamtego składu, prezes spółdzielni nie uzyskała absolutorium na walnym zgromadzeniu w roku ubiegłym. Pomimo to prezes, która nie uzyskała absolutorium została dalej zatrudniona w naszej spółdzielni. Moje pytanie jest, co spowodowało taką sytuację? Jakie argumenty? Zwłaszcza, że po wysłuchaniu tego sprawozdania widać wyraźnie, że zarząd nie wykonywał należnych mu zadań. Nie mówiąc o tym, że oczywiście skandaliczną rzeczą jest, że odpis na kwotę, na szkodę oczywiście 288 tysięcy złotych przeszło, został dokonany w roku 23, a nie 22, a przede wszystkim wiadomo, że ta sytuacja dotyczyła roku 2022. No i oczywiście to spowodowało stratę, o której Państwo słyszeliście i wszyscy słyszeliśmy, czyli 265 tysięcy złotych mamy stratę. Piszecie Państwo wyraźnie, że nie wykonali żadnych zadań. Ja mam pytanie. Usłyszeliśmy oczywiście o firmie REMAR, wnioski zostały złożone, prokuratura działa jak działa, a ja mam pytanie takie. Czyli powtarzam pytanie. Dlaczego osoba, która miała w swoim nadzorze sprawy finansowe naszej spółdzielni i dopuściła na skutek niewłaściwego nadzoru do powstania tak ogromnej straty dla nas, a my za to wszystko teraz oczywiście płacimy. Dlaczego ta osoba była w zatrudnieniu i jeszcze do tego słyszymy, że te osoby jak to zostało określone rzuciły papierami, czyli krótko mówiąc była aprobata ze strony, no niestety muszą powiedzieć z całym szacunkiem, która widzę pracuje w sposób bardzo wyczerpany, ale jednak akceptowała zatrudnienie, która nie powinna być zatrudniona na tym stanowisku. Jest pytanie dlaczego do tej sytuacji, strasznie przerywa. No i jeszcze jest moje pytanie, czy tylko REMAR za to odpowiada. Jak widzimy pieniążków z tego tytułu nie ma. Czy zostały podjęte kroki w celu wyciągnięcia konsekwencji w stosunku do zarządu poprzedniego za zaistniałą sytuację, bo oczywiście z tytułu nadzoru można było sformułować wniosek.

**PWZ:** Powiem szczerze, że gdybym wiedziała, że taki wniosek o natychmiastowe odwołanie mogło przegłosować już WZ po nieudzieleniu absolutorium w zeszłym roku na Walnym to bym go zgłosiła. I każdy 20 lipca 2023 i niekoniecznie członek Rady Nadzorczej mógł zgłosić taki wniosek. Była Rada Nadzorcza, było całe grono, były osoby, które przez lata były w Radzie Nadzorczej i nikt nie zgłosił takiego wniosku. Ten wniosek by automatycznie spowodował, że te panie, właściwie jedna pani, bo druga dostała absolutorium, byłaby pozbawione pracy w Zarządzie. Ale tak się nie stało więc można winić wszystkich obecnych na WZ w 2023 roku i wszystkich którzy nie chodzą. Proszę Państwa, ja nie pracowałam dla pieniędzy, tylko naprawdę uważałam, że trzeba to wyprowadzić. I miałam do siebie żal, że tak długo nie zajmowałam się takimi rzeczami. Ja się zgłosiłam do RN w lipcu 2023, bo był taki fraud. Każdy kto mieszka od początku to wie, że mieliśmy podobną sytuację w momencie kiedy był budowany blok i wtedy działałam, a później każdy ma swój zawód i ten kto uczciwie płaci, nie ma zaległości i uważa, że ktoś jednak wykonuje swoje obowiązki, tak jak ja zawodowo swoje wykonywałam nie angażuje się w pracę Rady. Niektóre kradzieże dotyczą też początku 2023 roku. Państwo w zeszłym roku w bilansie mieli informację, że to jest 244 tysiące, ale tak naprawdę to jest ponad 288 tys.

str. 33



**Mandat nr. 12:** Czy my nie powinniśmy natychmiast pociągnąć zarządu do odpowiedzialności?

**PWZ:** Albo oddam głos Panu mecenasowi przy tym punkcie, bo to jest rzeczywiście ważna sprawa dla nas, bo to są olbrzymie pieniądze. Ja mam taką propozycję, że odpowiemy na to pytanie przy tym punkcie o REMARZE, ponieważ to jest ściśle z tym związane, jak podchodzimy do sprawy przeciwko REMAROWI, a jak wobec członków zarządu, no bo tego się nie da rozdzielić po prostu i wówczas Pan Mecenas się wypowie. Czy są jeszcze jakieś pytania? Czyli jeżeli nie ma więcej pytań to mamy do przegłosowania kolejną uchwałę. To będzie uchwała numer 3 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności spółdzielni. Na podstawie artykułu 38 paragraf 1 punkt 2 ustawy prawo spółdzielcze i paragraf 42 ustęp 1 punkt 2 statutu spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie uchwała się co następuje. Walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie zatwierdza sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023. Uchwała wchodzi z dniem podjęcia. Sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni AR-Moczydło w Warszawie stanowi integralny załącznik do uchwały.

**PWZ:** I przystępujemy do głosowania. Kto jest za przyjęciem uchwały proszę podnieść mandat do góry. Kto jest przeciw przyjęciu uchwały o przyjęciu sprawozdania zarządu za 2023. Mamy przeliczone. Kto jest osobą wstrzymującą się od głosu za sprawozdaniem zarządu za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** Za przyjęciem sprawozdania zarządu z działalności za rok 2023 głosowało 59 osoby przeciw było 8. Wstrzymała się jedna osoba.

**Wynik głosowania na uchwałę o przyjęciu sprawozdania zarządu za 2023**

Za jest 59 głosy.

Przeciw jest 8 głosów

wstrzymało się 1 głos

Podjęto **Uchwałę nr 3/2024** w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2023r. w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 3 /2024  
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE  
z dnia 22 maja 2024 r.**

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 42 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała się, co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.



§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie stanowi integralny załącznik do uchwały.

Uchwała Nr 3/2024 dotycząca przyjęcia sprawozdania zarządu za 2023 jest załącznikiem nr 9, a Sprawozdanie Zarządu stanowi załącznik nr 6 do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**Ad. 9 Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres 01.01.2023 do 31.12.2023**

PWZ : Przechodzimy do kolejnego punktu, to jest sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni. Sprawozdanie było umieszczone na stronie internetowej. Każdy mógł w tej zamkniętej części zapoznać się z tym sprawozdaniem. I ponadto było w biurze również wyłożone. I tylko jedno, to znaczy nie wiem, jeżeli państwo chcą, to przeczytam to sprawozdanie, albo omówię w skrócie. Bo wiele rzeczy, które dotyczą Rady Nadzorczej również dotyczą i zarządu. I tutaj tylko może takie formalne rzeczy na początku, czyli do dnia wolnego zgromadzenia w dniu 20 lipca 2023 roku w składzie Rady Nadzorczej była pani Anna Grodner, Ewa Dudzińska i Tomasz Suprowicz. 20 lipca została wybrana nowa Rada Nadzorcza. Zgłosiły się same, pani Katarzyna Andrzejuk i pani Renata Dąbrowska. I namówiliśmy pana Wiesława Buczyńskiego, który był sekretarzem po ukonstytuowaniu się Rady. I również członkowie spółdzielni zgłosili Panią Anna Grodner i Pana Tomasza Suprowicza. Rada w tym pięcioosobowym składzie ukonstytuowała się w sierpniu i działała do końca września. Na początku października pan Wiesław zrezygnował, bo mówił, że chyba, no rzeczywiście, no przyjemne te spotkania Rady nie były, więc faktycznie nie każdy jest w stanie mieć tyle odporności, żeby przejść przez takie szczególnie omawiania spraw finansowych, bo spraw finansowych było najwięcej. Były rzeczy związane z balkonami, bo też niestety niektórzy członkowie spółdzielni zarzucali, że to naszą winą jest, że balkony nie są robione, a zarząd poprzedni nawet nie zaczął negocjacji w sprawie balkonów, a fundusz remontowy był zaakceptowany dopiero na początku lipca, czyli tuż przed walnym zgromadzeniem. Żeby współpracować z takim zarządem, to trzeba było mieć bardzo mocną skórę, bo faktycznie każda prośba o dokumenty finansowe i to dokumenty nie w postaci papierków, tylko wiadomo, że jeżeli chce się zrobić dokładną analizę danych finansowych, to trzeba mieć dokumenty, które można otworzyć w Excelu, żeby naprawdę dokonać sensownej analizy. PDF to nie jest najlepszy sposób, dlatego ja osobiście nawet wszystkie kwartalne sprawozdania to sama wprowadziłam manualnie i w ten sposób miałam już dokładne rozeznanie, jak to było prowadzone, a jednocześnie muszę powiedzieć, że faktycznie według umowy bankowej my jesteśmy zobowiązani do tego, żeby raz na kwartał tak naprawdę przedstawiać takie specjalne zestawienie związane z monitoringiem finansowym oraz bilans rachunek wyników. Bank dostał, zdaje się pierwsze dane dopiero na koniec sierpnia za 2023 rok, REMAR zostawił nas w takim stanie, że pani Joanna, która jest bardzo odpowiedzialną księgową, to chyba do dzisiaj żałuje, że w ogóle zdecydowała się do nas przejść, ale jakoś udaje mi się ją przetrzymać, bo rzeczywiście jest to osoba, która się zna na rozliczeniach, tylko że wymaga to czasu. My też nie mamy umowy na prowadzenie ksiąg wysokomarżowej dla niej,

więc faktycznie czasami trzeba poczekać na te dokumenty. Ale jesteśmy już na tyle uporządkowani że za chwilę uda nam się uruchomić dostęp członków do swoich danych rozrachunkowych. Na koniec roku okazało się, że system informatyczny jest od 5 lat nie uaktualniany, czyli praktycznie trzeba najpierw doprowadzić go do dobrej wersji i za chwilę przeniesiemy ten system do chmury i będziemy mieli współdzielony system w Biurze rachunkowym i dostęp do systemu bezpośrednio będzie w biurze spółdzielni, wtedy nic jakby nie umknie naszej uwadze. Także tutaj było bardzo dużo do zrobienia. O tym, że mieliśmy problem z prawami związanymi z użytkowaniem wieczystym, to już była mowa w sprawozdaniu zarządu, więc się tutaj nie będę powtarzać. Tak naprawdę sprawa prokuratorska ruszyła się po interwencji na policji, no bo nic się faktycznie nie działo, otrzymywaliśmy cały czas informacje, że prokuratura ma ileś miesięcy, zanim się zacznie pracować nad sprawą, ale o szczegółach będzie mówił pan mecenas już później. Zrobiliśmy analizę planów finansowych właśnie przez te trzy miesiące od października, ponieważ tak naprawdę nie mieliśmy rozliczeń kosztowych w stosunku do planu, który był przewidziany na 2023 roku. Udało się to zrobić, żebyśmy kontrolowali przynajmniej w listopadzie wszystkie koszty i chyba to już doprowadziło panie do takiego stanu, że po prostu rzuciły papierami, ale jednocześnie, jak państwo wiedzą na stronie był list, że to ja, bo tam imiennie byłam wymieniona, jestem tą osobą, która spowodowała, że one tak działały dobrze dla spółdzielni, a tu się trafiła taka osoba, która niestety w ogóle nie chce współpracować, a tak naprawdę ja jestem członkiem tej spółdzielni i posiadam mieszkanie od 1996 roku, a od 1993 roku wpłacałam na każdy kawałek tego gruntu i każdą cegłę, więc nie widzę powodu, żeby pozwalać na to, żeby ktoś nas dłużej okradał, a niestety, żeśmy zostali do takiego stanu doprowadzani. Także ten dwuosobowy zarząd zrezygnował jednego dnia, zostawił nas naprawdę w bardzo trudnej sytuacji, od początku listopada zostałam oddelegowana na miesiąc do Rady Nadzorczej, bo chcieliśmy już przejrzeć umowy, bo nam cały czas mówiono, że my nie możemy mieć dostępu do niektórych dokumentów. Ja byłam oddelegowana z Rady Nadzorczej do zarządu. Także udało nam się tutaj jednak nadzorować pewne elementy, nie wszystko się pewnie udało, ale plany finansowe Rada Nadzorcza na 2024 rok już zaakceptowała w ostatnim tygodniu grudnia 2023 roku. Także wchodziliśmy 1 stycznia z planami remontowymi i z planem finansowym dla spółdzielni. A było to wyzwanie, no bo już wszyscy wiedzieli, że będzie duża zmiana, jeżeli chodzi o najniższe wynagrodzenia, a większość tych wykonawców, z którymi mamy umowy, no to niestety zaczęło zgłaszać się do nas o podwyżki, więc tutaj trzeba było negocjować, żeby w ramach naszych możliwości, bez konieczności podnoszenia tych opłat, jednak uzgodnić jakąś kwotę, żebyśmy byli zadowoleni z tych usług i jednocześnie nie musieli podnosić opłat. Sprawa prokuratorska jest też omówiona w tym sprawozdaniu, no bo swój udział Rada Nadzorcza jednak miała. Pan Tomasz znalazł dojsię przez policję do prokuratury i tutaj coś się zaczęło dziać, ale niewiele w zeszłym roku, dopiero rzeczywiście w tym roku troszkę te prace prokuratorskie się ruszyły. Również biuro księgowo, które zaczęło działać od 1 kwietnia 2023, musiało przygotować sprawozdanie za 2022 rok, nie mając ani dostępu do dokumentów, mając tylko dostęp do programu. Do dzisiaj nie mamy wszystkich dokumentów z 2022 roku, dlatego na razie musimy ten rok wstrzymać z dalszymi działaniami, ale na pewno audyt tego roku będzie konieczny do zrobienia. Byłam w Radzie od sierpnia do początku listopada, a potem społecznie pracowałam w zarządzie, żeby te prace jakby troszkę się posunęły do przodu. Także myśmy już negocjowali

w grudniu umowy w sprawie balkonów, żeby być przygotowanym, żeby jak najwcześniej te remonty można było na wiosnę ruszać, bo wiadomo, że ze względów technologicznych wcześniej się nie da. Poprzedni zarząd zajmowała się windykacjami, to była chyba jedyna rzecz, która tamte panie robiły, bo one rzeczywiście notorycznie wysyłały wszystkim wezwania do zapłaty, nie do końca zgodne ze stanem faktycznym. I teraz proszę państwa, na zakończenie chciałabym tylko powiedzieć, że mamy no troszkę rzeczywiście tutaj zagmatwaną sytuację, bo ja byłam i w zarządzie i w tej chwili jestem z powrotem w Radzie Nadzorczej, ale Rada Nadzorcza jako całość, na bieżąco analizowaliśmy każdy dokument, praktycznie jak mamy do niego podejść i analiza rachunku wyników i bilansu robiona właściwie w kilku odsłonach w I kw. 2024. Dlatego Rada Nadzorcza rekomenduje przyjęcie przedłużonego przez Zarząd sprawozdania finansowego z informacją dodatkową jako zgodnego i rzetelnego, czyli zgodnego z prawem i rzetelnego i uważamy, że ten rok jest rzeczywiście zrobiony w taki sposób, że można spokojnie, (oczywiście decyzja należy WZ), uznać za rzetelny. Sprawozdanie za rok 2023 rok, to sprawozdanie rzeczywiście oddaje sytuację finansową naszej spółdzielni zgodnie ze stanem faktycznym, zgodnie z dokumentami, które wpływały. Oczywiście mogły być lepsze wyniki, no ale w 2023 roku niestety musieliśmy zapłacić sporo odsetek i to mnie bardzo woli, bo ja bardzo lubię jak się terminowo realizuję wszystkie zobowiązania. Z kontrahentami można się dogadać, do kontrahentów występowałam z pismami, żeby nam jednak nie naliczali tych odsetek i udało nam się to w wielu sytuacjach załatwić, proszę państwa, a jeżeli chodzi o urzędy, no to tutaj dyskusji za bardzo dużej nie ma, także trochę tych odsetek, ale na pierwszy styczeń 2024 właściwie wyszliśmy na prostą i wszystko jest realizowane terminowo. Także Rada Nadzorcza jako całość, co było uzgodnione, rekomenduje sprawozdanie przygotowane, sprawozdanie finansowe do zatwierdzenia. I teraz mam pytania, czy macie państwo jakieś pytania do tego naszego sprawozdania, a z całym sprawozdaniem możecie się zapoznać i jest na stronie w tej zamkniętej części.

**PWZ:** To przystępujemy do głosowania w sprawie zatwierdzenia sprawozdania działalności Rady Nadzorczej za rok 2023. Przeczytam uchwałę nr 4 : Na podstawie artykułu 38, paragraf 1.2, ustawy prawo spółdzielcze i paragraf 42, ustęp 1.2, statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, uchwała się co następuje. Walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej, AR-Moczydło w Warszawie, zatwierdza sprawozdanie działalności Rady Nadzorczej za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023. Uchwała wchodzi z dniem podjęcia, sprawozdanie działalności Rady Nadzorczej stanowi integralny załącznik do uchwały. To przystępujemy w takim razie do głosowania. Pierwsze głosowanie, kto jest za przyjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania działalności Rady Nadzorczej. Niech podniesie mandat, a panie przystępują do liczenia. Mamy przeliczone? Kto jest przeciw? Kto się wstrzymał? Proszę o podsumowanie i podanie wyników.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** Za przyjęciem sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023 głosowało za 51 osób, przeciw 6. Wstrzymało się od głosu 7.



**Wynik głosowania na uchwałę o przyjęciu sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023**

Za jest 51 głosy.  
Przeciw jest 6 głosów  
wstrzymało się 7 głos

Podjęto **Uchwałę nr. 4/2024** w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2023 r. w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 4/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 22 maja 2024 r.**  
**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej**  
**za rok 2023**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze i § 42 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie uchwała się, co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie zatwierdza sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres 1.01.2023 – 31.12.2023 r. .

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r. stanowi integralny załącznik do uchwały.

**Uchwała Nr 4/2024** dotycząca przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 jest **załącznikiem nr 10** , a Sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi **załącznik nr 7** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**PWZ:** Czyli doszliśmy do punktu 9. Na dziś kończymy. Jutro zaczynamy od sprawozdania finansowego spółdzielni. I proszę państwa, w tej zamkniętej części na stronie internetowej jest sprawozdanie finansowe. Także można jeszcze dzisiaj zajrzeć. Myśmymy osobom, do których mieliśmy maila, wysłaliśmy hasło startowe. Było wszystkim dostarczone do skrzynki pocztowej. Hasła startowe były indywidualne. Nowa strona internetowa była konieczna do zrobienia, bo jeżeli mamy przejść na e-kartotekę, stara strona była technicznie nieprzystosowana do tego, żeby można ją było połączyć. Także jeszcze chwilę cierpliwości i będziemy mieli e-kartotekę, w której każdy z państwa sprawdzi swoje konto rozrachunkowe. To ja na dzisiaj dziękuję, WZ było przewidziane na dwa dni i przerywamy po punkcie dziewiątym. Jutro zaczynamy od punktu dziesiątego. Także poproszę, jutro o przyjęcie punktualnie, obowiązują te same mandaty. Także dziękuję i do zobaczenia jutro.



**Drugi dzień 23 maj 2024**

**Ad.10 Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” za okres 01.01.2023 do 31.12.2023 r.**

**PWZ:** Dzień dobry Państwu, zaczynamy może w takim razie dzisiejsze kontynuowanie naszego wolnego zgromadzenia. Ja poprosiłabym najpierw, żebyśmy może sprawdzili ile nas jest na sali, bo no może jeżeli ktoś będzie wchodził to, bo wygląda na to, że jest nas troszkę mniej. Ale zanim to zrobimy poprzez właśnie podnoszenie tych naszych mandatów, to chciałam tylko powiedzieć, że mamy dzisiaj pełnomocnictwo osoby, która wczoraj była na dzień dzisiejszy.

Pan Waldemar Zupkowicz udzielił pełnomocnictwa pani Aleksandrze Maliszewskiej - Zupkowicz.

**PWZ:** Punkt, który nam w tej chwili został po kolei, to jest dziesiąty punkt sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023. Dyskusja i podjęcie decyzji o uchwale. Ja przejdę do sprawozdania. Mam nadzieję, że większość z Państwa zapoznała się z tymi danymi liczbowymi. Ja może zwrócę uwagę na pewne elementy, które są bardzo istotne i ważne. Zaczniemy od rachunku wyników, czyli rachunek zysków i strat. I tutaj w kolorze żółtym (uwaga: prezentacja wyświetlana na ekranie) mamy zaznaczone te dane, które już wczoraj w sprawozdaniu zarządu były podawane i one są związane z poszczególnymi elementami naszych przychodów i kosztów. Nasze przychody finansowe to 2 miliony 311 tysięcy 97 złotych 33 grosze. I te przychody składają się z kilku pozycji, czyli mamy przychody z naszej eksploatacji utrzymania nieruchomości i również mamy z działalności własnej, czyli mamy te pożytki, czyli mamy jeden lokal, który jest w tej chwili wynajmowany, a oprócz tego mamy jeszcze paczkomaty, które nie przynoszą jakiś wysokich kwot, ale mimo wszystko jest to jakiś pieniądz, który w tej chwili pomaga nam, żebyśmy nie musieli tak szybko podejmować decyzję o jakichkolwiek podwyżkach. Koszty działalności operacyjnej, oczywiście dotyczące całego 2023 roku, to jest 2 miliony 187 tysięcy 492 złotych i 46 grosze. Także tutaj te koszty składają się z kilku pozycji. Jak Państwo widzą najwyższa pozycja to jest ta pozycja, którą w tej chwili zaznaczyłam 718 tysięcy i to są w większości wszystkie koszty związane nie z zakupem materiałów, tylko tu są te wszystkie media, które dotyczą naszej spółdzielni, oczywiście te, które dotyczą tego roku, czyli 2023 roku. I tu zwracam uwagę, bo my mamy tak trochę może nie najkorzystniej robione rozliczenie ciepła. Mamy za okres od 1 lipca do 30 czerwca i zdecydowanie to powoduje, że musimy robić różnego rodzaju rezerwy, żeby przyporządkować odpowiednio przychody z kosztami, bo teoretycznie pobieramy od Państwa pieniądze, ale tak naprawdę rozliczenie tego okresu będzie dopiero po tym rocznym okresie. Bo jeżeli chodzi o ciepłą wodę i podgrzanie ciepłej wody, no tu tutaj mamy sytuację o tyle prostszą, że jest to rozliczenie robione dwa razy do roku, za pierwsze półrocze, oddzielnie i za drugie półrocze. Jeżeli chodzi o pozycję usług, to w tej chwili mamy za cały rok 403 tysiące i tutaj wchodzi rzeczywiście usługi związane z całą naszą konserwacją, ze sprzętaniem, z usługami księgowymi, z usługami prawnymi, które ponosi spółdzielnia. No i oczywiście jakies drobne inne elementy. Jeżeli chodzi o podatki, to w tą pozycję wchodzi chociażby podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie i również śmiecie. Także to jest opłata gminna, która jest klasyfikowana do pozycji podatków i to jest największa opłata z tych opłat, którą płacimy,

bo faktycznie co miesiąc to jest około 13 tysięcy, które trzeba za śmiecie zapłacić. Pozycja pozostałe koszty rodzajowe to w większości, bo tam są jakieś drobne koszty innego rodzaju, ale tak naprawdę w większości to tu jest ujmowany nasz fundusz remontowy, bo z punktu widzenia rozliczenia spółdzielni to ten element jest zarówno przychodem, jak i kosztem. Także mamy koszty z tytułu eksploatacji tej nieruchomości, wszystkich naszych nieruchomości, mamy trzy budynki, to jest 2 184 847,99 i z działalności własnej 2 644,47. Jeżeli chodzi o zysk, to z samej działalności mamy wynik dodatni za ten rok, czyli 123 604. Wynik z eksploatacji utrzymania nieruchomości to jest 98 889 i ten wynik z reguły podlega rozliczeniu w kolejnych okresach, bo tak jak mówiłam, my na bieżąco też pobieramy od państwa różne zaliczki na opłaty, a one z opóźnieniem są płacone, a jest taka zasada współmierności przychodów i kosztów, którą trzeba zastosować przy rozliczaniu ksiąg w każdym podmiocie, a spółdzielnie mieszkaniowe rozliczane są zgodnie z ustawą o rachunkowości. No i ta pozycja, która boli najbardziej, czyli pozycja, którą musieliśmy odpisać, tak jak państwo widzieli w naszych dokumentach, ta pozycja jest w tej chwili odpisana i jest to nasza niestety strata, ale każdy wpływ, jeżeli uda nam się odzyskać cokolwiek, będzie naszym przychodem i to nie będzie przychód opodatkowany, więc tutaj większość działalności związanej właśnie z taką działalnością, jak prowadzi spółdzielczość, nie jest opodatkowana. My mamy podatek dochodowy płacony tylko od działalności własnej i z tego tytułu musimy CIT rozliczać. Także wynik ostateczny, to niestety jest wynik ujemny, który jest stratą w naszym przypadku 265 870 złotych i 45 groszy. Jeżeli są jakieś pytania do rachunku wyników, to poproszę teraz, jak nie to przejdziemy do omówienia bilansu. Wszelkie szczegółowe dane dotyczące poszczególnych pozycji zostały omówione również w tym dokumencie w informacji dodatkowej i jak będą jakieś pytania, to będę mogła udzielić informacje. Czy mam jakieś pytania ?

**Mandat nr. 33:** Ile wynosi roczny czy też miesięczny zysk z paczkomatu i ile wynosi z pomieszczeń tych sklepów?

**PWZ:** Jak państwo wiedzą mamy 135 lokali mieszkalnych i pięć lokali użytkowych. Czyli mamy w sumie 140 lokali, które mają spółdzielcze własnościowe prawo. I mamy jeden lokal spółdzielni. I tutaj ta opłata, a właściwie nasz przychód, to jest 600 złotych dodatkowo, bo pozostałe opłaty, które zakład fryzjerski płaci, to są to opłaty, które są związane normalnie z mediami, czyli właściwie w całości rozliczane. A jeżeli chodzi o paczkomaty, to mamy paczkomat impostu i tutaj jest miesięcznie 1200 złotych przychodu i jest jeszcze mały paczkomat DPD. I to jest 200 złotych. Sklep CARREFOUR jest takim samym lokalem, jak każde nasze mieszkanie. Także tutaj jest to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Z Sali :** Czyli ten zakład fryzjerski płaci tylko za media?

**PWZ:** Nie, płaci za media pełne koszty i dodatkowo ma opłatę 600 złotych. To jest mały lokal 15 metrów. Jeżeli chodzi o sklep, to rzeczywiście jest sytuacja taka, że oni płacą dokładnie taką samą opłatę, jak my, ale ja o tym będę mówiła przy rozliczeniu kosztów, jakie państwu przygotowałam do lokalu, do metra, także będę miała oddzielne rozliczenie pod mieszkanie, pod garaże, pod lokale użytkowe, także wszystko będzie omówione wówczas. To czy są jeszcze do rachunku wyników? Tak słucham.

**Z Sali:** A ci co nagrywają filmy?



**PWZ :** To znaczy my każdorazowo z nimi uzgadniamy stawkę, na przykład ostatnio zapłacili nam 400 złotych. Słyszę, że to mało. Może tutaj nie mamy rozeznania, ile powinniśmy ustalić i dlatego tak bardzo często tu przyjeżdżają. Ale nie ma żadnego problemu, proszę nam podpowiedzieć, ile powinniśmy od nich sobie zażyczyć. Do tej pory oni stosują takie stawki, jak były wcześniej i powiem szczerze, że tu nie mam rozeznania, ile można ich obciążyć. Ale to też jest cenna uwaga, być może trzeba. Ale proszę przyjść, ja jestem w spółdzielni zawsze we wtorek, cały dzień. Także można przyjść, możemy porozmawiać, ja bardzo chętnie posłucham jakiejś podpowiedzi, bo faktycznie ta spółdzielnia jest naszą spółdzielnią, więc jeżeli mamy ją zmieniać, no to pomyślmy tak, że każdy z nas niech rzuci pomysłami i będziemy próbować to realizować. Dobrze. Czy są jeszcze do rachunku wyników jakieś pytania? Państwo mieli te dokumenty, one były długo postawione, one się nie zmieniły, więc, ale no wiadomo, to są tylko liczby. Macie państwo tak jak w każdym rachunku wyników, czy w bilansie, dane porównywalne, także w sprawozdaniu zarządu było to wyliczone procentowo udziału poszczególnych kosztów w stosunku do naszych kosztów. Mamy zmianę, ale jak państwo pamiętają, były dwie podwyżki w spółdzielni w zeszłym roku, także mamy wzrost przychodów, no i kosztów to wiadomo, od jakiegoś czasu żyjemy w okresie inflacyjnym, więc tutaj i przy bardzo dużym wzroście płacy minimalnej, co się przekłada jednak na nasze koszty, bo większość usług, które jest świadczone, no to ci pracodawcy zatrudniają również pracowników, no bazując na tych minimalnych wynagrodzeniach. Także były w zeszłym roku dwie podwyżki, jak państwo pamiętają, to jest podwyżka chyba od 1 marca i to też były media, bo tam była woda, tam zimna woda, ciepła woda, podatek od nieruchomości, chyba od dwa grosze, jak pamiętam. I druga podwyżka związana z ciepłą wodą to była od 1 grudnia. Innych podwyżek w zeszłym roku nie było, tylko były zmiany w kosztach niezależnych.

**Z Sali:** Czy paczkomat rozlicza się za prąd? Czy tylko to jest to stała kwota 1200 zł?

**Zarząd:** Paczkomat podłączył się do klatki, ma osobny licznik. Jest obciążony za prąd. Dostają rachunek raz w roku zgodnie z umową. Być może trzeba będzie naprawdę wprowadzić, bo wiadomo, że w drugiej połowie roku zaczną obowiązywać troszkę inne stawki, więc być może wtedy będzie trzeba zacząć inaczej rozliczać.

**PWZ:** W zeszłym roku państwo dostali informację, że kwota kradzieży środków pieniężnych wynosiła 248.221 PLN, to jest ta pozycja, o której dyskutowaliśmy na zeszłorocznym walnym zgromadzeniu. Tak naprawdę ta kwota, która jest zgłoszona do prokuratury, to jest ta kwota 288.551, 73 PLN. Dlatego też bez wnikliwej weryfikacji wielu zapisów związanych z 2022 roku nie można pochylić się nad podaniem państwu, bo proszę pamiętać, że zgodnie z ustawą o rachunkowości to z reguły zmiany w takich latach przeszłych dokonuje się w roku bieżącym, tylko ewentualnie mówi się, co zostało wprowadzone i jakie są odstępstwa w stosunku do tego starego bilansu, który w naszym przypadku nie został zatwierdzony, co skutkuje tylko tym, że my nie możemy nic zrobić z wynikiem finansowym. Wynik finansowy będzie dopóki nie będzie zatwierdzony, wisi w takiej pozycji bilansowej zysk z lat ubiegłych. Tutaj zresztą są pozycje, które w tej chwili zostały troszkę urealnione, bo niestety mamy duże braki z rozksięgowaniem zysków za lata poprzednie. Tak naprawdę, jak myśmy z panią Joanną, która prowadzi u nas księgi, czyli biuro rachunkowe, weryfikowały wszystkie dokumenty cofając się do 2021 roku, to jednego jesteśmy pewni, że dane, które były przyjęte na koniec 2021 są danymi bardzo

str. 41



rzetelnymi. Czyli mamy tak naprawdę 2022 do przejżenia i sprawdzenia, żeby za rok państwu dać informację, co tam może jeszcze nas spotkać. Teraz jeżeli chodzi o inne pozycje, to nasze podstawowe fundusze, tutaj dużych zmian, jak państwo widzą, nie ma. Fundusz zasobowy jest w kwocie wystarczającej, żeby w tej chwili, jeżeli będzie taka wola z państwa strony, bo może być również przeciwna, na razie rozksięgować tą naszą stratę i sfinansować ją z funduszu zasobowego, jest wystarczający na pokrycie tej straty i jeszcze mamy kwoty na kapitałach. Oczywiście można pozostawić to nie zaakceptowane i wtedy w przyszłym roku znajdzie się ta pozycja w zysku z lat ubiegłych. Nasze zobowiązania. One wydają się być bardzo wysokie zaraz na pierwszy rzut oka, ale tutaj największą pozycją jest kredyt. To jest milion 812 tysięcy. Sam kredyt, który jeszcze mamy do spłacenia w dniu bilansowym jest zdecydowanie większy, ale zgodnie z zasadą księgowości zawsze podaje się kredyt w dwóch pozycjach. Czyli w pozycji jakby długoterminowych powyżej 12 miesięcy i to, co dotyczy 12 miesięcy. Z tytułu dostaw i usług w okresie 12 miesięcy mamy kwotę 115 905, 59 i na to się składa rzeczywiście ostatni rachunek, który mieliśmy do zapłacenia na początku stycznia dla VEOLI . To było prawie 98 tysięcy, a rachunki, które się płaci za ciepło i ciepłą wodę w miesiącach, grudzień, styczeń, luty, marzec są najwyższe. No i oczywiście jakieś drobne kwoty już pozostały, które są związane z płatnościami za nasze usługi. Przy czym również mieliśmy w dniu bilansowym kwoty zawieszono, które w styczniu podlegały zwrotowi. Między innymi za poprzednie wykonane balkony. Mieliśmy zobowiązanie w stosunku do Firmy, która robiła u nas balkony. Większość umów remontowych, które są realizowane przez spółdzielnie, mają kwoty zawieszono na dwa, trzy, cztery lata i dopiero później, jeżeli nie ma jakiś ewidentnych napraw gwarancyjnych, zwracane. Jeżeli chodzi o środki pieniężne, to faktycznie, jak pamiętam, wszystkie bilanse, to myśmy chyba nigdy na koniec roku nie mieli tak wysokich środków. Z reguły to się tak kształtowało około 100 tysięcy. W tym roku mamy rzeczywiście wysokie kwoty, które są związane z funduszem remontowym. Tak, żebyśmy mieli pełną kwotę, którą możemy pierwszego stycznia już przeznaczyć na realizację naszych planów remontowych. Te środki od pierwszego stycznia też przeszły na lokaty. W BOŚ banku oprocentowanie na lokatach nie jest wysokie, ale zawsze to jest kilka tysięcy, które możemy wykorzystać później na pokrycie wydatków. Tak, że mamy też małe przychody z tytułu właśnie założonych lokat. Na razie lokaty są nie rozwiązane do dzisiaj, dlatego że cały czas udaje nam się finansować tymi środkami, które wpływają na bieżąco. I jeszcze powinnam tylko, jakby zgodnie z zasadą rachunkowości, podać państwu sumę aktywów i pasywów, aktywa i pasywa wyniosły za 2023 rok 11.834.553,83 PLN. Bo w momencie, jeżeli państwo podejmą decyzję o akceptacji tego sprawozdania finansowego, to właśnie będziemy też podawać w uchwałach, tą kwotę, kwotę pozycji aktywów bądź pasywów, bo to jest ta sama kwota. I wtedy jesteśmy pewni, że mamy zaakceptowane właściwy rachunek i bilans dotyczący 2023 roku. Czy są jakieś pytania? To są takie zapisy, które wymaga ustawa o rachunkowości. Najmniej zmian jest oczywiście w rzeczowych aktywach trwałych. Czy są jakieś pytania do tych danych finansowych? Bo zakładam, że państwo się zapoznali z informacją dodatkową. Tam są bardziej opisowe dane. Ale te najciekawsze dla państwa dane, związane z pełnym rozliczeniem kredytu i z rozliczeniem każdego rodzaju nieruchomości, aż do lokalu i metra, będą podawała w punkcie związanym z kosztami. I to będą dane rzeczywiste, to jest zrobiona analiza pełna na podstawie danych, które państwo w tej chwili prezentuje.



**Mandat nr. 7 :** Proszę przypomnieć, jak się kształtowały zarobki w tym roku, na tle poprzedniego roku?

**PWZ:** Proszę zobaczyć, tu mamy rachunek wyników wynagrodzenia. W zeszłym roku były 119 135 PLN, w tym roku były 128 193 PLN. I to są wynagrodzenia na pewno trzech osób. Czyli to mniej więcej tak, jak patrzę, jest około 10 tysięcy. Z tego, co wiem, to chyba pani prezes miała 4,5 tysiąca na powołaniu, 3,5 tysiąca chyba pani zastępca. I wiem na pewno, że Administrator miał 2,5 tysiąca na zlecenie netto, ale w tej chwili kwoty brutto nie podam. Ale mniej więcej to było około 10 tysięcy podstawowe wynagrodzenia, z tego, co pamiętam, miesięcznie. Co do usług zewnętrznych w zeszłym roku to było rzędu 8200 PL za sprzątanie całego terenu i klatek miesięcznie. Jeżeli chodzi o naszych konserwatorów, no to kwoty są różne, najtańsze były domofony. Utrzymanie strony internetowej to ma chyba 300 złotych. No i jeżeli chodzi o te wszystkie usługi to mamy kanalizacja, usługi elektryczne, to już też mi trudno w tej chwili powiedzieć, czy cały rok było to samo, bo pierwszy kwartał 2024, wiem, jaką płacimy kwotę, za te wszystkie usługi związane z hydraulicznymi rzeczami, z ciepłem, konserwatorzy, którzy są 3 razy w tygodniu, to umowa dziś wynosi 2700 PLN.

**Mandat 24:** Odnośnie domofonów. Co to znaczy, że domofony były najtańsze? To znaczy, co było robione z domofonami? Na czym polegała konserwacja domofonów?

**Zarząd:** Jeżeli chodzi o domofony, to mieliśmy zmianę w bieżącym roku, osoby, która jest konserwatorem, i było dużo już zmian zrobionych. Czyli mamy sytuację w tej chwili taką, że wymienione są wszystkie klawiatury, więc one są sprawne. I przystosowane do tego, żebyśmy mogli zacząć wydawać za chwilę pastylki, żeby można było otwierać to niekoniecznie z kodu, tylko na taką pastylkę. Jeżeli chodzi o instalację domofonów to nawet zastanawialiśmy się przez moment, czy nie powinniśmy ich wymienić, bo te domofony są już lata całe, ale koszty są z tym związane tak wysokie, bo wymiana jednej klatki mogłaby kosztować 100-150 tysięcy, więc na to nas po prostu w tej chwili nie stać. Stąd zostały zmienione centrale, żeby mogły wreszcie pracować dobrze wejścia te, które są z bocznych bram. Zostały naprawione klawiatury. Jeżeli chodzi o telefony, to tutaj musicie państwo zadzwonić sami bezpośrednio do konserwatora i wymieniać słuchawki na własny koszt. Jest nowy konserwator w tej chwili, więc proszę zadzwonić i do niego i się umówić. Telefony są na stronie internetowej, są aktualne telefony we wszystkich tablicach wywieszono i można zadzwonić. Konserwatorzy są na pewno poniedziałek, środa i piątek, ale można się z nimi umówić i w innym okresie. Mamy zmianę, jeżeli chodzi o konserwacje elektryczne od 1 maja mamy w tej chwili nowych elektryków. Nową ekipę do obsługi elektrycznej. Także też w tej chwili są robione audyty, przeglądy, bo jest bardzo dużo rzeczy do przejrzenia.

**PWZ:** Czy są jeszcze jakieś pytania do tych dokumentów finansowych? Państwo niech się zastanowią, ja w międzyczasie dostałam pełnomocnictwo, więc podaję :

Pani Agnieszka Grzywacz, udzieliła pełnomocnictwa Panu Wojciechowi Grzywacz.

Czy są jeszcze jakieś pytania? Jeżeli nie, to przejdziemy do głosowania związanego z uchwałą, bo niestety do tego jesteśmy zobligowani prawem. Nie widzę, nie słyszę. To będzie uchwała nr 5. W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej AR-

Moczydło w Warszawie za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023. Na podstawie artykułu 38, paragraf 1.1 ustawy prawo spółdzielcze i paragraf 42 ustęp 1.2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie uchwała się co następuje. Walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło za okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego bilans sporządzony na 31.12.2023 zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą w wysokości 11 834 553,83 PLN. Rachunek zysków i strat wariant porównawczy za rok obrotowy 2023 wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki z zasobami mieszkaniowi GZM w kwocie 98 889,34 PLN oraz strata netto z działalności gospodarczej za 2023 rok w kwocie 265 870,45 PLN. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie. I przystępujemy w takim razie do głosowania. Jak zwykle głosujemy poprzez podniesienie naszych mandatów. Pierwsze głosowanie, kto jest za przyjęciem sprawozdania finansowego o którym w tej chwili była mowa. Możemy dalej? Dobrze, to teraz przystępujemy do drugiego głosowania. Kto jest przeciw przyjęciu sprawozdania finansowego za 2023 rok. Zaprezentowane w tej wersji o której mówiliśmy przed chwilą. Kto jest przeciw? Nie ma nikogo. Kto się wstrzymał od głosu? Proszę karty do góry i poproszę o przeliczenie. Tam jeszcze z tyłu. Dobrze. Proszę o podliczenie i odczytanie.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** za zatwierdzeniem sprawozdania finansowego przez walne zgromadzenie głosowało 58 osób przeciw nikt 0 wstrzymało się od głosu 10 osób. Uchwała została przyjęta.

#### **Wynik głosowania na uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2023**

Za jest 58 głosy.

Przeciw jest 0 głosów

wstrzymało się 10 głosów

Podjęto **Uchwałę nr 5/2024** w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2023 r. w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 5/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**  
**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M. "AR-Moczydło" w Warszawie za**  
**okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy „Prawo Spółdzielcze” i § 42 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała się, co następuje:

§ 1.



Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie zatwierdza sprawozdanie finansowe S.M. "AR-Moczydło" za okres 01.01.2023 r. - 31.12.2023 r. na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2023 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą w wysokości 11.834.553,83 PLN.
3. Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) za rok obrotowy 2023 wykazujący:
  - nadwyżkę przychodów nad kosztami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w kwocie 98.889,34 PLN.
  - Strata netto z działalności gospodarczej za 2023 r. w kwocie 265.870,45 PLN.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi S.M. "AR-Moczydło" w Warszawie.

**Uchwała Nr. 5/2024** dotycząca Zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2023 stanowi **załącznikiem nr 11**, a Sprawozdanie Finansowe, Bilans i Rachunek Wyników stanowią **załącznik nr 12** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### **Ad.11 Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia wyniku finansowego za 2023 r.**

**PWZ:** Uchwała nr 6 Walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie zatwierdzenia i przeznaczenia wyniku finansowego za 2023. Na podstawie artykułu 38 paragraf 1 pkt. 4, ustawy prawo spółdzielcze i paragraf 42 ust. 1 pkt. 5. Statutu członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie uchwała się co następuje. Walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR Moczydło w Warszawie zatwierdza stratę bilansową netto za 2023 w kwocie 265 870,45 złotych i postanawia pokryć ją w całości z funduszu zasobowego spółdzielni. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Wykonanie uchwały powierza się zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie.

*Przystępujemy do głosowania.*

**PKMS:** Uchwała w sprawie przyjęcia wyniku finansowego przez walne zgromadzenie. Za głosowało 52 osoby, 0 przeciw, 15 osób wstrzymało się od głosu.


#### **Wynik głosowania na uchwałą w sprawie zatwierdzenia wyniku finansowego za 2023**

Za jest 52 głosy.

Przeciw jest 0 głosów

wstrzymało się 15 głosów

Podjęto **Uchwałę nr. 6/2024** w sprawie zatwierdzenia Wyniku Finansowego za 2023 r. w następującym brzmieniu:



**UCHWAŁA NR 6 /2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**

**w sprawie zatwierdzenia i przeznaczenia wyniku finansowego za 2023 r.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 42 ust. 1 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała się, co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie zatwierdza stratę bilansową netto za 2023 r. w kwocie 265.870,45 PLN i postanawia pokryć ją w całości z funduszu zasobowego spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi S.M. "AR-Moczydło" w Warszawie.

§ 4.

Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Radzie Nadzorczej S.M. "AR-Moczydło" w Warszawie.

**Uchwała Nr 6/2024** dotycząca Zatwierdzenia Wyniku Finansowego za 2023 stanowi **załącznik nr. 13** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**Ad.12 Podjęcie uchwał o udzieleniu absolutorium poszczególnym członkom zarządu w okresach pełnienia przez nich funkcji w tym organie**

**PWZ:** Jeżeli chodzi o uchwały związane z udzieleniem absolutorium, to przeczytam każdą uchwałę i będziemy każdą uchwałę głosować.

Uchwała numer 7 w sprawie udzielenia absolutorium pani Renacie Matysiak-Siery. (*uwaga : Do tego nas zobowiązuje prawo*) Uchwała numer 7 Walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie udzielenia absolutorium pani Renacie Matysiak-Siery na podstawie paragrafu 42 ustęp 1 punkt 3 statutu członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR -Moczydło w Warszawie walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR Moczydło w Warszawie uchwała co następuje. Walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR - Moczydło w Warszawie udziela absolutorium prezesowi zarządu Renacie Matysiak-Siery za okres od 01 stycznia 2023 r. do dnia 23 listopada 2024 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przestępujemy do głosowania.*



**PKMS:** W sprawie udzielenia absolutorium pani prezes Matysiak-Siery zagłosowały 2 osoby, przeciw 63 osoby, 3 osoby wstrzymały się od głosu. **Uchwała nie została podjęta.**

**Wynik głosowania na uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium dla Pani Renaty Matysiak - Siery**

Za jest 2 głosy.

Przeciw jest 63 głosów

wstrzymało się 3 głosów

Głosowano **Uchwałę nr. 7/2024** w sprawie udzielenia absolutorium dla Pani Renaty Matysiak-Siery w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 7/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**  
**w sprawie udzielenia absolutorium Pani Renacie Matysiak-Siery**

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwała co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie udziela absolutorium Prezesowi Zarządu Renacie Matysiak-Siery za okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 23.11.2023 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała Nr 7/2024** dotycząca udzielenia absolutorium dla Pani Renaty Matysiak - Siery stanowi **załącznik nr 14** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**PWZ:** Uchwała numer 8 Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie udzielenia absolutorium pani Krystynie Lubas. Na podstawie paragrafu 42 ustęp 1 punkt 3 statutu spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie. Walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło uchwała co następuje. Walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie udziela absolutorium zastępcy prezesa zarządu Krystynie Lubas za okres od dnia 01 stycznia 2023 roku do 23 listopada 2023 roku. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Poproszę państwa o głosowanie.

*Przestępujemy do głosowania.*

**PKMS:** W sprawie absolutorium dla pani Krystyny Lubas, za opowiedziało się 2 osoby przeciw 64, wstrzymało się 4 osoby. **Absolutorium nie zostało udzielone.**

**Wynik głosowania na uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium dla Pani Krystyny Lubas**

Za jest 2 głosy.

Przeciw jest 64 głosów

wstrzymało się 4 głosów

Głosowano **Uchwałę nr. 8/2024** w sprawie udzielenia absolutorium dla Pani Krystynie Lubas w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 8/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**  
**w sprawie udzielenia absolutorium Pani Krystynie Lubas**

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwala co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie udziela absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Krystynie Lubas za okres od dnia 01.01.2023 r. do dnia 23.11.2023 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała Nr. 8/2024** dotycząca udzielenia absolutorium dla Pani Krystynie Lubas stanowi **załącznik nr.15** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**PWZ:** Uchwała numer 9 dotycząca udzielenia absolutorium pani Katarzynie Andrzejuk. Uchwała numer 9 Walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie udzielenia absolutorium pani Katarzynie Andrzejuk. Na podstawie paragrafu 42 ustęp 1 punkt 3 Statutu spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie Walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło uchwala co następuje. Walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie udziela absolutorium członkowi zarządu Katarzynie Andrzejuk. Za okres od dnia 06 listopada 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. Uchwała wchodzi z dniem podjęcia.

*Przestępujemy do głosowania.*

**PKMS:** W sprawie udzielenia absolutorium pani Katarzynie Andrzejuk za głosowało 57 osób, przeciw 0, wstrzymało się od głosu 13 osób. **Absolutorium zostało udzielone.**





Wynik głosowania na uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium dla Pani Katarzyny Andrzejuk

Za jest 57 głosy.

Przeciw jest 0 głosów

wstrzymało się 13 głosów

Podjęto **Uchwałę nr 9/2024** w sprawie udzielenia absolutorium dla Pani Katarzyny Andrzejuk w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 9/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**  
**w sprawie udzielenia absolutorium Pani Katarzynie Andrzejuk**

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwala co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie udziela absolutorium Członkowi Zarządu Katarzynie Andrzejuk za okres od dnia 06.11.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała Nr 9/2024** dotycząca udzielenia absolutorium dla Pani Katarzynie Andrzejuk stanowi **załącznik nr 16** do Protokołu WZ.

**PWZ:** Uchwała numer 10 walnego zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR Moczydło w Warszawie z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie udzielenia absolutorium panu Włodzimierzowi Czajka. Na podstawie paragrafu 42 ustęp 1 punkt 3 statutu spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło uchwala co następuje. Walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie udziela absolutorium członkowi zarządu Włodzimierzowi Czajka za okres od 27 listopada 2023r. do dnia 31 grudnia 2023 r. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przestępujemy do głosowania.*

**PKMS:** W sprawie udzielenia absolutorium dla pana Włodzimierza Czajka za głosowało 64 osoby, przeciw 0, wstrzymało się 8 osób. **Absolutorium zostało udzielane.**



**Wynik głosowania na uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium dla Pana Włodzimierza Czajki**

Za jest 64 głosy.

Przeciw jest 0 głosów

wstrzymało się 8 głosów

Podjęto **Uchwałę nr 10/2024** w sprawie udzielenia absolutorium dla Pana Włodzimierza Czajka w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 10/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**  
**w sprawie udzielenia absolutorium Panu Włodzimierzowi Czajka**

Na podstawie § 42 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwała co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie udziela absolutorium Członkowi Zarządu Włodzimierzowi Czajka za okres od dnia 27.11.2023 r. do dnia 31.12.2023 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała Nr 10/2024** dotycząca udzielenia absolutorium dla Pana Włodzimierza Czajki stanowi **załącznik nr 17** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**Ad.13 Wybory uzupełniające na jeden wakat do Rady Nadzorczej na kadencje 2023-2026**

**PWZ:** Dziękuję państwu, że przeszliśmy przez te formalne uchwały i teraz możemy przejść dalej. Zaczniemy od głosowania tajnego na dodatkowy wakat, który się pojawił na miejsce osoby, która zrezygnowała w zeszłym roku po dwóch miesiącach pracy w radzie nadzorczej. Pytałam pana mecenasa czy można na przykład na wszelki wypadek kogoś na takiej rezerwowej pozycji wybrać, ale niestety chyba prawo na to nie pozwala, więc musimy w tej chwili wybrać na ten jeden wakat tak, żeby rada troszkę w większym składzie mogła pracować, bo naprawdę wyzwań jest dużo. I jako, że głosowanie będzie tajne, więc będzie to trochę trwało. Wrócę do regulaminu walnego. Chciałam państwu pokazać zapisy, które są w regulaminie, przystępując do wyboru do organów spółdzielni, ja jako przewodnicząca wzywam do zgłoszenia kandydatów. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych kandydatów. Komisja mandatowo-skrutacyjna wpisze na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwiska. Warunkiem wpisania kandydata na listę jest wyrażenie przez niego zgody na kandydowanie. I tutaj proszę o zgłoszenie kandydatów. Ja w zeszłym roku



namawiałam wiele osób, ale musi być to państwa decyzja, więc proszę o zgłaszanie kandydatów. Mamy w tej chwili jeden wakant. To jest nasza spółdzielnia. Jeżeli chcemy, żeby w niej zaczęło działać się dobrze, to musimy czasami popracować. A jest co robić.

*Także zapraszam gorąco. Proszę zgłaszać kandydatów.*

**Mandat (nie słycać który mandat):** To może doceniając zaangażowanie państwa Łobodzińskich i znajomość prawa, to może ktoś z państwa mógłby zasiąść w Radzie Nadzorczej i wspomóc jej pracę. Ja mówię absolutnie, jak najbardziej poważnie.

**PWZ:** To znaczy zdecydowanie są pewne zapisy, które eliminują niektóre osoby, a poza tym musi być zgoda, czyli nie powinny być to osoby, które pozostają w sporze sądowym ze spółdzielnią, albo są zadłużone wobec spółdzielni. Tak jest w naszym regulaminie. A poza tym po doświadczeniu zeszłorocznym uważam, że muszą to być osoby, które podejmą tę decyzję na tyle świadomie, żeby, no jednak wytrwać, już co prawda o jeden rok mniej, tylko dwa lata.

*Także zapraszam gorąco. Proszę zgłaszać kandydatów.*

**PWZ:** Zostaniemy z wolnym wakatem. Jeżeli będziemy robić jakieś nadzwyczajne walne na jesieni, bo będzie tego wymagało, to wtedy możemy to jeszcze raz spróbować przeprowadzić. A jak nie, no to mamy znowu rok i wtedy jest sytuacja taka, że proszę państwa naprawdę może być to kłopotliwe, dlatego, że mamy w tej chwili cztery osoby. Jeżeli jedna osoba zrezygnuje, a może tak być, to są trzy osoby. A jeżeli na przykład ktoś z zarządu zrezygnuje, czego też nie można wyeliminować, to trzeba będzie oddelegować kogoś z rady do zarządu na ten okres chociażby przejściowy. Więc mamy sytuację patową, bo Rada nie może podejmować żadnych uchwał, bo w składzie muszą być trzy osoby. Stąd jeżeli państwu zależy na tym, żeby ta nasza spółdzielnia jednak szła do przodu i powoli krok po kroku eliminowała różne rzeczy, które były w przeszłości. Więc jeszcze raz pytam, a jeżeli nie będzie żadnych chętnych, no to mam pytanie do pana mecenas, co w tej sytuacji? No dobrze, czyli to jest państwa świadoma decyzja, że możemy znaleźć się w sytuacji takiej, że nie będzie rady nadzorczej.

**Prezes :** Proszę Państwa, ale to Wy jesteście tą elitą, bo jesteście tymi osobami, które przysły i się zainteresowały i Wy jesteście potencjalnymi kandydatami do Rady Nadzorczej. Natomiast szukać wśród osób, które po prostu się nie interesują, wątpliwym jest, żeby w ogóle się zainteresowali, żeby wejść do Rady Nadzorczej, gdzie naprawdę trzeba pracować.

*Proszę zgłaszać kandydatów.*

**Członek Zarządu – Włodzimierz Czajka:** Drodzy Państwo, ja jestem tutaj od prawie pięciu lat i żyłem się z tą spółdzielnią. Zawsze w większości widzę prawie te same twarze i w większości widzę państwa na walnych zgromadzeniach, chociaż dużo ich nie było, bo była pandemia. Ale wiercie mi, że ja jestem tu obcy, ale tyle lat z Wami tu jestem i chciałbym dla tej spółdzielni dobrze. I wiercie mi, że Rada Nadzorcza jest potrzebna, żebyśmy, my jako zarząd z panem prezesem mogli tutaj współpracować, żeby coś robić dla tej spółdzielni. Jeszcze, no jak wiecie, też mam te sześćdziesiąt pięć plus i chcę dla Was coś tutaj jeszcze zrobić. Póki jeszcze mi sił starczy, ale bardzo proszę, ja rozumiem, że to jest niewdzięczna praca, faktycznie niewdzięczna, ale naprawdę zachęcam, bo to jest Wasza spółdzielnia, naprawdę Wasza. Jeżeli Rada nie będzie

działać, albo nie będzie członka zarządu, to w ogóle będzie koszmar. Proszę, zastanówcie się, wy jesteście tą elitą, bo w większości sami tu przychodzicie. Naprawdę, rozważcie to jeszcze, macie naprawdę ostatnią szansę, proszę Was bardzo.

*Proszę zgłaszać kandydatów. Skoro nie ma chętnych to przechodzimy do kolejnego punktu.*

#### **Ad.14 Informacja na temat statusu spraw związanych z Biurem Rachunkowym REMAR.**

**PWZ:** Informację na temat statusu spraw związanych z biurem rachunkowym REMAR przedstawi Pan Mecenas.

**Mecenas:** Proszę Państwa, jeżeli chodzi o sprawę REMAR, którą Państwo znacie, ona była przedstawiona rok temu, to toczą się dwa postępowania. Pierwsze to jest postępowanie karne. Oba się toczą z powiadomienia czy inicjatywy spółdzielni. Pierwsze to jest postępowanie karne przeciwko Pani Steczce i przeciwko jej synowi, Panu Damianowi. W tym postępowaniu zawiadomienie o przestępstwie złożył też REMAR, tak na marginesie, oni chcieli do innej prokuratury, ale to zostało połączane. Na dzisiaj stan jest taki, że obu tym osobom postawiono zarzuty dokładnie w takim zakresie, w jakim było opisane w tym zawiadomieniu. Także teraz kolejny krok, według informacji prokuratora, to jeszcze tam jakieś badania mają zostać przeprowadzone tej Pani, bo pojawiła się kwestia jakiś chorób, ale miejmy nadzieję, że to jest tylko formalność, bo ogólne jej zachowanie nie wskazuje na to, żeby była jakaś kwestia związana z ewentualną niepoczytalnością. No i prokuratura będzie kierowała akt oskarżenia do sądu, więc sprawa się toczy, może na początku niezbyt szybko, ale całościowo w ciągu roku myślę, że mieścimy się tu w normie. Istotne jest to, że ten akt oskarżenia trafi w końcu do sądu. Prokuratura nie była zainteresowana prowadzeniem postępowania karnego pod kątem ewentualnie odpowiedzialności karnej przedstawicieli REMARU. W ogóle tego nie widzieli, jeżeli chodzi o odpowiedzialność karną. Trzeba uznać, że tutaj ewidentna jest odpowiedzialność karna pani Steczki, natomiast jeżeli chodzi o odpowiedzialność karną REMARU, to za bardzo dowodów nie ma i dlatego tak to się potoczyło. Natomiast dla spółdzielni w moim przekonaniu dużo ważniejsze jest postępowanie cywilne, przede wszystkim ze względu na możliwe efekty postępowania, bo jednak kwestia to jest uzyskanie w postępowaniu karnym, czy wyrok w postępowaniu cywilnym korzystny dla spółdzielni, ale istotniejsze jest to, czy potem te środki pieniężne można realnie wyegzekwować od tych osób. Więc możliwość egzekwowania środków od tych osób w postępowaniu karnym od pani Steczki i jej syna, no to proszę się nie nastawiać, że tam cokolwiek będzie, moim zdaniem jest prawie pewne, że nic nie będzie. Prokurator sprawdzał, tam były zabezpieczenia, nic nie ma, ten pan przez chwilę pracował za jakąś minimalną stawkę, więc oni po prostu majątku prawdopodobnie takiego do wykrycia nie mają, no zobaczymy, oczywiście zawsze można próbować poszukiwać majątku, ale to rzadko się udaje. Natomiast inna sprawa jest z REMAR i tutaj sprawa się toczy w Sądzie Gospodarczym, odbyła się pierwsza rozprawa, to jest sprawa o odszkodowanie, ponieważ oni ponoszą tutaj winę w nadzorze za swoich przedstawicieli, pracownika czyli panią Steczkę. Wyznaczony jest kolejny termin już niedługo, pewnie to nie będzie ostatni termin, bo tych świadków jest więcej. Komornik to już rok temu zabezpieczył rachunek bankowy tej spółki, niestety tam była tylko kwota 65 000 zł. Zobaczymy co dalej, podejmujemy działania, żeby można było zabezpieczyć w jakiś inny sposób większe kwoty, ale

na ten moment jest to tyle. A jeżeli chodzi o przebieg postępowania, to tamta strona oczywiście ma kancelarię prawną, która ich reprezentuje. W zasadzie ich linia obrony jest dwutorowa, czyli po pierwsze twierdzą, że pani Steczka nie była pracownikiem, tylko była osobnym przedsiębiorcą i w związku z tym tutaj nie ma winy w nadzorze. I moim zdaniem ta pierwsza rozprawa pokazała, że ta linia obrony się moim zdaniem rozsypała, to znaczy z tych zeznań, a zeznawały dwie pani księgowe, koleżanki tej pani wynika jednoznacznie, że tam była zatrudniona na pełnym, w pełnym wymiarze, rzeczywiście miała umowę jako prowadząca działalność gospodarczą z tą spółką z o.o. , ale to nie jest jeszcze kwestia decydująca, czy to była umowa o pracę, czy jakaś inna forma umowy. Istotne jest to, że robiła to w imieniu REMAR, w pełnym wymiarze pracowała w biurze 8 godzin dziennie, logowała się do systemu, dane wprowadzone do systemu bankowego przez REMAR były wprowadzone przez panią Steczkę, ale za pośrednictwem konta na panią Resiak, tą współwłaścicielkę i członka zarządu REMAR i zresztą z użyciem telefonu komórkowego, który dalej jest w biurze, więc myślę, że to im się nie uda. Druga kwestia jest taka, jak można się było spodziewać, próbują wskazać, że tutaj winę ponosi zarząd spółdzielni, który niedostatecznie nadzorował kwestie przelewów. I teraz tu w zasadzie możemy płynnie przejść do pytań, które się pojawiały co do odpowiedzialności. Wczoraj były takie pytanie, czy prowadzimy jakieś działanie co do poprzedniego zarządu. Więc powiem tak, z punktu widzenia prawnego oczywiście można skierować pozew i prowadzić takie postępowanie. Ono nie jest pozbawione podstaw, że po prostu nie dopełniły obowiązków, że to było działanie z nienależytą starannością i są uchybienia po stronie zarządu. Natomiast trzeba brać pod uwagę cały ten układ procesowy. To znaczy, ja uważam, że na ten moment nie należy tego zgłaszać jeszcze, dlatego, że jeżeli my damy do zrozumienia sądowi, że tak naprawdę to w sumie się zgadzamy z pozwanym i przedstawimy wariant odpowiedzialności, takiej alternatywy. W sumie to chcemy pieniądze od REMAR. Ale gdyby sąd uznał, że spółka jednak nie odpowiada, tylko zarząd spółdzielni, to chcemy, żeby zasądzić odszkodowanie od byłego zarządu spółdzielni. Jeżeli sąd otrzyma od dwóch stron jednolite stanowisko to odrzuci odpowiedzialność REMAR' u i uzna odpowiedzialność tego byłego zarządu. Taka jest obawa. I teraz, dlaczego to może wcale nie być korzystne dla spółdzielni, bo jeszcze jest kwestia egzekucji tego wyroku. To znaczy, ja oczywiście nie znam sytuacji majątkowej poprzedniego zarządu i nie znam też w pełni sytuacji majątkowej REMAR' u i członków zarządu, którzy konsekwentnie na dalszym etapie też odpowiadają za zobowiązania tej spółki, no ale wydaje mi się, że tutaj nie ma wątpliwości, że prawdopodobieństwo zaspokojenia w większym stopniu jest od REMAR' u. I podsumowując, obie panie były w zarządzie spółdzielni i będą zeznawać w tej sprawie, jeszcze nie na najbliższej rozprawie, ale na kolejnej i uważam, że decyzja co do tej kwestii powinna zapaść po tych przesłuchaniach, jak się one potoczą, będą kolejni świadkowie, zobaczymy po prostu jak też sąd do tego podchodzi. Ja ogólnie jestem dobrej myśli, jeżeli chodzi o to postępowanie, ale na ten moment nie chcę nic przesądzać.

**Mandat 7 :** Proszę pana, z tego co pan powiedział zrozumiałam, że nie można stawiać w tym samym szeregu byłego zarządu i pracownic firmy REMAR, ponieważ tam jest czyste sprawstwo, tam po prostu ktoś przelewał sobie na konto pieniądze.

**Mecenas:** Oczywiście, że tak, to może jeszcze dopowiem jeszcze jedną rzecz. W ogóle jakby oceniać prawdopodobieństwo uzyskania korzystnego wyroku osobno, przeciwko REMAR' owi,

osobno przeciwko byłemu zarządowi, to nieporównywalnie większe jest przeciwko REMAR'owi. Tak, tutaj nie można mieć żadnej pewności, że sąd się przekona, że te te panie nie sprawdzały dostatecznie tych numerów rachunków, to jest wystarczające, żeby sąd zasądził od nich odszkodowanie na kwotę 300 000 zł na rzecz spółdzielni.

**Mandat 7:** Tak, ale mimo wszystko zaszła tutaj przesłanka z artykułu 296 KK, bo mówimy o kwocie 288 000 zł, a tam do wystąpienia straty w kwocie 200 tysięcy już jest pociąganie do odpowiedzialności z powodu braku właśnie nadzoru przez osoby, które dbają o interes podmiotu i do tego tutaj doszło. W związku z powyższym, jeśli w pana ocenie, nie wyrażam tu swojej oceny, taktycznie jest na razie zaniechać tymczasem jakichś kroków w stosunku do zarządu, a państwo twierdzą, że należałoby z jakichś powodów zwołać nadzwyczajne walne na jesieni, to w takim razie absolutnie ten punkt powinien być wtedy w porządku obrad, skoro panie już będą po tych zeznaniach, bo nie może być tak, proszę państwa, że osoby, które tutaj zatrudniamy i którym płacimy, i którym ufamy, że mają dbać o dobrostan spółdzielni, po prostu nie wykonują swoich obowiązków należycie. I raz to jest odpowiedzialność z artykułu 296 KK oraz to jest również postępowanie cywilne, które może dać nam jakieś odszkodowanie. Jakby nie było, może być. O ironio można by powiedzieć, że jeżeli państwo z firmy księgowej mają poukrywany majątek, to znacznie łatwiej może być dojść do jakiegoś odszkodowania od pań, które nie mają tego majątku ukrytego, ponieważ one po prostu rzeczywiście zaniechały swojego obowiązku, a tamte osoby z gruntu były przyszykowane na to, żeby się zabezpieczyć przed konsekwencjami przestępstwa.

**Mecenas:** Ja się z panią zasadniczo zgadzam. To znaczy, no oczywiście, trzeba tylko pamiętać, żeby podchodzić do sprawy ostrożnie, bo REMAR po prostu tylko czyha na ten argument. To znaczy, to jest ich podstawowa linia obrony, że to spółdzielnia tutaj nie dopełniła obowiązków, a nie oni, więc trzeba po prostu być ostrożnym. Tak jak powiedziałem REMAR broni się w ten sposób, że pani Steczka nie była ich pracownikiem, tylko zewnętrzną przedsiębiorcą i ona była zatrudniona przez REMAR, spółdzielnia nie miała żadnej dodatkowej umowy czy porozumienie z tą panią. Ja mówię, jakie jest stanowisko tamtej strony. Nie, oczywiście, że nie miała żadnej umowy pisemnej. Tak, tak, poczekajmy na przesłuchania, na kolejne dwie rozprawy. Na jesieni będziemy wiedzieć więcej.

**PWZ:** Umowy podpisała na pewno Pani Skutkiewicz i Pan Furman. Bo oni mieli też umowę chyba z ELPOL 'em i chyba mają z Solem i tak to wyszło, tylko że po kolei się rozstawali z tymi wszystkimi spółdzielniami. Także tutaj rzeczywiście sytuacja była taka, że dla mnie to w ogóle nie do przyjęcia, ale ja pracowałam w bardzo dużych firmach, więc tam sprawdzanie wychodzących przelewów odbywa się bardziej wnikliwie, co nie zmienia faktów i nawet kradzieże się zdarzają w bankach. Ale faktycznie moim zdaniem niedopuszczalny dla tak małego podmiotu, jakim jest nasza spółdzielnia, było to, bo to powodowało również w mojej ocenie dodatkowe odsetki, że faktury szły do REMAR' u, tamte panie przygotowały przelew, wprowadzały później i dawały informacje, że przelew jest i te panie po kolei akceptowały, bo musiały obie panie. Wcześniej robił tak samo zarząd Pani Skutkiewicz i Pan Furman, ale za ten okres nie ma żadnych złych przelewów. Wszystkie płatności szły na właściwe konta. Te panie na pewno zrobiły jeden błąd, nie były czujne, bo informacje o tym, że są zaległości, szczególnie jeżeli chodzi o śmieci, przychodziły wcześniej. Gminy bardzo w tej chwili szybko wysyłają



upomnienia, ale te panie to ignorowały i to jest najgorsze. Myśmy z panem Włodkiem, wiedząc, że i obecne biuro księgowo wprowadzało przelewy, jak tylko otrzymaliśmy dostęp, wyeliminowaliśmy księgowość. Księgowość w ogóle nie wprowadza przelewów. Proszę państwa, 50 przelewów do wprowadzenia dla takiej spółdzielni to nie jest żadna duża praca. Także sprawdzaliśmy, tak, bardzo wnikliwie. Ja rozmawiałam, chodziłam i rozmawiałam z dobrymi spółdzielniami tutaj na Ursynowie i większość tych spółdzielni dokładnie tak robi, czyli faktycznie ktoś na miejscu, w tych małych spółdzielniach wprowadza te przelewy. Panie księgowe dostają faktury, na której są od razu napisane, kiedy jest przelew. Ja mam doświadczenie, więc żeśmy błyskawicznie mnóstwo rzeczy zrobili, żeby były jakieś zlecenia stałe. Za chwilę jeszcze zrobimy polecenie zapłaty, także też wyeliminujemy pewne rzeczy. Także tutaj idzie to na tyle sprawnie, że właściwie to tam raz czasami na tydzień robi się jakąś paczkę, akceptuje od razu paczkę, ustawia się przelewy z wyprzedzeniem, no bo terminy są bardzo często 14 dni, 21 dni z wyprzedzeniem. I to nie jest jakaś duża ilość godzin zaangażowania. Najdziwniejsze jest to, że na złe konto również poszły przelewy do ZUS-u. Na niewłaściwe konto, a przecież to jest najprostsze przy weryfikacji, mamy indywidualne rachunki we wszystkich indywidualnych rachunkach do płacenie podatków czy ZUS-ów, jest NIP firmy, czyli nie trzeba znać pozostałych cyfr, wystarczy zobaczyć czy jest NIP i już wiadomo, poza tym jeżeli chodzi o gminy, to one też mają określone banki, w których są tworzone rachunki, a to szło do banku, który w ogóle nie obsługuje żadnych podmiotów związanych są z administracją, np. gminy. Zgadzam się z tą argumentacją Pana Mecenasa, że musimy poczekać. Myśmy w Spółdzielni przygotowali korespondencję mailową z półtora roku, komunikacji między Panią w zarządzie a Panią Steczką, także zgraliśmy to wszystko i jest to do sądu przekazane. Zresztą Pan Włodek Czajka również był wzywany przez prokuratora. Z tego co wiemy również prokurator przesłuchiwał Panią Skutkiewicz i Pana Furmana.

**Mandat 26 :** Nie wiem czy to jest odpowiedni moment, ale w takim razie chciałam się zwrócić do Pana Prezesa, zarządu, żeby zwołując to nadzwyczajne walne, o którym na wstępie padła mowa, było to jakby skorelowane z tymi zeznaniami tych Pani, żeby to było później, żebyśmy mogli tutaj od Pana Mecenasa uzyskać wtedy jako członkowie spółdzielni tą informację, czy te Panie się stawiły i jak to przybiegało.

**Prezes:** Proszę to zgłosić w wolnych wnioskach.

**PWZ:** Ja może jeszcze dam jedną uwagę, jak Państwo zauważyli, mamy nową stronę internetową już w nowoczesnych narzędziach. I za chwilę, jako że niektórych rzeczy będą udostępniane etapami, będzie możliwość prowadzenia pewnych informacji on-line przez nas, bez potrzeby korzystania z firmy wspierającej Spółdzielnię od strony internetowej. Stąd pewne informacje będziemy Państwu w tej zamkniętej części dołączać, które wykraczają poza ten zakres, który jest w tej chwili, bo w tej chwili mamy jakby jeden do jeden właściwie przeniesione to, co było na starej stronie i wyeliminowanie niektórych rzeczy, które były w ogóle nie używane i te formatki były puste. Ale będziemy to troszkę rozwijać, tym bardziej, że jeżeli mi się uda za 2-3 miesiące uruchomić e-kartotekę, żeby Państwo podglądali swoje rozrachunki ze spółdzielnią, no to wtedy jakby Państwo będą i tak częściej wchodzić na tę stronę, żeby chociaż zobaczyć, jakie jest naliczenie, kiedy zapłaciliście, bardzo wiele osób płaci przecież zaokrąglając kwoty, więc łatwiej będzie mogło bez konieczności dzwonięcia do biura

rachunkowego uzgadniać swoje rozrachunki. Myślałam o tym, żeby zrobić właśnie taką jedną formatkę, na której będą takie informacje ogólne. Na przykład mnie też wcześniej brakowało informacji, żebyśmy mieli rozliczenie na poszczególny kwartał naszych kosztów. Tak jak jest w planie przewidziane, jak to jest w pierwszym kwartale, jak to jest w drugim kwartale i tak dalej. Za chwilę po walnym zrobimy rozliczenie pierwszego kwartału i na pewno takie dane finansowe będą też posadowione na tej stronie. Jeżeli się uda, no to również będziemy zmieniać operatora, mamy uszkodzony telefon, ten stacjonarny i w ogóle jest problem z Orange. Najpierw w ogóle nie chcieli z nami rozmawiać, bo do końca stycznia nie byliśmy wpisani do KRS-u, więc nie chcieli z nami rozmawiać, bo nie ma takich osób. Tak jak na przykład księgi wieczyste, urząd gminy, myśmy wszystkie uchwały, wnioski do KRS-u, wszystko dołączali i szliśmy dalej, załatwialiśmy kolejne sprawy. Tutaj niestety nie udało się tego zrobić, dlatego czekamy do końca maja, kończy nam się umowa i zmieniamy operatora i chcemy zrobić właśnie taki numer już komórkowy dla administratora i jeszcze dodatkowo właśnie być może będzie taki numer coś na zasadzie, jak będą osoby nam udostępniały numery, telefonów, jakby się coś działo, to też będziemy mogli wysyłać hurtem komunikaty poprzez telefon, bo to jest szybsza komunikacja z państwem niż przez maila.

**Mecenas:** Może jeszcze dodam, że te koszty dodatkowe, czyli te odsetki od tych należności kontrahentów, to wszystko plus same odsetki od kwoty głównej, to jest oczywiście wszystko co może być objęte pozwem, ale w każdym momencie to powództwo możemy rozszerzyć, istota rzeczy to pozytywne rozstrzygnięcie.

**Mandat 26:** A co z utraconymi korzyściami. Te środki, o których rozmawiamy, wystarczyłyby na remonty balkonów i jak wiemy inflacja zjadła nam pieniądze i w tej chwili balkony kosztują nas już prawie dwa razy tyle. W związku z tym utracone korzyści to jest oczywista rzecz, którą można podnosić, bo nie mogła spółdzielnia zrealizować zadań, do których się zobowiązała, stąd moje pytanie, czy dochodzimy utraconych korzyści. Oczywiście to podaję jako przykład, bo tu trzeba byłoby przeanalizować wszystkie zadania, które związane były z wydatkowaniem środków, których nam po prostu zabrakło i to jest ta kwota, którą tu pokazujemy jako stratę.

**Mecenas:** Nie wykluczam z góry, natomiast oczywiście w momencie złożenia pozwu to była ta kwota, która zniknęła. Natomiast utracone korzyści to znaczy tak, po pierwsze zawsze trudniej je uzyskać, a po drugie, no to musi być bardzo dobrze udokumentowane, wykazane i uzasadnione, że ta szkoda, którą, ten czyn niedozwolony spowodował też wkracza w utracone korzyści. Teoretycznie można sobie to wyobrazić, ale no tutaj musiałoby być przygotowane opracowanie, na czym te utracone korzyści polegają. No i wtedy możemy rozważyć tutaj rozszerzenie tego również o to.

**Mandat 26:** No myślę, że, że to jest prawa prosta, bo wystarczy po prostu popatrzeć plan, który był do wykonania i skonfrontować to ze środkami, które faktycznie były wydatkowane i możliwe do wydatkowania. Przy brakującej takiej kwocie, no jest to proste działanie, które powinno być wykonane przez zarząd spółdzielni i powinno być, no powinniśmy dochodzić utraconych korzyści. Ja osobiście ze swojego doświadczenia, powiem, bardzo często spotykam się z dochodzeniem utraconych korzyści przez podmioty, które coś tam straciły, czyli dochodzą i sądy zasądzą, więc nie wiem, skąd jest opór.





**Prezes :** Proszę pani, będziemy walczyć o wszystkie pieniądze, tylko, jak powiedział pan mecenas, to trzeba dowieść. Proszę pamiętać, trzymając się w tej konwencji balkonów, remont balkonów nie został zrealizowany w zeszłym roku i pieniądze jako nadwyżka na funduszu remontowym zostały przekazane na obecny rok, więc już upada dowód, bo spółdzielnia miała jednak pieniądze na remont balkonów. Ja nie byłem w tym czasie, tylko wskazuję, że to nie jest takie proste dowieść. Trzeba byłoby na przykład dowieść, że potencjalne firmy zerwały umowy, bo nie byliśmy wypłacalni. Nie było takich sytuacji, więc wydaje mi się, na tym etapie najpierw trzeba dowieść winę główną, ściągnąć pieniądze i oczywiście zarząd zadba, żeby wszystkie możliwości wykorzystać.

**Mandat 26:** A ja uważam, że już teraz należałoby to zrobić, bo to jest naprawdę proste do spojrzenia. Macie państwo dokumenty i umowy podpisane. Plan finansowo-rzeczowy jest określony przecież wcześniej, zanim te pieniążki wyparowały od nas z kasy. W związku z tym trzeba zobaczyć, jakie zostały podpisane umowy. Proszę od razu nie usprawiedliwiać, że nie możemy tego zrobić. To po prostu trzeba zrobić. To są właśnie nasze pieniądze, to nie są zarządu pieniądze. To są nasze pieniądze i chcę tylko powiedzieć, że to my tracimy i nie około 300 tysięcy. My tracimy około 600 tysięcy, bo w tej chwili te balkony nie kosztują 300 tysięcy. Poza tym, jak zapoznałam się z protokołami, to tam jest wyraźnie napisane, jaka kwota wystarczyła na realizację zadania związanego z remontem balkonów. W związku z tym ja stawiam formalny wniosek, żeby zarząd podjął działania w kierunku wyegzekwowania kwoty. Oczywiście trzeba popracować, trzeba popatrzeć w dokumenty, ale trzeba to zrobić. I to nie jest wcale takie trudne, bo trzeba popatrzeć na umowę, to dokładnie o czym pan powiedział. Na tym polega oczywiście dowodzenie utraconych korzyści i trzeba taki wniosek złożyć. Nie po wygranej sprawie nie wiadomo kiedy, tylko trzeba dochodzić swoich praw w całości, a nie w częściach i usprawiedliwiać siebie również, że to jest trudne. To nie jest takie trudne, to trzeba po prostu w papierach pogrzebać. I ja stawiam formalny wniosek o rozszerzenie powództwa o utracone korzyści. To jest do zrobienia.

**Mecenas :** Ja odpowiem, nie wiem o wniosek w jakim trybie, ale no odpowiem. Proszę Pani, orzecznictwo dotyczące utraconych korzyści zapewniam Panią, że jest równie bogate o orzeczenia, które te utracone korzyści zasądziły, jak i o te, które powództwo oddalone. Nawet jestem pewien, że było ich więcej. Więc tutaj nie wykluczam tego, ale to musi się opierać na analizie najpierw finansowej sprawdzenia rzeczywiście, czy brak tych środków spowodował dalszą szkodę majątkową spółdzielni, czy nie i nie da się tego ocenić teraz, a już na pewno, jak Pani argumentuje nie 300, tylko 600, wszystko jest proste i jasne, no to tak to w sądzie nie działa, tylko tyle mogę powiedzieć.

**Mandat 26:** Proszę Pana, akurat w tym zakresie, tak jak powiedziałam, nie chcę rozszerzać tematu, ale doświadczenie mam i wiem, jak to się liczy. Bardzo proszę o podjęcie działań i nie usprawiedliwiać siebie, że to jest trudne do wykonania, bo to nie jest trudne do wykonania. Proszę popatrzeć w dokumenty finansowe, na pieniądze, na plany, na umowy pozawierane i dokonać oceny tego, o co proszę. Bo ile teraz kosztuje balkon?

**PWZ:** Powiem szczerze, że byliśmy z Panem Włodkiem załamani, jak dostaliśmy pierwsze wylczenie metrów, ale na szczęście udało nam się jakoś to zminimalizować, ale w stosunku do



tego, co było zrobione w 2022 roku bo były ostatnie w 2022, ale to, że nie zostały zrobione, to nie dlatego, bo plan funduszu remontowego w 2023 roku był dopiero zatwierdzony i przedstawiony przez zarząd chyba w lipcu, tuż przed Walnym. Wtedy były już środki, bo oprócz tego, że sflakony był kredyt, nic się nie działo, więc te środki zaczęły się gromadzić, ale jak najbardziej zgadzam się z Panią, musimy do tego tematu podejść, tak jak i w tej chwili mi ubezpieczyciel odrzucił możliwość skorzystania z polisy, więc mam nadzieję, że do tego za chwilę wrócę, bo płacimy od lat polisę, no to dlaczego nie skorzystać, jeżeli się uda. Także będziemy na pewno próbować, ale nie znam tematu, powiem szczerze, nie wiem, nigdy nie zajmowałam się odzyskiwaniem utraconych korzyści.

**Mandat 33:** Ja chciałam wesprzeć głos Pani, dlatego że zgadzam się z tym, że nie możemy nie podejmować działań, mówiąc, że coś jest trudne, no ok, jest trudne, ale jest do zrobienia i trzeba to zrobić, no nie jedna rzecz jest trudna na osiedlu i też się robi, znaczy powinna zostać zrobiona i część z nich się robi, a ponieważ Pani złożyła wniosek formalny, no to rozumiem, że teraz ma być przegłosowany, tak? Co jakoś też zobowiązuje potem zarząd do podjęcia takich działań. Ale to są obrady, czy to ma być wniosek w takim razie, czy to ma być w wolnych wnioskach?

**Mandat 15:** W regulaminie jest ściśle opisane czego mogą dotyczyć wnioski formalne. Zacytuję. Skreślenie sprawy z przyjętego porządku obrad, ograniczenie czasu przemówień, zamknięcie listy mówców w danej sprawie, zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania, głosowanie bez dyskusji, przerwanie obrad i odroczenie obrad na inny termin, zmiany kolejności i sposobu głosowania, przeprowadzenie głosowania tajnego, sprawdzenie listy obecnych członków, ponowne przeliczenie głosów. To są sprawy stricte formalne, więc merytoryka tutaj nie podchodzi.

**Prezes:** Należy zgłosić to w wolnych wnioskach i zarząd będzie zobowiązany przyjrzeć się temu i udzielić Państwu odpowiedzi. To jest najprostsze. Złóżcie Państwo wnioski, że zarząd ma przejrzeć całą dokumentację finansową i wykazać, czy rzeczywiście można pójść też taką drogą prawną. I zarząd będzie zobowiązany, bo za takie rzeczy jest zarząd odpowiedzialny.

**Mandat 15:** Natomiast skoro mam mikrofon, to chciałabym jeszcze do Pań się zwrócić, bo Panie są bardzo aktywne i widać, że po prostu mają wiedzę. Prosimy o wsparcie, bo łatwo jest wymagać, rzeczywiście siedzieć po tamtej stronie. Mamy tutaj łożę szyderców, ale mamy ludzi, którzy widać, że się orientują w tematach i zadają bardzo konkretne pytania. Ale proszę nas wesprzeć. Jesteśmy samorządem, pracujemy po godzinach. Proszę po prostu o empatię i o utożsamianie się z naszymi wspólnymi problemami, bo łatwo jest wymagać. Państwo, w ogóle mam wrażenie, nie docenicie tego, co zrobiła dla nas Pani Katarzyna. Jeszcze wrócę do wyborów rady, bo być może powinniśmy do tego wrócić, bo być może to będzie generować problem w najbliższym roku i będziemy musieli zwoływać nadzwyczajne walne. Pracujemy społecznie. Pani Katarzyna wykonała wielką pracę, dzięki temu dzisiaj praca Rady nie jest już tak obciążająca. Może za późno występuję z tym, bo przeszliśmy dalej w tematyce, ale może jednak powinniśmy wrócić do wyborów i liczyć na Państwa wsparcie. A jeżeli nie, to mam do Pań, apel konkretny, żeby zaangażować się w pracę tej spółdzielni. Nawet nie jako członek Rady

Nadzorczej, ale podpowiedzieć. Ma Pani konkretne doświadczenie. Proszę nas wesprzeć, dziękuję.

**PWZ :** Co wtorek jestem w spółdzielni i bardzo chętnie posłucham, żeby ktoś mnie chociażby nakierował, bo ja nie jestem specjalistą od tej sprawy.

**Mandat 33:** Ja tylko chciałam powiedzieć, że jak najbardziej, ja się bardzo zgadzam z tym, co Pani powiedziała, jak najbardziej. I oczywiście, no myślę, że każdy powinien jakoś dokładać coś od siebie, na tyle, ile może i umie. I na tyle, ile może, bo też wydaje mi się, że jak się ktoś zgłosi do Rady Nadzorczej, a potem będzie tylko tam figurował, to to też jest bez sensu, prawda? Czyli jednak to musi być chyba człowiek, co będzie w stanie poświęcić. I tutaj używam tego czasownika z rozmysłem poświęcić, bo to jest praca pro publico bono, prawda? Więc jak najbardziej wydaje mi się, że Pani też bardziej o to chodzi, żeby nie od razu mówić nie przed podjęciem próby, ale tak jak Panie to przedstawiły przed chwilą, że proszą o wsparcie, jak się to robi, jak się do tego zabrać, to zupełnie inaczej brzmi. I wydaje mi się, że to jest rozwiązanie.

**PWZ:** Ja to robię dla siebie, bo jestem w tej spółdzielni od 93 roku, razem z mężem podpisaliśmy umowę ze spółdzielnią. Naprawdę przez chyba półtora roku, nie wiedzieliśmy, czy zostaniemy z dziurą w ziemi albo rozpoczętą budową i bez pieniędzy, które wpłaciliśmy. Tu były grupy ludzi, którzy naprawdę na początku działały, żeby w ogóle te budynki powstały.

**Prezes:** Proszę państwa, ja naprawdę nie wiem o co chodzi. Ten wątek został rozpoczęty propozycją, żeby zarząd rozszerzył proces sądowy o utracone korzyści. Przecież nikt nie powiedział nie. Przecież powiedziałem tak, proszę zgłosić to w wolnych wnioskach i to jest zobowiązanie dla zarządu. Zarząd się będzie musiał na tym pochylić, zobaczyć i udzielić państwu odpowiedzi.

**PWZ:** Dobrze, proszę państwa, czy są jeszcze jakieś pytania do tej informacji, która była udzielona głównie przez naszego mecenasa do statusu spraw związanych z biurem rachunkowym REMAR. Właściwie jesteśmy w tej chwili, bo pierwsza sprawa cywilna była 15 marca, teraz chyba na koniec maja będzie druga, ale też będą jeszcze przesłuchiwane księgowo, później będą również panie z byłego zarządu. Wiemy dobrze, że w prokuraturze i te panie były przesłuchiwane te panie jak również pan Włodek, a także zarząd, który podpisywał tę umowę.

*Dobrze, czy są jeszcze jakieś pytania do tego tematu? Nie ma?*

**Mecenas:** Proszę państwa, to nie jest standardowa sytuacja. Zasadniczo powinniśmy się kierować porządkiem obrad i ustawa jest taka, że powinniśmy się sztywno tego trzymać. I nie ma odstępstwo od tego, możemy skreślić jakiś punkt. A poza tym jesteśmy w sytuacji już gdzie ten punkt był omówiony. Zostało zaprotokołowane, że nikt się nie zgłosił, przeszliśmy do kolejnego punktu. Więc to jest sytuacja delikatnie mówiąc nietypowa i obciążona ryzykiem, że taki wybór będzie podważany. I pytanie co po tym, jak będzie podważony, głosowanie Rady Nadzorczej będą podważone?

**Mandat nr 12:** Nie chcę tu polemizować z tym co pan mówi, ale wątpliwe to nie znaczy niemożliwe, czyli jeżeli my jesteśmy mimo wszystko najważniejszym organem w tej spółdzielni, bo to jest walne zgromadzenie członków w spółdzielni. I jeżeli pojawiła się teraz osoba, no

bardzo ważna osoba, dlatego że ta osoba wsparłaby działanie Rady Nadzorczej. W związku z tym myślę, że my jako walne zgromadzenie, w jaki sposób proszę pana odpowiedź albo my po prostu zdecydujemy, że dopuszczamy do ponownego, zacznie do ponownego, do głosowania osoby, która być może teraz się pojawiła, przemyślała i powiedziała, że tak ja chciałabym. No szkoda, myślę już rezygnować w ogóle z przegłosowania takiej kandydatury, bo ona naprawdę jest wsparciem dla Rady Nadzorczej.

**Prezes:** Proszę państwa, nikt nie ma żadnych wątpliwości, jest jedynie problem formalny, problem prawny, prawo spółdzielcze jest bardzo rygorystyczne. Jeżeli ktoś zaskarży i dobrze zaskarży tą uchwałę, jeżeli taka osoba będąc w radzie będzie podejmowała też uchwały, robi się wielki bałagan w spółdzielni, jest takie ryzyko. Ale tu nie ma złej woli, każdy by chciał, żeby Rada była w konkretności.

**Mandat nr 12:** Proszę pana, proszę o zdanie prawnika, czy mógłby pan przywołać konkretny artykuł, który, no przeciwstawia się akurat takiemu podejściu. Co jest zabronione, co my łamiemy i który przepis prawa? Bardzo proszę, gdyby pan to odczytał.

**Mecenas:** Proszę pani, ja też bym chciał znaleźć rozwiązanie, no to nie jest tak, że ja tutaj się upieram dla upierania, tylko jest to ryzyko, o którym powiedział pan prezes. Już pan nie odpowiada. Artykuł 8 ze znaczką 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówi o zasadach organizacji wolnego zgromadzenia. Wreszcie jeszcze chwilę muszę się zastanowić, może przejść do kolejnego punktu, ale no to nie jest naprawdę sytuacja standardowa.

**Mandat nr 12:** Jeżeli nie możecie państwo wprost znaleźć przepisu prawa, który my łamiemy, to w ogóle nad czym my się zastanawiamy, bo my mamy jeszcze kilka bardzo ważnych punktów do omówienia, a my blokujemy i betonujemy pracę rady nadzorczej. A jest 20:30 i tak bardzo proszę, no jakoś przyspieszyć to wolne zgromadzenie, bo to jest sprawa moim zdaniem bardzo prosta.

**Prezes:** Dajmy trochę czasu panu Mecenasowi, a my idźmy dalej porządkiem i tak nic nie zmienimy. Jeżeli się okaże, że będzie można jeszcze raz wrócić do głosowania, to troszeczkę później wrócimy, bo rzeczywiście nie ma sensu tracić czasu.

#### **Ad.15 Informacje związane z remontami balkonów**

**PWZ:** Dobrze, pan Mecenas sprawdza punkt, a ja przekazuję tutaj mikrofon członkowi Zarządu i to będzie informacja na temat remontu balkonów.

**Włodzimierz Czajka – Członek Zarządu:** Remont balkonów został zapoczątkowany w 2020 roku, tam była chyba wtedy cena 1400 czy 1300 zł za metr kwadratowy powierzchni płyty i 800 zł za balustrady, za metr balustrady. Obecnie pozostały do zrobienia trzy słupki na patio, dwa słupki na Mielczarskiego 8, dwa balkony te najwyższe i dwa narożne i jeden słupek Pod Lipą 8 i to w tym roku zrobimy. W związku z tym, że na koniec roku 2023 mieliśmy dosyć już istotną sumę, którą można było przeznaczyć na remont balkonów i nie tylko zresztą, bo zostały zrobione też czerpnie, ponieważ był problem z zalewanym garażem. Te czerpnie już praktycznie są zrobione. Złożone zostały dwie oferty na wykonanie remontu balkonów. Firma, która wykonywała wcześniejszy remont okazała się bardzo droga. Druga firma zaproponowała 2600

zł i niżej już nie chciała zejść z ceny, i za balustrady 1400 zł i z tą firmą Spółdzielnia podpisała umowę. Państwo widziecie stoją już słupki i trwają prace, balkony w tym roku będą skończone. Zostaną nam tylko loggie na Pod Lipą 8, ale tam to będzie inna technologia, także do tego wrócimy w następnym roku. Remont zaczęliśmy 6 maja, a przypuszczalnie skończymy pod koniec sierpnia, może we wrześniu. Dużo zależy od pogody, bo jeśli pogoda będzie dobra, to będzie szybciej, Firma powiedziała, że zrobi to w 3 miesiące, może się poślizgnąć ze względu na pogodę, powiedzmy o miesiąc. Szybciej robią niż poprzednicy, dużo szybciej. I są lepsi rzeczywiście, porządniejsi i czystszy.

*Rozpoczęła się dyskusja w sprawie prowadzonego remontu. Członkowie zgłaszali indywidualne problemy związane z ich balkonami.*

**PWZ:** zakończyła dyskusję w sprawie remontu balkonów.

**Mecenas:** Przepraszam, ja może wrócę do kwestii tego głosowania. Myślę, że można. Jeżeli chodzi o głosowanie, to co do zasady mamy artykuł 8 ze znacznikiem 3 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi o tym, że walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w ustawie. Przyjęty został porządek obrad i co więcej, my jakby przeszliśmy przez ten punkt. Natomiast jak rozumiem, w protokole tak zostało zapisane, że nikt się nie zgłosił i nie było poddane pod głosowanie tej uchwały. I teraz zgodnie ze statutem, zgodnie z paragrafem 45 ust. 2 walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego walnego zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Więc w zasadzie można też tutaj tak argumentować, że po złożeniu wniosku formalnego walne zgromadzenie zdecyduje o zmianie kolejności rozpatrywania spraw i tym samym uzna, że tam ten punkt nie był rozpatrzony de facto, bo nie było poddane pod głosowanie. To jest takie wyjście, które w tej sytuacji jest możliwe. Nie jest stuprocentowe, ale wydaje mi się, że powinno to zostać uznane jako prawidłowe. Złożyć wniosek formalny o zmianę porządku i przesuniemy to, no myślę, że na koniec, tak, przed wolnymi wnioskami byśmy to zrobili.

**Mandat nr 30:** Zgłaszam wniosek formalny w sprawie zmiany kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad poprzez rozpatrzenie punktu 13 jako punktu 22.

Punkt 21 to jest uchwała zgłoszona przez członków i po tej uchwale, czyli punkt 22 będzie głosowanie w sprawie wyboru do rady nadzorczej. A potem będą wolne wnioski.

**PWZ:** stwierdziła, że został zgłoszony wniosek formalny o zmianę kolejności w porządku obrad, tj. punkt 13 będzie rozpatrywany w punkcie 22, a punkt 22 przechodzi na punktu 23 porządku obrad. w sprawie zmiany porządku obrad i przeprowadziła głosowanie.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** poinformowała o wynikach głosowania: za było 68 osób, przeciw 2 osoby, wstrzymała się 1 osoba. Wniosek został przyjęty.

## Wynik głosowania nad wnioskiem formalnym o zmianie kolejności w porządku obrad

Za jest 68 głosy.

Przeciw jest 2 głosów

wstrzymało się 1 głos

### Ad.16 Informacje związane z zadłużeniem Członków Spółdzielni „AR-Moczydło”

**PWZ:** przedstawiła informacje o windykacji. Zanim spółdzielnia rozpocznie windykację, musimy maksymalnie uporządkować wszystkie kartoteki, również przed uruchomieniem e-kartoteki, która będzie dla Państwa udostępniona. Więc jeżeli chodzi o windykację, to właściwie ta informacja, którą w tej chwili przekazuję, dotyczy nie stanu na koniec grudnia 2023, tylko jest na koniec kwietnia, czyli tak jak mamy na bieżąco rozliczony miesiąc kwiecień w księgach. Nie mamy żadnych problemów z terminowym płaceniem przez lokale użytkowe. Wszystkie te lokale bardzo ładnie płacą, tutaj mamy dodatkowe jeszcze prace związane z tym, że księgowość musi przygotować faktury, ale terminy płatności właściwie są zawsze przestrzegane, wszelkie rozliczenia robione są zgodnie z terminami na fakturach. Nasza spółdzielnia to jest 135 mieszkań i 5 lokali użytkowych. 120 lokali płaci terminowo co do miesiąca, to nie zawsze znaczy do 10 dnia miesiąca. W naszych regulaminach jest, że powinniśmy płacić opłaty związane z eksploatacją do 10 dnia każdego miesiąca. Dlaczego jest to ważne? Dlatego, że wszystkie największe faktury płacimy z reguły do tego terminu. Z reguły do dziesiątego wpływa jakieś 159 tys. , wiele osób wpłaca do końca miesiąca. Są też osoby, które płacą już na koniec miesiąca awansem na kolejny miesiąc. Ale faktycznie tutaj prosilibym, żeby państwo, jeżeli byłoby to możliwe, jednak przestrzegali tego terminu zgodnego z regulaminem do dziesiątego dnia miesiąca .

**PWZ:** omówiła poziom zadłużenia na poszczególnych budynkach. Ja rozumiem, że mogą być jakieś kłopoty z płatnościami, ale chciałabym, żeby Państwo zrozumieli, że Spółdzielnia może się tylko gospodarować tymi środkami, które my wpłacimy. Więc jeżeli ktoś nie płaci, to tak naprawdę rachunki są płacone przez te osoby, które płacą. Konieczne jest poprawienie terminowości płatności, tak żeby ten 10 dzień miesiąca, tak jak jest w regulaminie, był jednak dotrzymywany. No i uprzedzam, jeżeli chodzi o te 120 lokale, to ja mogę tylko bardzo podziękować, że jesteście fair i nie myślicie o tym, żeby korzystać z środków, które są płacone przez naszych sąsiadów. Więc zaczniemy indywidualne rozmowy, ewentualne ugody. Największy problem jest z lokalami wynajmowanymi. Dlaczego? Ja już to po prostu bardzo drobiazgowo analizuję, bo są takie lokale, że my wiemy, że są wynajmowane, ale za te lokale płacą zupełnie inne osoby. No właśnie, powinni rzeczywiście właściciele, ale jest inaczej, albo jest to na tej zasadzie, że my nie mamy kontaktu do właściciela, wrzucamy do skrzynki informację o zmianie czynszu, ale osoby te płacą cały czas według czynszu naliczonego w latach ubiegłych. Jak Państwo pamiętają, od 1 grudnia zostały zrobione indywidualne rachunki w banku. I wtedy mamy zrobiony taki transport automatyczny, że pani księgowa nie wprowadza ręcznie każdej płatności, tylko zaciąga import elektroniczny. No i tu niestety mamy jeszcze około 15 osób, które cały czas płacą na stary rachunek. A na fakturach oraz naliczeniach jest ten nowy, indywidualny rachunek. Bardzo proszę zwrócić uwagę, bo też będziemy do Państwa



pisać, jeżeli będzie kontakt mailowy. Mamy już w tej chwili 46 nowych oświadczeń. Także zaczynamy mieć coraz więcej informacji, z danymi do kontaktu z Państwem. Stąd będziemy zwracać uwagę, żeby właśnie wpłacać na indywidualny rachunek, bo to nam ułatwi przygotowanie po pierwsze kartoteki, po drugie, szybszą windykację, dlatego że import robi się bardzo szybko. Także taka moja gorąca prośba. I to jest właściwie to, co chciałam Państwu powiedzieć na temat tego, jaki jest stan zaległości, który jest związany z naszymi lokalami. Czy są jakieś pytania?

**Mandat 7:** Zachęcona pani apelem, żeby się dogadywać, właśnie się dogaduję. Zaczynicie Państwo wprowadzać zmiany opłat zgodne z prawem. Zaczynicie Państwo wyznaczać opłaty zgodne z prawem. Ja muszę tutaj zająć stanowisko, ponieważ przed chwilą pani pokazała numer naszego lokalu, lokal 74, rzekome zadłużenie, przypisane nam, to ponad 20 tysięcy. Nie mamy tego zadłużenia. Mamy wygrane dwie sprawy sądowe, w których zostało orzeczone. Ok, w pierwszej instancji, ale ze spokojem czekamy na wyrok w drugiej instancji. I tego długu nie będzie, a mało tego spółdzielnia będzie musiała nam jeszcze oddać spore odsetki. I dlatego, aby sprawy poszły do przodu, w trosce o finanse spółdzielni, naprawdę apeluję o to, żebyście się Państwo przede wszystkim wycofali z opłaty od lokalu, ponieważ pozwoli pani, że jeszcze tylko skończę, ponieważ zgłosiło się do mnie wiele osób, które sygnalizują, że będą upominać się o to, co im bezprawnie zabrała spółdzielnia. W związku z powyższym, ta sytuacja finansowa może się jeszcze pogorszyć.

Został zgłoszony wniosek formalny o zamknięcie dyskusji na temat informacji o windykacji. (na nagraniu nie można rozpoznać nr mandatu)

**PWZ:** zarządziła głosowanie nad wnioskiem formalnym o zamknięcie dyskusji na temat informacji o windykacji.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** poinformowała o wynikach głosowania: za było 60 osób, przeciw 4 osoby, wstrzymała się 5 osoba. Wniosek został przyjęty.

#### **Wynik głosowania nad wnioskiem formalnym o zamknięcie dyskusji**

Za jest 60 głosy.

Przeciw jest 4 głosów

wstrzymało się 5 głos

#### **Ad.17 Informacja w temacie Uwłaszczenia lokali- prezentacja stanu obecnego. Prezentacja opinii prawnej na temat możliwości dalszego postępowania.**

**PWZ :** To jest informacja na temat uwłaszczenia lokali, prezentacja stanu obecnego, prezentacja opinii prawnej na temat możliwości dalszego postępowania, dyskusje i podjęcie ewentualnej uchwały upoważniającej zarząd do dalszych działań.

**Prezes:** Szanowni państwo, jeżeli chodzi o uruchomienie procesu wyodrębnienia lokali w zasobie spółdzielni, ta sprawa jest priorytetem dla obecnego zarządu. Jeżeli chodzi o przepisy

prawa, sytuacją idealną byłoby, że w wyniku tego procesu uzyskalibyśmy 3 niezależne budynki. To znaczy, przepraszam, 3 jednobudynkowe nieruchomości. Na chwilę obecną mamy dwie nieruchomości, jedna nieruchomość to budynek Pod Lipą 8 - to jest budynek z jedną księgą wieczystą. Natomiast druga nieruchomość to jest nieruchomość obejmująca 2 budynki Mielczarskiego 8 i 10. Jeżeli chodzi o nasz zasób tak naprawdę, po względem gospodarczo-technicznym, mamy, można powiedzieć, jedną nieruchomość. To są pewne zaszłości z przeszłości. Ja to nazwałem grzechem pierworodnym tej spółdzielni, aczkolwiek nie krytykuję założycieli tej spółdzielni budowniczych też, bo być może inaczej nie można było. Do czego zmierzam? Budynek Pod Lipą 8 jest tak gospodarczo i technicznie związany z dwoma budynkami, z Mielczarskiego 8 i 10. Chodzi o węzły ciepłne. Połowa budynku, przepraszam, Pod Lipą 8 ma wspólny węzeł z Mielczarskiego 10, a druga połowa z Mielczarskiego 8. Następną sprawą jest jeden transformator i kwestia jeszcze piwnic. Ktoś kiedyś robił przydziały i dziś jest taki stan faktyczny, że mieszkańcy budynku Pod Lipą 8 mają pomieszczenia gospodarcze, piwnice w innych budynkach. I taką sytuację mamy obecnie. I teraz Zarząd proponuje Państwu i poddaje pod dyskusję, żeby cały nasz zasób scalić w jedną nieruchomość i dopiero w takim zasobie uruchomić proces wyodrębnienia lokali. Uprzedzając tą propozycję poprosiliśmy pana mecenas o wykonanie opinii prawnej. I jest to możliwe, jest to wskazane.

**Mecenas:** Proszę państwa, tutaj stan faktyczny został przedstawiony i kłopoty dotyczące relacji między tymi budynkami. To są dwa problemy. Pierwszy to są pomieszczenia przynależne tak nazwiemy te piwnice w innych budynkach. Drugi to jest kwestia infrastruktury technicznej, która też jest, z której korzystają trzy budynki. I teraz, jeżeli my przeprowadzimy ten proces wyodrębnienia lokali, zgodnie z przepisami art. 40-42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to te samoistne lokale mieszkalne, wyodrębnione zostaną, natomiast powstanie problem piwnic, ponieważ zgodnie z ustawą o własności lokali, pomieszczeniami przynależnymi, mogą być tylko pomieszczenia znajdujące się w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej, co ten lokal główny. Czyli jeżeli mamy lokal mieszkalny Pod Lipą 8 i go wyodrębnimy jako odrębną własność, no to pytanie, jaki jest status prawny piwnicy na Mielczarskiego 10 i to jest pierwszy problem. No i oczywiście jest kwestia infrastruktury technicznej, jak z niej korzystać, czy po prostu trzeba ustanawiać określone służebności wzajemnie między tymi budynkami, żeby to funkcjonowało. I teraz jeżeli chodzi o to procedurę wyodrębnienia, no to zarząd musi przygotować stan do tego wyodrębnienia i ustawa mówi o możliwości łączenia czy scalania nieruchomości lub wyodrębniania nieruchomości jednobudynkowych. No i rzeczywiście jest tak, że intencją ustawodawcy jest to, aby były tworzone nieruchomości jednobudynkowej. To powinien być stan optymalny, ale nie jest to stan jedyny możliwy. To znaczy ustawa mówi o tym, że nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona, tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie lub działka, na której posadowione jest budynek pozbawione z dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. I teraz nie ma tutaj definicji, co to znaczy w sposób uniemożliwiający rozdzielanie. Natomiast z analizy prawnej tego wszystkiego i problemów jakie się tworzą w sytuacji, gdybyśmy zrobili taki podział na trzy odrębne budynki, no to wydaje się, że utworzenie jednej wspólnej nieruchomości ma szereg zalet. Przede wszystkim jest to



kwestia tych piwnic, ponieważ na osoby, którym przysługują te prawa spółdzielcze własnościowe do lokalu, w momencie wyodrębnienia mieszkań, tracą oni te piwnice. I oczywiście można myśleć o ustanowieniu również służebności, tylko pamiętajmy, że jest to prawo słabsze, niż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i pytanie, dlaczego to osoby miałyby to tracić. I jest kwestia też rozliczeń, bo jeżeli wyodrębnimy lokale to stanowią one jakiś udział w całości, na podstawie tego metrażu ustalane są na przykład opłaty, natomiast na podstawie służebności to pomieszczenie przynależne nie będzie się wliczać do tego metrażu. Oczywiście można wymyśleć w jakiś sposób rozliczenia, ale to bardzo komplikuje sytuację. Więc tutaj jeżeli chodzi o pytanie właśnie, jak to przeprowadzić i czy to jest w ogóle dopuszczalne, żeby to połączyć. Jeżeli chodzi o kwestie wieczystoksięgowe, to w moim przekonaniu odpowiedź jest pozytywna. To znaczy art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mówi, że jest możliwe połączenie przez tego samego właściciela kilku nieruchomości. Oczywiście w sytuacji, gdzie te nieruchomości graniczą, ale również w sytuacji, kiedy nie graniczą, czyli w takiej sytuacji jak tu, bo mamy drogę pomiędzy. Te nieruchomości tworzą całość gospodarczą. Uważam, że ten warunek jest jak najbardziej spełniony. Sam fakt, że to są spółdzielcze nieruchomości. Mamy tutaj spółdzielnię, to jest całość gospodarczą. Do tego dochodzi ta zależność, tego węzła ciepła czy stacji transformatorowej. To wszystko powoduje, że należy traktować te nieruchomości jako całość gospodarczą. To moim zdaniem przesądza, postępowanie wieczystoksięgowe odbywa się na wniosek spółdzielni, czyli zarządu i na podstawie jego świadczenia. Jeżeli chodzi o kwestię ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy w ogóle problemu tego scalania, to było przedmiotem rozważań i Sądu Najwyższego i znalazłem wyroki, w których sądy stwierdzały, że usytuowanie piwnic przynależnych do lokali na innej nieruchomości jest przeszkodą do wydzielenia odrębnej nieruchomości jednobudynkowej. Teraz tak, mamy jeszcze kwestię przepisów ustawy o spółdzielniach, o księgach wieczystych i hipotece mówiące o tym. Natomiast ja się tylko odniosę, bo ja widzę, że tu już podnoszone są głosy, co do kwestii kolizji praw i ewentualnej umowy, umowy pomiędzy osobami uprawnionymi z tych ograniczonych praw rzeczowych. Żeby to wyjaśnić. W księdze, w dziale trzecim każdej z tych nieruchomości są ustanowione prawa rzeczowe ograniczone, czyli te spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. I rzeczywiście jest przepis, który mówi o tym, że połączenie nieruchomości wymaga przedstawienia umowy pomiędzy tymi uprawnionymi z tych ograniczonych praw rzeczowych, czyli ich zgody na takie scalenie. Natomiast są komentarze i orzecznictwo, które mówi o tym, że to dotyczy sytuacji, kiedy faktycznie następuje konkurencja tych praw ograniczonych. Czyli to nie chodzi o spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, tylko na przykład o sytuację, gdy mamy wierzycieli dla których ustanowione są hipoteki w księgach, no to wtedy oczywiście jest problem. Mamy dwóch, jeden wierzyciel jest na jednej nieruchomości, drugi na drugiej, dokonujemy scalenia i który pierwszy może się zaspokoić z nieruchomości. Natomiast tutaj nie ma takiej sytuacji, są tylko te spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wpisane i dlatego w moim przekonaniu nie jest to przeszkoda. No oczywiście wniosek rozpatruje referendarz, jak do tego podejdzie jest inna kwestia, trzeba przygotować dobrze argumentowany wniosek. Najlepiej by było, gdyby był poparty uchwałą Walnego Zgromadzenia, która opowiada się za takim rozwiązaniem. No bo pamiętajmy, że przecież chodzi o to, aby realizować interesy członków spółdzielni. I teraz jeżeli chodzi w ogóle, jak ta procedura wygląda. Najpierw zostałby złożony wniosek



wieczystoksięgowy o połączenie nieruchomości w jednej księdze wieczystej. Tego dokonuje zarząd i dopiero potem następuje wyodrębnienie lokali na podstawie uchwały Zarządu podjętej zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie. Uchwała oczywiście może być zaskarżana i tutaj oczywiście trzeba się liczyć, że mogą się znaleźć osoby, które będą skarżyły taką uchwałę podnosząc, że nie należało tych nieruchomości scalać. Ale chciałbym, żeby Państwo zwrócili uwagę również na to, że to działa w obie strony. To znaczy brak scalenia nie leży w interesie członków z całą pewnością członków budynku Pod Lipą 8. I gdybym ja był właścicielem mieszkania Pod Lipą i nie byłoby scalenia, to z pewnością bym skarżył, bo chciałbym mieć piwnicę przynależną do lokalu, a nie jakąś tam służebność. Więc te skargi mogą posypać się w obie strony i jakby ryzyko jest w tym wariacie i w tym. Natomiast proszę pamiętać, to podkreślają te orzeczenia, że spółdzielnia ma obowiązek reprezentować wszystkich członków, a nie tylko wybranych i na pewno taka uchwała pomoże zarówno w wniosku wieczystoksięgowym, jak przy ewentualnym sporze, w przypadku skargi na uchwałę o wyodrębnieniu, jeżeli taka się pojawi.

**Mandat 7 :** Proszę Państwa, artykuł 22, ustawy o księgach wieczystych i hipotece, mówi jasno, że żeby doszło do scalenia nieruchomości w sferze wieczystoksięgowej muszą na to wyrazić zgodę wszyscy posiadacze ograniczonych praw rzeczowych na tych nieruchomościach. My mamy 135 lokali, tak się składa, że one są wszystkie są wszystkie z ograniczonymi prawami rzeczowymi. Dla spośród nich, przynajmniej 133 wedle mojej wiedzy, ale tu się mogę mylić, może 3, a może 2, mają prowadzone księgi wieczyste. Jest tak, że walne w ogóle nie może się wypowiadać na ten temat, ponieważ nie jesteśmy do tego władni. Proszę pamiętać, że tutaj jest tylko nas naprawdę nikła liczba, jesteśmy tylko procentem w stosunku do wszystkich mieszkańców, wszystkich posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali, poza tym jest tak, że ktoś może mieć spółdzielcze prawo do lokalu i nie musi być członkiem, może, ale nie musi. Walne nie może decydować za nieobecnych, za nie członków. Ta uchwała jest bezprawna, nie ma żadnej racji bytu i jestem zszokowana, że pan taką uchwałę Walnemu proponuje. Ona nie ma racji bytu, taka kwestia nie leży w kompetencjach walnego jest bezprawna, jest bardzo łatwa do zaskarżenia, nie idźcie tą drogą. Zwłaszcza, że to potwierdził mi dzisiaj radca prawny specjalista od mieszkalnictwa w Departamencie Administracji Publicznej, gdzie pracuje od 9 lat. Były podsekretarz stanu.

**Prezes:** Proszę państwa, specjalnie ja zabrałem głos, a nie pan mecenas, bo pan mecenas powinien się wypowiedzieć, specyfiką mecenasów jest używania specyficznego języka. Ja chcę po prostu tak bardziej ludzkim językiem państwu wytłumaczyć. Wszystkie decyzje, jeżeli chodzi o nieruchomości, podejmuje jej właściciel. Kto jest właścicielem obecnych nieruchomości? Jak pani odpowiada na to pytanie? Kto jest właścicielem? Spółdzielnia. Pani pomyliła wspólnoty mieszkaniowe. Tu się z Panią zgadzam.

**Mandat 7:** A ja mówię o spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, które są ograniczonymi prawami rzeczowymi. I tylko posiadacze wszystkich ograniczonych praw rzeczowych mogą na to się zgodzić.

**Prezes:** Spółdzielnia jest właścicielem i to jest troszeczkę inna władza pośrednia. I to członkowie na walnym podejmują te decyzje.

**Mecenas:** Ja chciałem odpowiedzieć, bo to jest bardzo ważny argument. Mówiłem o tym, ale ja powtórzę jeszcze raz, o co chodzi. Oczywiście jest taki przepis. Art. 22 ustawy o księgach wieczystych hipotece mówi o tym, że nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie. A zatem musi być jakieś forma porozumienia umowy, w której osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe na tej nieruchomości ułożą się do pierwszeństwa. I w dziale trzecim tych ksiąg są oczywiście właściciele wpisani, to są na razie ograniczone prawa rzeczowe. Natomiast znalazłem komentarz i stanowisko, które jest moim zdaniem właściwe i odzwierciedla cel tego przepisu, a nie jest wykładnią literalną, która rozstrzyga kwestie tych kolizji praw. Przecież po co jest ten przepis? Chodzi o to, żeby prawa ograniczone wpisane na jednej nieruchomości i drugiej po połączeniu, nie było wątpliwości, które prawo jest wyżej, które jest niżej, czyli kiedy które zaspokaja się wcześniej. Natomiast to nie dotyczy żadnych ograniczonych praw rzeczowych, ponieważ tutaj mamy po prostu spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Czy dany lokal jest wpisany pod pozycją 1 czy 87, to nie ma żadnego znaczenia. Jeżeli dojdzie do egzekucji z nieruchomości, całej nieruchomości, to nie ma to żadnego wpływu, co się stanie z tymi spółdzielczymi prawami własnościowymi do lokali. One z mocy prawa przekształcą się przy egzekucji w prawa odrębnej własności. A zatem to ułożenie się, co do pierwszeństwa dotyczy, na przykład hipotek, czyli mamy banki na jednej nieruchomości i drugiej i przy połączeniu trzeba rozstrzygnąć, który bank będzie wyżej, który się będzie zaspokajał wcześniej, jak będzie egzekucja z nieruchomości. To zgoda, więc ja uważam, że to jest prawidłowe podejście do tego rozwiązania. I tak, jak wskazałem, może nie powiedziałem tego wyraźnie, ale wskazałem to w opinii, oczywiście, że jest ryzyko, że przyjęcie tego wariantu napotka problemy w Sądzie wieczystoksięgowym czy będzie zaskarżona uchwała o wyodrębnieniu, ale tak jak wskazałem, uważam, że to ryzyko i tak będzie, ponieważ inni członkowie z kolei będą mieli uzasadnione prawo wskazywać, że oni tracą swoje piwnice i dlatego ma być to przeprowadzane w ten sposób. Ja sporządziłem opinię na prośbę zarządu. Ja nie mam żadnego interesu w tym, żeby efekt opinii był taki lub odwrotny, tylko to wszystko ma służyć temu, taka jest myśl zarządu, żeby wspomóc się przy przeprowadzaniu tej całej procedury i znaleźć optymalne rozwiązanie dla wszystkich. Tak mi się wydaje.

**Mandat 33:** Ja jak najbardziej się odzywam do dyskusji w tej sprawie, ale chcę tu dodać pytanie do państwa Łobodzińskich i chyba w szczególności do pani Mai. Jaki jest państwa cel takiego działania? Wydaje mi się, że jesteśmy tutaj wszyscy po to, żeby rozwiązywać sprawy i dążyć do pozytywnych rozwiązań, które są jak najlepsze dla nas wszystkich. I oczywiście jest normalne jak będą sprawy, w których się zgadzamy, w niektórych nie, ale po to są głosowania, że demokratycznie jakoś dojdziemy do porozumienia. Znaczący wybierzemy większością takie, a nie inne rozwiązanie. Natomiast wydaje mi się, że wszyscy zaobserwowaliśmy niepokojący, nawet nie trend, tylko takie podejście, że wszystko jest przez państwa negowane. Dla mnie dużym zaskoczeniem było, dlaczego nawet państwo się wstrzymywali od głosu przy wyborze komisji skrutacyjnej. Już trudno o bardziej neutralną pracę. Nie wiem, czy państwo mieszkają na Mielczarskiego, czy Pod Lipą. Tutaj mamy szereg rozwiązań, mamy wnioski, informacje z sądu najwyższego, jak, kto, kiedy, jakie były wyroki, jakie są możliwe rozwiązania. I pada odpowiedź, czy też komentarz, że to jest bardzo łatwo zaskarżyć, ale po co my mamy to wszystko zaskarżać?

str. 67



Czy też państwo? Co się za tym kryje? Co, jaki to pożytek dla nas przynosi? No przecież my, tak jak pani Katarzyna powiedziała, to my jesteśmy tą spółdzielnią. Więc wydaje mi się, że dochodzimy do jakiejś takiej trochę absurdalnej sytuacji, jaka była przed chwilą, w tym, że pojawił się kandydat do Rady Nadzorczej. Jest to coś, co trzeba rozwiązać, jest to w interesie nas wszystkich. Pojawia się kandydat, a my potem chodzimy wokół tematu, wokół zepsutego jajka, czy aby na pewno. No właśnie o to chodziło, że procedujemy w jakiś przedziwny sposób, zachodząc w głowę, czy rzecz po prostu tak rozsądna, jak wrócenie do tematu, który wcześniej nie rozwiązany, jesteśmy na walnym zgromadzeniu, które nie jest tak łatwo zwołać. I mamy coś do załatwienia, mamy możliwość, bo pojawia się osoba i potem musimy sobie kołować, czy sprawdzać 350 przepisów, czy aby na pewno nie wchodzimy w jakąś kolizję z prawem.

*Dalej miała miejsce chaotyczna wymiana zdań.*

**Prezes:** I proszę państwa, jeszcze ja chciałem zabrać głos. To znaczy, proszę państwa, państwo mają prawo do swojej wizji, do swoich argumentów i przekonywania innych. My jako zarząd też mamy prawo do wizji, jesteśmy właśnie transparentni, chcieliśmy to z państwem przedyskutować. I nie zarzucajmy sobie brak prawa, bo tak nie jest. Państwo macie prawo, tak jak powiedziałem, to mieszkańcy w końcu zadecydują, czy chcą scalenia, czy zabawy w podziały i ewentualne konsekwencje.

*Dalej miała miejsce chaotyczna wymiana zdań.*

**PWZ:** Jesteście Państwo członkami tej samej spółdzielni. I macie w nosie wszystkich pozostałych członków spółdzielni, bo rada nadzorcza to są członkowie spółdzielni. Jak mówiłam, może to być pani, która sprząta, pani, która jest księgową, ktoś to jest profesorem, ale w zupełnie innej dziedzinie. Tak mogę pokazać tysiąc pism. Proszę państwa, kto bardzo chce, z digitalizowałam wszystkie pisma i wszystkie odpowiedzi, jakie ci państwo otrzymali. I naprawdę mogę państwu pokazać, że propozycji współpracy było mnóstwo. Były tylko warunki. Proszę zrobić to, proszę zrobić to. Ja się nie zgadzam. Proszę wywalić zarząd. Proszę to. To jest takie podejście. Ja myślę, że to polega na tym, że w takiej brudnej wodzie łatwo brylować. Więc albo my jako członkowie spółdzielni, wreszcie się zjednoczymy i pójdziemy dalej, albo będziemy cały czas w sporze prawnym i będziemy musieli płacić co miesiąc panu mecenasowi.

**Prezes:** Proszę państwa, mamy podstawę prawną. Dlaczego Walne może się zająć w sprawie?

**Mecenas:** Dlaczego uchwała Walnego? Oczywiście wniosek wieczystoksięgowy składa zarząd. Procedura wyodrębnienia lokali też jest określona, jakie działanie musi podjąć zarząd. Natomiast Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę zgodnie z paragrafem 42 Statutu, który mówi o uchwalaniu kierunku rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, kulturalnej spółdzielni. A poza tym zawsze może zająć stanowisko w sprawie, jako najwyższy organ spółdzielni. I to jest zajęcie stanowiska w sprawie, które ta uchwała po prostu pomoże zarządowi przeprowadzić i osiągnąć cel, czyli rozwiązanie tego problemu. Proszę Pani, zarząd może złożyć wniosek o połączenie. To co Pani chce podważyć? Prezes mógł to zrobić w zeszłym tygodniu.

**PWZ:** Cała czteroosobowa rada tej kadencji chce, żeby było wszystko transparentnie. Dlatego chcemy Państwa informować.

*Następnie trwała jeszcze dyskusja w sprawie. Po czym Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia zamknęła dyskusję informując, że Zarząd później na bazie tej uchwały podejmie dalsze kroki, bądź poprosi jeszcze o jedną opinię prawną.*

**PWZ** : Czyli mamy uchwałę numer 11 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR Moczydło w Warszawie z dnia 23 maja 2024 roku w sprawie połączenia w jedną nieruchomość, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej AR - Moczydło nieruchomości położonych przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 oraz pod Lipą 8 w Warszawie w celu wyodrębnienia własności lokali w zgodzie z artykułem 42 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Na podstawie paragrafu 42 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie zobowiązuje zarząd Spółdzielni do podjęcia czynności mających na celu połączenie w jedną nieruchomość znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło następujących nieruchomości. Nieruchomość objętą księgą wieczystą WA2M/00147788/0, położoną przy ulicy Pod Lipą 8 w Warszawie oraz nieruchomość objętą księgą wieczystą WA2M/00147787/3, położoną przy ulicy Mielczarskiego. A następnie określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości powstałej na skutek połączenia wyżej wymienionych nieruchomości i podjęcia w tym celu uchwały odpowiadającej wymogom, o których mowa w art. 42 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS**: poinformowała o wynikach głosowania. Za głosowało 52 osoby, przeciw 5 osób, wstrzymało się od głosu 13 osób, co oznacza, że **uchwała została podjęta**.

**Wynik głosowania na uchwałą w sprawie połączenia w jedną nieruchomość, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej AR - Moczydło nieruchomości położonych przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 oraz pod Lipą 8 w Warszawie**

Za jest 52 głosy.

Przeciw jest 5 głosów

wstrzymało się 13 głosów

Podjęto **Uchwałę nr 11/2024** w sprawie w sprawie połączenia w jedną nieruchomość, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej AR - Moczydło nieruchomości położonych przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 oraz pod Lipą 8 w Warszawie w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 11/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**

*w sprawie połączenia w jedną nieruchomość znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” nieruchomości położonych przy ul. Mielczarskiego 8 i 10 oraz Pod Lipą 8 w Warszawie, w celu wyodrębniania własności lokali zgodnie z art. 42 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych*

Na podstawie § 42 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwala co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do podjęcia czynności mających na celu połączenie w jedną nieruchomość znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” następujących nieruchomości:

- nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00147788/0, położonej przy ul. Pod Lipą 8 w Warszawie,
- nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA2M/00147787/3, położonej przy ul. Mielczarskiego 8 i 10 w Warszawie,

a następnie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości powstałej na skutek połączenia ww. nieruchomości i podjęcia w tym celu uchwały odpowiadającej wymogom, o których mowa w art. 42 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała Nr 11/2024** w sprawie połączenia w jedną nieruchomość, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej AR - Moczydło nieruchomości położonych przy ulicy Mielczarskiego 8 i 10 oraz pod Lipą 8 w Warszawie stanowi załącznik nr. 18 oraz materiały prezentowane Walnym Zgromadzeniu - opinia Kancelarii która stanowi załącznik nr.19 do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**Ad.18 Omówienie tematu spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w BOŚ Bank na elewację, prezentacja stanu obecnego wyliczenia i propozycje dalszych kroków postępowania.**

**PWZ:** omówiła temat spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w BOŚ Banku na elewację, zaprezentowała aktualny stan zadłużenia i omówiła propozycję dalszych kroków postępowania

(prezentacja jest załącznikiem do protokołu). Poinformowała, że ważna jest opinia członków spółdzielni i być może potrzebne jest podjęcie uchwały zobowiązującej Zarząd i Radę Nadzorczą do dalszych działań. Spółdzielnia na trzy budynki zaciągnęła kredyt na 2 540 000 złotych. Najbliższa rata kredytu zejdzie na koniec maja, czyli na 1 maja 2024 r. mamy kredyt spłacony w kwocie 1 337 930 złotych. Odsetki, które przez te lata zapłaciliśmy, to jest 611 668 złotych. W tej chwili odsetki wynoszą 8,84%. Kiedy kredyt był udzielany, odsetki wynosiły 2%, czyli nasze zadłużenie na 1 maja br. wynosi 1 202 000 tysięcy złotych. Rata kapitałowa dla całej spółdzielni wynosi dokładnie 17 255 074 zł. Ostatnią transzę kredytu spłacimy w 2030 roku. Są osoby, które są zainteresowane i umowa kredytowa to przewiduje, jednorazową spłatą kredytu w części przypadającej na ich lokal. Oczywiście te kwoty są różne dla różnych budynków. Dla spółdzielni oznacza to szybsze spłacenie kredytu i mniejsze odsetki. Może to wpłynąć korzystnie na standing finansowy spółdzielni i możliwości uzyskania ewentualnie jakiegoś kredytu. Są osoby, dla których nie jest problemem jednorazowa spłata części kredytu przypadająca na ich mieszkanie i będzie się to wiązać z tym, że te osoby będą miały odpowiednio zmniejszony fundusz remontowy. To trzeba rzeczywiście wyliczyć indywidualnie dla każdej osoby, bo po pierwsze, każdy budynek ma w innym momencie pobrany kredyt, w innym momencie będzie spłata i w zależności od wielkości mieszkania, bo to rozliczamy do metra, więc wyliczenie będzie różne dla każdego mieszkania. Ważna jest opinia mieszkańców, czy w ogóle jest zainteresowanie wcześniejszą spłatą kredytu. Umowa kredytowa przewiduje jedynie, że trzeba będzie zapłacić 1% prowizji. I oczywiście będzie trzeba ustalić dokładne warunki, kto będzie mógł z tego skorzystać. To wszystko będzie w uchwale Rady Nadzorczej po uzgodnieniu propozycji, którą będzie Zarząd musiał przygotować.

*Odbyła się dyskusja na przedstawiony temat.*

**PWZ:** zamknęła dyskusję i zarządziła głosowanie nad projektem uchwały nr 12 w sprawie ustalenia różnych stawek opłat na fundusz remontowy dla tych członków spółdzielni, którzy wyrażą zainteresowanie dokonaniem jednorazowej spłaty należnej kwoty kredytu inwestycyjnego na elewację wyliczoną indywidualnie dla mieszkania. Została przeczytana uchwała nr. 12.

Na podstawie paragrafu 42 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie Walne Zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło uchwała co następuje. Walne Zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie upoważnia Radę Nadzorczą spółdzielni oraz Zarząd do przygotowania stosownych dokumentów do wprowadzenia w spółdzielni różnych stawek opłat na fundusz remontowy dla członków spółdzielni, którzy dokonają jednorazowej spłaty należnych dla ich mieszkań kwot kredytu uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** poinformowała o wynikach głosowania: za podjęciem uchwały nr 12 głosowało 64 osoby, przeciw 0, wstrzymało się 5 osób, a więc **uchwała została podjęta.**

**Wynik głosowania na uchwałę o przygotowaniu materiałów o wprowadzeniu różnych stawek dla funduszu remontowego z tytułu jednorazowej spłaty kredytu**

Za jest 64 głosy.

Przeciw jest 0 głosów

wstrzymało się 5 głosów

Podjęto **Uchwałę nr 12/2024** w sprawie przygotowaniu materiałów o wprowadzeniu różnych stawek dla funduszu remontowego z tytułu jednorazowej spłaty kredytu w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 12/2024  
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE  
z dnia 23 maja 2024 r.**

w sprawie ustalenia różnych stawek opłat na Fundusz Remontowy dla tych Członków Spółdzielni, którzy wyrażą zainteresowanie dokonaniem jednorazowej spłaty należnej kwoty kredytu inwestycyjnego na elewację wyliczoną indywidualnie dla mieszkania.

Na podstawie § 42 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwala co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie upoważnia Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz Zarząd do przygotowania stosownych dokumentów do wprowadzenia w Spółdzielni różnych stawek opłat na Fundusz Remontowy dla Członków Spółdzielni, którzy dokonają jednorazowej spłaty należnych dla ich mieszkań kwot kredytu.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała Nr 12/2024** dotycząca przygotowania materiałów o wprowadzeniu różnych stawek dla funduszu remontowego z tytułu jednorazowej spłaty kredytu stanowi **załącznik nr 20** do niniejszego Protokołu, a materiały prezentowane WZ stanowią **załącznik nr 21** do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

**PWZ:** poinformowała, że jeszcze będą prowadzone konsultacje, Spółdzielnia ma coraz więcej adresów mailowych członków, będzie też wprowadzona korespondencja seryjna, będzie możliwość wyrażenia opinii.





**Ad.19 Prezentacja wyliczeń analizy kosztów i przychodów Spółdzielni „AR-Moczydło” wykonanych na danych rzeczywistych za 2023 oraz danych z zatwierdzonego planu finansowego dla 2024 r. Na bazie zaprezentowanych danych prezentacja możliwych rozwiązań podejścia do ustalenia zasad ustalania opłat.**

**PWZ:** omówiła koszty ogólne utrzymania nieruchomości (*prezentacja jest załącznikiem do protokołu*), czyli po pierwsze wszystkie koszty, które dotyczą poszczególnych budynków, czyli związane z konserwacją, ze sprzętaniem, z materiałami eksploatacyjnymi, z ubezpieczeniem tych nieruchomości, z energią elektryczną. Pewne koszty rozliczane są od metra, a niektóre od lokalu i te od lokalu są rzeczywiście ciągłą pozycją sporną więc mamy od lokalu płaconą energię, domofony i ochronę. W roku 2024 nastąpiła bardzo duża podwyżka płacy minimalnej, to jest kilkaset złotych płacy minimalnej. Ponadto jest jeszcze jedna pozycja, która bardzo musiała wzrosnąć, mianowicie Zarząd w grudniu 2023 r. podjął decyzję o podwyższeniu wartości polisy ubezpieczeniowej. Dotychczas opłacano polisę przyjmując za podstawę wartości 3000 zł na Mielczarskiego 8 i Mielczarskiego 10 i 4 500 zł na budynek Pod Lipą 8. Realna wartość, którą się przyjmuje to jest minimum 9 000 zł/m.kw., czyli jeżeliby na przykład dotknął nas pożar, to ubezpieczyciel wypłaciłby grosze. Zwiększenie wartości przedmiotu ubezpieczenia trochę wpływa na wzrost stawki, ale urealnienie wartości było konieczne. Cały czas mamy spory dotyczące rozliczeń z metra, jest to problematyczne. Jest duża różnica między spółdzielnią a wspólnotą. Jeżeli chodzi o spółdzielnię to każdy z nas ma jeden głos, niezależnie od wielkości mieszkania, chociaż ktoś kto mieszka w 100 - metrowym mieszkaniu płaci duży fundusz remontowy, bo tak naprawdę największym naszym kosztem to jest fundusz remontowy, płacony z metra. We wspólnocie głosowanie odbywa się udziałami, czyli jeżeli ktoś mieszka w dużym mieszkaniu to ma więcej udziałów przy podejmowaniu różnych uchwał.

**PWZ:** omówiła ile jest mieszkań o określonych wielkościach i przedstawiła wyliczenie, jak by wyglądało rozliczanie z metra, jednocześnie poinformowała, że być może wzrośnie stawka na koszty ogólne. Trzeba też się zastanowić się czy coś będziemy zmieniać czy zostajemy tak jak jest i dopóki jesteśmy spółdzielnią rozliczamy się za lokal. Dopiero jak staniemy się po wyodrębnieniu wspólnotą, wtedy nie będzie wyboru, wtedy będziemy musieli rozliczać to z metra. Jest dylemat prawny, to co płacimy od powierzchni mieszkania, to fundusz remontowy i to nie budzi wątpliwości, ale klatki schodowe są wspólne, oświetlenie jest wspólne, ochrona i kamery są na częściach wspólnych i te opłaty naliczamy od mieszkania i jesteśmy od lat w sporze sądowym, bo taki sposób naliczania jest zaskarżany dokładnie przez jeden lokal.

*O odbyła się dyskusja w sprawie i większość opowiadała się za rozliczaniem od lokalu i nawet poszerzeniem tytułów tak rozliczanych.*

**PWZ:** zamknęła dyskusję i odczytała projekt uchwały numer 13 Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej AR - Moczydło w Warszawie z dnia 23 maja 2024 w sprawie ustalenia nowych stawek opłat na opłaty administracyjne od części wspólnych dla członków spółdzielni od każdego mieszkania, lokalu użytkowego opłat za ochronę oraz opłat za energię elektryczną w odniesieniu do kwoty opłaty według zasad od lokalu. Na podstawie paragrafu 42 ust. 1 statutu spółdzielni mieszkaniowej AR-Moczydło w Warszawie walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR- Moczydło uchwała co następuje: Walne

Zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej AR Moczydło w Warszawie upoważnia radę nadzorczą spółdzielni oraz zarząd do przygotowania stosownych dokumentów do wprowadzenia w spółdzielni nowych stawek opłat dla członków spółdzielni dalej według tej samej zasady jaka obowiązuje od 2017 roku to jest od lokalu za administrowanie nieruchomością, za energię oraz za ochronę od części wspólnych, uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** poinformowała o wynikach głosowania: za podjęciem uchwały nr 13 głosowało 55 osób, przeciw 10, wstrzymała się 1 osoba, a więc **uchwała została podjęta.**

**Wynik głosowania na uchwałę w sprawie ustalenia nowych stawek opłat na opłaty administracyjne od części wspólnych dla członków spółdzielni od każdego mieszkania, lokalu użytkowego opłat za ochronę oraz opłat za energię elektryczną w odniesieniu do kwoty opłaty według zasad od lokalu**

Za jest 55 głosy.

Przeciw jest 10 głosów

wstrzymało się 1 głos

Podjęto **Uchwałę nr 13/2024** w sprawie ustalenia nowych stawek opłat na opłaty administracyjne od części wspólnych dla członków spółdzielni od każdego mieszkania, lokalu użytkowego opłat za ochronę oraz opłat za energię elektryczną w odniesieniu do kwoty opłaty według zasad od lokalu\_ w następującym brzmieniu:

**UCHWAŁA NR 13/2024**  
**WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” w WARSZAWIE**  
**z dnia 23 maja 2024 r.**

*w sprawie ustalenia nowych stawek opłat na opłaty administracyjne od części wspólnych dla Członków Spółdzielni od każdego mieszkania, lokalu użytkowego, opłat za ochronę oraz opłat za energię elektryczną w odniesieniu kwoty opłaty według zasady od lokalu.*

Na podstawie § 42 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” uchwała co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie upoważnia Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz Zarząd do przygotowania stosownych dokumentów do wprowadzenia w Spółdzielni nowych stawek opłat dla Członków Spółdzielni



dalej według tej samej zasady jaka obowiązuje od 2017 roku tzn. od lokalu dla opłat za administrowanie nieruchomością, za energie oraz za ochronę od części wspólnych.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uchwała Nr 13/2023** dotycząca utrzymania zasady ustalania stawek opłat od lokalu dla opłat administracyjnych , za ochronę oraz za energię elektryczną stanowi załącznik nr 22 , a materiały prezentowane na WZ stanowią załącznik nr 26 do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

### Ad.23 Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni „AR-Moczydło”

**PWZ:** poinformowała, że w tej chwili niestety musimy zakończyć zebranie, ponieważ skończył się czas wynajęcia sali, chociaż zostały nam jeszcze do omówienia plany inwestycyjne, wybór członka rady nadzorczej, wolne wnioski i jeszcze projekt uchwały zgłoszony przez 10 członków spółdzielni mieszkaniowej.

**PKMS :** postawiła wniosek formalny o przerwanie obrad i przełożenie tych pozostałych punktów na inny termin taki jak się nam uda po wakacjach.

**PWZ:** zaproponowała skreślenie punktów, które nie zostały omówione. Zarządziła głosowanie w sprawie skreślenia punktów: plany inwestycyjne, poddanie pod głosowanie projektu uchwały zgłoszonej przez dziesięciu członków, wybory członka Rady Nadzorczej oraz wolne wnioski.

*Przeprowadzono głosowanie.*

**PKMS:** poinformowała o wynikach głosowania: za skreśleniem wymienionych punktów z porządku posiedzenia głosowało 47 osób, nie było głosów przeciw i wstrzymujących się.

### Wynik głosowania za skreśleniem punktów z porządku obrad, których nie dało się omówić z powodu zakończenia czasu możliwości korzystania z wynajętej sali

Za jest 47 głosy.

Przeciw jest 0 głosów

wstrzymało się 0 głosów

**PWZ:** poinformowała, że zamyka posiedzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni „AR- Moczydło”. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” zakończyło się o godz. 24:00

### Prezydium Walnego Zgromadzenia

**Przewodnicząca** – Katarzyna Andrzejuk

Zastępca przewodniczącego – Renata Dąbrowska

Sekretarz - Katarzyna Dylewska

Katarzyna Andrzejuk  
Renata Dąbrowska  
Katarzyna Dylewska

## Wykaz załączników:

- Załącznik nr. 1 – Lista obecności  
Załącznik nr. 2 – Zawiadomienie Krajowej Rady Sądowniczej  
Załącznik nr. 3 – Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej  
Załącznik nr. 4 – Uchwała nr. 1/2024 w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia wraz z Regulaminem Walnego Zgromadzenia  
Załącznik nr. 5 – Pismo wysłane mailem będące przedmiotem omawiania od Mai Łobodzińskiej  
Załącznik nr. 6 – Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2023  
Załącznik nr. 7 – Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM z działalności za 2023  
Załącznik nr. 8 – Uchwała nr. 2/2024 w sprawie **przyjęcia nowego Statutu SM „AR-Moczydło” wraz z tekstem statutu**  
Załącznik nr. 9 – Uchwała nr. 3/2024 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2023 r.**  
Załącznik nr. 10 – Uchwała nr. 4/2024 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.**  
Załącznik nr. 11 – Uchwała nr. 5/2024 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „AR-Moczydło” za 2023r.**  
Załącznik nr.12 – Sprawozdanie finansowe za 2023 r, Bilans , Rachunek Wyników i informacja dodatkowa  
Załącznik nr. 13 – Uchwała nr. 6/2024 w sprawie **przeznaczenia wyniku finansowego za 2023r.**  
Załącznik nr. 14 – Uchwała nr. 7/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Pani Renacie Matusiak-Siery**  
Załącznik nr. 15 – Uchwała nr. 8/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Pani Krystynie Lubas**  
Załącznik nr. 16 – Uchwała nr. 9/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Pani Katarzynie Andrzejuk**  
Załącznik nr. 17 – Uchwała nr. 10/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Panu Włodzimierzowi Czajka**  
Załącznik nr. 18 – Uchwała nr. 11/2024 w sprawie **zobowiązania Zarządu do podjęcia działań w sprawie połączenia**  
Załącznik nr. 19 – Omawiana opinia prawna przygotowana przez Kancelarie Adwokacką  
Załącznik nr. 20 – Uchwała nr. 12/2024 w sprawie **ustalenia nowych stawek opłat na Fundusz Remontowy**  
Załącznik nr. 21 – Materiały finansowe dotyczące wyliczeń na 01.05.2024 zadłużenia kredytowego SM  
Załącznik nr. 22 – Uchwała nr. 13/2024 w sprawie **ustalenia nowych stawek opłat wg. zasady od lokalu**  
Załącznik nr. 23 – Zawiadomienia o porządku obrad  
Załącznik nr. 24 – Projekt uchwały 10 członków wraz z integralnie złożonym pismem – oryginalnie przesłany tekst  
Załącznik nr. 25 - Mail Pana Włodzimierza Drabenta  
Załącznik nr. 26 – Materiały dotyczące wyliczeń kosztów od lokalu

## Wykaz uchwał:

1. Uchwała nr. 1/2024 w sprawie **przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia**
2. Uchwała nr. 2/2024 w sprawie **przyjęcia nowego Statutu SM „AR-Moczydło”**
3. Uchwała nr. 3/2024 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2023 r.**
4. Uchwała nr. 4/2024 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.**
5. Uchwała nr. 5/2024 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „AR-Moczydło” za 2023r.**
6. Uchwała nr. 6/2024 w sprawie **przeznaczenia wyniku finansowego za 2023r.**
7. Uchwała nr. 7/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Pani Renacie Matusiak-Siery**
8. Uchwała nr. 8/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Pani Krystynie Lubas**
9. Uchwała nr. 9/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Pani Katarzynie Andrzejuk**
10. Uchwała nr. 10/2024 w sprawie **udzielenia absolutorium Panu Włodzimierzowi Czajka**
11. Uchwała nr. 11/2024 w sprawie **zobowiązania Zarządu do podjęcia działań w sprawie połączenia**
12. Uchwała nr. 12/2024 w sprawie **ustalenia nowych stawek opłat na Fundusz Remontowy**
13. Uchwała nr. 13/2024 w sprawie **ustalenia nowych stawek opłat wg. zasady od lokalu**

