

Warszawa, dn. 24.01.2013

**PROTOKÓŁ Z NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWEJ „MŁODA RODZINA”
odbytego w dniu 24 stycznia 2013 r. o godz. 19.00**

W NWZCz wzięło udział 17 członków spółdzielni. Stan osobowy zmieniał się w trakcie trwania Zgromadzenia.

- 1. Otwarcie obrad – Prezes Zarządu – J. Mere.**
- 2. Wybór prezydium WZCz (przewodniczącego, sekretarza, komisji uchwał i wniosków, komisji skrutacyjnej, komisji wyborczej):**
 - a) Przewodniczącego – p. S. Speruda – 6 głosów za, 4 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - b) Sekretarza – p. K. Budkiewicz – 10 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - c) Głosowanie za połączeniem komisji uchwał i wniosków, skrutacyjnej i wyborczej – 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się;
 - d) Komisji Uchwał i Wniosków, Skrutacyjnej i Wyborczej:
 - p. T. Kowalczyk – 10 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - p. J. Gmyrek – 10 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;

3. Przyjęcie porządku obrad

Przewodniczący odczytał porządek obrad zgodnie z zawiadomieniem.

Porządek obrad został przyjęty: 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4. Przedstawienie stanowiska Rady Nadzorczej dotyczące wniosków zgłoszonych na WZCz z dn. 28.06.2012 r.

P. Kamaszewska – zgłoszono 2 wnioski:

- a) zabudowa dachu garażu – RN nie widzi możliwości nadbudowy lub rozbudowy;
- b) wymiana/naprawa rolet – nie ma takiej możliwości. Wymiana lub naprawa rolet należy do obowiązków mieszkańców.

5. Przedstawienie obecnej sytuacji spółdzielni – przejęcia księgowości, sprawy windykacji i zmian firm obsługujących spółdzielnię

P. Prezes Mere – całością spraw ujętych w tym punkcie porządku obrad zajmuje się p. Olszewski. Oszczędności były dyskutowane wspólnie przez Zarząd i firmę zarządzającą.

wpad

ZB

P. Olszewski:

a) przejęcie księgowości – księgowość została przejęta przez firmę zarządzającą od firmy Abacus. Obecnie mają miejsce ostatnie księgowania z zeszłego roku. Przygotowywane jest sprawozdanie porównawcze. Zostanie przeprowadzona szczegółowa kalkulacja kosztów i oszczędności.

b) windykacja – 8 spraw zostało skierowanych do sądu. Dane szczegółowe będą ujęte przy prezentacji sprawozdań finansowych. Na dzień 26.07.12 spłacono 21.008,- zł. W jednej ze spraw wydano nakaz zapłaty, a następnie okazało się, że osoba, której nakaz dotyczył przelała zadłużenie na konto komornika, który nie przekazał tej kwoty na konto Spółdzielni. Obecnie Spółdzielnia korzysta z usług 3 prawników (2 dotychczasowych i 1 nowego). Na najbliższym WZCz zostaną przedstawione szczegóły oraz WZCz będzie mogło podjąć decyzję odnośnie dalszych kroków. Należy jak najszybciej uzyskać nakazy zapłaty w stosunku do uporczywych dłużników – jeżeli jest wydany taki nakaz kwota zapłaty przedawnia się dopiero po 10 latach.

c) zmiana firm obsługujących Spółdzielnię:

- pozostała firma P. Piwowarczyka – koszt 2.100 zł/mies. Oszczędność 250 zł/mies. Dotychczas za dodatkowe prace wystawiane były odrębne zlecenia. Obecnie został rozszerzony zakres umowy z P. Piwowarczykiem i prace dodatkowe zostały włączone do umowy.

- wywóz śmieci – firma z której korzysta nasza Spółdzielnia jest zdecydowanie najtańsza. - pogotowie elektryczne i wodno-kanalizacyjne – 0 stałych opłat.

- konserwacja węzła CO – na nowych zasadach. Dotychczas roczny koszt to ca. 10.000 zł. Obecnie jeden przegląd przed sezonem.

- konserwacja bram – pozostała dotychczasowa firma. Od tego dostawcy wpłynęła prośba o niewielką podwyżkę (od zawarcia umowy w 2006 r. stawka nie była zmieniana). Obecnie płacimy 250 zł/mies. Dobra współpraca.

Pytania:

- P. Mazurek – odnośnie windykacji. Najpierw trzeba sprawdzić naliczanie czynszów. Są naliczane w różny sposób dla poszczególnych mieszkańców (brak jednolitych i jasnych zasad naliczania oraz szczegółowej kalkulacji).

- P. Górski – obowiązują nas postanowienia regulaminów. Odmówiono mi rozłożenia zaległej należności na raty. Zwróciłem się z prośbą ponownie, ale sprawa nie została nawet postawiona na obradach RN. Każdy mieszkaniec, po spełnieniu określonych kryteriów, może uzyskać dodatek mieszkaniowy od gminy. Zostało przekroczone prawo, za co odpowiada Przewodnicząca RN. Jest trzech mecenasów, ale nie mają oni komunikacji ze spółdzielnią.

- Głosy z sali – sprawy indywidualne załatwiamy indywidualnie, a nie na Walnym!

- P. Górski – proszę o rozliczenie i załatwienie tej sprawy.

- P. Kamaszewska – chciałam wyjaśnić, że: P. Górski złożył pismo z prośbą o rozłożenie zobowiązań wobec spółdzielni na raty. Prośba została odrzucona przez ówczesnego Prezesa P. Mukoیدا, gdyż już uprzednio (rok wcześniej) zadłużenie P. Górskiego było rozkładane na raty i raty nie były spłacane.

Wpłynęło

Przew. Zebrania – takie sprawy załatwiamy indywidualnie!

P. Olszewski – jest propozycja, aby takie ugody były zawierane przed Notariuszem. Byłoby to jednocześnie zobowiązanie dłużnika do dobrowolnego poddania się egzekucji w wypadku niewywiązania się z umowy.

P. Prezes Mere – po raz pierwszy nasza spółdzielnia współpracuje z komornikami. Niestety oni czasami spóźniają się z wpłatami odzyskanych kwot na konto wierzyciela. Myślę, że wszystko da się wyjaśnić.

6. Przedstawienie planu bieżących remontów

P. Olszewski odnośnie planu remontów: zamierzamy wyremontować zadaszanie przy lokalu 22 (Państwo Kania złożyli propozycję przeprowadzenia remontu we własnym zakresie, a następnie odliczenie od czynszu kosztów, ale RN nie wyraziła zgody na takie rozwiązanie).

P. Dmowska-Mróż – z czego wynika plan remontów? Czy był robiony przegląd budowlany?

P. Olszewski – tak był.

Przew. Zebrania – jakiego okresu dotyczy ten plan?

P. Olszewski – to jest tylko propozycja do przegłosowania na WZ.

P. Górski – w wypadku zadaszania przy lok. 22 należałoby przeprowadzić podobne prace jakie były przeprowadzone dla lok. 1.

P. Olszewski – wpływają także wnioski mieszkańców o malowanie klatek schodowych.

P. Kamaszewska – trzeba zdecydować czy dodatkowo wzmocnić ochronę ścian na parterach. Trzeba ustalić zakres robót: samo malowanie czy też ze wzmocnieniem partii klatek najbardziej narażonych na zniszczenie. To zasadniczo zwiększyłoby koszty takiego remontu.

P. Ryszard Dmowski – są dwa sposoby na planowanie:

a) zebranie uwag i propozycji od mieszkańców

b) fachowa opinia

Na tej podstawie powstaje plan remontów. Następnie należy dokonać wyceny, porównać z posiadanymi środkami i przedstawić na WZ.

P. Olszewski – tak zrobimy. Zebranie uwagi będą przedstawione na stronie internetowej Spółdzielni.

Pani Kania – zebrałam na 3 klatce podpisy lokatorów za malowaniem i trwałym zabezpieczeniem ścian na parterze.

Wpoc

P. Górski – należy również wymienić drzwi wejściowe – mamy ogromne straty ciepła przez nieuszczelnione drzwi, które są zamontowane obecnie. Najpierw należy wymienić drzwi, a później malować.

P. Prezes Mere – drzwi były wymienione w audycie energetycznym jako jedna z przyczyn utraty ciepła.

P. Mazurek – czy Pan zauważył, że koło Pana mieszkania zawsze jest otwarte okno na klatce?

P. Olszewski – zebrane propozycje remontów będą przedstawione na stronie internetowej i na klatkach.

7. Przedstawienie i omówienie ofert dotyczących instalacji kolektorów słonecznych

P. Olszewski – na poprzednim WZ omawiany był audyt energetyczny i ewentualny remont całościowy budynku, który zwróciłby się po ca. 50 latach.

P. Górski – nie mamy planu remontów krótko- i długoterminowych np. najbliższe 5 lat.

P. Dariusz Dmowski – czy w czasie audytu były robione badania kamerą noktowizyjną? Ja robiłem takie badania, które wykazały ogromne straty ciepła.

P. Mazurek – chciałam zwrócić uwagę, że na ścianie mojego mieszkania od strony podwórka, gdzie ściany tworzą trójkąt kumulują się wiatry, opady atmosferyczne w rezultacie czego ściana na tym odcinku jest bardzo zimna, naturalna lodówka.

P. Olszewski – w audycie jest wyliczone, jaka jest stopa zwrotu i remont całościowy jest nieopłacalny. Dlatego powinniśmy szukać innych rozwiązań, które będą miały lepszą stopę zwrotu. Takim rozwiązaniem mogłyby być kolektory słoneczne. Pani Kamaszewska znalazła 5 firm. Ja zebrałem oferty. 255.000 zł netto najdroższa, a najtańsza 143.000 zł netto. Cena jest uzależniona od tego, jakie kolektory wybierzemy: niemieckie, chińskie czy polskie. Polskie są w średniej cenie.

Przew. Zebrania – jaki jest okres zwrotu, jakie są parametry, jakie są koszty rocznej eksploatacji?

P. Kamaszewska – oszczędności ca. 50% opłat za ciepłą wodę rocznie (ciepłą wodę na potrzeby użytkowe nie na ogrzewanie). W chwili obecnej przedstawiamy zebrane oferty i cel takiego przedsięwzięcia. W zależności od tego, którą firmę wybierzemy będą znane dokładne koszty. Nasza spółdzielnia ponosi bardzo wysokie koszty na ciepłą wodę.

Przew. Zebrania – skoro mamy podejmować decyzję o podjęciu inwestycji musimy znać koszty, stopę zwrotu, etc., a nie operować pojęciami ogólnymi. Zasadniczą kwestią jest stopa zwrotu. Taką decyzję powinni podejmować wszyscy mieszkańcy.

Wpłok

Szczególnie, jeśli mamy brać kredyt. Uważajmy, żeby nie przeinwestować. Po ilu latach będzie się to zwracać?

P. Kamaszewska – dzisiaj nie podejmujemy decyzji. Chcemy poznać opinie Spółdzielców.

P. Ryszard Dmowski – nie znam szczegółów audytu, ani szczegółów ofert. Cena zależy od wielu czynników. Pamiętajmy, że kolektory działają na światło słoneczne, czyli mamy do czynienia z sezonowością. Zbyt dużo niewiadomych. Mamy zbyt mało informacji, żeby podyskutować, nie mówiąc o podejmowaniu decyzji, która powinna być podjęta przez wszystkich mieszkańców a nie przez WZ. Dlatego podszedłbym do tego z wielką ostrożnością.

P. Kamaszewska – wybieraliśmy firmy, które przeszły przez procedurę dofinansowywania, która jest bardzo restrykcyjna.

P. Ryszard Dmowski – jakie są straty ciepła? Czy nie byłoby bardziej wskazane zrobienie docieplenia?

P. Kamaszewska – docieplenie nie ma sensu. Trzeba zrobić remont całej elewacji.

Przew. Zebrania – zanim WZ podejmie uchwałę, to musi znać szczegóły. Posunęliśmy się do przodu w poszukiwaniu rozwiązań, ale nie jesteśmy gotowi do podjęcia decyzji.

Pani Kowalczyk – kolektory mają służyć do podgrzewania wody użytkowej. Co będziemy robić w lecie, kiedy mamy kotłownię i kolektory? Będziemy musieli mieć nową umowę z gazownią na mniejsze zużycie, a więc mniej korzystną od obecnej. Czy to się opłaci?

Przew. Zebrania – taka decyzja powinna być podjęta przez wszystkich mieszkańców.

P. Górski – myślę, że najpierw remont kompleksowy, a później ew. kolektory. Najpierw remont elewacji, za np. 10 lat rozwiązania typu kolektory mogą być o wiele tańsze lub też mogą się okazać przestarzałe.

8. Podjęcie uchwały dotyczącej instalacji kolektorów słonecznych

P. Górski - niniejszym składam wniosek formalny o odstąpienie od głosowania uchwały dotyczącej instalacji kolektorów słonecznych.

Wniosek został poddany pod głosowanie: 11 głosów za, 0 przeciw, 4 wstrzymujące się.

P. Ryszard Dmowski nie jest członkiem Spółdzielni i nie posiada wymaganego upoważnienia (odjęto po 1 głosie w dotychczasowych głosowania – wszystkie głosy oddane przez p. R. Dmowskiego były za).

uprac

9. Podjęcie uchwały dotyczącej likwidacji współczynników korygujących LAF

P. Prezes Mere – zobowiązałem się do przeprowadzenia analizy LAF. Przeczytam opinię biegłego sądowego. Są dwie metody rozliczania zużycia ciepła: standardowy i w oparciu o rzeczywiste straty ciepła. Po dociepleniu budynku współczynniki LAF powinny zostać przeliczone. Po 2005 r. powinny zostać skorygowane dla mieszkań objętych dociepleniem.

P. Mazurek – proszę o nie czytanie opinii dotyczących toczącej się sprawy. Opinia ta jest podważona i przekazana do sądu. Analiza całkowicie podważa tę opinię biegłego.

P. Przew. Zebrania – Panie prezesie nie zgadzam się na omawianie indywidualnych spraw na WZ i obrażanie członków Spółdzielni.

P. Dariusz Dmowski – to jest opinia powołanego przez jedną stronę, a inny biegły może wydać zupełnie inną opinię.

P. Kamaszewska – w 2000 r. zostały wprowadzone współczynniki LAF o oparciu o straty ciepła. W 2005 r. współczynniki zostały zmienione w niektórych lokalach, ale metoda ta przestała być sprawiedliwa.

M. Mazurek - współczynniki LAF były przyznane uznaniowo, niezgodnie z rzeczywistym stanem budynku. Część spółdzielców dopłacała do ciepła wybranym. Dopłacaliśmy przez wszystkie lata do kosztów użytkowania mieszkania p. J. Mere

P. Budkiewicz – należy zlikwidować współczynniki LAF, bo przez lata były stosowane nieprawidłowo i w tej chwili przestały być wiarygodnym sposobem rozliczeń.

Pan Kania – współczynniki LAF powinny zostać zachowane, bo przy rozliczeniu ciepła trzeba uwzględnić położenie lokalu w budynku.

P. Górski – też uważam, że położenie lokalu w budynku powinno być uwzględnione.

P. Budkiewicz – mamy liczniki ciepła, które powinny być podstawą rozliczeń, tak jak stosuje to większość spółdzielni.

P. Prezes Mere – na poprzednim WZ przedstawiliśmy zmodyfikowane współczynniki LAF, które jednak nie zostały przyjęte.

Przew. Zebrania – przechodzimy do głosowania uchwały.

P. Górski – składam wniosek formalny o odstąpienie od głosowania uchwały dotyczącej likwidacji współczynników LAF. Prawo nakłada obowiązek uwzględniania położenia lokalu w budynku przy rozliczaniu ciepła.

P. Prezes Mere – jeśli nie przegłosujemy uchwały, to pozostaniemy przy niesprawiedliwym wyliczeniu współczynników sprzed wielu lat. Stoimy w miejscu.

ujed

P. Kamaszewska – współczynniki były zmienione 2 lata temu. Zostały przeliczone, ale wg mnie nie jest to właściwe przeliczenie. Dlatego RN opracowała na poprzednie WZ wariant, który uwzględniał straty ciepła, ale Spółdzielcy nie przyjęli go.

Wniosek p. Górskiego o odstąpienie od głosowania został poddany pod głosowanie:
3 głosy za, 12 przeciw, 1 wstrzymujący się.

W związku z powyższym poddano pod głosowanie Uchwałę dotyczącą likwidacji współczynników korygujących LAF:
10 głosów za, 4 przeciw, 2 wstrzymujące się.

Pan Kania – uważam, że uchwała jest niezgodna z prawem i w związku z powyższym zaskarżę ją.

P. Dariusz Dmowski – niniejszym składam wniosek formalny o zmianę uchwały poprzez dodanie terminu obowiązywania od dnia 01 lutego 2013 r – 12 głosów za, 1 przeciw, 1 wstrzymujący się.

10. Przedstawienie członkom spółdzielni spraw związanych z zabudową działki poprzednio dzierżawionej na plac zabaw

P. Prezes Mere – teren był obiecany przez gminę jako rekreacyjny dla mieszkańców. Obecnie został wykupiony przez SM Merkury i rozpocznie się budowa. Będziemy protestować, aby uzyskać warunki jak najkorzystniejsze dla nas, ale budowy nie powstrzymamy.

P. Olszewski – wniosek o pozwolenie na budowę jeszcze nie został złożony.

P. Prezes Mere – SM SAM-81 też protestuje oraz mieszkańcy SM Merkury.

P. Kamaszewska – na chwilę obecną dostępna jest tylko wstępna koncepcja.

11. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej

Kandydaci do RN: p. Szwed i p. Garnazar. Wybory odbyły się w głosowaniu tajnym:
p. Szwed otrzymał 12 głosów a p. Garnazar 1 głos.

Do RN został wybrany p. Szwed.

Oddano 1 głos nieważny, bo skreślono obydwu kandydatów.

12. Wolne wnioski

P. Prezes Mere – nie działająca fotokomórka w garażu – działa, wystarczy ją przetrzeć.

P. J. Gmyrek – oświetlenie terenu spółdzielni zaczyna działać za wcześnie, czy można przestawić na późniejszą godzinę?

P. Mazurek – światło w garażu pali się krótko, a brama zamyka się bardzo szybko.

P. Prezes Mere – ma to miejsce ze względów bezpieczeństwa.

u prole

P. J. Gmyrek – proszę o ustalenie ile lokali jest wynajmowanych i przez ile osób są zamieszkiwane.

P. Kamszewska – wynajęcie lokalu powinno być zgłaszane do spółdzielni.

Pan Kowalczyk – należy wprowadzić etykiety na samochody mieszkańców, żeby wiedzieć, które z licznych samochodów parkujących na naszym parkingu należą do mieszkańców, a które nie.

P. Górski – są uchwały RN regulujące opłaty za wynajmowane miejsca postojowe.

Pani Kowalczyk – wybraliśmy RN i zobowiązaliśmy ją na WZ do wykonania czynności, którymi następnie nikt się nie zainteresował, np. dokonanie przeliczenia współczynników LAF (projekt przyszły obejrzeć 3 osoby!!!).

13. Zamknięcie obrad

Przew. Zebrania podziękował Pani Teresie Kowalczyk w imieniu swoim i wszystkich spółdzielców za pracę w Radzie Nadzorczej naszej spółdzielni.

Następnie ogłosił zakończenie obrad.

Sekretarz: Katarzyna Budkiewicz

Przewodniczący: Sławomir Speruda

