

**Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Polna 54
z dnia 12 czerwca 2023 r.**

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia przez Prezesa Zarządu Macieja Wróblewskiego.
 - a. informacja nt. rejestracji obrazu i dźwięku spotkania “z obowiązku nałożonego przez prawo i Inspektora Ochrony Danych Osobowych”; odczytanie pouczenia IODO odczytana przez Prezesa Zarządu Macieja Wróblewskiego
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie
 - a. Zgłaszanie kandydatur (pojedyncze kandydatury)
 - b. Przewodniczący - Maciej Wróblewski (30 za, 4 przeciw)
 - c. Sekretarz - Antoni Kurek (42 za, 1 przeciw)
 - d. Asesor - Bibiana Mossakowska (40 za, 0 przeciw)
 - e. Wszyscy kandydaci wyrazili zgodę.
3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oraz Wnioskowej Walnego Zgromadzenia
 - a. wątpliwość Doroty Kielsznia dot. sposobu wybierania członków komisji (nie słychać szczegółów na nagraniu)
 - b. odpowiedź p. mecenas
 - c. zgłaszanie kandydatur (3 na 3 miejsca)
 - i. Andrzej Boratyński
 - ii. Wojciech Ligier
 - iii. Tomasz Bulaszewski
 - iv. Wszyscy kandydaci wyrazili zgodę.
 - v. głosowanie *en bloc* (za 46, 0 przeciw)
 - vi. ukonstytuowanie się komisji w pokoju obok
4. Przyjęcie porządku obrad
 - a. Zgłoszone wnioski i wyniki głosowań (za/przeciw)
 - i. Dorota Kielsznia: zamiana kolejności punktów 13 i 14 (procedura głosowania przed dyskusją) (30/0)
 - ii. Antoni Kurek: skreślenie punktu 15 - wniosek ostatecznie wycofany po dyskusji z pełnomocnikiem p. Robaka
5. Rezygnacja Wojciecha Ligiera z pracy w komisji skrutacyjnej.
 - a. Wojciech Ligier: wyjaśnienie powodów rezygnacji (niesłyszalne na nagraniu)
 - b. Antoni Kurek: Jakie są dokładne powody rezygnacji? Czy coś jest nie tak z prawidłowością naszego zgromadzenia?
 - c. Wojciech Ligier: nie mam wystarczającego czasu, by to stwierdzić, dlatego rezygnuję (niesłyszalne na nagraniu)

- d. p. mecenas: wolno rezygnować. Rolą komisji jest głównie liczenie głosów, ale też sprawdzenie prawidłowości, co polega na sprawdzeniu terminu jego zwołania na 21 dni (zgodnie z ustawą o spółdzielczości). To jest najważniejsze
 - e. Uzupełnienie komisji o Bogdana Rybickiego (wyraził zgodę) - głosowanie (35 za, 0 przeciw)
 - f. Informacja o protokole Komisji ws. prawidłowości zwołania zgromadzenia: WZCS zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał.
6. Przyjęcie porządku obrad - ciąg dalszy
- i. przeniesienie punktu 15 przed punkt 5 (rozpatrzenie odwołania złożonego przez p. Robaka przed przyjęciem porządku obrad) (38/0)
 - ii. przeniesienie punktu 6 po punkcie 20 (odczytanie listy pełnomocnictw po zamknięciu obrad (31/4)
 - iii. przyjęcie tak zmienionego porządku obrad (40/0)
7. Dyskusja o pkt. 15 tj. rozpatrzenie odwołania złożonego przez p. Robaka.
- a. Maciej Wróblewski referuje sprawę: Nie wszystkie materiały mogły zostać upublicznione, ponieważ dotyczą konkretnego członka spółdzielni. Do materiałów mają dostęp tylko władze spółdzielni.

31.12.2001 - prezesem jest p. Andrzej Napora, który zawiera porozumienie z właścicielem lokalu Krzysztofem Robakiem odnośnie stawki, jaką będzie płacił z tytułu wszystkich opłat łącznie. W umowie zapisano "stawka 28 zł za metr kw.". "Opłata zawiera: podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, energię elektryczną, CO, ciepłą i zimną wodę, wywóz nieczystości, eksploatację podstawową, fundusz remontowy i nawet reklamę". Podpisy p. Napory, p. Sołtan i p. Robaka.

Na podstawie tego porozumienia przez kolejne lata były wnoszone wszystkie opłaty za ten lokal. Ustawodawca nie przewiduje możliwości zawarcia porozumienia nt. wysokości opłat. Jedyna zmiana porozumienia miała miejsce w 2010 lub 2011 roku po wprowadzeniu odczytów za wodomierze. Aneks zmienił stawkę na 22,50 zł za metr kw. Wyłączone zostały opłaty za wodę, bo chyba wtedy były instalowane wodomierze, na podstawie których odczytów ustalano wysokość. Do 2019 roku włącznie tak były wnoszone opłaty przez członka spółdzielni. Jest to karygodne naruszenie wszelkich zasad i prawa spółdzielczego czy naszych regulaminów. Aneks podpisali Andrzej Napora i Elżbieta Giemza.

Mea culpa - przez wiele lat byłem członkiem Rady Nadzorczej w tych latach. Ten dokument nigdy nie dotarł do Rady, ponieważ był zamknięty w aktach członkowskich. W roku 2020 pierwszy raz otrzymałem informację, że istnieje takie porozumienie.

My, członkowie i mieszkańcy, mamy wyszczególnione opłaty za wszystkie pozycje osobno. Na tej samej podstawie wyliczyliśmy stawki dla p. Robaka. Otrzymaliśmy wtedy odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej od pełnomocnika zawierające zarzuty formalne podważającej zmiany opłat.

(odczytanie fragmentów odwołania)

Sporządziliśmy odpowiedź Zarządu z p. mecenas. Zawiera się ona w uzasadnieniu do projektu uchwały.

(odczytanie całej uchwały i jej uzasadnienia)

Skutki finansowe zawartego porozumienia - analizując lata 2015-2019 - straty spółdzielni wyniosły ponad 140 tys. zł.

- b. Andrzej Napora: Zaczynaliśmy na rynku swobód gospodarczych, nikt nie miał opracowanych reguł gry. Przypadek p. Robaka był szczególny, o czym p. Wróbel nie wspomniał. Omawiany lokal został kupiony przez p. Robaka. Jak to się stało i czy tam nie ma strat dla spółdzielni, nie wiadomo. Przez lata próbowałem zdobyć dokumenty, by wyjaśnić jak to się stało.

(Maciej Wróblewski: nikt nie ma do pana pretensji, mam obowiązek przedstawić fakty, bez emocji; nikogo nie oceniam)

Nasze lokale usługowe były wynajmowane od spółdzielni na zasadzie umowy. Część lokali była w rękach osób, które otrzymały przydział i miały bardzo niską stawkę, której się kurczowo trzymali. Wraz z p. Kuśmierczykiem uczyliśmy się w działaniu. Ten jeden sklep był więc inaczej traktowany, ale i gdzie indziej były umowne metody, wiele zależało od miejsca.

Jaka cena obowiązywała za metr kw. w lokalach użytkowych? Nie wiem, nikt z nas już później nie sprzedał żadnego lokalu - wszystkie

były wynajmowane. Czy sklep powinien mieć inne opłaty, niż mieszkania? Korzystał z tej samej wody, ciepła i dozorczy.

P. Robak za 100 metrów płacił ponad 2000 zł - które mieszkanie ma podobne opłaty? Płacił więcej, niż wynosiły koszty eksploatacyjne, które ponosiła spółdzielnia. Mniej więcej dziesięciokrotnie więcej, niż mieszkańcy. Wzorowaliśmy się przypadku placówki dentystycznej, której podnoszono czynsz w ogromny sposób. Sąd orzekł w tamtej sprawie, że nie można podnosić czynszu ponad koszty. Nie można wziąć więcej za opłaty za wodę, niż one wynoszą.

- c. Maciej Wróblewski: Dziękujemy za wypowiedź, nikt nie ma pretensji do pana.

(krótka dyskusja w prezydium nt. sposobu i kolejności zgłaszania się do wypowiedzi)

Wszystko prawda, ale to trwało 20 lat. Nie wolno było nam, nawet na początku, łamać prawa. P. Robak zgodnie ze wszelkimi zapisami ma wносить opłaty pokrywające koszty utrzymania jego lokalu. Nie wolno było zawrzeć tego porozumienia.

- d. Joanna Słowikowska: Moim zdaniem odwołanie powinno być w materiałach na WZCS. Jeszcze dziś próbowałam to otrzymać, ale nie dostałam. Prośba do p. mecenas o komentarz.
- e. p. mecenas: Obowiązują zapisy prawa spółdzielczego. W nich nie ma obowiązku wykładania takich materiałów. Można taki materiał przedstawić podczas zebrania. Po to było to odczytywane, by można się było szczegółowo zapoznać i rozwiązać wątpliwości w dyskusji.
- f. Joanna Jaworska: To rzeczy skomplikowane. Zostawienie rzeczy tylko do rozmowy jest moim zdaniem niewystarczające. Były nieprawidłowości, trzeba naprawić. Czy jest jakaś propozycja, zgodna z prawem, co można teraz zrobić?
- g. Maciej Wróblewski: To zostało zrobione. Wyliczono stawki w 2020 roku, a p. Robak się od tego odwołał. Zaproponowano nam, byśmy zawarli jakieś porozumienie, co skomentowałam w rozmowie telefonicznej, że nie przyjmuję propozycji korupcyjnych.

(sprzeciw pełnomocnika, niesłyszalny na nagraniu)

Mam odczytać pana pismo w tej sprawie?

- h. Pełnomocnik: p. Robak płacił cztero, pięciokrotnie więcej, niż każdy

inny.

- i. Maciej Wróblewski: Niezgodnie z prawem. Nigdy w życiu nie zawrze pan ze mną niezgodnego z prawem porozumienia.
- j. p. mecenas: Czuję się zobowiązana, by państwu dobrze to wytłumaczyć. Rys historyczny ma 20 lat, ale sprawa jest konkretna. Złożono odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej. Uchwała dotyczy przyjęcia planu finansowo-gospodarczego na rok 2020. Nie będę jeszcze komentować merytorycznej strony odwołania. Dzisiaj państwo decydujecie czy przyjmujecie odwołanie i zgadzacie się z zarzutami, czy też nie. Projekt uchwały został wyłożony i będzie poddany pod głosowanie. To będzie decyzja czy odwołanie złożone przez p. Robaka jest uzasadnione, czy też nie.
- k. Dorota Kielsznia: Był tu sklep kuśnierski. To oni sprzedali lokal p. Robakowi. Mieli do tego prawo. Za ile? Za tyle, ile chciał zapłacić p. Robak. Panie mecenasie, dlaczego odwołał się pan od uchwały? Przecież problem jest w strukturze liczenia kosztów administracyjnych.

Uważam, że właściciel lokalu (który w każdej chwili może się uwłaszczyć i wyłączyć) powinien mieć tańsze opłaty, niż najemcy nadchodzący z zewnątrz. Ile razy miały zdrożeć opłaty? Trzykrotnie?

- l. Maciej Wróblewski: Widziała pani plan na rok 2020? Wszystkie pozycje? Była pani przez te lata również członkiem zarządu i nie zareagowała pani na to porozumienie.
- m. Dorota Kielsznia: Dlatego o to pytam.
- n. Maciej Wróblewski: Wszystko jest dokładnie wyszczególnione w materiałach: jakie opłaty mają lokale, a jakie mieszkania.
- o. Dorota Kielsznia: Ale ile razy wzrosły, trzy razy?
- p. Maciej Wróblewski: To nie ma znaczenia.
- q. Dorota Kielsznia: W tym czasie, gdy byłam prezesem, ty byłeś przewodniczącym Rady.
- r. Maciej Wróblewski: I nic o tym nie wiedzieliśmy.
- s. Dorota Kielsznia: Zarząd też. Idąc dalej, chciałam zwrócić uwagę, że wzrost trzykrotny może szokować, zwłaszcza, że w tamtych latach właściwie nie było inflacji. Pan Robak jest jednym z nas, członkiem spółdzielni.
- t. Maciej Wróblewski: Nie jest przedmiotem odwołania wysokość opłat, jaka w tym momencie przypada, tylko formalne umocowanie uprawnienia Rady do ustalania ich wysokości poprzez uchwalanie planów gospodarczo-finansowych. I do tego my się mamy jako członkowie ustosunkować.

- u. Dorota Kielsznia: Według mnie problem jest w GZMie.
- v. Maciej Wróblewski: regulaminu GZM również są w wyłącznej dyspozycji Rady.
- w. p. mecenas: Nie odbiegajmy od meritum. Mamy porządek obrad, jest konkretna uchwała. Pani Dorota podnosi, że nie w tym jest problem, ale my musimy się odnieść do tego, co zostało złożone. Nic ponad to. Proponuję przejść do meritum, bo jest wiele punktów i inne osoby, które chciały zabrać głos.

Zostało złożone odwołanie. Czy ma pan jeszcze inne umocowanie, które zostało załączone do odwołania?

(przekazanie dokumentów)

W mojej ocenie pełnomocnictwo było niepełne. To pełnomocnictwo zostało złożone dalej. Aha, ostatnie zdanie. Jak najbardziej.

W pierwszym punkcie podważana jest kompetencja Rady do uchwalania planów gospodarczo-finansowych. Statut i ustawa to prawo przyznaje. Możliwe, że wolą osoby składającej odwołanie było co innego, ale to mamy napisane.

Odwoływanie się od uchwał tego rodzaju w mojej ocenie w ogóle nie może stanowić przedmiotu obrad WZCS. Dlaczego? Nie jest to sprawa między spółdzielnią a członkiem (par. 12 pkt. 1 Statutu). Nie mają państwo kompetencji, by rozważyć odwołanie od planu gospodarczo-finansowego. Nie może się to odbywać na Walnym, tylko w drodze postępowania sądowego. To jest miejsce do tego.

W projekcie uchwały jest uzasadnienie.

- x. p. mecenas Gałęcki: Nie jest łatwo odnieść się w krótkich słowach do tego, co zostało powiedziane. Po pierwsze, podtrzymuję złożone odwołanie. Po drugie, wnoszę, by Walne Zgromadzenie uchyliło zaskarżoną uchwałę i zmusiło organy spółdzielni do poważnego zajęcia się tematem kosztów ponoszonych przez Państwa i p. Robaka.

Pan Wróblewski powiedział, jaka była stawka, ale nie powiedział całkowitej kwoty. Padło to później. Według mnie było to czterokrotnie więcej, niż pozostali. Było to płacone na podstawie porozumienia, jakie zawarł z organem spółdzielni - mając już wykupiony lokal. Nie musiał

tego robić, to był jego wkład w spółdzielni. By miała za co rosnąć.

Dlaczego pan Wróblewski nie ujawnił, że było to cztery razy więcej? Ja nie wiem, państwo mogą sobie sami odpowiedzieć.

Padło, że pan Wróblewski nie widział wcześniej porozumienia, ani umowy. Gdy to zobaczył, powiedział “nie wiem, jak mam liczyć pana Robaka”? Ma na to odpowiedzieć jednoosobowo? To samowola.

Władza została oddana Radzie i Zarządowi. Wszyscy chcemy, by ktoś za nas te sprawy załatwiał, tak powinno być. Ale nie do końca, tylko tak długo, jak osoby te nie sprawują władzy w sposób nieuprawniony, bezpodstawny i bezprawny wykraczają poza wyznaczone przez prawo ramy. Tak ma się sprawa, jeśli chodzi o kompetencje Rady.

Rada ma zatwierdzić regulamin. Rada jest pomocniczym, kontrolnym organem spółdzielni. Władzę sprawuje Walne Zgromadzenie i tylko ono ma prawo rozstrzygać, ile wynoszą opłaty za lokale. Macie prawo podejmować świadome decyzje. A gdyby Rada podjęła nagle decyzję o likwidacji spółdzielni?

- y. Maciej Wróblewski: Przepraszam bardzo, panie mecenasie...
- z. p. Gałęcki: Czy jest prawdą, że podniesiono czynsz trzykrotnie? Tak: płacił 3000 zł miesięcznie, zaczął płacić 9500 zł. Co to znaczy? To oznacza 100 zł za metr kwadratowy. Czy ktoś z państwa ma tutaj takie opłaty?
- aa. Maciej Wróblewski: Proszę nie zabierać głosu bez zgłoszenia.
- bb. p. Gałęcki: Proszę wyjąć 100 zł z kieszeni - to jest cena za metr kwadratowy. Kto się na to godzi?
- cc. Maciej Wróblewski: Proszę o zakończenie wystąpienia.
- dd. p. Gałęcki: Jest zasada równego traktowania. Pan Robak został potraktowany nierówno. Jak powiedział pan Wróblewski “nóż się w kieszeni otwiera”.
- ee. Maciej Wróblewski: Odbiega pan od meritum odwołania.
- ff. p. Gałęcki: Pani mecenas wypaczyła to, co jest napisane w odwołaniu.
- gg. Maciej Wróblewski: Dla mnie wytycznymi jest to, co dostaję od swojej kancelarii.
- hh. p. Gałęcki: Pana stosunek do tej sprawy jest niewłaściwy. Powiedział pan, że “podobno” ma ceny ustalone na zasadach komercyjnych.
- ii. p. mecenas: Krótko i merytorycznie. Powołuje się art. 42 prawa spółdzielczego - prawo do odwołania się od uchwały oraz art. 4 ust. 8

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który daje prawo do kwestionowania wysokości opłat w sądzie. Jest to powszechny proces. Weryfikują to biegli zajmujący się obsługą księgową. Walne Zgromadzenie nie ma takich kompetencji.

jj. Maciej Wróblewski: Poruszył pan osobistą kwestię. To ja zostałem zapytany przez członka spółdzielni "jak mamy naliczać opłaty panu Robakowi". Przekręca pan zdania.

Składałem wniosek formalny o zakończenie dyskusji.

kk. Głosowanie wniosku formalnego (29 za, 13 przeciw)

ll. Głosowanie uchwały nr 1/2023 (28 za, 8 przeciw)

8. Zapomnieliśmy o komisji wnioskowej. Wniosek, by prezydium było komisją wnioskową (wszyscy kandydaci wyrazili zgodę) (za 35, przeciw 0)

9. Informacja o procedurze wyborczej, instrukcje dla komisji wyborczej.

10. Wniosek, by prezydium było również komisją wyborczą.

- a. przewodniczący - p. Antoni Kurek
- b. wszyscy kandydaci wyrazili zgodę
- c. głosowanie (za 38, przeciw 2)

11. p. Bulaszewski opuszcza komisję skrutacyjną (bo kandyduje). Skład uzupełnia Filip Stańczykowski, który wyraził zgodę (za 42, przeciw 0).

12. Wybory do Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026. Część 1 - zgłaszanie kandydatur.

a. Maciej Wróblewski: Chcę podziękować członkom Rady Nadzorczej, którzy nie z własnej woli pełnili kadencję dłużej. W dodatku w trudnych warunkach: pandemii, potem wojny Rosji z Ukrainą.

b. Zgłoszenia kandydatów do Rady na nową kadencję (5 miejsc).

- i. Urszula Banaszkiewicz, d. Pawlus
- ii. Antoni Kurek
- iii. Jagna Łaska
- iv. Joanna Jaworska
- v. Marta Borkowska
- vi. Agnieszka Plucińska
- vii. Jerzy Hertze
- viii. Sebastian Mirkowski
- ix. Dorota Kielsznia
- x. Anna Pabis
- xi. Zofia Hajduk
- xii. Jacek Bąk
- xiii. Tomasz Bulaszewski
- xiv. (wszyscy kandydaci wyrazili zgodę)

13. Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni za okres

2019-2022 (M. Wróblewski)

14. Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2023 oraz długoterminowych potrzeb remontowo-inwestycyjnych Spółdzielni (M. Wróblewski)
15. Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za lata 2020, 2021 i 2022 (Halina Szczerba)
16. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej za okres 2019-2022 (wraz ze Sprawozdaniami Komisji Rewizyjnej za okres 2019-2022) (Bogdan Rybicki)
17. Dyskusja nad punktami 9-12 porządku obrad.
 1. wniosek formalny o ograniczenie czasu wypowiedzi do 2 min.
 - a. głos przeciw: Antoni Kurek: jest późno, to prawda (22:00), ale przecież był złożony wniosek, by Walne było dwudniowe. Nie został przyjęty, więc trzeba iść za ciosem. 2 minuty to za mało i nawet tobie, Maćku, odpowiedzi na forum zabierały więcej czasu.
 - b. głosowanie (22 za, 12 przeciw)
18. Informacja o procedurze wyborczej. Wybory do Rady Nadzorczej. Rozpoczęcie głosowania. Głosowanie trwa do 22:40.
19. Maciej Wróblewski p. mecenas: p. Gałęcki dostarczył pełnomocnictwo p. Banaszkiewicz, ale pierwotne pełnomocnictwo nie zezwalało na przekazywanie go dalej. Zostało więc uznane za nieważne.
20. Dyskusja na temat punktów 9-12 porządku obrad.
 - a. Dorota Kielsznia: Obniżenia kosztów CO. To ciepło podgrzewa także wodę. Podgrzewanie w ciągu 4 lat podrożało z 11,61 zł do 30 zł (trzykrotnie). Skąd podwyżka? Czy zmieniono strukturę podziału?
 - b. Maciej Wróblewski: Nie. Wzrost kosztów energii cieplnej zdrożał z 37,02 zł/GJ do 87,08 zł/GJ. Do tego wzrosły koszty stałe: moc stałą, odczyty. Moc zamówiona z 4300 zł/MW do 6600 zł/MW. Pozostałe składniki też wzrosły. CO obniżono, ponieważ mogliśmy urealnić rzeczywiste zapotrzebowanie na energię ciepłą lokali użytkowych i mieszkalnych. Do tej pory koszt był dzielony równo na metry kwadratowy.
 - c. Dorota Kielsznia: Wydawało mi się, że sklepy miały współczynnik dwa.
 - d. Maciej Wróblewski: Nie było. Koszt był dzielony tak samo na lokale mieszkalne i użytkowe. W tej chwili, koszty są dzielone proporcjonalnie do zapotrzebowania na energię ciepłą. Musiałbym mieć dokumenty, by powiedzieć dokładniej jak to jest podzielone.
 - e. Dorota Kielsznia: Czyli przerzuciliście koszty na sklepy?

- f. Maciej Wróblewski: Nie, urealniliśmy. Jeżeli sklep zdjął kaloryfer, a ma zapotrzebowanie to jego wybór.
- g. Dorota Kielsznia: W piekarni nie ma grzejników.
- h. M. Wróblewski: Są. W mięsnym nie było, jak powstał salon kosmetyczny zostały założone.
- i. D. Kielsznia: Rozumiem, czyli zmieniono proporcje.
- j. M. Wróblewski: dzięki temu nie płacimy podatku. Części wspólne płacimy wspólnie proporcjonalnie do powierzchni.
- k. Wojciech Ligier: Stawka za lokal to 3 zł/m kw. Stawka lokalu LU1 (optyk) to 65 zł/m kw. (eksploatacja podstawowa). Skąd się bierze ta stawka?
- l. Maciej Wróblewski: Koszty eksploatacji podstawowej są w pozycji K1. Jeżeli możemy określić jakiego rodzaju działalności dotyczą, to są identyfikowane i rozliczane. Część kosztów jest rozliczana z powierzchni (stawka za metr kwadratowy), część jest taka sama dla każdego. Zgodnie z ustawą o rachunkowości i naszym regulaminem, koszty eksploatacji podstawowej są dzielone proporcjonalnie do przychodów z działalności gospodarczej.

Spółdzielnia ma dwa rodzaje działalności gospodarczej: obsługa lokali mieszkaniowych (bilans musi wyjść na zero) oraz z najmu lokali użytkowych i innych powierzchni. 30% kosztów pokrywają lokale mieszkalne, 60% użytkowe. Koszt utrzymania metra kwadratowego wynosi w tym momencie 65 zł.

- m. Wojciech Ligier: Rozumiem, że pozostałe lokale są własnością spółdzielni.
- n. M. Wróblewski: Ale one też generują nam koszty. Lokal p. Robaka generuje nam koszty, a nie daje przychodów spółdzielni. W czasie lockdownu albo najemca nam wymówi, albo obniżymy mu czynsz.
- o. WOjciech Ligier: Skąd biorą się tak wysokie koszty?
- p. M. Wróblewski: Czysta matematyka, to nie jest nasz wymysł. Rada postanowiła - aby płacić jak najniższe podatki - że jak najwięcej kosztów spółdzielni można byłoby zaliczać w koszty działalności gospodarczej. Daje to większe odliczenia VATu.
- q. Dorota Kielsznia: (pytanie niesłyszalne na nagraniu)
- r. M. Wróblewski: Ile kosztują okulary u p. Robaka? Czy mamy tam zniżkę? Czyje interesy reprezentujesz? Przepraszam.
- s. W. Ligier: Interesują mnie interesy spółdzielni. Obawiałbym się, że p. Robak zakwestionuje taką stawkę i pójdzie do sądu.
- t. M. Wróblewski: Minął mu termin.

- u. W. Ligier: To złoży na ten rok. Dzielimy arbitralnie koszty i przerzucamy koszty funkcjonowania budynku na lokale użytkowe.
- v. M. Wróblewski: Albo wysoka stawka dla lokali, albo wysokie czynsze. Słucham, co państwo wybieracie?
- w. D. Kiełsznia: (pytanie niesłyszalne na nagraniu)
- x. M. Wróblewski: Ty byłeś prezesem zarządu. Obowiązek jest jeden: stosować zapisy ustawy i statutu. Zawarcie jakiegokolwiek porozumienia nie ma mocy sprawczej. Panie Wojtku, może zawrzyjmy porozumienie na 1 zł za m kw.? Większość kosztów jest przerzucana na lokale użytkowe. Członków jest 76 w sumie, pan Robak jest jeden. Czy mam obciążyć większymi kosztami 75 osób? Jeśli chce sprzedać swój lokal, niech sprzedaje.
- y. (dyskusja niesłyszalna)
- z. M. Wróblewski: Mam prawo żądać zaprzestania działalności, jeśli będzie uciążliwa. Gdyby pan Robak był pewien swego czy by proponował porozumienie? Czy zawarłby porozumienie niekorzystne dla swojego przedsiębiorstwa?
- aa. D. Kiełsznia: (niesłyszalne na nagraniu)
- bb. P. Mecenas: Do sądu można iść o zapłatę, ale nie umowę. Nie ma podstaw, by iść do sądu. To nie była pomyłka. Czy roszczenie było wymagalne? Czy były podstawy do wniesienia powództwa?
- cc. D. Kiełsznia: (niesłyszalne na nagraniu)
- dd. P. Mecenas: Był profesjonalny pełnomocnik, jest nadal, może reprezentować interesy swojego klienta. Nie ma co rozwijać dyskusji.
- ee. M. Wróblewski: Czy mamy tego unikać kosztem podniesienia naszych czynszów? Musi być jednakowa stawka dla wszystkich lokali użytkowych.
- ff. Antoni Kurek: Mam pytanie do Rady Nadzorczej, zapraszam p. Mossakowską na salę. Mówiliśmy dużo o kosztach. Jedną z pozycji, która zwróciła moją uwagę są koszty, które mamy na wynagrodzenia władz spółdzielni (zarządu i rady). Koszt wynagrodzeń zarządu w latach 19-23 (wliczam plan finansowy) wzrósł o 56%, wynagrodzenia Rady o 70%. Nie mam nic przeciwko wzrostowi wynagrodzeń, natomiast spojrzałem na przychody spółdzielni (wzrost o 5,5%), przychody z lokali użytkowych (spadek o 3%, ale kwota wynosi zawsze nieco ponad milion złotych) - w tym samym okresie. Jest to duży wzrost wynagrodzeń.

Jaką część kosztów stanowią wynagrodzenia spółdzielni: w 2019 roku było to 15%, teraz będzie to 19%. Czym się kierowała Rada

- podwyższając wynagrodzenia władz w aż takim zakresie? Pytanie do Rady.
- gg. M. Wróblewski: Nie do końca jest to pytanie do Rady Nadzorczej.
- hh. A. Kurek: Panie Maćku, czy Rada może odpowiedzieć?
- ii. M. Wróblewski: A czy ja przerywałem panu wypowiedź, czy nie?
- jj. A. Kurek: Tak, nie raz.
- kk. M. Wróblewski:
- ll. Bibiana Mossakowska: Dżentelmeni nie rozmawiają o pieniądzach. Jestem kobietą, ale dżentelmenką. Nie mam pojęcia, ile zarobiłam. (reszta niesłyszalna)
- mm. M. Wróblewski: Pani profesor, zamykam temat na chwilę.
- nn. (zamieszanie na sali)
- oo. M. Wróblewski: Pani profesor, doprowadzam do porządku. Panie Antoni, w kwestii formalnej. To, że pan kieruje pytanie do członka Rady nie upoważnia pana w żadnej formie do decydowania kto i w jakiej formie udzieli odpowiedzi. Wynagrodzenia są regulowane uchwałą sprzed bodaj 10 lat. Są one określone na podstawie średniego wynagrodzenia w gospodarce narodowej określonej w ostatnim kwartale roku poprzedniego. A może nawet przez Walne. Uchwała Rady z 2004 lub 2005 roku. Od iks lat obowiązuje uchwała, że jest to waloryzowane corocznie. Funkcjonuje już od kilkunastu lat. Nie Zarząd decyduje... Pani Doroto, nie udzieliłem pani głosu. Udzieliłem odpowiedzi. Panu Ligierowi odpowiedziałem dokładnie na email.
- pp. Iwona Korn: (niesłyszalne na nagraniu)
- qq. M. Wróblewski: Dalsze pytania, czekam.
- rr. ktoś: (pyta o stację Trafo)
- ss. M. Wróblewski: Sprawa została przekazana do p. mecenas Zielińskiej z wnioskiem o nakaz eksmisji przez STOEN. Mimo wielokrotnych prób polubownego załatwienia sprawy, zapraszania na rozmowy, negocjacje, ignorują nas całkowicie. Mamy wyrok sądowy, że jest to nasza własność. Mamy prawo im wymówić i mają obowiązek usunąć wszystkie urządzenia. Jak usuną, to zastanowimy się, co dalej z tym miejscem. Myślimy o windzie i garażu na 16 samochodów - to na potrzeby postępowania sądowego.
- tt. P. Mecenas - prowadziła to inna kancelaria. Jedną z dróg to postępowanie windykacyjne. Ale musimy mieć poważne uzasadnienie do wydania tego gruntu przez sąd, bo stoją tam urządzenia przesyłowe, z których korzystają różni odbiorcy. Może się okazać, że powództwo sąd oddali, bo zobaczy rację wyższą dla pozostawienia stacji - ale np. za wynagrodzeniem. Szukamy argumentu za wykorzystaniem gruntu

przez spółdzielnię. Prosimy o pomysły do spółdzielni.

uu. Joanna Słowikowska: Czy jest niebezpieczeństwo, że STOEN wystąpi o wywłaszczenie spółdzielni z tego gruntu? Czy usunięcie urządzeń może być zasądzone na koszt spółdzielni? Jaki to byłby koszt?

vv. p. Mecenias: Nie wypowiem się. Strona zobowiązana do opuszczenia musi zabrać swoje urządzenia, więc nie podejmuję się kalkulowania.

ww. M. Wróblewski: Jest wyrok sądowy, nie ma zasiedzenia, to jest nasza własność. Próbowali, nie udało się. Co miesiąc jest wysyłana nota obciążeniowa, którą wyrzucają do kosza, ale księgowość to wysyła.

xx. P. Mecenias: Sąd to zbadał i uznał, że nie było skutecznego zasiedzenia.

yy. D. Kielsznia: Do roku 2019 włącznie usługi prawne były rozdzielana w planach i ich wykonaniach: standardowa obsługa plus koszty obsługi Trafo i inne. Od roku 2020 zostało to złane w jedną kwotę. Będę składała wnioszek, by to rozdzielić. Ceny tych usług wzrosły, za ostatnie 3 lata 150 tys. zł, czyli ponad 40 tys. zł rocznie. Na rok przyszły jest zaplanowane 40-50 tys. zł.

W roku 2012, gdy była już kwestia stacji Trafo, zamykaliśmy się w kwocie kilkunastu tysięcy, może nawet dziesięciu tysięcy złotych. Czy to się opłaca? Ładujemy od lat pieniądze, a z drugiej strony ich nie zobaczyliśmy, prawda?

zz. M. Wróblewski: Zapraszam panią do biura. Wszystko zostanie przedstawione, nie mamy tu dokumentów.

aaa. D. Kielsznia: Czy dostaliśmy jakiegokolwiek pieniądze w ciągu ostatnich 10 lat. Proszę o informację i rozdzielenie kwot na przyszłość.

bbb. M. Wróblewski: Tak, dostaliśmy i zapraszam.

ccc. D. Kielsznia: Kwoty za lokale użytkowe też w 2020 zostało złane w jedną pozycję.

ddd. M. Wróblewski: Tajemnica przedsiębiorstwa.

eee. D. Kielsznia: Nie ma tajemnicy, bo to my jesteśmy właścicielami przedsiębiorstwa zwanego spółdzielni. Ukrywać, to możesz, Maciek...

fff. M. Wróblewski: Nie ukrywam. Dokumenty są dostępne dla wszystkich, także postronnych. Nie będę tego wykazywał w materiałach, które mogą się rozejść nie wiadomo gdzie. Nie będę tego ujawniał.

ggg. D. Kielsznia: Przez 25 nikomu to nie przeszkadzało. Co się zmieniło?

hhh. M. Wróblewski: Przyszłość. Teraz ludzie szukają innych rzeczy. Nie chcę, by ktoś przychodził i mówił, że drugi ma drożej.

iii. Urszula Banaszkiewicz: Panele fotowoltaiczne. Jaki jest stan dachu? Słyszałam o uszkodzeniach, przeciekach. Czy dach był przygotowany do

montażu? Czy jest specjalne oznaczenie dla straży pożarnej? Pożarów jest dużo, nie ma się co cieszyć, że się mieszka niżej. Czy jest oznaczenie?

jjj. M. Wróblewski: Zgodnie z prawem oznaczenie jest na stacji Trafo, na rozdzielni, na budynku też jest, że jest stacja.

kkk. Filip Stańczykowski: pytanie nt. umiejscowienia falowników; nie powinny być na poddaszu (przepisy p-poż.)

lll. M. Wróblewski: Jeden falownik jest na 12 p., drugi na 6 p. Oba są nasze. To nie jest poddasze, tylko pomieszczenia suszarni.

mmm. U. Banaszkiewicz: Jak wzrosły koszty ubezpieczenia budynku?

nnn. M. Wróblewski: Stan dachu nie ma nic wspólnego z instalacją. Jedynie zgłoszenie wpłynęło od p. Zofii Hajduk. Po zimie dach był weryfikowany, nic się nie działo. Purfel zrobił się z nie wiadomo z jakiego powodu. Jest już zamówiona firma, która natychmiast to zrobi.

Jeśli chodzi o ubezpieczenie. Wartość budynku wzrosła, stawki ubezpieczeń wzrosła, więc płacimy więcej - bo obejmuje to też instalację PV. Przychody są znacznie wyższe, niż koszty.

ooo. F. Stańczykowski: (pytanie niesłyszalne na nagraniu)

ppp. M. Wróblewski: Jakie elementy grzewcze? Obciążenie balastowe. Aero instalacja o zmniejszonym obciążeniu balastowym. Purfel jest w dużym oddaleniu, na skraju budynku. Sprawa będzie załatwiona.

qqq. D. Kiełsznia: Do planu gospodarczego. 50 tys. zł na remont suszarni na robociznę plus 25 tys. zł na wyposażenie. Jaka jest powierzchnia remontowa? Co tam ma być robione za takie pieniądze?

rrr. M. Wróblewski: Zapraszam do biura, to nie jest miejsce. Jest taka kwota przewidziana w planie, nie jest jasne, że będzie wydatkowana. Jest przewidziane zrobienie łazienki z kabiną prysznicową zamiast obecnego kąpielika

sss. D. Kiełsznia: Dla kogo?

ttt. M. Wróblewski: Dla pani!

uuu. D. Kiełsznia: Ja tego nie potrzebuję. A kto będzie płacił za wodę? My.

vvv. M. Wróblewski: Toaleta też jest, zużywa więcej. Będzie wyciszenie podłóg.

www. D. Kiełsznia: Jaka powierzchnia, ile lokali?

xxx. M. Wróblewski: Nie odpowiem na tendencyjne pytanie. Nie odpowiem pani.

yyy. D. Kiełsznia: Po co będziesz wyciszał strop?

zzz. M. Wróblewski: Suszarnia. Żegnam panią.

- aaaa. D. Kielsznia: Zawsze można na ciebie liczyć...
- bbbb. M. Wróblewski: Na ciebie również, Dorotko. Czy są następne pytania?
- cccc. Joanna Słowikowska: Składałam w tej sprawie pismo. Państwo Boratyńscy, czyli członek zarządu i żona, przewodnicząca komisji porządku domowego, zajmują dwa pomieszczenia suszarni, które swego czasu były ogólnodostępne dla wszystkich. Od pana prezesa słyszałam, że jest to wynajmowane, ale w realizacji planów finansowo-gospodarczych nie widzę tych pomieszczeń. Również plan na rok 2023 - nie ma w pomieszczeniach gospodarczych uwzględnionych suszarni.

Jak pan powiedział, to była zamiana z 11,5 metra kw. w klatce A na dwa pomieszczenia w tej klatce na prawie 30 m kw. - trzykrotnie więcej

- dddd. M. Wróblewski: Dostała pani odpowiedź na piśmie.
- eeee. J. Słowikowska: Ja nie skończyłam. Nie widzę tego w realizacji planów f-g, ani w planie. Wydaje mi się, że to tam powinno być.
- ffff. M. Wróblewski: Proszę stosować nazewnictwo z ewidencji budynku. Wszystkie pomieszczenia to lokale mieszkalne, lokale użytkowe i pomieszczenia administracyjno-gospodarcze. Nieważne są nazwy "suszarnia", "pralnia", "rowerownia" - to jest tymczasowe przeznaczenie.

Spółdzielnia wynajmuje nie "suszarnię", tylko pomieszczenie administracyjno-gospodarcze. Strona 71 materiałów: wpływy z tytułu najmu wynajmowanych członkom spółdzielni. Nie będę uwidaczniał przy najmie lokali ile, która osoba co i za ile wynajmuje. Zapraszam do biura.

- gggg. D. Kielsznia: (pytanie niesłyszalne na nagraniu)
- hhhh. M. Wróblewski: Pani Doroto, od kiedy jest strona internetowa? Pani jej nie chciała.
- iiii. (pytanie z sali, niesłyszalne)
- jjjj. M. Wróblewski: Odpowiedzi udzieliłem pani już emailiem na te pytania. Wszystkie wpływy są wymienione. Nic nie jest ukrywane. Po pierwsze, jest to plan. Wynajmowane powierzchnie mogą się zmienić w ciągu roku. Czego nie ma w dokumentach?
- kkkk. J. Słowikowska: Łączna suma wynajmowanych powierzchni w latach 2019-2023 się nie zmieniła, stąd moje pytanie o to, gdzie jest uwzględnione wynajmowanie pomieszczeń p. Boratyńscym?
- llll. (cisza)
- mmmm. Antoni Kurek: Na jakiej zasadzie można współdecydować o tym,

co i jak jest zorganizowane w bibliotece?

nnnn. M. Wróblewski: Biblioteczką nikt nie zarządza. Powstała i została wykonana z inicjatywy naszych mieszkańców. Znajduje się na drodze ewakuacyjnej, więc formalnie jej nie ma. Nie zabroniliśmy stworzenia mieszkańcom takiego miejsca, by mogli się tam spotykać i czytać. Jeżeli ma pan jakieś pomysły. Spółdzielnia nie wydała na to ani złotówki. Proszę nie mówić, że pan Andrzej dostaje z tego tytułu jakieś wynagrodzenie. Robi to społecznie. Nie ma tego w swoim zakresie obowiązków. Nie ma obowiązku robienia dekoracji świątecznych i wielu innych rzeczy. Bierze wynagrodzenie, to powinien pokazać palcem i wynająć kogoś do roboty. Można porozmawiać z p. Pabis.

oooo. Andrzej Boratyński: (nie słyhać na nagraniu). Pan Kurek niech przejmuję.

pppp. A. Kurek: Andrzej, nie unieś się honorem. Nie jest jasne, na jakich zasadach działa biblioteka. Z kim ma porozmawiać osoba, która chce mieć wpływ, by było to w zgodzie z nami wszystkimi?

qqqq. A. Boratyński: Sam wielokrotnie się bawiłem z dziećmi.

rrrr. A. Kurek: Tak i z kim można rozmawiać?

ssss. A. Boratyński: Widziałem, że dzieci się bawiły. Czy zwróciłem ci uwagę?

tttt. A. Kurek: Nie o to chodzi.

uuuu. M. Wróblewski: Uzyskałeś odpowiedź.

vvvv. A. Boratyński: Od dzisiaj p. Antoni Kurek zajmuje się biblioteką.

www. M. Wróblewski: Wystarczy rozmawiać z ludźmi. Jest 23:50, zamykam dyskusję. Czy komisja skrutacyjna ma wyniki głosowania? Proszę o protokół.

21. Protokół komisji skrutacyjnej

- a. głosowanie uchwały nr 2
- b. 45 oddano, 1 głos nieważny
- c. Oddano następującą liczbę głosów:
- d. Urszula Banaszkiewicz 9
- e. Jacek Bąk 24
- f. Marta Borkowska 26
- g. Tomasz Bulaszewski 9
- h. Zofia Hajduk-Szafrńska 10
- i. Jerzy Herse 16
- j. Joanna Jaworska 9
- k. Dorota Kielsznia 12
- l. Antoni Kurek 16
- m. Jagna Łaska 26

- n. Sebastian Mirkowski 18
 - o. Anna Pabis-Owczarska 7
 - p. Agnieszka Plucińska 20
 - q. Wybrani: Jacek Bąk, Marta Borkowska, Jagna Łaska, Sebastian Mirkowski, Agnieszka Plucińska.
 - r. M. Wróblewski: Gratuluję nowowybranym członków rady. Zapraszam w środę o 19:00 celem ukonstytuowania się nowej rady. Dziękuję.
22. Przedstawienie informacji z realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji za lata 2017-2019 (M. Wróblewski).
- a. Pilnie uzupełnić ewidencję księgowość 2017-2019 o dokumentację analityczną i dokumenty źródłowe zgodnie z prawem. Udało się wszystko odzyskać, ale bez dokumentacji analitycznej, która jest w innym systemie komputerowym. On może pokazać. Kontakt był utrudniony, z wiadomych powodów. Gdybyśmy chcieli odtwarzać, kosztowałoby to 100 tys. zł, więc na razie uznajemy, że jest.
 - b. Doprowadzić do zgodności Statutu Spółdzielni z Ustawą. Może uda się na jesieni tego roku zrobić Walne, ale to zależy od warunków. Chciałbym zaprosić, jak kiedyś, do komisji statutowych. Skończy się pandemia, będzie można przy stołach porozmawiać.
 - c. Zawieranie umów na remonty prowadzić o przepisy ustawy prawo budowlane. Remontów poważnych nie było, poza kanalizacją.
 - d. Koszty konserwacji bieżącej i kwalifikowanej (?) do bieżącej eksploatacji wykonywane zgodnie z zaleceniami.
23. Informacja o realizacji wniosków złożonych na WZC odbyty w dniu 3.06.2019.
- a. Wnioski składali:
 - i. Dorota Kielsznia, o obniżenie funduszu remontowego - zrealizowany zawiązką, wynosi teraz zero.
 - ii. P. Olearczyk składał dużo wniosków. Odbyłem z nim długie spotkanie, wszystko zostało omówione. Niektóre są realizowane, inne wyjaśniłem, że się nie da zrobić.
 - iii. P. Krzycka - informacja o remoncie balkonów w części niskiej. Z wiadomych przyczyn nie był zrobiony, próbujemy go doprowadzić do końca.
 - iv. P. Szafrński - o stronę internetową. Jest od 2020.
 - v. Wniosek p. Zofii Hajduk- Szafrńskiej też zrealizowany.
 - vi. M. Wróblewski: Zapraszam, z chęcią przyjmę wszystkie uwagi. Był błąd, został poprawiony na stronie.
 - vii. Bibiana Mossakowska: Co z moim wnioskiem?
 - viii. M. Wróblewski: Nic pani nie składała w 2019 r. W protokole nic

nie ma. Nie był składany w formie pisemnej.

24. Wybory do Rady Nadzorczej. Część 3 - ogłoszenie wyników i podjęcie uchwały.

25. Sprawozdanie komisji wnioskowej.

a. Wnioski składają:

i. Dorota Kielsznia o rozdzielenie kosztów prawnych na obsługę standardową, koszty Trafo, sądowe i inne - tak, jak było przed 2020 r.

ii. M. Wróblewski: Została rozwiązana umowa z BBK, z p. Kulińskim. Nic dwa lata nie robili.

26. Odczytanie listy pełnomocnictw

a. odczytanie

b. prośba o uzupełnienie podpisów komisji

27. Zamknięcie obrad o 00:03.

a. M. Wróblewski: Dziękuję za wytrwałość i przepraszam, jeżeli czasem się unosiłem.

Załączniki do protokołu

1. Protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej (prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia)
2. Protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej (wybór członków Rady Nadzorczej)
3. Protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej (uchwała ws. odwołania złożonego przez Krzysztofa Robaka)
4. Uchwała nr 1/2023 WZCS (uchwała ws. odwołania złożonego przez Krzysztofa Robaka)
5. Uchwała nr 2/2023 WZCS (wybór członków RN)
6. Protokół komisji wyborczej (wybór członków Rady Nadzorczej)
7. Pouczenie (rejestracja obrazu i dźwięku z WZCS)
8. Wniosek p. Doroty Kielszna (rozbiecie kosztów prawnych w raportach)
9. Upoważnienie nadające Michałowi Gałęckiemu pełnomocnictwo do reprezentowania Krzysztofa Robaka
10. Upoważnienie do przekazania pełnomocnictwa za Krzysztofa Robaka dla Urszuli Banaszkiewicz, podpisane przez p. Gałęckiego
11. Lista pełnomocnictw (13 pozycji)