

Z prac Rady Nadzorczej

STANISŁAW WERNER

Od marca 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń. Praca Rady w tym okresie koncentrowała się na zorganizowanych przez Zarząd - w porozumieniu z Radą Nadzorczą - konsultacjach dotyczących ewentualnej inwestycji przy ul. Jastrzębowskiemu 22 oraz przygotowaniach do XV Walnego Zgromadzenia w dniu 2 czerwca 2023 r. Konsultacje odbyły się zgodnie z podziałem na okręgi wyborcze. Uczestniczył w nich autor analizy dotyczącej inwestycji, pan Profesor Mirosław Bojańczyk. Protokoły ze spotkań konsultacyjnych są umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Konsultacje.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zatwierdzenia protokołu z kontroli parkingu przy Jastrzębowskiemu 22. Protokół jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Kontrola Rady Nadzorczej. Zespół kontrolujący stwierdził szereg nieprawidłowości, które mogły doprowadzić do nieuzasadnionego wydatkowania znacznej kwoty na opinie, projekty i roboty budowlane, w tym instalację ppoż. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do opracowania planu mającego na celu ostateczne uregulowanie statusu obiektu przy ul. Jastrzębowskiemu 14.

Rada Nadzorcza podjęła też uchwałę w sprawie przeprowadzenia podobnej kontroli dla parkingu dwupoziomowego przy ul. Bartoka.

Odbyło się spotkanie Rady Nadzorczej z biegłą rewident przed rozpoczęciem przez nią badania bilansu, przeprowadzane na podstawie zlecenia Rady Nadzorczej. Biegła przedstawiła swoją wstępną opinię po zapoznaniu się z bilansem. Rada Nadzorcza zwróciła uwagę na sprawy, które jej zdaniem wymagają baczniejszej uwagi. W swojej opinii przedstawionej Radzie Nadzorczej po zakończeniu badania, biegła rewident podkreśliła stabilność gospodarczą Spółdzielni, bardzo dobrą płynność finansową, bezpieczny poziom zadłużenia członków z tytułu opłat. Na tej podstawie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zatwierdzającą poprawę sprawozdania z wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2022 r.

Rada Nadzorcza SBM Stokłosy dokonała wyboru

dokończenie na stronie 4

Nasze Stokłosy

Pismo SBM Stokłosy | wydanie piąte | 29 maja 2023 | www.stoklosy.com.pl | ISSN 2720-6750



Mgr inż. Mariusz Bozio –
zastępca prezesa SBM Stokłosy
ds. techniczno-eksploatacyjnych

Nowy wiceprezes

Rada Nadzorcza SBM Stokłosy, po przeprowadzeniu postępowania konkursowego, w dniu 20 marca 2023 r. wybrała Pana Mariusza Bozio na zastępcę prezesa Spółdzielni ds. techniczno-eksploatacyjnych.

Mariusz Bozio ukończył Wydział Inżynierii Lądowej na Politechnice Krakowskiej na kierunku konstrukcje budowlane i inżynierskie. Ponadto ukończył studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej.

Posiada uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń oraz uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Dodatkowo pełni funkcję biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym Warszawa oraz przy Sądzie Okręgowym Warszawa - Praga w Warszawie.

Mariusz Bozio posiada bogate doświadczenie zawodowe. Po studiach pracował w biurach projektowych. Jest współautorem projektów obiektów handlowych, użyteczności publicznej i mieszkaniowych. Pracował m.in. przy rozbudowie Międzynarodowego Portu Lotniczego Okęcie, a następnie w jednej z największych firm budowlanych w Polsce – Budimex SA. W kolejnych latach zajmował stanowisko zastępcy dyrektora ds. technicznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno” – kierując sprawami technicznymi osiedla wielkości zasobów spółdzielni SBM Stokłosy. Następnie pracował w dziale technicznym lidera na rynku nieruchomości,

dokończenie na stronie 4

Projekt kierunków rozwoju SBM STOKŁOSY na lata 2023-2027

ROZDZIAŁ I.

Założenia ogólne

Najważniejszymi celami działania Spółdzielni na lata 2023-2027 są:

1. Podwyższenie standardu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni pod względem użytkowym, technicznym i estetycznym, poprzez prace remontowe i modernizacyjne w budynkach i ich otoczeniu.

2. Uzyskanie prawa użytkowania wieczystego, a następnie prawa własności gruntów dzierżawionych przez Spółdzielnię od m.st. Warszawy oraz ustanowienie prawa odrębnej własności lokali wszędzie tam, gdzie będzie to prawnie i organizacyjnie możliwe.

3. Optymalizacja kosztów działania Spółdzielni i wysokości opłat ponoszonych przez jej członków, poprawa komunikacji pomiędzy organami Spółdzielni a jej członkami, w tym jakości obsługi członków przez biuro Spółdzielni, oraz zwiększenie wpływu członków na procesy decyzyjne w Spółdzielni m. in. poprzez rozwijanie sieci komitetów domowych.

4. Podjęcie działalności inwestycyjnej na gruntach, do których Spółdzielnia przysuguje bądź

będzie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, poprzez budowę budynków wielorodzinnych lub obrót tym prawem, przy czym działalność ta musi być ukierunkowana na korzyści dla ogółu członków Spółdzielni, a proces decyzyjny musi być zgodny z kompetencjami przypisanymi organom Spółdzielni w Statucie.

ROZDZIAŁ II.

Remonty zasobów Spółdzielni

Zadania priorytetowe:

1. Przygotowanie wieloletniej prognozy potrzeb remontowych zasobów, mających na celu utrzymanie mienia w odpowiednim stanie techniczno-użytkowym, ustalenie priorytetów i określenie harmonogramu realizacji poszczególnych etapów.

2. Tworzenie zakresów rzeczowych corocznych planów remontów odzwierciedlających rzeczywiste potrzeby remontowe, wynikające z zaleceń pokontrolnych, przeglądów okresowych, konieczności usuwania skutków awarii, zdarzeń losowych, w każdym przypadku wyłącznie po skompletowaniu niezbędnej dokumentacji potwierdzającej konieczność wykonania tych

robót, ocenie wariantów działania, analizie kosztów i po wyborze najbardziej optymalnego wariantu realizacji tych robót.

3. Konsultowanie z komitetami domowymi projektów zakresów rzeczowych planów remontów (w odniesieniu do propozycji zadań remontowych fakultatywnych).

4. Zlecanie robót budowlanych i remontowych ujętych w zakresach rzeczowych planów remontów, wykonawcom posiadającym odpowiednią wiedzę, umiejętności i doświadczenie, wyłącznie po uprzednim przeprowadzeniu postępowania przetargowego, przy czym jako podstawową formę udzielania zamówień traktuje się postępowanie prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego, z zachowaniem konkurencji rynkowej.

ROZDZIAŁ III.

Sprawy terenowo-prawne

Zadania priorytetowe:

1. Kontynuowanie działań zmierzających do uzyskania prawa użytkowania wieczystego gruntów dzierżawionych dotychczas przez Spółdzielnię od m.st. Warszawy,

dokończenie na stronie 2



W piątek, 2 czerwca 2023 r.
o godzinie 17.00 rozpocznie się XV
Walne Zgromadzenie SBM STOKŁOSY.
Spotykamy się w dużej auli Akademii
Finansów i Biznesu VISTULA, przy
ul. Stokłosy 3

Projekt kierunków rozwoju SBM STOKŁOSY na lata 2023-2027

dokończenie ze strony 1
w pierwszej kolejności do gruntów wolnych od roszczeń osób trzecich, przy zachowaniu spójności poszczególnych enklaw.

2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności (o ile przygotowane przez rząd rozwiązania ustawowe nie spowodują automatycznego wygaszenia prawa użytkowania wieczystego na warunkach określonych w odpowiednich aktach prawnych).

3. Przygotowanie zasobów do przeprowadzenia procedury określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (inventaryzacja powierzchni użytkowej i uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali).

4. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali.

ROZDZIAŁ IV. Inwestycje

Zadania priorytetowe:

1. Podjęcie działań zmierzających do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu przy ul. Koncertowej 13, przeznaczenie obiektu do komercyjnego najmu;

2. Podjęcie działań dotyczących nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr ew. 13/2, 13/3, 13/4 z obrębem 1-10-10 przy ul. Jastrzębowskiego 22

w Warszawie celem:

a) odkupienia przez Spółdzielnię udziałów SIM URSYNÓW w prawie współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności zlokalizowanego na tym gruncie budynku, a następnie - za zgodą Walnego Zgromadzenia - budowy budynku wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym, albo

b) sprzedaży udziałów Spółdzielni w prawie współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności zlokalizowanego na tym gruncie budynku, za zgodą Walnego Zgromadzenia;

3. Kontynuowanie działań celem uregulowania stanu formalno-prawnego garaży wielostanowiskowych przy ul. Jastrzębowskiego 14 i przy ul. Bartoka 6, garaży wolnostojących w enklawie domów jednorodzinnych przy ul. Elegijnej/Okaryny oraz parkingów będących w zasobach Spółdzielni.

4. Po uzyskaniu prawa użytkowania wieczystego gruntu, analiza możliwości inwestycyjnych na nieruchomościach, które taki potencjał inwestycyjny posiadają.

5. Realizacja dobudowy i doposażenia istniejących budynków w dźwigi osobowe w lokalizacjach, w których jest to prawnie i technicznie możliwe oraz ekonomicznie uzasadnione.

6. Wdrożenie organizacji ruchu w enklawach, w tym także - za zgodą członków Spółdzielni - instalacja szlabanów wszędzie tam, gdzie będzie to prawnie możliwe, a większość członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku lub enklawie wyrazi na to zgodę i pokryje koszty tego zadania.

7. Budowa nowych miejsc parkingowych, zgodnie z zatwierdzoną organizacją ruchu - o ile istnieją takie możliwości techniczne i zezwalają na to zapisy aktów prawa miejscowego (m.in. uchwalone i obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

8. Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców w obrębie Osiedla Stokłosy poprzez ewentualną sukcesywną instalację monitoringu wizyjnego, np. w obrębie wejść do

klatek schodowych i monitoring szczególnych miejsc infrastruktury zewnętrznej, jak place zabaw, parkingi, altany śmietnikowe, pod warunkiem, że większość członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku lub enklawie wyrazi na to zgodę i pokryje koszty tego zadania.

ROZDZIAŁ V.

Samorząd spółdzielczy i kultura

Spółdzielnia jest wspólnotą jej członków, którzy posiadają swój samorząd. Samorządem spółdzielczym jest nie tylko Rada Nadzorcza, ale także komitety domowe, zwane też radami nieruchomości. Komitety domowe - jako organ statutowy Spółdzielni - zapewniają bezpośredni udział członków w identyfikacji problemów i potrzeb nieruchomości, którą zamieszkują. Stanowią formę współpracy mieszkańców budynku, możliwości udzielania wzajemnego wsparcia. Rada Nadzorcza i Zarząd podejmować będą działania na rzecz wzrostu liczby komitetów domowych. Kształtowanie kultury współżycia, dbałości o dobro wspólne, dążenia do osiągania standardów demokratycznej współpracy zależy od wszystkich członków Spółdzielni. Największa odpowiedzialność spoczywa na członkach Rady Nadzorczej i Zarządu. Pożądana jest dbałość o promowanie tych wartości. Za zaspakajanie potrzeb kulturalnych odpowiada samorząd gminny, Spółdzielnia uzupełnia je w miarę swoich możliwości.

ROZDZIAŁ VI.

Odnawialne źródła energii

Zadania priorytetowe:

1. Budowa niezależności energetycznej Spółdzielni poprzez instalację mikroźródeł energetyki

odnawialnej produkujących energię elektryczną na potrzeby ciepła i potrzeby wspólne Spółdzielni.

2. Cel strategiczny: zapewnienie dostaw ciepła i energii elektrycznej z własnych źródeł energii odnawialnej na potrzeby Spółdzielni.

3. Cel operacyjny: poprawa bilansu energetycznego budynków Spółdzielni (dalsza regulacja węzłów cieplnych, budowa źródeł OZE).

4. Realizacja pilotażowego projektu budowy odnawialnych źródeł energii w zasobach Spółdzielni w ramach grantu OZE z programu prosument lokatorski (dofinansowanie do poziomu 50% poniesionych kosztów netto), w tym:

1) opracowanie dokumentacji projektowej instalacji OZE;

2) analiza ryzyk wynikających ze zmian klimatu;

3) sprawdzenie kryteriów horyzontalnych;

4) złożenie wniosku o finansowanie - do dnia 30 czerwca 2026 r.

Cele projektu:

1) budowa niezależności energetycznej Spółdzielni, w tym ciepłowniczej;

2) produkcja energii elektrycznej na potrzeby wspólne;

3) magazynowanie ciepła na potrzeby c.w.u.;

4) bilansowanie produkcji energii elektrycznej pomiędzy budynkami;

5) magazynowanie energii elektrycznej.

ROZDZIAŁ VII.

Organizacja wewnętrzna i komunikacja

Zadania priorytetowe:

1. Wdrożenie wewnętrznych procedur w zakresie pracy biura

Spółdzielni, poszczególnych komórek organizacyjnych bądź samodzielnych stanowisk pracy celem usprawnienia pracy, poprawy przepływu informacji, określenia zasad działania w przypadku zadań lub czynności powtarzających się lub zdarzeń nagłych.

2. Wzmocnienie systemu wsparcia, kontroli i nadzoru bezpośredniego sprawowanego przez kierowników poszczególnych komórek organizacyjnych i członków Zarządu Spółdzielni oraz stworzenie procedur zabezpieczających przed sytuacjami i zdarzeniami niepożądanymi, rejestracja tych zdarzeń i podejmowanie na bieżąco działań naprawczych mających wyeliminować bądź maksymalnie ograniczyć możliwość wystąpienia takiego zdarzenia w przyszłości.

3. Wdrażanie nowych kanałów komunikacji z członkami, w tym poprzez wydawaną przez Spółdzielnię gazetę „Nasze Stokłosy”, cykliczne komunikaty, ogłoszenia, ankiety, w tym także poprzez korespondencję masową - papierową i elektroniczną.

4. Budowa nowej strony internetowej Spółdzielni dostosowanej do obecnych standardów, zapewniającej szerokie możliwości i funkcjonalność, w tym także obsługę przez osoby niewidome i niedowidzące, zapewniającej możliwość

korzystania nie tylko na komputerach stacjonarnych, ale również na wszelkich urządzeniach mobilnych.

5. Podnoszenie jakości obsługi mieszkańców przez odpowiednio merytorycznie przygotowanych pracowników, promowanie osobistego zaangażowania pracowników w rozwój organizacji i podnoszenie poziomu jej funkcjonowania.

Ukryte cele manipulatorów

KAROL HAUPTMANN, ANNA KRASIEWICZ

Przeprowadzone przez SBM STOKŁOSY konsultacje z mieszkańcami w sprawie inwestycji przy Jastrzębowskiego 22 nie dają podstaw do optymizmu. Przy niskiej frekwencji, przeciwnicy tego projektu, najbardziej aktywni wśród uczestniczących, wypowiadali się demagogicznie i emocjonalnie. Niektórzy z nich pofatygowali się nawet na każdy termin, aby podważać przedstawiane propozycje i fakty związane z ekonomiczną i organizacyjną stroną przedsięwzięcia. Zwolennicy i osoby nastawione neutralnie zainteresowane były szczegółami przedsięwzięcia, ale nie ujawniały swojego stanowiska. Rozstrzygnięcie zapadnie na Walnym Zgromadzeniu w dniu 2 czerwca br. w demokratycznej procedurze głosowania.

Wiele wypowiedzi przeciwko inwestycji wynikało, jak się wydaje, z braku zaufania do Spółdzielni jako potencjalnego inwestora oraz obaw związanych z ewentualnym ryzykiem finansowym dla członków Spółdzielni i uciążliwościami towarzyszącymi budowie. Przyjrzyjmy się zatem obiektywnym faktom pomijając szeroko kolportowaną w postaci anonimów dezinformację mającą na celu dyskredytowanie Zarządu i Rady Nadzorczej.

To, że na miejscu istniejącego pawilonu przy ul. Jastrzębowskiego 22 powstanie kiedyś budynek jest prognozą graniczącą

z pewnością. Zwodzenie nas, członków Spółdzielni, mrzonkami o możliwym wykorzystaniu tego terenu na inne cele jest po prostu nierozsądne. Prezentowanie stanowiska „niech zostanie tak jak jest” jest tylko chowaniem głowy w piasek i odwręcaniem problemów związanych z uciążliwością budowy dla członków zamieszkających w pobliżu, i nie może być racjonalnym argumentem na „nie”. Niesie natomiast w sobie niebezpieczeństwo utraty potencjału ekonomicznego związanego z posiadaniem przez Spółdzielnię prawie 80 % udziałów w prawie wieczystego użytkowania tej nieruchomości. Atrakcyjność lokalizacji powoduje, że wielu potencjalnych inwestorów, w tym SIM URSYNÓW, ostrzy sobie zęby na możliwość uzyskania dostępu do tego gruntu. Pasywna postawa SBM STOKŁOSY tylko przyspieszy te inicjatywy i spowoduje, że zostaniemy zmuszeni do sprzedaży gruntu w drodze postępowania sądowego, a protesty mieszkańców sąsiadujących z terenem inwestycji nie będą brane pod uwagę.

I tu wyłania się problem, którego rozwiązaniem jest kluczowe dla dalszego rozważania opcji postępowania z nieruchomością, możliwych do przyjęcia na Walnym Zgromadzeniu. Jak wspomnieliśmy SBM STOKŁOSY jest właścicielem prawie 80 % udziałów w nieruchomości i fakt

ten stawia nas w sytuacji korzystnej. Jest jednak pewne „ale”: jeśli nie wykupimy ponad 20% udziałów, to SIM URSYNÓW wykupi nasze udziały, i to jest oczywiste. Bierność w zamiarze wykupienia udziałów SIM URSYNÓW natychmiast skutkować będzie ich inicjatywą. Pojawiają się głosy „to sprzedajmy naszą część i będziemy mieli spokój”. Można i tak, ale takie rozwiązanie i tak wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Z analizy ekonomicznej wykonanej dla tej inwestycji wynika, że sprzedaż naszych udziałów zdecydowanie ogranicza nasze potencjalne korzyści finansowe, a członkom głosującym na „nie”, z uwagi na uciążliwość towarzyszące rozbiórce pawilonu i nowej budowie, i tak nie zapewni świętego spokoju.

Tyle w opcji „nicnierobienia”. Teraz trochę historii. W poprzedniej kadencji Rady Nadzorczej Zarząd, przy silnym lobbingu Zastępcy Prezesa ds. Technicznych, de facto rozpoczął proces inwestycyjny poprzez zlecenie przygotowania projektu budynku na gruncie przy Jastrzębowskiego 22. Projekt stał się podstawą uzyskania pozwolenia na budowę, co spowodowało, że wartość gruntu wzrosła z około 8 mln zł do szacowanej wartości 40 mln zł, co wynika z faktu, że grunty posiadające pozwolenie na budowę są wielokrotnie droższe od tych bez pozwolenia. Należy podkreślić,

że członkowie Spółdzielni nie byli wcześniej informowani o wydatkowaniu 600 tys. zł na projekt budowlany. O zamiarze rozpoczęcia inwestycji z udziałem SIM URSYNÓW dowiedzieli się na Walnym Zgromadzeniu w 2022 r. Dla przypomnienia, punkt dotyczący inwestycji przy Jastrzębowskiego 22 spadł z porządku obrad Walnego Zgromadzenia wola większości uczestników, pomimo prób wpłynięcia na jego przebieg przez zorganizowaną grupę osób uczestniczących na prawach pełnomocników.

W tej sytuacji nowo wybrana Rada Nadzorcza musiała zmierzyć się z odziedziczonym problemem inwestycji przy Jastrzębowskiego 22. Wstępna analiza wykazała, że sposób przygotowania inwestycji był przeprowadzony skrajnie nieprofesjonalnie, poza wymaganymi w takiej sytuacji standardami. Co najważniejsze, założenia realizacyjne przewidywały budowę w systemie spółdzielczym, który, gdyby został zrealizowany, byłby uwłaszczeniem się pewnej wąskiej grupy członków Spółdzielni na majątku pozostałych członków. Stwierdzenie to oparte jest na fakcie, że budowa w systemie spółdzielczym odbywa się bez generowania zysku. Jako dodatkowy czynnik, wpływający na krytyczną ocenę tak przygotowanej inwestycji, pozostaje fakt, że miała być prowadzona bez zniesienia udziału SIM URSYNÓW w gruncie. Daje to podstawę do stwierdzenia, że poza wiedzą członków Spółdzielni pozostawał sposób „dogadania” się obu współużytkowników wieczystych gruntu, co do szczegółów rozliczenia końcowego inwestycji. Pozostawiamy Państwu wyobraźni skutki takiego rozwiązania.

Szerzona tak zaciekle dezinformacja, pojawiająca się od pewnego czasu w anonimach, wskazuje bezspornie, że obserwowany od ostatniego Walnego Zgromadzenia zakres prac nowej Rady Nadzorczej jest nie po myśli osób, które ujawniając się musiałyby zmierzyć się z racjonalnymi argumentami i pytaniem: dlaczego zdecydowano się rozpocząć budowę nie mając na to zgody członków Spółdzielni? Anonimy te nie są pisane w dobrych intencjach, a autorzy tych tekstów ukrywają się, bo wiedzą, że jeżeli podpisałiby się pod nimi, naraziliby się na dotkliwe konsekwencje prawne za

zawarte w nich kłamstwa i pomówienia. Gdybyśmy poznali tych autorów, jasne stałyby się też dla nas rzeczywiste motywy ich działania.

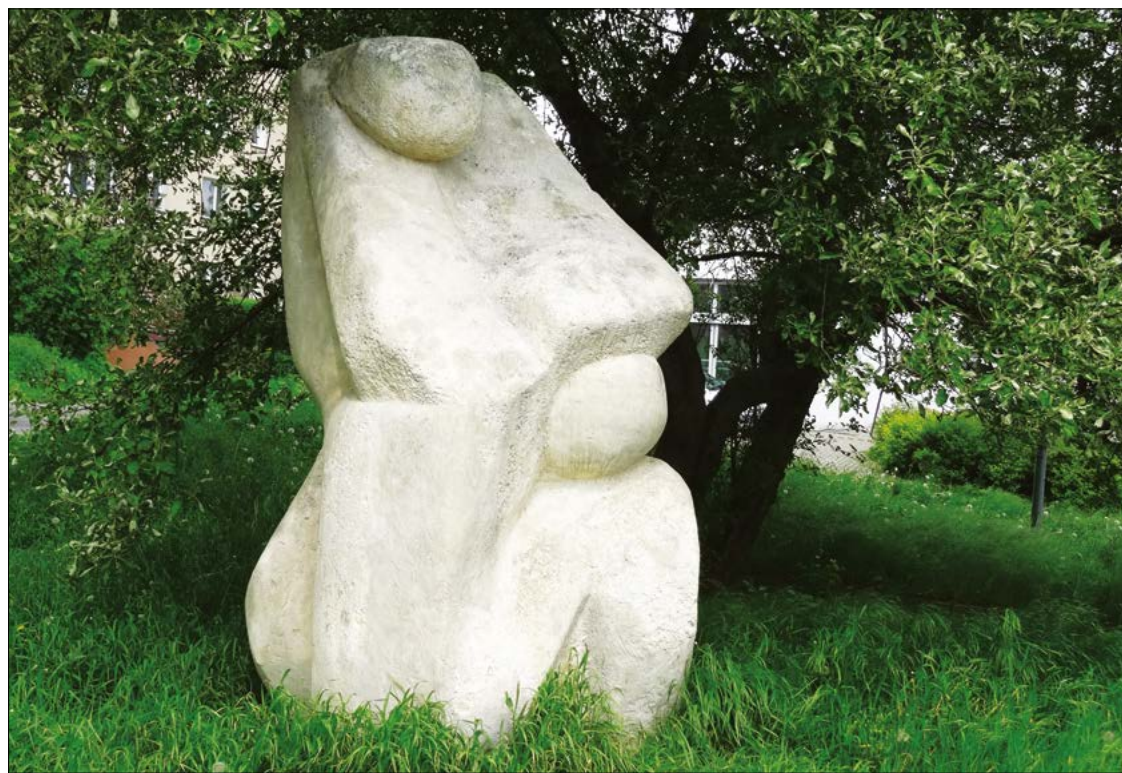
Na podstawie wstępnej analizy i ściśle określonych wytycznych zlecono specjalistce - praktykowi dr. hab. Mirosławowi Bojańczykowi, opracowanie analizy opłacalności inwestycji przy Jastrzębowskiego 22. W założeniach nacisk położono na zminimalizowanie wszelkich ryzyk, w tym ryzyka finansowego dla członków Spółdzielni. Naszym zdaniem, autor opracowania wywiązał się z zadania perfekcyjnie. Przygotowana analiza stała się płaszczyzną do rozmów z członkami Spółdzielni, a jej skrócona wersja została opublikowana na stronie internetowej SBM STOKŁOSY wraz z uzupełniającymi komentarzami. Wszystkie wątpliwości zgłaszane w czasie konsultacji były bezpośrednio rozwiewane przez autora analizy. Wydaje się, że tylko zła wola może stać za podważaniem przedstawionych w niej faktów i prognoz. Jako obserwatorzy z ramienia Rady Nadzorczej stwierdzamy, że sposób komunikowania się osób podważających sens zawartych w analizie wyników był w trakcie konsultacji opresyjny w stosunku do autora analizy oraz organów Spółdzielni i miał na celu narzucenie własnych opinii i zniechęcenie innych uczestników konsultacji do podejmowania racjonalnych decyzji. Jako ilustrację klimatu konsultacji przywołujemy fakt, że jeden z dyskutantów poinformował, że z własnej inicjatywy spotkał się z prezesem SIM URSYNÓW w celach związanych z inwestycją. Taka postawa wskazuje, że głosy na „nie” są w istocie opowiadaniem się po stronie interesów SIM URSYNÓW.

Przewidujemy, że podobny ton prowadzenia dyskusji zostanie narzucony na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zatem przypomnijmy podstawowe założenia zawarte w analizie, ograniczając się do najważniejszych:

Ryzyko finansowe dla członków Spółdzielni jest praktyczne żadne. Inwestycja finansuje się sama ponieważ motorem finansowania jest wartość gruntu stanowiąca zabezpieczenie dla banku.

Realizacja inwestycji w systemie deweloperskim
dokończenie na stronie 4





Ukryte cele manipulatorów

dokończenie ze strony 3

nakazuje prowadzenie jej zgodnie z przepisami prawa, co wzmacnia gwarancje jej prawidłowego przebiegu i powoduje, że realizacja inwestycji jest przejrzysta i na każdym etapie łatwa do skontrolowania.

Lokalizacja inwestycji gwarantuje popyt na mieszkania już w momencie rozpoczęcia budowy, ponieważ lokalizacja ta jest tak atrakcyjna, że potencjalni nabywcy będą angażowali oszczędności i nie będą ubiegali się o kredyty.

Rozwiązania organizacyjne realizacji inwestycji (spółka celowa) gwarantują

bezpieczeństwo i uniemożliwiają „przekręty” finansowe, na które są tak uczuleni autorzy dezinformacji.

Korzyści finansowe dla członków Spółdzielni są oczywiste. Ich sensowne wykorzystanie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, może znacząco wpłynąć na rozwój naszej Spółdzielni teraz i w przyszłości.

Nikt obiektywnie podchodzący do przedstawionej analizy nie może powiedzieć, że zawarte w niej ustalenia są niezgodne ze zdrowym rozsądkiem i stanowią zagrożenie dla członków SBM STOKŁOSY.

Chcielibyśmy wyraźnie podkreślić, że zaangażowanie obecnej

Rady Nadzorczej w projekt inwestycyjny przy Jastrzębowskiego 22 nie wynika z osobistych preferencji jej członków, lecz jest pochodną procesów, w które zostały zaangażowane środki finansowe Spółdzielni i wynika z konieczności naprawienia szkód będących rezultatem przyjętych i forsowanych wcześniej rozwiązań.

Mamy świadomość, że w tle sprawy inwestycji przy Jastrzębowskiego 22 pojawia się spór sądowy wytoczony przez odwołaną przez Walne Zgromadzenie Zastępcę Prezesa ds. Technicznych. Są członkowie SBM STOKŁOSY, którzy nie mogą pogodzić się z jej odwołaniem – dyskusja na ten temat nie ma sensu do czasu

rozstrzygnięcia sporu przez sąd – jednakże, co należy podkreślić, decyzje podjęte na Walnym Zgromadzeniu w 2022 r. spowodowały zatrzymanie groźnego kierunku składania bezzasadnych zleceń na roboty budowlane z pominięciem procesu przetargowego, co generowało straty finansowe dla Spółdzielni i zyski dla firm wybieranych z wolnej ręki.

Opinię naszą opieramy na wnioskach wynikających z kontroli tematycznych przeprowadzonych przez Radę Nadzorczą w 2022 i 2023 r. Zachęcamy Państwa do zajrzenia na stronie internetowej SBM STOKŁOSY do zakładki „kontrola RN” i do zapoznania się z protokołami z kontroli, które wskazują jak, z pominięciem interesu członków, wydatkowane były fundusze na zlecane niepotrzebne prace remontowe. Kontrole trwają. Jaskrawym przykładem, stwierdzonym w kwietniu br., jest zlecenie prac związanych z instalacją systemu wentylacji w Domu Kultury Stokłosy, które w świetle ostatnich ustaleń Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego były całkowicie nieuzasadnione. Prace te pochłonęły kwotę blisko 620 tys. zł.

Piszemy ten tekst w czystych intencjach, z zamiarem przekonania Państwa, że potrzeba racjonalności w dzisiejszych czasach jest sprawą zasadniczą. Podążanie za głosami demagogicznie podważającymi sens proponowanych rozwiązań, wyrażanymi w zamiarze prowadzenia destrukcji, skazuje nas na bierność i powoduje, że

o naszej przyszłości będą decydować inni.

Przedstawione stanowisko jest naszym osobistym poglądem i wynika z troski o interesy wszystkich nas, spółdzielców. Jesteśmy po tej samej stronie. Nie dajmy się manipulować, nie pozwalamy się dzielić.

KAROL HAUPTMANN
ANNA KRASIEWICZ

Nowy wiceprezes

dokończenie ze strony 1

firmy zajmującej się zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami mieszkaniowymi.

Red.

Mariusz Bozio: - Jako wiceprezes Spółdzielni Stokłosy ds. techniczno-eksploatacyjnych pragnę zapewnić Państwa, że swoje obowiązki będę wykonywał sumiennie oraz z pełnym profesjonalizmem. Cieszę się, że Rada Nadzorcza obdarzyła mnie zaufaniem powierzając mi tę funkcję, za co serdecznie dziękuję. Jest to dla mnie zaszczyt, ale także ogromna odpowiedzialność. Na pewno czeka mnie wiele wyzwań, ale jestem przygotowany merytorycznie do ich podjęcia. Liczę na dobrą współpracę z mieszkańcami, ze współpracownikami i organami spółdzielni ponieważ wiem, że tylko właściwa komunikacja i współdziałanie są gwarantem osiągnięcia wspólnego celu.

Z prac Rady Nadzorczej

dokończenie ze strony 1
pana mgr inż. Mariusza Bozio na Zastępcę Prezesa SBM Stokłosy ds. techniczno-eksploatacyjnych. Pan Mgr inż. Bozio podjął pracę w maju 2023 r.

Rada Nadzorcza zapoznała się także z informacją zespołu prowadzącego kontrolę termomodernizacji na temat jej częściowych ustaleń dotyczących budynku przy ul. Bacewicz 6. Zespół kontrolujący zwrócił uwagę na nieprawidłowości, które mogły doprowadzić do wyboru niekorzystnej finansowo oferty. Ostateczne ustalenia będą zawarte w protokole końcowym i upublicznione po

jego zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Zarząd SBM Stokłosy przedstawił Radzie Nadzorczej analizę możliwości postępowania zmierzającego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. Koncertowej 13. W oparciu o tę analizę Rada Nadzorcza zarekomendowała Zarządowi rozpoczęcie procesu wyłaniania najemcy, który we własnym zakresie uzyskałby pozwolenie na użytkowanie przede wszystkim z przeznaczeniem budynku na przychodnię.

Rada Nadzorcza zapoznawała się z przebiegiem przygotowań, ustalaniem porządku obrad XV

Walnego Zgromadzenia, a także opiniowała pozytywnie projekty przedkładanych przez Zarząd uchwał.

Odbyło się również spotkanie Rady Nadzorczej z Panem red. Andrzejem Rogińskim – Nasze Stokłosy, na temat usprawnienia komunikacji organów Spółdzielni z członkami.

Kontynuowane były, cieszące się nadal zainteresowaniem, dyskusje członków Rady Nadzorczej.

STANISŁAW WERNER,
PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ SBM STOKŁOSY

Jak funkcjonuje Spółdzielnia?

Redakcja pyta – Zarząd odpowiada.

Dlaczego organizuje się przetargi na wykonanie robót?

Ogólnymi zasadami udzielania zamówień są:

- Zasada celowości i gospodarności (naczelną zasadą), oznaczająca, że wydatkowanie przez Spółdzielnię środków finansowych winno być dokonywane w sposób celowy i oszczędny;

- Zasada uczciwej konkurencji, oznaczająca, że Spółdzielnia przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców, a czynności związane z tym postępowaniem wykonują osoby dające rękojmię należytego wykonania obowiązków zapewniające bezstronność i obiektywizm;

- Zasada jawności i pisemności, oznaczająca, że postępowanie o udzielenie zamówienia, poza przypadkami określonymi w zasadach, jest jawne dla uczestników postępowania i dokumentowane w formie pisemnej.

Przetarg nieograniczony jest podstawowym, konkurencyjnym trybem udzielania zamówienia. Można go stosować zawsze.

Praktyka odstępowania od trybu przetargowego przy wyłanianiu wykonawców robót budowlanych i wyłączenia na podstawie uchwał Rady Nadzorczej stosowania, obowiązujących w SBM STOKŁOSY, „Zasad udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi” skutkuje narażeniem SBM STOKŁOSY na straty finansowe znacznej wartości, wynikające z ograniczenia konkurencji rynkowej.

Jakie postępowanie poprzedza wybór usługodawców?

Zamówienia udziela się wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania, w trybie: przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego, zapytania o cenę.

Zasad można nie stosować do zamówień:

- których przedmiotem jest nabywanie energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody oraz odprowadzanie ścieków;

- na usługi pocztowe, telekomunikacyjne i bankowe;

- których przedmiotem jest nabywanie własności lub innych praw do nieruchomości;

- na usługi związane z obsługą Rady Nadzorczej,

Walnych Zgromadzeń, Komitetów Domowych i innych zebrań mieszkańców;

- niezbędnych dla zapobiegania lub likwidacji skutków awarii, wymagających natychmiastowego wykonania;

- których wartość nie przekracza 50.000 zł (bez VAT), przy czym decyzje w tym zakresie Zarząd podejmuje kolegiąlnie (dwóch członków Zarządu);

- zleczanych przez Zarząd na rzecz firm prowadzących usługi stałej konserwacji, wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego, o ile zlecenie mieści się w zakresie przedmiotu umowy wiążącej strony, po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej.

Pozyskiwaniem ofert ubezpieczenia na zlecenie Zarządu (na podstawie umocowania od Zarządu w formie listu brokerskiego) od roku 2017 zajmuje się broker ubezpieczeniowy Noble & David Sp. z o.o., działający zgodnie z przepisami określonymi w Ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz.U. 2003 Nr 124 poz. 1154 z późn. zm.). Broker jako specjalista w zakresie ubezpieczeń rekomenduje także Zarządowi najlepszą z ofert, zarówno pod względem zakresu ubezpieczenia, klauzul dodatkowych, ograniczeń odpowiedzialności, definicji ryzyka i zagrożeń. Spółdzielnia nie ponosi żadnych kosztów wynikających z usług świadczonych przez brokera. Otrzymujemy za to fachowe doradztwo w zakresie bieżącej likwidacji szkód oraz szczegółowe analizy potrzeb Spółdzielni pod kątem ubezpieczenia w różnych zakresach odpowiedzialności, gwarancję pozyskania ofert ubezpieczeniowych zgodnych z potrzebami Spółdzielni, wynegocjowane najlepsze warunki ubezpieczenia, każdorazowo określone we wniosku brokerskim. Cały proces odnowienia umów ubezpieczenia prowadzi broker, który także rekomenduje do wyboru najlepszą z pozyskanych ofert. Od wielu lat Spółdzielnię ubezpiecza firma Uniqa, w ostatnich latach jako jedyna składa nam oferty w zakresie ubezpieczenia obiektów nie posiadających pozwoleń na użytkowanie.

Kto płaci za dzierżawę terenów ogrodzonych przez mieszkańców domów jednorodzinnych?

Mieszkańcy domów jednorodzinnych, proporcjonalnie do wielkości terenu zielonego wykorzystywanego przez użytkowników poszczególnych domów.

Kto i dlaczego płaci za dzierżawę przygródków przylegających do domów wielorodzinnych?

Koszty dzierżawy ponoszą wszyscy mieszkańcy budynków wielorodzinnych. Z tytułu utrzymania tych terenów Spółdzielnia nie ponosi żadnych innych kosztów (poza dzierżawą), gdyż terenami tymi opiekują się indywidualni członkowie, mieszkańcy budynków, którzy wystąpili do Spółdzielni o zgodę na urządzenie ogródka i taką zgodę otrzymali.

Czy wolno zawierać umowę najmu pawilonu przy Koncertowej 13 skoro brak administracyjnego pozwolenia na użytkowanie?

Najbezpieczniejszym rozwiązaniem byłoby zakończenie przebranego przed laty procesu rozbudowy i nadbudowy pawilonu oraz jego dostosowanie do obowiązujących przepisów budowlanych i finalnie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, a dopiero w kolejnym kroku – ogłoszenie przetargu na najem. Niestety, w związku z faktem, iż zakończenie prac budowlanych i osiągnięcie gotowości do zgłoszenia obiektu do użytkowania wymaga znacznych nakładów finansowych, których

Spółdzielnia nie posiada, rozwiązaniem alternatywnym jest znalezienie potencjalnego podmiotu zainteresowanego najmem, który we własnym zakresie i na własny koszt, przed rozpoczęciem działalności w tym obiekcie, dokona niezbędnych nakładów, zakończy prace budowlane i uzyska pozwolenie na użytkowanie obiektu. Taki wariant wymaga przygotowania odpowiedniej umowy określającej prawa i zawierającej zabezpieczenie interesów Spółdzielni jako wynajmującego obiekt.

Jakie warunki są konieczne, aby można było przystąpić do remontu klatek schodowych?

Uzbieranie środków, uzyskanie poparcia spółdzielców, wycena kosztów, uchwalenie planu przez Radę Nadzorczą, przeprowadzenie procedury przetargowej. Pozytywnym przykładem jest udział w tym procesie Komitetu Domowego Stokłosy 2/4.

W jaki sposób jest tworzony roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni?

Plan gospodarczo-finansowy na rok 2023 został opracowany na oparciu o następujące założenia:

Do ustalenia kosztów mających na celu utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonego, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Prawo budowlane, przyjęto wykonanie planu

gospodarczo-finansowego za dwa następne miesiące 2022 r.

Jako podstawa do określania poziomu wzrostu cen, w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na rok 2023, przyjęto prognozy wskaźników makroekonomicznych na 2023 r.

Prognozowane koszty w planie na rok 2023, uwzględniły średnioroczny wzrost cen towarów i usług o 14,4 % w stosunku do poprzedniego roku, zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z 13.01.2023 r.

Wzrost płacy minimalnej zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz minimalnej stawki godzinowej w 2023 r.:

Wynagrodzenie od 01.01.2023 r. - 3 490 zł brutto oraz od 01.07.2023 r. - 3 600 zł brutto,

Stawka godzinowa - od 01.01.2023 r. - 22,80 zł brutto/godz. oraz od 01.07.2023 r. - 23,50 zł brutto/godz.

Zakresy rzeczowe corocznych planów remontów winny odzwierciedlać rzeczywiste potrzeby remontowe, wynikające z zaleceń pokontrolnych, przeglądów okresowych, konieczności usuwania skutków awarii, zdarzeń losowych, w każdym przypadku wyłącznie po skompletowaniu niezbędnej dokumentacji potwierdzającej konieczność wykonania tych robót, ocenie wariantów działania, analizie kosztów

dokończenie na stronie 6



Jak funkcjonuje Spółdzielnia?

dokończenie ze strony 5
i po wyborze najbardziej optymalnego wariantu realizacji tych robót. Projekty planów remontów w obrębie poszczególnych budynków konsultuje się z funkcjonującymi w tych budynkach Komitetami Domowymi i zasięga ich opinii.

Dlaczego Zarząd zamówił ekspertyzę ekonomiczno-finansową

dotyczącą przyszłości nieruchomości przy Jastrzębowskiego 22?
Rada Nadzorcza i Zarząd SBM STOKŁOSY podjęli działania w tym zakresie w związku z realizacją wniosku Członków Spółdzielni, złożonego do XIV Walnego Zgromadzenia w dniu 10 czerwca 2022 r. Zgodnie z w/w wnioskiem, w dniu 25 lipca 2022 r. Zarząd SBM STOKŁOSY

zainicjował postępowanie o udzielenie zamówienia, prowadzone w trybie zapytania o cenę na podstawie § 3 punkt 3 i § 4 ust. 3 Zasad udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi, zatwierdzonych Uchwałą Nr 26/21 Rady Nadzorczej SBM STOKŁOSY z dnia 6 grudnia 2021 r. Przedmiotem zamówienia jest analiza ekonomiczno-finansowa oraz ocena wykonalności i opłacalności przedsięwzięcia budowlanego: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, częścią biurową, garażem podziemnym i stacją transformatorową, wjazdem i niezbędną infrastrukturą, położonego na terenie nieruchomości stanowiącej działki nr ew. 13/2, 13/3, 13/4 z obrębu 1-10-10 przy ul. Jastrzębowskiego 22 w Warszawie. Realizację tego zadania, na podstawie umowy TT/18/22 z dnia 12 września 2022 r., powierzono firmie MB Consulting, reprezentowanej przez Pana Mirosława Bojańczyka. Zlecona analiza uwzględnia następujący zakres:

- Sporządzenie wstępnego, wskaźnikowego kosztorysu inwestorskiego, niezbędnego do wykonania budżetu przedsięwzięcia, uwzględniającego jakość, dostępność materiałów i ceny wraz ze wskazaniem możliwych zmian w tym zakresie;
- Analizę sytuacji rynkowej z punktu widzenia możliwych do uzyskania cen ze sprzedaży i ewentualnego wynajmu powierzchni mieszkaniowej i usługowej;
- Weryfikację wyceny nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja;
- Określenie modelu realizacji przedsięwzięcia (model spółdzielczy/model deweloperski);
- Określenie sposobu finansowania przedsięwzięcia;
- Sporządzenie budżetu przedsięwzięcia;
- Opracowanie wstępnego harmonogramu przedsięwzięcia;
- Ocenę zasadności wykorzystania części wybudowanej powierzchni na potrzeby własne Spółdzielni;
- Ocenę ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia.

Do końca lutego została przedstawiona skondensowana wersja tego dokumentu zawierająca kluczowe informacje i tezy, które następnie były podstawą konsultacji z mieszkańcami, przeprowadzonych w formie siedmiu odrębnych

spotkań, w okresie od 28.03. do 11.05. bieżącego roku.

Jak powstaje fundusz zasobowy i na jakie cele można wydać środki finansowe z tego funduszu?

Zasadniczymi funduszami własnymi każdej spółdzielni są fundusz udziałowy i fundusz zasobowy. Są one obligatoryjnie tworzone w każdej spółdzielni. Stanowią one kapitał spółdzielni umieszczany w bilansie po stronie pasywów i służący do finansowania aktywów obejmujących przede wszystkim majątek trwały i obrotowy.

Fundusz zasobowy, zgodnie z art. 78 § 1 pkt 2, to fundusz powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub zasilany z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Każdy członek spółdzielni jest obowiązany wnieść wpisowe, które nie podlega zwrotowi. Wysokość wpisowego oraz zasady i terminy jego wnoszenia określa statut. Fundusz zasobowy co do zasady odzwierciedla stan majątkowy spółdzielni. Służy przede wszystkim do pokrywania strat bilansowych.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Stokłosy, zgodnie z obowiązującym Statutem (w wersji zarejestrowanej przez KRS postanowieniem z dnia 04.07.2013 r.) oraz Regulaminem funduszu zasobowego środki zgromadzone na koncie tego funduszu może wydawać zgodnie z w/w ustawą, ustawą o rachunkowości oraz regulującymi jego istnienie dokumentami wewnętrznymi spółdzielni.

W dniu 11.06.2021 r. Rada Nadzorcza przyjęła Regulamin tworzenia i funkcjonowania funduszu zasobowym w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Stokłosy (dalej: „Regulamin”).

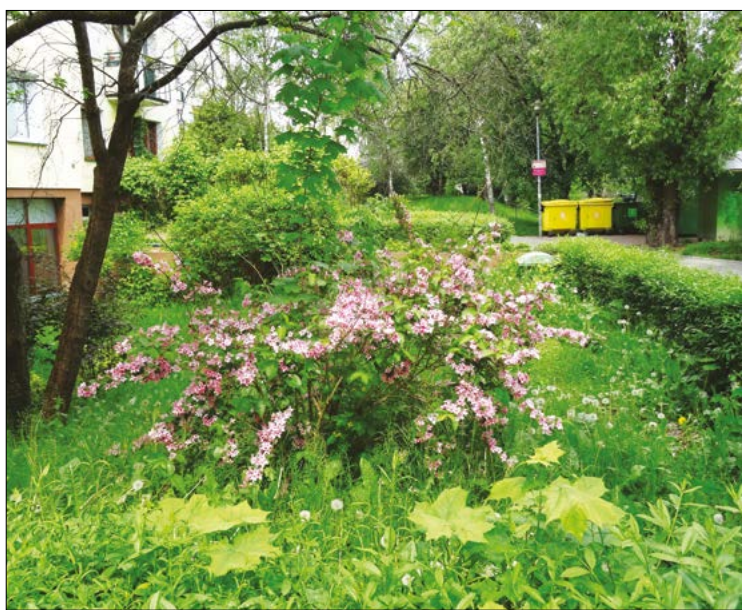
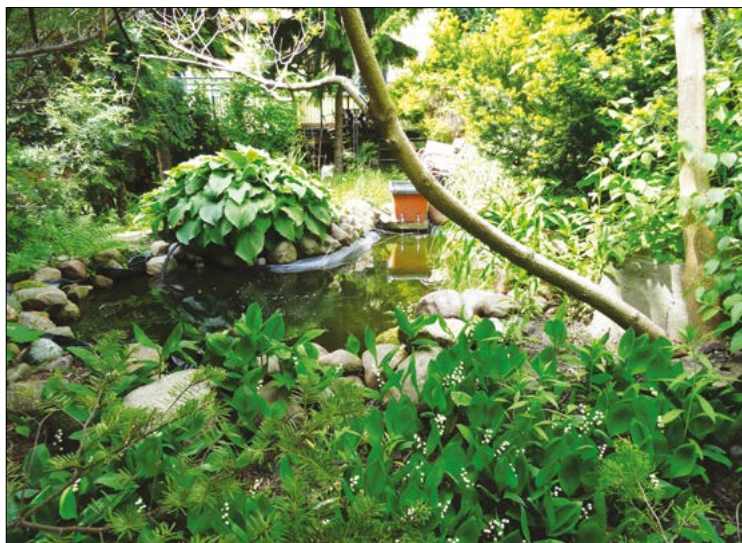
Regulamin ten (§ 3 Regulaminu) zakłada finansowanie ze środków funduszu zasobowego tj. pomniejszanie funduszu o równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzeniu to nie obciążą wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, wstępne finansowanie inwestycji oraz finansowanie realizacji obiektów i urządzeń wspólnego użytku, finansowanie budowy lokali dla potrzeb własnych Spółdzielni, zaciągnięcie pożyczki na fundusz remontowy, pokrycie straty bilansowej

Spółdzielni, przyznawanie do dnia 23.04.2001 r. (!) bonifikat. W § 3 pkt. 2 wskazano ponadto, iż kwoty 30 % funduszu zasobowego nie mogą przekroczyć wydatki na dwa z w/w celów – tj. wstępne finansowanie inwestycji i finansowanie budowy lokali chyba, że Walne Zgromadzenie podejmie odmienną uchwałę zwiększającą te środki.

Treść tegoż, dość świeżego Regulaminu jest w pełni niekompatybilna z założeniami i treścią Statutu z 2013 r., który jako dokument wyższego rzędu ma pierwszeństwo przez Regulaminem Rady Nadzorczej. Zgodnie z § 100 pkt. 7 i 8 Statutu, wydatki z funduszu zasobowego mogą być realizowane niezbędne wydatki, poniesione, których umożliwi zawarcie umów, o których mowa w § 46 Statutu (tj. „umowa o budowę lokalu”). Zgodnie z § 100 pkt. 8 Statutu jeśli zaś Spółdzielnia realizuje inwestycję w celu ustanowienia na swoją rzecz prawa odrębnej własności lokali to wówczas może pokryć z funduszu zasobowego koszty realizacji w/w lokali a przychody w wynajmu tych lokali zasila fundusz zasobowy Spółdzielni do wysokości wydatkowanych kwot łącznie z kosztami wykorzystania pieniądza w czasie.

W jakim celu Walne Zgromadzenie uchwała Kierunki rozwoju Spółdzielni?

Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni należy do wyłącznych kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków określonych w art. 38 1 ust. 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Ustawy Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648) oraz 71 ust. 1 pkt 1 Statutu. Kierunki rozwoju to podstawowy dokument strategiczny, w oparciu o który Spółdzielnia realizuje swoje zadania. Celem funkcjonowania Spółdzielni jest dbałość o swoje mienie i mienie członków spółdzielni oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin. Określenie kierunków rozwoju umożliwia skoncentrowanie działalności spółdzielni na istotnych zadaniach, których konsekwentna realizacja przyczynia się do poprawy organizacji i funkcjonowania Spółdzielni oraz służy poprawie jej sytuacji gospodarczo-ekonomicznej.



Dlaczego powinniśmy uchwalić zmiany w Statucie SBM STOKŁOSY

Jednym z najważniejszych punktów porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia ma być uchwalenie zmian w Statucie. Próby jego zmiany w ostatnich latach trzykrotnie, decyzją uczestników Walnego Zgromadzenia, zakończyły się niepowodzeniem – w czerwcu 2018 r., w lutym 2019 r. i w czerwcu 2022 r.

Zmian w Statucie nie można już dalej odwlekać z dwóch zasadniczych powodów: Po pierwsze, obowiązek dokonania zmian w Statucie wynika wprost z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, w której określono termin 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy na dostosowanie statutów spółdzielni mieszkaniowych do zmian ustawowych. Termin ten upłynął w dniu 9 września 2018 r., a więc blisko 5 lat temu. Za niewykonanie tego obowiązku Krajowy Rejestr Sądowy może nałożyć na naszą Spółdzielnię karę finansową. Po drugie, obowiązujący Statut, uchwalony ponad 30 lat temu, w innych realiach gospodarczych i prawnych, nie przystaje już do wyzwań, przed jakimi stoi nasza Spółdzielnia, ani aspiracji jej członków. Jest po prostu przestarzały, nie obejmuje szeregu ważnych kwestii, a wiele innych traktuje pobieżnie lub nieprecyzyjnie, co w praktyce rodzi liczne problemy proceduralne i interpretacyjne.

Jak najszybsze dokonanie zmian w Statucie leży w interesie Spółdzielni i jej członków. Projekt tych zmian został przygotowany przez Komisję Statutową powołaną przez XIII Walne Zgromadzenie w czerwcu 2019 r. Ambicją członków Komisji było nie tylko dopasowanie Statutu do zmian ustawowych, ale także wprowadzenie przy tej okazji wielu nowych rozwiązań służących rozwojowi Spółdzielni, a przede wszystkim **zwiększających wpływ członków na jej sprawy i ich podmiotowość w stosunku do organów Spółdzielni**. Bo to członkowie są właścicielami Spółdzielni, mają prawo decydować o jej najważniejszych sprawach, a na organach Spółdzielni spoczywa obowiązek wsłuchiwanie się w ich głos.

Projekt zmian w Statucie był przedmiotem konsultacji z członkami Spółdzielni w kwietniu i we wrześniu 2022 r. oraz w kwietniu 2023 r. Niestety, nie cieszyły się one takim zainteresowaniem, na jakie zasługują zmiany w Statucie. Również apele o zgłaszanie propozycji i uwag do zmian w Statucie spotkały się ze znikomym odzewem.

Projekt był na etapie prac konsultowanych z prawnikami, a jego końcowa wersja uzyskała pozytywną ocenę prawną. W wyniku sugestii prawników odstąpiono od pierwotnego pomysłu wyłączenia spraw dotyczących Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej

oraz Zebrania Członków i Rady Nieruchomości do odrębnych regulaminów i pozostawiono je w Statucie.

Projekt został przygotowany w formie tekstu jednolitego. Jest to forma najbardziej czytelna w odbiorze, biorąc pod uwagę ogrom wprowadzonych zmian.

Najważniejsze zmiany to:

Wzmocnienie roli Walnego Zgromadzenia jako najwyższego organu Spółdzielni; to Walne Zgromadzenie, a więc wszyscy członkowie, powinni decydować o najważniejszych sprawach w naszej Spółdzielni, a zwłaszcza o sprawach inwestycyjnych, o zobowiązaniach zaciąganych przez Spółdzielnię czy o nakładaniu na członków obciążeń finansowych innych niż opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali oraz odpis na fundusz remontowy;

Wzmocnienie jawności i przejrzystości działania organów Spółdzielni oraz prawa członków do rzetelnej informacji na temat pracy tych organów, m.in. poprzez obowiązek udostępniania członkom na stronie internetowej Spółdzielni informacji i dokumentów związanych z jej działalnością, w tym protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej, niezwłocznie po ich przyjęciu, oraz stworzenie możliwości obserwowania przez członków posiedzeń Rady Nadzorczej przez Internet;

Wprowadzenie zapisów o obowiązku uwzględniania przez Spółdzielnię potrzeb osób

starszych i niepełnosprawnych oraz energooszczędności i ochrony środowiska;

Wprowadzenie nowego organu Spółdzielni – Zebrania Członków, którego zadaniem jest powoływanie Rady Nieruchomości, wybór i odwoływanie jej członków oraz zajmowanie się innymi sprawami związanymi z użytkowaniem danej nieruchomości;

Wprowadzenie obowiązku powoływania na Walnym Zgromadzeniu komisji wnioskowej; zmiana sposobu wyboru członków Rady Nadzorczej poprzez wprowadzenie 14 jednomandatowych okręgów wyborczych, zamiast dotychczasowych 7 dwumandatowych, co powinno wzmocnić reprezentatywność i uprościć procedurę wyborczą, oraz zwiększenie do 20 członków wymaganego poparcia dla kandydata na członka Rady Nadzorczej;

Wprowadzenie ograniczenia, że podejmowanie przez Spółdzielnię inwestycji budowlanej, której koszt przekracza 30 % stanu funduszu zasobowego lub kwotę 1 mln zł, wymaga zgody Walnego Zgromadzenia;

Wprowadzenie ograniczenia, że Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek tylko do wysokości określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, a suma zaciąganych przez nią zobowiązań w roku obrachunkowym nie może przekroczyć 50 % sumy bilansowej za rok ubiegły;

Wprowadzenie zakazu lokowania posiadanych przez Spółdzielnię środków pieniężnych w instrumenty finansowe niegwarantujące zwrotu wniesionego kapitału, w szczególności w akcje, obligacje korporacyjne, certyfikaty inwestycyjne oraz jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych;

Wprowadzenie możliwości zmiany modelu gromadzenia środków na remonty, poprzez utworzenie decyzją Walnego Zgromadzenia centralnego funduszu remontowego oraz odrębnych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości.

Nasza Spółdzielnia ma już ponad 30 lat. Jest to dobry moment, aby na nowo zdefiniować jej ustrój, orientując go na przyszłość, a przede wszystkim wzmacniając podmiotowość członków jako właścicieli Spółdzielni. Takim właśnie przekonaniem kierowała się w swojej pracy Komisja Statutowa uważając, że w naszej Spółdzielni potrzebne są głębokie zmiany, a prawną podstawą do ich przeprowadzenia powinien stanowić zmieniony Statut.

Zwracam się o poparcie proponowanych zmian w Statucie i głosowanie za przyjęciem uchwały w tej sprawie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

MAREK ZAWACKI,
PRZEWODNICZĄCY KOMISJI
STATUTOWEJ XIII WALNEGO
ZGROMADZENIA



Jak to z pełnomocnictwami było

ANDRZEJ ROGIŃSKI

14 maja 2019 r. Zarząd SBM STOKŁOSY ogłosił wybór wykonawcy remontu ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Wykonawcą został wybrany podmiot MARGOT Małgorzata Szymańska. Cena ryczałtowa brutto wyniosła 1 892 533,75 zł. Ten sam podmiot został wybrany 25 lipca 2019 r. jako wykonawca przebudowy geometrii dróg wewnętrznych oraz wprowadzenia zmian w istniejącej organizacji ruchu na włączeniu do ul. Jastrzębowskiego w rejonie pawilonu „Biedronka” za 148 438,39 zł brutto. Również MARGOT od dłuższego czasu świadczy usługi dla Spółdzielni polegające na sprzątaniu 25. budynków.

15 czerwca 2019 r. odbyło się XIII Walne Zgromadzenie SBM STOKŁOSY. Spośród 5728 członków Spółdzielni wydano 455 mandatów. W porządku obrad znalazły się m.in. wybór nowego składu Rady Nadzorczej, absolutoria dla członków Zarządu, ocena Rady Nadzorczej i Zarządu. Znalazł się też rzadko występujący punkt w sprawie odwołania Iwony Bocianowskiej z funkcji zastępcy prezesa ds. technicznych ze względu na konflikt interesów. Takie sprawy z reguły wywołują emocje. Uczestników walnych zgromadzeń spółdzielni charakteryzuje różnicowana znajomość regulacji prawnych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej. Bardzo wielu z nich interesuje się sprawami swojej spółdzielni podczas walnych zgromadzeń. Gdy na sali znajdzie się kilkaset osób w wielu przypadkach emocje dominują nad rozumą co może wpływać na wynik głosowania. Bywa, że funkcjonują koterie wyrażające określone interesy. Uchwały podejmowane przez walne spółdzielni, która jest podmiotem gospodarczym, skutkują decyzjami personalnymi oraz ekonomicznymi. Los spółdzielców zależny jest od wyników głosowań.

NA WŁASNE OCZY

W tylnej – górnej części auli w Vistuli, gdzie odbywało się XIII Walne Zgromadzenie, zauważyłem dwie grupy blisko siedzących osób. Większą stanowili dobrane umiśnieni i opaleni mężczyźni. Niektórzy trzymali na pulpach mandaty częściowo zakrywając je



pilotami do głosowania. Zdjęcia, do których dotarłem, pozwoliły ustalić nazwisko pełnomocnika i osoby udzielającej pełnomocnictwa. Widziałem mężczyzn z tej grupy, gdy wsiadali do samochodów zaparkowanych przy tarasie auli po zakończeniu obrad. Niektórych z nich rozpoznałem wkrótce podczas prac brukarskich w rejonie budynku Zamiany 9, realizowanych w ramach zlecenia z 14 maja 2019 r. Kierujący pracami na mój widok z aparatem fotograficznym odzywał się napastliwie, zachował się w sposób wskazujący na zamiar użycia przemocy fizycznej. Druga grupa była mniej liczna i swym wyglądem oraz ubiorem nie wyróżniała się. Rozpoznałem w jej składzie jednego ze sprzątaczy MARGOT-u.

Jana Reya wpisy z 2019 r. na Facebooku Obywatele Ursynowa, potwierdzone w marcu 2023 r.: - 15 czerwca o 13.10. Walne Zgromadzenie SBM Stokłosy w upalnej sali w Vistuli. Dziwne wrażenie. W górnej części sali siedzi grupa kilkudziesięciu opalonych ludzi, takich trochę „byczków” z pełnomocnictwami od dozorców i ich rodzin. Głosują w sposób skoordynowany, zawsze odwrotnie niż my z Symfonią. Poprzednio była afera z ofertą firmy ochroniarskiej, proponującej aktywny udział pracowników w Walnym! Teraz to nie są ochroniarze, lecz pracownicy firmy brukarskiej, realizującej prace dla SBM Stokłosy. Mają legalne pełnomocnictwa, lecz przebieg Walnego Zgromadzenia został zmanipulowany w wyniku tej akcji. Prawdopodobnie firma oznajmi, że zrobiła to za darmo.

Ale to my za to zapłacimy w cenie usług.

Wpisy następne: Było ich 40 – 60. Przyszli uratować p. Wiceprezes, której odwołania z powodu konfliktu interesów domagali się jacyś wnioskodawcy. Forsowanie przez nią rozrzuconych wydatków z naszych opłat, przy pomijaniu prac koniecznych też zasługuje na dymisję. Zebranie jest prawomocne, lecz zmanipulowane upoważnieniami wystawionymi przez osoby uzależnione od Zarządu. W tej chwili widzę 23 po lewej stronie, a po drugiej siedziła podobna grupa. Razem 40 – 60 głosów zorganizowanej grupy. Wychodzili na zewnątrz [z sali można było wyjść na taras – przyp. A.R.] i rozmawiali. Zastyszałem od uczestników walnego, że pracownicy ci podobno dostali po słowie.

Leszek Błaszczuk: Pełnomocnicy znali się między sobą, to zastanawiające. Tego rodzaju zażyłość może wskazywać na to, że stale przebywają ze sobą. Cechowały ich ogorzałe twarze. Nie zauważyłem by z nimi rozmawiali członkowie naszej Spółdzielni. Siedzieli blisko siebie w górnej części sali. Nabrałem więc przekonania, że ludzie ci kogoś wspierają swoimi głosami.

Anna Krasiewicz: - W 2019 r. uczestniczyłam w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni od początku obrad i prawie do końca. Sala była pełna, gdyż część niezadowolonych członków Spółdzielni chciała odwołać wiceprezes Iwonę Bocianowską ze funkcji wiceprezesa Zarządu. Patrząc w stronę Prezydium siedziałam po lewej stronie, bodaj w czwartym lub w piątym rzędzie, tuż

za członkami ustępującej Rady Nadzorczej. Nie oglądałam się do tyłu, dlatego nie zauważyłam grupy około 40 mężczyzn siedzących w ostatnich rzędach, którzy dysponowali pełnomocnictwami członków naszej Spółdzielni. Dowiedziałam się o tym od sąsiada z mojego budynku, który wyszedł z sali przed zakończeniem obrad tuż za mną. Szliśmy w stronę domu, gdy zapytał mnie czy widziałam mężczyzn, którzy nie będąc członkami Spółdzielni, lecz pracownikami przedsiębiorstwa, które otrzymywało zlecenia do Spółdzielni, dysponowali pełnomocnictwami. Przystanęliśmy i wówczas obejrzałam zdjęcia, które zrobił będąc na sali. Zapytałam go skąd wie, że nie są to członkowie Spółdzielni lecz pracownicy firmy obsługującej.

Opowiedział mi co usłyszał z ust mężczyzny, gdy wychodził na taras auli, aby zaczerpnąć powietrza w ten upalny dzień. Z rozmów wynikało, że mają oni nadzieję na dodatkowy dzień wolny za udział w zebraniu. Sąsiad nazwał mężczyzn karkami z uwagi na muskularność i opaleniznę, jaka charakteryzuje osoby pracujące fizycznie na świeżym powietrzu. Widział jak ci ludzie podchodzili do firmowych samochodów dostawczych. Oburzona tym, co usłyszałam, powiedziałam sąsiadowi, że musimy wrócić na salę obrad i przed zamknięciem obrad złożyć sprzeciw do protokołu wobec obecności osób, które nie są członkami Spółdzielni, a w sposób wątpliwy uzyskały pełnomocnictwa.

Dochodząc do budynku Vistuli zobaczyliśmy dwójkę nowo wybranych członków Rady

Nadzorczej, to jest Roberta Ski-bińskiego i Katarzynę Mech-Błaszkievicz, którzy poinformowali nas, że Walne właśnie się skończyło, więc nie ma już możliwości złożenia sprzeciwu do protokołu. Wyjaśniliśmy im dokładnie w jakiej sprawie chcieliśmy zareagować. Wydawali się być poruszeni. Zobowiązali się, że jako członkowie Rady Nadzorczej zajmą się wyjaśnieniem tej sytuacji. Niestety mimo obietnicy Rada Nadzorcza nie wyjaśniła w jaki sposób pracownicy firmy wykonującej zlecenia na rzecz naszej Spółdzielni uzyskali pełnomocnictwa.

Karol Hauptmann: - W Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku wzięła udział duża zorganizowana grupa „pełnomocników”, których zadaniem była manipulacja obradami. W dalszym ciągu pod udawaną troską o dobro członków kryją się, jak można się domyślić, partykularne interesy osób mających dostęp do informacji i mających możliwość podejmowania decyzji w naszym imieniu. Decyzje te, zwracam uwagę, mogą stanowić ogromne ryzyko finansowe dla nas wszystkich, tym bardziej powinniśmy mieć się na baczności.

Marek Zawacki, przewodniczący Komisji Statutowej XIII Walnego Zgromadzenia: - Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2017 r. wprowadziła możliwość uczestnictwa członka spółdzielni w jej walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Rozwiązanie to miało służyć zwiększeniu wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia. W rzeczywistości stworzyło możliwość wpływania przez osoby dysponujące pełnomocnictwami na przebieg walnego zgromadzenia oraz podejmowane w jego trakcie uchwały, w sposób niekoniecznie zgodny z interesem i wolą członków spółdzielni. O tym, że nie jest to zjawisko marginalne świadczy komunikat Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 6 czerwca 2022 r. (dostępny na stronie internetowej Spółdzielni), ostrzegający przed działaniem zorganizowanych grup przestępczych trudniących się handlem pełnomocnictwami na walnych zgromadzeniach spółdzielni mieszkaniowych.

Niestety, opisywane zjawisko nie ominęło naszej Spółdzielni. W XIII Walnym Zgromadzeniu SBM STOKŁOSY w czerwcu 2019 r. uczestniczyło kilkudziesięciu pełnomocników niebędących członkami Spółdzielni. Siedzieli na sali obok siebie, w górnych rzędach, tworząc zwartą grupę, i od razu było widać, że nie są „stąd”. Podobno byli pracownikami firmy wykonującej usługi na rzecz Spółdzielni. Ich głosy miały jednak znaczenie dla rozstrzygnięć na Walnym Zgromadzeniu, podjętych uchwał czy wyboru członków Rady Nadzorczej. Ktoś to wszystko zaplanował i przeprowadził: pozyskał pełnomocnictwa od członków Spółdzielni, przekazał je pełnomocnikom i poinstruował ich, jak mają głosować. Nie ulega wątpliwości, że mieliśmy tu do czynienia ze zorganizowaną próbą zmanipulowania przebiegiem i wynikami Walnego Zgromadzenia.

HAŃBA

Skoro 185 mandatów, spośród wydanych 455, objęli pełnomocnicy to oznacza, że stanowili oni 40,66 % wszystkich uprawnionych. Tak znaczny odsetek pełnomocników powinien być spowodować podjęcie zdecydowanych postępowań przez organy SBM „Stokłosy” albowiem istniało prawdopodobieństwo nieprawidłowości wymagających skierowania sprawy do prokuratury, a przynajmniej uzyskania wyjaśnień i podjęcia przeciwdziałania podobnym praktykom w przyszłości.

25 czerwca 2019 r. grupa spółdzielców przedłożyła na początku zebrania konstituującego nowy skład Rady Nadzorczej pismo: „*Nasza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stokłosy” została okryta hańbą, podeptane zostały zasady bliskie spółdzielcom.*”

Przyczyną jest udział kilkudziesięciu osób – pracowników firm zewnętrznych – które, posługując się pełnomocnictwami do udziału 15 czerwca 2019 r. w XIII Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Stokłosy”, w sposób zorganizowany uczestniczyło w głosowaniach. Miało to charakter zмовы – jako, że korzystali oni z jednolitej, ukrywanej dyspozycji, na kogo oddać głos „za” a na kogo „przeciw”. Osoby nie będące członkami naszej Spółdzielni, dla których los naszej spółdzielczej społeczności

jest obojętny wpływały na decyzje SBM „Stokłosy”. [...] Do szeregowego członka Spółdzielni należy poinformowanie o sprawie organ Spółdzielni, który upoważniony jest do szczegółowego badania. [...] Osoby, które dopuściły się do opisanego nagannego wydarzenia nie mają moralnego prawa do pełnienia jakichkolwiek funkcji w naszej Spółdzielni – i to na zawsze.

Pokładamy ufność w Radzie Nadzorczej, że podejmie właściwe kroki przyczyniając się tym samym do zmycia hańby.

Wnosimy o zabezpieczenie wszystkich pełnomocnictw złożonych na XIII Walnym Zgromadzeniu w taki sposób, aby nie zostały one zniszczone i pozostawały do dyspozycji Rady Nadzorczej.”

6 sierpnia 2019 r. otrzymałem odpowiedź podpisaną przez trzech członków Prezydium Rady Nadzorczej. Dowiedziałem się m.in., że Rada „nie dysponuje prawnymi instrumentami do weryfikacji autentyczności pełnomocnictw.” oraz, że pełnomocnictwa stanowią załącznik do protokołu, który jest jawny. Zostałem zapewniony, że Rada zwróci się do Komisji Statutowej o zaproponowanie zmian w statucie, które ograniczą „... jakiegokolwiek wpływanie na przebieg Walnego Zgromadzenia w sposób naruszający prawo lub zasady współżycia społecznego, w tym z wykorzystywaniem pełnomocnictw...” Rada Nadzorcza nie zwróciła się do Komisji Statutowej, ale Marek Zawacki, będący jednocześnie członkiem Rady i przewodniczącym tej Komisji, wprowadził stosowne normy do projektu statutu – do dzisiaj nie uchwalonego.

Rada Nadzorcza niczego nie zrobiła. W szczególności Rada nie przeprowadziła rozmów wyjaśniających z członkami Zarządu, w tym z Iwoną Bocianowską,

wiceprezes ds. technicznych, która nadzorowała prace przedsiębiorstw świadczących usługi na rzecz Spółdzielni, jak m.in. MARGOT. Prezes Krzysztof Berliński udostępnił na mój wniosek pełnomocnictwa, które mogłem obejrzeć dopiero po zakończeniu obostrzeń covidowych.

W końcu kadencji Rady zadałem pytania członkom Zarządu i kilku członkom Rady. W odpowiedzi prezes zmienił wzór pełnomocnictwa na Walne w 2022 r. M.in. pojawiła się rubryka z adresem zamieszkania pełnomocnika, prośba o składanie pełnomocnictw na co najmniej 3 dni przed dniem posiedzenia walnego. W materiałach na Walne zamieścił apel „o odpowiedzialność przy udzielaniu pełnomocnictw, nieudzielanie ich osobom nieznanym, a już w szczególności niewystawianie pełnomocnictw in blanco, gdyż może to skutkować tym, że o sprawach naszej Spółdzielni decydować będą osoby, które nie mają z nią nic wspólnego.” Ponadto zadbał, aby na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych znalazł komunikat Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Jerzy Jankowski, prezes Zarządu tego Związku zasygnalizował aktywność „... grup przestępczych trudniących się handlem pełnomocnictwami na walnych zgromadzeniach w spółdzielniach mieszkaniowych...”, przygotowaniem „... na masową skalę pełnomocnictw in blanco...” Wzywał o „czujność i przerywanie oraz niekontynuowanie takich walnych zgromadzeń w przypadku popełnienia przestępstwa, ale również informowanie o takim procederze zarówno Związku Rewizyjnego jak i sąsiadujących spółdzielni mieszkaniowych oraz właściwych organów ścigania.”

Pani wiceprezes Iwona Bocianowska nie udzieliła mnie

żadnego wyjaśnienia. Robert Skibiński, przewodniczący ustępującej Rady wysłał odpowiedź na mój komputer, gdy już byłem na sali obrad Walnego, z której wynikało, że niczego nie zrobił. A przecież do kompetencji Rady należy nadzorowanie Zarządu.

LICHO NIE ŚPI

W maju 2019 r. przewodniczący Robert Skibiński oglądał wglądownik pierwszego wydania „Naszych Stokłosów”. Ze swym młodzieńczym uśmiechem spojrział na pierwszą stronę ze swoją wypowiedzią. Był zadowolony z gazety. Dopytywał co wynika z mojego przeglądu udzielonych pełnomocnictw. Dowiedział się jedynie, że potępiam proceder oraz źle oceniam bezczynność Rady Nadzorczej. Zauważył, że obostrzenia covidowe opóźniły moje dotarcie do pełnomocnictw to sprawa się przedawniła, co okrasiał swym uśmiechem.

Aby ustalić, które osoby niebędące członkami Spółdzielni uzyskały pełnomocnictwo sporządziłem tabelę: udzielający pełnomocnictwa, Adres zamieszkania udzielającego, imię i nazwisko pełnomocnika, adnotacje. Następnie wyodrębniłem osoby, które udzieliły pełnomocnictw członkom rodziny. Korzystając z wielu kontaktów wyodrębniłem sąsiadów, być może nie wszystkich, którzy uzyskali pełnomocnictwa. Do wymienionych zbiorów osób dołączyłem kobiety, ponieważ wśród pełnomocników z zorganizowanych grup zewnętrznych, ich nie zauważono. Jeden z pełnomocników miał dwa pełnomocnictwa, w tym jedno nieważne, a zatem łączna liczba pełnomocników wyniosła 184. Ostatecznie uzyskałem liczbę 74 prawdopodobnych pełnomocników zewnętrznych. Dzięki zdjęciom, obserwacjom i uzyskanym

informacjom ustaliłem kilka nazwisk osób zewnętrznych co uprawdopodobniło możliwość zorganizowanej akcji. Tylko organy ścigania, dysponując numerami dowodów osobistych oraz listą płac przedsiębiorstwa MARGOT, będą mogły ustalić ile osób uzyskało pełnomocnictwa.

Pozostaje pytanie kto miał w tym interes. Ten, kto chciał wpłynąć na przebieg obrad, w tym na porządek obrad i na wybór członków Rady Nadzorczej. Także na przyszłe działania Spółdzielni.

Marek Zawacki: - Sytuacja ta nie ma prawa się powtórzyć. To my, członkowie Spółdzielni, jesteśmy jej właścicielami i tylko my powinniśmy decydować o jej sprawach, a nie osoby, dla których sprawy te są całkowicie obce. Nie może być też tak, że ktoś, wykorzystując pełnomocnictwa, steruje zza kulis przebiegiem i wynikami Walnego Zgromadzenia. Wiele zależy jednak od nas samych: jeśli już decydujemy się udzielić komuś pełnomocnictwa, to nie powinniśmy udzielać go osobie nieznanej, a już w żadnym wypadku wystawiać pełnomocnictwa in blanco. Powinniśmy też zachować czujność, jeśli ktoś zachęca nas do udzielenia pełnomocnictwa osobie trzeciej. Niezbędne są również działania organizacyjne, o których podjęcie wносиła zdecydowana większość uczestników konsultacji dotyczących zmian w statucie Spółdzielni oraz regulaminu Walnego Zgromadzenia. Postulowano m.in., żeby pełnomocnictwa można było składać najpóźniej na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem, aby pracownicy Spółdzielni mogli je zweryfikować, czego nie da się skutecznie przeprowadzić tuż przed czy w trakcie Walnego Zgromadzenia. Innym postulatem było wprowadzenie zasady, że pełnomocnictwa dla osób niebędących członkami Spółdzielni lub bliskimi członków Spółdzielni powinny być poświadczane notarialnie. Postulaty te zostały uwzględnione w projekcie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Powyższe propozycje modyfikacji procedur dotyczących pełnomocnictw mają służyć ograniczeniu możliwości posługiwania się nimi w celu manipulowania przebiegiem i wynikami Walnego Zgromadzenia. Wybór, przed którym stoimy jako członkowie Spółdzielni, jest prosty: czy, za cenę niewielkiej zmiany dotychczasowej praktyki korzystania z pełnomocnictw, będziemy sami, suwerennie podejmować decyzje w sprawach naszej Spółdzielni, czy też, wbrew własnemu interesowi, pozwolimy, aby decyzje te zakulisowo podejmował za nas ktoś inny.





Odmienny zakres usług

Regulamin Używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w SBM Stokłosy określa obowiązki Spółdzielni odnośnie budynków wielorodzinnych i budynków jednorodzinnych. Wykaz obowiązków wobec domów wielorodzinnych jest znacznie większy. Na spółdzielcach z domów jednorodzinnych spoczywa za to więcej obowiązków.

Do zadań Spółdzielni w stosunku do domów jednorodzinnych należy jedynie: Umożliwienie dostawy zimnej wody do domów, których użytkownicy nie mają zawartych umów z przedsiębiorstwem zaopatrującym w wodę; Umożliwienie systematycznego wywozu śmieci z pojemników w altanach śmietnikowych oraz selektywnej zbiórki

dokończenie na stronie 16

Jak to robią inni

Wiele spółdzielni mieszkaniowych buduje mieszkania po to, aby z osiągniętego zysku poprawiać standard mieszkań. Dzięki temu unikamy wyciągania dodatkowych pieniędzy z naszych portfeli. Redakcja „Naszych Stokłosów” zwróciła się do kilku prezesów spółdzielni mieszkaniowych o wskazanie jak oni to robią. Warto bowiem korzystać z dobrych doświadczeń.

Maria Gołębiowska, prezes SM „Służewiec”:

Nasza Spółdzielnia jest inwestorem, który buduje w systemie deweloperskim. Zatrudniamy własną kadrę, to jest inspektorów nadzoru i biuro sprzedaży. Opłaciliśmy projekt. Zatrudniamy Generalnego Wykonawcę. Środki finansowe pochodzą z wpłat przyszłych właścicieli lokali.

Radzę tym spółdzielniom, które nie mają doświadczenia by zatrudniały Generalnego Wykonawcę Inwestycji, któremu powierza umową także sprzedaż i marketing.

Grzegorz Jakubiec, prezes SM „Służew nad Dolinką”:

Spółdzielnia jest inwestorem. Dzięki temu nie musi podwójnie płacić podatku. Spółka powołana

przez spółdzielnię musiałaby bowiem zapłacić podatek dochodowy a spółdzielnia zapłacić z tytułu uzyskanej dywidendy. Wybieramy Generalnego Wykonawcę i sami prowadzimy akcję marketingową.

Spółdzielnia musi mieć własną kadrę albo wziąć dewelopera ale wówczas mniej zyska.

Wanda Chałatienko, zastępcza prezesa SM „Orlik-Jantar”:

Prowadzimy trzy wspólne przedsięwzięcia z deweloperem ponieważ nie mamy fachowców w zakresie budownictwa inwestycyjnego, działu sprzedaży. Ważna jest także prowadzenie dokumentacji, działu sprzedaży.

W systemie deweloperskim zrealizowaliśmy trzy inwestycje pod adresami: Rogalskiego 3, Jeziorańskiego 11 i 13.

Barbara Różewska, prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Niezależnie od wyboru systemu potrzebny jest partner z doświadczeniem i pieniędzmi. W obu przypadkach mamy partnera – Generalnego Realizatora Inwestycji. Ten partner pracuje w systemie projektuj i buduj. Spółdzielnia udostępnia

nieruchomości i określa warunki finansowe. W systemie deweloperskim Spółdzielnia ogłosiła przetarg oczekując najwyższego wynagrodzenia za udostępnienie gruntu. W systemie spółdzielczym natomiast w przetargu wybiera się wykonawcę, który wybuduje w standardzie określonym przez Spółdzielnię w najkorzystniejszej cenie.

Zwracam uwagę na konieczność podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o warunkach finansowych przeznaczenia gruntu pod inwestycję. Musi to być określona cena rynkowa. Taka uchwała ochroni spółdzielnię przed roszczeniami.

Wymienione spółdzielnie odniosły sukces. Moi rozmówcy zachęcali do prowadzenia inwestycji w systemie deweloperskim i życzyli powodzenia naszej Spółdzielni.

ANDRZEJ ROGIŃSKI

PS Tam, gdzie spółdzielnie zrealizowały inwestycje zapewniły zadowolenie członków. Czas obradowania walnych zgromadzeń stał się krótki, zniknęły swary. AR

Pochylmy się nad „więźniami” czwartego piętra

W ramach cyklu siedmiu konsultacji przed Walnym Zgromadzeniem dyskutowana była sprawa dobudowy wind w klatkach schodowych, które nie są w nie wyposażone. Okazało się, że nie dla wszystkich jest jasne po co to robić, a jeśli robić to jak się do tego zabrać i kto pokryje koszty.

Ewentualna dobudowa lub doposażenie klatek schodowych w windy może się odbywać tylko wtedy, gdy wszyscy korzystający z windy zobowiążą się do spłaty pożyczki jakiej może udzielić na ten cel Bank Gospodarstwa

Krajowego w ramach programu Dostępność Plus.

BGK udziela pożyczki na następujących warunkach:

- brak wymogu wkładu własnego,
- preferencyjne oprocentowanie – od 0,15 % w skali roku w całym okresie kredytowania (oprocentowanie może być wyższe w przypadku wykorzystania przez pożyczkobiorcę limitów pomocy publicznej w tym de minimis),
- długi okres spłaty – do 20 lat,

- możliwość skorzystania z karencji w spłacie kapitału pożyczki – do 6 miesięcy od zakończenia realizacji przedsięwzięcia,
- możliwość skorzystania z umorzenia do 40% kapitału pożyczki po spełnieniu określonych warunków (szczegółowe warunki umorzenia poniżej),
- brak opłat i prowizji za czynności związane z udzieleniem i obsługą pożyczek.

Podstawowym warunkiem uzyskania pożyczki jest zawarcie umowy dzierżawy na okres udzielenia pożyczki – 10 lub 20 lat.

By rozpocząć jakiegokolwiek działania Zarząd musi uzyskać zgodę Walnego Zgromadzenia na zaciąganie zobowiązań na dobudowę wind. Uchwała określa

maksymalną kwotę takich zobowiązań, co nie znaczy, że zostanie ona w pełni wykorzystana. Realna kwota będzie zapewne niższa – pożyczki będą zaciągane tylko dla tych klatek schodowych, w których wszyscy użytkownicy wind wyrażą zgodę na jej spłatę.

W przypadku uzyskania prawa użytkowania wieczystego i odrębnej własności dla budynków, w których zostaną wykonane windy, zobowiązanymi do spłaty pożyczki będą nadal ich użytkownicy. Tym samym kwota poręczenia udzielanego przez SBM Stokłosy ulegnie odpowiednio zmniejszeniu. Taka procedura wynika przede wszystkim z faktu, że nie jesteśmy właścicielami nieruchomości a nawet nie posiadamy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Spółdzielnia, de facto, musi więc zaciągnąć pożyczkę w imieniu przyszłych użytkowników wind i na ich koszt. Pożyczka jest udzielana przed rozpoczęciem budowy wind, na 100 % jej kosztów. Po wykonaniu windy i odbiorach jej część jest umarzana, a do spłaty pozostaje 60 % - 70 %. Nie będzie więc ona stanowić żadnego obciążenia dla finansów Spółdzielni.

Rada Nadzorcza będzie musiała dostosować obowiązujący „Regulaminu funduszu środków finansowych na budowę wind osobowych w zasobach mieszkalnych (budynkach wielorodzinnych) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY do warunków pożyczki. Konieczne też będzie zawarcie odpowiednich umów z przyszłymi użytkownikami.

STANISŁAW WERNER

Czterdzieści lat temu otrzymujący przydział na mieszkanie brał to co dawano. Z upływem czasu wielu z nich stało się mniej sprawnymi, niektórzy muszą korzystać z wózka inwalidzkiego. Ale jak pokonać schody? Stali się „więźniami” czwartego, trzeciego, drugiego, pierwszego piętra.

Red.

Cztery warianty Ekspert o inwestycji

Z dr. hab. Mirosławem Bojańczykiem rozmawia Andrzej Rogiński



SPRZEDAŻ NASZEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

Pozbycie się wpływu na liczbę kondygnacji, liczbę samochodów, w tym nie garażowanych.

Pozbycie się możliwości posiadania lokali użytkowych, które mogłyby przynosić Spółdzielni dochód przez dziesiątki lat.

Brak zysku, gdyż nastąpi zamiana nieruchomości na pieniądze.

Zapłata najprawdopodobniej realizowana będzie w ratach, a więc długo.

POZOSTAWIENIE OBECNEGO STANU

Degradacja techniczna pawilonu. Nakaz jego rozbiórki przyniesie stratę.

SIM „Ursynów” wystąpi do sądu o przymusowy wykup naszej części nieruchomości. Raczej nie będzie to cena satysfakcjonująca.

Pozostałe skutki jak przy sprzedaży naszej części.

BUDOWA OBIEKTU MIESZKALNEGO W SYSTEMIE SPÓŁDZIELCZYM

Brak zysku.

Wątpliwości prawne ponieważ nie ma wśród nas członków

oczekujących. Uchwała może być zaskarżona.

Członkowie spółdzielni stracą przypadającą im wartości nieruchomości. Ich kosztem wzbogacą się nieliczni nabywcy lokali. Wynika to z ustawowego obowiązku sprzedaży mieszkań po kosztach.

Utrata wartości będzie podstawą do zaskarżenia uchwały albowiem ucierpi interes poszczególnych członków Spółdzielni a jednocześnie nastąpi nadzwyczajne wzbogacenie się nielicznych.

Tryb spółdzielczy oznacza zagrożenie majątku Spółdzielni. Nabywanie lokali po kosztach może prowadzić do utraty płynności finansowej co grozi zwiększeniem kosztów przedsięwzięcia.

WYBÓR SYSTEMU DEWELOPERSKIEGO

Będzie zysk.

Spółdzielnia ma wpływ na liczbę kondygnacji, liczbę samochodów, w tym nie garażowanych.

Spółdzielnia może wejść we własność lokali użytkowych, które będą przynosić Spółdzielni dochód przez dziesiątki lat.

OPRAC. ARO

Dlaczego nieruchomość przy ul. Jastrzębowskiego 22 jest tak atrakcyjna?

W opinii warszawiaków Ursynów jest zieloną i dobrze skomunikowaną dzielnicą, w której warto mieszkać. Inwestycja ta jest zlokalizowana w bardzo dobrym punkcie dzięki bliskiemu sąsiedztwu z węzłem komunikacyjnym Dolina Służewiecka/Rodowicza „Anody”/Jastrzębowskiego). Nieruchomość znajduje się w odległości kilkuset metrów od stacji metra Ursynów. Posiada pełne uzbrojenie techniczne terenu. Po sąsiedztwie znajdują się wszystkie niezbędne placówki oświatowe, handlowe i usługowe.

Jaka będzie przyszłość tej nieruchomości?

Wcześniej czy później ta lokalizacja zostanie zabudowana, co wynika z praw ekonomii. Trudno bowiem zrezygnować z zaferowania lokali w tak świetnej lokalizacji. Kluczowa kwestia dotyczy tego, czy to Spółdzielnia Stokłosy o tym zdecyduje i sięgnie po korzyści, czy ktoś inny.

Dlaczego lepiej zbudować i sprzedać lokale niż sprzedać nieruchomość?

Sprzedaż samego gruntu może przynieść kwotę trzydziestu kilka milionów, ale to będzie jedynie zamiana gruntu na pieniądze. Natomiast realizacja inwestycji pozwoli na dodatkowe osiągnięcie korzyści w postaci zysku pozwalającego na podwojenie uzyskanej kwoty.

Dlaczego rekomenduje Pan budowę w systemie deweloperskim, a nie spółdzielczym?

W systemie spółdzielczym skorzystają nieliczni. Większość straci bo grunt przejdzie w prywatne ręce. System deweloperski przyniesie zysk dla ogółu członków Spółdzielni.

Jakie zagrożenie może powstać gdy współnikiem Spółdzielni będzie deweloper?

Jeżeli chcemy mieć pełną kontrolę nad wszystkimi etapami inwestycji to powinniśmy ją realizować samodzielnie. Niejako przy okazji uchroni to Spółdzielnię przed ewentualnym sporem sądowym z partnerem.

Na czym polega różnica między powołaniem przez Spółdzielnię celowej spółki z o.o., której jest ona jedynym udziałowcem, a prowadzeniem inwestycji bezpośrednio przez Spółdzielnię?

Powołanie specjalistycznej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, powołanej do realizacji tej inwestycji, jest warunkiem uzyskania ewentualnego finansowania bankowego. Zwiększy to bardzo bezpieczeństwo członków Spółdzielni, gdyż nie będą oni odpowiadali swoim majątkiem za ewentualne zobowiązania spółki. Taka spółka będzie musiała działać pod rygorem ustawy deweloperskiej, co znacznie zwiększy bezpieczeństwo i zaufanie nabywców lokali i podda cały proces inwestycyjny nadzorowi bankowemu. Taki sposób realizacji inwestycji daje szansę osiągnięcia maksymalnego zysku.

Jakie znaczenie ma zatrudnienie Generalnego Realizatora Inwestycji (GRI) lub inwestora zastępczego?

Spółdzielnia STOKŁOSY nie ma doświadczenia w realizacji inwestycji mieszkaniowych i dlatego konieczna jest współpraca z doświadczoną firmą realizującą tego typu inwestycje. Taka firma weźmie na siebie wszystkie ryzyka związane z realizacją tej inwestycji. Ona też będzie odpowiedzialna za wybór Generalnego Wykonawcy Obiektu, bieżący

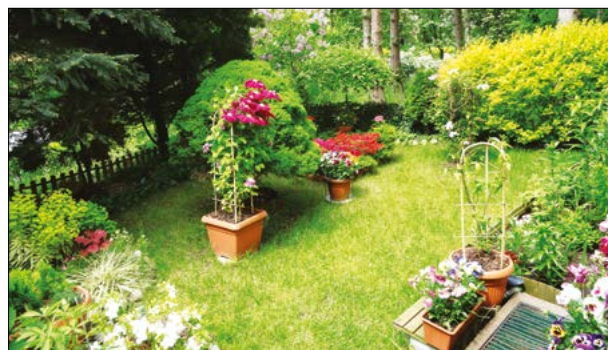


Dr hab. Mirosław Bojańczyk - prof. AFiB Vistula jest specjalistą w zakresie wyceny przedsiębiorstw, tworzenia biznesplanów i oceny projektów inwestycyjnych, opiniowania wniosków kredytowych; wieloletni wykładowca Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Był m.in. wicedyrektorem Departamentu Systemu Bankowego i Instytucji Finansowych w Ministerstwie Finansów, dyrektorem w Citibanku, prezesem jednego z Narodowych Funduszy Inwestycyjnych, wiceprezesem Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego i członkiem Komisji Papierów Wartościowych; przez wiele lat był dyrektorem finansowym firmy deweloperskiej WAN.

nadzór nad realizacją inwestycji, obsługę prawną i sprzedaż lokali.

Co powinno chronić członków Spółdzielni przed ryzykami występującymi w procesie inwestycyjnym?

Właśnie opisana spółka, której jedynym udziałowcem będzie Spółdzielnia chroni spółdzielców przed różnymi ryzykami. Jedynym jej właścicielem będzie Spółdzielnia, która będzie miała pełną kontrolę nad spółką. Walne Zgromadzenie może określić uprawnienia zarządu tej spółki, sposób jej powołania, metody nadzoru nad jej zarządem..





Ze sprawozdania

Wybrane fragmenty sprawozdania Zarządu SBM STOKŁOSY
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

SPRAWY ORGANIZACYJNE
Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz, podejmuje decyzje w sprawach niezastrzeżonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni innym organom.
W okresie od 01 stycznia 2022 r. do 10 czerwca 2022 r. Spółdzielnię reprezentował dwuosobowy Zarząd, w składzie: Krzysztof Berliński – prezes Zarządu, Iwona Bocianowska – zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych zaś w okresie po 10 czerwca 2022 r. w składzie: Krzysztof Berliński – prezes Zarządu i członek Rady Nadzorczej delegowany przez Radę do pełnienia funkcji członka Zarządu

w określonych dniach, w których odbywały się posiedzenia Zarządu. Rada Nadzorcza delegowała do pełnienia ww. funkcji w dniach 13 i 27 lipca 2022 r., 10 i 31 sierpnia 2022 r., 14 i 28 września 2022 r., 12 i 26 października 2022 r., 9 i 23 listopada 2022 r. oraz 7 i 15 grudnia 2022 r. Panią Bożenę Skowrońska –Nojszewską.
Główną Księgową Spółdzielni w okresie sprawozdawczym była p. Beata Billip- Rajewicz, której Zarząd ustanowił pełnomocnictwo, w ograniczonym zakresie, do dokonywania czynności w zakresie bieżącej działalności.
W roku 2022 r. odbyły się 23 posiedzenia Zarządu Spółdzielni, na których podjęto 40 uchwał i 1

postanowienie oraz rozpatrzone 112 wniosków. Najważniejsze sprawy, którymi zajmował się Zarząd to, m.in.: przeprowadzanie postępowań przetargowych w celu wyboru wykonawców prac remontowych oraz firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w dobrym stanie, sprawami dotyczącymi regulacji stanu prawnego gruntów, na których są posadowione budynki Spółdzielni, sprawami finansowo-księgowymi, przygotowaniach do organizacji XIV Walnego Zgromadzenia, działalnością programową Domu Kultury STOKŁOSY i gospodarką lokalami użytkowymi, przeprowadzanie

postępowań przetargowych na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy przyrzekającej zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na osobę uprawnioną, najmem lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym znajdujących się w zasobach Spółdzielni, sprawami członkowsko-mieszkaniowymi oraz rozwiązywaniem problemów osób zadłużonych wobec Spółdzielni.
W okresie od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. od Członków, posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz różnych urzędów, instytucji, sądów i firm do Spółdzielni wpłynęło ogółem: 5121 pism, w tym 879 dotyczyło stanu technicznego budynków, 869 ich eksploatacji, 1545 spraw organizacyjnych, w tym członkowsko-mieszkaniowych: 242 wydanych zaświadczeń o posiadanym prawie do lokalu, umów kupna - sprzedaży, postępowań spadkowych, darowizn (wpłynęło 130 aktów notarialnych), zawiadomień z Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych o dokonanych zmianach w urzędzonych księgach wieczystych, ubezpieczeniowych, najmu pomieszczeń dodatkowych, 201 dot. spraw związanych z regulacją stanu prawnego gruntów (16 wydanych zaświadczeń o regulacji stanu prawnego gruntów), 150 spraw dot. lokali użytkowych; 2014 dotyczyło spraw

finansowych tj. pism dot. postępowania komorniczego, pism dot. nakazu zapłaty, informacji o rozłożeniu zadłużeń na raty oraz 1194 faktury. Do członków i pozostałych mieszkańców zasobów SBM STOKŁOSY wysyłano faktury i rozliczenia dotyczące opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i użytkowych.
Łącznie w 2022 roku w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni zarejestrowano 7207 dokumentów: w tym przychodzących 5121 i wychodzących z SBM STOKŁOSY 2086.
W okresie sprawozdawczym przygotowano dla Rady Nadzorczej materiały niezbędne do wypracowania stanowiska i podejmowania decyzji. Były to m.in. projekt planu gospodarczo-finansowego na rok 2023, sprawozdania kwartalne z realizacji planu gospodarczo-finansowego w roku 2022 r., jak również projekty uchwał i różnego rodzaju analizy i informacje niezbędne do podjęcia decyzji.
REALIZACJA PLANU GOSPODARCZO – FINANSOWEGO
Utrzymanie zasobów
We wszystkich budynkach wielorodzinnych, znajdujących się w zasobach naszej Spółdzielni, znajdują się 232 klatki schodowe; 7 budynków wyposażonych jest w windy osobowe, 6 budynków w windy osobowo-mebłowe, 20 budynków w windy osobowe i osobowo-mebłowe.
W zakresie eksploatacji do obowiązków Działu

KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI 2020-2022

LP	KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI	2020	2021	2022
1	Centralnego ogrzewanie	6 159 933,00	7 719 343,60	8 394 911,15
2	Podgrzania wody	3 086 908,93	3 336 085,28	3 709 774,93
3	Zimnej wody i kanalizacji	3 801 485,13	3 400 657,39	3 372 329,63
4	Gazu	441 193,90	812 035,34	302 303,99
5	Energii elektrycznej	504 040,72	574 633,43	492 873,25
6	Wywozu odpadów komunalnych	2 757 410,00	4 200 486,37	4 024 630,00
7	Dzierżawy terenu i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	3 224 871,28	3 355 901,07	3 519 998,41
8	Podatek od nieruchomości i podatek gruntowy	479 061,48	502 668,99	566 629,92
	RAZEM	20 454 904,44	23 901 811,47	24 383 451,28

Eksploatacyjnego należał: bezpośredni nadzór nad pracą gospodarzy domów i firm sprzątających w zakresie sprzątania oraz prowadzenie systematycznej kontroli stanu sanitarno-porządkowego oraz przyjmowanie zgłoszeń mieszkańców i bezpośredni nadzór nad firmami zajmującymi się konserwacją zasobów Spółdzielni.

Dla potrzeb eksploatacyjnych, teren Spółdzielni, podzielony jest na trzy enklawy mieszkaniowe. Dla ich utrzymania w czystości i porządku, w roku 2022, Spółdzielnia zatrudniała: 10 gospodarzy budynków, 3 zewnętrzne firmy sprzątające, 3 pracowników fizycznych, wykonujących zadania z zakresu: konserwacji terenów zielonych, obsługi dwóch ciągników: Pronar, Kubota i mikrociągnika Vari, zleconych innych prac administracyjno-gospodarczych, w tym m.in. wymiana zamków w skrzynkach pocztowych, naprawa lub wymiana ogrodzeń terenów zielonych, drobne prace remontowo – budowlane.

Nadzór nad pracą gospodarzy budynków, firm sprzątających i pracowników fizycznych sprawowało trzech administratorów zasobów Spółdzielni, każdy w zakresie powierzonego mu terenu oraz jeden administrator ds. zieleni.

W 2022 roku w ramach konserwacji terenów zielonych, cięciom pielęgnacyjnym poddano 99 szt. drzew przy ciągach pieszo-jezdnych, przy placach zabaw oraz wokół parkingów – cięcia z podnośnika i alpinistyczne. Ponadto wykonano wycinkę 34 szt. drzew suchych, zamierających oraz zagrażających, zgodnie z uzyskanymi decyzjami z Urzędu Marszałkowskiego – 21 szt. przez firmy zewnętrzne oraz 13 szt. przez konserwatorów zieleni SBM STOKŁOSY. Usunęli oni również 21 szt. złomów i wywrotów drzew spowodowanych silnymi wiatrami (większość styczeń – luty 2022 r.). Ponadto pracownicy SBM STOKŁOSY prowadzili na terenie całych zasobów bieżącą pielęgnację drzew i krzewów.

Posadzono 52 szt. drzew zastępczych (za drzewa wycięte) przy budynkach: Symfonii 5, Koncertowa 6, Koncertowa 9, Koncertowa 11, Elegijna, Stokłosy 1, Stokłosy 2/4, ZWM 4, Zamiany 14, ZWM 16, ZWM 13, ZWM 12, ZWM 6, Lachmana 1, Zamiany 9 i ZWM 1. Ze względu na rosnące koszty utrzymania zieleni i przeniesienie płatności

za nasadzenia z roku 2022 na rok 2023, wystąpimy do Urzędu Marszałkowskiego o wydłużenie terminu nasadzeń z roku 2023 na rok 2024, są to 23 drzewa. Uwzględniając zgodę na zmianę terminu oraz najnowsze decyzje odnośnie wycinki na rok 2024r. zaplanowane jest łącznie posadzenie 38 drzew.

W celu poprawy wyglądu otoczenia budynków wykonano w niektórych lokalizacjach nowe nasadzenia krzewów oraz uzupełniono ubytki żywopłotowe. Posadzono byliny oraz rośliny cebulowe (tulipany i krokusy) na terenie zieleni przy Domu Kultury oraz na skwerze przy Placu Wielkiej Przygody. Roślinami jednorocznymi obsadzone zostały wszystkie donice na terenie zasobów.

Spółdzielnia, zgodnie z wytycznymi Zarządu Zieleni w 2020 r. wprowadziła w swoich zasobach zróżnicowany reżim koszenia - uwzględniający obserwację warunków pogodowych i potrzeby danego terenu. Koszenie częstsze – w miarę potrzeb, z uwzględnieniem warunków pogodowych – odbywa się w miejscach o dużym natężeniu ruchu, gdzie zabieg koszenia jest konieczny nie tylko z uwagi na bezpieczeństwo i zapewnienie widoczności, ale również ze względów sanitarnych, ponieważ wysoka trawa powodowałaby zalęganie niełatwych do usunięcia śmieci czy utrudniała sprzątanie przez właścicieli psów po swoich pupilach. Na części terenów koszenie zostało ograniczone do 1-3 koszeń w sezonie. Są to miejsca w których pozwalamy na naturalną sukcesję, którą obserwujemy i kontrolujemy. Ponadto dzięki późniejszemu (przełom maja i czerwca) i 'wyższemu' pierwszemu koszeniu rozety roślin kwitnących latem zostają nienaruszone i mogą zakwitnąć. Na części trawników wprowadziliśmy również koszenie mieszane, polegające na wykaszaniu dwumetrowego pasa wzdłuż ciągów i pozostawianiu reszty bez koszenia aż do jesieni. Ze względu na różne oczekiwania mieszkańców względem częstotliwości koszenia staramy się w tej kwestii wypracować kompromis satysfakcjonujący każdą ze stron.

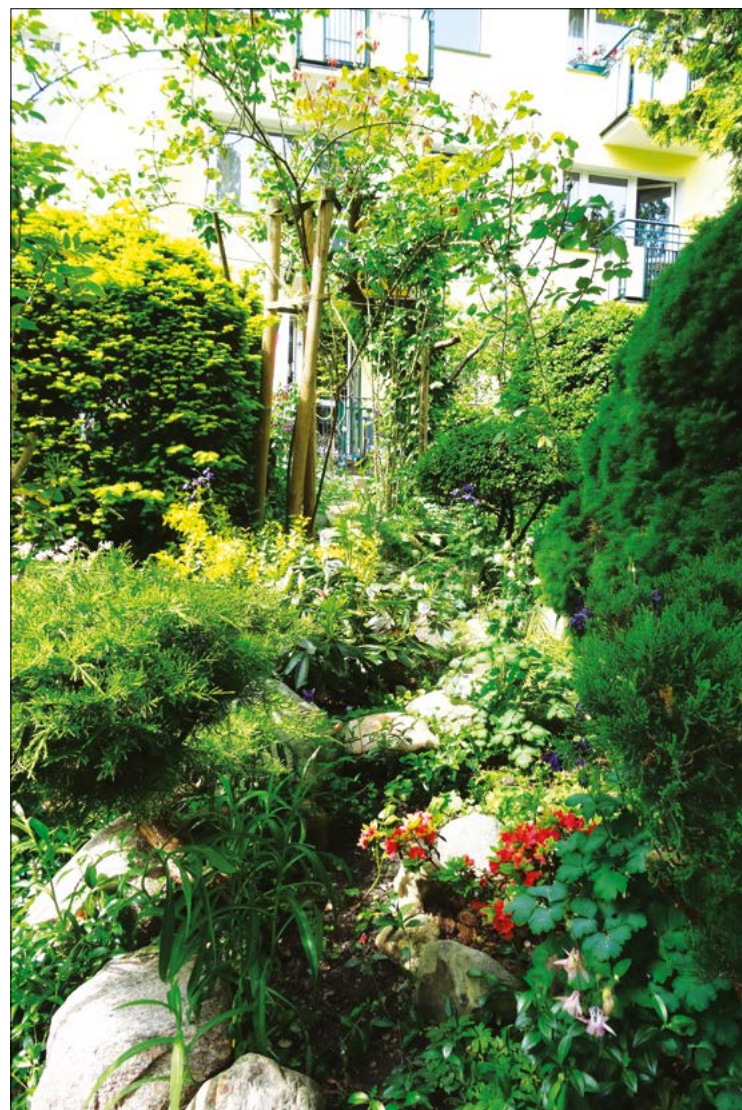
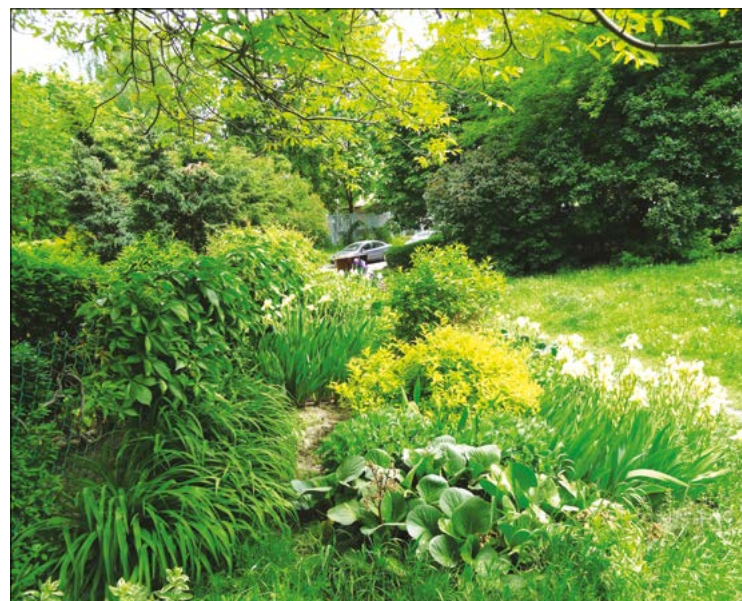
Na terenie Spółdzielni w niektórych lokalizacjach zamontowano ławki, stojaki na rowery oraz nowe kosze uliczne. Sukcesywnie są wymieniane na nowe na klatkach schodowych tablice informacyjne oraz wycieraczki.

Spółdzielnia w ramach programu „Bezpieczne osiedle”,

ściśle współpracuje z Delegaturą Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w Dzielnicy Ursynów przy udziale dzielnicowych i strażników miejskich. Z uwagi na panującą pandemię, w 2022 roku comiesięczne spotkania wznowiono dopiero we wrześniu. Do czasu wznowienia spotkań zgłaszane przez mieszkańców problemy i zdarzenia związane z bezpieczeństwem na terenie naszej Spółdzielni przekazywane były odpowiednim służbom pisemnie lub telefonicznie.

Do obowiązków Działu Eksploatacyjnego należy również przyjmowanie zgłoszeń od mieszkańców o występujących usterkach i bezpośredni nadzór nad firmami zajmującymi się konserwacją zasobów Spółdzielni (konserwacja budowlana, hydrauliczna, gazowa, elektryczna, dźwigi, domofony, monitoring pawilonu Jastrzębowski 22). W roku 2022 w ramach robót związanych z konserwacją instalacji z.w., c.w., kanalizacji i c.o. przyjęto 1716 zgłoszeń, w ramach konserwacji elektrycznej przyjęto 739 zgłoszeń, w ramach konserwacji budowlanej przyjęto 1404 zgłoszenia, w ramach konserwacji dźwigowej przyjęto 194 zgłoszenia, natomiast w ramach konserwacji gazowej przyjęto 31 zgłoszeń. Monitoring pawilonu Jastrzębowski 22 obsługiwany jest przez firmę Local Network, która to firma w przypadku otrzymanych zgłoszeń telefonicznych lub stwierdzonych nieprawidłowościach zauważonych podczas monitorowania terenu podejmowała interwencje wysyłając patrole, które w mniejszym lub większym stopniu na bieżąco eliminowały powstałe usterki lub zagrożenia.

W zakresie konserwacji hydraulicznej, gazowej, elektrycznej i dźwigowej poza godzinami pracy Spółdzielni mieszkańcy mają możliwość zgłaszania awarii bezpośrednio do konserwatorów na podane numery telefonów, w celu szybkiego i sprawnego zabezpieczenia mienia Spółdzielni do czasu naprawy lub usunięcia powstałych usterek. W zakresie konserwacji domofonów, wraz z instalacją w częściach wspólnych Spółdzielni współpracuje z firmą KOMEL K. Obrębski, firma ta na bieżąco przyjmuje zgłoszenia i dokonuje napraw otrzymywanych telefonicznie zgłoszeń od administratorów budynków, natomiast w zakresie konserwacji, napraw, utrzymania urządzeń zabawowych *dokończenie na stronach 14 i 15*



Ze sprawozdania

**Wybrane fragmenty sprawozdania Zarządu SBM STOKŁOSY
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

dokończenie ze stron 12 i 13
i innego wyposażenia znajdujące się na placach zabaw Spółdzielnia współpracuje z firmą Dariusz Szwed, która dba o utrzymanie w należytym stanie technicznym wszystkich urządzeń, tak aby zapewnić bezpieczeństwo użytkownikom placów zabaw.

Spółdzielnia podejmowała również wiele interwencji w związku z prowadzoną konserwacją terenów zielonych, pracą gospodarzy budynków i firm sprzątających oraz z nieprzestrzeganiem przez mieszkańców „Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w SBM STOKŁOSY”, w tym zakłócania ciszy i spokoju sąsiadom, pozostawiania różnych rzeczy często nienadających się do użytku w częściach wspólnych, nieprzestrzegania przepisów dotyczących obowiązków spoczywających na osobach utrzymujących zwierzęta domowe, pozostawienia przez użytkowników lokali i obce osoby odpadów budowlanych przy altankach śmietnikowych, itp. Ponadto podejmowane były liczne interwencje w zakresie wywozu przez firmę PreZero Warszawa (dawniej SUEZ Polska) oraz Hetman (pawilon Jastrzębowski 22) nieczystości z altan śmietnikowych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni, a także podejmowano wiele interwencji w sprawach naprawienia szkód wyrządzonych Spółdzielni (dewastacje, graffiti na elewacjach budynków i altanach śmietnikowych, itp.).

Powstałe szkody zgłaszane były do naprawy przez konserwatorów jak również w dalszym etapie do ubezpieczyciela w celu otrzymania odszkodowania.

Dział eksploatacyjny zajmuje się również inwentaryzacją pomieszczeń wspólnych, pozyspowych, suszarni, pomieszczeń administracyjnych, oraz przeprowadzaniem zgodnie z Regulaminem najmu oraz korzystania z pomieszczeń dodatkowych w budynkach zarządzanych przez SBM STOKŁOSY najmu takich pomieszczeń na potrzeby mieszkańców. Dział eksploatacyjny koordynuje również sukcesywną wymianę żarówek na klatkach schodowych na energooszczędne LED w celu ograniczenia zużycia prądu, do czasu wymiany opraw na energooszczędnych z czujnikami ruchu (dotyczy to budynków w których instalacja nie została jeszcze wymieniona).

Spółdzielnia współpracuje także z firmą PIF – PAF w zakresie prac związanych z deratyzacją, dezynfekcją i dezynsekcją w częściach wspólnych budynków oraz na terenach do nich przyległych. Powyższe związane jest z występowaniem coraz większej ilości insektów, gryzoni w budynkach oraz dookoła nich niejednokrotnie spowodowane jest to przez dokarmianie ptaków poprzez wyrzucanie jedzenia przez okna co jest zachętą do pojawiania się szczurów.

Dział eksploatacyjny ściśle współpracuje z MPWiK, Gazownią Warszawską, z Veolia Energia Warszawa na bieżąco zgłaszając występujące awarie

np. w częściach instalacji należących do ww. firm.

Remonty

W 2021 r. Spółdzielnia wykonała szeroki zakres prac remontowych, których całkowity koszt wyniósł: **1 361 878,80 zł.**

Fundusz remontowy budynki wielorodzinne:

Roboty budowlane i infrastruktura:

Wykonano wymianę 50 szt. zniszczonych budek lęgowych dla ptaków na elewacjach budynków przy ul. ZWM 1, Koncertowa 3/5 i Lachmana 4.

Wykonano wymianę schodów zewnętrznych do klatki nr I budynku Symfonii 4.

Wykonano dodatkowe mocowanie obróbek blacharskich kołkami rozporowymi na ściankach attykowych 60 budynków wielorodzinnych.

W ramach umowy o konserwację budowlaną wykonano drobne remonty wynikające ze zwykłej eksploatacji.

Remonty dźwigów osobowych i meblowych:

W roku 2022 wykonywane były tylko naprawy bieżące, wynikające ze zwykłej eksploatacji.

Prace instalacyjne sanitarne:

W ramach umowy o konserwację instalacji sanitarnych wykonano w trybie awaryjnym, drobne remonty instalacji polegające na wymianie pojedynczych pionów instalacji z. w. i c. w., kanalizacji oraz wymianie pękniętych grzejników c.o.

Prace instalacyjne elektryczne:

Wykonano zasilenie oświetlenia kl. nr I w budynku przy ul. Bacewiczówny 4

Wymieniono wentylator na dachu budynku Zamiany 9 (kl. nr II).

Wymieniono 3 słupy latarni ulicznych – 1 szt. na ul. ZWM i 2 szt. na ul. Zamiany.

Wymieniono przewody instalacji oświetleniowej wraz z wymianą opraw na oprawy LED w budynku przy ul. Zamiany 5 kl. nr II.

Zlikwidowano słup latarni w zamian montując oprawę oświetlenia terenu na konstrukcji altany śmietnikowej przy budynku ZWM 8.

Projekty, ekspertyzy.

Wykonano projekt remontu ciągu pieszo-jezdnego i chodników w rejonie budynków Koncertowa 7,9 i 11.

Wykonano projekt budowy miejsc parkingowych w pasie drogowym ul. Rodowicza „Anody” na wysokości budynków Lachmana 1 i Lachmana 2.

Wykonano projekt remontu ciągu pieszo-jezdnego i chodnika w rejonie budynków Lachmana 6 i ZWM 8.

Wykonano projekt budowy miejsc postojowych w pasie drogowym ul. B. Bartoka przy budynku Symfonii 5.

Wykonano projekt remontu chodników i ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy budynkami Lachmana 2 i Lachmana 4.

Wykonano projekt budowlano-architektoniczny dla wymiany schodów zewnętrznych do kl. nr II w bud. przy ul. Koncertowej 6.

Wykonano opracowanie dotyczące możliwości dobudowy

dźwigów osobowych do klatek schodowych wybranych budynków z szacunkowymi kosztami dobudów.

Wykonano ekspertyzę dot. rozwiązań zamiennych dla drogi pożarowej przy budynku Bacewiczówny 2.

Wykonano audyty określające techniczne możliwości i ekonomiczną opłacalność montażu podzielników kosztów ciepła we wszystkich budynkach Spółdzielni.

Pozostała działalność spółdzielni:

Wymieniono tablicę licznikową w lokalu użytkowym w budynku przy ul. Lachmana 6.

Wykonano instalację elektryczną do zasilenia zasilaczy UPS w Domu Kultury STOKŁOSY.

Wykonano nową instalację elektryczną dla zasilania lokalu użytkowego (własność Spółdzielni) w pawilonie Pasaż Stokłosy 11 wraz z zabudową linii WLZ z wygradzeniem rozdzielni głównej od innych lokali użytkowych

Wykonano częściową naprawę dachu z wymianą wpustów dachowych i częściowo obróbek blacharskich pawilonu przy ul. Pasaż Stokłosy 11.

Przeglądy wymagane Ustawą Prawo Budowlane – Utrzymanie obiektów budowlanych:

Ponadto w ramach działalności Działu Technicznego wykonano następujące przeglądy:

Przeglądy instalacji gazowych w budynkach wielorodzinnych.

Przeglądy instalacji gazowych w pawilonach wolnostojących

FUNDUSZ REMONTOWY 2022

WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY 2022				WYDATKI 2022			31.12.2022r.
FUNDUSZ REMONTOWY	BO 01.01.2022	WYKONANIE W ZŁ	PLAN ZŁ	WYKONANIE W %	WYKONANIE W ZŁ	PLAN ZŁ	WYKONANIE W %	WYNIK WYK.PRZYCHODY-WYK.KOSZTY
BUDYNKI WIELORODZINNE	928 098,45	5 154 431,51	4 688 609	109,94	1 232 981,45	1 963 000	62,81	4 849 548,51
BUDYNKI WIELORODZINNE dźwigi osobowe	2 007 292,19	658 149,04	658 144	100,00	66 363,49	70 000	94,80	2 599 077,74
DOMY JEDNORODZINNE	145 846,95	67 555,30	36 838	183,38	32 227,44	33 000	97,66	181 174,81
GARAŻ JASTRZĘBOWSKIEGO 14	-250 118,87	53 694,77	52 009	103,24	15 071,86	51 000	29,55	-211 495,96
GARAŻ BARTOKA 6	-221 928,52	55 333,60	53 641	103,16	15 234,56	21 000	72,55	-181 829,48
RAZEM:	2 609 190,20	5 989 164,22	5 489 241	109,11	1 361 878,80	2 138 000	63,70	7 236 475,62

– przy ul. ZWM 9 i Pasaż Stokłosy 11.

Przeglądy instalacji gazowych w domach jednorodzinnych.

Przeglądy zbiorczych przewodów wentylacji grawitacyjnej w budynkach wielorodzinnych.

Przeglądy indywidualnych przewodów wentylacji grawitacyjnej w pawilonach wolnostojących.

Przeglądy indywidualnych przewodów wentylacji grawitacyjnej i spalinowych w domach jednorodzinnych.

Przeglądy urządzeń p.poż. w budynkach przy ul. Zamiany 18, Koncertowej 7 i Symfonii 2 wraz z usunięciem stwierdzonych usterek.

Przegląd urządzeń p.poż. w Domu Kultury wraz z usunięciem usterek.

Przegląd wraz z usunięciem usterek sygnalizacji p.poż w pawilonie nr 415 przy ul. Jastrzębowskiego 22.

Przeglądy budowlane budynków wielorodzinnych, pawilonów wolnostojących, garaży wolnostojących, wykonywane co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022

Sprawozdanie finansowe to bilans i rachunek zysków i strat sporządzony na dzień 31.12.2022 r.

AKTYWA

Aktywa obejmują majątek Spółdzielni, który można podzielić na aktywa trwałe i aktywa obrotowe. Aktywa trwałe stanowią 73% i są to rzeczowe aktywa trwałe. Główną grupą rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki i budowle, których wartość netto po umorzeniach wynosi 88 624 tys. zł. Aktywa obrotowe to należności i środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, ich suma na 31.12.2022 r. wynosi 34 218 tys. zł i stanowią 27 % ogólnej sumy bilansowej. Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) stanowią 20 % ogólnej sumy bilansowej i wynoszą na 31.12.2022 r. 25 385 tys. zł i wzrosły w stosunku do roku 2021 o 10 332 tys. zł

PASYWA

Pasywa bilansu stanowią fundusze podstawowe, które są źródłem finansowania majątku spółdzielni, zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe oraz rozliczenia międzyokresowe. Fundusze własne na 31.12.2022 r. wynoszą 86 837 tys. zł i stanowią 68 % ogólnej sumy bilansowej. Suma zobowiązań krótkoterminowych, długoterminowych i rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2022 r. wynosi 21 206 tys. zł i stanowi 17 % sumy bilansowej.

Rachunek zysków i strat jest jednym z podstawowych elementów sprawozdania finansowego i obrazuje ogólny wynik finansowy spółdzielni. Rachunek zysków i strat wykazuje na 31.12.2022 r. zysk netto w kwocie 4 098 tys. zł. Przychody finansowe oraz pozostałe przychody operacyjne wynoszą łącznie 3 518 tys. Koszty finansowe oraz pozostałe koszty operacyjne wynoszą łącznie 1 517 tys. zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi na 31.12.2022r. -946 tys. zł

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, z podatku tego zwolnione są dochody uzyskiwane z gospodarki

zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Pozostała zaś działalność gospodarcza (dzierżawa, najem lokali użytkowych oraz pozostała działalność statutowa) podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, który w roku 2022 wyniósł 592 tys. zł, a o przeznaczeniu zysku netto w wysokości 4 098 tys. zł na tej działalności zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni STOKŁOSY.

Płynność finansowa spółdzielni jest na dobrym poziomie i nie występują zagrożenia kontynuacji działalności w 2023r.

Sprawozdanie finansowe poddano badaniu przez Biegłego Revidenta i uzyskano pozytywną opinię, potwierdzającą, rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni.

ZARZĄD SBM STOKŁOSY

Pełne sprawozdanie Zarządu za 2022 r. znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce: Do pobrania/XV Walne Zgromadzenie a także jest udostępniane w biurze Spółdzielni.



Kogo mam się radzić?

-  anonimów
-  ekspertów
-  zwolenników remontów klatek schodowych
-  strony internetowej spółdzielni
-  Zarządu
-  obcych
-  zwolenników oszczędzania energii
-  Rady Nadzorczej

Nasze Stokłosy

Wydawca: SBM „Stokłosy”
02-786 Warszawa, ul. Jastrzębowskiego 22,
tel. 22 545-30-20; gazetastoklosy@stoklosy.com.pl
Redaktor naczelny: Andrzej Rogiński
Skład i łamanie: Jan Kurzawa
Zdjęcia: Andrzej Rogiński
Druk: ZPR Media S.A.
ISSN 2720-6750
Wydanie nr 5, nakład: 4800 egz.

Redakcja nie odpowiada za treść ogłoszeń
Członkowie Spółdzielni mogą zamieszczać nieodpłatnie ogłoszenia drobne, niezwiązane z działalnością gospodarczą.

SZTORM w Galerii U

Galeria U, działająca pod skrzydłami Domu Kultury Stokłosy, przygotowuje się do międzynarodowej oraz interdyscyplinarnej wystawy, artystów skupionych wokół Gdańskiej Akademii Sztuk Pięknych. Kolektyw działający pod nazwą SZTORM, to jak mówią sami artyści: „Grupa trójmiejskich artystów, zrzeszona z chęci tworzenia sztuki, działająca wspólnie i osobno... Naszą główną intencją, jest ukazanie zróżnicowanych form wymowy artystycznej, tak odmiennej, jak każdy z członków naszego kolektywu.” Różnorodność jest jedną z głównych cech, które oddają charakter tego niezwykle ciekawego, i z pewnością inspirującego przedsięwzięcia.

Goście odwiedzający wystawę będą mogli zapoznać się między

innymi z twórczością malarską, rzeźbą, instalacją artystyczną, a także muzyką. SZTORM reprezentuje jedenastu artystów wśród, których znajdują się też twórcy z Włoch i Hiszpanii. Wśród absolwentów jak i obecnych studentów gdańskiej ASP działających w ramach grupy są: Agata Polikowska, Angel Pedromo, Zuzanna Lech, Marcel Brański, Marcin Szymczak, artyści tworzący pod pseudonimami Defurion oraz Among Scratches, a także Jakub Zając, związany zawodowo z uczelnią. Skład kolektywu uzupełniają neurofizjoterapeuta z zawodu i samouk w dziedzinie komiksu i malarstwa cyfrowego Grzegorz Stanek oraz jednoosobowy projekt muzyczny Mila Cloud, który podczas wystawy będzie odpowiadał za wrażenia dźwiękowe.

Wartym odnotowania jest fakt, iż wystawa została objęta patronatem honorowym przez Prezydenta Miasta Gdańsk Aleksandrę Dulkiewicz. Co stanowi zasłużone wyróżnienie dla samych artystów, jak również powód do dumy dla Domu Kultury Stokłosy i Galerii U. Organizowanie wydarzeń kulturalnych, które promują młodych artystów, na zasadzie partnerskiej współpracy między dwoma miastami wpisuje się w misję placówki i stanowi kierunek rozwoju dla przyszłych działań Galerii. Otwarcie wystawy zaplanowane jest na 15 lipca. Prace będzie można podziwiać przez okres wakacyjny, a wstęp na wernisaż oraz zwiedzanie będzie bezpłatny.

W.P.

Odmienny zakres usług

dokończenie ze strony 10
surowców wtórnych; Dbanie o utrzymanie we właściwym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym terenów, którymi władza Spółdzielnia, stanowiących otoczenie budynków, w tym altan śmietnikowych oraz odcinków ulic wraz z ich oświetleniem z wyłączeniem ogrodzonych terenów przypisanych wyłącznie do poszczególnych domów; Wykonywanie niezbędnych, przewidzianych przepisami prawa, przeglądów; Wywieszanie na tablicy informacyjnej w zespole domów jednorodzinnych informacji, porządkowych i administracyjnych, zawierających m.in. informacje o ważnych telefonach do straży

pożarnej, pogotowia ratunkowego, policji, straży miejskiej, zgłaszaniu awarii itp., oraz o funkcjonowaniu biura Spółdzielni i podmiotów obsługujących zasoby Spółdzielni.

Zakres zadań dla tych dwóch rodzajów domów odzwierciedlony jest w odmiennej wysokości opłat. Przykładowo za ogrzewanie budynków płać domkowicze, Spółdzielnia nie pobiera na ten cel opłaty co ma związek z niższym odpisem na fundusz remontowy. Nie płać też za dźwigi bo ich nie mają. Za to płać większe kwoty podatku od nieruchomości i opłaty za dzierżawę terenu.

ARO

SZTØRM:
WYSTAWA P/T: BURZA
wernisaż: 15.07.2023
GODZ.: 18.59
.GALERIA "U". WARSZAWA
UL. LACHMANA 5, DK Stokłosy



PATRONAT HONOROWY
Prezydent
Miasta Gdańska



STOKŁOSY
SBM STOKŁOSY

STOKŁOSY
DOM KULTURY STOKŁOSY

