

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Ognisko V”, które odbyło się 19.02.2019 roku

W Walnym Zgromadzeniu wzięło udział 71 (łącznie z udzielonymi pełnomocnictwami) Członków Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Ognisko V” w Warszawie (dalej „Spółdzielnia”) – zał. 1 – oryginał listy obecności.

Porządek Zebrania

Ad 1

O godz. 18.40 nastąpiło otwarcie obrad przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej (dalej „RN”) Spółdzielni Panią Hannę Chechłacz. Na wstępie udzielono głosu członkowi RN p. Jolancie Szymańskiej, która odczytała pismo w sprawie planowanych remontów - w załączeniu.

Ad 2

Na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (dalej „WZ”) zgłoszono dwie kandydatury:

- p. S. Chajewski
- p. M. Niezgódka

Na protokolanta/sekretarza zgłoszono pana Piotra Skrochockiego – administratora.

W wyniku głosowania:

Wybrano na Przewodniczącego pana S. Chajewskiego (oddano 31 głosów) zaś na pana M. Niezgódkę (oddano 23 głosów), na Protokolanta wybrano pana P. Skrochockiego – jednogłośnie.

Ad 3

Wybór Komisji Skrutacyjnej. Do Komisji Skrutacyjnej zgłoszono Pana Pawła Rybak oraz Andrzeja Steaven. Skład Komisji Skrutacyjnej w składzie: Paweł Rybak i Andrzej Steaven wybrano jednogłośnie

Ad 4

Przyjęcie porządku obrad.

Po weryfikacji listy obecności przez Prezydium oraz Komisję Skrutacyjną, Przewodniczący WZCz ogłosił, iż pełnomocnictwo pana K. Kalickiego zostało wycofane gdyż pan K. Kalicki

przybył osobiście na WZcz. Dodatkowo pełnomocnictwo p. Andrzejewskiego zostało wycofane z powodu błędnego udzielenia.

Następnie pan Hlebowicz poddał pod wątpliwość podjęcie uchwał przez WZ w sprawach objętych planowanymi uchwałami nr 2 i 3, powołując się na § 35 i 38 Statutu Spółdzielni i wskazując, że w jego ocenie przekracza to kompetencje WZ. Na prośbę członków WZ Przewodniczący odczytał wskazane paragrafy Statutu Spółdzielni. Obecny na sali doradca prawny Spółdzielni potwierdził, że WZ jest uprawnione do podejmowania uchwał objętych porządkiem obrad.

W związku z powyższym Przewodniczący poddał pod głosowanie porządek obrad.

WZ przyjęło porządek obrad w postaci przedstawionej w zawiadomieniu o WZ. Za przyjęciem oddano 46 głosów, przeciw oddano 24 głosów.

Ad 5

Księgowa Pani Beata Regan przedstawiła informację o stanie finansowo – księgowym Spółdzielni – informacja w załączeniu.

Ad 6

Informacja zarządu o nieprawidłowościach i zaniedbaniach w okresie 01.01.2018 -31.07.2018. Członek zarządu pan Jan Wierzbicki przedstawił na prezentacji dotychczas stwierdzone zaniedbania we wskazanym okresie. Przedstawiono terminy opóźnień w regulowaniu zobowiązań Spółdzielni. Poruszono temat zaniedbań i zaniechań odnośnie licznych zobowiązań w tym względem urzędu skarbowego, m.st. Warszawy i wynikające z tego konsekwencje.

Pan Wierzbicki podkreślił, że wystąpiły nawet roczne opóźnienia w składaniu zeznań podatkowych i regulowaniu zobowiązań z tego tytułu, wskazując na odpowiedzialność poprzedniego zarządcy Spółdzielni oraz w szczególności zatrudnionej przez niego głównej księgowej, oraz na brak nadzoru nad byłymi usługodawcami Spółdzielni.

Następnie przystąpiono do dyskusji.

Pani Gustowska zapytała, czy Zarząd Spółdzielni otrzymał protokół przekazania dokumentów przy rozwiązaniu umowy z poprzednim zarządcą. Odpowiedziała Pani Janina Bartkiewicz (obecny zarządca) i wyjaśniła, jak wyglądało przekazywanie dokumentów od poprzedniego zarządcy i z jakimi trudnościami musiała się borykać podczas ich odbierania. Pan Wierzbicki

zwrócił uwagę na ujawnione braki w dokumentacji. Jednocześnie doradca prawny Spółdzielni poinformował, że postępowanie w wyniku zawiadomienia złożonego przez Spółdzielnię zostało umorzone.

Ad 7

Informacja Zarządu o podjętych działaniach od 26.05.2018 do 31.01.2019.

Przedstawiono jakie działania Zarząd podjął w celu uporządkowanie spraw Spółdzielni, w tym finansowych m.in. : uporządkowano opłaty za miejsca parkingowe, umowy najmu powierzchni na reklamę, odzyskanie pieniędzy za remont piwnicy, wynajęcie dodatkowych powierzchni piwnicznych itd.

Jan Wierzbicki poinformował o błędach w projekcie na wymianę instalacji gazowej – brak pozwolenia na budowę i uzgodnień w/w projektu mimo pełnego opłacenia faktur za projekt budowlany przez poprzedni zarząd.

Następnie przedstawiono kolejność zaplanowanych prac, które zostały opisane w przeprowadzonym przeglądzie budowlanym 5 letnim.

Omówiono kwestię ogłoszonych przez Spółdzielnię zapytań ofertowych, ich terminu ogłoszenia oraz ilość zebranych ofert.

Następnie przedstawiono działania inspektorów nadzoru dotyczące wizji w lokalach w celu weryfikacji zakresu planowanych remontów.

Omówiono kwestię zatrudnienia generalnego wykonawcy – przedstawiono informację o złożonych ofertach na pełnienie funkcji generalnego wykonawcy, Zarząd poinformował, że z uwagi na warunki finansowe, uwarunkowania organizacyjne i skalę projektu uważa zatrudnienie generalnego wykonawcę za niezasadne.

Zaprezentowano dalsze planowane działania i poinformowano o przeszkodach, na jakie napotkał obecny Zarząd Spółdzielni przy sprzedaży lokalu przy Mickiewicza 6/1.- brakuje oryginału jak i kopii uchwały z 2002, która jest niezbędna do sprzedaży w/w lokalu. Omówiono postępowanie przy sprzedaży lokalu tj. wysokość wyceny wg. operatu oraz kwotę sprzedaży lokalu, na którą została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży. Przedstawiono plan działania odnośnie prac remontowych.

Ad 8

Przedstawiono plan remontów i sposób finansowania.

Członek Zarządu pan Jan Wierzbicki przedstawił bieżącą i przyszłą sytuację finansową Spółdzielni a także przewidywane koszty poszczególnych etapów remontu.

Po zaprezentowaniu padło pytanie z sali odnośnie terminu wykonania jednego pionu – podczas

wizji podano termin, iż zajmie to jeden dzień a na zebraniu podano termin dwóch dni.

Pan Hlebowicz zabrał głos odnośnie nieudostępnienia własnego lokalu inspektorom - dlaczego lokalu nie udostępnił. Następnie głos zabrała p. Hanna Chechłacz, która poruszyła kwestię przekazania przez zarządcę Spółdzielni dokumentów na prośbę RN. Do tej kwestii odniosła się p. Janina Bartkiewicz (zarządca) i wyjaśniła, dlaczego nie przekazano dokumentów i w jaki sposób można się z nimi zapoznać.

Następnie rozpoczęła się dyskusja na temat remontu i jego finansowania. Pani Hanna Chechłacz wyraziła swoją wątpliwość co do finansowania bez sporządzonego bilansu. Pani Świącicka zwróciła się z pytaniem, czy bilans zostanie sporządzony na koniec marca.

Członek zarządu pan Jan Wierzbicki wyjaśnił, iż do realizacji remontu nie jest potrzebny bilans, lecz odpowiedni stan środków finansowych Spółdzielni; stan środków na funduszu remontowym oraz stan kont Spółdzielni zostały przedstawione w postaci tabelarycznej w takcie prezentacji.

Ad 9

Pan inż. Wojdyga – inspektor sanitarny poinformował, iż nie może zagwarantować, kiedy i ile będzie trwał remont. To od negocjacji Spółdzielni z wybranym wykonawcą zależy ostateczny harmonogram robót. Poinformował, że roboty zaczną się od węzłów cieplnych, następnie poziomy, później pionowy na klatkach schodowych, zaś na koniec przeprowadzone będą roboty w lokalach. Przedstawił swoją opinię co do wyboru kilku wykonawców do wykonywania całego zakresu prac, która wg. niego jest słuszna. Zakwestionował zasadność generalnego wykonawstwa przy takich pracach.

Wyjaśnił także, że roboty sanitarne zaczną się od kanalizacji, potem zimna i ciepła woda i roboty budowlane.

Kolejnym etapem będzie remont instalacji gazowej i wyniesienie liczników na zewnątrz, natomiast na koniec remontowana będzie instalacja elektryczna.

Wyjaśnił jakie konsekwencje wiązać się przy jednym wykonawcy a jakie przy wyborze kilku firm specjalizujących się w poszczególnych pracach.

Pan M. Niezgódka zadał pytanie odnośnie wykonania prac wykończeniowych tj. takich jak glazura po wykonaniu prac remontowych. P. M. Wojdyga poinformował, że jeżeli właścicielowi/lokatorowi uda się dobrać podobne płytki, to będą one układane a jeżeli nie - to ściany naruszone podczas prac remontowych będą tynkowane i pomalowane w kolorze białym.

Ad 10

Pan Marcin Garwacki inspektor z branży elektrycznej – omówił zakres prac elektrycznych.

Przedstawił jakie prace będą wykonywane i jakie będą ingerencje w lokalu. Odnośnie instalacji teletechnicznej będą puszkami nad drzwiami w których będzie tv i domofon.

Pan M. Niezgódka zadał pytanie odnośnie mocy w poszczególnych lokalach – czy zostanie zachowana. Pan M. Garwacki wyjaśnił, iż przewidywana moc będzie wynosiła 12.5 KW/h na lokal.

Ad 11

Dyskusja o planie remontów

Pani A. Gustowska zadała pytanie dotyczące remontu klatek.

Pan Prezes A. Osiej wyjaśnił, iż remont klatek powinien być zakończony po przeprowadzeniu prac remontowych.

Ad 12

Przystąpiono do głosowania nad uchwałą nr 1/2019 w sprawie remontu i jego finansowania.

Przyjęto uchwałę. Oddano 51 głosów za, przeciw 18 głosów, 2 osoby wstrzymały się od głosu.

Ad 13

Przystąpiono do głosowania nad uchwałą nr 2/2019 w sprawie dodatkowego wynagrodzenia dla Prezesa Spółdzielni – Antoniego Osieja

Przyjęto uchwałę. Oddano 45 głosów za, przeciw 23 głosów, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

Ad 14

Przystąpiono do głosowania nad uchwałą nr 3/2019 w sprawie dodatkowego wynagrodzenia dla członka Zarządu Spółdzielni – Jana Wierzbickiego

Przyjęto uchwałę. Oddano 44 głosów za, przeciw 24 głosów, 3 osoby wstrzymały się od głosu.

Ad 15

Wolne wnioski.

Nie zgłoszono wolnych wniosków.

Ad 16

Przewodniczący zamknął WZ.

Przewodniczący obrad



Protokolant

