

PROTOKÓŁ Z OBRAD

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze
w dniu 14 czerwca 2018 roku

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze w dniu 14.06.2018 roku otworzyła przewodnicząca Rady Nadzorczej, pani Jadwiga Pietroń – Zaremba, która przedstawiła się i przywitała zgromadzonych.

Następnie ogłosiła wybory do Prezydium Walnego Zgromadzenia i poprosiła o podawanie kandydatur.

Ponieważ z sali padł głos, aby już na początku przeczytać listę udzielonych pełnomocnictw, prowadząca odczytała 29 przedłożonych do tego momentu pełnomocnictw.

2. Powrócono do wyboru przewodniczącego WZCz.

Z sali zgłoszono kandydatury Dariusza Kołodyńskiego i M [REDACTED] F [REDACTED], którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

W wyniku głosowania:

- Dariusz Kołodyński: za – 74, przeciw – 1;
- M [REDACTED] F [REDACTED]: za – 28, przeciw – 26,

Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia został pan Dariusz Kołodyński.

Prowadząca obrady ogłosiła wybory zastępcy przewodniczącego WZCz.

Z sali zgłoszono kandydaturę pani T [REDACTED] [REDACTED], która wyraziła zgodę na kandydowanie i w wyniku głosowania: za – 80, przeciw – 0, została zastępcą przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Przystąpiono do wyboru sekretarza WZCz.

Z sali zgłoszono kandydaturę pani Barbary Stefanowskiej, która wyraziła zgodę na kandydowanie i w wyniku głosowania: za – 85, przeciw – 0, została sekretarzem Walnego Zgromadzenia.

Pani Jadwiga Pietroń – Zaremba przekazała prowadzenie obrad nowo wybranemu Prezydium Zgromadzenia.

3. Przewodniczący WZCz, pan Dariusz Kołodyński przywitał zebranych, podziękował za wybór i zapytał, czy są uwagi do porządku obrad, który wszyscy otrzymali do skrzynek na listy w dniu 01.06.2018 roku i który był jednocześnie zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.

Z propozycjami zmian w porządku obrad wystąpił pan T [REDACTED], proponując następujące korekty:

- zdjęcie z punktu 16 porządku obrad uchwał nr 8/2018 i 24/2018 oraz punktu 17 z uchwałą nr 10/2018. Uchwały te dotyczą zmian w statucie. Wnioskodawca motywując swój wniosek wyjaśnił, że z uchwałami zapoznał się poprzez stronę internetową spółdzielni dopiero w dniu 5 czerwca i miał zbyt mało czasu na dokonanie analiz zmian proponowanych przez Zarząd. Pan T [REDACTED] zaakcentował, że statut jest bardzo ważnym dokumentem i zapoznanie się dokładne ze wszystkimi poprawkami jest bardzo skomplikowaną sprawą. Wniósł o przełożenie dyskusji nad statutem na miesiące sierpień-wrzesień bieżącego roku stwierdzając, że zmiana statutu na dzisiejszym zgromadzeniu umożliwi łamanie statutu przez Radę Nadzorczą i Zarząd, ponieważ umożliwi zadłużenie nieruchomości przy ulicy Wojewódzkiej, gdyż Zarząd planuje wziąć kredyt na tą nieruchomość. Pan T [REDACTED] ki stwierdził, że kolejne dwa miesiące pozwolą mu na zapoznanie się ze zmianami statutu i w miesiącu wrześniu będzie można przegłosować nowelizację, a do tego czasu obowiązują zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wnioskodawca powiedział, że dwie osoby z Zarządu mogą wykreślić każdego z członkostwa spółdzielni, a kilka osób z Rady Nadzorczej pozwala Zarządowi zaciągnąć kredyt na około

9 milionów 200 tysięcy złotych. Pan T [REDACTED] [REDACTED] oznajmił, że Zarząd nie dąży do urealnienia stawek opłat, tylko chce prawdopodobnie zobowiązaniami załatwić dług, a członkowie będą to potem spłacać.

- Pan T [REDACTED] [REDACTED]ki wniósł również o skreślenie w punkcie 15 porządku obrad dyskusji i głosowania nad uchwałą nr 21/2018 dotyczącą odwołania członka Rady Nadzorczej - Wojciecha Janika.

Wobec stwierdzeń pana T [REDACTED] Z [REDACTED] dotyczących ulicy Wojewódzkiej Przewodnicząca Rady Nadzorczej, pani Jadwiga Pietroń – Zaremba wyjaśniła, że ujemne saldo na eksploatacji powstało za kadencji poprzedniej Rady Nadzorczej. Przyczyną tego nie było nie płacenie czynszu przez mieszkańców, ale obciążania ich kosztami wszystkich nieruchomości Spółdzielni przy tej ulicy. Obecnie działka została podzielona i to ogół spółdzielców będzie utrzymywać należące do nich grunty niezabudowane, a mieszkańcy budynków przy ulicy Wojewódzkiej będą utrzymywali tylko te działki, na których leżą ich budynki.

Odnosząc się do stwierdzeń Wnioskodawcy prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że w propozycji zmian statutu ujętej w uchwale nr 8/2018 są zawarte tylko te sprawy, które zostały zmienione przez sejm i senat, a które musimy do dnia 08.09.2018 roku przegłosować. Sprawy kredytu i hipoteki zostały celowo oddzielone od spraw ujętych w uchwale nr 8/2018, która jest techniczna – po prostu dostosowuje statut do tego, co jest zmienione w ustawach.

Odnosząc się do uwag pana T [REDACTED] Z [REDACTED] prezes wyjaśnił, że to ustawa zmienia zasady nabywania i tracenia członkostwa. Zaakcentował, że nikt, ani Zarząd, ani Rada Nadzorcza nie ma prawa skreślić z grona członków. Kupujący mieszkanie spółdzielcze zostaje automatycznie członkiem spółdzielni, a sprzedający je automatycznie przestaje być członkiem.

Wynik głosowania za zmianami porządku obrad zgłoszonymi przez pana T [REDACTED] [REDACTED]: ilość osób biorących udział w WZCz – 117, w tym: za zmianami – 50, przeciw – 36.

O zmianę porządku obrad zawniosowała również pani A [REDACTED] proponując, aby zdjęto z porządku obrad cały punkt 15, dotyczący odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej – z powodu braku umotywowania.

Przewodniczący WZCZ pan Dariusz Kołodyński zwrócił się do obecnych na sali wnioskodawców o przedstawienie przyczyn złożenia wniosku o odwołanie Przewodniczącej Rady Nadzorczej, pani Jadwigi Pietroń – Zaremby.

Wyjaśnienie złożył pan M [REDACTED] [REDACTED] stwierdzając, że w prawie spółdzielczym jest napisane czym rada nadzorcza powinna się kierować:

- powinna być kontrolerem w stosunku do Zarządu,
- powinna podejmować uchwały w różnych tematach określonych statutem,
- ale głównie jest po to, aby pomagać spółdzielcom.

Stwierdził, że niestety Przewodnicząca Rady Nadzorczej wykazała brak zainteresowania zbieraniem podpisów potrzebnych, aby Zarząd mógł zaciągnąć kredyt na rewitalizację budynków przy ulicy Barlickiego.

Odnosząc się do zarzutów pana M [REDACTED] F [REDACTED]a, pani Jadwiga Pietroń – Zaremba oznajmiła, że brała udział w zbieraniu podpisów mieszkańców ulicy Barlickiego. Jest jej bardzo przykro, bo stwierdza, że zdanie pana M [REDACTED] F [REDACTED]a zmienia się wraz z miejscem siedzenia, a gdy coś jest nie po jego myśli, to wpada w furję, krzyczy, a ona nie będzie wystuchiwała krzyków.

- Pani M [REDACTED] K [REDACTED] zabrała głos informując, że na listach podpisanych pod wniosek o odwołanie Przewodniczącej Rady Nadzorczej jest podpis jej męża. Stwierdziła, że ta lista służyła do całkiem innego celu – nie do odwołania pani Jadwigi Pietroń – Zaremby. Powiedziała, że tę listę jej mąż podpisał, żeby skreślić pana Janika ponieważ nie jest na terenie Polski i nie brał udziału

w zebraniach. Stwierdziła, że pan F [REDACTED] ze swoimi ludźmi podłożył inne papiery pod te podpisy.

Wynik głosowania nad zmianą porządku obrad, zaproponowaną przez panią A [REDACTED]: ilość osób biorących udział w WZCz – 118, w tym: za zmianą porządku obrad – 57, przeciw – 43.

Przewodniczący WZCz zarządził głosowanie nad przyjęciem porządku obrad po zmianach.

Wynik głosowania: ilość osób biorących udział w WZCz – 120, w tym: za przyjęciem zmienionego porządku obrad – 81, przeciw – 1.

4. Przewodniczący WZCz zapowiedział głosowanie w sprawie uchwalenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze w dniu 14 czerwca 2018 roku. Przypomniął, że Regulamin był udostępniony na stronie internetowej i w biurze Spółdzielni i zapytał, czy są uwagi do unormowań zawartych w tym regulaminie.

Pan E [REDACTED] zgłosił wniosek o wykreślenie z regulaminu punktu ograniczającego wystąpienia członków do trzech minut. Stwierdził, że jako właściciele spółdzielni, członkowie nie mogą być ograniczani czasowo.

Przewodniczący WZCz odpowiedział, że w uzasadnionych przypadkach regulamin pozwala wydłużyć wystąpienie do 5 minut, natomiast ma nadzieję, że nie będzie musiał korzystać z tego zapisu.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 1/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 120, w tym: za uchwałą – 88, przeciw uchwale – 0.

5. Przyjęcie protokółów z Walnych Zgromadzeń Członków SM „FAMPA” z dnia 24.06.2017 roku – z pierwszego i z drugiego terminu.

Wynik głosowania: ilość osób biorących udział w WZCz – 115, w tym: za przyjęciem protokołów – 103, przeciw – 0.

6. Przewodniczący WZCz zarządził wybory Komisji:

Komisja mandatowo – skrutacyjna:

Z sali zgłoszono kandydatury pani A [REDACTED] i J [REDACTED] którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

W wyniku głosowania:

- A [REDACTED] za – 83, przeciw – 0;
- J [REDACTED] za – 94, przeciw – 0,

Komisja uchwał i wniosków:

Z sali zgłoszono kandydatury A [REDACTED] i S [REDACTED] a N [REDACTED], którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

W wyniku głosowania:

- A [REDACTED] za – 94, przeciw – 0;
- S [REDACTED] N [REDACTED] za – 85, przeciw – 0.

7. Przewodniczący obrad udzielił głosu prezesowi Spółdzielni, Dariuszowi Gęburze, w celu przedstawienia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017 – w tym z realizacji zaleceń polustracyjnych.

8. Po zakończeniu prezentacji sprawozdania przez prezesa, komisja mandatowo-skrutacyjną stwierdziła, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” zostało

zwołane zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze oraz statutem Spółdzielni i jest zdolne do podejmowania prawomocnych uchwał.

9. Przewodniczący WZCz otworzył dyskusję nad tym sprawozdaniem Zarządu:

- Pani D [REDACTED] zapytała, czy ziemia za garażami jest wliczona w opłaty za garaże zauważając, że z usytuowanych za garażami pojemników na śmieci korzysta 5 bloków.

Prezes Dariusz Gębura odpowiedział, że tak – dzierżawcy garaży ponoszą koszty całej nieruchomości na tej samej zasadzie, co w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Pojemniki na śmieci są tam ustawione dla mieszkańców okolicznych bloków naszej Spółdzielni, z których wielu użytkuje garaże na tej nieruchomości.

- Pan T [REDACTED] stwierdził, że kwoty, które dzierżawcy garaży mają płacić nie są zamieszczone w dzienniku ustaw – jest tam tylko informacja, że Rada Miasta daje propozycję do urzędu marszałkowskiego, urząd daje zgodę i dopiero wtedy można.

Rok temu na WZCZ uchwała dotycząca opłat za garaże nie przeszła i Zarząd nie miał prawa ustanawiać podwyżek za garaże. WZCZ jest najwyższym organem i to, co zostało uchwalone na WZCZ obowiązuje. Pan T [REDACTED] zauważył, że teraz dwa razy będzie płacił koszty ogólne – w opłacie za użytkowanie mieszkania i w opłacie za dzierżawę garażu.

Na powyższe stwierdzenia odpowiedzi udzielił prezes Dariusz Gębura wyjaśniając, że podatek od nieruchomości jest od lat taki sam i Spółdzielnia nie zmieniała stawek opłat z tego powodu. Od roku 2018 zmienił się wymiar opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, zależny od wartości gruntu. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z roku 2017 członkowie zdecydowali, że do statutu nie zostaną wprowadzone zasady naliczania opłat za garaże. Pozostał więc stary zapis, że opłaty za dzierżawę garaży ustala Zarząd na podstawie wytycznych Rady Nadzorczej. Siedemnaście osób, które posiadają spółdzielcze prawa do garaży wnoszą natomiast opłaty wyliczone według takich samych zasad, co mieszkańcy za użytkowanie swoich mieszkań.

- Pan K [REDACTED] M [REDACTED] oznajmił, że w roku 2016 za 1m² garaży płacili 32 grosze więcej, które było dzielone jako zysk, dług na nieruchomościach garażowych został zrobiony przez decyzję zarządu. Od 1 kwietnia 2016 roku weszła firma sprzętająca, a Zarząd nie podniósł stawki, przez co złamał art. 6 ust.1 ustawy.

Pan K [REDACTED] M [REDACTED] stwierdził, że na niektórych nieruchomościach z budynkami mieszkalnymi stawki zostały urealnione, ale nie na ulicy Wojewódzkiej, chociaż trzy z tych pięciu budynków ma niedobór środków. Dlaczego nie została zmieniona stawka?

Kto opłaca te długi – na jakiej podstawie prawnej przerzucono na członków te długi?

Do spraw podniesionych przez pana K [REDACTED] M [REDACTED] odniósł się prezes Dariusz Gębura. Oznajmił, że Rada Nadzorcza i Zarząd w sprawach regulacji stawek opłat czyni tak, jak nakazuje prawo i niczego nie zaniedbuje. W roku 2015 Walne Zgromadzenie Członków zdecydowało o sprzedaży wszystkich mieszkań przy ulicy Wojewódzkiej – łącznie 56 lokali. Ponieważ te mieszkania miały być sprzedane już w roku 2017, a warunkiem sprzedaży jest wcześniejsze spłatenie wszelkich zaległości wobec Spółdzielni wraz z ujemnymi wynikami, to nie było potrzeby zmieniać stawek opłat. Ponieważ Zarząd wydzielił działki pod poszczególnymi budynkami, to pozostałe grunty przeszły na utrzymanie wszystkich członków Spółdzielni zmniejszając obciążenia mieszkańców ulicy Wojewódzkiej i aktualnie Zarząd nie widzi potrzeby zwiększania wysokości stawek opłat. Jeżeli okaże się taka potrzeba, to stawki zostaną skorygowane.

Prezes wyjaśnił, że jak w przypadku innych nieruchomości spółdzielni mających ujemne wyniki, tak i budynki przy ulicy Wojewódzkiej korzystają czasowo ze wspólnych, zgromadzonych przez Spółdzielnię środków. Różnica jest taka, że inne nieruchomości swoje ujemne wyniki spłacą

dopiero na koniec bieżącego roku, a mieszkańcy budynków przy ulicy Wojewódzkiej spłacą je przed wykupem mieszkań – o wiele wcześniej.

- Pan W [REDAKTOWANE] zabrał głos w sprawie garażu. Rok wcześniej wniósł o oddzielenie trawnika od garaży. Otrzymał odpowiedź, że nie można tego zrobić, bo nie będzie drogi dojazdowej do garaży. Stwierdził, że droga dojazdowa jest, tylko żeby pozbyć się problemu i jej nie remontować wymyślono drogę dojazdową w innym miejscu. Poinformował, że Urząd miasta udostępni drogę do użytkowania i będzie wtedy nasza. Zwrócił uwagę, że firma sprzątająca o wiele mniej czasu poświęca na sprzątanie tej działki, niż powinna.

Do powyższych spraw odniósł się prezes Dariusz Gębura. Wyjaśnił, że wniosek pana C [REDAKTOWANE] dotyczył tej części działki zabudowanej garażami, która stanowi o posiadaniu przez tę działkę dostępu do drogi publicznej. Bez tej części działka ta nigdy nie zostałaby wydzielona z pierwotnej działki, zabudowanej również budynkami mieszkalnymi przy ulicy Bohaterów Września 17-25. Spółdzielnia nie wydzierżawi od miasta aktualnie użytkowanej przez dzierżawców garaży drogi biegnącej przez Park Norweski, gdyż dzierżawcy garaży już teraz nie chcą opłacać kosztów dotyczących ich garaży. W sprawie jakości sprzątania prezes wyjaśnił, że Zarząd zauważa wszystkie mankamenty firmy sprzątającej. Spółdzielnia w drodze zapytania o cenę wyłoniła nowego usługodawcę, który jest jednak trzy razy droższy.

- Pan E [REDAKTOWANE] U [REDAKTOWANE] oznajmił, że jest po rozmowie z Urzędem Miasta gdzie dowiedział się, że garaże na Bohaterów Września nie są na działce fampowskiej, ale na działce Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu. Oznajmił, iż Miasto stwierdziło, że można oddać grunt do Skarbu Państwa i można się ich pozbyć, ale dla Spółdzielni posiadanie tych gruntów jest wygodne, bo może naliczać koszty.

Wyjaśniając poruszone sprawy prezes Dariusz Gębura przypomniał obecnym, że prawo wieczystego użytkowania nieruchomości zabudowanych garażami wszyscy członkowie Spółdzielni wykupili na 99 lat za gotówkę od prywatnej firmy „Beloit”. Skutki propozycji pozbycia się tych gruntów dotyczą wszystkich członków Spółdzielni, a nie tylko wnioskodawcy.

- Pan E [REDAKTOWANE] zapytał, co będzie robione w ramach funduszu remontowego garaży.

Prezes wyjaśnił, że naliczany dopiero od grudnia 2017 roku fundusz remontowy jest bardzo skromny. Zakresy robót niezbędnych do wykonania widać gołym okiem. Tylko na naprawę odpadających tynków zbieranie pieniędzy będzie trwało latami. Odpis na fundusz remontowy w wysokości 50 groszy na metr garażu miesięcznie dotyczy 17 garaży spółdzielczych własnościowych.

- Pan M [REDAKTOWANE] poruszył sprawę sprzedaży mieszkań przy ulicy Wojewódzkiej. Uchwała o sprzedaży była w roku 2015. Dlaczego nie sprzedano tych mieszkań w roku ubiegłym, kiedy wartość tych gruntów była mniejsza? Teraz przy tych długach każdy będzie musiał zapłacić więcej.

Do powyższego odniósł się prezes Dariusz Gębura. Wyjaśnił, że w roku 2015, kiedy to Zarząd w obecnym składzie rozpoczynał pracę w Spółdzielni „FAMPA”, o samych mieszkaniach przy ulicy Wojewódzkiej nic nie było wiadomo. Zarząd zlecił inwentaryzację architektoniczną tych budynków, aby poznać położenie, rozkład i powierzchnię poszczególnych mieszkań oraz uzyskać zaświadczenia potrzebne do aktów notarialnych. Na podstawie tych inwentaryzacji zlecono wykonanie operatów szacunkowych. Prezes zaznaczył, że uchwałą o sprzedaży Walne Zgromadzenie Członków zagwarantowało udzielenie bonifikaty od 90% do 99% wartości lokalu z gruntem. Ponieważ większość osób ma prawo do kupna za 1% wartości, to w zadłużonym budynku nr 4 zapłacą za wszystko maksymalnie 3-4 tysiące złotych. W pozostałych budynkach koszty wykupu będą o wiele mniejsze. Prezes poinformował, że wartość wieczystego użytkowania była aktualizowana przez Prezydenta Miasta w roku 2015 i od tego czasu jest niezmienna.

- Pan M [REDACTED] F [REDACTED] w sprawie zwołania nadzwyczajnego WZCZ stwierdził, że w sprawozdaniu Zarządu napisano 145 członków, a na listach było 185 osób.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że podpisów było 185, ale tylko 145 z tych podpisów należało do uprawnionych członków Spółdzielni.

- Pan M [REDACTED] F [REDACTED] w dalszym ciągu o nie zwołaniu WZCZ. Ponieważ Zarząd stwierdził, że wniosek jest niezasadny, do Związku Rewizyjnego poszło zapytania i dostaliśmy odpowiedź, że przepisy ustawy nie uzależniają zwołania WZCZ od merytorycznej oceny przez Radę Nadzorczą i Zarząd spółdzielni, więc walne zgromadzenie powinno się odbyć.

W odpowiedzi na powyższe prezes Spółdzielni wyjaśnił, że Zarząd wysłał do Związku Rewizyjnego oryginalne listy oraz całą korespondencję w tej sprawie z członkami – wnioskodawcami, aby Związek miał pełny obraz sprawy.

- Pan M [REDACTED] z poinformował obecnych, że zmieniony został regulamin udostępniania dokumentów, na podstawie którego nic nie można będzie otrzymać od Zarządu.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że wykaz dokumentów, które mogą przeglądać członkowie spółdzielni jest ograniczony ustawą, a nie wolą Rady Nadzorczej czy Zarządu.

- Pan M [REDACTED] powiedział, że w spółdzielni mamy trzy rodzaje lokali o innych celach: mieszkalne, użytkowe oraz garaże i należy przygotować trzy odrębne regulaminy zarządzania poszczególnymi rodzajami lokali tak, aby każdy płacił za to, co dotyczy jego lokalu.

W odpowiedzi prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że nie ma żadnej niezgodności dotyczącej różnych rodzajów lokali. Jedynym wspólnym kosztem, jaki użytkownicy pokrywają są koszty ogólne. Poza nimi każda nieruchomość ma swoje indywidualne koszty, które opłaca ze swoich przychodów.

Prezes poinformował, że Zarząd wraz z Radą Nadzorczą długo zastanawiali się, czy mogą dzierżawców garaży obciążać tylko po kosztach. Spółdzielnia po to ma te nieruchomości, aby na nich zarabiać. Po kosztach powinno mieć tylko 17 użytkowników posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do garaży, a pozostali użytkownicy 250 dzierżawionych garaży powinni płacić więcej, aby ogół członków Spółdzielni na tym zarabiał.

Prezes powiedział, że ostatecznie zdecydowano, że po kosztach mają ustalone opłaty tylko członkowie, a także byli pracownicy zakładu „Fampa”. To jest ostateczny ukłon Rady Nadzorczej i Zarządu w stronę dzierżawców garaży, gdyż nie można porównywać praw osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do praw dzierżawców garaży, związanych ze Spółdzielnią umową cywilnoprawną. Pozostałych około 70 osób płaci więcej.

Przewodniczący WZCz zarządził głosowanie nad Uchwałą nr 02/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze za rok 2017.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 2/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 79, w tym: za uchwałą – 42, przeciw uchwale – 37.

10. Przewodniczący WZCz poprosił przedstawicieli Rady Nadzorczej o zaprezentowanie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni w roku 2017.

Biorący udział w obradach członkowie stwierdzili, że każdy mógł zapoznać się z tym sprawozdaniem poprzez stronę internetową lub w biurze spółdzielni, wobec czego chcą od razu przystąpić do głosowania nad uchwałą nr 03/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze.

11. Wynik głosowania nad Uchwałą nr 3/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 75, w tym: za uchwałą – 42, przeciw uchwale – 33.

12. Przewodniczący WZCz zarządził przedstawienie Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 oraz przedstawienie opinii Rady Nadzorczej z badania Sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Sprawozdanie finansowe omówił zastępca prezesa zarządu do spraw ekonomicznych, pan Arkadiusz Dacewicz.

W skład sprawozdania wchodzi:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2017 rok,
- Bilans za rok obrotowy 2017, zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 16.483.034,18 złotych.
- Rachunek zysków i strat za rok 2017,
- Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za rok 2017.

13. Po krótkiej dyskusji nad Sprawozdaniem finansowym prowadzący obrady, pan Dariusz Kołodyński zarządził głosowanie nad uchwałą nr 04/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze za rok 2017.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 4/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 74, w tym: za uchwałą – 46, przeciw uchwale – 27.

14. Przewodniczący WZCz zarządził dyskusję nad udzieleniem absolutorium za rok 2017 trzem osobom, które w roku 2017 pełniły funkcje Członków Zarządu Spółdzielni. W związku z brakiem chętnych do zabrania głosu, zarządził głosowania:

- nad Uchwałą nr 05/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze Dariuszowi Gębura za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017 roku.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 5/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 74, w tym: za uchwałą – 39, przeciw uchwale – 35.

- nad Uchwałą nr 06/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze Arkadiuszowi Dacewiczowi za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017 roku.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 6/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 73, w tym: za uchwałą – 58, przeciw uchwale – 15.


- nad Uchwałą nr 07/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze Stefanowi Jakubowskiemu za okres od 01.01.2017r. do 30.05.2017 roku.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 7/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 64, w tym: za uchwałą – 64, przeciw uchwale – 0.

16. Przewodniczący WZCz oddał głos prezesowi spółdzielni, w celu omówienia propozycji zmian w Statucie Spółdzielni.

Prezes Dariusz Gębura pomyłkowo zreferował treść usuniętej wcześniej z porządku obrad na wniosek pana T. [REDAKTED] Z [REDAKTED] uchwały nr 24/2018 dotyczącej zwrotu kwot wpłaconych na udziały. Przeprowadzono również niepotrzebne, bo nieważne głosowanie nad tą zdjętą z porządku obrad uchwałą.

Dalsza dyskusja dotyczyła większości, jakiej zgoda jest wymagana do ustanowienia hipoteki na nieruchomości, na rzecz której będą wykonane roboty remontowe. Zaproponowana uchwałą nr 09/2018 zmiana treści ust. 4. w § 98 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze wprowadza brzmienie:



§ 98 ust. 4. Na ustanowienie hipoteki określonej w ust.3. wymagana jest zgoda większości członków spółdzielni i niebędących członkami spółdzielni osób posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na rzecz której roboty będą wykonane.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 9/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 44, przeciw uchwale – 5.

19. Prezes Spółdzielni Dariusz Gębura omówił sprawy objęte uchwałą nr 11/2018 w sprawie kierunków działalności Spółdzielni.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 11/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 54, przeciw uchwale – 0.

20. Prezes Dariusz Gębura zaprezentował uchwałą nr 12/2018 w sprawie podziału nie wykorzystanej nadwyżki bilansowej (zysku netto) Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze za rok 2016.

Zarząd proponuje nie wykorzystaną część nadwyżki bilansowej za rok 2016 w kwocie 2.412,75 zł, przeznaczoną uchwałą nr 35/2017 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze z dnia 24 czerwca 2017 roku na GZM nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w celu zakupu tablic ogłoszeniowych na klatki schodowe przeznaczyć na pozostałą działalność związaną ze sportem dziecięcym w roku 2018.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 12/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 60, przeciw uchwale – 3.

21. Prezes Spółdzielni omówił uchwałą nr 13/2018 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) Spółdzielni za 2017 rok.

- kwotą 25.954,91 zł Zarząd proponuje dofinansować Fundusz zasobowy,

- kwotą 123.000,00 zł przeznaczyć na Fundusz remontowy Spółdzielni,

- kwotą 7.000,- zł przeznaczyć na rozbudowę posiadanego programu informatycznego dla stworzenia członkom możliwości wglądu w ich indywidualne konta czynszowe oraz informacje przeznaczone tylko dla członków Spółdzielni.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 13/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 53, przeciw uchwale – 7.

22. Zastępca prezesa Arkadiusz Dacewicz omówił uchwałą nr 14/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Zarząd zaproponował, aby Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze oznaczyło najwyższą sumę zobowiązań, jaką w okresie od daty podjęcia niniejszej uchwały do dnia 30.06.2019 roku może Spółdzielnia zaciągnąć – na kwotę 9.177.437,87 zł.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 14/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 48, przeciw uchwale – 2.

23. Prezes Dariusz Gębura zaprezentował uchwałą nr 18/2018 dotyczącą rozpatrzenia wniosków dziewięciu osób o uchylenie uchwały nr 7/01/08/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze z dnia 04 sierpnia 2017 roku w sprawie wysokości opłat za użytkowanie garaży, do których przysługuje użytkownikom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Wnioskodawcy, członkowie Spółdzielni żądają uchylenia w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym uchwały nr 7/01/08/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze, dotyczącej uchwalenia wysokości stawek opłat za używanie garaży posadowionych na działce nr 35/18, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 18/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 30, przeciw uchwale – 30.

24. Prezes Spółdzielni omówił uchwałę nr 15/2018 w sprawie sprzedaży wynajmowanych lokali mieszkalnych, położonych w budynkach numer 1, 2, 3, 4 i 5 przy ul. Wojewódzkiej 5 w Jeleniej Górze.

Powyższą uchwałą Walne Zgromadzenie Członków ma wyrazić zgodę na bezprzetargową sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, położonych w budynkach nr 1, 2, 3, 4 i 5 przy ul. Wojewódzkiej 5 w Jeleniej Górze, wyszczególnionych w załączniku do uchwały oraz nieodpłatne zbycie prawa do działki gruntu numer 12/5, AM-8, Obręb 0002, CIEPLICE – II o powierzchni 1.710 m², stanowiącej drogę dojazdową do powyższych budynków na rzecz nabywców lokali mieszkalnych, położonych w budynkach nr 1, 2, 3, 4 i 5 przy ul. Wojewódzkiej 5 w Jeleniej Górze.

W uchwale zastrzeżono, że nabywcą lokalu nie może zostać osoba posiadająca jakiegokolwiek zadłużenie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”.

Wartość zbywanych lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie pod budynkiem została już określona w drodze wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego. Od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zostanie zastosowana bonifikata w wysokości od 90% do 99%, a wartość bonifikaty uzależniona będzie od okresu najmu lokalu do którego zostanie wliczony okres obejmujący przydział.

Szczegółowe zasady przyznawania bonifikaty ustali Rada Nadzorcza.

Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży poszczególnych lokali uzupełnią fundusze remontowe budynków, w których te lokale się znajdują.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 15/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 60, przeciw uchwale – 0.

25. Prezes Dariusz Gębura omówił uchwałę nr 16/2018 w sprawie zbycia na rzecz osoby posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ulicy Barlickiego 9/6 w Jeleniej Górze dodatkowej powierzchni klatki schodowej, przedpokoju, WC i pomieszczeń gospodarczych, przypisanych do lokalu nr 6 Uchwałą nr 69/07 Zarządu SM „FAMPA” w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 16/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 58, przeciw uchwale – 0.

26. Prezes Dariusz Gębura przedstawił uchwałę nr 17/2018 w sprawie zbycia przez SM „FAMPA” prawa wieczystego użytkowania działki gruntu nr 43/19 (AM-1, Obręb 0007 - Cieplice) przy ulicy Dwudziestolecia w Jeleniej Górze. Wyjaśnił, że działka ta jest zalesiona i skalista, w dużej części stanowi skarpeę i nigdy nie będzie zagospodarowana przez Spółdzielnię.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 17/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 59, przeciw uchwale – 0.

27. Prezes Zarządu omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałę dotyczącą anulowania wszystkich uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu dotyczących opłat za garaże.

Uchwałą nr 19/2018 w sprawie anulowania wszystkich uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu SM Fampa dotyczących opłat za garaże podjęte od 1 lipca 2017 wnioskodawcy chcą uchylić podjęte od dnia 1 lipca 2017 roku uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu SM „FAMPA” dotyczące opłat za garaże i zobowiązać Zarząd do przygotowania dokładnie wszystkich uzasadnionych kosztów, które generują działki, na których posadowione są garaże – dla każdej działki osobno.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 19/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 31, przeciw uchwale – 27.

Po zakończeniu głosowania Prezes Dariusz Gębura zapowiedział, że ta zgłoszona przez dzierżawców garaży uchwała zostanie przez Zarząd zaskarżona do sądu, gdyż jest sprzeczna

z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, godzi w interes Spółdzielni i krzywdzi ogół członków Spółdzielni.

- Prezes Dariusz Gębura omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałę nr 22/2018 dotyczącą obowiązku powoływania corocznie biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego oraz badania ksiąg rachunkowych. Wnioskodawcy chcą wprowadzenia do regulaminu Rady Nadzorczej §11 ust.3. w brzmieniu: „Rada Nadzorcza SM „FAMPA” ma obowiązek powoływania rokrocznie biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania finansowego oraz badania ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę sporządzania sprawozdania, za dany rok w celu ustalenia zgodności z ustawą o rachunkowości z uwzględnieniem przepisów o Spółdzielczości Mieszkaniowej”.

Członkowie prezydium Rady Nadzorczej, pani Jadwiga Pietroń-Zaremba oraz pani Magdalena Simlat wyjaśnili, że Rada Nadzorcza zdecydowała, iż zleci badanie sprawozdania finansowego na koniec swojej kadencji – za rok 2019. Teraz nie widzi potrzeby wydatkowania kwoty co najmniej 4.500,- złotych, zwłaszcza że biegły, który ostatnio przeprowadzał badanie stwierdził, że w tak małej spółdzielni nie ma potrzeby przeprowadzenia corocznego audytu.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że zgodnie z ustawą o rachunkowości nasza spółdzielnia w ogóle nie ma obowiązku poddawania badaniu swoich sprawozdań.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 22/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 7, przeciw uchwale – 42.

- Prezes omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałę nr 23/2018 dotyczącą przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowione są garaże. Wnioskodawcy chcą, aby Walne Zgromadzenie Członków wyraziło zgodę na przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowione są garaże na rzecz wnioskodawców / użytkowników garaży. Chcą też zobowiązać Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” do przeprowadzenia sprawy – przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu na którym posadowione są garaże na rzecz indywidualnych użytkowników garaży za odpłatnością w terminie do 31 grudnia 2018 roku.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 23/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 63, w tym: za uchwałą – 13, przeciw uchwale – 38.

- Prezes Zarządu omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałę nr 25/2018 dotyczącą wyłączenia drogi dojazdowej z granic działki garażowej 2/7 przy ul. Bohaterów Września 25. Wnioskodawcy chcą wyrażenia Walne Zgromadzenie Członków zgody na wyłączenie drogi dojazdowej z granic działki garażowej nr 2/7 (Arkusz Mapy – 7, Obręb 0005 – CIEPLICE V) przy ul. Bohaterów Września 25 w Jeleniej Górze.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 25/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 57, w tym: za uchwałą – 3, przeciw uchwale – 36.

- Prezes Dariusz Gębura omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałę nr 26/2018 dotyczącą zobowiązania Zarządu SM „FAMPA” do informowania członków o wyniku na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi oraz stanie Funduszu Remontowego. Wnioskodawcy chcą, by Walne Zgromadzenie Członków zobowiązało Zarząd SM „FAMPA” do informowania na piśmie członków SM poprzez wywieszanie na tablicach ogłoszeń o wyniku na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi – działalności bez wynikowej oraz stanu Funduszu Remontowego wraz z planowanymi ewentualnymi remontami dla każdej nieruchomości budynkowej będącej w zasobach SM „FAMPA”, w czerwcu i grudniu danego roku kalendarzowego.

Prezes Zarządu wskazał na nieprawidłowe terminy wskazane w uchwale. Księgowość w miesiącu czerwcu nie ma jeszcze zamkniętego półrocza, a w miesiącu grudniu trwa jeszcze rok obrachunkowy.

Wobec powyższego prezes Dariusz Gębura zobowiązał się, że Spółdzielnia informacje objęte uchwałą będzie udostępniać corocznie, odpowiednio w miesiącu sierpniu i lutym.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 26/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 55, w tym: za uchwałą – 16, przeciw uchwale – 31.

- Prezes Zarządu omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałą nr 27/2018 dotyczącą wyboru Grupy Audyt sp. z o.o. Pan Leszek Bej, ul. Piłsudskiego 5/1; 50-048 Wrocław do przeprowadzenia badania finansowego oraz zbadania ksiąg rachunkowych, stanowiących podstawę sporządzonego sprawozdania za rok 2017 w celu ustalenia zgodności z ustawą o rachunkowości z uwzględnieniem przepisów o Spółdzielczości. Wnioskodawcy chcą, aby zlecić Grupie Audyt sp. z o.o. Pan Leszek Bej, ul. Piłsudskiego 5/1; 50-048 Wrocław NIP: 894-26-78-551 przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za rok 2017, za kwotę 4.500,00 zł brutto i jednocześnie zobowiązać Zarząd, do podpisania umowy ze wskazaną Firmą Audytorską do 20 czerwca 2018 r. w celu rozpoczęcia przez niego pracy w jak najszybszym terminie, aby prace zostały zakończone do 31 sierpnia 2018 r.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że wybór biegłego rewidenta zgodnie ze statutem leży w kompetencjach Rady Nadzorczej oraz, że uchwała o wyborze biegłego musi być podjęta w czwartym kwartale roku, który ma być kontrolowany tak, aby po podpisaniu umowy kontrolujący miał możliwość uczestniczenia w rocznej inwentaryzacji majątku spółdzielni.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 27/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 50, w tym: za uchwałą – 0, przeciw uchwale – 43.

- Prezes omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałą nr 28/2018 dotyczącą anulowania wszystkich uchwał Rady Nadzorczej dotyczących ustanowienia stawki netto opłaty z tytułu zajęcia nieruchomości gruntowej pod ogródek przydomowy i inne nie zabudowane tereny rekreacyjne. Wnioskodawcy chcą uchylecia wszystkich obarczone wadą prawną uchwał Rady Nadzorczej SM „FAMPA” dotyczących ustanowienia stawki netto opłaty z tytułu zajęcia nieruchomości gruntowej pod ogródek przydomowy i inne nie zabudowane tereny rekreacyjne.

Pan M ██████ F ██████ wskazał, że statut nie zawiera zapisu dającego Radzie Nadzorczej uprawnienia do ustanawiania stawek opłat za ogródki.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że Rada Nadzorcza podjęła tylko jedną uchwałę dotyczącą ogródków przydomowych. W uchwale tej Rada zaleca Zarządowi monitorowanie wysokości podatku od nieruchomości i coroczne dostosowywanie wysokości stawki opłat za ogródki do poziomu podatku. Użytkownicy ogródków płacą za nie od wielu lat, więc Rada Nadzorcza nie wprowadziła nic nowego, a tylko nakazała równać wysokość netto tej opłaty do aktualnej wysokości podatku od nieruchomości za ten grunt.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 28/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 48, w tym: za uchwałą – 8, przeciw uchwale – 34.

- Prezes Zarządu Dariusz Gębura omówił zgłoszoną przez grupę członków uchwałą nr 29/2018 dotyczącą anulowania wszystkich uchwał Rady Nadzorczej dotyczących wyrażenia zgody Zarządowi na zaciągnięcie kredytu w formie hipoteki na nieruchomość. Wnioskodawcy chcą uchylecia przez Walne Zgromadzenie Członków wszystkich uchwał Rady Nadzorczej SM „FAMPA” dotyczących wyrażenia zgody Zarządowi SM „FAMPA” na zaciągnięcie kredytu w formie hipoteki na nieruchomości w związku z wykluczeniem się wzajemnym podstawy prawnej wskazanej w uchwałach.

Pan M ██████ F ██████ wyjaśnił, że w statucie sprawy dotyczące zaciągania kredytów pod hipotekę nieruchomości są uregulowane na dwa różne sposoby. Jeden nakazuje zebranie 100% podpisów od wszystkich osób posiadających prawa do lokali w tej nieruchomości, a drugi reguluje tą sprawę według ustawy – zwykłą większością głosów.

Prezes Dariusz Gębura wyjaśnił, że niespójność unormowań w statucie została już na tym Walnym Zgromadzeniu Członków wyeliminowana. Będzie tak jak w ustawie - zwykłą większością głosów. Prezes wykazał również, że te uchwały Rady Nadzorczej, które wnioskodawcy chcą anulować nie zawierają w sobie zapisów dotyczących hipoteki.

Wynik głosowania nad Uchwałą nr 29/2018: ilość osób biorących udział w WZCz – 41, w tym: za uchwałą – 2, przeciw uchwale – 34.

28. Wolne wnioski:

- T [REDACTED] wskazał konieczność plombowania zaworów na powrotnych gałkach grzejników – tam gdzie takie zawory są zamontowane. Ma to przeciwdziałać zamianie przez nieuczciwych mieszkańców grzejników przed sezonem grzewczym na takie, które nie mają podzielników kosztów c.o.
- A [REDACTED] wnioskuje o powołanie komisji, która sprawdzi centralne ogrzewanie pod kątem zgodności zamontowanych kaloryferów z normami.

29. W swoim sprawozdaniu komisja uchwał i wniosków ujęła oba powyższe wnioski.

30. Po omówieniu wolnych wniosków zgromadzeni podjęli decyzję o przyjęciu obu wniosków i przekazaniu do rozpatrzenia oraz ewentualnej realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

31. W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący WZCZ, pan Dariusz Kołodyński podziękował wszystkim za udział i zamknął obrady.

Stefanowska Barbara
Sekretarz WZCZ

Kołodyński
Przewodniczący WZCZ

