

PROTOKÓŁ

z obrad

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze
w dniu 7 września 2018 roku

Przewodnicząca Rady Nadzorczej, pani J. [REDAKTOWANE] przywitała zebranych, przedstawiła się i otworzyła obrady Walnego Zgromadzenia Członków. Następnie ogłosiła wybory przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego oraz sekretarza WZCz i poprosiła zgromadzonych o podawanie kandydatur.

W wyniku przeprowadzonych głosowań wybrano następujące osoby:

- przewodniczącym WZCz został pan D. [REDAKTOWANE]: 54 głosy za, 0 przeciw;
- zastępcą przewodniczącego została pani A. [REDAKTOWANE]: 58 głosów za, 0 przeciw;
- sekretarzem wybrano panią M. [REDAKTOWANE]: 63 głosy za, 0 przeciw.

Przewodniczący oznajmił, że według listy obecności w WZCz bierze udział 97 członków, z czego 40 poprzez pełnomocników.

Z uwagi na ilość spraw do rozpatrzenia, zebrani zgodnie zadecydowali o tym, aby nie odczytywać listy pełnomocnictw.

Przewodniczący WZCz otworzył dyskusję na temat porządku obrad.

Głos zabrał pan K. [REDAKTOWANE], który przeczytał i następnie przekazał do protokołu swoje trzy wnioski, dotyczące zmian w porządku obrad:

„- Zdjęcie z porządku obrad Uchwał nr 4. i nr 5 celem ponownego przygotowania projektów uchwał na następne zebranie W.Z.Cz.

1) Projekt uchwały nie precyzuje szczegółowo na jaki cel (inwestycje) w nieruchomościach-budynkach będzie przeznaczona kwota w funduszu remontowym spółdzielni

2) Realizacja Uchwały ma być pod kontrolą R.N. a nie tylko Zarządu.”

„- Zdjęcie z porządku Uchwały nr. 6 złożonej przez członków Spółdzielni z powodu niechęci poddania się kontroli zewnętrznej przez władze zarządzającą SM „FAMPA”, oraz nie umieszczenia poprawki do projektu Uchwały złożonej w ustawowym terminie.”

„- Zdjęcie z porządku obrad uchwały nr 15 celem ponownego przygotowania projektu uchwały wraz z regulaminem i przedstawienia na najbliższym spotkaniu W.Z.Cz. w czwartym kwartale 2018r.

Zebranie będzie dotyczyć sprzedaży wszystkich mieszkań najemcom, które znajdują się w zasobach SM „FAMPA”.

W projekcie uchwały powinno być:

1) Uchwała ma być zgodna z Ustawami o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przekształceń mieszkań zakładowych

2) wyszczególnić ilość sprzedanych mieszkań i w których nieruchomościach-blokach się znajdują

3) wyszczególnić czy najemca był pracownikiem zakładu „FAMPA”

4) za jaki procent sprzedajemy dany lokal najemcy byłym pracownikom lub ich spadkobiercom

5) za jaki procent sprzedajemy dany lokal najemcy, który nie był pracownikiem zakładu „FAMPA”

W tej sprawie rozmawiałem z Przewodniczącą R.N. aby wspólnie z Zarządem zmienili projekt uchwały by był zgodny z ustawami o przekształceniu mieszkań zakładowych.”

Przewodnicząca Rady Nadzorczej, pani J [REDAKTOWANE] potwierdziła, że rozmawiała z wnioskodawcą. Pan K [REDAKTOWANE] był przewodniczącym Rady Nadzorczej w roku 2015, kiedy to WZCz uchwaliło, że dla najemców będzie zastosowana bonifikata od 90% do 99% od ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Stwierdziła, że nie można co roku zmieniać zdania.

Pan K [REDAKTOWANE] oznajmił, że w pierwotnym projekcie uchwały było napisane, że sprzedajemy te mieszkania byłym pracownikom Fampy, a potem tym, co nie byli pracownikami. Powiedział też, że jest załącznik do tej uchwały, w którym było 57 mieszkań, a na dzień dzisiejszy się mówi, że jest 71 mieszkań.

Pani J [REDAKTOWANE] odpowiedziała, że była na przetargu dotyczącym operatów szacunkowych. Rzeczoznawca wycenił 56 lokali. Przypomniała, że na tę sprzedaż mieszkańcy budynków przy ulicy Wojewódzkiej 5 czekają już dwa lata. Powiedziała, że jej mieszkanie zostało wycenione na 170 tysięcy, a jak je dostała, to w nim nic nie było – nawet instalacji. Powiedziano jej wtedy: albo pani bierze w takim stanie, albo w ogóle.

Pani J [REDAKTOWANE] oznajmiła, że na tej sali jest dużo ludzi, którzy tam mieszkają od dziesięcioleci. Najpierw były to hotele pracownicze, potem mieszkania spółdzielcze. Na całym osiedlu mieszkają tylko 4 rodziny, które nie miały nic do czynienia z zakładem Fampa.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków poprosił prezesa Zarządu Spółdzielni o przybliżenie obecnym spraw ujętych we wszystkich trzech wnioskach złożonych przez pana K [REDAKTOWANE].

Prezes Dariusz Gębura poinformował, że w prezentacji, która będzie pokazana przed głosowaniem uchwały dotyczącej sprzedaży mieszkań przy ulicy Wojewódzkiej będą pokazane wszystkie potrzebne dane: historyczne dokumenty, ceny określone przez rzeczoznawcę, ilość i powierzchnia mieszkań, co pozwoli debatować nad konkretnymi danymi. Wyjaśnił, że wszystkie nieruchomości spółdzielnia kupiła od prywatnej firmy, więc to nie były i nie są mieszkania zakładowe. Powiedział, że mieszkania przy ulicy Wojewódzkiej są własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”, które Spółdzielnia wynajmuje. Mieszkają w nich ludzie, którzy pracowali w Fabryce Maszyn Papierniczych, posiadali takie same umowy najmu jak mieszkańcy pozostałych osiedli, ale przy wykupie potraktowano ich bardzo brzydko.

Prezes Dariusz Gębura przypomniał, że o sprzedaży tych mieszkań członkowie zdecydowali na WZCz w roku 2015, kiedy obecni członkowie Zarządu jeszcze nie pracowali w naszej Spółdzielni. Obecny Zarząd, po analizie historycznych dokumentów przyznał, że ta sprzedaż z bonifikatą jest ze strony Spółdzielni naprawą krzywd ludziom, których pierwotnie włączono do grona członków spółdzielni i wydano przydziały, jednak później w brzydki sposób zmuszono do rezygnacji z przydziałów i do ponownego podpisania umowy najmu tych lokali.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że uchwała w sprawie sprzedaży, podjęta przez WZCz w roku 2015 została zatwierdzona w drugim terminie – w 2016 roku. W roku 2017 dwa kolejne Walne Zgromadzenia Członków zatwierdziły sprzedaż gruntu pod tymi budynkami.

Kształt uchwały zaproponowanej w porządku obrad bieżącego WZCz wynika z konieczności realizacji postawionego przez prezydenta miasta warunku podziału nieruchomości, tj. przekazania najemcom również drogi dojazdowej, przy czym wszystkie warunki wykupu pozostawione są tak jak w pierwotnej wersji uchwały z roku 2015. Prezes wyjaśnił, że ceny, które pokaże w dalszej części prezentacji zawierają już w sobie wartość udziału w gruncie.

Odnosząc się do drugiego wniosku, złożonego przez pana K [REDAKTOWANE] prezes stwierdził, że byłoby dobrze, gdyby zebrani nie musieli głosować nad tą uchwałą, którą zgłosili członkowie. Wyjaśnił, że grupa osób chce, żeby lustrator sprawdził stan prawny mieszkańców ulicy Wojewódzkiej. Nie wiadomo jednak czy całej, czy tylko naszych budynków.

Dariusz Gębura poinformował, że do tej uchwały zgłoszono poprawkę, żeby firma audytorska pana I [REDAKTOWANE] Wrocławia przeprowadziła audyt Spółdzielni, nie napisali jednak w jakiej sprawie.

Pismem wrzuconym przed WZCz do skrzynek pocztowych Zarząd wyjaśnił, że lustrację w spółdzielniach przeprowadza Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP za pośrednictwem swojego lustratora, a nie prywatna firma z Wrocławia, dlatego tej poprawki nie zamieszczono w porządku obrad.

- Odnosząc się do dwóch uchwał wskazujących, na jakie cele przeznaczyć pieniądze ze sprzedaży lokali i części wspólnej nieruchomości, prezes wyjaśnił, że Fundusz remontowy spółdzielni jest to obecnie pula pieniędzy ponad 300 tysięcy, która jest rezerwą i która będzie kiedyś podzielona przez WZCz na konkretne cele. Na razie kwota ta jest rezerwą na wypadek, gdyby któryś z budynków nie miał pieniędzy, a trzeba będzie pilnie wykonać remont, np. instalacji gazowej albo dachu. Zaczerpnie się wtedy z tej puli środków, a budynek pieniądze te potem odda ratami w całości.

Prezes poinformował, że jeszcze takiej sytuacji nie było, ale po to ten fundusz został stworzony.

Zapis w uchwale, że wykonanie uchwały powierza się Zarządowi znaczy tylko tyle, że Zarząd musi te pieniądze odpowiednio zaksięgować: część na fundusz remontowy, a część na fundusz zasobowy.

Przewodniczący Zgromadzenia udzielił głosu panu E [REDAKTOWANE], który stwierdził, że nikt nikogo nie skrzywdził. Zaproponował, żeby zająć się tylko sprawami dotyczącymi Statutu i nie dyskutować na tym WZCz na temat sprzedaży działek, gdyż wszystko co na nich jest stanowi własność kupujących, a więc właścicieli.

Pan E [REDAKTOWANE] zgłosił też uwagi do prezesa, dotyczące nie przedstawienia treści pozwu złożonego do sądu. Zapytał na jakiej podstawie odrzucono uchwały o udostępnieniu pozwu – na podstawie ustawy z 1982 roku, kiedy to był stan wojenny? Zapytał też dlaczego zarząd nie powołał się na obecną ustawę z roku 2017?

Prezes Zarządu wyjaśnił, że jest to ta sama ustawa, na bieżąco aktualizowana.

Następnie przewodniczący WZCz udzielił głosu panu T [REDAKTOWANE], który stwierdził, że nie jest problemem sprzedaż lokali przy ulicy Wojewódzkiej – mieszkańcy mają je zagospodarować i żyć. Problemem jest przygotowanie prawne tej sprzedaży, tj. przygotowanie uchwały, bo w tej nic nie ma.

Przewodniczący D [REDAKTOWANE] oznajmił, że właściwe przeprowadzenie sprzedaży jest zadaniem Zarządu.

Pan T [REDAKTOWANE] złożył ustnie wniosek o zdjęcie z porządku obrad uchwały nr 6/2018.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, pan D [REDAKTOWANE] zakończył dyskusję nad poprawkami do porządku obrad i zarządził głosowania na temat poszczególnych poprawek, w wyniku czego:

- poprawka „Zdjęcie z porządku obrad uchwały nr 15 celem ponownego przygotowania projektu uchwały wraz z regulaminem i przedstawienia na najbliższym spotkaniu W.Z.Cz. w czwartym kwartale 2018r.”

W głosowaniu (ilość osób biorących udział w WZCz – 96 osób, za poprawką było 33 głosów, przeciw poprawce były 63 głosy) poprawka została odrzucona.

- poprawka „Zdjęcie z porządku obrad Uchwał nr 4. i nr 5 celem ponownego przygotowania projektów uchwał na następne zebranie W.Z.Cz.”

W głosowaniu (ilość osób biorących udział w WZCz – 92 osób, za poprawką było 11 głosów, przeciw poprawce było 60 głosów) poprawka została odrzucona.

- poprawka „Zdjęcie z porządku Uchwały nr. 6 złożonej przez członków Spółdzielni z powodu niechęci poddania się kontroli zewnętrznej przez władze zarządzającą SM „FAMPA”, oraz nie umieszczenia poprawki do projektu Uchwały złożonej w ustawowym terminie.”

W głosowaniu (ilość osób biorących udział w WZCz – 89 osób, za poprawką było 80 głosów, przeciw poprawce było 0 głosów) poprawka została przyjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził głosowanie dotyczące przyjęcia porządku obrad.

Wynik głosowania nad Porządkiem obrad:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 89 osób,
- za przyjęciem – 79 głosów,
- przeciw – 9 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że porządek obrad został przyjęty.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie nad uchwałą nr 1/2018 w sprawie przyjęcia Regulaminu obrad WZCz. Do dyskusji nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 1/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 80 osób,
- za przyjęciem – 75 głosów,
- przeciw – 0 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 1/2018 została podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie nad przyjęciem protokołu z WZCz z dnia 14.06.2018 roku.

Do dyskusji zgłosił się pan M [REDAKTOWANE], który oznajmił, że w uchwale nr 15/2018 zapisano, że środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkań przy ulicy Wojewódzkiej zasilą fundusze remontowe budynków, w których te lokale się znajdują.

Zapytał: jak to się ma do uchwał nr 4 i 5, kiedy to pieniądze ze sprzedaży lokali mają być przeznaczone na fundusz remontowy spółdzielni i fundusz zasobowy spółdzielni? Jak to się ma do uchwały o sprzedaży lokalu przy ulicy Barlickiego, gdzie pieniądze ze sprzedaży mają iść na fundusz remontowy Spółdzielni? Jak jest traktowane jedno, a jak drugie?

Prezes Zarządu pokazał na ekranie i odczytał uchwałę nr XVI z dnia 26.06.2015 roku, pierwszą, jaka dotyczyła sprzedaży mieszkań przy ulicy Wojewódzkiej, w której zaakcentował zapis:

„środki finansowe uzyskane ze sprzedaży zostaną przekazane na fundusz remontowy budynków określonych w §1...”.

Zmieniając temat pan M [REDAKTOWANE] powiedział, że będziemy dyskutować na temat propozycji statutu. W §98 miał być zapis, że można wziąć kredyt na hipotekę nieruchomości za zgodą większości właścicieli. Tego zapisu nie ma w statucie, a prezes powiedział, że niespójność została wyeliminowana.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że zmiany statutu wchodzi w życie wtedy, gdy zatwierdzi je sąd rejestrowy. Oznajmił, że spółdzielnia dostała już potwierdzenie z KRS, że zmiany zostały zatwierdzone, ale nie zmieniono jeszcze statutu na stronie internetowej.

Pan M [REDAKTOWANE] zapytał, w jaki sposób to zrobiono, czy wysłano wybiórczo do KRS jeden punkt z uchwały, która nie była głosowana?

Prezes Zarządu przypomniał, że ta poprawka była głosowana w osobnej uchwale, specjalnie oddzielona od zmian statutu dotyczących członkostwa. Zasugerował zaznajomienie się z materiałami z poprzedniego WZCz.

Pan T [REDAKTOWANE] stwierdził, że protokół z WZCz w 14.06.2018 roku jest sfałszowany.

W związku z powyższym stwierdzeniem Przewodniczący WZCz wyjaśnił, że taki fakt pan Z [] powinien zgłosić do stosownych organów.

W związku z wyczerpaniem głosów w dyskusji przewodniczący zarządził głosowanie nad przyjęciem protokołu z WZCz z dnia 14.06.2018 roku.

Wynik głosowania nad przyjęciem protokołu:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 79 osób
- za przyjęciem – 70 głosów,
- przeciw – 7 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że Protokół z poprzedniego WZCz został podjęty.

Następnie Przewodniczący Zgromadzenia zarządził przeprowadzenie wyborów do komisji, w wyniku czego w skład komisji weszli:

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna

- A [] i M [], po głosowaniu:

ilość osób biorących udział w WZCz – 75 osób, za 72 osoby, przeciw 0.

Komisja uchwał i Wniosków

- A [] i E [], po głosowaniu:

ilość osób biorących udział w WZCz – 75 osób, za 65 głosów, przeciw 0.

Po analizie dokumentów oraz listy obecności przewodnicząca Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej pani M [] stwierdziła, że WZCz zostało zwołane zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze i Statutem, a na ogólną liczbę 926 członków przybyło 101 osób.

Powyższe oznacza, że Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania prawomocnych uchwał.

Przewodniczący WZCz ogłosił omówienie propozycji zmian w Statucie i dyskusję na ten temat, udzielając głosu prezesowi Zarządu.

Pan Dariusz Gębura wyjaśnił ujęty projektem uchwały nr 3/2018 zakres zmian statutu, wymuszony zmianą w roku 2017 ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pan M [] zgłosił uwagę dotyczącą §12 ust.2. Statutu: „Rozliczenie z byłym członkiem i innymi osobami uprawnionymi do otrzymania zwrotu kwoty wpłaconej z tytułu udziałów, dokonywane jest na dzień ustania członkostwa, na podstawie pisemnego wniosku tych osób”.

Zacytował też pismo z dnia 06.07.2018 roku Zarządu, w sprawie zwrotu udziałów:

- „dla zrównania w prawach, obowiązkach i obciążeniach wszystkich członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze, na podstawie uzyskanych opinii prawnych zdecydowaliśmy o zwrocie członkom kwoty odpowiadającej wpłaconemu przez każdą osobę z Państwa grona udziałowi”.

Pan M [] stwierdził, że według statutu, aby otrzymać zwrot udziałów trzeba zrezygnować z członkostwa. Zapytał, jak się ma propozycja zmiany w statucie do pisma Zarządu, w którym nic nie ma o rezygnacji z członkostwa?

Prezes Zarządu wyjaśnił, że jeśli ktoś był członkiem Spółdzielni, a już nie jest, wtedy rozliczamy się z dniem ustania członkostwa. Dotyczy to bardzo dużej liczby osób, które dawno zmarły lub sprzedały mieszkania. Aktualnych członków to nie dotyczy. Pan Dariusz Gębura wyjaśnił, że ustawą równo rok temu zlikwidowano fundusz udziałowy. Wszystkie pieniądze z tego funduszu zostały z końcem grudnia 2017 roku przeksięgowane na rozliczenia długoterminowe. W tym miejscu powstał pomiędzy Spółdzielnią, a byłymi i obecnymi członkami stosunek

cywilnoprawny. Według Kodeksu Cywilnego osoby te mają roszczenie w stosunku do Spółdzielni, a Spółdzielnia musi zwrócić te pieniądze każdemu, kto złoży pismo, że chce zwrotu wpłaconych udziałów członkowskich. Spółdzielnia musi bez zbędnej zwłoki oddać te pieniądze. Prezes poinformował, że powyższe jest realizowane od początku lipca 2018 roku i już kilkaset osób odebrało swoje udziały.

Z uwagi na wyczerpanie się głosów w dyskusji Przewodniczący zarządził głosowanie nad projektem uchwały nr 2/2018 w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze, w związku ze zmianami ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 2/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 75 osób,
- za przyjęciem – 70 głosów, co stanowi ponad 60% biorących udział w WZCz.
- przeciw – 2 głosy.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 2/2018 została podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie nad uchwałą nr 3/2018 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze. Do dyskusji nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 3/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 75 osób,
- za przyjęciem – 72 głosy,
- przeciw – 2 głosy.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 3/2018 została podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie nad uchwałą nr 4/2018 w sprawie przeznaczenia środków uzyskanych ze zbycia części wspólnej nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze w roku 2017.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił sprawy objęte uchwałą. Do dyskusji nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 4/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 74 osoby,
- za przyjęciem – 72 głosy,
- przeciw – 0 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 4/2018 została podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie nad uchwałą nr 5/2018 w sprawie przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży w latach 2016 i 2017 wynajmowanych lokali mieszkalnych przy ul. Wolności, Dwudziestolecia i Dworcowej.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił sprawy objęte uchwałą. Do dyskusji nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 5/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 74 osoby,
- za przyjęciem – 72 głosy,
- przeciw – 2 głosy.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 5/2018 została podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie w drugim terminie nad uchwałą nr 15/2018 z dnia 14.06.2018 roku w sprawie sprzedaży wynajmowanych lokali mieszkalnych, położonych w budynkach numer 1, 2, 3, 4 i 5 przy ul. Wojewódzkiej 5 w Jeleniej Górze.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił sprawy objęte uchwałą. Do dyskusji nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 15/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 72 osoby,
- za przyjęciem – 72 głosy, co stanowi ponad 60% ogólnej liczby obecnych na WZCz.
- przeciw – 0 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 15/2018 została w drugim terminie podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie w drugim terminie nad uchwałą nr 16/2018 z dnia 14.06.2018 roku w sprawie zbycia na rzecz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ulicy Barlickiego 9/6 w Jeleniej Górze dodatkowej powierzchni przedpokoju, klatki schodowej, pomieszczeń gospodarczych oraz WC, przypisanych do lokalu nr 6 Uchwałą Zarządu SM „FAMPA” w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił sprawy objęte uchwałą. Do dyskusji nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 16/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 72 osoby,
- za przyjęciem – 72 głosy, co stanowi ponad 60% ogólnej liczby obecnych na WZCz.
- przeciw – 0 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 16/2018 została w drugim terminie podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie w drugim terminie nad uchwałą nr 17/2018 z dnia 14.06.2018 roku w sprawie zbycia prawa do niezabudowanej działki gruntu nr 43/19 (AM-1, Obręb 0007 – Cieplice VII) przy ulicy Dwudziestolecia w Jeleniej Górze.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił sprawy objęte uchwałą. Do dyskusji nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 17/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 72 osoby,
- za przyjęciem – 71 głosów, co stanowi ponad 60% ogólnej liczby obecnych na WZCz.
- przeciw – 0 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 17/2018 została w drugim terminie podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie nad uchwałą nr 7/2018 w sprawie podziału wszystkich zabudowanych obiektami mieszkalnymi nieruchomości gruntowych wielobudynkowych Spółdzielni Mieszkaniowej FAMPA – na jednobudynkowe, zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Przewodniczący zwrócił się do zebranych z zapytaniem, czy są na sali wnioskodawcy. Ponieważ nikt się nie zgłosił, to prezes Dariusz Gębura wyjaśnił sprawy objęte uchwałą.

Do dyskusji również nikt się nie zgłosił.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 7/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 70 osób,
- za przyjęciem – 2 głosy,

- przeciw – 68 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 7/2018 nie została podjęta.

Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję i głosowanie nad uchwałą nr 8/2018 w sprawie podziału wszystkich zabudowanych obiektami mieszkalnymi nieruchomości gruntowych wielobudynkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” spełniających wymogi zawarte w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych, na JEDNOBUDYNKOWE.

Przewodniczący zwrócił się do zebranych z zapytaniem, czy są na sali wnioskodawcy tej, dotyczącej ulicy Barlickiego, uchwały.

Głos zabrał pan M [REDAKTOWANE], który powiedział, że wszyscy wnioskodawcy podpisują się pod uzasadnieniem uchwały nr 7/2018. Oznajmił, że w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w art. 42 ust.1. jest napisane, że; „*oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie ...*”

Pan M [REDAKTOWANE] stwierdził, że budynki przy ulicy Barlickiego już są podzielone płotami i żywopłotami. Ponieważ ustawa dopuszcza podział, warto byłoby te budynki podzielić. Powiedział, że gdyby były podzielone, to każdy budynek miałby czytelną historię swoich dochodów i rozchodów oraz jaki jest fundusz remontowy, a jaki GZM. Wyraził nadzieję, że WZCz przychyli się do wniosku i będzie tak, jak na ulicy Wojewódzkiej, gdzie każdy budynek jest wydzielony. Pan F [REDAKTOWANE] oznajmił, że na ulicy Barlickiego nikt się nie kłóci. Dobrze byłoby, żeby lokatorzy wiedzieli, że płacą tylko za siebie, a nie za dłużnika mieszkającego obok.

Pan T [REDAKTOWANE] zabrał głos informując, że przez trzydzieści lat płacił na remonty innych budynków, a teraz ten, kto ma wyremontowany dach chce się oddzielić.

Przewodniczący WZCz udzielił głosu prezesowi Zarządu.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że zapisy o jednobudynkowych nieruchomościach zostały wprowadzone do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w roku 2007. Ówczesny Zarząd za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków wytyczył nieruchomości w obecnym kształcie. Ponieważ uchwały te nie zostały przez nikogo zaskarżone, to są prawomocne i nie musimy ich zmieniać.

Prezes Zarządu poinformował, że do roku 2007 w spółdzielniach mieszkaniowych był wspólny fundusz remontowy dla wszystkich budynków. Wszyscy tam wpłacali i z tych wspólnych pieniędzy w jednym roku wykonano roboty w części budynków, w kolejnym roku w innych.

Dariusz Gębura wyjaśnił, że w roku 2007 ustawa nakazała zapisywać, ile każda nieruchomość wpłaciła do wspólnego konta oraz ile z niego wykorzystwała. Nasza Spółdzielnia poszła jeszcze dalej i wpływy i wydatki na remonty księguje osobno na każdy budynek.

Prezes poinformował, że przed rokiem ustawa zlikwidowała wspólny fundusz remontowy i nakazała rozliczać remonty osobno dla każdej nieruchomości. Nasza Spółdzielnia nadal wpływy i wydatki na remonty księguje osobno na każdy budynek i wszystko jest przejrzyste. Skończyła się możliwość angażowania środków należących do mieszkańców dużych budynków na remonty małych. Teraz takie wspólne worki funkcjonują tylko w ramach poszczególnych nieruchomości.

Jeżeli budynek się oddzieli od większej nieruchomości, to w przypadku większego remontu będzie musiał wziąć kredyt w banku.

Powiedział, że Zarząd obawia się kłótni międzybudynkowych i zaakcentował, że siła jest w jedności.

Głos zabrał pan M [REDAKTOWANE] i powiedział, że jeżeli budynek Barlickiego 4 będzie chciał zrobić remont dachu, to jest od tego fundusz remontowy spółdzielni. Stwierdził również, że koszty uzasadnionego rozgraniczenia refunduje skarb państwa. Zarząd musi tylko wystąpić z wnioskiem do odpowiednich instytucji w urzędzie miasta, które zadecydują, czy będą to refundować, czy nie.

Prezes Dariusz Gębura poinformował, że zmiany geodezyjne kosztują mało, natomiast zmiana wszystkich aktów notarialnych pochłonie ponad 135 tysięcy, a to już jest inny koszt.

- Pan M [redacted] stwierdził, że w nieruchomości Barlickiego 1 do 5 jest tylko trzech właścicieli i mogą sami zapłacić.

- Prezes zauważył, że w projekcie uchwały wnioskodawcy nie deklarowali, że sami opłacą koszty. Przeciwnie, zapisali, że ma zapłacić ogół członków.

- Mirosław F [redacted], że po to się zebraliśmy, żeby móc wprowadzić poprawki do uchwały.

- Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że poprawki można było wprowadzać do trzech dni przed WZCz, a w trakcie obrad już nie można.

W związku z wyczerpaniem głosów w dyskusji Przewodniczący D [redacted] zarządził głosowanie nad uchwałą nr 8/2018.

Wynik głosowania nad uchwałą nr 8/2018:

- ilość osób biorących udział w WZCz – 67 osób,

- za przyjęciem – 5 głosów,

- przeciw – 62 głosów.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 8/2018 nie została podjęta.

Wolne wnioski:

- Jako pierwszy zabrał głos pan M [redacted]. Powiedział, że w roku 2015 zapadła decyzja o przeprowadzeniu rewitalizacji budynków przy ulicy Barlickiego. Zostały wykonane badania ornitologiczne oraz nietoperzy, kosztorysy i został pokazany zakres robót, jaki miał być pierwotnie wykonany. Zebrano prawie 100% podpisów wśród użytkowników mieszkań, w co zaangażowało się dużo osób. Teraz przyszedł okres realizacji, a mieszkańcy mają informację o ogłoszeniu przetargów, w których są krótkie terminy. Z kosztorysów wynika, jakie koszty będzie ponosić każdy budynek. Stwierdził, że kosztorysy są nieważne, a mieszkańcy ponieśli już koszty ponad 100 tysięcy.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że ogłoszono dwa przetargi. W pierwszym wpłynęła tylko jedna oferta i tylko na część zakresu robót, natomiast na drugi przetarg nie wpłynęła żadna oferta pomimo maksymalnego przedłużenia terminu realizacji. Prezes poinformował, że Spółdzielnia wystąpiła do urzędu marszałkowskiego o przedłużenie terminu do listopada przyszłego roku, gdyż mamy jeszcze prawo do ogłoszenia trzeciego przetargu. Czekamy na decyzję.

- Pani I [redacted] zapytała, dlaczego musiała wpłacić kaucję za wynajmowane mieszkanie.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że w umowach najmu zawsze są kaucje. Wprowadzono je na wypadek, gdyby najemca zapomniał płacić czynszu. Dwa lata temu zostały one podwyższone, ale zawsze jest możliwość wpłaty kaucji na raty. Prezes potwierdził, że te kaucje zostaną rozliczone przy wykupie mieszkań.

- Pan M [redacted] złożył wniosek o wykonanie na koszt Spółdzielni likwidacji trawnika przed sklepem mieszczącym się w budynku przy ulicy Bohaterów Września 2. W celu poprawienia wizerunku osiedla, w miejsce trawy proponuje wysypać to miejsce kamyczkami i posadzić kilka roślin. Uważa, że Spółdzielnia powinna to wykonać z pieniędzy, które uzyskuje z czynszu za ten sklep.

Prezes wyjaśnił, że prace te mogą być wykonane tylko za pieniądze zainteresowanej nieruchomości, na której konto wpływa odpowiednia część czynszu płaconego przez najemcę sklepu.

Zdaniem prezesa zaangażowanie w pojedynczą nieruchomość wspólnych środków Spółdzielni mogłoby się ewentualnie odbyć tylko na podstawie uchwały WZCz o podziale środków z zysku.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący D [] ogłosił zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze.

Kionek

Sekretarz WZCZ

[Signature]

Przewodniczący WZCZ