

Warszawa, dn. 03.02.2012

**PROTOKÓŁ Z NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWEJ „MŁODA RODZINA”
odbytego w drugim terminie w dniu 03 lutego 2012 r. o godz. 19.00**

W NWZCz wzięło udział 13 członków Spółdzielni. Stan osobowy zmieniał się w trakcie trwania Zgromadzenia.

1. **Otwarcie obrad – Prezes Zarządu – A. Mukoid**
2. **Wybór prezydium NWZCz (przewodniczącego, sekretarza, komisji uchwał i wniosków, komisji skrutacyjnej, komisji wyborczej):**
 - a) Przewodniczącego – p. Szwed – 8 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - b) Sekretarza – p. Budkiewicz – 8 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - c) Przewodniczący zebrania wystąpił z wnioskiem o połączenie Komisji Uchwał i Wniosków z Komisją Skrutacyjną:
- 9 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się;
 - d) Połączonej Komisji Uchwał i Wniosków z Komisją Skrutacyjną:
- p. Gawryszewska – 8 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się
- p. Stańczak – 8 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;

3. Przyjęcie porządku obrad

Przewodniczący odczytał porządek obrad zgodnie z zawiadomieniem z dn. 05.01.12 .

Pan Kania zwrócił uwagę, że nie otrzymał zawiadomienia, które zostało odczytane. Otrzymał wersję z dn. 23.12.11, która nie zawiera wszystkich punktów z odczytanego porządku obrad. W związku z tym porządek obrad jest niezgodny z § 42 Statutu Spółdzielni. Inni Spółdzielcy również potwierdzili, że otrzymali jedynie porządek obrad z dn. 23.12.11.

Prezes Mukoid poinformował, że pierwsze zawiadomienie z dn. 23.12.11 otrzymali wszyscy, natomiast wersja rozszerzona z dn. 02.01.12 była wywieszona na każdej klatce, ale nie była dostarczona do wszystkich Spółdzielców z braku czasu.

Prawnik – jest możliwe uzupełnienie porządku obrad poprzez umieszczenie punktów dodanych w styczniu br. do wolnych wniosków (nie mogą one wówczas podlegać głosowaniu).

P. Kamaszewska – to dobry pomysł, bo punkty dodane do porządku obrad tyczą się ostatniego NWZCz, które zobowiązało RN do wyboru firmy zarządzającej, firmy dokonującej audytu energetycznego oraz przeprowadzenia symulacji systemu rozliczeń ciepła z wykorzystaniem współczynników LAF oraz bez ich wykorzystania.

T3 KB

Przewodniczący – pozostajemy zatem przy porządku obrad z dn. 23.12.11, który został odczytany i przyjęty: 10 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4. Przedstawienie projektu zmian do Statutu Spółdzielni, dyskusja nad proponowanymi zmianami. Proponowane zmiany wynikają z nowoobowiązujących przepisów prawa.

P. Budkiewicz – proszę o informację w sprawie zmian, które były dokonywane w Statucie Spółdzielni na NWZCz w dn. 14.12.2009 r., a następnie poprawiane na NWZCz w dn. 02.12.2010 r.

Prawnik – obecnie obowiązująca wersja Statutu to ta z 2004 r. Zmiany, które miały być wprowadzone nie zostały przekazane do Sądu przez prawnika, który się do tego zobowiązał.

Prezes Mukoid – w 2007 r. odbyło się NWZCz wprowadzające zmiany do Statutu, w 2008 r. zostały odesłane przez Sąd. W 2009 pracowaliśmy na Statucie niezarejestrowanym przez Sąd. Pan Wójcik był zobowiązany do przekazania informacji o zmianach do Sądu czego nie wykonał.

Przewodniczący – czego dotyczą zmiany, którymi mamy się dzisiaj zająć?

Prawnik – są to zmiany redakcyjne, często język jest nieprecyzyjny, część sformułowań była bliska prawu spółdzielczemu, ale wymaga doprecyzowania.

Przewodniczący – przystępujemy do odczytania uchwał dotyczących proponowanych zmian:

4.1. Uchwała nr 1/2012

W § 1 ust. 3 w miejsce dotychczasowego zapisu wprowadza się zapis: „Spółdzielnia zostaje założona na czas nieokreślony.”

Dotychczasowy zapis stanowił, iż Spółdzielnia powołana jest na okres realizacji inwestycji budowy domu mieszkalnego. W związku ze ziszczeniem się tego warunku konieczne jest dokonanie zmiany Statutowej.

Pan Kania – jak ma się ten zapis do naszego planu przekształcenia Spółdzielni we wspólnotę?

P. Górski – dlaczego mamy to poddawać pod głosowanie, w ten sposób nigdy nie przekształcimy się we wspólnotę?

Prawnik – zapis ten nie przeszkadza w niczym przekształceniu.

Pan Kania – dlaczego musimy poddawać pod głosowanie wszystkie uchwały po kolei zamiast przyjąć jedną uchwałę obejmującą wszystkie zmiany?

Prawnik – podjęcie uchwały o przyjęciu tekstu jednolitego statutu nie jest równoznaczne z przyjęciem poszczególnych zmian.

Uchwała nr 1/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 1 przeciw, 1 wstrzymujący się.

4.2. Uchwała nr 2/2012

Ustanowić § 5 w brzmieniu:

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, która spełnia co najmniej jedno z następujących wymagań:

- a) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- b) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
- c) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- d) przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu lub jest współwłaścicielem takiego prawa,
- e) oczekuje na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią ustanowienia prawa odrębnej własności,
- f) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym,
- g) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego.

2. Członkiem Spółdzielni nie może być osoba prawna.

3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

Zmiany w tym paragrafie mają na celu dostosowanie zapisów Statutu do obowiązującego prawa.

Dyskusja odnośnie tej uchwały skoncentrowała się na możliwości zostania członkiem spółdzielni przez osobę prawną. Zdecydowano, że w Statucie Spółdzielni powinien być zapis mówiący, że osoba prawna nie może zostać członkiem spółdzielni.

Uchwała nr 2/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji nie została przyjęta. Zdecydowano o wprowadzeniu zmian, uchwała została ponownie odczytana poddana pod głosowanie: 7 głosów za, 2 przeciw, 2 wstrzymujące się.

4.3. Uchwała nr 3/2012

Ustanowić § 6 w brzmieniu:

1. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd zgodnie z postanowieniami Statutu oraz regulaminu przyjmowania członków, przydziału lokali oraz ich zamiany.

2. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji przez Zarząd lub osoby do tego przez Zarząd upoważnione z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

Proponowane zmiany dotyczą wykreślenia zdania drugiego §6 ust. 1 Statutu, który zawierała odwołanie do nieistniejącego § 5 ust. 1 pkt. 1 oraz ustępu 2, formy złożonej deklaracji. Doprecyzowanie formy deklaracji wynika z przepisów prawa spółdzielczego.

Uchwała nr 3/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.4. Uchwała nr 4/2012

Ustanawia się § 7 w brzmieniu:

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w §5 chyba, że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które uzasadniały wykluczenie, dotyczą tej samej osoby.

2. Z zastrzeżeniem § 5 ust. 3, jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, Spółdzielnia wyznaczy im dwumiesięczny termin, w którym winni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie o członkostwie jednej z nich. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Zmiany dotyczą ustępu drugiego, mają charakter porządkujący. Następuje odwołanie się do § 5 ust. 3. Statut precyzuje termin, w którym osoby, którym przysługuje prawo do lokalu powinny wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie o członkostwie jednej z nich.

Uchwała nr 4/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw, 2 wstrzymujące się.

4.5. Uchwała nr 5/2012

Ustanawia się § 8 w brzmieniu:

Do uchwały Zarządu w przedmiocie przyjęcia do Spółdzielni i odwołania od uchwały stosuje się postanowienia § 11 Statutu.

W dotychczasowym brzmieniu § 8 powtarzał procedurę określoną w § 11. Zastosowanie odesłania upraszcza konstrukcję przepisu. Nie ma potrzeby dwukrotnie powtarzać zapisu w identycznym brzmieniu.

Uchwała nr 5/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 10 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się.

4.6. Uchwała nr 6/2012

Ustanawia się brzmienie § 9 ust 1 pkt. d):

prawo przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia, protokołu lustracji, sprawozdania finansowego oraz dokumentacji dotyczącej praw lub spraw członka i czynienia z nich odpisów, kopii oraz notatek

oraz ustanawia się brzmienie § 9 ust 2 :

Koszty odpisów wypisów i odpisów z dokumentów, z wyjątkiem Statutu i opartych na nim Regulaminów, ponosi członek występujący o ich sporządzenie. Koszty te określa uchwała Rady Nadzorczej.

W dotychczasowym brzmieniu przepisu § 9 ust. 1 pkt. d) poprawiona została stylistyka. W dotychczasowym brzmieniu § 9 ust. 2 koszty odpisów i wypisów z dokumentów dla Spółdzielców określał Zarząd. W proponowanym brzmieniu określa je uchwała Rady Nadzorczej jako ciała kolegialnego kontrolującego Zarząd. Nowa konstrukcja zapewnia mniejszą arbitralność jednoosobowego Zarządu w zakresie ustalania stawek za sporządzenie kopii i odpisów dokumentów dla Spółdzielców i jest usankcjonowaniem istniejącej uchwały RN w tym zakresie.

Uchwała nr 6/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.7. Uchwała nr 7/2012

Dodaje się § 9a w brzmieniu:

Do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stosuje się postanowienia § 9 ust. 1 lit. j), § 26 i § 29 Statutu.

Przepis wynika z prawa spółdzielczego i sankcjonuje uprawnienia osób niebędących członkami Spółdzielni, których liczba rośnie na skutek zmian własnościowych w Spółdzielni.

Uchwała nr 7/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.8. Uchwała nr 8/2012

Ustanowić § 16 w brzmieniu:

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka na piśmie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej siedem dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty powzięcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.

4. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3.

Zmiana zapisu § 16 dotyczy terminu w jakim członek powinien być zawiadomiony o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni. Dotychczasowy zapis dotyczący terminu został zamieniony z zapisu „w ciągu czternastu dni” na wynikający z Prawa Spółdzielczego zapis „w ciągu dwóch tygodni”.

P. Oszajca – członka wykreślonego należy zawiadomić. Jak to zrobić, jeżeli ktoś sprzedał mieszkanie, a nie zrezygnował z członkostwa?

Prawnik – ostatni aktualny adres jest skuteczny.

Uchwała nr 8/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.9. Uchwała nr 9/2012

Ustanowić § 17 w brzmieniu:

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:

1.1. zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem albo

1.2. odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecny na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrywać odwołanie bez jego udziału.

4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust. 1 jeżeli odwołujący się usprawiedliwił to wyjątkowymi okolicznościami.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1.1. biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

Zmiana polega na dodaniu ustępów 1.1, 1.2 oraz 6. Nowe brzmienie precyzuje uprawnienia wykluczonego członka Spółdzielni. Nowe brzmienie w zgodzie z postanowieniami Prawa Spółdzielczego wskazuje na dodatkową możliwość zaskarżenia uchwały o wykluczeniu do Sądu Powszechnego. Ust. 6 precyzuje terminy proceduralne w przypadku braku prawidłowego działania Walnego Zgromadzenia.

Uchwała nr 9/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.10. Uchwała nr 10/2012

Ustanawia się § 19 w brzmieniu:

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym w formie pisemnej listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu w terminie dwudziestu jeden dni od daty dokonania takiej zmiany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za skutecznie doręczone.

Zmiana dotyczy redakcji punktu 2. Zaniechanie przez członka pisemnego powiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu skutkuje uznaniem za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną do członka. Dotychczasowy zapis odnośnie się do prawidłowości doręczenia. Taka zmiana usprawnia wymianę korespondencji pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.

Uchwała nr 10/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania oraz dyskusji odnośnie terminu, w którym Spółdzielca jest obowiązany powiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu, została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.11. Uchwała nr 11/2012

W § 28² Skreśla się ustęp 2.

W miejsce dotychczasowego ustępu 3 wprowadza się zapis w brzmieniu:

Ustanowienie odrębnej własności może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba, na rzecz której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

Ustęp ten zawierał odniesienie do terminów określonych w art. 42 i 43 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy te zostały uznane przez Trybunał Konstytucyjny za częściowo niekonstytucyjne (wyrok TK opublikowany Dz. U. z 2005 r Nr 72, poz 643). Przepisy te utraciły w zakresie określonym przez Trybunał moc z dniem 29.04.2006 r. W związku z tym nie jest zasadne odnoszenie się Statutu do przepisów uznanych za niekonstytucyjne. W ustępie 3 wprowadzone zostały zmiany wynikające z zasad prawidłowej gramatyki.

Uchwała nr 11/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.12. Uchwała nr 12/2012

W § 32 w miejsce dotychczasowej treści wprowadza się następującą treść:

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Przed przeniesieniem udziału przez Spółdzielnię członek zobowiązany jest do spłaty zobowiązań, o których mowa w § 31.

Usunięty fragment dotychczasowego pkt. 1) dotyczył spłat części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową garażu wielostanowiskowego. Zobowiązania takie nie występują w naszej Spółdzielni. Proces budowy garażu został rozliczony. Przepisy dotyczące przekształceń własnościowych nieruchomości z ułamkowym udziałem we współwłasności spółdzielców znajdują się w Ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych. Nie jest zasadne powielanie ich w Statucie.

Uchwała nr 12/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.13. Uchwała nr 13/2012

Ustanowić § 34 w brzmieniu

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Zmiana ma charakter wyłącznie redakcyjny i doprecyzowuje dotychczasowy zapis Statutu dotyczący prawa do miejsca postojowego w ten sposób, iż określa je jako spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

Uchwała nr 13/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i wyjaśnieniu przez prawnika, że zapis został doprecyzowany, została poddana pod głosowanie: 8 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się.

4.14. Uchwała nr 14/2012

Ustanowić § 35 w brzmieniu:

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków,
- 2) Rada Nadzorcza zwana dalej Radą,
- 3) Zarząd

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.

3. Wybory do organów wybieralnych Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 mogą być dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nie ograniczonej liczby kandydatów bezwzględną większością głosów. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje przy zachowaniu tych samych wymogów, z zastrzeżeniem § 43 ust. 5.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla dokonania wyborów lub podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, a głosy wstrzymujące się od głosowania odnotowuje się tylko w protokole posiedzenia.

5. Uchwały organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 są podejmowane w głosowaniu, w którym uzyskano zwykłą większość głosów przy obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania (quorum).

6. Zarząd jest obowiązany powiadomić członków Spółdzielni o uchwale Walnego Zgromadzenia, Rady i Zarządu mających istotne znaczenie dla członków. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie komunikatu w biurze Spółdzielni i na klatkach schodowych w ciągu siedmiu dni od daty podjęcia uchwały, na okres wynoszący co najmniej jeden miesiąc.

7. Mandat członka organu wybieranego wygasa przed upływem kadencji w przypadku:

- a) odwołania,
- b) zrzeczenia się z funkcji,
- c) utraty członkostwa w Spółdzielni, z wyjątkiem członków Zarządu,
- d) śmierci.

8. Uchwały organów, z wyjątkiem dotyczących wyborów i odwołania ich członków, są podejmowane w głosowaniu jawnym. Głosowanie jawne może być zastąpione głosowaniem tajnym na żądanie większości członków uczestniczących w głosowaniu.

9. Posiedzenia organów Spółdzielni są protokołowane; protokół podpisują przewodniczący i sekretarz oraz parafuje protokolant, jeżeli został powołany przez przewodniczącego. Protokoły winny być przechowywane przez okres wymagany przepisami o przechowywaniu akt, nie krótszy jednak niż przez 10 lat.

10. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.

11. Organy Spółdzielni działają również zgodnie z uchwalonymi regulaminami wymienionymi w statucie, które określają szczegółowo zasady, tryb i zakres ich działania.

12. Organy Spółdzielni są obowiązane do rozpatrywania skarg i wniosków zgłaszanych przez członków i udzielania odpowiedzi w terminach przewidzianych w obowiązujących przepisach.

W ust. 3 dodano odwołanie do art 43 ust. 5 Statutu. Pozostałe zmiany mają charakter redakcyjny.

Uchwała nr 14/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.15. Uchwała nr 15/2012

Ustanowić § 36 w brzmieniu:

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez Pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej w charakterze gości i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

Zmiany mają na celu dostosowanie zapisów Statutu o Walnym Zgromadzeniu do znowelizowanego prawa spółdzielczego.

Uchwała nr 15/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania oraz dyskusji odnośnie rodzaju pełnomocnictwa, które może zostać udzielone przez Członka Spółdzielni do reprezentowania go na WZ, została poddana pod głosowanie: 10 głosów za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.16. Uchwała nr 16/2012

Ustanowić § 38, § 39 oraz § 40 w brzmieniu:

§ 38

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd powinien zwołać Walne Zgromadzenie Nadzwyczajne na żądanie:
 - a) Rady,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni, jednak nie mniej niż 6 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 39

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie doręczane jest listem poleconym lub za pokwitowaniem zawierającym podpis i datę.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 40

Z zastrzeżeniem § 42 ust. 2a, prawidłowo zwołane Zgromadzenie jest prawomocne i może podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

Zmiana ma na celu dostosowanie zapisów Statutu o Walnym Zgromadzeniu do znowelizowanego prawa spółdzielczego. Sancjonuje nowe terminy zwoływania oraz

organizowania porządku obrad zgromadzenia. Obecnie co do zasady Walne Zgromadzenie powinno odbywać się w jednej turze bez względu na liczbę obecnych członków.

Uchwała nr 16/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 10 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.17. Uchwała nr 17/2012

Ustanowić § 42 ust.2 oraz ust. 2 a w brzmieniu:

2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwał w sprawach których wymagana jest inna kwalifikowana większość.

2a. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczna jest obecność co najmniej dwóch trzecich ogólnej liczby członków spółdzielni..

Zmiana ma na celu dostosowanie zapisów Statutu o Walnym Zgromadzeniu do znowelizowanego prawa spółdzielczego w zakresie większości kwalifikowanej co do najważniejszych uchwał w Spółdzielni.

Uchwała nr 17/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i wyjaśnieniach prawnika odnośnie większości głosów wymaganej zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego, została poddana pod głosowanie: 10 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się.

4.18. Uchwała nr 18/2012

Ustanowić § 43 w brzmieniu:

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z 3-5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Nieobecność kandydata na Walnym Zgromadzeniu nie wyklucza możliwości jego wyboru, jeśli wyraził zgodę na piśmie.
3. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
4. Kadencja Rady trwa 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
5. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
6. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygał w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca tej kadencji. Postanowienia ust. 2 i 3 mają odpowiednie zastosowanie.
7. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej. Wybór pracownika jest nieważny.

Zmiana ma na celu dostosowanie zapisów Statutu o Radzie Nadzorczej do znowelizowanego prawa spółdzielczego. Ustawa zakazuje wyboru pracownika Spółdzielni do Rady Nadzorczej, stąd dodanie ust. 7.

Uchwała nr 18/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji odnośnie ilości członków w RN oraz wyjaśnieniach prawnika co oznacza kolejna a co następna kadencja (kolejna to już nie następna), została poddana pod głosowanie: 10 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się.

4.19. Uchwała nr 19/2012

Ustanowić § 47 w brzmieniu:

1. Wysokość wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady i jej Prezydium oraz w posiedzeniach komisji i zespołów ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. Miesięczne wynagrodzenie nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

Zmiana ma na celu dostosowanie zapisów Statutu o Radzie Nadzorczej do znowelizowanego prawa spółdzielczego. Ustawa określa maksymalne wynagrodzenie za pracę w Radzie Nadzorczej. Ustalenie wynagrodzenia członków RN należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Uchwała nr 19/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji odnośnie wynagradzania bądź nie członków RN, została poddana pod głosowanie: 8 głosów za, 1 przeciw, 2 wstrzymujące się.

4.20. Uchwała nr 20/2012

Ustanowić § 49 w brzmieniu:

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków.
2. Członkami Zarządu mogą być członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Zarząd wieloosobowy składa się z prezesa i wiceprezesa (wiceprezesów), wybieranych na czas nie określony przez Radę po przeprowadzeniu konkursu ogłoszonego przez Radę. Kandydaci powinni być obecni na posiedzeniu Rady, na którym ma być dokonany wybór.
4. Zarząd Spółdzielni może być również jednoosobowy, składa się wówczas z Prezesa Zarządu, który jest wybierany na czas określony przez Radę.
5. Podstawę nawiązania stosunku pracy przez Radę z członkami Zarządu stanowi w zależności od powierzonego stanowiska umowa o pracę lub powołanie (art. 68 k p).
6. Członka Zarządu może w każdym czasie odwołać Rada Nadzorcza. Członek Zarządu może zostać odwołany również przez Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy nie udzieliło mu absolutorium.

7. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

8. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub zakładem (§ 4 Statutu), a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Pełnomocnik kierujący Spółdzielnią lub zakładem jest kierownikiem zakładu pracy.

9. Urzędujący członek Zarządu, kierownik bieżącej działalności gospodarczej (dyrektor) Spółdzielni i jego zastępca oraz główny księgowy nie mogą podejmować się wykonywania dodatkowych zajęć zarobkowych bez zgody Rady.

10. Osoby te obowiązują również zakaz zajmowania się interesami konkurencyjnymi określonymi w § 54 ust. 4 pod rygorem przewidzianymi w tym przepisie.

Zmiany mają charakter redakcyjny. Dodano zapisy ustawowe dotyczące zakazu konkurencji.

Uchwała nr 20/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji odnośnie ilości członków zarządu oraz kwestii czy obecny Prezes prowadzi działalność gospodarczą i czy posiada zgodę RN, została poddana pod głosowanie: 7 głosów za, 0 przeciw, 4 wstrzymujące się.

4.21. Uchwała nr 21/2012

Ustanowić § 50 w brzmieniu:

1. Zarząd podejmuje uchwały wyłącznie na protokołowanych posiedzeniach. Uchwały te są ważne, w przypadku Zarządu wieloosobowego, jeżeli za nimi głosowało co najmniej 2 członków Zarządu. Protokół z posiedzenia podpisują wszyscy obecni członkowie Zarządu.

2. Funkcjonowanie i tryb pracy Zarządu oraz podział czynności między członków Zarządu wieloosobowego określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę.

Zmiany mają charakter redakcyjny i precyzujący warunki ważności uchwał w przypadku Zarządu jednoosobowego i wieloosobowego.

Uchwała nr 21/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji odnośnie sporządzania protokołów przez Zarząd, została poddana pod głosowanie: 7 głosów za, 1 przeciw, 3 wstrzymujące się.

4.22. Uchwała nr 22/2012

Ustanowić § 51 w brzmieniu:

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię, w przypadku zarządu wieloosobowego, składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, a za Spółdzielnię o zarządzie jednoosobowym – Prezes lub dwóch pełnomocników ustanowionych za zgoda Rady.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod firmą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Zmiany mają charakter redakcyjny i stylistyczny.

Uchwała nr 22/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji odnośnie możliwości udzielania pełnomocnictw przez Zarząd i ich zakresu, została poddana pod głosowanie: 11 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.23. Uchwała nr 23/2012

Skreślić § 52 oraz § 53

Stanowiły one jedynie powtórzenie kompetencji innych organów Spółdzielni wobec Zarządu zawartych w art.49 Statutu.

Uchwała nr 23/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw, 2 wstrzymujące się.

4.24. Uchwała nr 24/2012

Ustanowić § 54 ust. 1 w brzmieniu:

Członkowie Rady i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.

Uchwała nr 24/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 10 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się.

4.25. Uchwała nr 25/2012

Ustanowić § 57a, § 57 c oraz § 57e w brzmieniu:

§ 57 a

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami Spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1- 4,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 57 c

1. Opłaty o których mowa w § 57a powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca,

2. Od należności nie wpłaconych w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za cały okres opóźnienia, bez konieczności dodatkowych wezwań.

3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami

Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, o której mowa w ust. 4, osoby zobowiązane ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 57e

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali reguluje regulamin funduszu remontowego.

Zmiana dotyczy odpowiedzialności członków Spółdzielni za wnoszenie opłat eksploatacyjnych oraz określa zmienione przez Ustawodawcę tryby kwestionowania opłat eksploatacyjnych. Ponadto zmiana sankcjonuje istniejący w Spółdzielni regulamin funduszu remontowego. Zawarcie tej problematyki w regulaminie zamiast w statucie pozwoli na łatwiejsze dopasowanie działalności remontowej Spółdzielni do bieżących potrzeb i możliwości. Przykładowo: zwiększenie bądź zmniejszenie obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali nie będzie wymagało zmiany Statutu.

Uchwała nr 25/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania i dyskusji odnośnie wprowadzenia możliwości zatwierdzania planu większych remontów przez WZ a nie RN, została poddana pod głosowanie: 8 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się.

4.26. Uchwała nr 26/2012

Ustanowić § 61 ust. 2 w brzmieniu:

Składki Spółdzielni na wykonywanie zadań Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej obciążają koszty jej działalności.

Zmian ma na celu korektę błędu w zapisie nazwy Krajowej Rady Spółdzielczej. Dotychczasowa redakcja odnosiła się do Krajowej Rady Spółdzielni.

Uchwała nr 26/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4.27. Uchwała nr 27/2012

Ustanowić § 66 ust. 2 w brzmieniu:

W Spółdzielni obowiązują w szczególności następujące regulaminy: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu.

Zmiana odzwierciedla ilość obowiązujących w Spółdzielni regulaminów, które nie ograniczają się tylko do regulaminów: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu.

Uchwała nr 27/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 9 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

5. Podjęcie uchwały o zatwierdzeniu tekstu jednolitego Statutu

Uchwała nr 28/2012

O przyjęciu Statutu wraz ze zmianami. Tekst jednolity Statutu Stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwała nr 28/2012 po odczytaniu przez Przewodniczącego Zebrania została poddana pod głosowanie: 8 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się.

6. Wolne wnioski

- a) Wybór firmy zarządzającej

Przewodnicząca RN – p. Kamaszewska dokonała prezentacji firm:

ARKADIA – 2.166 netto

Doświadczenie w remontach, termoizolacji, zmianie kotłowni.

INTACTO – 3.000 netto

Zarządzanie i podjęcie się funkcji prezesa, zarządza 45 obiektami, doświadczenie w windykacji, termoizolacji. Może również podjąć się sprzątania – dodatkowo co najmniej 2.000.

Pan Kania – jeżeli firma zarządza i z tej samej firmy jest prezes to następuje złamanie punktu Statutu o działalności konkurencyjnej.

P. Kamaszewska – musimy mieć prezesa, niezależnie od firmy zarządzającej (bo byłaby to działalność konkurencyjna). Możemy wybrać firmę zarządzającą i oddelegować 1 osobę z RN, która obejmie funkcję prezesa, albo możemy skorzystać z propozycji firmy INTACTO, która proponuje osobę na funkcję prezesa bardzo tanio.

NAWIGATOR – (prezentowana na poprzednim NWZCz) – nie ma doświadczenia w remontach.

WIDOK – jw.

Dla naszej Spółdzielni najważniejsze są: windykacja i remonty oraz audyt energetyczny. Musimy bowiem pamiętać, że uzyskanie kredytu zależy od wysokości środków faktycznie wpłaconych na fundusz remontowy (z której to kwoty tylko 75% jest brane pod uwagę przy ustalaniu kwoty kredytu).

Obecne koszty funkcjonowania Spółdzielni to ponad 10.300 zł/mies. Musimy je obniżyć o co najmniej 1.000 zł/mies.

RN rekomenduje firmę INTACTO.

b) Audyt energetyczny

Przewodnicząca RN – p. Kamaszewska przedstawiła status poszukiwań firmy, która wykonałaby taki audyt: przeprowadzono rozmowy z 5 firmami. Przedstawiono szczegółowo jak taki audyt wygląda i jak jest przeprowadzany. Wybrano firmę ARGOKS-ECO ENERGIA – 3.300 zł. Cena jest najwyższa ze wszystkich zaoferowanych, ale biorąc pod uwagę, że nasza Spółdzielnia nie ma świadectwa energetycznego (a jego cena wynosi 1.200 zł), to jest to bardzo dobra cena. RN rekomenduje tę właśnie firmę.

c) Zasilanie z sieci miejskiej

Przewodnicząca RN – p. Kamaszewska poinformowała, że jest możliwość podłączenia naszego budynku do sieci miejskiej. Szacowany koszt ogrzania budynku to ca. 40.000 zł/rocznie. Należy jednak pamiętać, że ceny gazu będą uwolnione i mogą znacząco wzrosnąć. Należy wystąpić o warunki techniczne, a wtedy będziemy mogli oszacować koszt całego przedsięwzięcia.

Pan Kania – odnośnie obecnej kotłowni, chyba mamy źle dobraną grupę taryfową. Poza tym nieszczelne okna, fatalny stan budynku. Reasumując przeplacamy ca. 20-30% w stosunku do rynku warszawskiego.

P. Mere – ale rynek to SPEC, a to się może wkrótce zmienić.

P. Kamaszewska – dlatego przeprowadzimy audyt energetyczny. Istotne jest, aby oszacować koszty. Chcemy określić minimalne zużycie ciepła na mieszkanie.

Pan Kania – liczniki ciepła powinny być zaplombowane. Nawet jeżeli ktoś nie mieszka, to wcale nie znaczy, że nie zużywa ciepła.

P. Kamaszewska – są duże mieszkania z bardzo małym zużyciem ciepła. Dlatego chcemy określić minimalne zużycie na mieszkanie.

d) LAF

Przewodnicząca RN – p. Kamaszewska podkreśliła, że możemy stosować współczynniki LAF w oparciu o dostępne formuły, stosowane przez inne spółdzielnie. Nie wymaga to specjalnego opracowywania. Możemy też z nich zrezygnować.

Pan Kania – bez względu na metodę i tak będziemy płacić tyle co płacimy.

P. Kamaszewska – tak jest. Z LAF czy bez.

Pan Kania – właściciel lub zarządca wybiera metodę, ale musi ona uwzględniać położenie mieszkania.

P. Kamaszewska – większość Spółdzielców uważa, że problemem jest procedura naliczania – a to nie było podważane przez kontrolera. Oczywiście możemy sprawdzić

czy mamy dobrą taryfę. Przede wszystkim jednak musimy przeprowadzić audyt energetyczny. Jest to bardzo ważne, aby ustalić miejsca, gdzie tracimy ciepło, a jest ich bardzo dużo. Księgowa przygotowuje wykorzystanie FR. Dobrze byłoby mieć wydzielone konto na FR, ale wtedy stracilibyśmy płynność.

c) Zadłużenie

Przewodnicząca RN – p. Kamaszewska poinformowała, że wysokość zadłużenia spadła do 68.000, ale pewnie jest to chwilowe (sprawy skierowane na drogę sądową są wyłączone z tej kwoty). Stąd w chwili obecnej windykacja jest dla nas sprawą priorytetową.


Pan Kania – prośba o zamknięcie furtki od strony pustego placu.

P. Budkiewicz – obecną księgową należy również wymienić i to jak najszybciej. Zestawienia kosztów przygotowane przez p. Kamaszewską na obecne i na poprzednie NWZCz powinny być przygotowywane przez księgową, za to jej płacimy. Podczas WZ ogranicza się do przeczytania bilansu, nie potrafi odpowiedzieć za zadawane pytania.

P. Kamaszewska – tak zmienimy, ale nie wszystko naraz.

Przewodniczący zebrania – NWZCz przyjęło propozycje RN odnośnie: wyboru firmy zarządzającej, przeprowadzenia audytu energetycznego oraz utrzymania współczynników LAF. Na tym obrady zakończono.

Sekretarz: Katarzyna Budkiewicz



Przewodniczący: Tomasz Szwed

