

Walne Zgromadzenie SM Waszyngtona 17-12-2024r.

Do protokołu z Walnego Zgromadzenia zwołanego na 06-18 grudnia 2024r.

Ocena działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz ocena Sprawozdania Finansowego dokonana na I części i na V części Walnego Zgromadzenia.

1. Od lat Rada Nadzorcza nie pełni funkcji kontrolnych i samodzielnych. Taka sytuacja jest niezwykle szkodliwa i dla Spółdzielni i dla jej członków. Brak kompetencji i właściwej kontroli stwarza warunki do samo władzy i wykluczenia członków Spółdzielni z możliwości uczestniczenia w sprawach dotyczących przynajmniej ich nieruchomości.
2. Niewypełnianie przez Zarząd i Radę Nadzorczą ustawowych i statutowych obowiązków poprzez nieudzielanie odpowiedzi na wnoszone pisma, skargi oraz wnioski, w tym o sporządzenie kalkulacji opłat, czy też o wyjaśnienie istotnych wątpliwości w analizach i planach gospodarczych.
3. Wzbudzające poważne zaniepokojenie mieszkańców dążenie Zarządu do zaciągania wielomilionowych kredytów na nieuzasadnione inwestycje. Planowanie i wydatkowanie na ten cel środków finansowych bez jakiegokolwiek konsultacji i wiedzy mieszkańców.
4. Ignorowanie zgłoszeń dotyczących niezgodnego z Prawem budowlanym wykonywania przeglądów budowlanych w nieruchomości nr 6 zwiększających czterokrotnie koszty oraz podawanie w pismach niezgodnej ze stanem faktycznym powierzchni zabudowy.
5. Bezprawne odrzucenie przez Zarząd czterech projektów uchwał wniesionych prawidłowo przez dużą grupę członków na podstawie art.8(3).11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na Walne Zgromadzenie.
6. Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza miała obowiązek zlecić niezależnemu biegłemu rewidentowi badanie sprawozdania finansowego, a opinię z tego badania wyłożyć na 21 dni przed Zebraniem. Niepoddawanie od kilku lat Sprawozdań Finansowych badaniu przez biegłego rewidenta, stanowi naruszenie §76 i §92 Statutu Spółdzielni. Z uwagi na zapisy statutowe badanie jest obowiązkowe. Dodatkowo w sytuacji podważania przez Zarząd i RN kompetencji i prawidłowości prowadzenia księgowości przez zwolnionego Głównego Księgowego i czasowej niemożności dokonania faktycznej weryfikacji, proponowanie Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzanie Sprawozdania Finansowego jest namawianiem do kupowania kota w worku. Przyjęcie takiego Sprawozdania byłoby daleko ryzykowne i nieroztropne.
7. Brak wykonanej Analizy działalności Spółdzielni za 2023 rok. Rada Nadzorcza ignorowała wnioski w tej sprawie, a także uchwaliła Plan Gospodarczy na 2024 rok bez znajomości podstawowych danych z wykonania roku 2023. Ignorowała też ważne pytania w sprawie przyjętego planu.
8. Przedstawianie przez Zarząd nieuprawnionego poglądu, że z §96 ust.3 Statutu wynika podział nadwyżki bilansowej w proporcji do powierzchni lokali, co w oczywisty sposób prowadzi do nieproporcjonalnie olbrzymiego uprzywilejowania nieruchomości użytkowych, a w konsekwencji konkretnych członków jak np. właściciela PREDOMU (powierzchnia 2556 m²), który zyskuje ponad 60 razy większą korzyść finansową niż członkowie nieruchomości mieszkalnych. Przy takim podziale wskazane by było ograniczenie powierzchni udziałowej lokali użytkowych do średniej powierzchni lokali mieszkalnych, czyli do ok. 40 m². Powstaje tu pytanie o cel takiego uprzywilejowania i finansowania właściciela PREDOMU, tym bardziej że jest to lokal wyodrębniony.
9. Wydatkowanie 200 tys. zł na oprogramowanie do biura Zarządu. Pomijając fakt absurdałnej ceny powszechnego prostego systemu, wydatkowanie takiej kwoty bez zgody Walnego Zgromadzenia, jest nadużyciem uprawnień. Taki zakup wykracza poza zakres czynności zarządu zwykłego i poza

kompetencje Rady Nadzorczej. Przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej pomniejszone o koszty i podatek muszą w całości wejść do nadwyżki bilansowej. Tylko Walne Zgromadzenie może część nadwyżki przeznaczyć na taki zakup. To samo tyczy się obecnej procedury zawarcia umowy na wykonanie klimatyzacji biura Zarządu za 100 tys. zł.

10. Wykazywanie w nadwyżce bilansowej pozycji, które nie są zyskiem Spółdzielni w rozumieniu ustawy o rachunkowości i w rozumieniu art. 75 Prawa Spółdzielczego. Nadwyżką bilansową w tej Spółdzielni jest wyłącznie zysk z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, czyli dochód z wynajmu lokali własnych pomniejszony o podatek. Reszta pozycji nie jest składową nadwyżką bilansową i powinna być bezpośrednio przeznaczona na cele zgodnie z art. 5.1 uosm jak np. pożyczki z reklam i wynajmu części wspólnych nieruchomości. Natomiast sprzedaż lokali jest wyłącznie zmianą struktury majątku i nie ma nic wspólnego z uzyskiwaniem dochodów z handlu nieruchomościami. Ze Sprawozdania Finansowego wynika też niepokojący wniosek, że od tych pozycji został odprowadzony podatek CIT. Nieustalone i niezweryfikowane dochody finansowe i operacyjne w kwocie ujemnej 101.739,61 zł. Biorąc pod uwagę, że w latach poprzednich dochody na tej pozycji wykazywały wynik dodatni ok. 100 tys. zł, faktyczna strata sumaryczna na tej pozycji wynosi ok. 200 tys. zł. W tabeli 18 Sprawozdania Finansowego został dodany nieustalony koszt 517.754,42 zł. W tych sprawach zostały zadane Głównej Księgowej pytania, niestety otrzymana odpowiedź niczego nie wyjaśnia. Takie sporządzenie Sprawozdań Finansowych ma ewidentny charakter ogłaszania i przedstawiania nieprawdziwych danych z zamiarem wprowadzenia w błąd oraz z zamiarem sprowadzenia i wyrządzenia znacznej szkody majątkowej.