

IV część Walnego Zgromadzenia SMB „Jary” w dniu 19 czerwca 2008 r.

Uczestnicy Walnego Zgromadzenia:

- Członkowie Spółdzielni: listę podpisało 81 członków;
- Członkowie Rady Nadzorczej: Mirosław Nizielski, Tadeusz Jarząbek. Danuta Grochocka, Magdalena Rogozińska, Zbigniew Czerwiński, Michał Kulesza, Andrzej Studniarski, Zbigniew Bogucki, Halina Jurzysta – Filińska, Andrzej Sidorski, Artur Smoliński oraz Andrzej Wrona;
- Zarząd Spółdzielni: Ryszard Sołtysiak, Grzegorz Kretkiewicz, Wojciech Furmanowski;
- Radca prawny: Ewa Szczygielska;
- Pracownicy Spółdzielni: Andrzej Linowski, Anna Zielińska, Barbara Kantarska, Sylwester Ożarowski.

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium

Obrady IV części Walnego Zgromadzenia otworzył prezes Zarządu - Ryszard Sołtysiak informując, iż obejmuje ono członków zamieszkałych w budynkach położonych przy ul. Dembowskiego, Służby Polsce, Herbsta 1 oraz posiadających miejsca postojowe na parkingach Herbsta Wschód i Herbsta Zachód i lokal użytkowy w pawilonie handlowym Dembowskiego10. Zebranie zostało zwołane przez Zarząd w trybie § 24 ust 1 statutu spółdzielni. O terminie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia członkowie spółdzielni zostali powiadomieni na piśmie (indywidualnie, poprzez dostarczenie zawiadomień na adres znajdujący się aktach lokalowych spółdzielni) w ustawowym terminie, tj. na 21 dni przed terminem I części Walnego Zgromadzenia (w dniu 19 maja br.).

Natomiast w dniu 2 czerwca zostali członkowie powiadomieni o uzupełnieniu porządku obrad o cztery dodatkowe punkty, które wnieśli członkowie spółdzielni (na podstawie obowiązującej ustawy). O terminie Walnego Zgromadzenia, a następnie o zmianie jego porządku obrad została powiadomiona także Krajowa Rada Spółdzielcza.

Wszystkie materiały związane z tematyką Walnego Zgromadzenia (sprawozdania, opinia biegłego rewidenta, projekty uchwał z uzasadnieniem) zostały opublikowane i przesłane członkom spółdzielni do mieszkań w Biuletynie Informacyjnym nr 1/2008. Były także wyłożone do wglądu w siedzibie spółdzielni.

W biuletynie, ze zrozumiałych względów, nie ma żądań przesłanych przez kilkunastu członków spółdzielni o uzupełnienie porządku obrad i zgłoszonych przez nich projektów uchwał. Zostały one bowiem zgłoszone po dacie wydania biuletynu. Wszystkie materiały zgłoszone przez członków, bez żadnej w nie ingerencji, otrzymali spółdzielcy przy liście obecności.

Aby uniknąć zarzutu nie poinformowania członków Spółdzielni o przysługujących członkom uprawnieniach oraz obowiązujących na Walnym Zgromadzeniu procedurach, a także o trybie zgłaszania wniosków i projektów uchwał - w biuletynie (na ostatnich kartach) została zamieszczona także ta część statutu,

która jest poświęcona Walnemu Zgromadzeniu. Wniesione przez członków dodatkowe projekty uchwał budzą wątpliwości, bo tak naprawdę to żadna z tych uchwał nie została przygotowana dobrze merytorycznie, zgodnie z obowiązującym prawem. Aby jednak uniknąć ewentualnego zarzutu, że Zarząd nie chce tych materiałów przedłożyć – zdecydowano się je wprowadzić, pozostawiając do oceny spółdzielców ich wartość merytoryczną.

Z uwagi na przyjęte statutowe rozwiązanie, że Walne Zgromadzenie w naszej Spółdzielni jest podzielone na cztery części - mamy do czynienia z tzw. sztywnym porządkiem obrad, co oznacza, że jedna część Walnego Zgromadzenia nie może go zmienić, gdyż rodziłoby to automatyczne zmiany w kolejnych częściach Walnego Zgromadzenia. Na dzień dzisiejszy sytuacja jest taka, że trzy części które już się odbyły, obradowały według proponowanego porządku, wobec czego istnieje tak merytoryczne, jak i prawne uzasadnienie, aby IV część obradowała według identycznego porządku obrad. Porządek obrad ma swoją logikę, merytoryczne uzasadnienie, a także wynika z obowiązujących ustaw.

Obsługę prawną zebrania prowadzić będzie radca prawny spółdzielni - mec. Ewa Szczygielska.

Następnie, działając w trybie § 29 ust. 2 statutu zarządził wybór prezydium IV części Walnego Zgromadzenia, w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

W wyniku przeprowadzonych kolejno głosowań:

- **przewodniczącym Walnego Zgromadzenia** - 44 głosami „za”, przy 6 głosach „przeciwnych” i 15 „wstrzymujących się” wybrany został **pan Artur Smoliński**. Drugi ze zgłoszonych kandydatów, pan Jerzy Jabłoński, uzyskał 14 głosów „za”, 7 głosów „przeciw” i 31 głosów „wstrzymujących się”;
- **z-cą przewodniczącego** - 42 głosami „za”, przy braku przeciwnych i 9 głosach „wstrzymujących się” - wybrany został **pan Tadeusz Błażejczyk**;
- **sekretarzem** - 44 głosami „za”, przy 6 „przeciwnych” i 11 głosach wstrzymujących się - wybrany został **pan Tadeusz Jarząbek**.

2. Przyjęcie porządku obrad

Poddany pod głosowanie przez przewodniczącego Zebrania, **pana Artur Smolińskiego** - porządek obrad został przyjęty 55 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciwnym” i 6 „wstrzymujących się”, w następującym brzmieniu:

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór komisji skrutacyjnej.
4. Rozpatrzenie:
 - a) sprawozdania Zarządu SMB „Jary” z działalności w roku 2007,
 - b) sprawozdania finansowego SMB „Jary” za rok 2007,
 - c) sprawozdania Rady Nadzorczej SMB „Jary” z działalności w roku 2007.
5. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SMB „Jary” w roku 2007,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego SMB „Jary” za rok 2007,

- c) podziału nadwyżki bilansowej za 2007 rok,
 - d) udzielenia absolutorium dla członków Zarządu SMB „Jary” za rok 2007,
 - e) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SMB „Jary” z działalności w roku 2007.
6. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania i wyboru członków Rady Nadzorczej SMB „Jary”.
 7. Podjęcie uchwały w sprawie uczestniczenia członków SMB „Jary” w kosztach związanych z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
 8. Podjęcie uchwały w sprawie wpisania na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych przez osoby, na rzecz których spółdzielnia przekształciła lokatorskie prawo na własnościowe po dniu 23 kwietnia 2001 r.
 9. Podjęcie uchwały w sprawie zmian statutu SMB „Jary”.
 10. Rozpatrzenie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za lata 2004 i 2005.
 11. Podjęcie uchwały w sprawie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
 12. Wolne wnioski.
 13. Zamknięcie obrad.

3. Wybór komisji skrutacyjnej

W trybie zgłaszania kandydatów oraz w wyniku zarządzonych przez przewodniczącego Zebrania kolejnych głosowań - dokonano wyboru **Komisji Skrutacyjnej** w składzie:

- Grażyna Jarząbek – 50 głosami „za”, 1 „przeciwным” i 4 „wstrzymujących się”;
- Grażyna Pelc – 53 głosami „za”, 1 „przeciwным” i 8 „wstrzymujących się”
- Andrzej Mutrynowski – 54 głosami „za”, 1 „przeciwным” i 2 „wstrzymujących”.

4. Rozpatrzenie:

- a) **sprawozdania Zarządu SMB „Jary” z działalności w roku 2007,**
- b) **sprawozdania finansowego SMB „Jary” za rok 2007,**
- c) **sprawozdania Rady Nadzorczej SMB „Jary” z działalności w roku 2007.**

Procedowanie tego punktu odbywało się zgodnie z przyjętą (przez aklamację) propozycją przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, aby po przedstawieniu przez Zarząd i Radę Nadzorczą sprawozdań (zamieszczonych w pełnym brzmieniu w biuletynie) odbyła się łączna dyskusja nad tymi sprawozdaniami.

a) sprawozdanie Zarządu SMB „Jary” z działalności w roku 2007

Prezes R. Sołtysiak podkreślił, iż nie zamierza powtarzać tego, co zawiera sprawozdanie za 2007 rok, bowiem zostało ono w całości opublikowane w biuletynie. Chciałby zwrócić uwagę tylko na problemy najważniejsze.

W połowie ubiegłego roku nastąpiła znacząca, wręcz rewolucyjna, nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, której celem jest rozbitcie dużych spółdzielni mieszkaniowych, a na jej gruzach – utworzenie wspólnot mieszkaniowych. Dla osób znających się na prawie wiadomym jest iż ustawa ta jest typowym bublek legislacyjnym. Uchwalona została tuż przed wyborami, jako tzw. kiełbasa wyborcza. Jest ona aktualnie zaskarżona w Trybunale Konstytucyjnym, nie tylko przez grupę posłów, ale również przez Rzecznika Praw Obywatelskich i sądy powszechne. Ustawa nakazała spółdzielniom mieszkaniowym dokonanie zmian statutów. Takie zmiany statutu SMB „Jary” nastąpiły, zgodnie z określonymi w ustawie terminami. W dniu 20 lutego br., zostały one zarejestrowane przez sąd rejestrowy.

Współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą ocenił jako bardzo dobrą. Jest to rada krytyczna, dociekliwa, rzetelna i sprawna. Została ona wybrana na 3-letnią kadencję w czerwcu ubiegłego roku. Natomiast pojawił się wniosek grupy kilkunastu członków, głównie z budynku Dembowskiego 6, żeby te Radę wymienić. I dzisiaj wniosek ten zostanie zrealizowany.

Zarząd pracował w 2007 roku w niezmiennym składzie. Polityka wydatków na wynagrodzenie w 2007 r. jest bardzo oszczędna. Poziom wydatków jest taki sam jak w roku 1999. W 2007 r. zatrudnienie w biurze Spółdzielni zmniejszyło się o kolejne 1,5 etatu. Ale z uwagi na wzrost różnych zadań i „dociskanie” spółdzielni mieszkaniowych nowymi powinnościami, dalsze ograniczenie zatrudnienia jest niemożliwe. SMB „Jary” inaczej realizuje ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, niż niektóre inne duże spółdzielnie mieszkaniowe. Spółdzielnia realizuje bowiem ustawę swoimi siłami, nie korzystając z firm zewnętrznych. Natomiast realizacja ustawy związana jest z kolosalną pracą.

Jeśli chodzi o stan prawny gruntów to enklawa Dembowskiego, Służby Polsce, Herbsta 1 ma tę kwestię w pełni uregulowaną. Nieruchomości zostały podzielone na tzw. jednobudynkowe i nie było żadnych przeszkód, żeby podpisywać akty notarialne ustanawiania odrębnej własności lokale. Jeśli zaś chodzi o inne tereny, to niestety kilku naszych spółdzielców zablokowało spółdzielni przejęcie terenu przy „Megasamie” i wokół siedziby spółdzielni i – jak się wydaje – odsunięte zostało również (w daleką przyszłość) przejęcie terenów w enklawie Dunikowskiego, Cybisa, Janowskiego, Sosnowskiego. Na tereny te, zgodnie z obowiązującym prawem, spółdzielnia wystąpiła o tzw. zasiedzenie. Niestety: niektóre sądy powszechne stwierdziły, że ta konstrukcja zasiedzenia posiada tyle wad prawnych, że na podstawie tejże ustawy, nie chcą tych zasiedzeń orzekać. Postawiły więc Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania, bo – zdaniem sądu – to zasiedzenie nosi cechy wyłączenia. Dlatego też wydaje się, iż tą drogą spółdzielnia nic nie uzyska.

Przy wyodrębnianiu własności lokali istniał problem z tzw. kartotekami lokali. Znakomita większość spółdzielców, nie czekając na te kartoteki, poszła do notariusza, podpisała akty notarialne i sądy wieczysto – księgowo, jak gdyby rozumiejąc, że Urząd Miasta tej powinności nie wypełnił, zakłada księgi wieczysto – księgowo bez wypisów z kartotek lokali. Na dzień dzisiejszy te kartoteki lokali są i każdy członek spółdzielni, który na te kartoteki czekał, może już do notariusza pójść. Przy podpisywaniu aktów notarialnych ustanawiane są równocześnie tzw. służebności. Niektórzy z członków spółdzielni próbują

opowiadać, jaki to zarząd jest nieodpowiedzialny i nierozważny, że te służebności ustanawia. Tymczasem służebność jest instytucją znaną i jeżeli budynek nie posiada samodzielnej drogi dojazdowej i nie jest samodzielną nieruchomością w myśl dzisiejszego prawa budowlanego, to te służebności musiały być ustanowione po to, aby w przyszłości nie dochodziło do konfliktów między mieszkańcami budynków. Jeśli chodzi o enklawę Dembowskiego – Służby Polsce – Herbsta 1 to ustanowiono je jedynie w zakresie niezbędnym. Niestety te służebności kosztują – na razie spółdzielnia wyłożyła pieniądze za te osoby, które akty podpisywały, odraczając płatność na 2 lata.

W związku z koniecznością wykonania różnych prac i dokumentów – do każdego aktu notarialnego spółdzielnia dołożyła przeciętnie 610,- zł..

W roku 2007 udało się zrealizować zadanie parkingu Surowieckiego Północ. Planowane jest zadanie dwóch parkingów, w tym parkingu Herbsta Zachód. Podjęto ponadto działania przygotowawcze do inwestycji Wiolinowy Pasaż. Niestety - jeden z członków Spółdzielni zaskarżył do sądu uchwałę ZP w sprawie realizacji tej inwestycji, co znakomicie te procedury opóźnia.

W roku 2008 znikła bezpowrotnie możliwość zasilania funduszu remontowego wpłatami z tytułu zmiany statusu lokali, a ponieważ na rok bieżący stawkę na fundusz remontowy obniżono o 10,- gr/m² to tych pieniędzy jest coraz mniej. Przy jednoczesnym wzroście cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny wniosek jest prosty, że za te same pieniądze, mniej się da zrobić, aniżeli było to możliwe dotychczas. Wykonano natomiast najważniejsze zadanie: ocieplono wszystkie stropodachy.

Sytuacja finansowa spółdzielni jest bardzo dobra, spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań kredytowych ani żadnych poręczeń, w kasie jest 13,5 mln zł. Niestety – ustawa poszatkowała pewne fundusze i tych pieniędzy nie można przeznaczyć na remonty. Spółdzielnia, jako jedyny podmiot gospodarczy, musi prowadzić dwa wyniki finansowe: jeden na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, gdzie rozlicza się na koniec roku bezwynikowo, drugi zaś – na działalności gospodarczej. W roku 2007 wynik na g.z.m. (strata) wyniósł 784 tys. zł, natomiast na działalności gospodarczej wypracowano zysk netto w wys. prawie 2,7 mln zł. W stosownej uchwale zwarta jest propozycja, aby zyskiem na działalności gospodarczej pokryć stratę na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Działalność s.o.k. jest w spółdzielni prowadzona szeroko i jest powszechnie znana. Bardziej obszernie będzie o niej mowa w siódmym punkcie porządku obrad dzisiejszego zebrania.

Jeśli chodzi o windykację, to rok 2007 był kolejnym rokiem udanym. Ogółem zadłużenia spadły o 380 tys. zł.

Kończąc podkreślił, iż nie ma w spółdzielni takich problemów, których nie potrafią lub nie można byłoby rozwiązać. Wszystko jest pod kontrolą. Są dwie kategorie spraw trudno-rozwiązywalnych: konflikty sąsiedzkie (często na tle zieleni i drzew) oraz problemy związane z parkowaniem samochodów.

Wokół spółdzielni mieszkaniowych jest zły klimat, związany ze stosunkiem polityków i mediów do tego – jak to mówią – reliktu przeszłości. A za tym idzie niesprawiedliwy, negatywny obraz zarządów spółdzielni. Nie ma niestety w spółdzielniach mieszkaniowych takich sił, które potrafiłyby się przebić. Ma to

wpływ na funkcjonowanie również naszej spółdzielni: m.in. na sprawy gruntowe. Niestety – władze miasta Warszawy traktują spółdzielnie tak jak politycy, czyli jako zło konieczne. Na odbytym niedawno spotkaniu przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych z wiceprezydentem Jakubiakiem zwrócono się do niego z prośbą, aby (korzystając z obecności telewizji) powiedział przed kamerą, że będzie traktował spółdzielnie mieszkaniowe podobnie jak inne podmioty gospodarcze i obywateli. Niestety – nie powiedział.

Jedynym realnym zagrożeniem dla SMB „Jary” jest działalność pewnej grupy spółdzielców, którzy wszędzie doszukują się afer, ślą donosy do różnych instytucji, skarżą co tylko da. To powoduje, że ciągle jesteśmy w różnych sporach. Trwa to wiele lat i choć jeszcze nigdy żaden ze skarżących sprawy nie wygrał, to każda tego rodzaju sprawa wydłuża procedury i utrudnia zarządzanie, a potencjał zarządzających i kadry pracowniczej jest skierowany nie w tę stronę.

b) sprawozdanie finansowe SMB „Jary” za rok 2007

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 przedłożył **wiceprezes G. Kretkiewicz**, ograniczając się do istotnych wniosków.

Przypomniał mianowicie, iż sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez firmę Skonto – Ficadex – spółka z o.o. Audytor nie wniósł do niego żadnych zastrzeżeń. Wyniki z tego badania są przedstawione w przedłożonej spółdzielcom opinii z badania. Nadwyżka przychodów nad kosztami roku 2006, w kwocie 1.209 tys. zł, zwiększyła przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi roku 2007 i ta nadwyżka z roku 2006 została w roku 2007 skonsumowana. Wyraźnie zmniejszyły się sumy bilansowe, zarówno po stronie aktywów, jak i pasywów. Wiąże się to z trzema kwestiami: normalnym umorzeniem wartości środków trwałych oraz wieczystego użytkowania gruntu, w kwocie odpowiadającej mniej więcej wielkościom z lat poprzednich oraz dwóch pozycji: zmniejszenia należności dla spółdzielni z tytułu ustawowej likwidacji zobowiązań członków z tytułu bonifikaty otrzymanej przy zmianie statusu lokali i zmiany wartości środków trwałych i wartości funduszu wkładów budowlanych – wyprowadzona do ewidencji pozabilansowej (jako wartość konkretnego mieszkania, przestając być wykazywana jako wartość spółdzielni) łączna kwota z tego tytułu wyniosła 4,5 mln zł. Stąd wartość aktywów i pasywów zmalała o 3,8%, co jest procesem który w roku 2008 będzie kontynuowany a nawet się zwiększy, ponieważ gros przekształceń w odrębną własność, skutkujących wyprowadzaniem majątku poza bilans, następuje w roku 2008.

Zmiany w podatku dochodowym wymagają od spółdzielni mieszkaniowych wykazywania dwóch obszarów działalności: gosp. zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (w skład której wchodzi budynki mieszkalne i parkingi), nie jest objęta podatkiem dochodowym, a kończy się formułą stwierdzającą nadwyżkę przychodów nad kosztami (lub odwrotnie) i ulega rozliczeniu w kolejnym roku. Pozycję tę wykazuje się w rachunku zysków i strat jako zmianę stanu produktów i w roku 2007 wyniosła ona –783,766,- zł. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych o tyle powinna wzrosnąć stawka na eksploatację w roku kolejnym, aby bilans wyszedł na zero. Gdyby

zastosować te metodę, to ktoś by słusznie powiedział: po co spółdzielni są potrzebne lokale użytkowe, dzierżawy itp., jeżeli dochód z tego tytułu nie miałby wpływać na zmniejszenie wysokości obciążeń czynszowych członków. Możliwość taka istnieje nadal, tylko zmiana ustawy o podatku dochodowym spowodowała, że tę operację można przeprowadzić dopiero po odprowadzeniu podatku dochodowego od zysku na tej działalności. Skala tych środków jest następująca: za rok 2006 spółdzielcy zapłacili podatek dochodowy w wys. 13.968,- zł, a za rok 2007 – 641.838,- zł. Różnica to są te pieniądze, które nie wpłynęły na fundusz remontowy czy do eksploatacji, tylko zostały przekazane fiskusowi.

Zwolnienie z podatku dochodowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi spowodowało, że płacimy większy podatek dochodowy, aniżeli gdyby ten podatek był płacony od jednego wyniku, którym byłby zamykany wynik spółdzielni.

W chwili obecnej istnieje propozycja, aby przestać dzielić działalność spółdzielni na dwa obszary. Spółdzielnia ma być potraktowana tak, jak normalny podmiot działalności gospodarczej.

Zarząd proponuje, aby niedobór na g.z.m. w kwocie 783.766,25 zł, zgodnie z przygotowanym projektem uchwały, który będzie rozpatrywany w kolejnym punkcie porządku obrad, pokryć z nadwyżki bilansowej

c) sprawozdanie Rady Nadzorczej SMB „Jary” z działalności w roku 2007

Informację uzupełniającą Rady, dotyczącą jej prac w roku 2008 – przedstawił przewodniczący Rady Nadzorczej, **pan M. Nizielski**. Do najważniejszych zadań, którymi zajmowała się Rada na przestrzeni minionych pięciu miesięcy roku 2008, zaliczył takie kwestie, jak:

- ◆ uchwalenie planu gospodarczo – finansowego spółdzielni na rok 2008, podkreślając, iż ustalo boczne finansowanie funduszu remontowego, pochodzące z przekształceń własnościowych, co oznacza, że tych pieniędzy w sumie jest mniej, Była rozważana kwestia podniesienia odpisu na fundusz remontowy, ale biorąc pod uwagę, że te najbardziej kapitało-chłonne zadanie, jakim były ocieplenia, zostało już wykonane, można sobie pozwolić na pewien oddech w tej chwili. Przyszłość jest ciągle niejasna, a właściwie jasna, bo wszystko drożeje;
- ◆ wnikliwie rozpatrzono wyniki dokonanych na jesieni przeglądów budynków, zapisując potrzeby remontowe każdego z nich. Zmuszono służby techniczne spółdzielni do dokonania wyceny tych prac – część tych prac znalazła się w planie roku 2008. Gdyby chcieć jednak zrealizować wszystko, co wynika z tych przeglądów, to trzeba by było poświęcić na ten cel cały fundusz remontowy, co jest niemożliwe, bo poza budynkami istnieją jeszcze potrzeby zewnętrzne, jak drogi, oświetlenia, czy windy, które w ciągu najbliższych lat muszą być wymienione i dostosowane do przepisów unijnych. Wymiana takiej jednej windy to koszt rzędu 100 tys. zł. Powoli to następuje: w roku 2008 będzie tych wymian 7. Rada będzie się starała, aby powstały takie plany dla każdego budynku na najbliższe lata, żeby do każdego budynku

takie plany dotarły, aby mieszkańcy wiedzieli, na co mogą liczyć w roku następnym, czy latach następnych;

- ◆ przeanalizowano znaczące różnice w zużyciu tzw. wody na cele ogólne w poszczególnych budynkach. Takich budynków, które znacznie odbiegały od średniego zużycia w skali spółdzielni było jedenaście. Z inicjatywy rady podjęto w tym zakresie w spółdzielni szereg działań. W ich wyniku stwierdzono szereg przyczyn, takich jak: niedokładności urządzeń pomiarowych, nieuprawnione pobory (kradzieże wody), a także złe zainstalowanie wodomierzy przez MPWiK. W wyniku wdrożenia stosownych działań, większość budynków wróciła do normy, zostały jeszcze cztery, w stosunku do których nadal nie do końca znane są przyczyny. A ponieważ jest podejrzenie, że leży ona po stronie wodociągów – zlecono wykonanie ekspertyzy zewnętrznej, aby mieć tytuł do interweniowania w MPWiK;
- ◆ Rada Nadzorcza uczestniczyła (jako obserwator) w przeprowadzanych przez spółdzielnię przetargach, nie stwierdzając żadnych nieprawidłowości, a stwierdzenia zawarte we wniosku o odwołanie Rady o rzekomych przekrętach są zwyczajnie nieprawdziwe;
- ◆ Rada Nadzorcza dokonała badania sprawozdania Zarządu z jego działalności w roku 2007, jak i (szczególnie) sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2007, spotkała się również z biegłą rewident. W efekcie stwierdzić należy, że kondycja finansowa spółdzielni jest dobra i żadnych zagrożeń nie widać. Po wykonaniu badania biegła rewident skierowała do służb spółdzielni pismo, w którym dziękuje za bardzo dobre przygotowanie materiałów do badania bilansu i za dobrą współpracę ze służbami księgowymi przy tym badaniu. Przy tej okazji Rada natknęła się na taki mianowicie problem, iż firma która pierwotnie została (na jesieni ub. roku) wybrana do badania bilansu, po zapoznaniu się z tym, co się w spółdzielni dzieje, podziękowała za współpracę i trzeba było w trybie awaryjnym szukać innej firmy
- ◆ Rada próbowała podsumować działalność Komitetów Domowych w spółdzielni, które stanowią – zgodnie ze statutem – organ spółdzielni. Na 85 budynków, zarejestrowanych jest kilkanaście Komitetów, a tak naprawdę działa tylko kilka. Wobec tego Rada apeluje do spółdzielców o powoływanie tego organu, który byłby jedynym już w tej chwili (po zlikwidowaniu funkcji przedstawicieli) łącznikiem pomiędzy potrzebami mieszkańców a Zarządem i Radą Nadzorczą

Przed przystąpieniem do dyskusji o głos w sprawie formalnej poprosił **pan Maciej Frączak** (Dembowskiego 15) wnosząc o postawienie stacjonarnego lub udostępnienie przenośnego mikrofonu dla potrzeb zebranych, uzyskując wyjaśnienie ze strony prezesa Zarządu, iż takiej możliwości nie ma. Stwierdził ponadto, iż – jak wynika z informacji uzyskanych drogą telefoniczną z działu organizacyjnego spółdzielni - niezależnie od wyników dzisiejszego głosowania, wyniki te są już właściwie przesądzone. Postawił tezę, że oznacza to, iż głos spółdzielców obecnych na tym zebraniu praktycznie się nie liczy.

Odnosząc się do tej tezy **przewodniczący Walnego Zgromadzenia** zauważył, iż czas na ocenę i podsumowanie całości Walnego Zgromadzenia będzie dopiero po zakończeniu ostatniej (dzisiejszej) części tego zebrania, a jego wyniki niewątpliwie zależą również od wyników głosowania w dniu dzisiejszym.

W ramach dyskusji łącznej nad rozpatrywanymi sprawozdaniami głos zabierali kolejno:

- ◆ **Pan Jerzy Jabłoński** (Dembowskiego 6) - stwierdzając, iż w roku 2001 Zarząd chciał zaciągnąć pożyczkę w wys. 21 mln zł. Przedstawiciele (a sam również taką funkcję wtedy pełnił) wówczas się na to nie zgodzili. Zgodzili się natomiast na podniesienie o 0,76 zł/m² odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na ocieplenie budynków. Ta stawka miała być zniesiona po realizacji ociepleń. Dzisiaj domy są ocieplone, a o zmniejszeniu stawki zapomniano. Przy średniej wielkości mieszkaniu spółdzielcy przepłacają w ten sposób około 40,- zł miesięcznie. Prosi wobec tego o wyjaśnienie: dlaczego nie cofnięto tej stawki?
- ◆ **Pan Stanisław Stachowicz** (Dembowskiego 11) poprosił o wyjaśnienie kwestii podatku VAT, tzn. czy spółdzielnia sobie rekompensuje z g.z.m. wydatki ponoszone na ten cel. Nawiązał do ustawowego obowiązku rozliczania kosztów w ramach jednej nieruchomości, w związku z czym spółdzielcy mogą jedynie uchwał zdecydować, że składają się w ramach ogólnych kosztów spółdzielni np. na remont wind. Oświadczył, iż nie jest prawdą, iż wyremontowano ulicę Dembowskiego, bo przy jego bloku są dziury wielkości 20 cm, w których stoi woda. Zniszczenia te nastąpiły w trakcie realizacji hali sportowej dla szkoły, a gmina nie poczuwa się do naprawienia tych uszkodzeń. Wyraził pogląd, iż mieszkańcy mają niedosyt informacji co do obowiązującego trybu postępowania przy realizacji wniosków o ustanawianie odrębnej własności lokali, tj. co mieszkańcy mają zrobić żeby tę odrębność uzyskać. Zapytał o roboty wchodzące w zakres konserwacji. Zwrócił się do prezesa R. Sołtysiaka z prośbą o wyjaśnienie kwestii wykorzystania przed trzema laty dla własnych, prywatnych celów (jak to wynikało z wypowiedzi pracowników Stecbudu) materiałów ociepleniowych spółdzielni.
- ◆ **Pani Anna Horoszkiewicz** (Dembowskiego 15) jako przedstawicielka stowarzyszenia ekologicznego nawiązała do ramowej dyrektywy wodnej Unii Europejskiej, z której realizacją wiąże się obowiązek wprowadzania (również w Polsce) od roku 2010 specjalnej opłaty za zanieczyszczanie wód i nieretencjonowanie wód opadowych. Jak wynika z przeprowadzonego rozeznania - na te cele możliwe jest pozyskanie środków unijnych pod warunkiem wystąpienia o wykonanie ekspertyzy naszych gruntów oraz wykonanie stosownego projektu. Jest to koszt rzędu kilkunastu tysięcy złotych, co przy 6.000 członków jest do zrealizowania (każdy z członków mógłby na ten cel przeznaczyć np. 2,- zł). Wniosła o poważne zainteresowanie się Zarządu tą sprawą, tym bardziej, że woda opadowa z terenu Ursynowa przy większych opadach powoduje zalewanie piwnic w budynkach na Służewie, w związku z wylewaniem potoku służewieckiego.

- ◆ **Pan Marek Maciński** (Dembowskiego 16) zwrócił się z następującymi zapytaniami do Rady Nadzorczej: czy i kiedy wystąpiła ona do wojewody mazowieckiego o refundację kosztów służebności (możliwość dochodzenia takiego zwrotu jest zapisana w ustawie), na jakiej podstawie chce spółdzielnia obciążyć kosztami służebności członków starających się o ustanowienie odrębnej własności oraz kiedy będą montowane liczniki na kaloryferach?
- ◆ **Pani Wiesława Duszyńska** (Służby Polsce 7) wniosła o większe zainteresowanie się tym budynkiem i jego otoczeniem. Budynek jest bowiem bardzo zaniedbany.
- ◆ **Pan Wojciech Sakowicz** (Dembowskiego 14) poprosił o wyjaśnienie, kto płaci za garaże i windy: wszyscy użytkownicy, czy tylko osoby korzystające?

Udzielając odpowiedzi **prezes R. Sołtysiak** poinformował, co następuje:

- ◆ Wyników głosowań przewidzieć się nie da, a że te wyniki układają się pomyślnie dla spółdzielni (sprawozdań, absolutorium, Rady Nadzorczej) – to nie jest wina Zarządu, lecz decyzja członków obecnych na poprzednich częściach Walnego Zgromadzenia;
- ◆ Uchwała Zebrania Przedstawicieli, do której nawiązał pan J. Jabłoński nie jest mu znana, ale chętnie się z nią zapozna, jeśli jest ona w posiadaniu pana J. Jabłońskiego. Nie widzi jednak możliwości obniżenia odpisu na fundusz remontowy w obliczu ciągle dużych potrzeb remontowych najstarszych (przecież) zasobów na Ursynowie;
- ◆ Od 2008 roku rzeczywiście budynki będą rozliczane indywidualnie, co oznacza, że czynsze na poszczególnych budynkach będą lub mogą być różne. Częściowo już tej zasady spółdzielcy doświadczają, bo niektóre opłaty są już od dwóch lat tak właśnie prowadzone. Ustawodawca zerwał z zasadą solidaryzmu spółdzielczego i nakazał rozliczać (jak we wspólnotach mieszkaniowych) na poszczególne nieruchomości;
Konserwacja ma utrzymać stan urządzeń technicznych, aby działały sprawnie - najczęściej dotyczy różnych instalacji: elektrycznych, hydraulicznych, węzłów cieplnych, ale również (w pewnym zakresie) zieleni i dróg. Inną sprawą jest, czy jest ona tania, czy droga. W ocenie Zarządu w SMB „Jary” nie jest ona droga.
Dziury są nie tylko na ulicy Dembowskiego, ale również na innych uliczkach na osiedlu. Prawda jest, że spółdzielnia ma problem z wyegzekwowaniem od gminy ustaleń spisanych na okoliczność naprawy przez gminę uszkodzeń ulicy Dembowskiego będących efektem budowy hali sportowej przy szkole. Wydaje się jednak, że koniec będzie pomyślny i tą drogę gmina jednak odbuduje.
Wszystkich członków zainteresowanych ustanowieniem odrębnej własności lokalu spółdzielnia bardzo dokładnie informowała o obowiązujących procedurach, które są w sumie proste; należy podać dane osobowe swoje i małżonka i oświadczyć, że chce się podpisać akt notarialny, resztę przygotowuje spółdzielnia.
Kilka lat temu rzeczywiście zakupił w stanie surowym domek letniskowy o pow. 35 m² i ani jednego grosza spółdzielczego na jego wykończenie nie

przeznaczył. Trudno jest mu natomiast odpowiadać za to, co opowiadają na ten temat robotnicy.

- ◆ SMB „Jary” już w grudniu 2005 r. wystosowała wniosek o refundację kosztów związanych z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie ma na to żadnego odzewu, zresztą tak jak w przypadku innych spółdzielni mieszkaniowych. Jest to przepis martwy, wojewoda go nie realizuje, ale nawet gdyby realizował, to służebności w zakres refundacji nie wchodzi. Założenie podzielników ciepła było przewidziane w planie remontów spółdzielni do roku 2007 i właśnie w 2007 roku miały być one montowane. Wykonano nawet w swoim czasie pewne ruchy w tym kierunku: były stosowne prezentacje, omówienie spodziewanych korzyści itp. Powstał jednak pewien dziwny opór ze strony spółdzielców, doszukujących się znowu jakiegoś szwindlu czy przekrętu. Ze względu na uwarunkowania techniczne w zasobach SMB „Jary” (kilka, 4-5 pionów) – do każdego kaloryfera trzeba by robić odrębny licznik, a liczniki kosztują. Nowe budynki natomiast są robione w systemie poziomów, gdzie jeden licznik wystarczy dla zmierzenia przepływu ciepłej wody do określonych pomieszczeń. Stąd też alternatywą są, kilkakrotnie tańsze, podzielniki, a efekt można uzyskać podobny. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby mieszkańcy poszczególnych budynków wykazali inicjatywę dla założenia podzielników na danym budynku. Zarząd spółdzielni jest otwarty do daleko idącej współpracy w tym zakresie;
- ◆ Budynkiem Służby Polsce 7 zainteresuje się osobiście i jeżeli jest rzeczywiście zaniedbany, to trzeba go wspomóc;
- ◆ Za garaże płacą jedynie ci, co parkują w danym garażu, natomiast za windy – mieszkańcy parteru nie płacą wcale, I piętra – 50%, a reszta – po równo. Natomiast w remontach windach, finansowanych z funduszu remontowego, pośrednio uczestniczą wszyscy członkowie;
- ◆ Zarząd śledzi możliwości pozyskania funduszy europejskich dla spółdzielni mieszkaniowych, mogą się one „załapać” np. w program rewitalizacji, który zgłosi dzielnica, gmina itd. Na tę rewitalizację SMB „Jary” się niestety nie łapie, jako że trzeba spełniać jednocześnie co najmniej trzy warunki. Te spółdzielnie, które np. nie zdążyły ocieplić budynków, mogą się w ten program wpisać.

Na ten program rewitalizacyjny na Warszawę jest 20 mln zł. Nie ma w naszej społeczności ani pokładów bezrobocia, (co jest wymagane), ani innych zagrożeń cywilizacyjnych. Można oczywiście zrobić program (co będzie trochę kosztowało), żeby mieszkańcom pokazać, że oto jest. Tylko trzeba trochę liczyć siły na zamiary i oceniać, jakie są szanse, żeby te koszty do spółdzielni wróciły.

Osobiście rozmawiał z panią Horoszkiewicz i jeżeli tylko będą takie możliwości, to ten program odzyskiwania wody deszczowej (bo o to dokładnie chodzi) można by u nas zrealizować. Tylko trzeba by to wpleść w jakieś szersze przedsięwzięcie i jakoś uzasadnić.

Wiceprezes G. Kretkiewicz poinformował, iż w ocenie osób zawiadujących środkami unijnymi w dzielnicy – mało prawdopodobne jest, aby Ursynów, traktowany jako jedna z najbogatszych dzielnic w Warszawie, dostał środki

przed Pragą czy Wolą. I oceniając realnie: to podstawy do takiego priorytetu dla tych dwóch dzielnic są.

Jeśli chodzi o te fundusze europejskie to wydaje się, że one służą głównie do tego, aby firmy marketingowe organizowały płatne szkolenia, na które jeżdżą decydenci najróżniejszych podmiotów gospodarczych, płacą za nie i na koniec dowiadują się, że to wszystko jest teoria. A potem jeszcze się dowiadują, jakie to są realne kwoty. I jeżeli na Ursynów zostanie przyznanych np. 1 mln zł, to dostanie je Imielin, bo jest naprawdę najbardziej zapóźniony we wszystkich działaniach w porównaniu z pozostałymi spółdzielniami. Trzeba sobie zdawać sprawę z tego, że na dzień dzisiejszy środki są kierowane tam, gdzie jest najgorzej.

Jeśli chodzi o VAT, to usługi mieszkaniowe są z niego zwolnione. A zwolnienie z VAT-u jest najgorszą rzeczą, jaka może być. Bo gdyby on był zerowy, to wtedy od kosztów można by było go odjąć, a do sprzedaży, czyli usługi traktowanej jako sprzedaż, doliczało by się zerowy VAT. W sytuacji, kiedy spółdzielnia jest zwolniona, to nie ma prawa odliczyć sobie ani złotówki VAT-u od kosztu, który jest bezpośrednio przyporządkowany do działalności gospodarką zasobami mieszkaniowymi. W przypadku lokali użytkowych – najem dzierżaw – układ jest prosty: do wszystkiego jest naliczenie 22% VAT-u, z wyjątkiem śmieci i wody (7%) i każda pozycja, którą spółdzielnia sprzedaje na rzecz lokali użytkowych, jest owatowana. A jeżeli są owatowane, to również od tej części kosztów, którą można bezpośrednio przyporządkować tej działalności gospodarczej, mamy prawo VAT sobie odjąć. Praktycznie wygląda to w ten sposób, że różnica na podatku VAT wynika tylko i wyłącznie z czynszu, a użytkownik tego lokalu i tak ten VAT musi nam zapłacić. Spółdzielnia nie dokłada tam ani grosza.

No i pozostaje jeszcze taki zakres kosztów, który dotyczy zarówno obszaru mieszkaniowego, jak i obszaru lokali użytkowych. Tutaj odliczamy VAT zawarty w tych kosztach na zasadzie VAT-u tzw. strukturalnego. Odlicza się go strukturą sprzedaży, w każdym razie dążymy do tego, żeby maksymalnie ten VAT odliczyć.

Pan Jerzy Jabłoński oświadczył, iż on był tą osobą, która wyrzuciła te podzielniki. Wówczas, kiedy chciano je wprowadzić kosztowały one 855 tys. zł, a 17,50 zł kosztował odczyt jednego kaloryfera. A jeżeli w mieszkaniu są cztery kaloryfery, to 70,- zł każdy by dopłacał rocznie, co przekroczyło by oszczędność ciepła. I to jest właśnie ten przekręt, który lansował pan Nizielski. Ponadto zwrócił się (zgodnie z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) o wydanie odpisów umów z firmami panów: Wojdalskiego i Cegielskiego, czego wiceprezes W. Furmanowski mu odmówił, czyli prawo zostało złamane.

W reakcji na tę wypowiedź **wiceprezes W. Furmanowski** – zwracając się do pana J. Jabłońskiego - oświadczył, że to nieprawda, bo stosowne materiały, o które się zwracał, wnioskodawca otrzymał.

Natomiast **pan M. Nizielski** oświadczył, iż pan Jabłoński konfabuluje. Przed chwilą konfabulował mówiąc o jakiejś uchwale dotyczącej jakichś 76 groszy, której nie było, a teraz konfabuluje mówiąc, że on gdzieś mówił o podzielnikach. Oświadczył, iż nigdy nie namawiał do żadnych podzielników.

Pan Stanisław Stachowicz zaapelował o rozważenie, czy nie warto byłoby rozpocząć drugiego etapu oszczędzania energii cieplnej (instalacje solarne i fotoogniwa, na które to cele unia europejska – jak oświadczył wnioskodawca – dysponuje znacznymi środkami)

5. Podjęcie uchwał w sprawie:

a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2007

Przewodniczący odczytał tekst proponowanej uchwały, a następnie poddał ją pod głosowanie.

Uchwała nr 1/2008
IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SMB „Jary” za rok 2007.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) oraz § 23 ust. 1 pkt 2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary” – Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności SMB „Jary” za rok 2007.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 63 członków, 1 był „przeciw”, a 11 wstrzymało się od głosu.

b) sprawozdania finansowego SMB „Jary” za rok 2007

Przewodniczący odczytał tekst proponowanej uchwały, a następnie poddał ją pod głosowanie.

Uchwała nr 2/2008
IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SMB „Jary” za rok 2007.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) oraz na podstawie § 23 ust. 1 pkt 2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary” – na wniosek Rady Nadzorczej oparty o opinię i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2007 przeprowadzonego przez firmę Skonto – Ficadex – Spółka z o.o. – Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe SMB „Jary” za rok 2007, składające się z:

1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego za rok 2007,

- 2) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2007 r., zamykającego się tak po stronie aktywów jak i pasywów kwotą 388.482. 090, 10 zł,
- 3) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., wykazującego
 - a) nadwyżkę kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przechodzącą do rozliczenia na rok 2008, w kwocie 783.766,25 zł,
 - b) nadwyżkę bilansową w wysokości 2.685.270,31 zł,
- 4) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 14.353.922,43 zł,
- 5) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 390.492,71 zł,
- 6) dodatkowej informacji i objaśnień.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 67 członków, 1 był „przeciw”, a 11 „wstrzymało się” od głosowania.

c) podziału nadwyżki bilansowej za 2007 r.

Tytułem podkreślenia istoty rzeczy – **wiceprezes G. Kretkiewicz** przypomniał, iż spółdzielnia ma dwa obszary działalności.

W pierwszym z nich, czyli w lokalach mieszkaniowych i garażach nastąpiła strata w wys. 783.766 zł, przy nadwyżce bilansowej w kwocie 2.685.000 zł. I teraz chodzi o podjęcie decyzji takiej, żeby z tej nadwyżki bilansowej przeznaczyć kwotę w wysokości straty na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dofinansowanie tejże działalności po to, żeby mieszkańcy nie musieli dopłacać w bieżących opłatach eksploatacyjnych

Druga pozycja dotyczy kwoty 135.642 zł z reklam, która zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zasila przychody tychże budynków, na których są reklamy.

Trzecia pozycja, tj. kwota, która pozostaje po odjęciu kwot pierwszej i drugiej z nadwyżki bilansowej, w wys. 1.765.861 zł, którą Zarząd proponuje przeznaczyć na fundusz remontowy.

Przewodniczący odczytał tekst proponowanej uchwały, a następnie poddał ją pod głosowanie.

Uchwała nr 3/2008

IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2007 rok.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) oraz na podstawie § 23 ust. 1 pkt 5 statutu Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary” – Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1

Nadwyżkę bilansową za rok 2007, w wysokości 2.685.270,31 zł (słownie: dwa miliony sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych i 31/100 zł) postanawia się podzielić w ten sposób, że:

- 1) kwotę 783.766,25 zł (słownie: siedemset osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych i 25/100 zł) przeznaczyć na zwiększenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2008, dla pokrycia nadwyżki kosztów gospodarki mieszkaniowej nad jej przychodami w roku 2007;
- 2) kwotę 135.642,95 zł (słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote i 95/100 zł), będącą zyskiem z reklam przeznaczyć na zwiększenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2008 roku dla nieruchomości, na których zlokalizowane są tablice reklamowe;
- 3) kwotę 1.765.861,11 zł (słownie: jeden milion siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden złotych i 11/100 zł) przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego spółdzielni.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 67 członków, braku było „przeciwnych”, a 6 wstrzymało się od głosowania.

d) udzielenia absolutorium dla członków Zarządu SMB „Jary” za rok 2007

Przewodniczący przytoczył kolejno brzmienie proponowanych uchwał, a następnie poddał je pod głosowanie.

Uchwała nr 4/2008

IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2007 Panu Ryszardowi Sołtysiakowi – prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) oraz § 23 ust. 1 pkt 3 statutu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary” – Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie udziela absolutorium za rok 2007 prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”, Panu Ryszardowi Sołtysiakowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 67 członków, 6 było „przeciw”, a 5 wstrzymało się od głosowania.

Uchwała nr 5/2008

IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2007 Panu Grzegorzowi Kretkiewiczowi, członkowi Zarządu, z - cy prezesa ds. ekonomicznych Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) oraz § 23 ust. 1 pkt 3 statutu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary” – Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie udziela absolutorium za rok 2007 członkowi Zarządu, z - cy prezesa ds. ekonomicznych Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”, Panu Grzegorzowi Kretkiewiczowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 67 członków, brak było „przeciwnych”, a 6 wstrzymało się od głosowania.

Uchwała nr 6/2008

IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2007 Panu Wojciechowi Furmanowskiemu, członkowi Zarządu, z - cy prezesa ds. eksploatacyjno – technicznych Spółdzielni Mieszkaniowo -Budowlanej „Jary”.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) oraz § 23 ust. 1 pkt 3 statutu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary” – Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie udziela absolutorium za rok 2007 członkowi Zarządu, z - cy prezesa ds. eksploatacyjno-technicznych Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”, Panu Wojciechowi Furmanowskiemu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 63 członków, 1 był „przeciw”, a 9 wstrzymało się od głosowania.

e) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SMB „Jary” działalności w roku 2007

Przewodniczący przytoczył brzmienie proponowanej uchwały, a następnie poddał ją pod głosowanie.

Uchwała nr 7/2008

IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SMB „Jary” z działalności w roku 2007.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (z późn. zmianami) oraz § 23 ust. 1 pkt 2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary” – Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie przyjmuje sprawozdanie Rady Nadzorczej SMB „Jary” z działalności w roku 2007.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 61 członków, 1 był „przeciw”, a 9 wstrzymało się od głosowania.

8. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania i wyboru członków Rady Nadzorczej SMB „Jary”.

Na wstępie **prezes R. Sołtysiak** wyjaśnił motywy wprowadzenia przedmiotowego punktu do porządku obrad. Stwierdził, iż Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą postanowił (na wniosek 14 członków Spółdzielni) wprowadzić powyższy punkt do porządku obrad, chociażby dla uniknięcia niepotrzebnej wielogodzinnej dyskusji w tej sprawie i zarzutów, że Zarząd i Rada Nadzorcza boją się demokracji, odwoływania itp. Natomiast projekt ten obarczony jest zasadniczą wadą prawną, gdyż zgodnie z jej treścią Walne Zgromadzenie powinno jednocześnie odwołać i powołać Radę Nadzorczą. Tymczasem członków Rady Nadzorczej odwołuje się indywidualnie i nie w drodze uchwały, tylko w drodze tajnego głosowania. Ponadto statut przewiduje, iż kandydat do Rady Nadzorczej musi złożyć pisemne oświadczenie o zgodzie na kandydowanie, a takich oświadczeń te osoby, wskazane (w kolejnym piśmie wnioskodawców) - jako kandydaci na członków RN - nie złożyły. Zgłoszenie kandydatów musi nadto nastąpić w trybie § 26 ust. 4 statutu (na 15 dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia), a nie w trybie, jak to uczyniono, poprawki do uchwały, na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Kandydatów musi być co najmniej 12, zgłoszono jedynie 11.

W piśmie członków spółdzielni znajduje się też taki zapis, jakoby 4 członków Rady zasiadało w niej nielegalnie, bo zasiadają w niej trzecia kadencję. Przepis ten jest niekonstytucyjny. Został on zaskarżony do Trybunału Konstytucyjnego. Wypowiadał się na jego temat również Prokurator Generalny, stwierdzając, iż przepis ten jest 2-krotnie niezgodny z Konstytucją.

Kończąc poinformował, iż dwóch członków spółdzielni (po wyborze nowej Rady nadzorczej w czerwcu ub. roku, który to wybór nastąpił jeszcze pod rządami starej ustawy) zgłosiło swoje zastrzeżenia do sądu rejestrowego, ale wniosek ten sąd oddalił i wszystkich członków RN wpisał do rejestru sądowego.

Zapelował o rozważne dokonywanie skreśleń, bo odwołanie członków Rady Nadzorczej oznaczałoby zwoływanie kolejnego Walnego Zgromadzenia.

Pan Tadeusz Błażejczyk oświadczył, iż obu panów (tj. pana Gazego i Jabłońskiego) zna od 30 lat. Są to osoby wprowadzające zamęt, czego dowodem jest choćby pozbawienie pana Gazego członkostwa. Niepokojące jest, że 14 osób pod wpływem tych panów występuje w pewnym sensie przeciwko

wszystkim członkom spółdzielni. Pozytywnie ocenia działalność obecnej Rady, wybranej w czerwcu ub. roku, która rzetelnie nadzoruje pracę Zarządu.

Radca prawny - mec. Ewa Szczygielska zapoznała zebranych ze sposobem głosowania, informując iż na otrzymanej karcie do głosowania, zawierającej aktualny skład osobowy Rady, należy skreślić poziomą kreską nazwisko osoby, którą głosujący chciałby odwołać.

Następnie Komisja Skrutacyjna rozdała 71 kart do głosowania z dwunastoma nazwiskami obecnej Rady Nadzorczej, po czym odbyło się – zarządzane przez przewodniczącego Zebrania - głosowanie tajne.

W trakcie oczekiwania na obliczenie wyników tajnego głosowania - przystąpiono do rozpatrywania kolejnego punktu porządku obrad.

---oo0oo----

7. Podjęcie uchwały w sprawie uczestniczenia członków SMB „Jary” w kosztach związanych z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

Tytułem wstępu **wiceprezes G. Kretkiewicz** podkreślił, iż działalność kulturalna nie przynosi zysku. Jest tylko kwestia, kto ma pokryć te koszty, czyli różnicę między wpływami a ponoszonymi wydatkami. Uzyskany w 2007 r. wynik na tej działalności zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami kwotą 512.286 zł. Są dwie możliwości rozwiązania tej kwestii: albo poprzez zdecydowanie, iż to spółdzielcy ponoszą te koszty, czyli w powiadomieniach czynszowych pojawia się pozycja dot. tej działalności i opłata na ten cel (I wariant), lub poprzez dofinansowywanie tej działalności z przychodów z lokali użytkowych (wariant II), co umożliwi zmniejszenie płaconego podatku dochodowego (CIT), ponieważ strata na działalności społeczno, oświatowej i kulturalnej, pomniejsza zysk spółdzielni osiągany na pozostałej działalności gospodarczej przed opodatkowaniem. Zarząd spółdzielni optuje za wariantem nr II.

Następnie głos zabrał **pan Dariusz Sitterle** – dyrektor Domu Sztuki. Poinformował, iż placówką kieruje od 8 lat. Stara się nie tylko o to, aby oferta programowa była wszechstronna, dostosowana do różnych odbiorców. Nigdy w historii działalności Domu Sztuki placówka ta nie była obsługiwana przez tak małą liczbę pracowników. Łącznie całą działalność społeczno – oświatowo - kulturalną obsługuje 9 osób. Zaś program w dużej mierze zaspakaja oczekiwania odbiorców. Prowadzone jest edukacyjne kino Domu Sztuki, imprezy plenerowe i działalność na rzecz środowiska lokalnego, zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych, szkoła tańca towarzyskiego, teatr młodzieżowy, sekcja gitarowa, szkoła języka angielskiego, warsztaty florystyczne, dyskusyjny klub filmowy, warsztaty kabaretowe, pracownia malarska, pracownia rzeźby i ceramiki, Tai-Chi, koncerty edukacyjne, również są proponowane oferty bezpłatne. Rocznie z biletów do kasy spółdzielni wpływa ok. 200. tys. zł (brutto).

W roku 2007 z dzielnicy Ursynów otrzymano na ww. działalność wsparcie w kwocie 177 tys. zł + wpływy od sponsorów, co daje kwotę ok. 200 tys. zł. Honoraria zaproszonych artystów w 100% są pokrywane z dotacji Urzędu Dzielnicy. Na koszty prowadzonej działalności s.o.k. nakładają się wynagrodzenia pracowników, koszty eksploatacji budynków. Na końcowy wynik finansowy działalności s.o.k. ma wpływ inny sposób zaszeregowania wpływów środków finansowych oraz poniesionych kosztów. Zwrócił się do zebranych z prośbą, aby zapoznali się z informacją zawartą w biuletynie informacyjnym nt. działalności s.o.k. Wtedy każdy z członków spółdzielni będzie mógł ocenić w jaki sposób placówka ta jest prowadzona oraz co może zaoferować.

Pan Roman Kubuszewski (Dembowskiego 2) wyraził opinię, że może należałoby określić wysokość kwoty, do której będzie dotowana działalność s.o.k., bo w przeciwnym razie Dom Sztuki może rozwinąć taką działalność, że zabierze wszystkie zyski.

Odpowiadając **prezes R. Sołtysiak** podkreślił, iż działalność ta jest prowadzona w strukturach spółdzielni i nie jest możliwe, aby dyrektor Domu Sztuki tak rozwinął działalność, żeby pochłonął wszystkie zyski. Ponadto spółdzielnia działa w ramach uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych, w ramach którego przestrzegany jest reżim finansowy.

Następnie **przewodniczący** przytoczył brzmienie proponowanej uchwały w brzmieniu zgodnym z rekomendacją Zarządu, po czym poddał ją pod głosowanie.

Uchwała nr 8/2008

IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie uczestniczenia członków SMB „Jary” w kosztach związanych z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

Zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 5 znowelizowanej (ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r.) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 23 ust. 1 pkt 15 statutu SMB „Jary”, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na prowadzenie przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 2

Finansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej następuje poprzez utrzymanie przyporządkowania tej działalności do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej dla osiągnięcia zysku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 58 członków, 2 było „przeciw”, a 4 wstrzymało się od głosu.

C.d. 6. Podjęcie uchwały w sprawie odwołania i wyboru członków Rady Nadzorczej SMB „Jary”.

W związku z ze zgłoszoną gotowością Komisji Skrutacyjnej do zaprezentowania wyników – przewodniczący IV części Walnego Zgromadzenia oddał głos Komisji Skrutacyjnej.

Przewodnicząca Komisji, **pani Grażyna Jarzabek** poinformowała, iż w głosowaniu oddano 71 ważnych głosów, a za odwołaniem poszczególnych członków Rady Nadzorczej oddano następującą liczbę głosów:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Zbigniew Bogucki | - 3 głosy „za” odwołaniem, 68 głosów „przeciw”, |
| - Zbigniew Czerwiński | - 3 głosy „za odwołaniem”, 68 głosów „przeciw” |
| - Danuta Grochocka | - 3 głosy „za” odwołaniem”, 68 głosów „przeciw” |
| - Tadeusz Jarzabek | - 14 głosów „za” odwołaniem, 57 „przeciw” |
| - Halina Jurzysta - Filińska | - 8 głosów „za”, 63 głosy „przeciw” |
| - Michał Kulesza | - 10 głosów „za”, 71 głosów „przeciw” |
| - Mirosław Nizielski | - 14 głosów „za”, 57 głosów „przeciw” |
| - Magdalena Rogozińska | - 6 głosów „za”, 65 głosów „przeciw” |
| - Andrzej Sidorski | - 7 głosów „za”, 64 głosy „przeciw” |
| - Artur Smoliński | - 9 głosów „za”, 62 głosy „przeciw” |
| - Andrzej Studniarski | - 5 głosów „za”, 66 głosów „przeciw” |
| - Andrzej Wrona | - 5 głosów „za”, 66 głosów „przeciw”. |

8. Podjęcie uchwały w sprawie wpisania na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych przez osoby, na rzecz których spółdzielnia przekształciła lokatorskie prawo na własnościowe po dniu 23 kwietnia 2001 r.

Tytułem wstępu **prezes R. Sołtysiak** nawiązał do ostatniej (uchwalonej w czerwcu 2007 r.) nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która pozostawiła Walnym Zgromadzeniom podjęcie decyzji, czy osoby które przekształciły prawo lokatorskie we własnościowe po 23 kwietnia 2001 r. będą zwolnione z wpłat na fundusz remontowy do czasu wyczerpania swojego limitu. Takich osób w SMB „Jary” było 224. Wpłaty z tego tytułu wyniosły 5.758 tys. zł. Nowelizacja ta, w sposób chyba zamierzony, podzieliła spółdzielców na trzy kategorie. Pierwszą kategorię stanowią osoby, które wykupiły mieszkanie do 2001 roku, drugą – osoby, które dokonywały przekształceń w latach 2003 – 2007 z bonifikatą po kilkanaście tysięcy złotych, no i ta najbardziej uprzywilejowana, która prawo odrębnej własności mieszkania otrzymuje za kilkanaście złotych + koszty aktu notarialnego. Rada Nadzorcza i Zarząd uważają to za oczywistą niesprawiedliwość i proponuje, aby tej uchwały przyzwalającej tej grupie 224 osób na niepłacenie na fundusz remontowy nie podejmować.

W związku z zapytaniem z sali dodatkowo wyjaśnił, iż do 2001 roku środki z przekształceń gromadzone były na tzw. funduszu zasobowym (taka była ówczesna praktyka księgową). Od 2001 roku (a de facto od 2003 roku) środki te wchodziły na fundusz remontowy i zostały już wydane. Natomiast środki funduszu zasobowego są w spółdzielni, mieszczą się w tych 13,5 mln zł. Środków tych na dzień dzisiejszy nie można niestety zagospodarować na remonty.

Przewodniczący przytoczył brzmienie proponowanej uchwały, a następnie poddał ją pod głosowanie.

Uchwała nr 9/2008
IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie wpisania na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych przez osoby, na rzecz których spółdzielnia przekształciła lokatorskie prawo na własnościowe po dniu 23 kwietnia 2001 r.

Działając na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Walne Zgromadzenie uchwała co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie nie wyraża zgody, aby zarząd spółdzielni dokonał rozliczenia kwot wpłaconych przez członków spółdzielni z tytułu dokonanego po dniu 23 kwietnia 2001 r. przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu na członka - poprzez wpisanie tych kwot na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 51 członków, 9 było „przeciwnych”, a 1 wstrzymał się od głosu.

9. Podjęcie uchwały w sprawie zmian statutu SMB „Jary”

Prezes R. Sołtysiak oświadczył, iż będzie namawiał do głosowania przeciwko proponowanej uchwale z kilku powodów: po pierwsze: zmiany w statucie SMB „Jary” zostały zarejestrowane w lutym br. Po drugie zaproponowane przez spółdzielców zmiany w statucie obarczone są wadami prawnymi, a mianowicie projekt zmian zakłada np. że członek spółdzielni miałby otrzymać kopie wszystkich dokumentów będących w posiadaniu spółdzielni, których udostępnienie nie jest wykluczone wyraźnymi zapisami ustaw. Wydaje się, iż zapis ten jest demokratyczny, ale wyraźnych zapisów w ustawach, dotyczących tego, co jest zabronione do udostępniania – nie ma. Np. w kodeksie pracy nigdzie się nie mówi, że np. umowa o pracę jest objęta ochroną, czy też wysokość wynagrodzenia. Chodzi o to, że nie można stworzyć furtki, że przychodzi spółdzielca i żąda takich dokumentów jak np. lista wynagrodzeń czy umowy o pracę. Bo jeśli chodzi o faktury i umowy z firmami zewnętrznymi, to każdy członek ma prawo je uzyskać i uzyskać.

W związku z tym, iż ustawodawca w noweli ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie określił zakres dostępu – Zarząd jest przeciwko rozszerzaniu tego zapisu. Kolejny zapis w projekcie uchwały dotyczy udostępniania kopii protokołów komisji RN, które nie są organem spółdzielni. Organem jest Rada i protokół z jej posiedzenia zawsze można uzyskać. Komisja

jest natomiast ciałem wewnętrznym i nie ma takiej konieczności, aby musiały one bardzo formalizować swoje obrady i przekazywać protokoły z posiedzeń.

Następne propozycje zmian dotyczą nagrywania obrad – są one Zarządowi obojętne. A w dobie dzisiejszej techniki jest to do realizacji niezwykle proste.

Na koniec podniósł argument ekonomiczny, choć (jak zauważył) może niezbyt dużej rangi: każda zmiana statutu kosztuje.

Ponadto ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego, część przepisów będzie uchylona i zapewne statut SMB „Jary”, który jest uchwalony w oparciu o ustawę obowiązującą – będzie musiał być w pewnych fragmentach zmieniany. Wtedy będzie można również dyskutować nad różnymi innymi zmianami.

Dlatego też namawia do odrzucenia tego projektu uchwały.

Pan Maciej Frączak oświadczył, iż złożył uzupełnienie do tego punktu porządku obrad (a równocześnie do pkt nr 11). Opowiada się bowiem za zastąpieniem zebrań częściowych jednym Walnym Zgromadzeniem, w którym będą mogli jednocześnie uczestniczyć członkowie z różnych enklaw i wzajemnie się przekonywać. Mniej istotnym problemem są tu względy organizacyjne, bo sala na kilkaset osób na Ursynowie się znajduje. Przykładem jest sąsiednia spółdzielnia Imielin, która zwołała jedno Walne.

Prezes R. Sołtysiak wyjaśnił, iż temat był dokładnie analizowany – w efekcie, kierując się zdrowym rozsądkiem i rachunkiem ekonomicznym, Zarząd postanowił o zorganizowaniu tych zebrań w pomieszczeniach Domu Sztuki. A efekt w Imielinie jest taki, że zebranie w ciągu dwóch dni nie wyczerpało porządku i będzie je zwoływać ponownie we wrześniu lub październiku, a sprawy nie są załatwione. Natomiast propozycja pana M. Frączaka nie została wprowadzona do porządku obrad z uwagi na to, że nie przyniósł on projektu uchwały na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i nie poparł go 10 podpisami członków. Niestety – na 3 dni przed terminem Walnego już nic się do porządku wprowadzić nie da.

Pan Tadeusz Błażejczyk opowiedział się za odrzuceniem proponowanej uchwały. Wyraził przekonanie, iż Trybunał Konstytucyjny przywróci funkcję przedstawiciela budynku. Warto więc poczekać na orzeczenie Trybunału

Przewodniczący Zgromadzenia przypomniał brzmienie proponowanego projektu uchwały:

Uchwała nr ...

IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie zmian statutu SMB „Jary”

§ 1

- § 9 ust. 1 pkt 9) otrzymuje brzmienie: prawo otrzymania odpłatnie kopii protokołów obrad organów Spółdzielni, w tym poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej ... (dalej bez zmian),

- § 9 ust. 1 pkt. 13) otrzymuje brzmienie: prawo do otrzymania kopii odpłatnie wszystkich dokumentów będących w posiadaniu Spółdzielni, których udostępnienie nie jest wykluczone wyraźnymi zapisami ustaw.
- w § 30 dodaje się ustęp 3 w brzmieniu: Każdy członek Spółdzielni ma prawo rejestrować przebieg obrad Walnego Zgromadzenia,
- w § 40 po obecnym tekście dodaje się następujący zapis: Każdy członek Spółdzielni ma prawo rejestrować przebieg obrad Rady Nadzorczej i jej Komisji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W zarządzonym następnie głosowaniu - za podjęciem uchwały głosowało 3 członków, 37 było „przeciw”, a 7 „wstrzymało się” od głosu.

10. Rozpatrzenie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za lata 2004 i 2005.

Prezes R. Sołtysiak poinformował, że ustawa - Prawo spółdzielcze nakłada na spółdzielnię obowiązek corocznego informowania Walnego Zgromadzenia oraz podmiotu, który wykonywał lustrację spółdzielni o stanie realizacji wniosków polustracyjnych. W SMB „Jary” lustracje były przeprowadzone za lata 2004 i 2005. Stąd też stan realizacji wniosków został opublikowany. Wszystkie wnioski zostały zrealizowane, za wyjątkiem jednego dotyczącego regulacji stanu prawnego gruntów.

Powyższa informacja została przyjęta przez aklamację.

11. Podjęcie uchwały w sprawie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Na wstępie **prezes R. Sołtysiak** wyjaśnił, iż nie ma pojęcia pt. „*nadzwyczajne Walne Zgromadzenie*”, wyłącznie jest Walne Zgromadzenie. Oświadczył, iż w spółdzielni nie ma aż tak ważnych wydarzeń, aby za dwa miesiące zwoływać kolejne zebranie. Poza tym, gdyby w międzyczasie coś istotnego się wydarzyło, Zarząd zna swoją powinność i wtedy podejmie odpowiednie działania. Projektodawcy (14 członków spółdzielni) powyższej uchwały nie podali w niej jaki miałyby być cel zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które proponują odbyć we wrześniu br.

Przypomniał, iż zwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga ogromnego wysiłku organizacyjnego i finansowego. Toteż inicjatywa zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie ma merytorycznego uzasadnienia.

Przewodniczący Zgromadzenia przypomniał brzmienie proponowanego projektu uchwały, a mianowicie:

Uchwała nr
IV części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Jary”
z dnia 19 czerwca 2008 r.

w sprawie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

§ 1

Na podstawie § 26 uczestnicy Walnego Zgromadzenia postanawiają: zwołać kolejne nadzwyczajne Walne Zgromadzenie członków SMB „Jary” w dniach 15 – 17 września lub 22 – 27 września 2008 roku w celu podjęcia niezbędnych uchwał wynikających z aktualnych potrzeb Spółdzielni i jej członków. W szczególności uchwał dotyczących niezbędnych korekt Statutu Spółdzielni oraz ewentualnych rekompensat tylko dla niektórych członków Spółdzielni z tytułu dokonanych przez nich przekształceń statusu lokali.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Następnie - w przeprowadzonym głosowaniu – „za” podjęciem uchwały wypowiedział się 1 członek, 31 było „przeciw”, a 1 „wstrzymał się” od głosu.

Pan Stanisław Stachowicz zwrócił się do wiceprezesa W. Furmanowskiego z zapytaniem, jak długo ma czekać na zainteresowanie się odpowiednich służb spółdzielni skutkami zalania jego mieszkania.

Pan Roman Kubuszewski zaproponował, aby na następnym Walnym Zgromadzeniu straż miejska lub policja przedstawiły, jak wygląda dbałość tych służb o bezpieczeństwo i porządek na terenie Ursynowa.

Prezes R. Sołtysiak oświadczył, iż wniosek Zarząd przyjmuje, a czy policja i straż miejska na zebranie przyjdzie, tego nie wiadomo. Natomiast w każdy pierwszy czwartek miesiąc odbywają się w spółdzielni spotkania na temat bezpieczeństwa z udziałem policji i straży miejskiej, do udziału w których serdecznie zaprasza.

Przewodniczący IV części Walnego Zgromadzenia – pan Artur Smoliński zapoznał zebranych z sumarycznymi wynikami głosowań odbytych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia:

- uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SMB „Jary” z działalności w roku 2007
237 głosów „za”, 9 głosów „przeciw”, 28 wstrzym. się
- uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SMB „Jary” za rok 2007
255 głosów „za”, 4 głosy „przeciw”, 30 wstrzym. się
- uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2007 rok
244 głosy „za”, 6 głosów „przeciw”, 20 wstrzym. się
- uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa R. Sołtysiaka za rok 2007
227 głosów „za”, 13 głosów „przeciw”, 28 wstrzym. się

- uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla wiceprezesa G. Kretkiewicza za rok 2007
230 głosów „za”, 8 głosów „przeciw”, 24 wstrzym. się
- uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla wiceprezesa W. Furmanowskiego za rok 2007
209 głosów „za”, 16 głosów „przeciw”, 45 wstrzym. się
- w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w roku 2007
212 głosów „za”, 14 głosów „przeciw”, 37 wstrzym. się
- uchwała dot. uczestniczenia członków SMB „Jary” w kosztach związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną
wariant II – 207 głosów „za”, 7 głosów „przeciw”, 8 wstrzym. się
- uchwała dot. wpisania na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych przez osoby, na rzecz, których Spółdzielnia przekształciła lokatorskie prawo na własnościowe po dniu 23 kwietnia 2001 r.
 - ◆ w sprawie nie wyrażenia zgody – 186 głosów „za”, 25 głosów „przeciw”, 6 wstrzym. się
- uchwała dot. zmian statutu SMB „Jary”
14 głosów „za”, 136 głosów „przeciw”, 18 wstrzym. się
- uchwała dot. zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
14 głosów „za”, 97 głosów „przeciw”, 18 wstrzym. się

Przedstawił ponadto sumaryczne wyniki głosowań za odwołaniem członków Rady Nadzorczej podczas pierwszego Walnego Zgromadzenia SMB „Jary”.

- | | |
|------------------------------|---|
| - Zbigniew Bogucki | - 28 głosy „za” odwołaniem, 224 głosy „przeciw” |
| - Zbigniew Czerwiński | - 53 głosy „za” odwołaniem, 199 głosów „przeciw” |
| - Danuta Grochocka | - 42 głosy „za” odwołaniem, 210 głosów „przeciw” |
| - Tadeusz Jarząbek | - 62 głosy „za” odwołaniem, 190 „przeciw” |
| - Halina Jurzysta - Filińska | - 42 głosów „za” odwołaniem, 208 głosów „przeciw” |
| - Michał Kulesza | - 59 głosów „za” odwołaniem, 193 głosy „przeciw” |
| - Mirosław Nizielski | - 65 głosów „za” odwołaniem, 186 głosów „przeciw” |
| - Magdalena Rogozińska | - 52 głosy „za” odwołaniem, 199 głosów „przeciw” |
| - Andrzej Sidorski | - 46 głosów „za” odwołaniem, 185 głosów „przeciw” |
| - Artur Smoliński | - 45 głosów „za”, 206 głosów „przeciw” |
| - Andrzej Studniarski | - 35 głosów „za”, 216 głosów „przeciw” |
| - Andrzej Wrona | - 37 głosów „za”, 212 głosów „przeciw”. |

12. Wolne wnioski.

Pani Marzena Dybiec (Dembowskiego 2) podniosła kwestię fetoru wydobywającego się z kanalizacji.

Pan Krzysztof Siciński (Dembowskiego 7) podniósł problem balkonika przy stacji trafo (V klatka), który w deszczowe dni jest okupowany przez tzw. „element”. Wniósł zapytanie, czy nie można by założyć na nim kraty?

13. Zamknięcie obrad.

Przewodniczący IV części Walnego Zgromadzenia - pan Artur Smoliński podziękował członkom spółdzielni za czynny udział w dzisiejszym obradach.

Na tym zebranie zakończono.

Sekretarz
IV części Walnego Zgromadzenia

Tadeusz Jarząbek

Przewodniczący
IV części Walnego Zgromadzenia

Artur Smoliński

Sporządziła:
B. Kantarska

Podjęte uchwały:

- ◆ Uchwała nr 1/2008 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SMB „Jary” za rok 2007.
- ◆ Uchwała nr 2/2008 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SMB „Jary” za rok 2007.
- ◆ Uchwała nr 3/2008 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2007 rok.
- ◆ Uchwała nr 4/2008 w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2007 Panu Ryszardowi Sołtysiakowi – prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”
- ◆ Uchwała nr 5/2008 w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2007 Panu Grzegorzowi Kretkiewiczowi, członkowi Zarządu, z - cy prezesa ds. ekonomicznych Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Jary”.
- ◆ Uchwała nr 6/2008 w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2007 Panu Wojciechowi Furmanowskiemu, członkowi Zarządu, z - cy prezesa ds. eksploatacyjno – technicznych Spółdzielni Mieszkaniowo -Budowlanej „Jary”.
- ◆ Uchwała nr 7/2008 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SMB „Jary” z działalności w roku 2007.
- ◆ Uchwała nr 8/2008 w sprawie uczestniczenia członków SMB „Jary” w kosztach związanych z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
- ◆ Uchwała nr 9/2008 w sprawie wpisania na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych przez osoby, na rzecz których spółdzielnia przekształciła lokatorskie prawo na własnościowe po dniu 23 kwietnia 2001 r.