

PROTOKÓŁ
Z zebrania Grupy Członkowskiej w Wejherowie z dnia 26.10.2007 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.

Ad. 1

Zebranie otworzył Pan Prezes Andrzej Guziak, Przedstawił obecnych na posiedzeniu Członków Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Panią Mecenasa Urszulę Robak. Członkowie Spółdzielni zapoznali się z celem zebrania oraz regulaminem obrad.

Ad. 2

Przewodniczącym zebrania została **Pani Róża Małecka**

Sekretarzem zebrania została **Pani Czesława Puzyr**

Ad. 3

Głosowanie za przyjęciem porządku obrad.
Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 4

Wybór Komisji Wnioskowej i Skrutacyjnej.
W skład Komisji Wnioskowej i Skrutacyjnej wybrane zostały:

1. **Pani Teresa Makowska**
2. **Pani Teresa Skrzypkowska**

Ad. 5

Przedstawienie zmian do Statutu
Zmiany do Statutu przedstawiła Pani Mecenasa.

Pani Mecenasa poinformowała, że zmiany zostały wprowadzone w związku z nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Pani Mecenasa dodała, 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

Pani Małecka stwierdziła, że Członkowie Spółdzielni powinni wcześniej zapoznać się z materiałem przedstawionym przez Panią Mecenasa, dodała, że większość Członków nie zna tego Statutu, wobec czego nie ma orientacji o czym jest w tej chwili mowa.

Pan Jędrzejewski odpowiedział, że to ustawa zobowiązała Zarząd do dostosowania Statutu do obowiązujących przepisów i do końca listopada należy ten Statut zarejestrować. Pan Jędrzejewski dodał, że to nie jest nowy Statut, są to jedynie Ustawą nałożone poprawki.

Pani Hołodowska zaproponowała składanie wniosków w sprawie Statutu.

Zarząd potwierdził, że zapisy w Statucie są zgodne z obowiązującym prawem.

Na pytanie Pana Włodzimierza Pietruchy na temat podziału Walnego Zgromadzenia na grupy, Pan Kołodziejski odpowiedział, że taka konstrukcja wynika z braku odpowiednio dużego pomieszczenia, które pomieściłoby wszystkich członków Spółdzielni.

Ad. 6

Zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej

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

Pani Krystyna Hołodowska poinformowała, że we wnioskach można zaproponować wysokość ryczału dla członków Rady Nadzorczej.

Pan Marek Kołodziejski dodał, aby wypośredkować wysokość ryczału, aby nie obciążać za bardzo członków Spółdzielni, ale jednocześnie nie dopuścić do sytuacji, w której nie będzie chętnych osób do poświęcania wolnego czasu na pracę w Radzie 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.

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 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.

Pan Prezes poinformował o sprawie SKOK-u oraz 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.

Zarząd poinformował, że dokumenty omawiane na dzisiejszym zebraniu były udostępnione w administracjach osiedli i każdy Członek Spółdzielni mógł się z nimi odpowiednio wcześniej zapoznać.

Pan Jędrzejewski dodał, że firma Elmot zakwestionowała autentyczność podpisu prezesa firmy na 6 dokumentach – dowody wypłat z kasy Spółdzielni.

Pan Prezes poinformował, że istnieją zagrożenia związane z podziałem Spółdzielni i Zarząd miał obowiązek je przedstawić.

Pan Jędrzejewski poinformował, że koszty remontów były zawyżane, na niektóre roboty Spółdzielnia nie ogłaszała przetargu, a z jedną z firm Spółdzielnia podpisała umowę na remonty w kwocie 4 mln zł.

Na pytanie Pana Dyszewskiego o możliwości przeprowadzenia podziału w świetle przedstawionych spraw, Pan Prezes odpowiedział, że podział jest możliwy, ale należy zdawać sobie sprawę z wynikających z niego zagrożeń. Pan Prezes wyjaśnił, że jeśli jedna ze Spółdzielni będzie chciała się wydzielić musi odejść z udziałem w długi.

Pan Kołodziejewski zwrócił się z pytaniem co wynika z faktu utworzenia rezerwy na kwotę 3 mln zł oraz czy wydzielenie się jakiegokolwiek Spółdzielni zgodnie z przedstawionym podziałem stanowi zagrożenie dla pozostałych spółdzielni. Pan Prezes odpowiedział, że Zarząd nie zna wszystkich zagrożeń i jeśli któraś ze Spółdzielni będzie chciała się wydzielić to zgodnie z przedstawionym projektem podziału będzie musiała zostawić odpowiedni “depozyt” i wówczas nie powinno być zagrożenia dla pozostałych spółdzielni.

Pan Jędrzejewski poinformował, że jeśli któraś ze Spółdzielni odejdzie to nie będzie miała od razu funduszy na pokrycie kwoty, którą musiałaby wpłacić w momencie odejścia, trzeba będzie te pieniądze zebrać. Pan Jędrzejewski dodał, że podział zostanie sporządzony według bilansu na dany dzień.

Pan Pietrucha stwierdził, że tak mała grupa Członków Spółdzielni nie ma prawa decydować za innych i należy przeprowadzić referendum w sprawie podziału Spółdzielni.

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 wniosek będzie realizowany.

Ad. 9

Pan Jędrzejewski poinformował, że w sprawie wykupu gruntów w Wejherowie Zarząd złożył 2 wnioski, jeden w Starostwie Powiatowym w Wejherowie – dotyczy gruntów Skarbu Państwa oraz drugi w Urzędzie Miasta Wejherowa – dotyczy ul. Karnowskiego, grunt Gminy Miasta Wejherowa. W przypadku gruntu Gminy udzielona została bonifikata tylko na przejęcie gruntu w formie aktu notarialnego.

Pan Jędrzejewski dodał, że zabraknie pieniędzy na wykup gruntów, gdyż fundusz zbierany był na wykup 22 tys. m² natomiast ostatecznie mieszkańcy zadeklarowali wykup 57 tys m².

Pan Jędrzejewski wyjaśnił, że kwota wstępnie zostanie pokryta częściowo z funduszu remontowego, jednak trzeba będzie ponownie uruchomić fundusz wykupu gruntów, aby uzupełnić brakującą część.

Pan Jędrzejewski dodał, że w odpowiednim czasie Zarząd podejmie uchwałę o odrębnej nieruchomości, wszyscy mieszkańcy zostaną o niej poinformowani i wówczas będzie czas na zapoznanie się z treścią powyższej uchwały oraz ewentualne protesty. Natomiast w momencie uprawomocnienia się uchwały będzie można rozpocząć podpisywanie aktów notarialnych. Pan Jędrzejewski wyjaśnił również, że konieczność współpracy z innymi urzędami uniemożliwia przyspieszenie niektórych spraw.

Ad. 10

Na pytanie Członków Spółdzielni Pani Mecenasa odpowiedziała, że nie ma obowiązku wykupu gruntów ani ustanawiania odrębnej własności lokalu, można pozostać przy swoim prawie do lokalu.

Pan Pietrucha zwrócił się z zapytaniem dlaczego wzrosła powierzchnia gruntów do wykupu?

Pan Jędrzejewski wyjaśnił z czego te zmiany wynikają, poinformował, że początkowo powierzchnie były w niewielkim metrażu.

Pan Gawlik dodał, że pierwotnie tereny były wyznaczone po obrysie, natomiast w późniejszym czasie zostały powiększone np. o parkingi.

Pan Kołodziejski dodał, że zbyt mała kwota na funduszu na wykup gruntów może być spowodowana przedwczesnym zaprzestaniem zbierania kwoty na ten fundusz.

Na pytanie Pana Gralewskiego na temat drzew na ul. Kusocińskiego, Pan Jędrzejewski odpowiedział, że nie ma zgody z Urzędem Miasta na ich wycięcie, można je jedynie przyciąć. Pan Jędrzejewski poinformował, że złożono wniosek do Urzędu Miasta w tej sprawie i aktualnie Zarząd czeka na odpowiedź.

Pan Dyszewski poinformował, że firma Vectra, która rozpoczęła prace na klatkach schodowych wykonuje swoją pracę niedbale. Zaproponował, aby utworzyć wspólny korytarz dla wszystkich

okablowań na klatce schodowej, aby kolejna telewizja kablowała ponownie nie niszczyła klatki schodowej.

Pan Jędrzejewski wyjaśnił, że Zarząd podpisał z firmą Vectra umowę i zezwolił na te prace, jednak jeśli firma nie wywiąże się należycie z warunków umowy zostanie wezwana do usunięcia wszystkich usterek. Pan Jędrzejewski dodał również, że odbyła się rozmowa z firmą Vectra w sprawie estetyki wykonywanej przez nich pracy.

Pan Jędrzejewski poinformował o planach budowy placu sportowo – zabawowego na ul. Kusocińskiego w Wejherowie. Ogólny koszt budowy tego placu to 400 tys. zł, połowę tej kwoty wyłoży miasto, natomiast pozostała kwota w równych częściach miałyby być wniesiona przez Wejherowską Spółdzielnię Mieszkaniową i naszą Spółdzielnię.

Pan Jędrzejewski dodał, że w przyszłym roku rozpocznie się budowa placu sportowego na Os. Przyjaźni, utworzony zostanie również plac zabaw przy bloku nr 3 na os. Przyjaźni.

Na pytanie Pana Pietruchy na temat rodzaju podzielników, Pan Jędrzejewski poinformował, że podzielniki wyparkowe się skończyły, po zakończeniu sezonu grzewczego w celu odczytu podzielników jest problem z zastaniem lokatorów w domach. W związku z ewentualnym podziałem Spółdzielnia na razie nie wie jaką ilość podzielników elektronicznych zamawiać więc dopiero od przyszłego sezonu będzie można zmienić obecne podzielniki na nowe.

Pan Jędrzejewski przedstawił jedną z ofert na podzielniki elektroniczne – jest to kwota 2,50zł za sztukę przez 10 lat, w tej kwocie jest rozliczenie, montaż oraz inwentaryzacja.

Członkowie Spółdzielni stwierdzili, że jest to zbyt wysoka kwota i zanim Zarząd podejmie jakąkolwiek decyzję w sprawie zmiany podzielników należy przedstawić koszty obecne i proponowane.

W sprawie wniosku o ogrodzenie pojemników na śmieci, Pan Jędrzejewski poinformował, że Spółdzielnia płaci za osobę, a nie za ilość pojemników wywożonych.

Pan Jędrzejewski poinformował o warunkach umowy na wywóz śmieci.

Ad. 11 i 12

Wniosek nr 1

za przyjęciem wniosku głosowało 14

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 1

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 2

za przyjęciem wniosku głosowało 14

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 1

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 3 łącznie z 5

za przyjęciem wniosku głosowało 14

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 0

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 4

*za przyjęciem wniosku głosowało 11
przeciw głosowało 0
wstrzymało się 3*
Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 6

*za przyjęciem wniosku głosowało 12
przeciw głosowało 1
wstrzymało się 0*
Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 7

*za przyjęciem wniosku głosowało 11
przeciw głosowało 0
wstrzymało się 3*
Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 8

*za przyjęciem wniosku głosowało 10
przeciw głosowało 2
wstrzymało się 1*
Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 9

*za przyjęciem wniosku głosowało 14
przeciw głosowało 0
wstrzymało się 0*
Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 10

*za przyjęciem wniosku głosowało 8
przeciw głosowało 4
wstrzymało się 1*
Wniosek został przyjęty.

Protokół Komisji Wnioskowej w załączeniu.

Ad. 13

Zakończenie posiedzenia.

.....
Przewodniczący

.....
Sekretarz