

Do Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Waszyngtona”

04-030 Warszawa
ul. Kinowa 19

Na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 8³ ust.10 i ust.11 żądamy zamieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia (wszystkich jego części) następujących oznaczonych spraw oraz projektów uchwał:

1. Projekt uchwały:

Uchwała Walnego Zgromadzenia SM Waszyngtona w Warszawie
w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok obrotowy 2024.

Działając na podstawie art. 18 §1, art. 18 §2 ust. 5, art. 38 §1 ust. 4, art. 77 ustawy Prawo spółdzielcze, w związku z §67 ust. 4 i §96 ust. 3 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie SM Waszyngtona postanawia:

§1

Nadwyżkę bilansową za rok 2024, w kwocie 1.584.503,52 zł przeznaczyć na zasilenie funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości Spółdzielni w podziale proporcjonalnym do liczby lokali członków Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Uzasadnienie:

Proponowany przez Zarząd oraz RN i stosowany w poprzednich latach podział nadwyżki bilansowej wg powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na fundusze remontowe, nie tylko naruszał przepisy prawa, ale prowadził do olbrzymiego uprzywilejowania dużych lokali usługowych. W szczególności lokal PREDOMU znajdujący się w nieruchomości Kinowa 19, 19a posiadający jedno członkostwo otrzymywał w sposób nieuprawniony i niezgodny z prawem udział w nadwyżce bilansowej wynoszący corocznie ok. 85 tys. zł, podczas gdy pozostali członkowie otrzymywali średnio po ok. 330 zł na lokal. Niewątpliwie Zarząd i Rada Nadzorcza proponując tak nieuczciwy podział nadwyżki bilansowej wg powierzchni użytkowej faworyzowali właścicieli dobrze prosperujących firm usługowych. Nie ma żadnych powodów, żeby członkowie posiadający lokale mieszkalne sponsorowali prywatne lokale usługowe. Podział nadwyżki bilansowej proporcjonalnie do liczby lokali jest przynajmniej w miarę uczciwym rozwiązaniem i najbardziej zgodnym z ustawową równością wszystkich członków w podziale nadwyżki bilansowej.

2. Projekt uchwały:

Uchwała Walnego Zgromadzenia SM Waszyngtona w Warszawie
w sprawie: zmian w Statucie SM Waszyngtona.

§1

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Statucie SM Waszyngtona w § 91 w ten sposób, że: treść § 91 zostaje zastąpiona w całości treścią w brzmieniu:

1. Członków Komitetu Nieruchomości w danej nieruchomości wybierają wyłącznie członkowie Spółdzielni posiadający tytuły prawne do lokali w tej nieruchomości. Komitet

Nieruchomości reprezentuje interesy mieszkańców i użytkowników nieruchomości, w której został powołany.

- 2. Komitet Nieruchomości składa się z 2-5 osób wybieranych na 3-letnią kadencję (odpowiadającą terminowo kadencjom Rady Nadzorczej) w wyborach przeprowadzanych na danej nieruchomości. Wybory organizują członkowie Rady Nadzorczej wybrani w Okręgu Wyborczym obejmującym daną nieruchomość. Jeśli wybory nie zostaną zorganizowane, wówczas wybory przeprowadza Komitet Wyborczy powoływany przez grupę min. 10 uprawnionych w wyborach członków Spółdzielni, a w nieruchomościach liczących poniżej 10 uprawnionych, powoływany jest przez grupę min. 2 uprawnionych w wyborach członków spółdzielni. Te same zasady stosuje się do wyborów uzupełniających skład Komitetu Nieruchomości w trakcie jego kadencji.*
- 3. Komitety Nieruchomości podejmują decyzje większością głosów ujawnioną listą nazwisk na końcu protokołu, pisma, maila lub innego dokumentu.*
- 4. Komitety Nieruchomości zapewniają sobie we własnym zakresie bieżącą obsługę administracyjną i organizacyjną. Na wniosek Komitetu Nieruchomości Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany udostępnić każdorazowo w biurze Spółdzielni pomieszczenie odpowiednie do obrad Komitetu lub Komitetów Nieruchomości. Komitety mogą dysponować na własne potrzeby nieużywanymi pomieszczeniami w nieruchomości.*
- 5. Mandat członka Komitetu Nieruchomości wygasa z chwilą wyboru członków Komitetu Nieruchomości na kolejną kadencję w trzecim roku kalendarzowym po wyborze ustępującego Komitetu. Kadencja członka Komitetu Nieruchomości rozpoczyna się z chwilą ogłoszenia wyników wyborów.*
- 6. Mandat członka Komitetu Nieruchomości wygasa na skutek rezygnacji, śmierci lub upływu kadencji. Członek Komitetu Nieruchomości może zostać odwołany przed upływem kadencji większością głosów ogólnej liczby uprawnionych w wyborach na danej nieruchomości.*
- 7. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani w Okręgu Wyborczym obejmującym daną nieruchomość, mają obowiązek współpracować z Komitetem tej nieruchomości.*
- 8. Członkowie Komitetu Nieruchomości posiadający członkostwo w Spółdzielni mają prawo żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty, umowy oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Mają też prawo do przeglądania umów o pracę zawartych z członkami Zarządu Spółdzielni oraz wszystkich innych dokumentów takich jak np. przyznane nagrody, dodatki do wynagrodzeń itp.*
- 9. Na wniosek Komitetu Nieruchomości Zarząd i Rada Nadzorcza są zobowiązani do zamieszczania na stronie internetowej Spółdzielni dokumentów dotyczących reprezentowanej nieruchomości takich jak:
a) protokoły z przeglądów budowlanych (również z lat wcześniejszych)
b) comiesięczne faktury dostawców wody i ciepła (również z lat wcześniejszych)
c) tabele z wykazem wykonanych robót remontowych z informacją zakresu prac, wyceny inwestorskiej, wartości umowy, stanu funduszu remontowego i innych wskazanych.*
- 10. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zarządu nieruchomością wspólną, wymagają dla ich ważności zgody wyrażonej przez Komitet Nieruchomości reprezentujący daną nieruchomość. Zarząd nieruchomością wspólną należy rozumieć zgodnie z ustawą o własności lokali, a więc podejmowanie decyzji m.in. w sprawach planów gospodarczych, remontowych, modernizacyjnych, przetargów itp. dotyczących części wspólnych danej nieruchomości.*

11. *Komitet Nieruchomości jest zobowiązany do pozyskiwania w zakresie swoich kompetencji i udzielania posiadanych informacji członkom Spółdzielni, których reprezentuje.*

Uzasadnienie:

Jest nie do przyjęcia, żeby niekompetentni członkowie Rady Nadzorczej w sposób całkowicie niekontrolowany dysponowali wielomilionowymi środkami finansowymi i to nieruchomości, w których sami nie mieszkają i których nie znają. Całkowita samowola Zarządu i Rady Nadzorczej nic dobrego mieszkańcom nie przynosi i stwarza warunki do nazwijmy to niegospodarności. Tylko faktyczny nadzór Komitetów Nieruchomości, może zapewnić właściwe dysponowanie majątkiem wszystkich członków Spółdzielni, a w tym funduszami remontowymi. Kluczowe jest tu także odblokowanie dostępu do informacji i dokumentów, który to dostęp jest obecnie przez Zarząd i Radę Nadzorczą całkowicie uniemożliwiony. Brak faktycznej kontroli i brak jakiegokolwiek wpływu członków Spółdzielni stwarza warunki do tworzenia patologicznego układu samo władzy Zarządu i Rady Nadzorczej.

3. Projekt uchwały:

Uchwała Walnego Zgromadzenia SM Waszyngtona w Warszawie
w sprawie: zmian w Statucie SM Waszyngtona.

§1

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Statucie SM Waszyngtona w § 75 w ten sposób, że ust. 1 otrzymuje następujące nowe brzmienie:

Rada Nadzorcza składa się z 6 członków wybranych na trzyletnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni zgłoszonych zgodnie z §69 ust. 5 statutu. W okresie przejściowym do końca bieżącej kadencji członkami Rady Nadzorczej pozostaje 6 członków, którzy otrzymali największą liczbę głosów z uwzględnieniem obowiązującego podziału na okręgi wyborcze. Pozostali członkowie tracą mandaty z chwilą zarejestrowania zmiany w Statucie. Kadencja członka Rady Nadzorczej rozpoczyna się z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej na pierwszym jej posiedzeniu.

§2

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Statucie SM Waszyngtona w § 75 w ten sposób, że zmianie w całości ulega ust.2. otrzymując następujące brzmienie:

Kandydatów z poszczególnych Okręgów Wyborczych umieszcza się alfabetycznie na oddzielnych listach. Pierwszeństwo w uzyskaniu mandatu mają ci kandydaci, którzy uzyskali największą ilość głosów w swoim okręgu wyborczym.

Uzasadnienie:

Sześciuosobowa Rada Nadzorcza jest w zupełności wystarczająca. W dużych Radach Nadzorczych zatracą się odpowiedzialność poszczególnych członków. Większość z nich nie ma żadnych kompetencji i niczego pożytecznego nie wnosi. Jest to tylko obciążenie finansowe i droga do patologicznych układów wzajemnej adoracji, gdzie nikt za nic nie odpowiada, a jedynym czynnikiem kuszącym jest, tak jak w tej Spółdzielni, bardzo wysokie wynagrodzenie od 1900-2800 zł/m-c, co łącznie daje gigantyczny koszt utrzymania Rady Nadzorczej, wobec braku pieniędzy dla np. gospodarzy domów.

4. Projekt uchwały:

Uchwała Walnego Zgromadzenia SM Waszyngtona w Warszawie
w sprawie: zmian w Statucie SM Waszyngtona.

§1

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Statucie SM Waszyngtona w § 80 w ten sposób, że zmianie ulegają punkty 1, 2 i 3 ust.6. Punkty te otrzymują następujące nowe brzmienie:

- 1) przewodniczący Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 2) pozostałym członkom prezydium Rady Nadzorczej 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 3) pozostałym członkom Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Uzasadnienie:

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie może być jedynym decydującym czynnikiem do kandydowania, ponieważ staje się elementem rozgrywek Zarządu. Zarząd ma bardzo duży wpływ na przebieg wyborów, ponieważ uczestniczy we wszystkich częściach walnego i może prowadzić skuteczną agitację w swoim interesie. Wynagrodzenie powinno zapewniać zwrot kosztów własnych, natomiast uczestnictwo w Radzie Nadzorczej powinno mieć charakter społeczny zapewniający bezinteresowność i zaangażowanie w ochronę interesów członków Spółdzielni. Obecne wynagrodzenia w wysokości 2800 zł przewodniczącej, 2300 zł członków prezydium i 1900 zł pozostałych siedmiu członków Rady, to niegospodarność biorąc pod uwagę, że nie ma pieniędzy dla gospodarzy domów. To pokusa dla osób, które nie mają kompetencji i nie zamierzają wypełniać obowiązków nałożonych ustawami. Wynagrodzenia na poziomie 500-700 zł są w zupełności wystarczające i pozbawione czynnika pokusy.

5. Projekt uchwały:

Uchwała Walnego Zgromadzenia SM Waszyngtona w Warszawie
w sprawie: zmian w Statucie SM Waszyngtona.

§1

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Statucie SM Waszyngtona w § 62 w ten sposób, że zmianie w całości ulega ust.2. otrzymując następujące brzmienie:

W związku z tym, że liczba członków Spółdzielni jest większa niż 500 Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na 3 części w następujący sposób:

Część 1 obejmująca nieruchomości:

*Grochowska 338/340, Grochowska 249/251, St. Augusta 3,5,5a, Zbaraska 5,5a,5b,7
Grochowska 331a,333a,333b,335,335a,335b,337,337a,339a
Bliska 8,10,13,14*

Część 2 obejmująca nieruchomości:

Kinowa 19,19a,23,25, Waszyngtona 33

Część 3 obejmująca nieruchomości:

*Waszyngtona 37,39,41,43, Kinowa 24
Grenadierów 67/69, Waszyngtona 45/51, Zbaraska 4,6,14,15*

§2

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Statucie SM Waszyngtona w § 63 w ten sposób, że otrzymuje on następujące nowe brzmienie:

Spółdzielnia zostaje podzielona na 3 Okręgi Wyborcze, odpowiadające poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia. Na każdy z Okręgów Wyborczych przypadają dwa mandaty w Radzie Nadzorczej.

Uzasadnienie:

Obecnie na poszczególne części Walnego Zgromadzenia przychodzi więcej pracowników Spółdzielni niż jej członków. Tak rozdrobnione Walne Zgromadzenie całkowicie blokuje przepływ informacji między członkami i generuje koszty. Na ostatnim Walnym Zgromadzeniu na dwóch jego częściach zostały przedstawione bardzo poważne zarzuty, w tym księgowe i na tych częściach nie udzielono absolutorium i nie przyjęto wszystkich sprawozdań. Niestety te informacje zostały zablokowane dla innych części Walnego Zgromadzenia. Mamy też obecnie jedną dominującą trzykrotnie liczniejszą część związaną z Kinowa 19,19a, która dodatkowo posiada o jeden mandat w Radzie Nadzorczej więcej niż wynika to z proporcji. Im mniejsze rozdrobnienie Walnego Zgromadzenia, tym większa kontrola Spółdzielni przez członków.

6. Projekt uchwały:

Uchwała Walnego Zgromadzenia SM Waszyngtona w Warszawie
w sprawie: zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej SM Waszyngtona.

§1

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej w § 2 ust. 1 poprzez wykreślenie punktów 24 i 25.

§2

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej w § 3 w ten sposób, że ust. 1 i 2 otrzymują następujące nowe brzmienie:

- 1. Rada Nadzorcza składa się z 6 członków wybranych na trzyletnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni zgłoszonych zgodnie z §69 ust. 5 statutu. W okresie przejściowym do końca bieżącej kadencji członkami Rady Nadzorczej pozostaje 6 członków, którzy otrzymali największą liczbę głosów z uwzględnieniem obowiązującego po zmianie podziału na okręgi wyborcze. Pozostali członkowie tracą mandaty z chwilą zarejestrowania zmiany w Statucie. Kadencja członka Rady Nadzorczej rozpoczyna się z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej na pierwszym jej posiedzeniu*
- 2. Spółdzielnia zostaje podzielona na 3 Okręgi Wyborcze, odpowiadające poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia. Na każdy z Okręgów Wyborczych przypadają dwa mandaty w Radzie Nadzorczej.*

§3

Walne Zgromadzenie dokonuje zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej w § 14 w ten sposób, że zmianie ulegają punkty 1, 2 i 3 ust.1. Punkty te otrzymują następujące nowe brzmienie:

- 1) przewodniczący Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,*
- 2) pozostałym członkom prezydium Rady Nadzorczej 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,*
- 3) pozostałym członkom Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.*

Uzasadnienie:

Sześciuosobowa Rada Nadzorcza jest w zupełności wystarczająca. W dużych Radach Nadzorczych zatracą się odpowiedzialność poszczególnych członków. Większość z nich nie ma

żadnych kompetencji i niczego pożytecznego nie wnosi. Jest to tylko obciążenie finansowe i droga do patologicznych układów wzajemnej adoracji, gdzie nikt za nic nie odpowiada. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie może być jedynym decydującym czynnikiem do kandydowania, ponieważ staje się elementem rozgrywek Zarządu. Zarząd ma bardzo duży wpływ na przebieg wyborów, ponieważ uczestniczy we wszystkich częściach walnego zgromadzenia i może prowadzić skuteczną agitację w swoim interesie. Obecne wynagrodzenia w wysokości 2800 zł przewodniczącej, 2300 zł członków prezydium i 1900 zł pozostałych siedmiu członków Rady, to niegospodarność biorąc pod uwagę, że nie ma pieniędzy dla gospodarzy domów. To pokusa dla osób, które nie mają kompetencji i nie zamierzają wypełniać obowiązków nałożonych ustawami. Wynagrodzenia na poziomie 500-700 zł są w zupełności wystarczające i pozbawione czynnika pokusy i manipulacji wyborami.

Podpisy członków Spółdzielni SM Waszyngtona w Warszawie z dnia 08-05-2025r. pod sześcioma projektami uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024, zmian w statucie i zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej wnoszonymi na Walne Zgromadzenie Członków SM Waszyngtona zwołane w sześciu częściach w dniach od 26 maja 2025 do 12 czerwca 2025:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. [REDACTED]