

Protokół

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w dniu 24 czerwca 2009 r.

1. Zebranie otworzył, stwierdził prawidłowość jego zwołania oraz przedstawił jego porządek /zał. nr 1/ pan prezes Zbigniew Woźniak.
2. Na przewodniczącego zebrania wybrano pana Andrzeja Piekarowicza, na sekretarza panią Joannę Świdorską.
3. W skład komisji skrutacyjnej weszli: pan Dariusz Żardecki i pan Tomasz Kiełczewski.
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej przedstawił jej przewodniczący – pan Dobiesław Rzemieniewski. Sprawozdanie stanowi zał. nr 2 do protokołu.
5. Sprawozdanie Zarządu przedstawił pan prezes Zbigniew Woźniak. Sprawozdanie stanowi zał. nr 3 do protokołu.
6. Główna Księgowa przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2008 r., które stanowi zał. nr 4 do protokołu.
7. Po dyskusji podjęto uchwałę nr 1 zatwierdzającą sprawozdanie finansowe / 20 głosów za, 2 przeciw, 3 wstrzymujące się/ oraz uchwałę nr 2 o podziale zysku / 21 głosów za, 1 przeciw, 3 wstrzymujące się/. Stanowią one zał. nr 5.
8. Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że wygasły mandaty 2 członków Rady – pana Wojciecha Bedełka i pana Dobiesława Rzemieniewskiego, z tym, że Pan Bedełek może kandydować, zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, na drugą kadencję.
Zgłoszono kandydatury pani Danuty Seheń i pana Wojciecha Bedełka.
Przeprowadzono wybory tajne. Komisja Skrutacyjna poinformowała, że oddano 28 kart do głosowania. Pan Wojciech Bedełek otrzymał 24 głosy, pani Danuta Seheń 21 głosów.
9. Pan prezes Zbigniew Woźniak złożył informację Zarządu odnośnie spraw bieżących i zamierzeń na 2009 r.:
 - **brudna ciepła woda w budynkach 12 i 14**
Na skutek interwencji SPEC zmienił wymiennik i przepłukał instalację. MPWiK przepłukało sieć, przeprowadziło badania i udzieliło rabatu na dostawę wody. Nie przyniosło to spodziewanych efektów.
Zarząd znalazł producenta urządzenia filtrującego wodę. Koszt zakupu 1 szt. wynosi 15.000 zł. netto, miesięczna eksploatacja 150 zł. Jest możliwość próbnego bezpłatnego uruchomienia tego urządzenia w budynku 12.
 - **zbiorcze anteny telewizyjne**
Wykonano ekspertyzę. Stan anten jest bardzo zły. Sygnał dochodzący do parteru jest tłumiony w 70%. Aby poprawić odbiór, należałoby przeprowadzić okablowanie przez wszystkie lokale.

- antena Centertela

W ciągu 6-9 miesięcy będzie wykonana przebudowa.
Brak dokumentacji o osiadaniu budynku.

- budowa apartamentowca przy ul. Podleśnej 39/41

W tej chwili brak pozwolenia na budowę. Inwestor przedstawił projekt, są przekroczone gabaryty. Spółdzielnia złożyła protest przeciwko budowie. Urząd Wojewódzki rozpatruje odwołania.

- strona internetowa Spółdzielni

Do końca czerwca będzie uruchomiona nowa strona internetowa.

- przegląd pomieszczeń dodatkowych

Dokonano inwentaryzacji tych pomieszczeń, sprawa będzie przedstawiona Radzie Nadzorczej.

- wynajem piwnicy w pawilonie

Wielu potencjalnych najemców narzeka na trudności komunikacyjne. Należałoby zastanowić się nad zainstalowaniem windy.

- lokal biurowy w budynku 14

Lokal został wynajęty firmie S.G. od kwietnia 2008 r. Z przyczyn losowych firma jest w stanie likwidacji. Złożone wypowiedzenie kończy się 31 sierpnia br. z możliwością wcześniejszego opuszczenia lokalu.

Lokal został zgłoszony do 3 agencji nieruchomości.

- świadectwa energetyczne

Wykonano świadectwa energetyczne dla wszystkich lokali.

- termoizolacja i elewacja budynków

Opracowano audyty energetyczne bilansu ciepła i opłacalności termoizolacji.

Koszt termoizolacji i odnowienia elewacji wyniósłby 300 tys. zł. za 1 budynek.

Wg audytu oszczędność kosztów energii cieplnej wyniosłaby po wykonaniu termoizolacji 12 tys. zł. rocznie, a zwrot nakładów nastąpiłby w ciągu 25 lat.

Na inwestycję tę trzeba by zaciągnąć kredyt bankowy.

- remont chodników

Wymiana chodników na 3 ciągach między furtką, wejściem do budynku i przeciwległą furtką kosztowałaby 50 tys. zł.

- wydzielenie odrębnej własności lokali mieszkalnych

Firma geodezyjna wykonała inwentaryzację wszystkich lokali. Każdy z członków Spółdzielni otrzymał rzuty lokalu i potwierdził otrzymaną dokumentację.

Urząd Gminy wystawił zaświadczenie, że lokale są samodzielne i mogą być wydzielone.

Dotychczas wpłynęły 4 wnioski o wydzielenie. Trzeba będzie sporządzić akty notarialne dla wydzielonych lokali. Zarząd przygotowuje projekt uchwały.

- odpis na fundusz remontowy

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej z 2008 r. od 1 lipca 2009 r. należy podnieść odpis na fundusz remontowy o 0,25 zł/m².

10. Rozpoczęto dyskusję.

Z uwagi na ważność sprawy postanowiono rozpocząć od wydzielenia odrębnej własności.

Na liczne pytania i wątpliwości uczestników odpowiedział pan mecenas Jeżółkowski.

Poinformował, że nie ma obowiązku odrębnej własności. Spółdzielnia będzie istniała, dopóki będzie chociaż jeden członek. Jeśli wszystkie lokale się wydziela może być spółdzielnia lub wspólnota.

Po przekształceniu będzie założona księga wieczysta. Właściciel będzie posiadał lokal i część gruntu, nie będzie posiadał własności do pawilonu i lokalu biurowego – one pozostają własnością Spółdzielni. Spółdzielnia będzie sprawowała zarząd nad wydzielonymi lokalami.

Osoba o przekształconej własności może być członkiem Spółdzielni, lub z niej wystąpić. W tym drugim przypadku nie korzysta z pożytków Spółdzielni.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest nieprecyzyjna, jeśli chodzi o określenie nieruchomości. W naszym przypadku musimy dążyć do stwierdzenia nieruchomości wielobudynkowej. W przeciwnym wypadku, do budynku byłby przypisany określony pożytek i przychody byłyby różne dla każdej jednobudynkowej nieruchomości, a zatem i stawki czynszowe byłyby inne w każdym budynku. Argumentem na wystąpienie o nieruchomość wielobudynkową jest wspólny pawilon i parking.

Zarząd musi podjąć uchwałę o ustanowieniu odrębnej własności w ramach nieruchomości wielobudynkowej lub jednobudynkowej i poinformować o tym członków Spółdzielni. Notariusze nie są chętni do spisywania aktów dla nieruchomości wielobudynkowych.

Pan prezes Woźniak widzi szansę na sporządzenie aktów w cenie ok. 1,2 tys. zł. za lokal. Podjęto uchwałę nr 3 o zobowiązaniu Zarządu do ustanowienia odrębnej własności lokali w ramach nieruchomości wielobudynkowej / zał. nr 6/.

Kolejną sprawą w dyskusji były plany remontów w Spółdzielni. Dyskutowano, czy ocieplać budynki, czy tylko odnowić elewację. Jednak zarówno termoregulacja, jak i odnowienie przekraczają możliwości finansowe Spółdzielni. Trzeba by zaciągnąć kredyt bankowy. Na to nie wyrażono zgody. Poruszono sprawę możliwości sprzedaży lokalu biurowego w budynku 14. Przewodniczący Rady Nadzorczej wyjaśnił, że sprawa była rozważana, ale uznano, że najem jest korzystniejszy.

Podjęto decyzję /8 głosów za, 7 przeciw i 6 wstrzymujących się/ o położeniu nowych chodników na 3 ciągach między furtkami, wejściami do budynków i przeciwległymi furtkami.

Postanowiono założyć na miesięczny okres próbny filtr do wody w budynku 12. Pan prezes Woźniak poinformował, że będzie wykonany przegląd instalacji elektrycznej w lokalach.

Pani Rojek zgłosiła konieczność przeglądu dachu w budynku 12.

Pani Brajczewska-Fischer poinformowała, że w jej mieszkaniu pęka ściana na skutek remontu w lokalu 25. Pan Woźniak powiedział, że nie było wyburzania ścian nośnych, a przeprowadzony remont nie zagraża konstrukcji. Będzie powołana komisja, która to zbada.

Zebranie zakończono.

Sekretarz zebrania

Joanna Świdarska

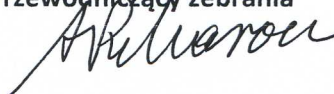
Załączniki:

1. Porządek zebrania
2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej
3. Sprawozdanie Zarządu
4. Sprawozdanie finansowe /bilans i rachunek zysków i strat/
5. Uchwały nr 1 i 2 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
6. Uchwała nr 3 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

Uchwała nr 1
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”
w dniu 24 czerwca 2009 r.

Przyjęto bilans Spółdzielni na 31 grudnia 2008 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 3.957.120,02 zł. oraz rachunek zysków i strat z zyskiem netto 120.499,81 zł.

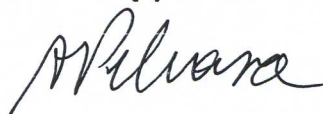
Przewodniczący zebrania



Uchwała nr 2
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”
w dniu 24 czerwca 2009 r.

Zysk netto w kwocie 23.289,05 zł. postanowiono przeznaczyć na pokrycie straty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a pozostałą część w kwocie 97.210,76 zł. przeznaczyć na fundusz remontowy.

Przewodniczący zebrania



Uchwała nr 3

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”
w dniu 24 czerwca 2009 r.**

W związku z tym, że budynki spółdzielni posadowione są w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd do ustanowienia odrębnej własności lokali w ramach nieruchomości wielobudynkowej.

za zgodności
ofy