

PROTOKÓŁ
z NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW”
odbytego w dniu 29 października 2013r.

Ad.1. Otwarcie Zebrania

O godzinie 16¹⁵ Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Ryszard Szukowski otworzył Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków, przywitał wszystkich przybyłych, a następnie przeprowadził wybory do Prezydium Zebrania.

Ad.2. Wybór Prezydium

Na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę Pana Leszka Maternego, który wyraził zgodę na kandydowanie. Ponieważ więcej kandydatur nie zgłoszono, Pan Ryszard Szukowski zaproponował głosowanie nad zamknięciem listy kandydatów.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 58, przeciw – 0, wstrzymało się – 3.

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia Członków zaproponowano Pana Krzysztofa Bartona, który wyraził zgodę na kandydowanie. Ponieważ więcej kandydatur nie zgłoszono, Pan Ryszard Szukowski zaproponował głosowanie nad zamknięciem listy kandydatów.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 56, przeciw – 0, wstrzymało się – 9.

Na Asesora Walnego Zgromadzenia zaproponowano kandydaturę Pana Jerzego Botor, który wyraził zgodę na kandydowanie. Ponieważ więcej kandydatur nie zgłoszono Pan Ryszard Szukowski zaproponował głosowanie nad zamknięciem listy kandydatów.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 57, przeciw – 0, wstrzymało się – 5.

W następnej kolejności Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Ryszard Szukowski zaproponował jedno głosowanie nad składem Prezydium w osobach:

- | | |
|------------------|--------------------|
| - Przewodniczący | - Leszek Materny |
| - Sekretarz | - Krzysztof Barton |
| - Asesor | - Jerzy Botor, |

na co zgromadzeni wyrazili zgodę i przystąpili do głosowania.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 61, przeciw – 0, wstrzymało się – 4.

Ad.3. Przyjęcie porządku obrad

Pan Ryszard Szukowski oddał głos Przewodniczącemu Zebrania, Panu Leszkowi Maternemu, który na wstępie przywitał wszystkich przybyłych oraz podziękował za okazane mu zaufanie, a następnie odczytał proponowany porządek obrad.



1. Otwarcie Zgromadzenia przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Wybór Prezydium Zgromadzenia.
3. Przyjęcie porządku obrad- podjęcie uchwały.
4. Wybór Komisji:
 - 4.1. Mandatowo- Skrutacyjnej,
 - 4.2. Uchwał i Wniosków.
5. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo - Skrutacyjną prawidłowości zwołania Zgromadzenia.
6. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą powodów złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie finansowania remontów termomodernizacyjnych budynków.
8. Przedstawienie przez Zarząd uzasadnienia o uchwalenie Statutu Spółdzielni.
9. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Statutu.
10. Odczytanie protokołu Komisji Uchwał i Wniosków.
11. Zakończenie obrad.

Ponieważ zebrani nie wnieśli uwag do przedstawionego Porządku obrad, Przewodniczący Zebrania zaproponował głosowanie nad jego przyjęciem.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 58, przeciw – 7, wstrzymało się – 1.

Uchwałą nr 1/WZ/2013 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło zaproponowany porządek obrad.

Ad.4.1. Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Do Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej zgłoszono następujące kandydatury:

1. Ryszard Szukowski
2. Ozaist Teresa
3. Kazimierz Kuzak
4. Czesław Pławecki

Oprócz Pana Kazimierza Kuzak, pozostali kandydaci wyrazili zgodę na udział w pracach Komisji. Ponieważ więcej kandydatur nie zgłoszono, Przewodniczący Zebrania Pan Leszek Materny zaproponował głosowanie nad zamknięciem listy kandydatów.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 65, przeciw – 0, wstrzymało się – 1.

Następnie zaproponował, aby w jednym głosowaniu przegłosować cały skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, na co zgromadzeni wyrazili zgodę i przystąpili do głosowania nad składem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w osobach:

- Ryszard Szukowski
- Teresa Ozaist
- Czesław Pławecki

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 61, przeciw – 0, wstrzymało się – 5.

Po przeprowadzonym głosowaniu Komisja Mandatowo - Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| - Ryszard Szukowski | - Przewodniczący Komisji |
| - Teresa Ozaist | - Sekretarz |
| - Czesław Plawecki | - Asesor |

Ad.4.2. Wybór Komisji Uchwał i Wniosków

Do Komisji Uchwał i Wniosków zgłoszono następujące kandydatury:

1. Bożena Kurowska- wyraziła zgodę na kandydowanie,
2. Jarosław Urbaniak – nie wyraził zgody na kandydowanie,
3. Dariusz Gembara – nie wyraził zgody na kandydowanie,
4. Jerzy Fedak- wyraził zgodę na kandydowanie.

Ponieważ nie zgłoszono więcej kandydatów, Przewodniczący zaproponował głosowania nad zamknięciem listy kandydatów.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 58, przeciw – 0, wstrzymało się – 2.

Następnie Przewodniczący Zebrania przeprowadził głosowanie nad składem Komisji Uchwał i Wniosków w osobach:

1. Bożena Kurowska
2. Jerzy Fedak

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 60, przeciw – 0, wstrzymało się – 2.

Po przeprowadzonym głosowaniu Komisja Uchwał i Wniosków ukonstytuowała się następująco:

- | | |
|------------------|-------------------|
| - Przewodniczący | - Jerzy Fedak |
| - Sekretarz | - Bożena Kurowska |

Ad.5. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków

Przewodniczący Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej Pan Ryszard Szukowski poinformował, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie ze Statutem Spółdzielni i jest prawomocne do podejmowania uchwał i zgłaszanych wniosków. Według listy obecności na zebraniu obecnych jest 74 członków Spółdzielni, którym wydano oznakowane mandaty upoważniające do głosowania.

Ad.6. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą powodów złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Ryszard Szukowski poinformował zebranych, że decyzję o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członkowie Rady Nadzorczej podjęli, ze względu na konieczność ponownego przedyskutowania sprawy dotyczącej finansowania dalszej termomodernizacji budynków Spółdzielni ze środków z kredytu. Zdaniem członków Rady Nadzorczej złe warunki akustyczne sali, na której odbyło się Walne Zgromadzenie uniemożliwiły merytoryczną dyskusję na ten temat, co w konsekwencji doprowadziło do nie podjęcia uchwały w sprawie finansowania robót o charakterze termomodernizacji budynków Spółdzielni, dlatego też Członkowie Rady

Nadzorczej uważają, że należy powrócić do tak ważnego tematu i umożliwić ponowne przeanalizowanie sprawy.

Ad.7. Podjęcie uchwały w sprawie finansowania remontów termomodernizacyjnych budynków.

Głos w sprawie zabrał Prezes Zarządu Spółdzielni Pan Ryszard Kobiński, który przypomniał, że w związku z tym, iż Spółdzielnia nie stać w pełni na finansowanie dalszych robót termomodernizacyjnych z własnych środków, już na czerwcowym Walnym Zgromadzeniu zostały omówione zasady zaciągnięcia kredytu i przedstawiona przez Bank PKO BP symulacja jego spłaty wg warunków na czas wytworzenia symulacji tj. czerwiec 2013 rok. Ponieważ wówczas większością głosów uchwała w sprawie kredytowania robót termomodernizacyjnych nie została podjęta, w związku z decyzją Rady Nadzorczej o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, w październiku został wydany Biuletyn Informacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków”, w którym po raz kolejny w jednym z artykułów szerzej omówiono temat oraz szczegółowo przedstawiono warunki spłaty kredytu „Nasz Remont” oferowanego przez Bank PKO BP. Pan Prezes poinformował, że jedynym wymaganym zabezpieczeniem tego kredytu jest fundusz remontowy, którego wpłaty zgodnie z zapisami obowiązującego Statutu Spółdzielni dzielone są odpowiednio: 80% na fundusz remontowy, przeznaczany na termomodernizację, zaś pozostałe 20% na inne potrzeby remontowe i awarie. Przy takim podziale środków, kwota wpłat przeznaczana na termomodernizację w całości zabezpiecza spłatę wyliczonych miesięcznych rat kredytu. Zdaniem Zarządu sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a skala zadłużeń wobec Spółdzielni wynosząca ok. 6 do 7%, również nie zagraża płynności finansowej i w istotny sposób nie wpływa na gromadzenie środków finansowych. Warunki finansowe Spółdzielni pozwalają na zaciągnięcie i bezpieczną spłatę większego kredytu, niż przedstawiony w symulacji dla budynku 2 i 4 klatkowego, za który już w przyszłym roku można byłoby ocieplić pozostałe budynki naszego osiedla. Biorąc pod uwagę ciągły wzrost cen zarówno materiałów budowlanych, jak i robocizny wcześniejsze wykonanie remontów termomodernizacyjnych na osiedlu byłoby korzystne dla Spółdzielni.

Pan Prezes zauważył, że mimo starań zarówno Zarządu jak i Rady Nadzorczej, nikt z członków nie przybył do Spółdzielni, celem zasięgnięcia szczegółowych informacji, czy też wyjaśnienia wątpliwości dotyczących tej sprawy. Nadmienił również, że żadna inna instytucja, tj.: ani Bank Gospodarstwa Krajowego ani Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska nie mają już środków na realizację wniosków z tego roku, a proponowane warunki spłaty i zabezpieczenia kredytu nie są tak korzystne jak te, zaproponowane przez Bank PKO BP.

W trakcie dyskusji głos zabrała między innymi Pani Gabriela Laksa, która zarzuciła, że w naszej Spółdzielni w porównaniu z innymi Spółdzielniami płacimy bardzo wysoką stawkę na fundusz remontowy i wciąż nie mamy środków na ocieplanie. Podała przykład jednej ze Spółdzielni z Sośnicy, gdzie fundusz remontowy ustalony jest w wysokości 1,00 zł/m².

Pan Prezes odnosząc się do wypowiedzi Pani Gabrieli Laksa podał przykładowe stawki funduszy remontowych obowiązujących w innych Spółdzielniach na terenie Gliwic. Zauważył, że ich wysokość kształtuje się około 3,00 zł/m², a zatem jest zbliżona do naszej Spółdzielni i zależy między innymi od ilości mieszkańców danej Spółdzielni, wielkości zasobów, którymi dana Spółdzielnia zarządza oraz stanu technicznego budynków i całej infrastruktury. Pan Prezes wyjaśnił, że wysokość stawki na fundusz remontowy w naszej Spółdzielni wynosi 3,00 zł i ustalona została w celu gromadzenia środków na termomodernizację kolejnych nieruchomości, ponieważ zapisy obowiązującego Statutu pozwalają na współfinansowanie termomodernizacji ze środków zgromadzonych przez inne

nieruchomości, wszyscy mieszkańcy, nawet tych ocieplonych nieruchomości zobowiązani są do wnoszenia tej stawki, aż do momentu ocieplenia ostatniej nieruchomości.

Kolejną osobą, która zabrała głos w dyskusji była Pani Grażyna Kopeć. Bardzo sceptycznie wypowiedziała się w sprawie propozycji zaciągnięcia kredytu na termomodernizację, zadała pytanie Prezesowi, gdzie są pieniądze, które przez 25 lat wносиła na fundusz remontowy, zarzuciła również, że Spółdzielnia jest zadłużona i ma już zaciągnięty jeden kredyt.

W odpowiedzi Pan Prezes Ryszard Kobiński zauważył, że w wydanym Biuletynie Spółdzielni, który otrzymali wszyscy członkowie Spółdzielni wyszczególnione zostały prace wykonane od 2008 roku, kiedy to Spółdzielnia wydzieliła się ze Spółdzielni „G-JL”. Przypomniał, że w 2003 roku, kiedy został Prezesem przejął Spółdzielnię „G-JL” z ogromnymi długami, i za taką niegospodarność odpowiadają jego poprzednicy. Zapewnił, że Spółdzielnia nie ma zaciągniętego żadnego kredytu, a zobowiązania o których mówi Pani Grażyna Kopeć, to kredyt zaciągnięty przez S.M. „G-JL” na przełomie lat 80-tych i 90-tych na budowę budynków osiedla, który w chwili obecnej jako tzw. normatyw spłacany jest przez kilka indywidualnych osób.

Pana Ireneusza Gadkowskiego interesowało, na jaki okres ma być zaciągnięty kredyt oraz poprosił o wyjaśnienie zapisu § 3 projektu uchwały w sprawie finansowania robót termomodernizacyjnych budynków Spółdzielni, zgodnie z którym w razie powstania Wspólnoty dana nieruchomość zobowiązana jest w całości spłacić kwotę zadłużenia z tytułu wykonanych robót.

Odnosząc się do pytań Pana Ireneusza Gadkowskiego, Pan Prezes wyjaśnił, że okres na jaki możemy zaciągnąć kredyt, zależy od umowy jaką zawrzemy może być to okres 5, 10 lub 15 lat natomiast zapis w uchwale, o którym mówił Pan Ireneusz Gadkowski wprowadzony został dla zabezpieczenia interesów członków. Z uwagi na to, że kredyt spłacany byłby ze środków wnoszonych przez członków wszystkich nieruchomości, w przypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali określonej nieruchomości uchwały w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niespłacona kwota kredytu musi zostać przez nią spłacona, aby kosztów nie ponosili członkowie Spółdzielni.

Kolejną osobą, która zabrała głos w sprawie była Pani Bogusława Koprowska-Cisek. Zarzuciła Zarządowi niegospodarność stwierdzając, że przy ocieplaniu budynków użyto złych gatunkowo materiałów, ponieważ z budynków, które zostały ocieplone w pierwszej kolejności już sypie się tynk i schodzi farba. Ponad to przeglądając dokumentację dotyczącą termomodernizacji zauważyła, że projekt ocieplenia wykonany został przez firmę z Krakowa, jakby bliżej nie było dobrych projektantów oraz, że tak naprawdę nie wiadomo jaki będzie koszt robót, gdyż przed przystąpieniem do ocieplania budynku ul. Gwarków 40-44 podany został zupełnie inny koszt wykonania robót, niż końcowy.

Odpowiadając Pani B. Koprowskiej –Cisek Pan Prezes Ryszard Kobiński poinformował, że projekt ocieplenia wykonany został w 2005 lub 2006 roku, a do przetargu mógł się zgłosić każdy, kto miał uprawnienia, dlatego projekt wykonała firma z Krakowa wyłoniona w drodze przetargu, a wszystkie prace wykonane zostały zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami, a elewacja nigdzie się nie sypie.

W dalszej dyskusji głos zabrali również: Pan Leszek Materny, Pan Ryszard Szukowski oraz Pani Bożena Kurowska, którzy jako członkowie Rady Nadzorczej zgodzili się z argumentami Przedstawionymi przez Prezesa Zarządu. Pan Leszek Materny stwierdził, że nikt nie przewidzi, co może się wydarzyć, jego zdaniem warto zaciągnąć kredyt i jak najszybciej zakończyć termomodernizację całego osiedla, skoro Spółdzielnia jest w dobrej sytuacji finansowej i stać nas na spłatę kredytu, bo nie wiemy jaka sytuacja będzie w przyszłości. Bez kredytu dalsze roboty mogą trwać kilka lub nawet kilkanaście lat zanim uzbieramy sami odpowiednie fundusze. W swej wypowiedzi podał przykład Wspólnoty Mieszkaniowej Gwarków 34,36,38, której mieszkańcy będąc jeszcze członkami Spółdzielni w 2011 roku nie wyrazili zgody na zaciągnięcie kredytu, natomiast po założeniu Wspólnoty w

niedługim czasie, bez szczegółowej wiedzy w tym zakresie zgodzili się na zaciągnięcie kredytu na ocieplenie budynku.

Po tych wypowiedziach znów rozgorzała dyskusja, w której głos zabierali głównie członkowie przedstawiający swoje obawy i argumenty przeciwko przedstawionej propozycji. Na zakończenie dyskusji ponownie głos zabrała Pani B. Koprowska-Cisek, która stwierdziła, że przedstawiony projekt uchwały przedłożonej do głosowania w sprawie finansowania robót remontowych o charakterze termomodernizacji budynków Spółdzielni jest nieczytelny i zaproponowała, aby „rozłożyć ją na części”.

Do tej propozycji odniosła się obecna na zebraniu radca prawny Spółdzielni Pani Bożena Słup-Ostrawska, która poinformowała, że Uchwała wyłożona była do wglądu i w określonym terminie, zgodnie ze Statutem, członkowie mogli składać projekty uchwał oraz zgłaszać poprawki do wyłożonych projektów uchwał, dlatego w tej chwili nie ma już możliwości wnoszenia zmian, jedynie można przystąpić do głosowania nad uchwałą.

W związku z taką opinią, Pan Zbigniew Sasiadek wystąpił z propozycją zamknięcia dyskusji i rozpoczęcia głosowania nad uchwałą, na co zgromadzeni wyrazili zgodę.

W związku z powyższym Przewodniczący Zgromadzenia Pan Leszek Materny odczytał treść Uchwały Nr 2/WZ/2013 w sprawie finansowania robót remontowych zasobów Spółdzielni o charakterze termomodernizacji i zarządził głosowanie.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 21, przeciw – 48, wstrzymało się – 4.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków większością głosów przeciw, nie podjęło **Uchwały nr 2/WZ /2013.**

Ad.8. Przedstawienie przez Zarząd uzasadnienia o uchwalenie Statutu Spółdzielni.

W sprawie głos zabrał Prezes Zarządu Pan Ryszard Kobiński, który poinformował, że opracowany Projekt nowego Statutu Spółdzielni został zgodnie z przepisami w odpowiednim czasie udostępniony do wglądu zarówno w siedzibie Spółdzielni jak i na stronie internetowej Spółdzielni. Pomimo tego w tej sprawie nie złożono żadnych wniosków i postulatów. Na decyzję o konieczności zmiany Statutu miały wpływ liczne nowelizacje zarówno ustawy Prawa spółdzielczego, jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których przepisy od 2007 roku m.in. w związku z licznymi orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego były kwestionowane, zmieniane lub uchylane. Wykorzystując decyzję Rady Nadzorczej o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Zarząd zdecydował, że należy sprawę odwlekaną ze względu na konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów uregulować, dlatego została przedłożona do dyskusji. Prezes przypomniał, że Statut jest umową cywilnoprawną, która reguluje stosunki pomiędzy członkami i Spółdzielnią, jak również określa ich wzajemne prawa i obowiązki. Statut został na nowo opracowany, jego nowa formuła wprowadza wiele zmian, które są wynikiem doświadczeń nabytych przez lata funkcjonowania Spółdzielni oraz zapisy regulujące sytuację na przyszłość. Znalazły się w nim wszystkie normy prawne, lecz nie zostały powielone zapisy zawarte w obowiązujących ustawach na podstawie, których działa Spółdzielnia.

Ad.9. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Statutu.

Pan Ireneusz Gadkowski, który jako pierwszy zabrał głos w dyskusji stwierdził, że Projekt Statutu został opublikowany zbyt późno, bo dopiero 2 tygodnie przed Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem, dlatego członkowie nie mieli czasu się z nim zapoznać. Zwrócił uwagę, że w przedstawionym Projekcie nie ma bardzo ważnego jego zdaniem zapisu mówiącego, że majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Wyjaśnień udzieliła Pani Bożena Słup-Ostrawska radca prawny Spółdzielni, która zapewniła, że mimo tego, że dany zapis nie został powtórzony z ustawy i umieszczony w Statucie, nie pozbawia to żadnych praw wynikających z obowiązujących ustaw.

Dodatkowo poinformowała zebranych, że jeżeli uważają, iż należy wnieść jakiś zapis do przedłożonego Projektu, to mogą formułować i wносить wnioski, które będą głosowane i wpisane do Projektu.

Pan Ireneusz Gadkowski zaproponował, aby w związku z tym, że niewielu członków zapoznało się z Projektem Statutu przełożyć głosowanie nad jego przyjęciem na następne, czerwcowe Walne Zgromadzenie.

Pani Grażyna Kopeć, zgadzając się z uwagami Pana Ireneusza Gadkowskiego zaproponowała, aby Projekt Statutu został uzupełniony o zapisy obowiązujących ustaw i przedłożony następne Walne Zgromadzenie

Pan Zbigniew Szela zaproponował, aby w związku z tym, że Projekt został przygotowany i nikt nie wnosi żadnych wniosków, przerwać dyskusję i przystąpić do głosowania nad stosowną Uchwałą.

W związku z zaistniałą sytuacją Przewodniczący Zebrania Pan Leszek Matery po konsultacji z radcą prawnym odczytał treść Uchwały nr 3/WZ/2013 w sprawie przyjęcia nowego tekstu Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” i przeprowadził głosowanie.

WYNIK GŁOSOWANIA :

za – 13, przeciw – 47, wstrzymało się – 7.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków większością głosów przeciw, nie podjęło **Uchwały nr 3/WZ /2013.**

Ad.10. Odczytanie protokołu Komisji Uchwał i Wniosków.

Sekretarz Komisji Pani Bożena Kurowska odczytała Protokół Komisji, w którym zapisano propozycję Pani Grażyny Kopeć, która nie była poddana pod głosowanie.

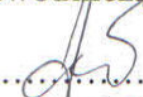
Ad.11. Zakończenie obrad.

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podziękował za obecność i o godzinie 18⁰⁵ zakończył obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków”.

Sekretarz Zebrania


.....
Krzysztof Barton

Przewodniczący Zebrania


.....
Leszek Materny