

Protokół nr 2
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ateńska” w Warszawie
z dnia 17 czerwca 2023 r.

Na Walnym Zgromadzeniu wydano 206 mandatów, w tym 49 pełnomocnictw Członkom Spółdzielni.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyli także:

Prezes Zarządu Spółdzielni – p. Jarosław Machlewski,

Zastępca Prezesa Zarządu – p. Karol Reczek,

Główna Księgowa – p. Patrycja Werczyńska

Radca prawny – p. Magdalena Bodek

i pracownicy SBM „Ateńska” obsługujący Walne Zgromadzenie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia został Członkom Spółdzielni doręczony na piśmie w sposób i terminie określonym w Statucie.

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Przewodniczącego Zebrania, Zastępcy i Sekretarza.
3. Wybór Komisji skrutacyjnej i wnioskowej.
4. Odczytanie listy pełnomocnictw.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2022 r. oraz omówienie realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w roku 2022.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r.
- 7A. Dyskusja nad sprawami z punktów 6 i 7.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 r.
Ocena sprawozdania finansowego przez RN i wniosek RN w sprawie absolutorium dla Członków Zarządu – wystąpienie Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
9. Dyskusja nad sprawami z punktów 8 i 9.
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r.,

- b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.,
 - d) absolutorium dla Członków Zarządu za 2022 r.,
 - e) przeznaczenia nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) za 2022 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie „Regulaminu korzystania z parkingów za szlabanami”.
 12. Informacja Zarządu w sprawie wyposażenia budynków pięciokondygnacyjnych, jednoklatkowych w zewnętrzne dźwigi osobowe.
 - 13A. Rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” z dnia 13.12.2022 r. zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r. Powyższe dotyczy „Regulaminu rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez SBM „Ateńska” w Warszawie kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu”.
 14. Sprawozdanie Komisji wnioskowej oraz przyjęcie wniosków.
 15. Zamknięcie obrad.

Ad. 1

Otwarcie obrad.

Otwarcia obrad dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej Janusz Skąlecki, który powitał zebranych i stwierdził, że Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w trybie § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni. Wszelkie formalności z tym związane zostały wypełnione, Walne Zgromadzenie zostało prawidłowo zwołane i jest prawomocne.

Ad. 2

Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Jako Przewodniczący Rady Nadzorczej obecnej kadencji Janusz Skąlecki zgodnie z § 6 ust 4 Regulaminu Walnego Zgromadzenia zarządził wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz

Na funkcję Przewodniczącego Zebrania zgłoszono kandydaturę Pana Janusza Skąleckiego innych kandydatur nie zgłoszono, Pan Skąlecki wyraził zgodę.

Na Pana Janusza Skąleckiego oddano 100 głosów – za, 0- przeciw.

Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia został Pan Janusz Skąlecki.

Na funkcję Zastępcy Przewodniczącego Zebrania zgłoszono kandydaturę Pani Beaty Trochimiuk (m. 131), która wyraziła zgodę.

Innych kandydatur nie zgłoszono.

Na Panią Beatę Trochimiuk oddano 104 głosy – za, 0 - przeciw.

Zastępcą Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia została Pani Beata Trochimiuk.

Na funkcję Sekretarza Zebrania zgłoszono kandydaturę Pani Teresy Orzechowskiej-Krakówki, która wyraziła zgodę.

Na Panią Teresę Orzechowską-Krakówkę oddano 117 głosów – za, 0 - przeciw.

Sekretarzem Walnego Zgromadzenia została Pani Teresa Orzechowska-Krakówka.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Janusz Skąlecki zaprosił wybranych do stołu prezydialnego.

Skład Prezydium:

Przewodniczący - Janusz Skąlecki

Zastępca Przewodniczącego – Beata Trochimiuk

Sekretarz – Teresa Orzechowska-Krakówka

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Janusz Skąlecki przystąpił do prowadzenia obrad.

Ad.3

Wybór Komisji skrutacyjnej i wnioskowej.

Do Komisji skrutacyjnej wchodzi minimum sześć osób, powinien być wybrany przedstawiciel z każdej grupy nieruchomości plus jeden kandydat.

Zgłoszono następujące kandydatury:

p. Dariusz Dudek m. 19 gr. I

p. Elżbieta Pisarek m. 237 gr. V

p. Bogusława Jejer m. 10 gr. V

p. Magdalena Zielonka m. 128 gr. II

p. Andrzej Wyrożemski m. 246 gr. II

p. Mikołaj Kowalczyk m. 457 gr. IV

Za wyborem Komisji skrutacyjnej oddanych było 137 głosów za, 0 głosów przeciw .

Komisja skrutacyjna ukonstytuowała się w następującym składzie:

p. Andrzej Wyrożemski - przewodniczący

p. Magdalena Zielonka - sekretarz

p. Bogusława Jejer
p. Elżbieta Pisarek
p. Dariusz Dudek
p. Mikołaj Kowalczyk

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie kandydatur do Komisji wnioskowej.

Do Komisji wnioskowej zgłoszono:

p. Ewa Grela m. 241
p. Gabriela Linka m. 437
p. Włodzimierz Witkowski m. 25
p. Aneta Kołodziejczyk m. 343

Następnie Komisja skrutacyjna przystąpiła do liczenia głosów nad wyborem Komisji wnioskowej.

Za wyborem Komisji wnioskowej było oddanych 132 głosów za, 0 – przeciw.

Komisja wnioskowa ukonstytuowała się w następującym składzie:

- Włodzimierz Witkowski – przewodniczący
- Ewa Grela – sekretarz
- Gabriela Linka – członek
- Aneta Kołodziejczyk - członek

Zarząd poinformował, że uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17 czerwca 2023 r. jest 4168 członków, na podstawie § 50 ust. 3 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 2% liczby Członków są to 83 osoby.

Ad.4

Odczytanie listy pełnomocnictw.

Przewodniczący Komisji skrutacyjnej odczytała listę złożonych pełnomocnictw.

Ad.5

Przyjęcie porządku obrad

Przewodniczący Janusz Skalecki przeszedł do punktu dotyczącego przyjęcia porządku obrad.

W dniu 31.05.2023 r. wpłynął wniosek l. dz. 2451 podpisany przez jedenastu Członków Spółdzielni o umieszczenie w porządku obrad rozpatrzenia odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” w sprawie przyjęcia „Regulaminu rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Ateńska” w Warszawie kosztów energii ciepłej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu” zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r.

Dodano nowy punkt 13A zgodnie ze złożonym wnioskiem o brzmieniu:

- pkt 13A - Rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” z dnia 13.12.2022 r. zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r.

Ponadto w dniu 01.06.2023 r. do biura SBM „Ateńska” wpłynęły dwa wnioski podpisane również przez jedenastu Członków Spółdzielni w sprawie rozszerzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 17.06.2023 r.

Zarząd SBM „Ateńska” zgodnie z § 47 ust. 6 wprowadził do porządku obrad Walnego Zgromadzenia zaproponowane zmiany: podział punktu 10 na dwa punkty:

- pkt 7A – Dyskusja nad sprawami z punktów 6 i 7
- pkt 10 – Dyskusja nad sprawami z punktów 8 i 9

W dniu 06.06.2023 r. do biura SBM „Ateńska” wpłynął wniosek członka Spółdzielni w sprawie doprecyzowania czego dotyczy zmiana – dodanie punktu 13A i jaki temat będzie poruszany przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd SBM „Ateńska” zgodnie z § 48 ust. 5 Statutu Spółdzielni dokonał zmiany.

Nowe brzmienie punktu 13A:

Rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” z dnia 13.12.2022 r. zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r. Powyższe dotyczy „Regulaminu rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Ateńska” w Warszawie kosztów energii ciepłej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu”.

Zgłoszono wniosek formalny, aby rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” z dnia 13.12.2022 r. zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r. (powyższe dotyczy „Regulaminu rozliczania w

nieruchomościach zarządzanych przez SBM „Ateńska” w Warszawie kosztów energii ciepłej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu”) odbyło się przed udzieleniem absolutorium dla Członków Zarządu za 2022 r. ponieważ jest to sprawa bardzo ważna dla Spółdzielni, która była tematem numer jeden w 2022 r. i budziła wiele kontrowersji.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił Komisję skrutacyjną, aby przystąpiła do przeliczenia głosów czy obecni na sali zgadzają się, aby punkt 13A był przeniesiony jako punkt 10A .

Komisja skrutacyjna podała wyniki głosowania: 101 głosów za, 45 przeciw.

Punkt 13A będzie miał numerację 10A.

Następnie Przewodniczący zebrania zwrócił się do Komisji skrutacyjnej o przeliczenie głosów w sprawie przyjęcia porządku obrad z wprowadzoną zmianą.

Komisja skrutacyjna podała wyniki głosowania: 131 głosów za, 6 przeciw. Porządek obrad został przyjęty.

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Przewodniczącego Zebrania, Zastępcy i Sekretarza.
3. Wybór Komisji skrutacyjnej i wnioskowej.
4. Odczytanie listy pełnomocnictw.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2022 r. oraz omówienie realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w roku 2022.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r.
- 7A. Dyskusja nad sprawami z punktów 6 i 7.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 r.
9. Ocena sprawozdania finansowego przez RN i wniosek RN w sprawie absolutorium dla Członków Zarządu – wystąpienie Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
10. Dyskusja nad sprawami z punktów 8 i 9.
- 10A. Rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” z dnia 13.12.2022 r. zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r. Powyższe dotyczy „Regulaminu rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez SBM „Ateńska” w Warszawie kosztów energii ciepłej na

podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu”.

11. Podjęcie uchwał w sprawach:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r.,
- 2) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.,
- 4) absolutorium dla Członków Zarządu za 2022 r.,
- 5) przeznaczenia nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) za 2022 r.

12. Podjęcie uchwały w sprawie „Regulaminu korzystania z parkingów za szlabanami”.

13. Informacja Zarządu w sprawie doposażenia budynków pięciokondygnacyjnych, jednoklatkowych w zewnętrzne dźwigi osobowe.

14. Sprawozdanie Komisji wnioskowej oraz przyjęcie wniosków.

15. Zamknięcie obrad.

Ad.6

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2022 r. oraz omówienie realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w roku 2022.

Głos zabrał Prezes Zarządu Spółdzielni - Jarosław Machlewski, który omówił sprawozdanie Zarządu i poinformował, że zadania Spółdzielni są wykonywane zgodnie z oczekiwaniami Członków. Ze sprawozdaniem można było się zapoznać w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej. Prezes skrótowo wymienił najbardziej absorbujące problemy i osiągnięcia.

W naszej Spółdzielni, pierwszej na Pradze Płd. i jako jednej z pierwszych w Warszawie udało się dokonać przekształcenia wszystkich gruntów we własność. Dzisiaj opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są mniejsze o kwotę 1 506 tys. zł. Nasza Spółdzielnia i RSM Praga była inicjatorem w całej Warszawie podjęcia uchwały przez Radę Miasta mówiącej o możliwości przekształcenia gruntów we własność za opłatą 2%.

Zarząd widzi problem narastającego zadłużenia. Zadłużenie zaczęło wzrastać wraz z nastaniem pandemii z uwagi na to, że wiele osób straciło pracę, a ponadto wojna na Ukrainie spowodowała duży wzrost kosztów utrzymania w budżetach domowych naszych Członków. Następuje pogorszenie sytuacji materialnej Członków Spółdzielni. Zadłużenie Spółdzielni w stosunku do rocznego naliczenia na dzień 31.12.2022 r. wzrosło o 6,5%. Zarząd jest zmuszony podejmować działania windykacyjne czyli składać wnioski do Sądu o odzyskanie należności. W 2022 r. zostało złożonych 20 wniosków na 140 tys. zł. Najbardziej procentowo zadłużone są budynki przy ulicy: Afrykańskiej 5A, 16C.

Temat ciepła i kosztów energii jest wszystkim doskonale znany. Drastycznie rosą koszty ciepła nie tylko w Polsce ale i na świecie. Koszty ciepła w roku 2011 wyniosły 6 200 tys. zł w skali Spółdzielni, w roku 2020 - 8 mln zł, w 2022 - 9 mln zł. W 2023 r. szacujemy, że będzie to około 13 mln zł. Możemy sobie pogratulować tego że w latach 2006-2022 Spółdzielnia zrealizowała potężny program termomodernizacji. Oszczędności ciepła z tytułu termomodernizacji wyniosły 658 tys. GJ ciepła. W strukturze kosztów Spółdzielni koszty ciepła wynoszą 28% za rok 2022 r. W roku 2023 będzie to około 36%. Spółdzielnia jest „złym posłańcem”, który musi Państwu przekazać te wszystkie wzrosty cen i ująć je w zawiadomieniach o podwyżkach, co się spotyka ze zrozumiałym niezadowoleniem Mieszkańców.

Osiedle nasze jest wyposażone w 139 kamer prewencyjnych. KRP7 na Grenadierów prowadzi statystki ile zdarzeń negatywnych jest na danym osiedlu. Osiedle „Ateńska” według statystyk Komendy Rejonowej Policji uchodzi za najbezpieczniejsze w tym rejonie. W 2022 r. Policja zwróciła się do nas 58 razy o nagrania z monitoringu w prowadzonych postępowaniach karnych.

Warto zwrócić uwagę na działalność kulturalną naszego Domu Kultury „Orion”. Zarząd spotyka się z zarzutami, czy w dobie kryzysu stać nas na utrzymanie Domu Kultury? Jest bardzo duża grupa starszych mieszkańców, dla których Dom Kultury „Orion” jest jedyną formą dostępu do dóbr związanych z kulturą. W roku 2022 do Domu Kultury miało miejsce 7,5 tys. osobowejść.

Jest bardzo dużo trudnych tematów do poruszenia związanych z rosnącą inflacją, wojną na Ukrainie, wzrastają usługi firm zewnętrznych, drożeją materiały budowlane, podatki, koszty osobowe. Doświadczamy dużych zmian w kosztach utrzymania lokali mieszkalnych. Jest duże niezadowolenie z powodu podwyżek opłat eksploatacyjnych. Rada Nadzorcza pilnuje Zarząd, aby ten wzrost był prowadzony do niezbędnego minimum i utrzymania płynności finansowej Spółdzielni. To niezadowolenie związane ze wzrostem kosztów opłat skumulowało się z tym, że zostało zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w marcu br. Część mieszkańców chcąc wykorzystać niechęć, pod hasłami lepszego zarządzania, niegospodarności chciała przejąć władzę w Spółdzielni. Prezes apeluje do prowadzenia konstruktywnych dyskusji, aby poświęcony czas na zebraniu wykorzystać do wypracowania korzystnych wniosków dla Spółdzielni

Rok 2022 nie był łatwy, ale Prezes wyraża przekonanie, że Spółdzielnia większość zadań wykonywała na dobrym poziomie. Równocześnie Prezes pragnie podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni oraz Radzie Nadzorczej za współpracę.

Głos zabrał Zastępca Prezesa Karol Reczek, który skrótowo przedstawił wydatki z funduszu remontowego. Remonty i konserwacja w 2022 r. pochłonęły ok. 9 mln zł. W budynku przy ul. Marokańskiej 18 zostało wymienione pokrycie dachowe z obróbkami blacharskimi, hydroizolacja balkonów i remont elewacji na kwotę 870 tys. zł. Za 315 tys. zł zostały wyremontowane tarasy w budynku przy ul. Libijskiej 16. Odnowiono i dostosowano do aktualnych przepisów przeciwpożarowych klatkę przy ul. Saskiej 10 wraz z korytarzami na kwotę 2 mln 150 tys. zł. Przy ul. Arabskiej 2 i 4 została zamontowana nowa altana śmietnikowa ok. 60 tys. zł. Wymieniono instalację gazową w budynku przy ul. Afrykańskiej 16 na kwotę 370 tys. zł. Wymieniono wodomierze na radiowe – 375 tys. zł. Zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania za 410 tys. zł. W czterech budynkach wymieniono instalację pionów deszczowych – 108 tys. zł. Wymieniono piony ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Arabskiej 10 – 100 tys. zł oraz instalację poziomów kanalizacji w piwnicach przy ul. Afrykańskiej 7 ok. 100 tys. zł. Na opracowanie projektów technicznych w 2022 r. Zarząd wydał 80 tys. zł. 14 osób skorzystało z dopłat do wymiany okien – 25 tys. zł. Z odrębnych środków wykonano prace remontowe w lokalach użytkowych – 160 tys. zł. Łącznie remonty siłami obcymi w budynkach wielorodzinnych to koszt 5 700 tys. zł. Wymieniono dziewięć zespołów dźwigów osobowych. Łącznie na konserwację dźwigów wydano ok. 1 mln zł. Konserwacja zieleni kosztowała nas 600 tys. zł.

Szczegółowe sprawozdanie Zarządu w załączniku.

Ad. 7.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r.

Głos zabrała Główna Księgowa Patrycja Werczyńska, która omówiła temat. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o dokumentację księgową wynikającą z dokumentów źródłowych w postaci faktur VAT, umów z kontrahentami i pracownikami, ustaw podatkowych, stosownych uchwał organów Spółdzielni.

Na sprawozdanie finansowe Spółdzielni składają się:

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 89 879 233,79 zł.

Rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto po uwzględnieniu nadwyżki kosztów na GZM z roku bieżącego w wysokości 1 508 679,36 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności GZM 1 021 556,05 zł

Zestawienie zmian w funduszu w wysokości 78 730 563,40 zł

Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie środków finansowych o 689 791,61 zł.

Ad. 7A

Dyskusja nad sprawami z punktów 6 i 7.

Przewodniczący korzystając z uprawnień ograniczył czas wypowiedzi do 4 minut.

M. 296

Dotyczy funduszu remontowego z którego wynika że rok 2022 r. został zakończony na minusie 900 tys. zł. Czy obecne wpływy od mieszkańców pokryją zeszłoroczne zaległości i wydatki tegoroczne. Czy podwyżka funduszu remontowego od 01.05 br. wystarczy czy planowana jest kolejna podwyżka? Na funduszu remontowym cały czas jest pożyczka na termomodernizację, czy przy wydatkach znacznie przekraczających przychody zasadne było finansowanie podzielników kosztów ogrzewania. Kto będzie obsługiwał fotowoltaikę jeśli zostanie uruchomiona?

M. 111 Sprawa montażu podzielników w 2022 r. jest niezgodna z prawem. Walne Zgromadzenie SBM „Ateńska” podjęło w dniu 27.09.2021 r. uchwałę odrzucającą montaż podzielników. Podjęta uchwała jest wiążąca i obowiązująca dla Zarządu, Rady Nadzorczej i wszystkich członków Spółdzielni wynika to z art. 42 paragraf 1 prawa spółdzielczego. Tylko Walne Zgromadzenie może uchylić swoją uchwałę w sposób przewidziany prawem. Rada Nadzorcza i Zarząd nie ma prawa podejmować w tym temacie żadnych działań bez zgody Walnego Zgromadzenia. W styczniu zostały podniesione opłaty czynszowe od 01 stycznia 2023 r. mimo, że zostały wprowadzone decyzją z 05 stycznia 2023 r. jest to niezgodne z prawem spółdzielczym i Statutem Spółdzielni, bo podwyżki czynszu niezależne od Spółdzielni mogą być wprowadzone z dwutygodniowym wyprzedzeniem przed terminem płatności nie później jednak niż do końca miesiąca poprzedzającego.

M. 449

Ostatnio w naszych mieszkaniach montowano podzielniki ciepła. Spółdzielnia zorganizowała przetarg. Regulamin przeprowadzania przetargów w naszej Spółdzielni w paragrafie 2 brzmi: „Przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia ma na celu wyłonienie najkorzystniejszej oferty przez co należy rozumieć ofertę z najniższą ceną albo ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów odnoszących się do

przedmiotu zamówienia oferenta określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Kosztorys ofertowy, który został przeanalizowany zawierał koszt montażu podzielników oraz koszt na transfer danych, odczyty oraz rozliczanie. Porównując oferty z przetargu, wygrała firma, która ma bardzo tani produkt ale bardzo drogie odczyty i rozliczanie. Bilans cen (który nie został wykonany, a bilans został sporządzony osobiście przez m. 449) wskazuje w skali 10 lat, że wybrano firmę, która jest droższa o około 382 tys. zł brutto. W związku z tym trzeba sobie odpowiedzieć na pytanie czy regulamin, który przewidywał wykonanie bilansu ceny nie został naruszony. Co należy zrobić w przyszłych latach przy przetargach, aby taka sytuacja się nie powtórzyła. Kto jest odpowiedzialny za brak bilansu cen w przetargu na podzielniki. Wynagrodzenie dla firmy będzie przez 10 lat rewaloryzowane od 2024 o wskaźnik GUS. W przyszłości będą nas czekać duże tematy np. fotowoltaika. Na ręce Pani mecenas zostaje przekazana symulacja cen.

Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska przewiduje 50% dotację dla spółdzielni mieszkaniowych na montaż fotowoltaiki

M. 303

Współczynnik zadłużenia lokali mieszkalnych jest na poziomie 7% . Natomiast najemców zadłużenie wzrosło o 70%. W tym dopuszczalne są przekroczenia powyżej 12 miesięcy. Dlaczego tak się dzieje, że w przypadku mieszkańców są podejmowane czynności windykacyjne, a w przypadku lokali użytkowych nie.

Następne pytanie dotyczy pawilonu przy al. Stanów Zjednoczonych 20A. Zostało wniesione wadium w wysokości 100 tys. – 150 tys. zł. Jest problem z uzyskaniem dokumentów żeby wyodrębnić grunt pod tym lokalem. Stąd pytanie dlaczego Zarząd odpuszcza ten temat i jakie są szanse na odzyskanie z Sądu tych pieniędzy.

Kto zapłaci za budowę wind? Czy wszyscy, czy tylko osoby, które mieszkają w blokach w których będą montowane dźwigi.

Ponieważ po osiedlu biegają szczury, m. 303 chciałby usłyszeć jakie kwoty są przeznaczone na walkę z tym procederem. Jak często są wykonywane deratyzacje.

M. 277

Prezes poinformował o możliwości zdobycia taniego kredytu na montaż fotowoltaiki. Czy ktoś z Państwa zastanawiał się czy mamy możliwości biznesowe, żeby zrobić duże inwestycje nie zaciągając kredytu. Pomysł jest taki, żeby na budynkach jednoklatkowych czteropiętrowych i wieżowcach dobudować jedno piętro. Dobudować w systemie

deweloperskim. Nie trzeba będzie brać znaczących kredytów. Deweloperem będzie Spółdzielnia. Większość lokali mogłaby zostać sprzedana przed rozpoczęciem budowy. Moglibyśmy pozyskać nawet 200 mieszkań czyli około 70 mln zł netto. Trzeba zastanowić się nad tego rodzaju inwestycjami.

Prezes odpowiedział na zadane pytania.

Prezes Jarosław Machlewski – fundusz remontowy jest funduszem przechodzącym z roku na rok. Jeśli były potrzeby remontowe w danym roku do wykonania możemy zaciągać na poczet następnego roku z funduszu remontowego określone kwoty w granicach rozsądku. Jednym z powodów ujemnego funduszu remontowego było zaplanowanie dokończenia wymiany wodomierzy odczytywanych drogą radiową na całym osiedlu z uwagi na to, że okres pandemii pokazał nam, że jest problem w odczycie wodomierzy. Wielu z Państwa nie chciało wpuszczać do mieszkań gospodarzy w obawie o swoje zdrowie. Kończył się pięcioletni czas legalizacji wodomierzy stąd pomysł wymiany wodomierzy na odczytywane drogą radiową co stanowi dla Państwa i administracji Spółdzielni pewnego rodzaju komfort. Wodomierze rejestrują odczyt dobowy z pamięcią do 5 lat.

Kredyt na dokończenie termomodernizacji był bardzo korzystny ponieważ wzięliśmy 3 mln 620 tys. zł, a umarzanych jest 10% czyli w kasie Spółdzielni zostaje 360 tys. zł. To samo robiliśmy z premiami termomodernizacyjnymi. Ten zabieg prawny umożliwił wygospodarowanie dodatkowych środków z WFOŚiGW w wysokości około 3 mln zł.

Prezes odczytał pismo wysłane do EONu w związku z zamiarem montażu fotowoltaiki na budynkach mieszkalnych. Zarząd zwrócił się do EONu o pisemne określenie warunków włączenia instalacji fotowoltaicznej do systemu energetyki zawodowej, zobowiązania EONu do odkupienia nadwyżki energii elektrycznej z fotowoltaiki przez okres 10 lat oraz określenie ceny odkupu energii elektrycznej przez EON. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska przewiduje 50% dotację dla spółdzielni mieszkaniowych na montaż fotowoltaiki, dotychczas tego programu nie było. Został on wprowadzony od lutego br. Zarząd po otrzymaniu gwarancji z EON o odkupywaniu nadwyżki wytworzonej energii wg cen rynkowych podejmie decyzję o zakresie montażu PV w SBM „Ateńska”.

To prawda, w 27.09.2021 r. została podjęta uchwała przez Walne Zgromadzenie o tym, że nie będzie montażu podzielników kosztów ogrzewania. W grudniu 2021 r. ukazało się rozporządzenie Ministra Klimatu, które mówi o konieczności montażu podzielników. W prawie energetycznym w maju 2022 r. pojawiają się kary dla Zarządu i zarządców

nieruchomości, którzy nie będą przestrzegać tych zasad. Zarząd przymuszony prawnie rozpoczął określone działania związane z montażem podzielników.

Zarząd przekazał podwyżkę opłat w dniach 3-5 stycznia br., a powinien to zrobić przynajmniej do 31 grudnia 2022 r. W grudniu było kilka podwyżek niezależnych od Spółdzielni. 27 grudnia 2022 r. Spółdzielnia była przygotowana, żeby Państwu dostarczyć wymiary opłat, wydrukowano 4 tys. egzemplarzy o nowym wymiarze opłat. Prezes poinformował o tym fakcie Radę Nadzorczą z zapytaniem czy rozsyłać podwyżki ponieważ 31.12.2022 r. będzie kolejna podwyżka cen energii. Dostaliście Państwo nowy wymiar opłat uwzględniający podwyżkę z 31 grudnia 2022 r.

Jeśli chodzi o przetargi trzeba się wczytać w dokumenty, w specyfikację istotnych warunków zamówienia. Można porównywać oferty, które mają tę samą wartość merytoryczną, techniczną itd. Prawo energetyczne art. 45c ust 2 mówi że – właściciel lub zarządca budynku czyli Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali, którzy zaopatrywani są w energię ciepłą. Oferta wybrana przez Spółdzielnię zapewnia taką możliwość, natomiast oferta odrzucona nie spełniła specyfikacji istotnych warunków zamówienia, ponieważ nie zawierała żądanego montażu urządzeń przekaźnikowych do transferu danych z podzielnika na serwer operatora i portalu internetowego Spółdzielni oraz nie uwzględniała kosztu transferu tych danych. Prezes poinformował, że skoro Pani która zabrała głos w dyskusji uważa, że przetarg został źle rozstrzygnięty z niekorzyścią dla Spółdzielni może złożyć stosowne doniesienie do prokuratury.

Prezes nawiązał do pytania zadane przez M. 303 związane z wpłatą przez Spółdzielnię 150 tys. zł do Sądu. Gdzie jest taki zapis w sprawozdaniu Zarządu? Projekt wniosku do Sądu o zasiedzenie jest wstępnie przygotowany. Po złożeniu wniosku do Sądu o zasiedzenie wymagana będzie uchwała Walnego Zgromadzenia, jednakże z uwagi na dalszy brak oryginalnych dokumentów, powodzenie przeprowadzenia procedury jest mało prawdopodobne i istniałoby ryzyko utraty ewentualnego wpisowego w wysokości 150 tys. zł. Należy czytać dokumenty ze zrozumieniem. Przeczekaliśmy czas kiedy odzyskaliśmy nieruchomość, płacimy wieczyste użytkowanie i wystąpimy o zasiedzenie i opłata będzie wynosiła 2 tys. zł. Kilka lat temu opłata od wniosku wynosiła 5% wartości nieruchomości i

stąd ta kwota, obecnie kwota od zasiedzenia to 2 tys. zł. Prezes poprosił M. 303 aby nie wprowadzać Walnego Zgromadzenia w błąd.

Zadłużenie na lokalach użytkowych jest na poziomie 12%. Głównie z wyroku na zasądzonych należnościach z roku 2002 -2003, obecny Prezes jeszcze nie pracował w Spółdzielni, gdy na tym lokalu użytkowym powstał dług, który obecnie jest sukcesywnie w małych kwotach ściągany. Gdybyśmy całkowicie go umorzyli to Spółdzielnia nic nie odzyskałaby z zasądzonej kwoty. Spółka już nie istnieje, przeprowadziliśmy postępowanie ustalające odpowiedzialność członków zarządu i jeden z nich ma dochody pozwalające na ściąganie co miesiąc 1000 zł.

Za windy będą płaciły osoby z tego budynku, gdzie dźwig zostanie zainstalowany.

W 2001 r. ówczesny Zarząd Spółdzielni miał pomysł z dobudową jeszcze jednego pietra na budynkach, ale został za to zwolniony. Dobrze, że Członkowie Spółdzielni pomagają szukać nowych rozwiązań na zdobycie funduszy innych niż z własnych środków spółdzielców. Ten temat wymaga głębszej dyskusji.

Zastępca Prezesa Karol Reczek poinformował, że zabiegi dezynsekcji i deratyzacji są przeprowadzane trzykrotnie w ciągu roku. Zsypy są czyszczone raz w roku w lipcu. Koszt tych zabiegów to 25 tys. zł.

M. 309 nawiązał do wcześniejszej wypowiedzi, że została wybrana oferta na podzielniki niekorzystna cenowo. W chwili obecnej jest wymóg prawa, by każdy z mieszkańców mógł sprawdzić swoje zużycie ciepła.

M. 246 Brońmy unikatowego charakteru naszej Spółdzielni. Trzeba się zastanowić nad nowymi inwestycjami, ale w taki sposób, żeby nie zniszczyć zieleni wokół nas.

Mecenas Magdalena Bodek poinformowała, że na instalację fotowoltaiki oraz dobudowę pięter konieczna będzie zgoda współwłaścicieli na dokonanie tej czynności. Prąd z fotowoltaiki będzie przeznaczony na części wspólne, a nie dla indywidualnych odbiorców.

Prezes Jarosław Machlewski doprecyzował, że jesteśmy na etapie analiz techniczno-ekonomicznych opłacalności montażu fotowoltaiki.

Ad.8**Sprawozdanie Rady Nadzorczej**

Punkt omówił Przewodniczący Rady Nadzorczej Janusz Skąlecki – sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi załącznik do protokołu.

Ad.9**Ocena sprawozdania finansowego przez RN i wniosek RN w sprawie absolutorium dla Członków Zarządu – wystąpienie Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.**

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – Elżbieta Pisarek poinformowała zebranych, że w związku z przedstawieniem przez organy statutowe Spółdzielni dokumentów sprawozdawczych za 2022 r. (Sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz opinią biegłego rewidenta, sprawozdania Rady Nadzorczej) oraz zgodnie z zapisem zawartym w paragrafie 9 pkt 12 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Ateńska” składa wniosek o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za prowadzenie działalności w 2022 r.

- Prezesowi Jarosławowi Machlewskiemu za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 r.
- Z-cy Prezesa Bogdanowi Piaście za okres od 01 stycznia do 31 marca 2022 r.
- Z-cy Prezesa Karolowi Reczkowi z okres od 01 kwietnia do 31 grudnia 2022 r.

Ad. 10**Dyskusja nad sprawami z punktów 8 i 9.**

M. 443

Pan Przewodniczący przekazał, że zostaliśmy poinformowani prawidłowo o wszystkich poczynaniach Spółdzielni. Nie jest to zgodne z prawdą ponieważ sprawa podzielników była bardzo bulwersująca, informacja została przekazana niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Powinna być informacja na dwa tygodnie wcześniej, a była wywieszona tydzień wcześniej, poza tym w informacji tej było napisane, że jeśli ktoś nie wpuści monterów to przy kolejnym terminie będzie musiał zapłacić za podzielniki.

M. 303

Prośba do Rady Nadzorczej, aby kontrolowała co się dzieje z najmami lokali użytkowych. Czy lokale użytkowe są optymalnie zarządzane. Rachunek zysków i strat jest prowadzony na poszczególne nieruchomości, natomiast stawki, które otrzymują mieszkańcy są jednakowe. Jest ustawa z 2000 r. która mówi że powinniśmy mieć ustalane stawki według nieruchomości. Dlaczego w naszej Spółdzielni nadal są takie same stawki.

Andrzej Wyrożemski – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej poinformował, że stawki w lokalach użytkowych są podnoszone o wskaźnik inflacji GUS. Rada Nadzorcza nie wyraża również zgody na obniżenie opłat za eksploatację w lokalach użytkowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Janusz Skalecki oznajmił, że od 01 stycznia 2024 r. każda nieruchomość będzie miała swoją stawkę. Jest zaplanowana zmiana systemu informatycznego potrzebna do wprowadzenia zróżnicowanych stawek.

M. 24

Pan uważa, że warszawska spółdzielczość jest pasywna. Zastanawia się, czy nie można byłoby zrobić porozumienia Rad Nadzorczych, aby protestować np. w sprawie podwyżek za wywóz nieczystości. Jeśli chodzi o windy to jest to cenna inicjatywa Zarządu, na pewno ich budowa wpłynęłaby na wzrost cen mieszkań. Dlatego też należy przeprowadzić bardzo jasną akcję informacyjną, w jakiej wysokości byłby zaciągnięty kredyt, ile indywidualni mieszkańcy i przez jaki okres płaciliby za montaż dźwigów. Należałoby również podobną akcję informacyjną przeprowadzić w sprawie podzielników ciepła, jak należy z nich korzystać. Niektóre starsze osoby są nieświadome jak należy się zachowywać mając zamontowane podzielniki.

Ad. 10A

Rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” z dnia 13.12.2022 r. zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r. Powyższe dotyczy „Regulaminu rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez SBM „Ateńska” w Warszawie kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu”.

M.

Został przytoczony paragraf 8 ust. 10.1, 10.2 regulaminu rozliczania ciepła oraz ustawa prawo energetyczne z 10.04.1997 r. Dziennik ustaw 2022 poz. 1385 ze zmianami art. 45 a ust11a oraz 12. Koszty powinny być przeliczane według średnich kosztów uzyskanych z przeliczenia opomiarowania lokali posiadających podzielniki. Czyli paragraf naszego regulaminu powinien być zmieniony.

M. 443

Nie do zaakceptowania jest fakt , że Rada Nadzorcza podejmuje uchwały sprzeczne z uchwałami Walnego Zgromadzenia dotyczy to rozliczania kosztów energii cieplnej. W 2021 Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę odrzucającą montaż podzielników, a Rada Nadzorcza i Zarząd zdecydowała się na montaż podzielników. Zapis paragraf 8 ust. 10.1 oraz 10.2 jest nieprawidłowy i niezgodny z prawem oraz niekorzystny dla osób, które nie zdecydowały się na montaż podzielników.

M. 147

W naszych budynkach podzielniki nie mają zastosowania, nie będzie odczytów wiarygodnych ponieważ instalacje są w pionie.

Jeśli chodzi o windy, w budynku w którym mieszka Pani zostało złożonych 30 podpisów, aby zamontować windy. Proszę pomyśleć o osobach starszych, osiedle się starzeje i jest ewidentna potrzeba ich montażu.

M. 449

Według regulaminu, jeśli ktoś nie założył podzielników ma być rozliczany według lokalu opomiarowanego o największym zużyciu ciepła. Czy w ustawie jest zapis, że ma być rozliczane według średnich stawek? Czy trzeba przy rozliczaniu stosować się do średniego zużycia czy maksymalnego?

Przewodniczący Komisji Techniczno-Ekonomicznej Włodzimierz Witkowski powiedział, że źródłami prawa w Polsce jest konstytucja, ustawy i rozporządzenia oraz przepisy prawa lokalnego. Jeśli przepisy niższego rzędu nie są zgodne z przepisami rzędu wyższego to pierwszeństwo mają w tej hierarchii przepisy prawa rzędu wyższego. Uchwała Walnego Zgromadzenia z września 2021 r. jako niezgodna z obecnie obowiązującym rozporządzeniem nie ma racji bytu, jest nieważna. Nie mogą być preferowane osoby, które nie mają

zamontowanych podzielników i nie oszczędzają na ciepłe, dlatego też uczciwie jest rozliczenie z maksymalnego zużycia energii cieplnej w lokalu opomiarowanym w danym budynku.

M. 309

Czy piony, które rozprowadzają ciepło na poszczególne lokale są dostosowane technicznie?
Czy zużycie, które wskaże podzielnik będzie wiarygodne?

Mecenas Magdalena Bodek

Od kilkunastu lat w Polsce funkcjonują ciepłomierze i podzielniki były one wprowadzane na zasadzie dobrowolności. Te zmiany które zostały wprowadzone od roku 2021 wynikają z dyrektywy Parlamentu Europejskiego. Mają na celu usystematyzowanie i uporządkowanie kwestii ochrony źródeł odnawialnych, ochrony klimatu, przyzwyczajenia do oszczędności. Zasadą tej dyrektywy jest wprowadzenie zmian do naszego systemu prawnego jest kwestia zwrócenia uwagi na zachowania energooszczędne. W starszych budynkach, gdzie nie ma możliwości technicznych do zamontowania ciepłomierzy można zamontować tylko podzielniki ciepła. Są one pomocnicze w ustalaniu zużytego ciepła. Wprowadzono obowiązek montażu ciepłomierzy i podzielników ale nie jest to obowiązek bezwzględny – istnieje on nie u wszystkich tylko tam gdzie są spełnione warunki techniczne i opłacalność wynika z analizy ekonomicznej. W momencie gdy zakończył się proces termomodernizacji na osiedlu i wszystkie budynki miały wyrównane możliwości mieliście Państwo we wrześniu 2021 r. przedstawioną uchwałę, żeby Walne Zgromadzenie podjęło decyzję czy wyrażacie Państwo zgodę na podzielniki, które nie były wówczas obowiązkowe. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę, że nie chce podzielników. W grudniu 2021 r. zostały wprowadzone przepisy, które już jednoznacznie wskazywały, że jeśli istnieją warunki techniczne i jeżeli analiza techniczna wykazuje że montaż podzielników jest opłacalny to jest obowiązek instalacji podzielników. Każdy mieszkaniec miał obowiązek udostępnić lokal do montażu podzielników, a spółdzielnie które by zaniechały montażu miały przewidziane kary. Uchwała, która była podjęta w innym stanie prawnym przestała być skuteczna w stosunku do tego obowiązku. Uchwały Walnego Zgromadzenia nie mogą znosić obowiązków, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Regulamin nie zakłada pobierania innych opłat niż te które Spółdzielnia odprowadza do dostawcy ciepła. Przepisy mówią, że zarządca budynku wielolokalowego dokonuje rozliczania całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe. Ustawodawca zostawił zarządcom swobodę wyboru metody rozliczania ciepła poprzez uwzględnienie współczynników korygujących

wynikających np. z położenia lokalu. Dodatkowo zarządca jest uprawniony do wprowadzenia rozliczenia zamiennego (przeliczenie na metry kwadratowe lub sześcienne lokalu) tam gdzie nie zostały zamontowane podzielniki. Przepis wskazuje, że zarządca stosując ten przepis będzie też stymulować zachowania energooszczędne, a więc w pierwszej mierze przy rozliczaniu należy uwzględniać (w zależności od możliwości technicznych) ciepłomierze, podzielniki, powierzchnia lub kubatura lokalu. Metoda zamienna rozliczenia nie oznacza możliwości odstąpienia od podzielników tam gdzie jest obowiązek je zastosować i wprowadzenia innego sposobu rozliczania, ale oznacza wprowadzenie rozliczenia innego niż przy użyciu podzielników dla tych lokali, w których podzielniki nie zostały zamontowane. U państwa dla lokali, w których nie ma zainstalowanych podzielników została wprowadzona metoda rozliczania zamiennego – rozliczanie na metry kwadratowe lokalu.

Prezes Jarosław Machlewski poinformował zebranych, że w związku z tym, że były wątpliwości czy Spółdzielnia legalnie montuje podzielniki, to Zarząd Spółdzielni wystąpił do Ministra Klimatu i Ochrony Środowiska o indywidualną opinię prawną i otrzymaliśmy odpowiedź, że mając na uwadze stan faktyczny przedstawiony w piśmie tj. gdy spełnione są warunki techniczne i ekonomiczne zastosowania metody wykorzystującej metody rozliczeń podzielników kosztów ogrzewania, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zastosowania tej metody w rozliczeniach w budynkach wielolokalowych. Zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy energetycznej karze pieniężnej podlega ten kto będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego narusza obowiązek wyposażenia budynku w przyrządy pomiarowe. Kara wynosi 10 tys. zł dla Członka Zarządu, a jeśli zakład pracy byłby ukarany to 15% rocznego przychodu. Nic tak nie motywuje do oszczędzania jak wprowadzenie indywidualnych rozliczeń. Nasz regulamin promuje tych, którzy chcą oszczędzać. Zostawiam do decyzji mieszkańców, czy chcecie Państwo współfinansować tych którzy nie mają podzielników, czy chcecie Państwo aby ta osoba, która nie zgodziła się na montaż podzielników, bo np. lubi żyć w zdecydowanie ponadnormatywnej temperaturze, albo zimą porą chce spać przy otwartym oknie z włączonym ogrzewaniem, ponosiła w pewnym sensie zadośćuczynienie pozostałym mieszkańcom, którzy mają zamontowane podzielniki i będzie płaciła według maksymalnego zużycia ciepła w danym budynku. Prawo energetyczne mówi, że jeśli zarządca wybrał taki sposób rozliczania ciepła to mieszkaniec ma obowiązek udostępnić lokal do montażu tych podzielników. Prezes podkreślił, że z dyskusji widać, że zdecydowana większość Członków Spółdzielni obecna na Walnym Zgromadzeniu jest przeciwna uchyleniu uchwały w sprawie „Regulaminu rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez SBM

„Ateńska” w Warszawie kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu”. Ostateczną decyzję podejmiecie Państwo za chwilę w głosowaniu.

M. 33

Ma pytanie kiedy będzie porównanie kosztów starego systemu rozliczeń bez podzielników i nowego po zamontowaniu podzielników.

M. 467

Urząd Miar i Jednostek nie wypowiedział się, że podzielniki to urządzenie metryczne. Jeśli nie są urządzeniem metrycznym to nie mierzą żadnej wielkości fizycznej.

Prezes Jarosław Machlewski poinformował, że Zarząd zobowiązał się, że do końca tego półrocza tj. do 30.06.2023 r. będzie rozliczone ciepło według starych zasad, wg. średnich kosztów na m² lokalu indywidualnie dla każdego budynku. Porównanie zużycia ciepła i jego kosztów dla rozliczeń bez podzielników i z podzielnikami będzie możliwe po pierwszym okresie rozliczeniowym w oparciu o podzielniki kosztów.

Przewodniczący Janusz Skąlecki poprosił, aby Komisja Skrutacyjna przystąpiła do liczenia głosów w sprawie rozpatrzenie odwołania od uchwały nr 13/22 Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” z dnia 13.12.2022 r. zmienionej uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Ateńska” nr 3/23 z dnia 07.02.2023 r. Powyższe dotyczy „Regulaminu rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez SBM „Ateńska” w Warszawie kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu”.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 48

przeciw – 132

Walne Zgromadzenie nie podjęło ww. uchwały.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

Ad. 11. Podjęcie uchwał w sprawach:

M. 462 zgłosił formalny wniosek o przeprowadzenie tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium.

Komisja skrutacyjna przystąpiła do liczenia głosów, aby głosowanie nad absolutorium dla Członków Zarządu było tajne.

za przyjęciem – 18

przeciw – 150

Wniosek został oddalony

1) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r.,

Mecenas Magdalena Bodek odczytała uchwałę.

Rozpoczęto głosowanie.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 151

przeciw – 24

Walne Zgromadzenie podjęło ww. uchwałę.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

2) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.,

Mecenas Magdalena Bodek odczytała uchwałę.

Rozpoczęto głosowanie.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 153

przeciw – 9

Walne Zgromadzenie podjęło ww. uchwałę.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

3) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.,

Mecenas Magdalena Bodek odczytała uchwałę.

Rozpoczęto głosowanie.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 151

przeciw – 25

Walne Zgromadzenie podjęło ww. uchwałę.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

4) absolutorium dla Członków Zarządu za 2022 r.,

Mecenas Magdalena Bodek odczytała uchwałę.

- Prezesa Jarosława Machlewskiego

Rozpoczęto głosowanie.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 151

przeciw – 36

Walne Zgromadzenie podjęło ww. uchwałę.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

- Zastępcy Prezesa Karola Reczka

Mecenas Magdalena Bodek odczytała uchwałę.

Rozpoczęto głosowanie.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 141

przeciw – 30

Walne Zgromadzenie podjęło ww. uchwałę.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

- Zastępcy Prezesa Bogdana Piasty

Mecenas Magdalena Bodek odczytała uchwałę.

Rozpoczęto głosowanie.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 147

przeciw – 0

Walne Zgromadzenie podjęło ww. uchwałę.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

5) przeznaczenia nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) za 2022 r.

Mecenas Magdalena Bodek odczytała uchwałę.

Rozpoczęto głosowanie.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 135

przeciw – 10

Walne Zgromadzenie podjęło ww. uchwałę.

Uchwała stanowi załącznik do protokołu.

Ad. 12. Podjęcie uchwały w sprawie „Regulaminu korzystania z parkingów za szlabanami”.

Zastępca Prezesa Karol Reczek poinformował zebranych, że postawiono siedem szlabanów na naszym osiedlu. Montaż szlabanów był podyktowany licznymi prośbami mieszkańców, aby ograniczyć parkowanie samochodów, dla których nasze osiedle jest punktem przesiadkowym na komunikację miejską. Szlabany powstały też z myślą o strefie płatnego parkowania, która ma być wprowadzona na Saskiej Kępie. Od listopada 2022 r. były analizowane różne regulaminy, aby znaleźć złoty środek w jaki sposób i komu przyznawać pilot i identyfikator. Państwo macie dzisiaj zdecydować w jaki sposób to zrobić. Chcielibyśmy jako Zarząd aby Państwo upoważnili Radę Nadzorczą do stworzenia odpowiedniego Regulaminu zgodnie z Państwa wytycznymi. Naszą propozycją jest przyznanie identyfikatora i pilota na jeden lokal mieszkalny, ale należy posiadać prawo do lokalu: odrębna własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokatorskie. Oprócz tego trzeba posiadać tytuł prawny do samochodu – dowód rejestracyjny, umowa najmu, umowa użyczenia. Piloty będą zakodowane i nie będzie się dało ich skopiować. Osoby niepełnosprawne również otrzymają piloty. Będzie wykonana zmiana organizacji ruchu, zostaną ponumerowane stanowiska.

M. A co z rodzinami, gdzie mieszkańcy posiadają np. trzy samochody? Czy trzeba będzie wybrać kto ma parkować? To będzie zmiana na gorsze.

Z-ca Prezesa Karol Reczek odpowiedział, że to jest propozycja Zarządu, Prezes jeszcze raz podkreślił, że po to jest ta dyskusja, aby Walne Zgromadzenie ustaliło zasady przyznawania pilotów i identyfikatorów.

M. Co będzie ze szlabanami na ul. Afrykańskiej 8 i 10

Z-ca Prezesa Reczek odpowiedział, w tym roku 160 tys. zostało przeznaczone na szlabany, w kolejnych latach będziemy montować szlabany na kolejnych parkingach w tym przy ul. Afrykańskiej 8 i 10.

M. Mieszkanka się pyta co z osobami, które są właścicielami lokalu a nie posiadają samochodu, a samochód posiada osoba mieszkająca w lokalu?

M. Jeden pilot na jedno mieszkanie, bez warunku posiadania samochodu.

M. Jakie opłaty?

Z-ca Prezesa Reczek odpowiedział, koszt pilota i kodowania to 60 zł netto, pierwszy identyfikator będzie wydawany za darmo, a kolejne 20 zł np. w przypadku zniszczenia lub zmiany pojazdu. Ewentualnie niewielki koszt konserwacji parkingu jak np. na parkingu przy ul. Bora Komorowskiego w wysokości 4 zł/m-c.

M. Jest brak miejsc parkingowych, szlabany tego nie rozwiążą. Co z osobami, które odwożą dzieci do szkół? Co z osobami, które przeprowadzają remonty? Kurierzy?

M. Jeśli ktoś w danym lokalu prowadzi działalność gospodarczą czemu nie będzie mógł podjechać i otrzymać pilota?

M. jeśli ktoś ma prawo do lokalu i płaci podatek od nieruchomości powinien otrzymać pilota i mieć możliwość parkowania lub udostępniania wjazdu np. rodzinie.

M. Propozycja jest taka aby oznaczyć miejsca parkingowe, przypisać do konkretnej osoby i pobierać opłaty.

M. Przeznaczyć na terenie osiedla miejsce pod budowę wielopoziomego parkingu.

M. Osoby płacące podatek od nieruchomości powinny mieć możliwość parkowania. Co z parkingiem na ul. Saskiej 4?

M. Czy parking na ul. Arabskiej będzie traktowany na takich samych zasadach jak pozostałe parkingi ze szlabanami?

M. Czy pilot będzie otwierał wszystkie szlabany na osiedlu?

M. Czy będą wydawane identyfikator czasowe np. dla firm remontowych?

Prezes Jarosław Machlewski podziękował za dyskusję. Każdy z Państwa, kto mieszka na osiedlu i ma tytuł prawny do lokalu i płaci podatek od nieruchomości ma prawo do współudziału korzystania z nieruchomości na której mieszka niezależnie czy ma samochód. Prezes proponuje, aby przychylić się do złożonego przed chwilą wniosku przez Członka Spółdzielni, że do jednego lokalu mieszkalnego przysługuje jedna karta i jeden pilot bez wpisywania numeru rejestracyjnego. Państwo zdecydujecie kto będzie z miejsca parkingowego korzystał.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia postawił wniosek o zdjęcie z porządku obrad punktu 12 dot. podjęcia uchwały, ponieważ zaproponowana uchwała zakłada wpisanie do identyfikatora numeru rejestracyjnego pojazdu. WZ przegłosowało wniosek o treści przyznania miejsca na parkingu za szlabanami wg. zasady: jedna karta i pilot do jednego lokalu.

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem wniosku – 124

przeciw – 5

Ad. 13. Informacja Zarządu w sprawie wyposażenia budynków pięciokondygnacyjnych, jednoklatkowych w zewnętrzne dźwigi osobowe.

Prezes Jarosław Machlewski poinformował, że jest potrzeba budowy na osiedlu wind w budynkach pięciokondygnacyjnych. Zarząd pierwszy raz podjął inicjatywę budowy wind w 2019 r., ponieważ wybuchła pandemia, nie było Walnego Zebrania temat został zawieszony. W kwietniu br. Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosił zasady udzielania pożyczek niskooprocentowanych na wyposażenie budynków w nowe windy. Bank realizując program „dostępność plus” posiada środki unijne i udziela pożyczki na 100% kosztów inwestycji wraz z dokumentacją, ekspertyzą, oddziaływanie środowiskowym itd. Ta pożyczka jest oprocentowana w wysokości 0,15%. Szacujemy, że koszt windy wyniesie około 400 tys. zł. Zarząd przedstawił załączone poniżej wyliczenia.

PRZYKŁADOWA KALKULACJA KOSZTÓW BUDOWY WINDY

przy założeniu wartości inwestycji ± 390.000 PLN finansowanej przez 30 lokali

1. Koszt inwestycji 350 - 430 tys. zł. Do kalkulacji przyjęto 390 tys. zł
2. Wysokość umorzenia kapitału pożyczki:
 - kryterium terytorialne 5 %
 - kryterium przeznaczenia budynku 20 %
 - kryterium społeczne 10-20 % w zależności od ilości osób uprawnionych
3. Koszt inwestycji przy założeniu umorzenia kapitału ± 35% - 253.500 tys. zł
4. Miesięczna rata spłaty pożyczki przez okres 10 lat

Wariant I - pożyczka BGK z umorzeniem 35%, bez dotacji PFRON

390.000 – 35% (136.500 umorzenie) = 253.500

253.500 : 30 lokali = 8.450

8.450 : 10 lat : 12 m-cy = ± 70 zł / m-c / lokal

Wariant II - pożyczka BGK z umorzeniem 35% i dotacja 30% PFRON

390.000 – 30% (117.000 dotacja) = 273.000

273.000 – 35% (95.550 umorzenie) = 177.450

177.450 : 30 lokali = 5.915

5.915 : 10 lat : 12 m-cy = ± 49 zł / m-c / lokal

5. Koszt eksploatacji i konserwacji ± 25 zł / m-c / lo

WINDY – umorzenia pożyczki

1. Pożyczka z BGK na 100 % wartości zadania, oprocentowanie 0,15 % w skali roku
2. Warunki umorzenia BGK :
 - a) kryterium terytorialne 5 %
 - b) kryterium przeznaczenia budynku
 - budynki wielorodzinne 5 %
 - budowa nowej windy 15 %
 - c) kryterium społeczne : dzieci do lat 6 oraz ich prawni opiekunowie i osoby powyżej 60 lat
 - 20 % umorzenia, gdy udział wynosi powyżej 60 %
 - 10 % umorzenia, gdy udział wynosi od 40 % do 60 %
 - 0 % umorzenia, gdy udział wynosi poniżej 40 %

Razem możliwość umorzenia pożyczki od 25 % do 45 %

3. Warunki dotacji PFRON

Dotacja do 30 % inwestycji nie więcej niż 185.000, gdy w budynku w dwóch różnych lokalach zamieszkują osoby z oznaczoną niepełnosprawnością ruchową I lub II stopnia.

4. Maksymalne umorzenie może wynieść od 25 % do 75 %

Nie wiadomo czy pojawią się kiedykolwiek lepsze rozwiązania proponowane przez rząd i BGK. Wpłynęła nawet skarga od naszego mieszkańca do Prezydenta Rzeczypospolitej, że Spółdzielnia nie podejmuje żadnych działań pomagających osobom niepełnosprawnym na wyjście z domu. Grupa mieszkańców oczekujących na windy jest duża, ale zdecydowanie większa jest grupa osób przeciwnych windom. Dzisiaj nie decydujemy czy będą windy budowane. O ich montażu zadecydują mieszkańcy poszczególnych budynków ponieważ oni będą spłacać kredyt poprzez podpisanie stosownych uchwał. Uchwała będzie realizowana jeśli przejdzie większością głosów. Jeśli ktoś będzie niezadowolony ma prawo zaskarżyć uchwałę do Sądu. Zarząd przedstawia Państwu możliwości sfinansowania budowy wind, a mieszkańcy podejmą ostateczną decyzję w drodze głosowania.

Ad.14

Sprawozdanie Komisji wnioskowej oraz przyjęcie wniosków.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił Komisję skrutacyjną do policzenia głosów w sprawie m. 147 dot. zobowiązania Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie do uwzględnienia w regulaminie parkowania w zatokach za szlabanami zasady: jeden pilot, jedna karta na jeden lokal

Komisja skrutacyjna obliczyła i podała głosy:

za przyjęciem – 63

przeciw – 1

Przewodniczący Komisji wnioskowej, Włodzimierz Witakowski, poinformował, że do Komisji wpłynęło 16 wniosków dotyczących działalności Spółdzielni. Wnioski zostały odczytane przez Przewodniczącego:

1. m. 41 dot. zmiany porządku obrad – wprowadzenie dodatkowego punktu – sprawy bieżące,
2. m. 443 dot. regulaminu na montaż szlabanów, uwagi do projektu uchwały 8/2023,
3. m. 462 dot. tajnego głosowania w sprawie udzielenia absolutorium,

4. m. 147 dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2022 na budowę wind w małych blokach 4-piętrowych tzw. „klockach”,
5. m. 144 dot. dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2022 na budowę wind w małych blokach 4-piętrowych tzw. „klockach”,
6. m. 154 dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2022 na budowę wind w małych blokach 4-piętrowych tzw. „klockach”,
7. m. 155 dot. informacji o planach montażu fotowoltaiki i zmiany praktyk informacyjnych o Walnym Zgromadzeniu przez informowanie dodatkowo drogą mailową,
8. m. 246 dot. czyszczenia rzeźb znajdujących się na terenie osiedla, aby cieszyły „oko” naszych mieszkańców. Ciekawym elementem byłoby również umieszczenie informacji o autorach rzeźb,
9. m. 24 dot. dot. rozważenia możliwości remontu schodów w budynku przy ul. Saskiej 10 oraz możliwości zamontowania zadaszenia nad ww. schodami,
10. m. 116 dot. wyposażenia taksówkarzy z korporacji „Kopernik” w piloty do szlabanów, aby mogli podjeżdżać do budynków dla zabrania lub dowiezienia pasażerów niepełnosprawnych,
11. m. 147 dot. instalacji szlabanu przy ul. Saskiej 4,
12. m. 138 dot. zobowiązania Rady Nadzorczej do podjęcia uchwały i wydawania jednego pilota na jeden lokal mieszkalny plus jeden identyfikator bez rejestracji samochodu,
13. m. 277 dot. wydawania identyfikatorów i pilotów tylko członkom Spółdzielni posiadającym samochody (w leasingu/wynajmie). Powinny być również dostępne identyfikatory czasowe dla firm zajmujących się konserwacją zasobów Spółdzielni,
14. m. 111 dot. braku zgody na budowę wind (siedem załączników),
15. m. 309 dot. wniosek o referendum w sprawie przyznania jednego pilota do jednego mieszkania i głosowania oddzielnie:
 - wniosek o referendum
 - wniosek o przydział jednego pilota do jednego mieszkania

Ad. 15

Zamknięcie obrad

Przewodniczący zebrania podziękował za obecność i zamknął obrady.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołowała

Justyna Starczyńska

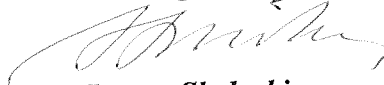
Zastępca Przewodniczącego

Walnego Zgromadzenia


Beata Trochimiuk

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia


Janusz Skalecki

