

Warszawa, dn. 03.11.2011

**PROTOKÓŁ Z NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWEJ „MŁODA RODZINA”
odbytego w drugim terminie w dniu 3 listopada 2011 r. o godz. 19.00**

1. Otwarcie obrad – Prezes Zarządu – A. Mukoid
2. Wybór prezydium NWZCz (przewodniczącego, sekretarza, komisji uchwał i wniosków, komisji skrutacyjnej, komisji wyborczej):
 - a) Przewodniczącego – p. Stańczak – 14 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - b) Sekretarza – p. Budkiewicz – 15 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - c) Komisji Uchwał i Wniosków
 - p. T. Kowalczyk – 15 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się
 - p. Gilarowski – 15 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;
 - d) Przewodniczący zebrania wystąpił z wnioskiem o połączenie Komisji Skrutacyjnej z Komisją Wyborczą:
 - 14 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się;
 - e) Komisji Skrutacyjnej i Wyborczej
 - p. Szwed – 15 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się
 - p. Ganczar – 15 głosów za, 0 przeciw, 1 wstrzymujący się;

3. Przyjęcie porządku obrad

Przewodniczący Zebrania udzielił głosu Prezesowi Mukoidowi:

- a) Dzisiejsze NWZc odbywa się zgodnie z wolą ostatniego WZCz.
- b) Wpłynął również wniosek grupy członków odnośnie konieczności zwołania NWZc w związku z remontami i przedstawieniem innych wniosków.
- c) W dn. 27.10.2011 r. p. Górski dostarczył pismo, o podobnej treści jak wymieniony powyżej, w ppk b wniosek grupy członków, w którym domaga się stwierdzenia, że NWZCz jest zwołane wyłącznie na wniosek mieszkańców. Po konsultacji z kancelarią prawną, postanowiono pozostawić porządek obrad zgodnie z propozycją pierwotną.
Zgodnie z par. 39 ust. 3 Statutu zmiany do porządku obrad można zgłaszać na 15 przed dniem NWZCz.
Oryginalne pismo p. Górskiego i grupy członków jest datowane 18.09.2011 r. Wtedy też p. Górski został poinformowany o dacie NWZCz – 20.10.2011 r. i został zaproszony przez Przew. RN p. Kamaszewską do sformułowania wspólnego porządku obrad – pismo p. Górskiego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

P. Górski – w poprzednim Statucie było 7 dni, a w obowiązującym jest 15 dni, stąd nieporozumienie. Niektóre punkty z pisma, które były ujęte jako uchwały, w obecnym porządku obrad zostały ujęte jako dyskusja.

P. Kamaszewska – potwierdziła, że p. Górski został zaproszony do prac w formułowaniu porządku obrad, widział jego ostateczną formę, a następnie złożył protest.

Pan Kania – prośba o usprawnienie zebrania. Ewentualny błąd w sformułowaniu zawiadomienia o zebraniu nie może wpływać na sprawność zebrania.

P. Gilarowski – czy można 4 punkty z obecnego porządku obrad przyjąć jako uchwały?

Przew. Zebrania – Tak

P. Gilarowski – pkt 7 byłby zakończony sformulowaniem uchwały.

Pani Gmyrek – czy w pkt 6 będzie udzielona informacja w sprawie gruntów?

Przew. Zebrania – Tak

Pan Kania – zgodnie z par. 44 Statutu: uchwały mogą być podejmowane, jeżeli są w porządku obrad.

Przew. Zebrania – wezwał do głosowania nad przyjęciem porządku obrad zgodnie z zawiadomieniem.

Porządek obrad przyjęto – 16 głosów za, 1 przeciw, 0 wstrzymujących się.

4. Przedstawienie zadłużenia członków Spółdzielni

P. Prezes Mukoid – zadłużenie wynosi 56 tys. zł, plus sprawy skierowane już do Sądu, co razem daje kwotę 100 tys. zł. Tylko 25% członków dokonuje opłat systematycznie.

Przew. Zebrania – czy są osoby, które nie płacą notorycznie?

P. Prezes Mukoid – tak ca. 25%.

Przew. Zebrania – jakie działania są podejmowane przez Spółdzielnię?

P. Prezes Mukoid – Spółdzielnia podejmuje działania zgodne z regulaminem, tzn.: wysła pisma, przeprowadza rozmowy z zadłużonymi członkami, ew. rozkłada zadłużenie na raty.

Przew. Zebrania – czy taka polityka przynosi pożądane efekty?

P. Prezes Mukoid – tak, ale jedynie w 2 czy 3 przypadkach. W pozostałych nie.

Pan Kania – w sąsiedzkiej spółdzielni SAM-81 wprowadzono ograniczenia w dostawie ciepłej wody i ogrzewania do mieszkań dłużników.

P. Ptasznik – czy Zarząd nalicza odsetki od przeterminowanych należności od członków Spółdzielni?

P. Prezes Mukoid – tak.

P. Kamaszewska – sprawy są kierowane do Sądu, co jest równoznaczne z ponoszeniem dodatkowych kosztów przez Spółdzielnię.

Pan Kania – wystąpił z wnioskiem o ograniczenie dostaw ciepłej wody i ogrzewania dłużnikom oraz o wpisywanie ich do KRD (Wniosek Nr 1).

P. Prezes Mukoid – obecnie są skierowane 4 sprawy do Sądu na łączną kwotę zadłużenia 37 tys. zł. Odnośnie kierowania dłużników do KRD, niestety Spółdzielnia nie posiada wszystkich danych (nr pesel), które są niezbędne, aby taki wniosek mógł zostać złożony. Następnie Prezes Mukoid podkreślił, że Spółdzielnia realizuje swoje cele, a zobowiązania są regulowane terminowo. Nie ma potrzeby podejmowania radykalnych kroków.

Pan Kania – w sprawie kondycji Spółdzielni powinien się wypowiedzieć biegły rewident, ew. Przewodniczący RN.

Pani Zagajska – Księgowa Spółdzielni:

- windykacja - bardzo mało osób wpłaca w terminie pełną kwotę zobowiązania wobec Spółdzielni. Wiele osób wpłaca z 1 – 2 miesięcznym opóźnieniem. Przygotowanie dokumentacji w celu skierowania sprawy do Sądu jest pracochłonne. Ostatecznie do Sądu skierowano sprawy przeciwko członkom, którzy zalegali z opłatami za 1 – 2 lata (uprzednio wysyłano do nich liczne upomnienia). Dwóch członków nie akceptuje wysokości czynszu naliczonego przez Spółdzielnię.

- sytuacja Spółdzielni – jest prawidłowa, zaplanowane koszty kształtują się na poziomie dobrym. Kwoty, na które nie zaksięgowano przychodów to:

Inwentaryzacja architektoniczna - ca. 4 000,-

Pomiary geodezyjne - ca. 2 000,-

- przepływy gotówkowe – obecny stan konta to ca. 150 tys. zł. Jednak 140 tys. zł to Fundusz Remontowy. Zobowiązania są regulowane na bieżąco.

P. Prezes Mukoid – Spółdzielnia ma obowiązek wykonania następujących czynności: inwentaryzacji części wspólnych (4 100 zł) i prac geodezyjnych (2 400 zł) w celu przeprowadzenia uwłaszczenia mieszkańców. Planowana inwentaryzacja geodezyjna lokali 3 zł/m².

Głos z Sali – należy rozumieć, że mamy wirtualne kwoty na funduszu remontowym.

Pan Kania – co to znaczy wirtualne kwoty na funduszu?

P. Zagajska – na rachunku bankowym jest 150 tys. zł, stan funduszu remontowego 140 tys. zł, czyli wolne środki wynoszą 10 tys. zł. Spółdzielnia ma płynność bez funduszu remontowego.

P. Górski – na koniec roku obrachunkowego czyli 30.04.2010 wykazano ujemny wynik finansowy (5000). Zwykle Spółdzielnia kończyła rok z kwotą dodatnią rzędu 5000 – 10000 zł.

P. Zagajska – niedobór wynikał z utrzymania opłat eksploatacyjnych na niskim poziomie. W bieżącym roku opłaty za wywóz nieczystości zmniejszyły się – wywóz nieczystości – mniejsza ilość pojemników = oszczędność.

P. Górski – opłaty eksploatacyjne wzrosły ze 190 zł na 210 zł. Nie było informacji, gdzie nastąpił wzrost. Lustracja była liczona w ramach funduszu, a teraz nie jest. Płacimy więcej, a nie wiemy dlaczego.

P. Gmyrek – proszę podać kwoty!

P. Prezes Mukoid – pytanie do p. Górskiego: dlaczego zmniejszono wymiary Pana lokalu?

Pani Kania – jeżeli sytuacja naszej Spółdzielni byłaby dobra, nie zbieralibyśmy po 15 zł od lokalu na lustrację. Zmniejszenie metrażu lokalu to zadanie dla Rady Nadzorczej. Niniejszym obligujemy RN do wyjaśnienia sprawy metrażu lokalu p. Górskiego.

5. Omówienie konieczności opracowania audytu energetycznego

P. Kamaszewska – analizując skargi i wnioski Spółdzielców dokonano porównania kosztów ogrzewania. Średnio 70 zł/GJ. Dostaliśmy pomyłkowe wyliczenia. Koszty bez LAF 75 zł/GJ z zastosowaniem LAF 95 zł/GJ. Koszt za GJ wynika z: braku termoizolacji, złego stanu pieca, mocy zamówionej, niesprawności instalacji. Audyt

energetyczny ma za zadanie sprawdzić budynek, jego szczelność, straty, słabe punkty, wydajność instalacji gazowej i grzewczej.

Zebrano oferty: 3000 – 3500 zł – co by dał nam audyt energetyczny?

- sprawdzenie stanu kotłowni
- program naprawy (ew. dofinansowanie).

Konieczne jest podjęcie radykalnych kroków w stosunku do dłużników, gdyż musimy mieć fundusze na remonty. Poprzez dofinansowanie rozumiemy możliwość zaciągnięcia kredytu podlegającego częściowemu umorzeniu.

Istnieje również konieczność tworzenia funduszy celowych. Jak zbieraliśmy na liczniki, to powinno być utworzone odrębne konto, na którym powinna zostać nadwyżka.

Pan Kania – audyt to bardzo dobry pomysł, ale trzeba znaleźć dobrą firmę. Plan remontów powinien być zatwierdzany na WZCz wraz z planem finansowania.

P. Górski – audyt energetyczny ma kilka kontekstów. Była taka propozycja, ale nie została zrealizowana, bo RN nie chciała brać kredytu. Banki mają fundusze, wystarczy efekt ekologiczny, aby uzyskać taki kredyt.

P. T. Kowalczyk – jeżeli weźmiemy kredyt, to będzie go spłacać 25% spółdzielców.

P. Kamaszewska – RN może podjąć decyzję o audycie, ale nie ma środków. Świadectwo energetyczne opracowuje się dla każdego lokalu. To zupełnie co innego niż audyt energetyczny. Propozycja przeprowadzenia audytu energetycznego – włączenie do planu, który zatwierdzi WZCz.

P. Górski – tylko kotłownia, a nie mury.

P. Speruda – i tak czeka nas wymiana kotłów, może więc rozważyć podłączenie budynku do sieci ciepłej? Cena 1 GJ wynosi w takim wypadku 46 zł. Przedsięwzięcia termoizolacyjne są opłacalne przy dużych ubytkach ciepła. Można to przeanalizować przy okazji takiego audytu.

P. Kamaszewska – przyłączenie do sieci miejskiej wymaga wężła.

P. Speruda – to prosta kwestia. Trzeba obliczyć, kiedy by się to zwróciło i czy byłoby opłacalne. Koszty ciepła są lepiej i łatwiej kontrolowalne niż ceny gazu.

P. Kamaszewska – najważniejszy jest zakres audytu.

Pan Kania – tak dla audytu. Zadanie dla Zarządu: sprawdzenie możliwości przyłączenia do sieci i kosztów z tym związanych.

P. Speruda – tracimy ciepło na klatkach, bo otwieramy okna. Zdjąć klamki? Rozwiązanie tego problemu to zadanie dla Zarządu i RN.

P. Gmyrek – wyjście na dach jest otwierane. Często przez osoby wynajmujące mieszkania, które palą na klatce.

P. Mere – czy nie można audytu włączyć do funduszu remontowego?

Przew. Zebrania – obowiązuje nas regulamin wykorzystania funduszu remontowego.

Pani Kania – audyt powinien być wykonany wcześniej, tak aby móc planować remonty.

P. Kamaszewska – konieczne jest ustalenie długofalowego planu działania, który będzie realizowany.

Wniosek nr 2 Pani Kamaszewskiej o przegłosowanie konieczności opracowania audytu energetycznego: 15 głosów za, 1 przeciw, 2 wstrzymujące się.

Wniosek nr 3 Pana Mere o wydzielenie z funduszu remontowego kwoty na przeprowadzenie audytu energetycznego: 16 głosów za, 0 przeciw, 2 wstrzymujące się.

Wniosek nr 4 Pana Sperudy o wystąpienie o warunki techniczne przyłączenia naszego budynku do sieci ciepłej: 18 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

6. Omówienie skarg i wniosków wniesionych przez Spółdzielców

- a) Rozliczanie mediów w oparciu o Regulamin dot. zasad szczegółowego rozdziału kosztów użytkowania lokali mieszkalnych zatwierdzonego przez WZCz w dn. 08.11.2001 r., propozycja wprowadzenia korekty w zapisie Regulaminu i podjęcie uchwały w tej sprawie;

Jak wylicza się cenę 1 GJ? Zbiera się wszystkie rachunki za gaz. Odlicza się wartość za ciepłą wodę na podstawie wzoru. Nikt nie kwestionuje tego rozliczenia. Z pozostałej części 10% przeznaczona jest na ogrzewanie pomieszczeń ogólnych. Te 10% rozlicza się na lokal. Z 90% po odczycie z liczników wylicza się cenę 1 GJ.

LAF nie były zmieniane od początku do 2010 roku. Obecnie zostały uaktualnione. Został zmieniony lokal bazowy.

P. Speruda – wiele osób nie płaci, bo się nie zgadza z opłatami. Mechanizm wyliczeń powinien być jasno pokazany. Nie ma normy, wzorca, przepisu.

P. Gmyrek – wniosek o likwidację współczynnika dla lokalu nr 8.

Pan Kania – możemy podejmować uchwały a nie wnioski.

Wniosek nr 5 Pana Sperudy o zwrócenie się do firmy ISTA o wzór naliczania współczynników LAF: 17 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

Wniosek nr 6 Pani Budkiewicz o przygotowanie przez RN na najbliższe WZCz uchwały o likwidacji współczynnika LAF: 15 głosów za, 2 przeciw, 1 wstrzymujące się.

Wniosek nr 7 Pana Kani o przygotowanie nowego regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie analizy kosztów przeprowadzonej z wykorzystaniem audytu energetycznego w wariantach: z zastosowaniem współczynników LAF i bez tych współczynników: 12 głosów za, 1 przeciw, 3 wstrzymujące się.

Wniosek nr 8 Pani Oszejcy o rozliczanie kosztów eksploatacji od metrażu, a nie jak do tej pory, od lokalu: 6 głosów za, 5 wstrzymujących się, 5 przeciw.

Pan Kania – powinna być dokonana analiza dostępnych zasad rozliczania ciepła i wybór najlepszej.

P. Gmyrek – opłaty eksploatacyjne powinny być naliczane od m², tego wymaga elementarna uczciwość. Znowu remontowano te same balkony, dlatego terakotę na balkonach wymieniamy za pieniądze spółdzielców.

UAA ZJB

P. Oszejca – zgodnie z zaleceniem lustracji powinno zostać rozważone naliczanie opłat eksploatacyjnych od m², a nie od lokalu.

Wniosek nr 9 Pani Gmyrek o pokrywanie kosztów terakoty na remontowanych balkonach przez właścicieli lokali.

Wniosek niezgodny z uchwałą RN dotyczącą sposobu finansowania remontów balkonów.

P. Prezes Mukoid – zgodnie z uchwałą RN jest zwracane 30 zł/m², gdyż lokatorzy sami kładli terakotę na swoich balkonach i dlatego podczas remontu jest im to zwracane.

P. Gmyrek – dzieci niszczą klatki schodowe i teren. Lokatorzy z wynajmowanych mieszkań bardzo hałasują i nie reagują na prośby o cichsze zachowywanie się.

P. Kamaszewska – skarga dotycząca rozliczenia wody ogólnej. Zużycie wody ogólnej kształtuje się następująco:

2010/11	- 3,52 m ³
2009/10	- 9,43 m ³
2008/09	- 25,93 m ³ – powód: awaria
2007/08	- 0 – powód: zepsuty licznik
2006/07	- 1,47 m ³
2005/06	- 0 – powód: zepsuty licznik
2004/05	- 14,40 m ³
2003/04	- 0

Opłata za użytkowanie wieczyste: 52 529,70 zł za rok (od m² mieszkania), zgodnie z decyzją z gminy. Opłata za garaż i pow. użytkową 1,08 zł/m².

P. Mere – ile mamy niesprzedanych miejsc w garażu?

P. Kamaszewska – 4

P. Mere – co Spółdzielnia zamierza z tym zrobić?

P. Kamaszewska – sprzedać

P. Mere – może obniżyć cenę.

P. Kamaszewska – rozliczenie funduszy zebranych na wymianę liczników. Zbiórka funduszy na liczniki była prowadzona od 01.09.2003 do 28.02.2008. Zebrano: 54 miesiące × 48 mieszkań × 25 zł/mies. = 64 800 zł. Zgodnie z fakturami wydano 49 854,39 na ten cel.

Lustracja – zbieramy po 15 zł/mies. od mieszkania przez 10 miesięcy.

Rusztowania – kwota 3 852 zł to cena zapłacona przez Spółdzielnię za ustawienie 240 m rusztowań, a nie za ich zakup.

Rozliczenie opłat:

a) opłaty miesięczne:

- 264,- wynagrodzenie p. Oszejcy,
- 137,- materiały biurowe,
- 200,- telefony,
- 64,- opłaty bankowe,
- 200,- koszty prawne,
- 800,- opłaty sądowe,
- 1 368,- sprzątnięcie

b) koszty wg wykonanych zadań do końca października 2011:

- 11 232,- sprzątnięcie terenu zewnętrznego i konserwacja,
- ww. kwota powiększona o naprawy = 17 500,-.

Głos z sali – jeden ze sprzątających wykonuje swoje obowiązki po spożyciu alkoholu.

Pan Kania – oświadczył, remont w lok. 22 był wykonany we własnym zakresie, a nie przez Spółdzielnię.

P. Kamaszewska – abonament MPWiK był naliczony przez Spółdzielnię bezzasadnie i zostało to skorygowane w ostatnim rozliczeniu.

b) Koszty eksploatacji a możliwości oszczędności:

P. Kamaszewska – redukcja wywożenia śmieci to oszczędność ca. 700 zł/mies. a nie 1400 zł/mies.

Pan Kania – optymalizacja kosztów i uczciwość. Dzięki nim możliwe są oszczędności, bez nich nie są możliwe. Jak dotychczas klócimy się o metody rozliczania i postępujemy niezgodnie ze Statutem.

c) Przedstawienie przez Prezesa stanu prac związanych z likwidacją usterek w lokalach 10, 36 i 46:

P. Prezes Mukoid – wszystkie ww. usterki zostały naprawione.

P. Budkiewicz – wentylacja nie została naprawiona i brak odpowiedzi na prośbę o przedstawienie szczegółowego rozliczenia remontu o wartości 130.000 zł.

P. Gmyrek – jakie są koszty remontu jednego balkonu?

P. Prezes Mukoid – 30 tys. zł całość remontu.

d) Wniosek mieszkańców dotyczący pomieszczenia PS2 i PS3 – omówienie tematu przez wnioskujących, poddanie pod głosowanie wniosku o udostępnienie lokali PS2 i PS3 jako lokali ogólnodostępnych dla mieszkańców Spółdzielni, poddanie pod głosowanie wniosku dot. przeznaczenia PS2 na cele socjalne dla członków Spółdzielni;

P. Górski – pomieszczenie PS2, to pomieszczenie, w którym odbywają się zebrania. Musimy podjąć decyzję odnośnie przeznaczenia tego pomieszczenia, które poza zebraniem stoi puste:

- cel socjalny dla mieszkańców,
- wynajem.

Wniosek nr 10 Pana Górskiego i grupy mieszkańców o udostępnienie pomieszczenia PS2 na cele socjalne mieszkańców: 4 głosy za, 9 przeciw, 3 wstrzymujące się.

e) Wniosek mieszkańców dot. wstrzymania prac remontowych balkonów klatka II i V – omówienie procedury przygotowania do prac remontowych przez p. Prezesa, przedstawienie stanowiska przez wnioskujących:

P. Prezes Mukoid – plan remontów został uchwalony przez poprzednią RN i ukonstytuował się przy nowej RN. Remont rozpoczął się w sierpniu br..

P. Górski – w czasie ostatniego WZCz Pan Andrzej Kania wnioskował o wstrzymanie remontów do czasu zwołania NWZCz planowanego na październik br. Remont obecnie przeprowadzany jest bez projektu. Brak nadzoru nad pracownikami przez Zarząd. Kolejne remonty balkonów powinny być przeprowadzane razem z założeniem ocieplenia budynku.

P. Kamaszewska – przy tak niestabilnym budżecie nie możemy sobie pozwolić na jednoczesny remont balkonów i zrobienie ocieplenia.

P. Górski – trzeba było poczekać rok.

P. Kamaszewska – okazało się, że pod progami balkonów nie ma izolacji.

P. Górski – to samo było przy poprzednich remontach.

P. Mere – może się okazać, że remont Pana balkonu był droższy, niż remont wszystkich balkonów remontowanych obecnie razem wzięty.

P. Kamaszewska – Spółdzielcy składali zapotrzebowanie na remont i dlatego remont został wykonany. Jeżeli elewacja nie zostanie zrobiona jednocześnie na całym budynku to zawsze będzie to źle wyglądało.

P. Gmyrek – dlaczego ciągle wydajemy pieniądze i nic z tego nie mamy?

Pan Kania – brak nadzoru i brak kontroli powoduje, że marnujemy pieniądze. Remont dachu i wentylacji był zrobiony tak samo: bez nadzoru i kontroli, zupełna prowizorka.

P. Górski – przedstawił zdjęcie jak przeprowadzano obecny remont balkonów. Stare materiały pomieszane z nowymi, niedbałość.

P. Kamaszewska – jeżeli faktycznie jest tak, jak Pan to przedstawił, to zostanie zrobiona naprawa na koszt wykonawcy. Pan, gdy był Prezesem nie reagował na wnioski mieszkańców odnośnie niedociągnięć przy przeprowadzanych remontach.

Pan Kania – za remont odpowiada Zarząd. Wg mnie remonty przeprowadzane przez Spółdzielnię to partyzantka. Nie róbmy łatania, to tylko strata pieniędzy.

P. Prezes Mukoid – nie ma idealnych ludzi. Firma została wybrana, podobnie jak inspektor nadzoru. Mamy protokół odbioru poszczególnych etapów remontu.

P. Mere – estetyka budynku upada. Elewacja jest w fatalnym stanie po wszystkich przeprowadzonych przez Pana remontach. Garaż został pomalowany ohydłą farbą.

P. Kamaszewska – remonty trzeba robić planowo.

P. Mere – Spółdzielnia upada, bo się nie myśli o przyszłości. Trzeba się zastanowić co zrobić z naszym terenem.

Wst 2/15

Pan Kania – na poprzednim WZCz wyraziłem opinię, że Pan Prezes Mukoid jest zbyt nisko wynagradzany, ale teraz widzę, że te 2000 zł, które płacimy co miesiąc Panu Prezesowi to stracone pieniądze.

P. Górski – nasz wniosek wynikał z zaniepokojenia, że NWZCz nie zostało zwołanie w ustalonym terminie. Remont był kontynuowany mimo sprzeciwu.

Pan Kania – obecny remont trzeba skończyć jak najszybciej. Jeżeli coś zostało źle zrobione, niech wykonawca wykona prace dodatkowe.

P. Prezes Mukoid – widzę, że drażni Państwa kolor farby, a wypisane na garażu wulgarne słowa nie!

P. Górski – remontem objęto klatkę V, która jest w niezłym stanie w porównaniu z kl. II.

P. T. Kowalczyk – w kl. V odpadał tynk, co zagrażało życiu mieszkańców. Zostało to potwierdzone przez eksperta. Mógł Pan wziąć udział w oględzinach.

P. Górski – sprawdziłem co zostało zrobione na dachu: położono watę, zamontowano nowe rury, ale nie wykuto nowych otworów, które by prostowały piony, dzięki czemu wentylacja mogłaby w końcu działać prawidłowo. Płacimy 2,50 zł od m² mieszkania na fundusz remontowy, a nasze pieniądze są marnowane.

P. Kamaszewska – dokumentacja jest dostępna w biurze. Mógł się Pan zapoznać. Oprócz tego co Pan wymienił: naprawiono dach, obróbki dachowe, obróbki kominowe, stropy były odkryte bez pokrycia wełną mineralną.

Pani Kania – należałoby udostępnić wszystkim spółdzielcom xero / scan protokołów odbioru.

P. Gmyrek – co z gruntem?

P. Prezes Mukoid – sprawa gruntu pod garażem jest już uporządkowana.

Wniosek nr 11 Pana Andrzeja Stańczaka – Przew. Zebrania o przerwę w obradach do godz. 18.00 dnia następnego: 12 głosów za, 2 przeciw, 2 wstrzymujące się.

Kontynuacja zebranie w dniu 04.11.2011 r. godz. 18.

Zgodnie z par. 36 Statutu członkowie mogą głosować na WZCz osobiście. W związku z tym głosy oddane w imieniu Pani Mirosławy Mazurek i Pani Izabeli Majer są uzane na nieoddane.

Przew. Zebrania – wracamy do obrad, pkt 7 porządu.

7. Dyskusja nad zatrudnieniem zewnętrznej firmy zarządzającej.

P. Kamaszewska – zostały zebrane 3 oferty, nie ma wielu firm na rynku, które oferowałyby obsługę spółdzielni:

a) Przedsiębiorstwo Zarządzania Nieruchomościami, ul. Niekańska, Warszawa. Zakres oferty obejmuje utrzymanie czystości, księgowość, zarządzanie – 7 432 zł/mies.

b) Nawigator – kontrola firm wykonujących usługi wraz z obsługą finansową i prawną – 6 000 zł/mies.

c) WIDOK Administrowanie Nieruchomościami, ul. Widok 14/1, Warszawa – na zarządzanie i administrowanie (zwykły zarząd, reprezentacja na zewnątrz, przeglądy,

windykacja) – 2 100 zł/mies. (netto – usługa zwolniona z VAT). Oferta rozszerzona o prowadzenie księgowości = 3 100 zł/mies.

Pani Kania – czy mamy miesięczne zestawienie obecnych kosztów?

P. Kamaszewska:

- 2 300 Zarząd
- 1 333 Księgowość
- 1 368 Sprzątanie
- 2 000 Utrzymanie terenów zielonych, naprawy

Razem 7 001 zł/mies.

Głos z sali – przygotowanie wyboru ofert – bardzo dobra robota!

Pani Kania – możemy negocjować ceny.

Pan Kania – wersja zarządcy jest dobra. Umowy zostałyby przejrzane. Należałoby taką próbę podjąć.

P. Górski – mieliśmy już administratora, a prezes był z zewnątrz.

P. Kamaszewska – co z księgowością?

Pan Kania – ogłoszenie w prasie.

P. Kamaszewska – łatwo zrezygnować z usług, które mamy, a jak się nie uda to może być trudno wrócić do stanu poprzedniego. Trzeba zachować ostrożność. Możemy zebrać oferty administratorów, a następnie dokonać wyboru.

P. Gmyrek – może zatrudnić samodzielną księgową, a nie firmę?

P. Szwed – 1000 zł/mies. za prowadzenie księgowości, to bardzo dobra cena.

P. Kamaszewska – oferent oglądał budynek i był bardzo zainteresowany.

Przew. Zebrania – reasumując: RN poczyni dalsze kroki i przedstawi rekomendacje.

Pan Kania – rok 2012 powinniśmy zacząć na nowych zasadach.

Przew. Zebrania – plan jest robiony co roku.

Pan Kania – tryb zatwierdzania wydatków powinien być jasno określony, np.: duże kwoty typu remont dachu – decyzja w drodze uchwały, małe kwoty – zatwierdzane przez Prezesa, a pośrednie przez RN. Plan zatwierdzany na WZCz.

Przew. Zebrania – mamy regulamin wykonywania remontów, który reguluje te wszystkie sprawy.

Pani Kania – RN nie ustalała obecnego planu. Chcemy, żeby było inaczej niż dotychczas.

Wniosek nr 12 Pana Andrzeja Kani o wyłonienie przez RN do 31 stycznia 2012 r. administratora budynku i osoby pełniącej funkcję prezesa Spółdzielni.

P. Kamaszewska – Pan Prezes Mukoid nie złożył wypowiedzenia.

Pani Kania – nieprawda.

Przew. Zebrania – głosujemy wniosek Pana Kani: 13 głosów za, 1 przeciw, 2 wstrzymujące się.

Utt JB

8. Omówienie przez Prezesa wniosku z poprzedniego WZCz na temat:

- możliwości wykorzystania powierzchni reklamowej na budynkach należących do Spółdzielni;

P. Prezes Mukoid – możliwości reklamowe: garaż od strony ulicy, róg ogrodzenia. Do chwili obecnej nie pozyskano chętnych.

Głos z sali - obiecałam sprawdzić możliwości reklamowe, ale w chwili obecnej z powodu kryzysu wiele firm nie podejmuje nowych akcji.

Przew. Zebrania – już wcześniej były podejmowane kroki w tej sprawie. Duże firmy nie są zainteresowane dopóki nie będzie zrobiony łącznik do Powsina.

Pani Kania – możliwości zarobienia na tego typu reklamie to: od 1000 – 2000 zł do nawet 10 000 – 15 000 zł w zależności od punktu.

Przew. Zebrania – z naszych informacji wynika, że to max. 1500 – 2000 zł.

Pan Kania do P. Prezesa Mukoida – czy ma Pan dokumenty potwierdzające podjęcie przez Pana działań? Zapytania do firm? Za to otrzymuje Pan wynagrodzenie. Istniejący Zarząd jest zobligowany do skutecznego działania.

- zamierzeń dotyczących działki sąsiedniej (pomiędzy spółdzielniemi);

P. Prezes Mukoid – działka była dzierżawiona od miasta. Od kilku miesięcy użytkujemy bezumownie, gdyż trwa sprawa pomiędzy byłym właścicielem a miastem o jej odzyskanie. W związku z bezumownym korzystaniem z działki Dzielnica Ursynów naliczyła nam opłaty od 01.04.11 do 31.10.11 w kwocie 1900 zł plus VAT. Opłata dotychczasowa to 111 zł/mies. Dopłacić należy różnicę.

Przew. Zebrania – dlaczego mamy tryb bezumowny?

P. Prezes Mukoid – bo toczy się spór. Proszę o przedstawienie stanowiska Spółdzielców co robimy dalej: czy nadal użytkujemy działkę, czy może w ślad za pismem z Dzielnicy Ursynów wymówimy umowę? Proszę o wskazówkę.

P. Górski – jeżeli mamy tryb bezumowny to negocjujemy cenę.

Pan Kania – od kiedy były roszczenia do tego terenu?

P. Górski – od początku istnienia naszej spółdzielni. Ponieśliśmy koszty ogrodzenia oraz rekultywacji tego terenu.

P. Gmyrek – trzeba napisać pismo do Urzędu z wskazaniem kosztów poniesionych.

Wniosek nr 13 Pana Andrzeja Kani o o zapytanie do Urzędu Gminy o zwrot poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na rekultywację terenu sąsiedniej działki.

- przedstawienia możliwości inwestycyjnych Spółdzielni;

P. Prezes Mukoid – nasza Spółdzielnia to spółdzielnia mieszkaniowa. Nie ma środków na inwestycje. Można by je wytworzyć np. poprzez wybudowanie pomieszczeń usługowych na garażu.

- przedstawienie czasowych i finansowych możliwości remontu elewacji budynku;

P. Prezes Mukoid – koszt orientacyjny (wraz z termoizolacją) to 200 – 250 tys. zł. Zatem realny termin to 2014 rok, przy założeniu, że obecne zadłużenie zostanie szybko spłacone. Poza tym są pilne remonty balkonów, konstrukcji metalowej.

P. T. Kowalczyk – względy estetyczne są mniej ważne.

Wt1 30B

Przew. Zebrania – remont można rozłożyć na dwie części.

P. Prezes Mukoid – Zarząd zobowiązuje się do sprawniejszej windykacji należności. Musimy uzupełnić dane do KRD.

P. T. Kowalczyk – był wniosek, żeby uparczywie nieplacącym odciąć ciepłą wodę.

P. Prezes Mukoid – zobowiązał się, że skontaktuje się z Prezesem Spółdzielni SAM-81 i dowie się na jakiej podstawie prawnej odłączają nieplacącym lokatorom ciepłą wodę.

P. Kamaszewska – w tym wypadku musimy ustalić jasne zasady.

P. Gmyrek – nie może tak być, że ¼ Spółdzielców utrzymuje nieplacących. Obligujemy RN do ustalenia reguł i odcięcia ciepłej wody dłużnikom.

Przew. Zebrania – osoby notorycznie nieplacące nie są zainteresowane negocjowaniem swojego zadłużenia – robią to tylko osoby, które mają przejściowe kłopoty.

Pani Kania – dlatego należy wystąpić do KRD. Należy uzupełnić dane Spółdzielców o numer PESEL.

Wniosek nr 14 Pana Andrzeja Stańczaka o uzupełnienie przez Prezesa Spółdzielni danych osobowych wszystkich jej członków.

9. Pytania do Rady Nadzorczej ze strony członków spółdzielni (lista pytań zostanie dostarczona w trybie uzupełniania wniosku o zwołanie NWZCz zgodnie ze Statutem).

P. Górski – większość pytań została już zadana. Pytanie do RN: z jakiego powodu i w jakim trybie RN rozpatrywała wniosek mieszkańców o zasadności remontów. Był wniosek Pana Kani na ostatnim WZCz, aby remonty najpierw przedyskutować i zatwierdzić na WZCz, a dopiero później przystępować do ich realizacji.

P. Kamaszewska – RN otrzymała bardzo wiele pism od Spółdzielców. Był to okres wakacyjny. Zebranie RN odbyło się na początku września br. i stwierdzono, że pism jest tak dużo, że wszystkie zostaną omówione na NWZCz. Odpisywanie na pisma zajmuje bardzo dużo czasu, stąd RN nie była w stanie udzielić na nie pisemnej odpowiedzi. Każda zgłoszona sprawa powinna być wyjaśniona. Wszystkie zaległe, niewyjaśnione sprawy powinny być wyjaśniane, jak np. sprawa niesłusznie naliczanego abonamentu MPWiK, na co zwróciła uwagę Pani Mazurek. Podobnie różnice w opłatach za ogrzewanie. Były one błędne. Spraw jest naprawdę bardzo dużo, a RN ma ograniczone możliwości czasowe. Często Spółdzielcy piszą pisma, a następnie nie przychodzą na WZCz.

P. Górski – nie został przyjęty przez Przewodniczącą RN.

Pani Kania – kiedy mamy się spotykać ze Spółdzielcami?

Przew. Zebrania – jest czas na rozmowy ze Spółdzielcami i RN powinna to akceptować. Dyżury mają sens tylko wtedy, jeżeli są chętni do spotkań. Na pewno można się umówić.

P. Gmyrek – RN pracuje przecież społecznie!

10. Pytania do Zarządu ze strony członków spółdzielni (lista pytań zostanie dostarczona w trybie uzupełniania wniosku o zwołanie NWZCz zgodnie ze Statutem).

P. Górski – nadal są pytania do Zarządu: remont wentylacji powinien być zrobiony po inwentaryzacji.

P. Prezes Mukoid – to nie był remont wentylacji tylko poddasza i kominów.

P. Górski – brak jest dokumentacji do remontu o wartości 120 tys. zł! To remont sprzed 2 lat i nadal nie ma protokołu odbioru!!!

P. Górski – na jakiej podstawie prawnej rozpoczął się obecny remont? Czy podstawą był plan remontów poprzedniej RN czy ma Pan decyzję obecnej RN i zatwierdzony kosztorys?

P. Prezes Mukoid – Zarząd przedstawił plan remontów nowej RN, która go zatwierdziła.

P. Górski – czyli remont był przeprowadzony bezprawnie. Nie ma projektu.

P. Prezes Mukoid – jest umowa, gdzie są określone wszystkie szczegóły łącznie z technologią wykonania.

11. Wniosek w sprawie powołania niezależnego eksperta budowlanego od oceny zasadności kosztów i sposobu przeprowadzenia remontów wentylacji i remontów balkonów na klatce II i V i podjęcie uchwały w tej sprawie.

P. Prezes Mukoid – przed podjęciem decyzji o remontach RN korzystała z opinii niezależnego eksperta budowlanego.

P. Górski – powinien być kosztorys i technologia wykonania. Nie zostało to wykorzystane przy obecnym remoncie. Zostaliśmy oszukani. Płacimy za fikcję. Dlatego ktoś z zewnątrz powinien to ocenić.

P. Kamaszewska – proponuję zrobić odkrywkę i sprawdzić. Jeżeli jest tak jak mówi Pan Górski to koszty odkrywki pokryje firma wykonująca remont lub Prezes, a jeżeli nie ma Pan racji to Pan pokryje te koszty.

P. Górski – nie będę pokrywał kosztów. To obowiązek wykonawcy.

P. Kamaszewska – kilka lat temu zgłaszałam zastrzeżenia do remontu podczas prezesury Pana Górskiego i zostałam potraktowana bardzo niegrzecznie.

P. Górski – inspektor nadzoru jest po to, aby stwierdzać usterki.

Pani Kania – jest już godz. 20.30 – prowadźmy nasze zebranie sprawnie!

P. T. Kowalczyk – punkt 11 porządku obrad to wniosek, czy będziemy głosować?

Pan Kania – jest Statut, który określa jak należy zgłaszać projekty uchwał i powinniśmy go respektować.

P. Gmyrek – czy mamy nowego inspektora nadzoru?

Pan Kania – czy Państwo (Zarząd i RN) zapoznali się z protokołami wykonawcy?

P. Prezes Mukoid – są to protokoły częściowe.

Pan Kania – jeżeli projekt uchwały nie został podpisany przez 10 spółdzielców, to nie może być głosowany – zgodnie z par. 39 pkt 3 Statutu. Więc nie możemy głosować.

P. Górski – musimy się trzymać Statutu.

12. Przedstawienie wniosku Członka RN w sprawie rezygnacji z członkostwa.

P. Kamaszewska – jeden z Członków RN zrezygnował. Wniosek został przyjęty. Konieczne są wybory uzupełniające. Jest również wniosek o odwołanie RN.

Pan Kania – RN podejmuje działania wykraczające poza swoje obowiązki. Należy działać zgodnie ze Statutem.

13. Wniosek w sprawie odwołanie członków RN i podjęcie uchwały.

Przew. Zebrania – podjęcie takiej uchwały jest niezgodne ze Statutem.

14. Wybory uzupełniające do Rady lub wybór nowej Rady Nadzorczej.

Przew. Zebrania – ogłaszam wybory uzupełniające do RN. Kto chciałby kandydować?

Zaproponowano kandydaturę Pani Gmyrek – nie zgodziła się. Może w następnej kadencji.

Zaproponowano kandydaturę Pana Gilarowskiego – nie zgodził się.

Pan Kania – osoby, które są w RN powinny mieć korzyść z tego tytułu.

Głos z sali – czy nie mogą być w RN tylko 4 osoby?

Przew. Zebrania – daje to impas w głosowaniach.

Zaproponowano kandydaturę Pani Wiolety Gawryszewskiej – wyraziła zgodę.

W głosowaniu tajnym wybrano Panią Gawryszewską na członka RN: 15 głosów za, 1 wstrzymujący się.

15. Wniosek w sprawie odwołania w trybie natychmiastowym prezesa P. Antoniego Mukoida.

Przew. Zebrania – proszę o głosy w sprawie odwołania Prezesa.

P. Górski – wszystko zostało powiedziane. Możemy przedstawić rekomendację dla RN. Przejrzałem dokumenty remontowe, np. wynagrodzenie inspektora nadzoru jest płatne miesięcznie.

Przew. Zebrania – czy ktoś ma jeszcze inne głosy?

Pan Kania – nie jestem zadowolony z działań obecnego Prezesa i przedkładam RN do rozważenia czy nadal powinien sprawować tę funkcję.

16. Wniosek o powołanie Komisji Remontowej na podst. par. 46 ust. 4 Statutu.

P. Kamaszewska – chcemy przeprowadzić audyt energetyczny, żeby nie korzystać z opinii specjalistów. Pozwoli to nam na opracowanie planu remontów na podstawie opinii niezależnych ekspertów.

P. Gmyrek – szanujmy się! Umiejętność słuchania i chęci zrozumienia rozmówcy!

17. Wolne wnioski.

Uchwała o zmianie rozliczenia kosztów eksploatacji nie może być głosowana (niezgodność ze Statutem). Symulacja rozliczenia została przygotowana przez RN.

Na tym zebranie zakończono.

Sekretarz:
Katarzyna Budkiewicz

Przewodniczący:
Andrzej Stańczak

