



BIULETYN

INFORMACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JELONKI"

WYDANIE POŚWIĘCONE GŁOSOWANIU UCHWAŁ PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE



Tegoroczne głosowanie obejmuje aż 31 uchwał. 16 z nich, związanych jest z rocznym cyklem działalności Spółdzielni, w którym udzielane jest absolutorium Członkom Zarządu oraz zatwierdzeniu podlega sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie Rady Nadzorczej, a także sprawozdania finansowe.

Zatwierdzenie dwóch sprawozdań finansowych otwiera drogę do możliwości podziału nadwyżki bilansowej wypracowanej w 2023 i 2024 roku, w łącznej kwocie **5 744 711,44 zł** (2023 rok - **3 307 803,87 zł**, 2024 rok - **2 436 907,57 zł**.) Zaproponowany podział spowoduje m.in. zasilenie funduszu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co chroni członków Spółdzielni przed drastycznym wzrostem opłat.

Rozpatrzeniu podlegają także wnioski polustracyjne, opisane syntetycznie w treści uchwały. To wynik kilkumiesięcznej pracy zespołu lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, badających działalność Spółdzielni, którzy swoje uwagi sformułowali w liście polustracyjnym. Pełna treść protokołu, a także wnioski z lustracji dostępne są dla członków w sposób ciągły.

Zaproponowano także uzupełnienie składu Rady Nadzorczej obecnej kadencji (do 2026 roku) o 4 osoby. Wakaty na tych stanowiskach wynikają ze złożonych w trakcie kadencji rezygnacji członków Rady. Należy zaznaczyć, że w 2026 roku zostanie wybrany nowy, pełny skład Rady Nadzorczej.

Głosowaniu będzie podlegać także 14 projektów uchwał zgłoszonych przez trzech członków Spółdzielni. Treść uchwał i wniosków dostępna jest na stronie oraz w jej siedzibie. Ponadto wpłynęła 1 poprawka do proj. uchwały.

GDZIE MOŻNA ZAGŁOSOWAĆ?

Osiedlowy Klub Kultury SM "Jelonki"
ul. mjr. H. Sucharskiego 3

KIEDY MOŻNA ZAGŁOSOWAĆ?

10.06 (wtorek), godz. 9:00-13:00,
11.06 (środa), godz. 15:00-20:00,
12.06 (czwartek), godz. 16:00-20:00,
13.06 (piątek), godz. 7:00-11:00,
14.06 (sobota), godz. 12:00-16:00,
15.06 (niedziela), godz. 12:00-16:00,
16.06 (poniedziałek) godz. 16:00-20:00,
17.06 (wtorek) godz. 15:00-20:00,
18.06 (środa) godz. 7:00-11:00,
20.06 (piątek), godz. 9:00-13:00,
21.06 (sobota), godz. 12:00-16:00,
22.06 (niedziela), godz. 12:00-16:00,
23.06 (poniedziałek), godz. 15:00-20:00,
24.06 (wtorek) godz. 9:00-13:00.

JAK MOŻNA ZAGŁOSOWAĆ?

osobiście, okazując dokument
tożsamości ze zdjęciem
lub udzielając pełnomocnictwa
(formularz dostępny w siedzibie
Spółdzielni lub na stronie
www.smjelonki.pl)

Czego dotyczą projekty uchwał dołączone do zawiadomienia?

Uchwały od 1/2025 do 16/2025, które Członkowie Spółdzielni otrzymali wraz z zawiadomieniem o głosowaniu dotyczą: sprawozdań, udzielenia absolutorium, a także rozpatrzenia wniosków z lustracji. Wśród sprawozdań są te, dotyczące 2023 roku i nadal niepodzielonej nadwyżki bilansowej. Poniżej przedstawiamy krótki opis, projektów uchwał.

Projekt uchwały nr 1/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” za 2023 rok, który zarekomendowała Rada Nadzorcza.

Przedmiotem jest przyjęcie skorygowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok. Wprowadzone zostały korekty historycznych sald dotyczących nierozliczonych należności i zobowiązań, które po korekcie spowodowały zwiększenie wyniku finansowego. Poprawione sprawozdanie ponownie przedstawiono do zbadania biegłemu rewidentowi i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Projekt uchwały nr 2/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok, który zarekomendowała Rada Nadzorcza.

Członkowie Spółdzielni mają prawo uczestniczyć w zyskach z działalności Spółdzielni poprzez dokonanie podziału nadwyżki bilansowej. Nadal niepodzielona jest nadwyżka za 2023 rok w kwocie 3 307 803,87 zł. Aby dokonać jej podziału, konieczne jest także podjęcie uchwały 01/2025 dotyczącej zatwierdzenia skorygowanego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie za 2023 r.

Projekt uchwały nr 3/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” za 2023 r., który zarekomendowała Rada Nadzorcza.

Sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w sposób syntetyczny opisuje całokształt działań Spółdzielni. Zatwierdzanie sprawozdań Zarządu przez Walne Zgromadzenie to nie tylko formalność, ale niezbędny

element zapewniający prawidłowe funkcjonowanie spółdzielni i ochronę interesów jej członków.

Projekt uchwały nr 4/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” za 2024 rok, który zarekomendowała Rada Nadzorcza.

Jak co roku, Członkowie głosują w celu zatwierdzenia sprawozdania finansowego, będącego kluczowym dokumentem definiującym kondycję finansową każdej spółdzielni. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” było badane przez biegłego rewidenta, który nie zgłosił do niego zastrzeżeń.

Projekt uchwały nr 5/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024, który zarekomendowała Rada Nadzorcza.

W ślad za zatwierdzeniem sprawozdania finansowego, Członkowie dokonają podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok w kwocie 2 436 907,57 zł, która, w proporcjonalnej kwocie, pokryje m.in koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).

Projekt uchwały nr 6/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” za 2024 r., który zarekomendowała Rada Nadzorcza.

Jak co roku Członkowie głosują w celu zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej. Od tego roku dokument ten sporządzany jest w bardziej przejrzystej formie, pozwalającej łatwiej odnaleźć kluczowe informacje. Biegły rewident zaopiniował pozytywnie sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2024 rok, nie zgłaszając uwag.

Projekt uchwały nr 7/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie za 2024 rok.

Głosowaniu poddawane jest sprawozdanie Rady Nadzorczej, która na co dzień nadzoruje i kontroluje działalność Spółdzielni. Jej sprawozdanie szczegółowo opisuje, w jaki sposób wywiązywała się z obowiązków w tym okresie, jakie

przeprowadziła kontrole, jakie wnioski i zalecenia sformułowała. To moment, w którym Rada Nadzorcza rozlicza się ze swoich działań i uzyskuje potwierdzenie, że należycie wypełniała swoją funkcję.

Projekty uchwał nr 8/2025, 9/2025, 10/2025, 11/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie udzielenia absolutorium Panu Radosławowi Puckowi, pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu (od 1.01.2024 r. do 31.12.2024r.), oraz Zastępcom Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, kolejno: Pani Hannie Hermanowskiej (od 1.01.2024 r. do 7.03.2024 r.), Panu Andrzejowi Kowalskiemu (od 18.03.2024 r. do 1.05.2024 r.), Panu Janowi Kozłowskiemu (od 1.05.2024 r. do 31.12.2024 r.).

Absolutorium, jest formalnym potwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie, że Zarząd w minionym okresie wykonywał swoje obowiązki zgodnie z prawem i interesem Spółdzielni, zarówno w zakresie zarządzania finansami, jak i całokształtem działalności Spółdzielni.

Projekt uchwały nr 12/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie rozpatrzenia i zatwierdzenia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności w latach 2021-2023 Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”.

W ślad za przeprowadzoną przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracją pełną działalności spółdzielni w latach 2021-2023, wnioski z niej płynące podlegają rozpatrzeniu przez Walne Zgromadzenie. Cały protokół, a także list polustracyjny wraz z wnioskami dostępne są dla Członków, zaś stan ich realizacji jest corocznie monitorowany.

Projekty uchwał nr 13/2025, 14/2025, 15/2025, 16/2025 Walnego Zgromadzenia, w sprawie wyboru członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” na okres do końca kadencji 2023-2026.

Dotyczą uzupełnienia Rady do statutowego składu 15 osób, do końca trwania obecnej kadencji. Pełny skład Rady Nadzorczej pozwoli na sprawne funkcjonowanie tego organu w obszarach: techniczno-eksploatacyjnym, prawnym, organizacyjnym, regulacji gruntów i gospodarki lokalami, a także niezwykle istotnej komisji rewizyjnej.

Manipulacja faktami to coraz częstsze zjawisko



Wraz ze zbliżającym się głosowaniem uchwał przez Walne Zgromadzenie, pojawia się coraz więcej nieprawdziwych, niekompletnych i wybiórczo przedstawionych informacji. W odpowiedzi na to, wyjaśniamy najczęściej pojawiające się fałszywe informacje.

Sprawozdania (z działalności oraz finansowe), raporty biegłego rewidenta i protokoły z lustracji to obszerne dokumenty, które w sposób kompleksowy obrazują stan Spółdzielni. Niebezpiecznym i coraz częstszym zjawiskiem są przy tym domorośli „eksperci”, którzy pod płaszczykiem sensacyjnego ujawnienia „szokujących danych” o „katastrofalnej” kondycji Spółdzielni, prowadzą w rzeczywistości swoją własną kampanię niejasnych interesów.

Ujemny wynik funduszu GZM

Problem ujemnego wyniku finansowego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi znany jest w naszej Spółdzielni od lat, a sprowadza się do tego, że naliczane opłaty są niższe od poniesionych kosztów.

Galopujące od kilku lat ceny towarów, mediów i wszystkich innych materiałów drenują portfele gospodarstw domowych - nie tylko w naszej Spółdzielni. W ślad za tym wzrostem cen niestety konieczne są podwyżki opłat, aby i tak ujemny wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie pogarszał się jeszcze bardziej. Najprostszym rozwiązaniem byłaby radykalna podwyżka opłat, które zniwelowałyby stratę. To prosta droga do tragedii w domowych budżetach członków Spółdzielni. Spółdzielnia, posiadając w zasobach m.in. lokale

użytkowe w budynkach mieszkalnych i pawilonach, czerpie z nich dochód.

Rozwiązaniem, które nie jest idealne, jest przeznaczenie części tych dochodów właśnie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Ten mechanizm pozwala przede wszystkim uniknąć skokowego wzrostu opłat.

Należy w tym miejscu wrócić do podstawowej kwestii - jaki jest cel działania spółdzielni mieszkaniowej. Głównym jej celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych (i innych) członków spółdzielni, a także ich rodzin. Z pewnością ochrona Członków Spółdzielni przed drastycznym wzrostem opłat, mieści się w tym celu.

Należy zadać sobie pytanie co jest ważniejsze: fundusz GZM czy dbanie o mieszkańców poprzez minimalizowanie opłat?

Certyfikaty PKO

Kolejną manipulacją, jaka się pojawiła w ostatnim czasie, jest kwestia posiadanych przez Spółdzielnię certyfikatów PKO S.A. Spółdzielnia posiadała certyfikaty PKO S.A. o wartości **2 477 020 zł** i sprzedała je z zyskiem – odsetkami wynoszącymi **67 340 zł**. Czyli w efekcie Spółdzielnia uzyskała **2 544 360 zł**.

Fundusz remontowy

Następnym pojawiającym się nieprawdziwym zarzutem jest to, że fundusz remontowy „nie pozwala niektórym budynkom na posadzenie roślin gdy w innym miejscu realizowana jest droga przeciwpożarowa”.

Fundusz remontowy ma przejrzyste zasady, co roku konsultowany jest z Radami Budynków, a następnie uchwalany w planie gospodarczym przez Radę Nadzorczą. Warto przy tym zadać pytanie czy Rada Budynku właściwie zdefiniowała potrzeby swojego budynku.

Należy przy tym dodać, że zestawianie inwestycji mającej na celu ochronę przeciwpożarową z sadzeniem rabatki, w kontekście niedawnego pożaru przy ul. Synów Pułku jest nie na miejscu.

Milionowe straty Spółdzielni

Następnym chybionym zarzutem jest rzekome 11 mln zł „czynnych rozliczeń międzyokresowych” na które składa się 4,5 mln zł niedoborów z eksploatacji i 6,85 mln zł opłat za bezumowne użytkowanie gruntu.

Kwestia 4,5 mln zł została już wyjaśniona wyżej przy gospodarce zasobami mieszkaniowymi, natomiast na kwotę 6,85 mln zł składają się niezaliczone w koszty działalności bieżącej Spółdzielni, opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu.

Zarządy, na czele których stali poprzedni Prezesi Zarządu, nie płaciły faktur wystawianych przez M.St. Warszawa za bezumowne korzystanie z gruntu. Nie były też one księgowane. Leżały w szufladzie i prawdopodobnie czekały na lepsze czasy..

Niezapłacone faktury zahamowały proces regulacji gruntów, na którym stoi część budynków Spółdzielni, Co więcej, Miasto Stołeczne Warszawa wystąpiło z powództwem o zapłatę. Aktualny Zarząd uregulował tę kwestię, zapłacił zaległości i bieżące zobowiązania, a powstałą kwotę rozlicza w latach, aby nie obciążać mieszkańców tak pokaźną kwotą jednorazowo.

Spółdzielnia będzie z całą stanowczością bronić Członków przed manipulacjami oraz rozpowszechnianiem nieprawdziwych informacji na temat jej stanu finansowego oraz działalności. Taki też cel miała trwająca przed głosowaniem seria konsultacji dla Członków Spółdzielni, podczas których merytorycznie, u źródła, można było zasięgnąć informacji i rozwiązać wątpliwości w oparciu o dokumenty.

Pojawia się coraz więcej niepodpisanych "fałszywek" podszywających się pod komunikaty Spółdzielni.

Warto pamiętać, że wszystkie ważniejsze Pisma Spółdzielni opatrzone są pieczęcią i numerem oraz są podpisane przez uprawnione osoby.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej

W głosowaniu Walne Zgromadzenie zdecyduje o wyborze czterech nowych członków Rady Nadzorczej, którzy będą pełnić funkcję do końca obecnej kadencji, tj. do czerwca 2026 roku. Poniżej przedstawiamy krótkie notatki przekazane przez kandydatów.

1. KARINA JANKOWICZ-KRASUSKA

"Ubiegam się o Państwa zaufanie i miejsce w Radzie Nadzorczej, jako wieloletni mieszkaniec oraz członek Rady Budynku ulicy Mjr. H. Sucharskiego. Kandyduję, ponieważ wierzę, że moja perspektywa i chęć działania na rzecz dobra wspólnego będą cennym wkładem w rozwój i stabilność. Zależy mi na transparentnym zarządzaniu, optymalizacji kosztów oraz podejmowaniu decyzji, które poprawią komfort i jakość życia Mieszkańców."

2. ANDRZEJ KOWALAK

"Z rodziną mieszkamy w SM Jelonki od 2001 roku. Angażowałem się w porządkowanie placów zabaw na osiedlu, byłem też wybrany do Rady Budynku, zbierałem podpisy w trakcie akcji ratowania naszego Parku przed zabudową. Chciałbym pomóc w uzyskaniu praw własności mieszkańców do gruntu pod blokami."

3. DOMINIKA OGONOWSKA

"Mam 44 lata. Od urodzenia mieszkam przy ul. Borowej Góry 7. Stawiam na bezpieczeństwo, sprawiedliwość i równe traktowanie mieszkańców. Pełniąc funkcję Zastępcy Przewodniczącego w Radzie Budynku nauczyłam się słuchać mieszkańców i wiem, że informacje muszą być przekazywane rzetelnie i transparentnie."

4. WIESŁAW SKRZYŃSKI

"Jestem długoletnim członkiem Spółdzielni, mieszkańcem ulicy Puszczy Solskiej. Chciałbym aktywnie uczestniczyć dla dobra mieszkańców i członków Spółdzielni."

5. BOŻENNA SZYDZIAK

"Posiadam wieloletnie doświadczenie w spółdzielczości, pracowałam w innej Spółdzielni ponad 40 lat, zagadnienia Spółdzielni nie są mi obce. Obecnie działam w Radzie Budynku przy ul. Puszczy Solskiej co pomaga dobrze spojrzeć na prace wykonywane na budynkach oraz potrzeby mieszkańców."

Szanowni Członkowie Spółdzielni,

w związku z najbliższym głosowaniem projektów uchwał, m.in. tych zgłoszonych przez 3 Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”, pragniemy zwrócić Państwa uwagę na bardzo istotną kwestię.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” liczy 15 osób (zgodnie z § 92 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” „Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 15 osób.”), zdolna jest do podejmowania decyzji/uchwał w składzie min. 8 osób. Aktualnie liczba jej członków to 11 osób, stąd wybory uzupełniające.

W sytuacji, kiedy 10 obecnych członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zostanie odwołanych (3 Członków Spółdzielni złożyło projekty uchwał o odwołanie łącznie 10 Członków Rady Nadzorczej), a czterech nowych członków Rady Nadzorczej powołanych, łączna liczba członków Rady Nadzorczej Spółdzielni będzie wynosić 5.

Skutkiem powyższego będzie paraliż pracy Spółdzielni, który nastąpi od dnia 25 czerwca 2025 r., gdyż Rada Nadzorcza w składzie 5 osób nie będzie w stanie podejmować żadnych decyzji/uchwał. Należy pamiętać, że zgodnie z § 94 ust. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”, „Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał w obecności więcej niż połowy jej składu osobowego wybranego przez Walne Zgromadzenie.”

Każdy z Państwa ma prawo oddać głos według własnej woli, ale też biorąc odpowiedzialność za podejmowaną w tej kwestii decyzję i jej skutki.

DODATKOWE GŁOSOWANIE NAD ZGŁOSZONĄ POPRAWKĄ

Obok prawa zgłaszania projektów uchwał, Członkom Spółdzielni przysługuje także prawo zgłaszania poprawek do już zgłoszonych projektów uchwał.

Do Spółdzielni wpłynął jeden projekt poprawki. Dotyczy projektu uchwały o zmianie statutu (nr 30/2025). Zakłada ona dodanie do stacjonarnego trybu podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia, możliwości podejmowania uchwał drogą elektroniczną w sposób umożliwiający zdalne głosowanie, a także możliwość stosowania obydwu trybów jednocześnie.

Treść wniosku oraz projekt uchwały uwzględniający poprawkę (nr 31/2025) dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni, w jej siedzibie, a także w miejscu głosowania.