Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM

Dnia 13 czerwca 2025 roku.

Zebranie zaczęło się o godz. 18:15 w sali gimnastycznej ZSP nr 1 w Warszawie przy ul. Gościniec 53.

Wydano łącznie 37 mandatów (w tym 14 pełnomocnictw).

Ad. pkt 1. Zebranie otworzył Pan Jakub Wojciechowski, Sekretarz Rady Nadzorczej.

Ad. pkt 2. Przyjęto i odczytano złożone pełnomocnictwa.

Ad. pkt 3. Na wniosek Pana Roberta Wojneckiego przystąpiono do wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszono kandydaturę Pana Jakuba Wojciechowskiego, który został wybrany jednogłośnie w głosowaniu jawnym. Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przystąpił do wyboru sekretarza. Prezes Zarządu Robert Wojnecki zgłosił kandydaturę Pani Moniki Milani. Innych kandydatur nie było. Pani Monika Milani została zaaprobowana jednogłośnie.

Ad. pkt 4. Do Komisji Skrutacyjnej i jednocześnie do Komisji Uchwał i Wniosków zostali zgłoszeni: Pan Mirosław Kucharczyk oraz Pan Wiesław Jamiołkowski. W głosowaniu obaj Panowie zostali wybrani jednogłośnie. Przewodniczącym Komisji Skrutacyjnej oraz Komisji Uchwał i Wniosków został Pan Wiesław Jamiołkowski.

Ad. pkt 5. Potwierdzono prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolność do podejmowania uchwał.

Ad. pkt 6. Przyjęto następujący porządek obrad (w głosowaniu za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 37 osób):

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Przyjęcie i odczytanie listy złożonych pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia: Przewodniczącego oraz Sekretarza.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oraz Komisji Uchwał i Wniosków.
5. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej potwierdzające stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz stwierdzenie jego zdolności do podejmowania uchwał.
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni, w tym przedstawienie sprawozdania finansowego, dyskusja oraz podjęcie uchwał w sprawach:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2024 - Uchwała nr 1,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2024 - Uchwała nr 2,
- pokryciu nadwyżki kosztów nad przychodami z pozostałej działalności za rok 2024 - Uchwała nr 3.

8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024 - Uchwała nr 4.
9. Informacja Zarządu o kierunkach działalności w 2025 r.

10. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu Robertowi Wojneckiemu - Uchwała nr 5.
11. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu Pawłowi Drzewieckiemu - Uchwała nr 6.
12. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu Zdzisławowi Kowalskiemu - Uchwała nr 7.
13. Wybór Rady Nadzorczej w związku z upływem 3-letniej kadencji. Uchwała nr 8, Uchwała nr 9, Uchwała nr 10, Uchwała nr 11, Uchwała nr 12.
14. Wolne wnioski.
15. Przedstawienie realizacji wniosków zgłoszonych do Komisji Uchwał i Wniosków podczas ostatniego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ELSAM z dnia 6 września 2024r.
16. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.
17. Zamknięcie obrad.

Ad. pkt 7. Pan Robert Wojnecki odczytał Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

W okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r. zarząd podjął podejmował decyzje w formie uchwał.

Prezes Robert Wojnecki zaznaczył, że sytuacja finansowa Spółdzielni ELSAM jest dobra, nie ma problemów z regulowaniem bieżących należności, nie ma żadnych zobowiązań długoterminowych. Poziom wymagalnych wierzytelności dłużników Spółdzielni wzrósł do kwoty ok 300.000 zł.

Prezes Spółdzielni poinformował również o powodach planowanej podwyżki czynszu.

W kwestii planu remontowego wypowiedział się Członek Zarządu – Pan Paweł Drzewiecki i poinformował, że:

- w budynku MDW3 ułożono posadzkę z terrakoty, pomalowano ściany, uzupełniono tynk w 2 węzłach cieplnych, wyremontowano schody zewnętrzne, pomalowano daszki nad garażami;
- w budynku MDW4 ułożono posadzkę z terrakoty, pomalowano ściany, uzupełniono tynk w węźle cieplnym;
- w Pawilonie przeprowadzono remont galerii
- w przepompowani realizowano bieżące konserwacje i wymiany klap zaworowych; brak większych awarii.

Na terenie Spółdzielni wycięto drzewa zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców, przeprowadzono czyszczenie rynien i rur spustowych we wszystkich budynkach. We wszystkich budynkach Spółdzielni zostały wykonane roczne przeglądy budowlane.

Wykonano wiatę rowerową i miejsca na odpady gabarytowe.

Zarząd na bieżąco nadzorował stan techniczny budynków i urządzeń i reagował na zgłoszenia Członków Spółdzielni o zaistniałych awariach.

W dalszej części Pan Paweł Drzewiecki przedstawił plan remontów na 2025 rok.

Zarząd podjął współpracę i zlecił wykonie audytów energetycznych firmie Euros Energy w celu ustalenia możliwości inwestycji w termomodernizację budynków z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, a tym samym obniżeniem kosztów energii ponoszonej przez mieszkańców.

Jednocześnie Zarząd zbada możliwość pozyskania finansowania w tym zakresie, w tym bezzwrotnych grantów oferowanych przez BGK.

Zarząd zleci Krajowej Radzie Spółdzielczości wykonanie lustracji spółdzielni.

W dyskusji Pan Mirosław Kucharczyk w kontekście audytu energetycznego i prac termomodernizacyjnych zasugerował uwzględnienie konstrukcji budynków, tak by ewentualne prace w tym zakresie nie pogorszyły ich stanu. Pan Robert Wojnecki potwierdził, że taki jest cel i zakres audytu. Zawierać on będzie rekomendacje uwzgledniające parametry techniczne oraz stan budynków.

Pan Radosław Ruciński zapytał o liczbę mieszkańców posiadających zaległości czynszowe. Prezes Spółdzielni odpowiedział, że jest to ok 10-15% mieszkańców. Sytuacja jest jednak na bieżąco kontrolowana i nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni.

Pani Nina Kotiuszko zapytała czy protokoły ze spotkań zarządu Spółdzielni są dostępne? Prezes Spółdzielni potwierdził, że protokoły ze spotkań zarządu są dostępne w biurze Spółdzielni.

Pan Maciej Grzegrzółka zapytał czy rozważna była opcja by funkcje członków Rady Nadzorczej realizowane były społecznie? Prezes Wojnecki odpowiedział, ze nie było takiego wniosku. Dodatkowo taka zmiana wymaga zmiany statutu. Pan Grzegrzółka zapytał kiedy taki wniosek może złożyć? Prezes poinformował, że przy okazji organizacji kolejnego Walnego Zgromadzenia.

Pani Nina Kotiuszko poprosiła o podanie powodu zwiększenia kosztów nad przychodami Spółdzielni oraz zwiększenia stawek czynszu. Prezes Robert Wojnecki powtórzył informację nt braku aktualizacji stawek od końca 2022 roku, zwiększonych kosztów firmy sprzątającej, posiadanego przez Spółdzielnię wieczystego użytkowania działki gruntów stanowiącej drogi wyłączone z przekształcenia w prawo własności oraz wyższe koszty osobowe wynikające ze wzrostu płacy minimalnej.

Pan Maciej Grzegrzółka zapytał o informację odnośnie porządku obrad oraz projektów uchwał Walnego Zgromadzenia., jednocześnie utrzymując, że tej informacji nie było. Prezes Robert Wojnecki potwierdził, że porządek obrad został zamieszczony na stronie Spółdzielni. Pan Grzegrzółka potwierdził, że faktycznie go w tej chwili dostrzegł i przeprosił za zamieszanie.

Przystąpiono do zatwierdzania uchwał:

Uchwała nr 1 – została przyjęta jednogłośnie (za 37 głosów; przeciw 0 głosów).

Uchwała nr 2 – została przyjęta jednogłośnie (za 35 głosów; przeciw 0 głosów).

Uchwała nr 3 – została przyjęta jednogłośnie (za 37 głosów; przeciw 0 głosów).

Wszystkie uchwały 1)-3) z pkt 7 zostały przyjęte.

Ad. pkt 8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2024 rok - Uchwała nr 4.

Pan Jakub Wojciechowski odczytał sprawozdanie dotyczące działalności Rady Nadzorczej.

Przystąpiono do zatwierdzania uchwały nr 4.

Uchwała nr 4 została zatwierdzona jednogłośnie (za 33 głosy; przeciw 0 głosów).

Ad. pkt 9. Informacja Zarządu o kierunkach działalności w 2025 r.

Pan Mirosław Kucharczyk ponownie wyartykułował wątpliwości o kwestie techniczne budynków i ewentualne prace termomodernizacyjne. Pan Robert Wojnecki potwierdził, że właśnie twym celu wykonywany będzie audyt.

Pani Agnieszka Koniewicz dopytała o zakres remontu Pawilonu oraz zgłosiła kwestie zalewania przez balkon sąsiada. Prezes Spółdzielni poprosił o zgłoszenie tego oficjalnie. Wykonawca wykona poprawkę w ramach reklamacji.

Ad. pkt 10. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu – Panu Robertowi Wojneckiemu - Uchwała nr 5.

Przystąpiono do głosowania.

Uchwała nr 5 została przyjęta jednogłośnie (za 35 głosów; przeciw 0 głosów).

Ad. pkt 11. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Panu Pawłowi Drzewieckiemu - Uchwała nr 6.

Przystąpiono do głosowania.

Uchwała nr 6 została przyjęta jednogłośnie (za 36 głosów; przeciw 0 głosów).

Ad. pkt 12. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Panu Zdzisławowi Kowalskiemu - Uchwała nr 7.

Przystąpiono do głosowania.

Uchwała nr 7 nie została przyjęta (za 16 głosów; przeciw 19 głosów).

Ad pkt. 13. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej w związku z upływem 3-letniej kadencji Rady.

Zgłoszono następujących kandydatów: Monika Milani, Wiesław Jamiołkowski, Radosław Ruciński, Zdzisław Czarnocki.

Przystąpiono do głosowania.

Za przyjęciem Uchwały nr 8 o wyborze Pana Zdzisława Czarnockiego na członka Rady Nadzorczej opowiedziało się 36 osób; przeciw 1 osoba.

Uchwała nr 8 została przyjęta.

Za przyjęciem Uchwały nr 9 o wyborze Pani Moniki Milani na członka Rady Nadzorczej opowiedziało się 37 osób; przeciw 0 osób.

Uchwała nr 9 została przyjęta.

Za przyjęciem Uchwały nr 10 o wyborze Pana Wiesława Jamiołkowskiego na członka Rady Nadzorczej opowiedziało się 33 osób; przeciw 2 osoby.

Uchwała nr 10 została przyjęta.

Za przyjęciem Uchwały nr 11 o wyborze Pana Radosława Rucińskiego na członka Rady Nadzorczej opowiedziały się 34 osoby; przeciw 2 osoby.

Uchwała nr 11 została przyjęta

Ad pkt 14. Wolne wnioski.

Pan Maciej Grzegrzółka wniósł wniosek o podjęcie głosowania o odwołaniu Członka Zarządu, który nie otrzymał absolutorium.

Pan Radosław Ruciński zawnioskował o podanie powodów nie udzielenia absolutorium Panu Zdzisławowi Kowalskiemu. Brak reakcji w tym temacie.

Ogłoszono przerwę na przygotowanie nowych kart do głosowania.

Po przerwie Prezes Robert Wojnecki wypowiedział się na temat oceny pracy Pana Zdzisława, podkreślając jego profesjonalizm oraz wieloletnie doświadczenie budowlane

O godz. 20:40 przystąpiono do głosowania.

Za przyjęciem Uchwały nr 12 o odwołaniu Pana Zdzisława Kowalskiego z funkcji członka Zarządu Spółdzielni opowiedziało się 27 osób; przeciw 4 osoby.

Uchwała nr 12 została przyjęta

Na wniosek Pana Tomasza Czerkawskiego zgłoszono kandydata na nowego Członka Spółdzielni – Panią Renatę Mitoraj. Pani Renata Mitoraj krótko przedstawiła informacje nt swojego wykształcenia oraz dotychczasowych doświadczeń zawodowych.

Przystąpiono do głosowania nad uchwałą nr 13 o powołaniu. Pani Renaty Mitoraj na Członka Zarządu. Za przyjęciem Uchwały opowiedziało się 18 osób; przeciw 11 osób.

W związku z brakiem wymaganej 2/3 liczby głosów „za" uchwała nr 13 nie została przyjęta.

Ad. pkt 15. Przedstawienie realizacji wniosków zgłoszonych do Komisji Uchwał i Wniosków podczas ostatniego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ELSAM z dnia 6 września 2024r.

Ad. pkt 16. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.

Zgłoszone wnioski: brak

Ad. pkt 17. Zamknięcie obrad.

Warszawa, dnia 23 czerwca 2025r.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Jakub Wojciechowski

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Monika Milani