

PROTOKÓŁ
Z zebrania Grupy Członkowskiej w Wejherowie z dnia 25.10.2007 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. Członkowie Spółdzielni zapoznali się z celem zebrania oraz regulaminem obrad.

Ad. 2

Przewodniczącym zebrania oraz sekretarzem został **Pan Henryk Florczak**

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 wybrani zostali:
1. **Pan Jarosław Ciechanowski**
2. **Pan Janusz Klamecki**

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

§ 90

§ 91

§ 92 – dotyczy Rady Nadzorczej

Pan Włodarczyk zadał pytanie czy Walne Zgromadzenie będzie podzielone na części? Czy przedstawiciele mogą podejmować decyzje?

Pani Mecenasa odpowiedziała, że nie ma takiej możliwości.

Pan Prezes dodał, że w przypadku cząstkowego Walnego Zgromadzenia nie można zmienić treści uchwały oraz nie ma możliwości na takim zebraniu zmienić statut.

Pan Włodarczyk zapytał czy statut dopuszcza 1-osobowy Zarząd?

Pan Prezes poinformował że nie, przewidziany jest Zarząd 2-3 osobowy.

Na co Pan Włodarczyk odpowiedział, że to Walne Zgromadzenie powinno decydować o większej ilości Członków Zarządu.

Pan Klamecki zapytał o kadencję Rad Osiedli, na co Pani Mecenasa odpowiedziała, że zgodnie z ustawą od 01.08.2007 r. Rad Osiedli oraz Zebrań Grup Członkowskich już nie ma, są tylko trzy organy Spółdzielni: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Pan Klamecki poprosił o taką informację dla lokatorów.

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.

Pan Włodarczyk zapytał, czy zapis o kadencji Rady Nadzorczej wynika z ustawy?

Pani Mecenasa odpowiedziała, że tak.

Pan Włodarczyk zasugerował, że członkowie Rady Nadzorczej powinni otrzymywać określone kwoty, oraz powinny być ustalone wynagrodzenie dla oddelegowanego członka Rady Nadzorczej do pracy w zarządzie.

Pan Jędrzejewski poinformował, że oddelegowany członek Rady Nadzorczej do pracy w zarządzie nie jest już członkiem Rady, więc nie może pobierać w tym okresie diety.

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, 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 Szulgo stwierdził, że jest to błąd, ponieważ niektóre budynki, które zostały już docieplone powinny być wyłączone, ponieważ ten budynek poniósł już swoje straty.

Pan Prezes odpowiedział, że bloki znajdujące się na ul. Kusocińskiego zostały ocieplone z Ekofunduszu., więc 507 tys. powinny być przypisane na bloki docieplone.

Pan Szulgo zapytał, co będzie zrobione z wyrównaniem standardów. Bloki, które są mniej wyremontowane, niedocieplone są pokrzywdzone.

Pani Hołodowska odpowiedziała, że nie ma możliwości wyrównania standardów wszystkich budynków, ponieważ na to potrzeba czasu.

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.

Pani Mecenas dodała, że została wyznaczona sprawa w Sądzie na listopad, gdzie zostaną przesłuchani Pan Arendt i Pani Mecenas. Pan Prezes dodał, że firma Elmot zakwestionowała autentyczność podpisu prezesa firmy na 6 dokumentach – dowody wypłat z kasy Spółdzielni.

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.

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.

Pan Jędrzejewski poinformował, że są już decyzje o samodzielności lokalu. Jest problem z dwoma lokatorami, lecz ich decyzje są traktowane jako doręczone, oraz wszelkie opłaty są pobierane za większe powierzchnie. Najmniej zaawansowane są sprawy związane z Redą.

Ad. 10

Dyskusja i wolne wnioski

Pan Jędrzejewski poinformował, że planowane jest docieplenie szczytów wszystkich bloków. Potrzebna jest zgoda RN aby realizować docieplenia. W przyszłym roku planowane są opierzenia na większą skalę.

Pan Włodarczyk poinformował o nieprawidłowych opierzeniach przy dociepleniach bloku.

Pan Jędrzejewski wyjaśnił, iż w krótkim czasie będą dokonane naprawy wszystkich opierzeń. Również zwrócił uwagę, iż trzeba wymienić skrzynki pocztowe na nowe do sierpnia 2008 r. Powiedział, że firma Elmot źle zamontowała parapety (do wymiany ok. 100 sztuk), wskutek czego woda zalewa mieszkania, co może skutkować kolejnym procesem z firmą Elmot.

Pan Włodarczyk zapytał się o docieplenie fundamentów, na co Pan Jędrzejewski odpowiedział, że teraz najważniejsza jest izolacja. Na dzień dzisiejszy trzeba gromadzić środki, dopiero po 01.01.2008 r. można planować wydatki.

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.

Pan Ciechanowski zadał pytanie w sprawie 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.

Pan Szulgo spytał się na co przeznaczono środki z funduszu remontowego.

Pan Jędrzejewski poinformował że pieniądze z funduszu remontowego zostały przeznaczone na wymianę okien oraz drobne wydatki. Poinformował, że skrzynki elektryczne były przeglądane, oraz że ewentualna wymiana jest przewidziana na przyszły rok. W razie awarii, Spółdzielnia dysponuje Pogotowiem Energetycznym.

Ad. 11 i 12

Wniosek nr 1

za przyjęciem wniosku głosowało 7

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 0

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 2

za przyjęciem wniosku głosowało 7

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 0

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 3

za przyjęciem wniosku głosowało 6

przeciw głosowało 1

wstrzymało się 1

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 4

za przyjęciem wniosku głosowało 8

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 0

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 5

za przyjęciem wniosku głosowało 2

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 6

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 6

za przyjęciem wniosku głosowało 3

przeciw głosowało 1

wstrzymało się 4

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 7

za przyjęciem wniosku głosowało 3

przeciw głosowało 1

wstrzymało się 3

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 8

za przyjęciem wniosku głosowało 8

przeciw głosowało 0

wstrzymało się 0

Wniosek został przyjęty.

Wniosek nr 9

za przyjęciem wniosku głosowało 1

przeciw głosowało 5

wstrzymało się 2

Wniosek nie został przyjęty.

Protokół Komisji Wnioskowej w załączeniu.

Ad. 13

Zakończenie posiedzenia.