

PROTOKÓŁ

z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej "Młoda Rodzina" w Warszawie przy ul. Relaksowej 37, które odbyło się 21.03.2018 r.

W dniu 21 marca 2018 r. o godzinie 18:45 w pomieszczeniu PS-2 zlokalizowanym w klatce II budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej "Młoda Rodzina" (dalej w protokole zwanej Spółdzielnią) przy ul. Relaksowej 37 w Warszawie odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Otwarcia obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (dalej w protokole zwanego Zgromadzeniem) dokonał prezes Zarządu Spółdzielni Jacek Galinowski i powitał obecnych członków Spółdzielni.

Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie ze statutem. Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni poprzez zawiadomienia o Zgromadzeniu i o proponowanym porządku obrad w przepisowym terminie przed Zgromadzeniem. Projekty uchwał oraz jednolitych tekstów dokumentów wymienionych w w/w porządku obrad, zostały udostępnione członkom Spółdzielni zgodnie z informacjami zawartymi w zawiadomieniach. W związku z powyższym Zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo i jest zdolne do podejmowania uchwał.

Proponowany porządek obrad wg w/w zawiadomienia:

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór prezydium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (przewodniczącego, sekretarza, komisji uchwał i wniosków i komisji wyborczej).
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przygotowanie i realizacja prac remontowych i ocieplenia budynku Spółdzielni – analiza opcji finansowania, dyskusja.
5. Podjęcie uchwały w sprawie finansowania remontu budynku Spółdzielni.
6. Przedstawienie projektu zmian do Statutu Spółdzielni, dyskusja nad proponowanymi zmianami. Proponowane zmiany wynikają z ostatnich zmian prawa.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do Statutu.
8. Zamknięcie obrad.

Jacek Galinowski poinformował zebranych o możliwości nagrywania przebiegu Zgromadzenia w celu umożliwienia prawidłowego zapisu przebiegu zebrania w protokole.

Członkowie Spółdzielni przybywający na Zgromadzenie podpisywali listę obecności, po czym otrzymywali ostemplowane karty do głosowania.

Przystąpiono do wyboru prezydium Zgromadzenia.

Do prowadzenia obrad prezes Spółdzielni zgłosił na Przewodniczącego Zgromadzenia kandydaturę pana Andrzeja Stańczaka. Nie zgłoszono innych kandydatur.

Przystąpiono do głosowania nad wyborem **Przewodniczącego Zgromadzenia**:

Wyniki głosowania:

ZA: 14 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 0 głosów

Zgromadzenie wybrało pana Andrzeja Stańczaka na Przewodniczącego Zgromadzenia.

Na **Sekretarza** Zgromadzenia prezes Spółdzielni zgłosił kandydaturę pana Macieja Garbienia. Nie zgłoszono innych kandydatur. Przystąpiono do głosowania:

Wyniki głosowania:

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głosy

Zgromadzenie wybrało pana Macieja Garbienia na Sekretarza Zgromadzenia.

Przystąpiono do wyboru **Komisji wyborczej** Zgromadzenia. Do tej komisji zgłoszono dwie osoby: panią Teresę Kowalczyk i pana Jakuba Zbroję. Nie zgłoszono innych kandydatur. Zarządzono głosowanie na poszczególne osoby w Komisji wyborczej.

Wyniki głosowania:

Na panią Teresę Kowalczyk:

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głos.

Na pana Jakuba Zbroję:

ZA: 13 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

W wyniku głosowania wybrano panią Teresę Kowalczyk i pana Jakuba Zbroję na członków Komisji wyborczej.

Przystąpiono do wyboru **Komisji uchwał i wniosków** Zgromadzenia. Do tej komisji zgłoszono dwie osoby: panią Joannę Oszajcę oraz pana Macieja Mika. Nie zgłoszono innych kandydatur.

Przystąpiono do głosowania na poszczególne osoby w Komisji uchwał i wniosków.

Wyniki głosowania:

Na panią Joannę Oszajca:

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 2 głosy.

Na pana Macieja Mika:

ZA: 13 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

W wyniku głosowania wybrano panią Joannę Oszajca i pana Macieja Mika na członków Komisji uchwał i wniosków.

Przewodniczenie obradom przejął nowo wybrany Przewodniczący Zgromadzenia pan Andrzej Stańczak. Potwierdzono, że Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zostało prawidłowo zwołane, że jest prawomocne i może podejmować uchwały.

Przewodniczący przeszedł do p. 3 porządku obrad i zarządził głosowanie nad przyjęciem porządku obrad, do którego nikt z obecnych nie zgłosił uwag.

Wyniki głosowania:

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głosów

Pan Piotr Górski poprosił o sprawdzenie zapisów statutu dotyczących ważności głosowania względem wymaganej większości – czy nie jest potrzebna kwalifikowana większość przy podejmowaniu decyzji finansowych. Prezes zarządu odczytał zapisu statutu dotyczące ważności głosowań. Wynika z nich, że dla przeprowadzonego głosowania dot. Uchwały nr 1 nie jest potrzebna kwalifikowana większość.

Rozpoczęto dyskusję na temat pkt. 4 porządku obrad tj. nad przygotowaniem do realizacja prac remontowych i ocieplenia budynku Spółdzielni. Jacek Galinowski przedstawił najważniejsze informacje dotyczące tego punktu:

- Dzisiejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zostało zorganizowane zgodnie z zapisami protokołu ostatniego Walnego Zgromadzenia z 22 czerwca ub. roku, które ustaliło, że gdy będzie znana wartość prac remontowych i dociepleniowych budynku, to należy zorganizować zgromadzenie w sprawie opcji finansowania tych prac, i że przedtem należy wykonać analizę tych opcji (kredyt, zwiększenie funduszu remontowego, etapowanie prac) i przedstawić jej wyniki członkom Spółdzielni.
- Wartość prac remontowych jest już znana – 1580000 zł, znacznie mniej niż zakładał projekt architektoniczny. Proces przetargowy wyłonił, zgodnie z obowiązującymi regulaminami i dokumentacja przetargowa firmę, która wykona wszystkie prace w ciągu 6 miesięcy, a być może nawet w ciągu 3 – 4 miesięcy.
- Kredyt bankowy pozwoliłby na wykonanie całego remontu, jego warunki nie spowodują zwiększenia stawki na fundusz remontowy (obecna stawka od 10 lat 2,5 zł za 1 m. kw., na spłatę remontu musimy przeznaczyć ok. 1,5 zł, a ok 1 zł pozostanie na funduszu remontowym na awarie, przyszłe remonty, inwestycje w kotłownię itp.) – czyli nie zmienią się dzisiejsze opłaty miesięczne na ten fundusz, chyba, że Spółdzielnia zechce zwiększyć stawki i szybciej dysponować większą kwotą. Należy podkreślić, że jedynie bank PKO BP zgadza się wstępnie na udzielenie Spółdzielni kredytu, inne banki odmówiły.
- Zwiększenie funduszu remontowego pokryłoby koszty remontu dopiero przy podniesieniu stawki z 2,5 za 1 m, do ok. 16 zł.
- Etapowanie prac remontowych jest zawsze możliwe, ale sposób etapowania jest zależny od decyzji o ile należałoby podnieść stawkę na fundusz remontowy, gdyż nie jest realne oczekiwanie 9 – 10 lat na wykonanie reszty remontu – przez ten czas substancja budynku wymagałaby zwiększenia zakresu remontu i należałoby się liczyć, przy tak długim upływie czasu, z nowymi potrzebami (budynek, garaż, instalacje). Trzeba zważyć, że dzisiaj Spółdzielnia stoi przed remontem budynku Spółdzielni, który ma 18 lat, a po 10 latach budynek będzie miał blisko 30 lat.

Obecni rozważali w/w opcje finansowania kredytu, zdecydowanie odrzucono możliwość etapowania prac ze względu na dalszą degradację budynku, która musiała by być konsekwencją wybrania tej opcji oraz ze względu na to, że opcja ta jest de facto działaniem niegospodarnym.

Dyskutowano na temat wysokości potrzebnego kredytu, rozważano jego zmniejszenie przy jednoczesnym zwiększeniu stawki na fundusz remontowy. Państwo Kania oraz pani Katarzyna Budkiewicz wskazywali na

obawy ryzyka kredytowego, parametry samego kredytu i odpowiedzialność członków Spółdzielni w przypadku ewentualnych problemów z jego spłacaniem.

W drodze dyskusji obecni wyłonili koncepcję podpisania umowy kredytowej z PKO BP wg przedstawionych warunków i podniesienie stawki na fundusz remontowy przynajmniej do 4 zł za 1 m. kw. powierzchni mieszkalnej miesięcznie w celu wcześniejszej spłaty tego kredytu. Jednocześnie zalecono organom Spółdzielni uzyskanie jak najkorzystniejszych warunków w planowanej umowie kredytowej z tym bankiem.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 1 w sprawie: finansowania remontu budynku w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie przy ul. Relaksowej 37:

ZA: 12 głosów

PRZECIW: 3 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 5 głosów

Zgodnie z p. 6 porządku obrad, prezes zarządu przedstawił przyczyny zaplanowanych zmian statutu Spółdzielni. W 2017 r. uległy znacznym zmianom zapisy prawne regulujące w Polsce działania spółdzielni mieszkaniowych. Zmiany te były daleko idące i spowodowały, że Statut Spółdzielni przestał być aktualny, a w podstawowych dla członków Spółdzielni sprawach zawierał zapisy niezgodne z obowiązującym prawem i uniemożliwiał ich stosowanie. Konieczna stała się zasadnicza zmiana treści Statutu, jego aktualizacja oraz poważna zmiana licznych jego zapisów i dopasowanie jego struktury i zawartości merytorycznej do obowiązującego prawa.

Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 2 w sprawie: zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Młoda Rodzina” w Warszawie:

ZA: 19 głosów

PRZECIW: 0 głosów

WSTRZYMAŁO SIĘ: 1 głos

W wyniku głosowania wszystkie proponowane zmiany zapisów statutu i jego tekst jednolity zostały przyjęte.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął obrady.

Na tym zebranie zakończono i protokół podpisano:



Andrzej Stańczak – Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia:



Maciej Garbień – Sekretarz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia: