

**PROTOKÓŁ**  
**Z zebrania Grupy Członkowskiej w Redzie z dnia 06.11.2007 r.**

Porządek zebrania:

1. Otwarcie obrad Zebrania Grupy Członkowskiej, zapoznanie z celem zebrania i regulaminem obrad.
2. Wybór Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.
3. Uchwalenie porządku obrad.
4. Wybór komisji:
  - Wnioskowej
  - Skrutacyjnej
5. Przedstawienie zmian do Statutu.
6. Przedstawienie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej.
7. Przedstawienie projektu podziału Spółdzielni.
8. Przedstawienie projektu uchwały zgodnie z wnioskiem ZPCz z 23.06.2007 r. w sprawie opłat za montaż domofonów.
9. Informacja na temat wykupu gruntów.
10. Dyskusja i wolne wnioski.
11. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
13. Zamknięcie obrad.

Zanim Pan Prezes Andrzej Guziak otworzył zebranie wywiązała się dyskusja między Z-cą Prezesa ds. Technicznych Panem Jarosławem Jędrzejewskim, a przybyłymi na zebranie mieszkańcami Spółdzielni. Poinformował, że zostały wszczęte procedury w Sądzie dotyczące ksiąg wieczystych. Po zamknięciu spraw w sądzie, dalej temat trafi „na biurko” burmistrza miasta Redy, ale to zależy od szybkości prac sądu. Uzyskano informację, że okresy użytkowania gruntów w Redzie zostały ujednolicone w księgach wieczystych. Padło pytanie: Kiedy będą uwłaszczane akty notarialne? Pan Jędrzejewski odpowiedział, że nie zna jednoznacznej odpowiedzi na to pytanie, bo m. in. przewiduje się jeszcze trzy wizyty w sądzie w wydziale Ksiąg Wieczystych.

***Ad. 1***

Pan Prezes przerwał dyskusję i oficjalnie otworzył zebranie. Przedstawił obecnych na posiedzeniu Członków Rady Nadzorczej: Janinę Pancewicz (oddelegowaną do pracy w Zarządzie), Dariusza Szczepińskiego, Zarządu oraz Panią Mecenas Urszulę Robak, która miała przybyć na zebranie później.

Członkowie Spółdzielni zapoznali się z celem zebrania oraz regulaminem obrad.

***Ad. 2***

Przewodniczącym zebrania jednogłośnie został **Pan Adrian Markowski**, natomiast na sekretarza wybrano **Panią Jadwigę Jersak** (również jednogłośnie).

***Ad. 3***

Głosowanie za przyjęciem porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

#### **Ad. 4**

Wybór Komisji Wnioskowej i Skrutacyjnej (ustalono, że skład będzie taki sam dla obu komisji)  
W skład Komisji Wnioskowej i Skrutacyjnej wybrani zostali:

1. **Pan Hoefst Krzysztof**
2. **Pan Wilczyński Czesław**
3. **Pani Mieczysława Pawelczyk**

Jednogłośnie wybrano zblokowaną komisję Wnioskową i Skrutacyjną.

#### **Ad. 5**

Przedstawienie zmian do Statutu.

Zmiany do Statutu przedstawił Pan Prezes.

Pan Prezes poinformował, że zmiany zostały wprowadzone w związku z nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Dodał, że Spółdzielnia przyjmuje jednolitą wersję Statutu na bazie dotychczasowo obowiązującego. Zmiany dotyczą przede wszystkim organów Spółdzielni oraz spraw członkowskich i mieszkaniowych.

§ 9 ust. 4 – dotyczy lokalu zamiennego na okres remontu budynku

§ 12 ust. 4 – dotyczy przyjęcia w poczet członków

§ 16 ust. 4 – dotyczy kosztów sporządzenia odpisów i kopii dokumentów Spółdzielni dla Członków Spółdzielni.

§ 16 ust. 7 – dotyczy udostępniania dokumentów Spółdzielni na stronie internetowej

§ 19 ust. 1 – dotyczy terminu załatwiania spraw

§ 20 ust. 1 – dotyczy wpisowego i udziału członkowskiego (25% - wpisowe, 10% - udział członkowski)

§ 20 ust. 4 – dotyczy przeniesienia członkostwa z innej Spółdzielni

§ 25 ust. 1 – dotyczy wykluczenia i wykreślenia członka

§ 25 ust. 4 pkt 3 – dotyczy skuteczności wykluczenia lub wykreślenia

§ 30 ust. 4 – dotyczy rozliczenia kosztów budowy

§ 27 ust. 8 – dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 35 ust. 1 pkt 1 i 2; ust. 2, 3, 4 – dotyczy wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 41 – dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – wpłaty

§ 43 – dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 44 – dotyczy przyjęcia w poczet członków

§ 45 – dotyczy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 46 – dotyczy dziedziczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 47 – dotyczy wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 48 – dotyczy przeniesienia własności lokalu

§ 49 – dotyczy dziedziczenia – ustanowienie pełnomocnika

§ 50 – dotyczy wynajmowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 51 ust. 2 i 3 – dotyczy odrębnej własności lokalu

§ 86 – dotyczy Walnego Zgromadzenia

§ 65 – dotyczy przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 88

§ 89 } – dotyczy Walnego Zgromadzenia

§ 90

§ 91

§ 92 – dotyczy Rady Nadzorczej

Pytanie: Kiedy wejdzie w życie nowy Statut?

Pan Jędrzejewski: Statut wejdzie w życie z chwilą zarejestrowania w Sądzie, oczywiście po przyjęciu projektu przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24 listopada br. Z projektem można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni. Wszystko znowu zależy od szybkości pracy Sądu.

Pytanie: Ile bloków zostało docieplonych w tym roku?

Pan Jędrzejewski: Żaden.

Członek: To co się dzieje z pieniędzmi, które wpłacamy na fundusz remontowy?

Pan Jędrzejewski: W 2007 roku z funduszu remontowego wydano tylko na te sprawy, które były zakończeniem realizacji umów zawartych w 2006 roku, dotyczyło to prac dekarских, wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych oraz spoinowanie. Od miesiąca czerwca do tej pory praktycznie nie wydawano pieniędzy z tego funduszu, dostaliście tylko Państwo informację, że na wniosek Zarządu, Rada nadzorcza wyraziła zgodę na przeniesienie 0,20 zł z funduszu remontowego na koszty eksploatacji, jest to związane z tym, że postanowiliśmy nie kontynuować obciążania utrzymania grupy remontowej z funduszu remontowego, bo czy się coś działo czy nie z budynkami, to pieniądze i tak „topniały”. W tym roku pieniądze będą potrzebne na dalsze olkitowanie, wymianę skrzynek pocztowych oraz pewne prace remontowe związane z pracami dekarскими.

Pytanie: Czy w świetle nowej ustawy można wykupić mieszkanie?

Pan Prezes Guziak: Na dzień dzisiejszy przekształcenie nie jest możliwe, ponieważ nie są dokończone sprawy gruntowe. Jeśli sprawy te zostaną zakończone, wówczas każdy będzie poinformowany o możliwości wykupu mieszkania.

#### **Ad. 6**

Zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej

Pani Mecenas poinformowała, że zmiany dotyczą m. in. okresu i ilości kadencji na jakie powoływana jest Rada Nadzorcza, składu Rady Nadzorczej oraz wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

#### **Ad. 7**

Projekt podziału Spółdzielni

Pan Prezes poinformował, że Zarząd został zobowiązany przez ZPCz do przygotowania projektu podziału oraz sporządzenia bilansu za I półrocze 2007 r.

Zarząd przygotował przedmiotowy podział w oparciu o bilans za I półrocze oraz dwie wersje projektu podziału Spółdzielni; jedną koncepcję przygotował Pan Arendt, natomiast drugą Pan Kopeć.

Pan Prezes poinformował, że każdy z elementów w sposób rzetelny został podzielony według odpowiedniego kryterium.

Przystąpiono do omawiania kryteriów przyjętych do podziału poszczególnych składników.

- grunty – kryterium podziału: lokalizacja
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – kryterium podziału: lokalizacja
- urządzenia techniczne i maszyny – kryterium podziału: lokalizacja
- środki transportu – kryterium: lokalizacja
- inne środki trwałe – kryterium podziału: lokalizacja
- należności długoterminowe od pozostałych jednostek – kryterium podziału: lokalizacja
- udziały lub akcje – kryterium podziału: brak – pozostaną w jednostce macierzystej
- zaliczki na dostawy – kryterium podziału: brak – pozostaną w jednostce macierzystej
- należności z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty do 12 miesięcy – kryterium podziału: brak – pozostaną w jednostce macierzystej
- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy – kryterium podziału: brak – pozostaną w jednostce macierzystej
- należności z tytułu podatków, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych

- świadczeń – kryterium podziału: brak – pozostaną w jednostce macierzystej
- inne należności – kryterium podziału: brak – tytuł prawny do rozliczenia innych należności posiada jedynie SM “Energetyk” w Wejherowie
- należności dochodzone na drodze sądowej – kryterium podziału: brak – tytuł prawny do rozliczenia należności dochodzonych na drodze sądowej posiada jedynie SM “Energetyk” w Wejherowie
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne – kryterium podziału: dopełnienie wartości pasywów do wysokości aktywów
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – kryterium podziału: powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych
- kapitał podstawowy – kryterium podziału: wartość rzeczowego majątku trwałego
- zysk, strata netto – kryterium podziału: powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych
- kredyty i pożyczki – kryterium podziału: lokalizacja
- zobowiązania wobec innych jednostek z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy – kryterium podziału: brak – tytuł prawny do rozliczenia zobowiązania z tytułu dostaw posiada jedynie SM “Energetyk” w Wejherowie
- zaliczki otrzymane na dostawy – kryterium podziału: brak – tytuł prawny do rozliczenia zaliczek z tytułu dostaw posiada jedynie SM “Energetyk” w Wejherowie
- zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń – kryterium podziału: brak – tytuł prawny do rozliczenia zobowiązań z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń posiada jedynie SM “Energetyk” w Wejherowie
- inne zobowiązania – kryterium podziału: brak – tytuł prawny do rozliczenia zobowiązań posiada jedynie SM “Energetyk” w Wejherowie
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – kryterium podziału: liczba etatów

\* Fundusz remontowy

- fundusz wykupu gruntów – kryterium podziału: wysokość odpisu na fundusz
- fundusz dociepleń – kryterium podziału:
  - wpływy w części, która da się przypisać do poszczególnych budynków: w wysokości odpisu na fundusz
  - wpływy w części nie dającej się przypisać do poszczególnych budynków: powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych
  - wydatki w części, która da się przypisać do poszczególnych budynków: lokalizacja
  - wydatki w części nie dającej się przypisać do poszczególnych budynków: powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.
- remonty – kryterium podziału: powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych
- członkowie – kryterium podziału: lokalizacja
- pracownicy – kryterium podziału: lokalizacja

Pan Prezes dodał, że podczas przygotowania projektu podziału Zarząd natrafił na różnego rodzaju problemy, takie jak brak dokumentów, błędnie opisane dokumenty.

Pan Prezes poinformował, że wydatki ogółem wyniosły ok. 2 mln 307 tys. zł, gdzie kwotę ok. 1 mln 800 tys. z faktur udało się przypisać do konkretnych budynków, natomiast 507 tys. zostało podzielone proporcjonalnie na budynki.

Pan Prezes poinformował o sprawie Elmotu, w której Sąd apelacyjny uchylił wyrok Sądu I instancji oraz skierował sprawę do ponownego rozpatrzenia. Pani Mecenas poinformowała, że firma Elmot zaproponowała podpisanie ugody, która miała polegać na tym, że Spółdzielnia zapłaci firmie Elmot całość należności głównej razem z odsetkami. Pan Prezes poinformował, że Zarząd nie wyraził zgody na podpisanie ugody w przedstawionej przez firmę Elmot treści.

Pani Mecenas dodała, że została wyznaczona sprawa w Sądzie na listopad. Pan Prezes dodał, że firma Elmot zakwestionowała autentyczność podpisu prezesa firmy na 6 dokumentach – dowody wypłat z kasy Spółdzielni. W dalszym ciągu toczy się sprawa w Sądzie, niemniej jednak biegły rewident zaproponował utworzenie rezerwy.

Pan Prezes poinformował o sprawie SKOK-u oraz o sprawie mieszkania na ul. Kusocińskiego, obciążonego hipoteką w związku z postępowaniem przeciwko byłym pracownikom Spółdzielni. Pan Prezes poinformował, że w związku z przedstawionymi sprawami sądowymi oraz sprawą mieszkania na ul. Kusocińskiego w Wejherowie należy utworzyć rezerwę w kwocie ok. 3 mln zł.

Głos zabrał Przewodniczący Zebrania. Wytknął błędy poprzednich Zarządów (poręczenie kredytu). Powiedział o umarzaniu kolejnych dochodzeń, gdyż po zakończeniu pracy w Radzie Nadzorczej okazał się osobą nie decyzyjną; o osobach, które odchodząc z pracy nie uregulowały swych zobowiązań wobec Spółdzielni (p. Jankowska i p. Stachelek); o układach jakie panowały wśród członków poszczególnych grup członkowskich celem wyeliminowania osób ze składu Rady Nadzorczej.

Głos ponownie zabrał Pan Prezes Guziak i uściślił informację o treści uchwały, mówiącej o zaciąganiu pożyczek przez Zarząd. Podkreślił, że Zarząd został zobowiązany do przedstawienia zagrożeń dotyczących podziału Spółdzielni, bilansu i koncepcji podziału.

#### **Ad. 8**

Pan Jędrzejewski poinformował, że na ostatnim ZPCz został przyjęty wniosek w sprawie zwrotu kosztów za montaż domofonów mieszkańcom, którzy ponieśli taki koszt, jednak aby Zarząd mógł podjąć działania w tej sprawie ZPCz powinno podjąć stosowną uchwałę. Projekt uchwały został przez Zarząd przygotowany i jeśli zostanie przyjęty wówczas wniosek będzie realizowany. Punkt został przedstawiony informacyjnie.

#### **Ad. 9**

Punkt 9 został omówiony na samym początku. Pan Jędrzejewski zapytał, czy nie ma dalszych pytań w tym temacie. Po uzyskaniu przeczącej odpowiedzi, uznano, że omówiony zostanie następny punkt porządku zebrania.

#### **Ad. 10**

Dyskusja i wolne wnioski

Pytanie: Dlaczego nie ma zastępstwa za Panią Administrator z Redy podczas jej nieobecności?

Pan Jędrzejewski: Są dyżury 2 - godzinne oraz informacja z numerem telefonu. Pan Jędrzejewski zobowiązał się do podania do dyspozycji swojego numeru telefonu komórkowego.

Pytanie: dot. ul. Łąkowej 49 – problemy drogi „tranzytowej” dla mieszkańców ulic Sportowej i Tenisowej. W niedalekiej przyszłości mają tam powstać domki jednorodzinne – ruch samochodów ciężarowych będzie wzmożony.

Pan Jędrzejewski: nie możemy ustawić rogatek, barierek ani innych przeszkód. To jest droga dojazdowa dla mieszkańców wymienionych ulic. Można by ustawić tzw. garby czy spowalniacze.

Problem: dwie topole przy bloku 45 przy ul. Łąkowej. Teren wokół drzew jest pomijany przez sprzątaczy, panuje tam nieporządek.

Pytania: Czy będą wymieniane drzwi zewnętrzne w zasobach Spółdzielni?

Pan Jędrzejewski: Na dzień dzisiejszy nie ma takich planów.

Pytania: Czy Zarząd będzie malował klatki schodowe, które tego wymagają?

Pan Jędrzejewski: Sprawą priorytetową będzie docieplenie budynków.

#### **Ad. 11 i 12**

#### **Wniosek nr 1**

za przyjęciem wniosku głosowało 8

*przeciw głosowało 1*  
*wstrzymało się 0*  
Wniosek został przyjęty.

**Wniosek nr 2**  
*za przyjęciem wniosku głosowało 8*  
*przeciw głosowało 0*  
*wstrzymało się 0*  
Wniosek został przyjęty.

**Protokół Komisji Wnioskowej w załączeniu.**

***Ad. 13***  
Zakończenie posiedzenia.

Protokolant:  
Jolanta Cieszyńska

Przewodniczący:  
Adrian Markowski

.....

.....