

## Protokół

**z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” z dnia  
23.06.2016 r.**

**Walne Zgromadzenie obejmowało członków posiadających prawa do lokali  
mieszkalnych i garaży w nieruchomościach położonych przy ul. Perkuna 52, 54, 56, 58 w  
Warszawie**

Z ogólnej liczby 173 członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu  
uczestniczyło 20 osób.

**Walne Zgromadzenie zostało zwołane w oparciu o § 49 ust. 1 Statutu Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Perkun”**

1. Otwarcie Zebrania i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji: a) skrutacyjnej,  
b) wnioskowej.
4. Przedstawienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2015.
5. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2015.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015.
7. Przedstawienie wniosków polustracyjnych.
8. Przedstawienie zmian w Statucie.
9. Dyskusja w sprawach: ad. 4, 5, 6, 7 i 8.
10. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - 10.1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu,
  - 10.2. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej,
  - 10.3. zatwierdzenia sprawozdania finansowego,
  - 10.4. udzielenia absolutorium dla członka Zarządu,
  - 10.5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać,
  - 10.6. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2015 na zwiększenie funduszu remontowego oraz funduszu zasobowego.
  - 10.7. przyjęcia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za lata 2012 do 2015.
  - 10.8. przyjęcia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”
11. Uzupełniające wybory do Rady Nadzorczej.
12. Przedstawienie sprawy podziału działki ewidencyjnej nr 42/4, położonej przy ul. Perkuna 52 w Warszawie (plac zabaw) i przeprowadzenie dyskusji na ten temat.
13. Przyjęcie wniosków.
14. Zamknięcie obrad

## Ad. 1

### Otwarcie Zebrania i wybór Prezydium

Zebranie otworzyła Prezes Zarządu Pani Beata Pienta - powitała wszystkich przybyłych na Walne Zgromadzenie w imieniu Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

**Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Grzegorz Janasik** - poprosił o zgłaszanie kandydatur do Prezydium.

Na Przewodniczącego Zebrania zaproponowano kandydaturę Pana Grzegorza Janasika

#### Głosowanie:

za – 16                                przeciwnych – 0                wstrzymujących się – 1

Na Sekretarza zaproponowano kandydaturę Pana Grzegorza Zdebika

#### Głosowanie:

za – 16                                przeciwnych – 0                wstrzymujących się – 1

Na Asesora zaproponowano kandydaturę Pani Bożeny Gerek-Trzczińskiej

#### Głosowanie:

za – 16                                przeciwnych – 0                wstrzymujących się – 1

## Ad. 2

### Przyjęcie porządku obrad.

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – przeczytał porządek obrad oraz żądanie ze strony Zarządu Spółdzielni zamieszczenia w porządku obrad następującego punktu:

Działając jako Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” na podstawie art. 8<sup>3</sup> ust. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) oraz § 49 ust. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” składam wniosek o zamieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia wyznaczonego na dzień 23 czerwca 2016 r. w części po przedstawieniu sprawy podziału działki ewidencyjnej 42/4 położonej przy ul. Perkuna 52 w Warszawie (plac zabaw) i przeprowadzenie dyskusji na ten temat (pkt 12), punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości położonej przy ul. Perkuna 52 w Warszawie.

W załączeniu przedkładam projekt uchwały.

Podpisano – Beata Pienta, Prezes Zarządu.

**Głosowanie za przyjęciem porządku obrad w wersji pierwotnej bez zamieszczania w porządku obrad żądania ze strony Zarządu Spółdzielni**

#### Głosowanie:

za – 16                                przeciwnych – 0                wstrzymujących się – 1

Porządek obrad został przyjęty.





### Ad. 3

Wybór Komisji: a) skrutacyjnej,  
b) wnioskowej

Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik zaproponował połączenie Komisji Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej .

Głosowanie nad połączeniem Komisji Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej:

za – 17                                      przeciwnych – 0                                      wstrzymujących się – 1

Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – poprosił o zgłaszanie kandydatur do Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej

Do Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej zgłoszono kandydaturę Pani Urszuli Krawiec i Pana Marcina Markiewki.

Głosowanie nad wyborem Pani Urszuli Krawiec do Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej:

za – 17                                      przeciwnych – 0                                      wstrzymujących się – 1

Głosowanie nad wyborem Pana Marcina Markiewki do Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej:

za – 17                                      przeciwnych – 0                                      wstrzymujących się – 1

### Ad. 4

Przedstawienie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2015.

Prezes Zarządu Pani Beata Pienta – przedstawiła najważniejsze punkty zawarte w sprawozdaniu Zarządu informując zgromadzonych że sprawozdanie w pełnej wersji zostało wyłożone w siedzibie Spółdzielni od dnia 01.06.2016r. oraz że jest dostępne na stronie [www. smperkun.pl](http://www.smperkun.pl)

#### **I. WPROWADZENIE**

Stosownie do postanowień o których mowa w art. 49 ust.1 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku z póź. zm. oraz art.38 § 1 ust. 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z póź. zm., Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2015 rok i sytuację ekonomiczną Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2015 r.

W 2015 r. realizowano zadania określone w rocznym planie gospodarczo – finansowym oraz planie remontów ze szczególnym naciskiem na efektywność i skuteczność obsługi administracyjnej mieszkańców przy jednoczesnym ograniczaniu kosztów zarządzania nieruchomościami i eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Nie wystąpiły żadne zjawiska negatywne, które miałyby bezpośredni wpływ na sytuację finansową Spółdzielni. Działalność Spółdzielni i jej zdolność płatnicza oraz stan środków finansowych były dobre i pomyślnie rokują na kontynuację działalności w roku 2016 i w latach następnych.

#### **II. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA**

W oparciu o art. 48 ustawy – Prawo Spółdzielcze i zgodnie z § 63 statutu z 2010r.

W roku 2015 Zarząd SM "Perkun" pracował w składzie:

Beata Pienta – Prezes Zarządu – zatrudniona na umowę o pracę w pełnym wymiarze godzin.

Sprawy administrowania i zarządzania zasobami Spółdzielni Zarząd powierzył na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością :

- IP HOME Andrzej Panecki od 01.10.2014 r.



- Administrator Wiesław Kowalczyk – od 01.12.2014 r. do 30.11.2015 r. zatrudniony na podstawie umowy o pracę w pełnym wymiarze.

**Prowadzenie ksiąg rachunkowych** - Maria Elżbieta Jagiełło we współpracy z Anną Bartosiak na podstawie umów o dzieło.

**Obsługa prawna** Spółdzielni w roku 2015 była zapewniona przed sądem, organami administracji państwowej i samorządowej przez Kancelarię Igora Bąkowskiego na podstawie umowy o obsługę prawną z dnia 29 marca 2012r.

**Sprawami członkowsko – mieszkaniowymi** i przygotowaniem do ustanowienia odrębnej własności, przygotowaniem Walnych Zgromadzeń zajmowała się p. Ewa Górniak na podstawie umowy zlecenia.

### III. SPRAWY ORGANIZACYJNO - CZŁONKOWSKIE

Sprowadzały się głównie do załatwiania spraw związanych z przyjęciem w poczet członków, sprzedażami, darowiznami, spadkobraniami oraz przeniesieniem na odrębną własność lokali. Według stanu na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” zrzeszała 169 członków. W roku 2015 w poczet członków została przyjęta 1 osoba.

W 2015 roku podobnie jak w roku ubiegłym powtórzyła się tendencja malejącego stanu liczebnego członków Spółdzielni. Głównym powodem jest brak woli wstąpienia w poczet Członków Spółdzielni przez osoby nabywające lokale mieszkalne na rynku wtórnym. Przypominamy, że osoby, które nabyły tytuł prawny do lokalu w Naszej Spółdzielni, a nie posiadają członkostwa, nie mają prawa do korzystania z pożytków.

### IV. DZIAŁANIA RADCY PRAWNEGO

Radca Prawny prowadził w 2015 roku bieżącą obsługę spółdzielni w sprawach prawnych, przede wszystkim obsługiwał organy statutowe Spółdzielni: Zarząd, Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie.

W ramach obsługi Zarządu w 2015 roku radca prawny opiniował umowy, występował z pismami w sprawach oraz opiniami, opracowywał na bieżąco dokumenty wewnętrzne spółdzielni, uczestniczył w sprawach sądowych.

### V. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

SM „Perkun” według stanu na dzień 31.12.2015 r. zarządzała 4 budynkami, w których znajduje się 201 lokali. Zasoby Spółdzielni wynosiły 16 123, 45 m<sup>2</sup>, w tym:

- Lokale mieszkalne 14 890,65 m<sup>2</sup>
- Lokale użytkowe 115,60 m<sup>2</sup>
- Garaże 1 117,20 m<sup>2</sup>

Specyfikacja Spółdzielni polega na prowadzeniu dwóch odrębnie rozliczanych działalności:

a) podstawowej, którą jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, **rozliczanej bezwynikowo**. Koszty tej działalności spółdzielnia pokrywa z opłat lokatorów, a różnica między opłatami a kosztami za rok obrotowy wpływa odpowiednio na wysokość opłat w roku następnym (**stanowi o tym art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych**).

b) pozostałej obejmującej wszystkie inne aktywności spółdzielni, a uzyskany z niej zysk po opodatkowaniu może zostać przeznaczony na cele określone przez Walne Zgromadzenie.

- wynik brutto na działalności gospodarczej spółdzielni wynosi 45 484,95 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych 9 433,00 zł
- wynik netto wynosi 36 051,95 zł.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- a) ewidencję i rozliczania przychodów oraz kosztów jej eksploatacji i utrzymania, a więc działalności podstawowej, w tym nieruchomości stanowiących lokale, mienie wspólne oraz części wspólne
- b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego



**Wynik z działalności SM Perkun za 2015rok. : Lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe i części wspólne.**

Wyszczególnienie	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	garaże	reklamy i schowki	RAZEM
A pow. użytkowa m2	14 890,65	115,60	1 117,20		16 123,45
B liczba osób	421,00	0,00	0,00		421,00
C liczba lokali	199,00	2,00	65,00		266,00

**BO**

1. Eksploat. podst. - BO 2015	271 615,09	4 864,31	27 959,60		304 439,00
<b>Razem BO</b>	<b>271 615,09</b>	<b>4 864,31</b>	<b>27 959,60</b>		<b>304 439,00</b>

**Przychody 2015r.**

1. Eksploatacja	275 339,22	2 364,54	20 526,00	36 400,00	334 629,76
2. Schowki	0,00	0,00	0,00	877,80	877,80
3. Utrzymanie czystości	101 852,16	790,68	7 643,04		110 285,88
4. Naprawy i przeglądy	60 756,96	1 928,28	6 013,32		68 698,56
5. Podatek od nieruchomości	15 276,12	3 211,44	1 221,24		19 708,80
6. Wieczyste użytkow. gruntów	75 784,92	749,04	6 055,38		82 589,34
7. Wieczyste użytkow. Gruntów - części wspólne	3 575,34	27,78	267,42		3 870,54
8. Ochrona	133 728,00	1 344,00	21 840,00		156 912,00
9. Wywóz nieczyst.	47 265,00	0,00	0,00		47 265,00
10. ZW i kanalizacja	231 812,97	1 217,89	0,00		233 030,86
11. CO	308 326,45	2 384,93	11 583,30		322 294,68
12. CW	165 745,29	181,50	0,00		165 926,79
13. Energia elektryczna	35 737,56	277,44	2 681,28	1 175,39	39 871,67
14. Fundusz Remontowy	403 397,88	0,00	0,00		403 397,88
<b>Razem Przychody roku</b>	<b>1 858 597,87</b>	<b>14 477,52</b>	<b>77 830,98</b>	<b>38 453,19</b>	<b>1 989 359,56</b>

**Koszty na 31.12.2015 r.**

1. Eksploatacja	307 405,06	2 383,62	29 891,15	0,00	339 679,83
2. Schowki					0,00
3. Utrzymanie czystości	90 976,92	717,30	6 825,42		98 519,64
4. Naprawy, przeglądy i konserwacje	85 257,28	6 174,12	7 211,26		98 642,66
5. Podatek od nieruchomości	14 311,00	2 767,00	1 140,00		18 218,00
6. Wieczyste użytkow. Gruntów w tym:	59 644,37	677,96	4 809,93		65 132,26
7. Wieczyste użytkow. Gruntów - części wspólne	0,00	0,00	0,00		0,00
8. Ochrona	122 437,43	1 230,52	19 996,05		143 664,00
9. Wywóz nieczystości	47 265,00	0,00	0,00		47 265,00
10. ZW i kanalizacja	253 389,28	651,44	0,00		254 040,72
11. CO	308 326,45	2 384,93	11 583,30		322 294,68
12. CW	165 745,29	181,50	0,00		165 926,79
13. Energia elektryczna	18 577,82	296,63	2 195,62		21 070,07
14. Fundusz Remontowy	403 397,88	0,00	0,00		403 397,88
<b>Razem Koszty roku</b>	<b>1 876 733,78</b>	<b>17 465,02</b>	<b>83 652,73</b>	<b>0,00</b>	<b>1 977 851,53</b>

**Wyniki na dn. 31.12.2015 r.**

1. Eksploatacja i konserwacja	239 549,25	4 845,23	18 594,45	36 400,00	299 388,93
2. Schowki				877,80	877,80
3. Utrzymanie czystości	10 875,24	73,38	817,62	0,00	11 766,24
4. Naprawy i przeglądy	-24 500,32	-4 245,84	-1 197,94	0,00	-29 944,10
5. Podatek od nieruchomości	965,12	444,44	81,24	0,00	1 490,80
6. Wieczyste użytkow. gruntów	16 140,55	71,08	1 245,45	0,00	17 457,08



7. Wieczyste użyt. Gruntów-części wspólne	3 575,34	27,78	267,42	0,00	3 870,54
8. Ochrona	11 290,57	113,48	1 843,95	0,00	13 248,00
9. Wywóz nieczyst.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. ZW i kanalizacja	-21 576,31	566,45	0,00	0,00	-21 009,86
11. CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. CW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Energia elektryczna	17 159,74	-19,19	485,66	1 175,39	18 801,60
14. Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem wyniki 31.12.2015 r.</b>	<b>253 479,18</b>	<b>1 876,81</b>	<b>22 137,85</b>	<b>38 453,19</b>	<b>315 947,03</b>

**Wyniki na poszczególne nieruchomości SM Perkun uzyskane na dzień 31.12.2015r. zbiorczo - lokale mieszkalne**

Wyszczególnienie	PERKUNA 52	PERKUNA 54	PERKUNA 56	PERKUNA 58	Razem
A pow. użytkowa m2	4 539,95	3 488,20	3 468,80	3 393,70	14 890,65
B liczba osób	143,00	86,00	95,00	97,00	421,00
C liczba lokali	70	43	43	43	199

**BO**

1. Eksploat. podst. - BO 2015	106 723,08	85 578,18	44 065,68	35 248,15	271 615,09
<b>Razem BO</b>	<b>106 723,08</b>	<b>85 578,18</b>	<b>44 065,68</b>	<b>35 248,15</b>	<b>271 615,09</b>

**Przychody 2015r.**

1. Eksploatacja	68 645,16	58 303,02	69 793,02	78 598,02	275 339,22
2. Utrzymanie czystości	31 053,48	23 859,00	23 726,76	23 212,92	101 852,16
3. Naprawy i przeglądy	18 523,80	14 233,08	14 153,16	13 846,92	60 756,96
4. Podatek od nieruchomości	5 992,92	3 579,48	3 110,16	2 593,56	15 276,12
5. Wieczyste użytkow. gruntów	29 418,78	17 572,02	15 267,42	13 526,70	75 784,92
6. Wieczyste użytkow. Gruntów - części wspólne	1 090,02	837,78	832,74	814,80	3 575,34
7. Ochrona	47 040,00	28 896,00	28 896,00	28 896,00	133 728,00
8. Wywóz nieczyst.	15 957,00	9 792,00	11 244,00	10 272,00	47 265,00
9. ZW i kanalizacja	69 695,03	53 495,06	57 691,35	50 931,53	231 812,97
10. CO	98 617,52	72 991,81	68 580,26	68 136,86	308 326,45
11. CW	50 616,30	38 690,34	39 453,89	36 984,76	165 745,29
12. Energia elektryczna	10 895,88	8 371,68	8 325,12	8 144,88	35 737,56
13. Fundusz Remontowy	123 592,20	94 293,36	93 930,48	91 581,84	403 397,88
<b>Razem Przychody roku</b>	<b>571 138,09</b>	<b>424 914,63</b>	<b>435 004,36</b>	<b>427 540,79</b>	<b>1 858 597,87</b>

**Koszty na 31.12.2015 r.**

1. Eksploatacja	94 481,18	71 476,02	71 631,76	69 816,10	307 405,06
2. Utrzymanie czystości	27 736,23	21 310,74	21 196,53	20 733,42	90 976,92
3. Naprawy, przeglądy	23 443,68	27 721,93	17 326,71	16 764,96	85 257,28
4. Podatek od nieruchomości	5 651,00	3 145,00	2 869,00	2 646,00	14 311,00
5. Wieczyste użytkow. Gruntów w tym:	26 868,46	10 849,90	10 723,72	11 202,29	59 644,37
<b>7. Wieczyste użytkow. Gruntów - części wspólne</b>					<b>0,00</b>
6. Ochrona	43 068,44	26 456,33	26 456,33	26 456,33	122 437,43
7. Wywóz nieczystości	15 957,00	9 792,00	11 244,00	10 272,00	47 265,00
8. ZW i kanalizacja	78 923,41	57 048,34	63 500,87	53 916,66	253 389,28
9. CO	98 617,52	72 991,81	68 580,26	68 136,86	308 326,45
10. CW	50 616,30	38 690,34	39 453,89	36 984,76	165 745,29
11. Energia elektryczna	4 622,67	4 355,29	5 835,72	3 764,14	18 577,82
12. Fundusz Remontowy	123 592,20	94 293,36	93 930,48	91 581,84	403 397,88
<b>Razem Koszty roku</b>	<b>593 578,09</b>	<b>438 131,06</b>	<b>432 749,27</b>	<b>412 275,36</b>	<b>1 876 733,78</b>



**Wyniki na dn. 31.12.2015 r.**

1. Eksploatacja i konserwacja	80 887,06	72 405,18	42 226,94	44 030,07	239 549,25
3 Utrzymanie czystości	3 317,25	2 548,26	2 530,23	2 479,50	10 875,24
4. Naprawy i przeglądy	-4 919,88	-13 488,85	-3 173,55	-2 918,04	-24 500,32
5. Podatek od nieruchomości	341,92	434,48	241,16	-52,44	965,12
6. Wieczyste użytkow. gruntów	2 550,32	6 722,12	4 543,70	2 324,41	16 140,55
7. Wieczyste użyt. Gruntów-części wspólne	1 090,02	837,78	832,74	814,80	3 575,34
8. Ochrona	3 971,56	2 439,67	2 439,67	2 439,67	11 290,57
9. Wywóz nieczyst.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. ZW i kanalizacja	-9 228,38	-3 553,28	-5 809,52	-2 985,13	-21 576,31
11. CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. CW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Energia elektryczna	6 273,21	4 016,39	2 489,40	4 380,74	17 159,74
14. Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem wyniki 31.12.2015 r.</b>	<b>84 283,08</b>	<b>72 361,75</b>	<b>46 320,77</b>	<b>50 513,58</b>	<b>253 479,18</b>

**Wyniki na poszczególne nieruchomości SM Perkun uzyskane na dzień 31.12.2015r. zbiorczo – garaże**

Wyszczególnienie	GARAŻE 52	GARAŻE 54	GARAŻE 56	GARAŻE 58	Razem
A pow. użytkowa m2	364,50	253,60	258,60	240,50	1 117,20
B liczba osób					0,00
C liczba lokali	21	15	15	14	65
<b>BO</b>					
1. Eksploat. podst. - BO 2015	8 839,11	7 047,80	3 846,16	8 226,53	27 959,60
<b>Razem BO</b>	<b>8 839,11</b>	<b>7 047,80</b>	<b>3 846,16</b>	<b>8 226,53</b>	<b>27 959,60</b>
<b>Przychody 2015r.</b>					
1. Eksploatacja	5 511,90	4 230,12	5 213,70	5 570,28	20 526,00
2. Utrzymanie czystości	2 493,60	1 734,96	1 769,16	1 645,32	7 643,04
3. Naprawy i przeglądy	1 976,70	1 034,40	1 054,80	1 947,42	6 013,32
4. Podatek od nieruchomości	480,96	289,44	250,32	200,52	1 221,24
5. Wieczyste użytkow. gruntów	2 362,26	1 421,76	1 286,40	984,96	6 055,38
6. Wieczyste użytkow. Gruntów - części wspólne	87,18	60,72	61,92	57,60	267,42
7. Ochrona	7 056,00	5 040,00	5 040,00	4 704,00	21 840,00
8. CO	3 958,28	2 653,94	2 556,91	2 414,17	11 583,30
9. Energia elektryczna	874,80	608,64	620,64	577,20	2 681,28
<b>Razem Przychody roku</b>	<b>24 801,68</b>	<b>17 073,98</b>	<b>17 853,85</b>	<b>18 101,47</b>	<b>77 830,98</b>
<b>Koszty na 31.12.2015 r.</b>					
1. Eksploatacja	9 770,40	6 770,45	6 871,88	6 478,42	29 891,15
2. Utrzymanie czystości	2 226,93	1 549,29	1 579,89	1 469,31	6 825,42
3. Naprawy, przeglądy i konserwacje w tym:	2 921,90	1 951,58	1 226,19	1 111,59	7 211,26
4. Podatek od nieruchomości	453,00	254,00	231,00	202,00	1 140,00
5. Wieczyste użytkow. Gruntów w tym:	2 203,90	887,05	870,09	848,89	4 809,93
6. Ochrona	6 460,27	4 614,47	4 614,47	4 306,84	19 996,05
7. CO	3 958,28	2 653,94	2 556,91	2 414,17	11 583,30
8. Energia elektryczna	692,21	316,63	499,04	687,74	2 195,62
<b>Razem Koszty roku</b>	<b>28 686,89</b>	<b>18 997,41</b>	<b>18 449,47</b>	<b>17 518,96</b>	<b>83 652,73</b>
<b>Wyniki na dn. 31.12.2015 r.</b>					
1. Eksploatacja i konserwacja	4 580,61	4 507,47	2 187,98	7 318,39	18 594,45
2. Utrzymanie czystości	266,67	185,67	189,27	176,01	817,62



3. Naprawy i przeglądy	-945,20	-917,18	-171,39	835,83	-1 197,94
4. Podatek od nieruchomości	27,96	35,44	19,32	-1,48	81,24
5. Wieczyste użytkow. gruntów	158,36	534,71	416,31	136,07	1 245,45
6. Wieczyste użyt. Gruntów-części wspólne	87,18	60,72	61,92	57,60	267,42
7. Ochrona	595,73	425,53	425,53	397,16	1 843,95
8. CO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Energia elektryczna	182,59	292,01	121,60	-110,54	485,66
<b>Razem wyniki 31.12.2015 r.</b>	<b>4 953,90</b>	<b>5 124,37</b>	<b>3 250,54</b>	<b>8 809,04</b>	<b>22 137,85</b>

**Wyniki na poszczególne nieruchomości SM Perkun uzyskane na dzień 31.12.2015r. zbiorczo – lokale użytkowe**

Wyszczególnienie	LU PERKUNA 52	LU PERKUNA 58	Razem
A pow. użytkowa m2	38,90	76,70	115,60
B liczba osób			0,00
C liczba lokali	1	1	2
<b>BO</b>			
1. Eksploat. podst. - BO 2015	3 452,91	1 411,40	4 864,31
<b>Razem BO</b>	<b>3 452,91</b>	<b>1 411,40</b>	<b>4 864,31</b>
<b>Przychody 2015r.</b>			
1. Eksploatacja	588,18	1 776,36	2 364,54
2. Schowki			0,00
2. Utrzymanie czystości	266,04	524,64	790,68
3 Naprawy i przeglądy	648,90	1 279,38	1 928,28
4. Podatek od nieruchomości	1 080,69	2 130,75	3 211,44
5. Wieczyste użytkow. gruntów	252,06	496,98	749,04
6. Wieczyste użytkow. Gruntów - części wspólne	9,36	18,42	27,78
7.Ochrona	672,00	672,00	1 344,00
9. Wywóz nieczyst.	0,00	0,00	0,00
8. ZW i kanalizacja	1 217,89	0,00	1 217,89
9. CO	844,98	1 539,95	2 384,93
10. CW	181,50	0,00	181,50
11. Energia elektryczna	93,36	184,08	277,44
14. Fundusz Remontowy			0,00
<b>Razem Przychody roku</b>	<b>5 854,96</b>	<b>8 622,56</b>	<b>14 477,52</b>
<b>Koszty na 31.12.2015 r.</b>			
1. Eksploatacja	779,35	1 604,27	2 383,62
2. Utrzymanie czystości	248,70	468,60	717,30
3. Naprawy, przeglądy i konserwacje	4 959,36	1 214,76	6 174,12
- części wspólne	12,55	24,75	37,30
- naprawy i przeglądy	83,60	89,99	173,59
- konserwacje bieżące	4 863,21	1 100,02	5 963,23
- materiały i narzędzia			0,00
4. Podatek od nieruchomości	941,00	1 826,00	2 767,00
- części wspólne			0,00
5. Wieczyste użytkow. Gruntów w tym:	235,20	442,76	677,96
7. Wieczyste użytkow. Gruntów - części wspólne			0,00
6. Ochrona	615,26	615,26	1 230,52



9. Wywóz nieczyst.			0,00
7. ZW i kanalizacja	470,31	181,13	651,44
8. CO	844,98	1 539,95	2 384,93
9. CW	181,50	0,00	181,50
10. Energia elektryczna	77,28	219,35	296,63
<b>14. Fundusz Remontowy</b>			<b>0,00</b>
<b>Razem Koszty roku</b>	<b>9 352,94</b>	<b>8 112,08</b>	<b>17 465,02</b>
<b>Wyniki na dn. 31.12.2015 r.</b>			
1. Eksploatacja	3 261,74	1 583,49	4 845,23
2 Utrzymanie czystości	17,34	56,04	73,38
3. Naprawy i przeglądy	-4 310,46	64,62	-4 245,84
4. Podatek od nieruchomości	139,69	304,75	444,44
5. Wieczyste użytkow. gruntów	16,86	54,22	71,08
6. Wieczyste użyt. Gruntów-części wspólne	9,36	18,42	27,78
7. Ochrona	56,74	56,74	113,48
9. Wywóz nieczyst.	0,00	0,00	0,00
8. ZW i kanalizacja	747,58	-181,13	566,45
9. CO	0,00	0,00	0,00
10. CW	0,00	0,00	0,00
11. Energia elektryczna	16,08	-35,27	-19,19
14.Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00
<b>Razem wyniki 31.12.2015 r.</b>	<b>-45,07</b>	<b>1 921,88</b>	<b>1 876,81</b>

#### Koszty utrzymania mienia wspólnego na dzień 31.12.2015 r.

	Przychody	Koszty
Opłata za korzystanie z placu zabaw (przedszkole Tygrysek)	4 000,00	
Wieczyste użytkowanie	3 870,54	5 299,80
Podatek od nieruchomości		494,00
Oświetlenie zewnętrzne (26 lamp)		5 516,35
Oświetlenie zewnętrzne (2 lampy)-plac zabaw		424,38
Piasek do piaskownicy		725,70
Przeгляд placu zabaw		799,50
Zimna woda do podlewania placu zabaw		131,54
Konserwacja i naprawy placu zabaw		2 036,47
Konserwacja pozostałego mienia wspólnego (furtki, bramy, drogi)		2 661,20
<b>Razem koszty mienia wspólnego na 31.12.2015 r.</b>	<b>7 870,54</b>	<b>18 088,94</b>

Koszty części wspólnych oprócz podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego rozliczane są w pozycjach: „eksploatacja” i „naprawy i przeglądy”

#### Koszty z działalności ( GZM ) z wyłączeniem mediów . Analiza porównawcza za lata 2012 - 2015

Lp.	Rodzaj działalności	Koszty 2012	Koszty 2013	Koszty 2014	Koszty 2015
1	Eksploatacja podstawowa	318 451,76	302 416,91	347 940,30	339 679,83
2	Podatek od nieruchomości	18 840,00	18 852,00	18 407,00	18 218,00



2	Wieczyste użytkowanie	76 497,82	74 436,00	54 636,00	65 132,26
3	Energia elektryczna	30 036,24	30 353,90	16 637,83	21 070,07
4	Naprawy i przeglądy	49 259,90	44 604,98	62 056,91	98 642,66
5	Utrzymanie czystości i odśnieżanie dachów	90 418,97	90 309,67	98 519,64	98 519,64
6	Wywóz nieczystości	56 124,17	43 424,28	47 925,00	47 265,00
7	Ochrona	143 664,00	143 900,16	143 664,00	143 664,00
	<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>783 292,86</b>	<b>741 905,22</b>	<b>789 786,68</b>	<b>832 191,46</b>

W roku 2015 zaobserwowano wzrost kosztów działalności podstawowej o 5,37% w porównaniu do roku 2014.

Wzrost kosztów w roku 2015 spowodowany był:

- dodatkowymi opłatami dotyczącymi uregulowania gruntu działki 41/5 przy ul. Perkuna 52 tj.
  - opłatą z tytułu bezumownego użytkowania gruntu,
  - kosztami wykonania dwóch operatów szacunkowych
  - kosztami opłaty notarialnej dotyczącej umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste
- zwiększeniem nakładu środków na utrzymanie bieżące nieruchomości, w których przeważały koszty napraw i przeglądów m.in.:
  - usługa montażu dodatkowych układów pomiarowo – rozliczeniowych w celu odrębnego rozliczenia zużycia CO i CW na fakturze dostawcy to kwota 9 530,04 zł – całe zasoby
  - uzupełnienie izolacji centralnego ogrzewania to kwota 3 142,00 zł – całe zasoby
  - remont dachu (lokale użytkowe) to kwota 4 185,26 zł – Perkuna 52
  - naprawa ścian tynkiem silikonowym wiatrołapów to kwota 5 432,51 zł – Perkuna 54
  - zakup sztachet i wykonanie ogrodzenia to kwota 6 764,00 zł – Perkuna 54
  - zakup sztachet to kwota 2 000, 00zł – Perkuna 56

## VI. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywało się na podstawie planu remontów opracowanego dla całych zasobów mieszkaniowych na 2015 rok.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych na podstawie składanych ofert lub w drodze organizowanych przetargów.

W 2015 r działania związane z wykorzystaniem funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” koncentrowały się na:

- ukończeniu założonych wcześniej remontów dachów,
- utrzymaniu budynków w należyтым stanie technicznym zgodnym z prawem budowlanym
- działaniach wynikających z nakazu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego

W tabeli poniżej przedstawiono stan środków Funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 roku, pozostających do wykorzystania w przyszłych okresach rozliczeniowych obejmujący ustaloną narastającą różnicę między dotychczasowymi wpływami i wydatkami rozliczonymi z podziałem na poszczególne nieruchomości. Środki te wydatkowano zgodnie z planem remontowym na 2015 rok.



Wyszczególnienie	Perkuna 52	Perkuna 54	Perkuna 56	Perkuna 58	Razem
Powierzchnia lokali mieszkalnych	4 539,95	3 488,20	3 468,80	3 393,70	14 890,65
Powierzchnia garaży	364,50	253,60	258,60	240,50	1 117,20
<b>Razem powierzchnia</b>	<b>4 904,45</b>	<b>3 741,80</b>	<b>3 727,40</b>	<b>3 634,20</b>	<b>16 007,85</b>

<b>Bilans otwarcia na dzień 01.01.2015 r.</b>	<b>274 630,56</b>	<b>-24 347,80</b>	<b>-70 772,89</b>	<b>149 692,47</b>	<b>329 202,34</b>
Przychody – odpis	123 592,20	94 293,36	93 930,48	91 581,84	403 397,88
<b>Razem przychody 2015 + BO</b>	<b>398 222,76</b>	<b>69 945,56</b>	<b>23 157,59</b>	<b>241 274,31</b>	<b>732 600,22</b>

<b>Wydatki funduszu remontowego w tym:</b>	<b>616 686,79</b>	<b>10 300,62</b>	<b>16 001,09</b>	<b>51 301,74</b>	<b>694 290,24</b>
Wymiana poszycia dachu + płotki p. śniegowe + badanie termowizyjne	542 068,87			7 628,66	549 697,53
Wymiana poszycia dachu trafostracji	3 604,04	2 749,66	2 739,08	2 670,60	11 763,38
Remont murów przy garażach wraz z iniekcją naprawa kanał. odpływowych	6 342,78				6 342,78
Remont balkonów				28 676,55	28 676,55
Naprawa uszkodzonej elewacji: spękań, uzupeł. tynków	39 289,67		4 293,00	8 010,94	51 593,61
Przełożenie zapadniętej kostki brukowej i naprawa studzienki kanalizacyjnej	1 972,02	881,91	2 948,31	2 955,32	8 757,56
Nadzór inwestorski	23 409,41	1 089,77	6 020,70	1 359,67	31 879,55
Rezerwa na prace nieprzewidziane ( remont kanałów odpływowych )		5 579,28			5 579,28
<b>Bilans zamknięcia Funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r.</b>	<b>-218 464,03</b>	<b>59 644,94</b>	<b>7 156,50</b>	<b>189 972,57</b>	<b>38 309,98</b>

Przekroczone koszty na funduszu remontowym nieruchomości Perkuna 52 pokryte zostaną z naliczeń kolejnych okresów sprawozdawczych.

Sprawozdanie Finansowe za 2015 rok, wykazuje na dzień 31.12.2015 roku wynik dodatni na Funduszu Remontowym w wysokości 38 309,98zł. Dlatego Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie części nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 r. w kwocie 34 000,00zł na dofinansowanie Funduszu Remontowego.



## VII. UBEZPIECZENIE MAJĄTKU

Roczne polisy ubezpieczeniowe obejmują okres od 23 czerwca roku sprawozdawczego do 22 czerwca roku następnego. W 2015 roku została podtrzymana i kontynuowana polisa ubezpieczeniowa z PZU. Ubezpieczono majątek Spółdzielni i koszt polisy ubezpieczeniowej wyniósł 5 130,00 zł.

## VIII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Stan zaległości czynszowych ze wszystkich tytułów na dzień 31.12.2015 r. wynosi **183 178,58 zł.** ( spadek zaległości o 24,15 % w stosunku do 31.12.2014 r).

Poniższa tabela prezentuje stan zaległości w latach 2012-2015

Lp.	Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015
1.	Roczny wymiar opłat	1 979 044,01	2 198 537,68	2 049 744,88	1 989 359,56
2.	Stan zaległości w opłatach na 31 XII	232 130,21	282 427,22	241 526,40	183 178,58
3.	Poz. 2 do 1 w %	11,73	12,85	11,78	9,2
4.	Struktura zaległości w opłatach				
	- 1 miesięczne	20 398,58	25 748,02	13 115,59	11 223,00
	- 2 miesięczne	24 656,21	42 710,81	20 684,45	21 677,74
	- 3 miesięczne	29 484,52	39 623,72	15 516,89	12 131,03
	- 4 miesięczne	18 004,27	17 419,86	5 327,44	11 189,39
	- 5 miesięczne	20 915,31	15 168,15	2 445,71	5 871,82
	- powyżej 5 miesięcy	118 671,32	141 756,66	184 436,32	121 085,60
	Razem	232 130,21	282 427,22	241 526,40	183 178,58
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	107	164	88	111
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	8	1	6	2

W wyraźny sposób widać, że mamy do czynienia z malejącym poziomem zaległości wskazanym na systematyczną ich obniżkę. ze

### Zaległości na budynki:

PERKUNA 52			PERKUNA 54			PERKUNA 56			PERKUNA 58		
ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa	ilość miesięcy	ilość lokali	zaległość podstawowa
od 0 do 1	21	3 283,41	od 0 do 1	18	3 012,45	od 0 do 1	10	2 746,92	od 0 do 1	8	2 180,22
od 1 do 2	8	4 837,18	od 1 do 2	4	2 878,64	od 1 do 2	5	4 946,78	od 1 do 2	7	9 015,14
od 2 do 3	1	1 370,07	od 2 do 3	1	2 228,53	od 2 do 3	1	3 455,62	od 2 do 3	5	5 076,81
od 3 do 4	1	490,48	od 3 do 4	1	2 509,65	od 3 do 4	2	5 463,85	od 3 do 4	2	2 725,41
od 4 do 5	1	538,78	od 4 do 5			od 4 do 5			od 4 do 5	1	5 333,04
od 5 do 6			od 5 do 6			od 5 do 6	1	6 228,90	od 5 do 6	1	2 745,31
od 6 do 12	1	3 851,07	od 6 do 12			od 6 do 12	3	17 005,81	od 6 do 12	2	11 635,05
od 12 do 24			od 12 do 24	1	1 555,21	od 12 do 24			od 12 do 24		
od 24 do 36			od 24 do 36			od 24 do 36			od 24 do 36		
powyżej 36			powyżej 36	1	70 588,17	powyżej 36			powyżej 36		
sprawy sądowe			sprawy sądowe			sprawy sądowe	3	7 476,08	sprawy sądowe		
<b>RAZEM</b>	<b>33</b>	<b>14 370,99</b>	<b>RAZEM</b>	<b>26</b>	<b>82 772,65</b>	<b>RAZEM</b>	<b>22</b>	<b>47 323,96</b>	<b>RAZEM</b>	<b>26</b>	<b>38 710,98</b>



Spółdzielnia z tytułu nieterminowych wpłat wyegzekwowała odsetki od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości **8 189,51 zł**.

**Windykacja należności w SM „Perkun” prowadzona jest w trybie :**

- a) postępowań przedsądowych – wezwania do zapłaty, rozmowy, raty, ugody,
- b) postępowań sądowych – występowanie na drogę sądową - nakaz zapłaty,
- c) postępowań przedkomorniczych – wezwania informujące o posiadaniu nakazu zapłaty, propozycje spotkań celem ustalenia spłaty w ratach,
- d) postępowań komorniczych - przekazanie sprawy do egzekucji z ruchomości i nieruchomości dłużnika.

Mieszkańcy o niskich dochodach są informowani o możliwości korzystania z dopłat do „czynszu” w formie dodatków mieszkaniowych oraz doraźnej pomocy z Ośrodka Pomocy Społecznej.

**Zestawienie spraw sądowych za 2015r**

Klient	Druga strona	Sprawa	Sygnatura	Ostatnie działania	Termin rozprawy
Perkun	MSM Nowy Dom 82/Skarb Państwa	o zapłatę	I C 869/11	Skarb Państwa pozwał MSM "Nowy Dom 82" o zapłatę kwoty w wysokości 204.576,53 zł. W trakcie procesu Skarb Państwa złożył wniosek o dopozwanie Spółdzielni. W dniu 24 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga wydał wyrok, w którym zasądził od MSM "Nowy Dom 82" na rzecz Skarbu Państwa kwotę 135.186,35 zł, oddalił powództwo wobec Spółdzielni, zasądził od Skarbu Państwa na rzecz Spółdzielni zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7200 zł. Wyrok jest nieprawomocny. MSM "Nowy Dom" złożyła apelację od wyroku, która została oddalona. Sprawa jest częściowo powiązana ze sprawą o sygn. II Nc 263/15 toczącą się przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie.	<b>Zakończona</b> Sąd uznał, że Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności
Perkun	Perkuna 56	o zapłatę	II C 1338/12 (Perkun p-ko właścicieli)	W tej sprawie Spółdzielnia dochodziła zapłaty od właściciela kwoty w wysokości 7263,06 zł z tytułu części nie zapłaconych opłat eksploatacyjnych za okres od czerwca 2009 r. do marca 2012 r. Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego księgowego. Na termin w dniu 6 czerwca br. biegły się nie stawił oraz nie przesał do sądu opinii uzupełniającej. Sąd ukarał biegłego grzywną w wysokości 500 zł. Spółdzielnia złożyła wniosek o zmianę biegłego, sąd postanowił podjąć decyzje w tym zakresie na posiedzeniu niejawnym. Sąd umorzył postępowanie z powodu zapłacenia całej dochodzonej przez	<b>Zakończona</b> spraw została umorzona z powodu zapłacenia całej kwoty.



				Spółdzielnie kwoty.	
Perkun	Perkuna 56	o ustalenie	IV Ca 948/13 dawna II C 74/10	Powód złożył pozew, w którym zakwestionował opłaty przyjęte w uchwale RN z dnia 25 stycznia 2010 r. Wyrokiem z dnia 9 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi Południe oddalił powództwo. Powód od tego wyroku wniósł apelację z dnia 15 lutego 2013 r., którą Sąd Okręgowy Warszaw-Praga wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2014 r. oddalił.	<b>Zakończona</b> Sąd przychylił się do stanowiska Spółdzielni.
Perkun	Perkuna 54	o zapłatę	II C 101/16	Spółdzielnia wniosła pozew o zapłatę do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie w dniu 8 stycznia 2016 r.	<b>W toku</b>
Perkun	Perkuna 54	o zapłatę	I Nc 273/15	Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie wydał w dniu 30 kwietnia 2015 r. nakaz zapłaty. Nakazowi zapłaty nadana została klauzula wykonalności i Spółdzielnia wszczęła postępowanie egzekucyjne. Następnie pozwana wniosła sprzeciw wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu. Sąd przywrócił termin do wniesienia sprzeciwu. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na sprzeciw.	<b>W toku</b>
Perkun	Perkuna 56	egzekucyjna	KM 4231/15	Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Nakaz uprawomocnił się w kwietniu 2015 r. Spółdzielnia po nadaniu klauzuli wykonalności temu nakazowi wszczęła postępowanie egzekucyjne, które trwa do chwili obecnej. Sprawa prowadzona jest przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi w Warszawie Marcina Wrześniewskiego, za sygn. KM 4231/15	W toku dłużnik zapłacił część egzekwowanej kwoty.



Perkun	Atrium	administracyjna	UD-VI-WAB-U.6730.92.2015.MWR	Do Urzędu m.st. Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa wpłynął wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przesunięciu drogi publicznej, to jest ul. Perkuna od strony graniczącej z centrum handlowym Promenada. Na chwilę obecną przygotowany jest projekt decyzji o warunkach, który zostanie przesłany do jednostki opracowującej projekt planu miejscowego w celu sprawdzenia czy decyzja będzie zgodna z jego założeniami. Następnie przeprowadzone zostaną wymagane uzgodnienia i ostatecznie wydana zostanie decyzja.	W toku
Perkun	Właściciele Perkuna 54,56 ( 5 osób)	o uchylenie uchwał	<b>II C 935/14</b>	W Sądzie okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie złożony został pozew o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia z 24 czerwca 2014 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz przeznaczenie nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów uregulowania tytułu prawnego do gruntu składającego się z działki 41/5. Sąd udzielił zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew oraz zażalenie na postanowienie o zabezpieczeniu. Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie Spółdzielni. Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy zamknął rozprawę i odroczył ogłoszenie wyroku do dnia 17 grudnia 2015 r. Sąd oddalił powództwo w całości uznając, że uchwały są zgodne z prawem. Wyrok jest nieprawomocny, powodowie wnieśli o sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku, co może sugerować, że zamierzają wnieść apelację.	W toku , Sąd pierwszej instancji uznał za prawidłowe stanowisko Spółdzielni. Wyrok został zaskarżony.
Perkun	Perkuna 58 ( 2 osoby)	o stwierdzenie nieważności uchwał	<b>II C 923/14</b>	W Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie złożony został pozew o stwierdzenie nieważności uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o nr 1-7 z 24 czerwca 2014 r. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew oraz dalsze pisma procesowe wnosząc o oddalenie powództwa. Na rozprawie dniu 12 stycznia 2016 r. stawili się świadkowie . Nie stawił się pełnomocnik powódki . Sąd postanowił odroczyć rozprawę.	W toku



Perkun	MSM Nowy Dom 82	o zapłatę	<b>II Nc 263/15</b>	MSM Nowy Dom 82 wezwała Spółdzielnię do zapłaty kwoty 247.095,52 zł. Prawdopodobnie jest to kwota zapłacona przez MSM Nowy Dom 82 na rzecz Skarbu Państwa w związku z przegraniem sprawy z powództwa Skarbu Państwa przeciwko MSM Nowy Dom 82 i Spółdzielni, tocząca się za sygn. I C 869/11 (patrz. wyżej). MSM Nowy Dom 82 złożyła przeciwko Spółdzielni pozew do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga. Spółdzielnia złożyła odpowiedź na pozew. Na chwilę obecną nie wyznaczono terminu rozprawy.	W toku
--------	-----------------------	-----------	---------------------	---	--------

### IX. INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 9 964 652,30 zł.

Spółdzielnia w 2015 r. uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w GZM w wysokości 18 135,91 zł. SM „Perkun” osiągnęła zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 36 051,95 zł z przeznaczeniem na zwiększenie funduszu remontowego w kwocie 34 000,00 zł oraz na zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 2 051,95 zł.

Spółdzielnia realizuje na bieżąco wszystkie płatności wobec dostawców mediów oraz budżetu Państwa, nie jest obciążona odsetkami ani kredytami. Spółdzielnia posiada płynność finansową, pełną zdolność do wywiązywania się z zobowiązań w momencie ich wymagalności, należności i stan środków pieniężnych przekracza zobowiązania.

#### Środki pieniężne - stan na 31.12.2015r.

1.	Środki pieniężne w banku w tym:	
a)	Rachunek bieżący	636 297,15
b)	Lokata krótkoterminowa	0,00
	<b>Ogółem stan środków pieniężnych</b>	<b>636 297,15</b>

Lokowanie środków pieniężnych na rachunku pozwoliło na uzyskanie przychodu finansowego w wysokości 14 473,04 zł. (odsetki bankowe).

Szczegółowe wyjaśnienia w sprawozdaniu finansowym.

### X. PRZEKSZTAŁCENIA WŁASNOŚCIOWE I USTALENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI

W 2015 roku Spółdzielnia kontynuowała proces ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz członków i osób nie będących członkami. W 2015 roku zrealizowano 1 wniosek. Proces przenoszenia lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w odrębną własność wraz z ułamkowym udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu trwa nadal w miarę napływających wniosków.

#### Zestawienie lokali wyodrębnionych w latach 2009 – 2015

Powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach	Prekuna 52		Prekuna 54		Prekuna 56		Prekuna 58	
	lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	garaże (m <sup>2</sup> )	lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	garaże (m <sup>2</sup> )	lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	garaże (m <sup>2</sup> )	lokale mieszkalne (m <sup>2</sup> )	garaże (m <sup>2</sup> )
2009	0,00	0,00	357,80	18,10	1 112,70	68,90	832,90	37,30
2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2012	0,00	0,00	114,30	0,00	0,00	0,00	486,60	35,10



2013	0,00	0,00	202,40	0,00	0,00	0,00	0,00	16,10
2014	0,00	0,00	101,90	16,10	0,00	0,00	56,70	0,00
2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,70	0,00
<b>Razem powierzchnia lokali wyodrębnionych w latach 2009-2015</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>776,40</b>	<b>34,20</b>	<b>1 112,70</b>	<b>68,90</b>	<b>1 432,90</b>	<b>88,50</b>
<b>całkowita powierzchnia lokali</b>	<b>4 539,95</b>	<b>364,50</b>	<b>3488,2</b>	<b>253,60</b>	<b>3 468,80</b>	<b>258,60</b>	<b>3 393,70</b>	<b>240,50</b>
<b>wskaźnik lokali wyodrębnionych do powierzchni całkowitej lokali</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>22,26%</b>	<b>13,49%</b>	<b>32,08%</b>	<b>26,64%</b>	<b>42,22%</b>	<b>36,80%</b>

#### **XI. AKTUALNY STAN PRAWNY GRUNTU - PERKUNA 52**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” w dniu 31 sierpnia 2015 r. zawarła ze Skarbem Państwa umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz umowę sprzedaży własności budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, sporządzoną przez Krzysztofa Buka, notariusza w Warszawie. Przedmiotem tej umowy było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej numer 41/5, o powierzchni 622 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Perkuna 52 w Warszawie, objętej księgą wieczystą numer: WA6M/00487327/4. W tej umowie Spółdzielnia wniosła o połączenie ksiąg wieczystych numer: WA6M/00487327/4 oraz WA6M/00138777/2 (obejmującej działki numer 42/4 i 43 znajdujące się pod budynkiem numer 52).

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych zamknął księgę wieczystą numer: WA6M/00487327/4, a do księgi wieczystej numer: WA6M/00138777/2 przeniósł działkę ewidencyjną numer 41/5 wraz z fragmentem budynku na niej położonym. Na chwilę obecną nieruchomość, objęta księgą wieczystą numer WA6M/00138777/2, składa się z działek ewidencyjnych numer: 43, 42/4 i 41/5, o łącznej powierzchni 7.127 m<sup>2</sup>, na której położony jest budynek numer 52, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 4.943,35 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” zarządza czterema budynkami. Każdy z budynków położony jest na odrębnej nieruchomości. Nieruchomość pod budynkiem nr 52 ma powierzchnię 7.127 m<sup>2</sup>, na tym terenie znajdują się oprócz budynku 52 plac zabaw, drogi wewnętrzne, chodniki oraz brama wjazdowa. Z tych części nieruchomości korzystają wszyscy mieszkańcy Spółdzielni. Utrzymanie placu zabaw, dróg oraz bramy wjazdowej stanowi znaczny koszt. Istniejący podział nieruchomości został wprowadzony jeszcze za czasów, kiedy osiedlem mieszkaniowym Perkun administrowała Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”. Po wyodrębnieniu na własność lokalu w każdym z budynków (nr 54, 56 i 58) nie jest możliwa zmiana granic nieruchomości (pod tymi budynkami), bez zgody wszystkich mieszkańców danego budynku.

Spółdzielnia w 2016 r. złożyła do Biura Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Nieruchomości Skarbu Państwa wniosek o podzielenie działki ewidencyjnej nr 42/4 w części, w jakiej obejmuje ona plac zabaw oraz tereny zielone. Po wydzieleniu powstanie nowa działka, która będzie nową nieruchomością. Intencją Spółdzielni jest trwałe zagwarantowanie wszystkim mieszkańcom prawa do korzystania z placu zabaw i terenów zielonych oraz rozdzielenie kosztów utrzymania tych terenów.

#### **Podsumowanie**

Niniejsze sprawozdanie odzwierciedla aktualny stan prawny nieruchomości, ilość członków Spółdzielni, oraz zdarzenia gospodarczo - finansowe w 2015 roku. Kolejny rok pokazuje niewielkie zainteresowanie w ustanawianiu praw odrębnych własności.

Wyniki finansowe ujęte w sprawozdaniu potwierdzają prawidłowość funkcjonowania i zarządzania Spółdzielnią oraz jej dobrą i stabilną sytuację finansową.



Od wielu lat Spółdzielnia corocznie zwiększa środki finansowe na prace remontowe dbając o właściwy stan techniczny budynków.

Obecny Zarząd działający od pięciu lat, stabilnie zarządza zasobami Spółdzielni, kontynuując wyznaczone cele i program nakreślony przez Radę Nadzorczą. Celem nadrzędnym działających organów spółdzielczych jest i będzie dobro Członków Spółdzielni, utrzymywanie równego standardu nieruchomości pod względem technicznym jak i finansowym, poprzez podejmowanie wyważonych decyzji w planach rzeczowo - finansowych.

Wszystkim Członkom Spółdzielni, którzy przekazywali cenne swoje uwagi i spostrzeżenia oraz poświęcali swój czas dla spraw Spółdzielni należą się szczególne słowa uznania i podziękowania.

Dziękuję Członkom Rady Nadzorczej za dobrą współpracę, efektem której był kolejny rok zakończony dobrymi wynikami finansowymi.

**Pani Urszula Krawiec** - czy Spółdzielnia uzyskała na GZM nadwyżkę kosztów nad przychodami

**Prezes Zarządu Pani Beata Pienta** – tak uzyskała

**Grażyna Wnuk** - nie słyszałam, aby Pani Prezes mówiła coś na temat remontów w budynku Perkuna 56, który miał być w tym roku wyremontowany. Budynki Perkuna 52, 54, 58 były remontowane a nasz budynek nie może doczekać się remontu elewacji, czy w tym roku będzie to zrobione?

**Prezes Zarządu Pani Beata Pienta** – zaplanowany jest remont opaski i cokołów dla Perkuna 56, obecnie przygotowujemy dokumentację .

**Pani Urszula Krawiec** – ze sprawozdania Zarządu wynika, że w chwili obecnej mamy sytuację taką, że na budynku Perkuna 52 jest o ponad 200 tysięcy przekroczony fundusz remontowy natomiast na Perkuna 58 mamy wirtualnie uzbierane 189 tysiące, wirtualnie gdyż te pieniądze zostały wykorzystane na remonty sąsiednich budynków. Czy w tej sytuacji, gdy na przestrzeni 5 lat wydatki na remonty w budynku Perkuna 58 były znacznie niższe niż na pozostałe budynki, a to znaczy, że remonty pozostałych budynków były w znacznej części finansowane z funduszy budynku Perkuna 58, czy nie należy podwyższyć czynszów w pozostałych budynkach poza Perkuna 58. To są kolejne 2 lata kiedy nie możemy skorzystać ze swoich pieniędzy zgromadzonych na funduszu remontowym. Istnieje coś takiego jak wartość pieniądza w czasie. Jako mieszkaniowiec budynku Perkuna 58 życzyłabym sobie aby przyspieszyć termin wykonania prac w budynku Perkuna 58, tym bardziej, że dach pozostawia wiele do życzenia, wiem że są dokonywane prace bieżące zmierzające do tego aby uchronić budynek przed uszkodzeniami, gdyż są źle zrobione obróbki blacharskie, ale te doraźne prace są wykonywane z naszego funduszu remontowego, który jest przez nie pochłaniany. Jest to mało ekonomiczne działanie z punktu widzenia mieszkańca budynku Perkuna 58.

Proszę o ustosunkowanie do tego przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

**Prezes Zarządu Pani Beata Pienta** – jeśli chodzi o saldo funduszu remontowego - na 31.12.2015 r. w budynku Perkuna 58 była to kwota 189.972,5 zł. Budynek zbiera rocznie 91.581,84 raz 3 lata to daje kwotę 274.745 złotych plus saldo 189.972,57 - łącznie budynek będzie miał w 2018 roku 464 tysiące a prace obróbek blacharskich, kominów będą kształtowały się na poziomie ok. 600 tysięcy czyli budynek będzie miał niedobór ok. 150 tysięcy.

**Pani Urszula Krawiec** – czy nie można dociążyć czynszem pozostałych budynków, aby to stało się wcześniej, aby na przestrzeni tych dwóch lat nie wydawać pieniędzy na doraźne naprawy które pochłaniają dodatkowo nasz fundusz.

**Prezes Zarządu Pani Beata Pienta** – nie dokonujemy napraw chwilowych. Naszym celem jest wyremontowanie do 2018 roku wszystkich balkonów i sukcesywnie to robimy w każdym roku. W ubiegłym roku były wyremontowane dwa piony w budynku Perkuna 58 a w tym roku będzie wyremontowany jeden pion. Poprzez remonty balkonów i naprawę pęknięć na elewacji przygotowujemy budynek Perkuna 58 do remontu elewacji, są to niemałe kwoty. W tym roku przewidziane jest na



remonty ok 40 tysięcy dla budynku Perkuna 58, poza tym planujemy wymianę wodomierzy, te koszty będą ponoszone również na tym budynku.

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – mówimy o koszcie pieniądza w czasie, bo za 2 lata to co budynek Perkuna 58 pożyczycy będzie zdewaluowane, Rada Nadzorcza zastanowi się nad tym problemem.

**Księgowa Anna Bartosiak** – mówi Pani o finansowaniu budynku Perkuna 52, ale każdy budynek rozliczany jest indywidualnie wszystkie pieniądze wpływają na jedno konto, na koncie Spółdzielni jest ponad 600 tysięcy zł, dlatego nie można mówić o finansowaniu ze środków budynku Perkuna 58 budynku Perkuna 52.

**Sekretarz Zebrania Pan Grzegorz Zdebik** – jeśli mamy fundusz remontowy 600 tysięcy to nie możemy wydać miliona. Nie ma oddzielnego konta na fundusz remontowy i na bieżącą działalność. Jest określona kwota funduszu i w tej kwocie musimy się zamknąć aby nam wystarczyło. Niechętnie też płaciłbym wyższy fundusz remontowy.

**Główny Księgowy Pani Elżbieta Jagiełło** - trzeba zrozumieć, że 189 tysięcy to kwota do rozdysponowania przez budynek Perkuna 58. Budynek Perkuna 52 pożyczycy te pieniądze ale nie z budynku Perkuna 58.

## Ad. 5

### **Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za rok 2015**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** - odczytał sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

W roku 2015 Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”, podejmując decyzje zastrzeżone do kompetencji Rady, oraz nadzorując działalność Zarządu.

W pierwszej połowie roku 2015 Rada Nadzorcza działała w składzie 5 osobowym.

Od miesiąca lipca 2015 w wyniku przeprowadzonych wyborów, podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” w dniu 24 czerwca 2015 r., Rada Nadzorcza działa w składzie 6-cio osobowym.

Członkowie Rady Nadzorczej za pracę na rzecz Spółdzielni oraz za udział w spotkaniach Rady Nadzorczej nie pobierali wynagrodzenia.

W roku 2015 odbyło się 7 formalnych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których zostało podjętych 9 uchwał regulujących sprawy Spółdzielni.

W roku 2015 Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji sprawowała nadzór nad całokształtem działalności SM Perkun, dokonując bieżącej oceny działań Zarządu. Wspólnie z Zarządem podejmowała decyzje w zakresie poprawy gospodarności jak i kwestiach ekonomicznych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

W roku 2015 głównymi kierunkami działania Rady Nadzorczej były:

- Plan remontów, a w szczególności remont największego dachu tj. budynku nr 52,
- Kolejność wykonania prac remontowych, jako efekt ograniczonych zasobów finansowych, oraz zaleceń Państwowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego.
- Uregulowanie kwestii gruntu pod budynkiem nr 52.



- Plan gospodarczy na rok 2016,
- Dostosowanie wysokości opłat do realnych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z podziałem na poszczególne nieruchomości,
- Odzyskiwanie należności (windykacja), oraz zapewnienie płynności finansowej Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015 Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie, czego potwierdzeniem jest sprawozdanie finansowe za rok 2015, które wykazało dobry stan finansowy Spółdzielni, oraz pozytywna ocena przeprowadzonej lustracji.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 31 maja 2016 r. Rada Nadzorcza postanowiła rekomendować Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego SM Perkun za rok 2015, oraz udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”.

Rada Nadzorcza pragnie zwrócić uwagę, iż działalność Rady w obecnym 6- cio osobowym składzie może powodować poważne trudności w funkcjonowaniu Spółdzielni, co wynika z kwestii konieczności kworum podczas posiedzeń. Brak kworum skutkuje brakiem możliwości podejmowania jakichkolwiek uchwał, co w sposób istotny może ograniczać działania Spółdzielni. Inną kwestią jest fakt, że obrady często odbywają się w składzie 3 osobowym (minimum do kworum), co wynika z braku możliwości uczestnictwa w posiedzeniach Rady części jej członków. W związku z powyższym wskazane jest zwiększenie składu Rady Nadzorczej do 8 osób (taką maksymalną liczbę członków Rady przewiduje Statut Spółdzielni), co gwarantuje zapewnienie ciągłości działania Spółdzielni, jednocześnie nie ma wpływu na koszty.

#### **Ad.6.**

### **Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015**

**Główny Księgowy Pani Elżbieta Jagiełło** – odczytała sprawozdanie finansowe

#### **Bilans**

**Aktywa trwałe – 8.833.464,85**

Na aktywa trwałe składają się wartości niematerialne i prawne – 8.681,34, rzeczowe aktywa trwałe – 8.824.783,51, są to środki trwałe w tym grunty (prawo wieczystego użytkowania) – 501.592,12, budynki, lokale, obiekty inżynierii wodnej i lądowej – 8.317.779,16, urządzenia techniczne i maszyny – 5.412,23.

Należności długoterminowych nie ma

Zapasów nie ma.

Aktywa obrotowe – 1.131.187,45, należności krótkoterminowe - 145.493,82, na co składają się z tytułu dostaw i usług – 75.854,56, dochodzone na drodze sądowej – 58.823,90, Inwestycje krótkoterminowe – krótkoterminowe aktywa finansowe czyli to co mamy w banku i na lokatach – 636.297,15

Aktywa razem czyli suma po stronie aktywów i pasywów jest jednakowa - 9.964.652,30.

W porównaniu do roku ubiegłego jest to wyodrębnienie gruntów, wyodrębnienie lokalu plus umorzenie i amortyzacja środków trwałych. O to się pomniejszyły aktywa z ubiegłego roku.

#### **Rachunek zysków i strat**

Przychody netto ze sprzedaży – 2.007.495,47 zł , w tym: przychody netto ze sprzedaży produktów 1.989.359,56

W tym nadwyżka kosztów czyli strata na GZM w kwocie 18.135,91, co było podyktowane obniżką czynszu od lipca



Koszty działalności operacyjnej – 1.977.851,53 w tym amortyzacja – 3.683,93, zużycie materiałów i energii – 788.892,99, usługi obce – 416.212,67, podatki i opłaty – 132.795,99, wynagrodzenia – 188.855,23, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia – 26.433,47 i pozostałe koszty rodzajowe tj. na fundusz remontowy plus pozostałe tj. ubezpieczenia majątku, pozostałe koszty rodzajowe 420.977,25.

Przychody operacyjne 15.880,02

Pozostałe koszty operacyjne – 4.185,56

Zysk (strata) ze sprzedaży 29.643,94, przychody operacyjne - 22.662,55,

Koszty finansowe – 18.516,00 – jest to ta kwota za bezumowne korzystanie z gruntu

Zysk (strata) na działalności gospodarczej - 45.484,95, podatek dochodowy 9.433,00.

Razem zysk netto – 36.051,95

Była lustracja za lata 2012-2015 – wydała pozytywną ocenę

### **Pasywa bilansu**

Kapitał własny – 9.109.200,03, na który składają się: kapitał podstawowy – 9.032.151,21, Kapitał (fundusz) zapasowy – 40.996,87

Zysk (strata) netto czyli zysk roku 2015 – 36.051,95.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 855.452,27

Zobowiązania długoterminowe - są to kaucje, które przyjmujemy na roboty budowlane – 60.231,75,-,

Zobowiązania krótkoterminowe – 172.385,96 w tym od pozostałych jednostek – 134.075,98,

zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 119.762,17, z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i

innych świadczeń – 6.297,84, z tytułu wynagrodzeń – 8.015,97, fundusze specjalne czyli fundusz

remontowy – 38.309,98

Rozliczenia międzyokresowe – 622.834,56, w rozliczeniach międzyokresowych jest zawarte konto, jest wynik na GZM plus wyniki z lata ubiegłych, konto 640, i suma pasywów i aktywów jest taka sama jest zgodna z sumą aktywów – 9.964.652,30.

### **Ad.7**

#### **Przedstawienie wniosków polustracyjnych**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – odczytał list Krajowej Rady Spółdzielczej dotyczący przeprowadzonej lustracji za okres 01.01.2012 do 31.12.2015 r.

Działając na podstawie art. 91-93 ustawy Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2016, poz.21) oraz z wyniku zawartej umowy nr 7/4/2016 z dnia 12.01.2016 r. Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadziła w dniach 15.02.2016 r. – 28.03.2016 r. (z przerwami) lustrację pełną działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” w Warszawie (zwana dalej Spółdzielnią) za okres od 01.01.2012 do 31.12.2015 r.

Ustalenia dokonane przez lustratora zawarte zostały w protokole lustracji i wynikają ze stwierdzonych faktów przedłożonych w trakcie lustracji dokumentów badanych metodą pełną i wrywkową (losową).

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń w dniu 12.04.2016 r.

Przedmiotem lustracji były zagadnienia dotyczące Spółdzielni w zakresie spraw organizacji Spółdzielni, działalności organów statutowych, członkowsko-mieszkaniowych, gospodarki remontowej oraz zagadnień finansowo-księgowych.

Celem lustracji zgodnie z art. 91 ustawy Prawo Spółdzielcze było zbadanie legalności działania (zgodności) z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami, uchwałami organów samorządowych Spółdzielni, gospodarności czyli celowego i oszczędnego dysponowania środkami finansowymi na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni



oraz wykazaniu należyj dbałości zabezpieczenie majątku oraz rzetelności prawidłowego udokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze statutem.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 88 Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztowych.

Podstawą ustaleń lustracji były:

- dokumentacja z posiedzeń organów Spółdzielni (Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej, Zarządu),
- sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu,
- stan prawny i organizacyjny Spółdzielni,
- dokumenty finansowo-księgowo,
- umowy z wykonawcami robót budowlanych i remontowych,
- umowy z dostawcami usług,
- sprawozdania finansowe,
- plany finansowo- gospodarcze,
- dokumenty pracownicze i członkowskie.

Spółdzielnia powstała wskutek podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” orzeczonego wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa-Praga I Wydział Cywilny z dnia 02.06.2008 r. i została wpisana do rejestru sądowego przedsiębiorstw w dniu 19.05.2009 r.

W badanym okresie obowiązywał Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 3/10 w dniu 30.06.2010 r.. Zgodnie z ustaleniami poprzedniej lustracji statut winien być znowelizowany i dostosowany do bieżących potrzeb. Analizując postanowienia obowiązującego statutu stwierdzono w poprzedniej lustracji konieczność znowelizowania niektórych jego postanowień. Projekt statutu jest dostosowany do wymogów ustawy Prawo Spółdzielcze, z wyjaśnień Zarządu wynika, że zostanie uchwalony i przyjęty na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne, które zostały uchwalone przez stosowne organy Spółdzielni zgodnie z ich kompetencjami.

Walne Zgromadzenie Członków w badanym okresie zwoływano w terminie statutowym, miały one charakter sprawozdawczy. Członkowie Spółdzielni o terminie i porządku obrad powiadamiani byli w sposób prawidłowy. Tryb opracowania i zatwierdzania ustalonego dla zebrania porządku obrad był zgodny z wymogami Statutu oraz Regulaminu Obrad Walnych Zgromadzeń Członków.

Rada Nadzorcza działała zgodnie z zakresem statutowych kompetencji. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej analizowano sytuacje finansowe Spółdzielni, wykonanie zadań gospodarczych, spłacalność niedoborów wynikających z kosztów eksploatacyjnych oraz zajmowano się rozpatrywaniem ofert przy wykonywaniu niezbędnych remontów i konserwacji budynków pozostających w zasobach Spółdzielni.

Zarząd zajmował się całokształtem spraw Spółdzielni należącym do jego kompetencji. Zarząd jest jednoosobowy, dokumentacja pracy jest prowadzona w formie rejestru decyzji. Zarząd zwoływał Walne Zgromadzenia i przygotowywał materiały do prac tych organów. Coroczne sprawozdania z pracy Zarządu były przedkładane i przyjmowane w każdym z lustranych lat przez Walne Zgromadzenie w statutowym terminie.

Nie budzi zastrzeżeń obsługa zasobów mieszkaniowych, dokumentacja pracownicza oraz sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej wraz z wymaganymi prawem rejestracji. Spółdzielnia działa zgodnie z przepisami, z których wynika obowiązek przeprowadzania pięcioletniej i rocznej kontroli okresowej stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu.

Gospodarka remontowa jest prowadzona zgodnie z rocznymi planami gospodarczymi, które uwzględniają potrzeby remontowe podczas przeprowadzanych corocznych przeglądów budowlanych.

Prace remontowe są tematem priorytetowym a przeprowadzenie trybu wyboru oferenta we wszystkich latach objętych badaniem lustracyjnym świadczy o dbałości Rady Nadzorczej i Zarządu o interes Spółdzielni.

Prowadzeni ksiąg rachunkowych zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości (art. 64 ustawy o rachunkowości, tekst jednolity z 2013 roku poz. 330).

W oparciu o ustalenia w protokole lustracji wynika, że sytuacja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” w Warszawie za lata 2012-2015 była dobra.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Zgodnie z ustaleniami poprzedniej lustracji zatwierdzić znowelizowany Statut na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.



2. Informować Krajową Radę Spółdzielczą jako podmiot zarządzający lustracją o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zatwierdzić strukturę organizacyjną Spółdzielni.
4. Prowadzić systematycznie działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni w celu zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Krajowej Rady Spółdzielczej o sposobie realizacji ww. wniosków stosownie do art. 93 § 1 b ustawy Prawo Spółdzielcze.

## **Ad.8**

### **Przedstawienie zmian w statucie**

#### **Załącznik nr 1 do Uchwały Nr \_\_\_\_\_ / 2016 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” funkcjonuje na podstawie Statutu przyjętego w 2007 r. Mając na uwadze zmiany w ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), zmiany w ustawie z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. z 2016 r., poz. 21), wyroki Trybunału Konstytucyjnego (z 5.02.2015 r., sygn. K 60/13 oraz z 16.06.2015 r., sygn. K 25/12), oraz wyniki przeprowadzonej lustracji, konieczne jest dostosowanie zapisów Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” do obowiązujących przepisów oraz zaleceń polustracyjnych.

Wprowadzono również zmiany związane ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni usprawniające jej działanie, polegające m.in. na zmianie w zakresie zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu, czy też możliwość reprezentowania członka przez pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu.

Ponadto wprowadzone zostały zmiany o charakterze porządkowym, uzupełniające numerację postanowień, ujednolicające terminologię Statutu, a także poprawiające przejrzystość i zrozumiałość Statutu przez prostsze zredagowanie jego postanowień.

Szczegółowy zakres zmian w Statucie przedstawiono poniżej.

1. Słowa „spółdzielnia” oraz „statutu” pisane z małej litery zastępuje się słowami pisanymi z dużej litery.
2. Nadaje się nowe brzmienie § 4 do § 8:

#### **§ 4**

1. *Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.*



2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków;
  - 2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
  - 3) wynajmowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz części budynku lub nieruchomości wspólnej albo stanowiącej mienie Spółdzielni.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
  - 1) budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
  - 2) budowanie i nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
  - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
  - 4) budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
5. Potrzeby mieszkaniowe członków są zaspokajane w sposób i na zasadach określonych ustawami i postanowieniami niniejszego Statutu.
6. Spółdzielnia może prowadzić również działalność gospodarczą obliczoną na zysk, także wtedy gdy jej podjęcie wymaga uzyskania zezwolenia lub koncesji na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów określonych w niniejszym paragrafie, a także współdziałać, współtworzyć oraz przystępować w tych celach do wszelkiego rodzaju organizacji krajowych i zagranicznych, jak również zbywać lokale nieobciążone pod względem prawnym na rzecz osób trzecich, przeznaczając uzyskane przychody na cele statutowe.
7. Zgoda na prowadzenie działalności określonego rodzaju zgodnie z ust. 6 wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

## II. CZŁONKOWIE

### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz osoba prawna. Osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.





2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile złożyła deklarację członkowską i spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego lub udziału w prawie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu;
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 4) małżonek tej osoby jest członkiem Spółdzielni;
  - 5) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważniający małżeństwo z członkiem Spółdzielni oraz dowód nabycia prawa do lokalu w drodze podziału sądowego lub umownego;
5. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba małoletnia, o ile:
  - 1) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę prawa odrębnej własności albo prawo odrębnej własności lokalu w drodze umowy cywilno-prawnej, względnie poprzez dziedziczenie lub na podstawie zapisu,
  - 2) ubiega się o członkostwo na podstawie art. 15 ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z zawarciem ze Spółdzielnią w jej imieniu i na jej rzecz przez jej rodziców lub opiekunów umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu;
  - 4) rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa własnościowe prawo do lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.
6. Osoba prawna może być członkiem Spółdzielni, jeżeli spełnia wymagania przewidziane w Statucie.

## § 6

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni podpisują deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu, jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, na deklaracji członkowskiej z podaniem daty przyjęcia.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:





- 1) osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 ust. 1, 2, 3 i 7 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu, chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby;
  - 2) osoby, która ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu;
  - 3) osoby, która posiada ekspektatywę prawa odrębnej własności do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu;
  - 4) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.
4. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
  5. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
  6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.

## § 7

1. Doboru najemców lokali lub garaży dokonuje Zarząd Spółdzielni spośród osób oferujących najkorzystniejsze warunki ustalane w drodze wyboru ofert lub według innych, ustalonych przez Zarząd zasad w zależności od możliwości i potrzeb Spółdzielni.
2. Najemcy lokali lub garaży nie nabywają roszczenia o przyjęcie ich w poczet członków Spółdzielni.

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo ubiegania się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu;
- 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz wszelkich świadczeń Spółdzielni;
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach samorządu, m.in. poprzez:
  - czynne i bierne prawo wyborcze;
  - zgłaszanie wszelkich wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni;
- 4) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym wskazane dokumenty będą udostępniane na pisemny wniosek członka. Członek Spółdzielni wnioskujący o wydanie dokumentów





*zobowiązany jest pokryć koszt ich sporządzenia. Statut oraz obowiązujące regulaminy, Spółdzielnia udostępnia nieodpłatnie bez konieczności wcześniejszego złożenia pisemnego wniosku.*

- 5) *prawo uzyskania dostępu za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni do Statutu oraz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.*
- 6) *Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć do sądu rejestrowego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia odmowy, wniosek o zobowiązanie do udostępnienia tych umów.*
- 7) *prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz rejestrów: umów i przydziałów;*
- 8) *prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie;*
- 9) *prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem;*
- 10) *prawo do korzystania z pożytków z majątku Spółdzielni.*

3. § 9 ust. 4 – 6 otrzymują następujące brzmienie:

- 4) *dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego, a w szczególności utrzymywać używany lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku;*
- 5) *stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;*
- 6) *niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, w szczególności o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu spółdzielczym lub lokalu stanowiącym przedmiot odrębnej własności.*

4. § 10 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

1. *Za opłaty, o których mowa w § 9 pkt 3, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.*

5. § 16 ust. 2 pkt 3) otrzymuje następujące brzmienie:



3) *uporczywie narusza postanowienia Statutu lub regulaminów lub uchwał organów Spółdzielni;*

6. § 17 ust. 2 pkt 4) i 5) oraz ust. 3 otrzymują następujące brzmienie:

4) *utracił prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;*

5) *utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.*

3. *Wykreślenie może również nastąpić gdy członek zalega z opłatami, o których mowa w § 42, a kwota zaległości przekroczyła wartość opłat należnych za trzy miesiące i członek nie podjął skutecznych działań celem spłaty istniejącej zaległości.*

7. § 18 ust. 1 i 2 otrzymują następujące brzmienie:

1. *Uchwałę o wykluczeniu członka lub o wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka Rada Nadzorcza zaprasza zainteresowanego w formie pisemnej, za potwierdzeniem odbioru (list polecony, za zwrotnym poświadczeniem odbioru, pokwitowanie własnoręczne). Jeżeli członek nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.*

2. *O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie uchwały i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania.*

8. § 19 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

1. *Osobie wykluczonej ze Spółdzielni lub wykreślonej z rejestru członków, przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub o wykreśleniu z rejestru członków oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania albo zaskarżenia uchwały bezpośrednio do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.*

9. tytuł V otrzymuje następujące brzmienie:

## **V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

### **A. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU USTANIA CZŁONKOSTWA JEDNEGO ZE WSPÓŁUPRAWNIONYCH DO PRAWA DO LOKALU ALBO OBOJGA MAŁŻONKÓW**



10. § 21 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

2. *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać kilku osobom, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.*

11. § 26 otrzymuje następujące brzmienie:

**§ 26**

1. *Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:*
  - 1) *z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa;*
  - 2) *z tytułu wartości rynkowej lokalu - na dzień zbycia lokalu.*
2. *Rozliczenie z byłym członkiem lub jego następcami prawnym nastąpi poprzez wydanie polecenia przelewu na rachunek bankowy Spółdzielni albo rachunek wskazany przez byłego członka lub jego następców prawnych.*

12. § 29 otrzymuje następujące brzmienie:

**§ 29**

1. *Wpisowe wynosi  $\frac{1}{4}$  aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, a udział 300,00 zł.*
2. *Członek Spółdzielni nabywający lokal mieszkalny lub garaż jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek nabywający lokal użytkowy albo lokal o innym przeznaczeniu - co najmniej 10 udziałów.*
3. *Osoby bliskie członka Spółdzielni (tj. zstępni, wstępni, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu), przystępując do Spółdzielni, wnoszą wpisowe w wysokości  $\frac{1}{8}$  aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, a udział w wysokości 300,00 zł.*
4. *Wpisowe i zadeklarowane udziały są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.*

13. § 30 ust. 3 zd. 2 otrzymuje następujące brzmienie:

*Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny zstępnych, wstępnych i małżonka lub w drodze spadkobrania.*





14. § 37 otrzymuje następujące brzmienie:

**§ 37**

1. *Spółdzielnia może ustanawiać prawo odrębnej własności lokali, zgodnie z art. 18 i nast. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*
2. *Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię z osobą posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.*

15. § 39 ust. 2 i 3 otrzymują następujące brzmienie:

3. *Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności wykonanych przy zawieraniu umowy, w tym koszt zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.*
4. *Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.*

16. § 40 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

1. *Przysługujący członkowi lokal lub garaż może być używany wyłącznie na cele określone w umowie i zgodnie obowiązującymi przepisami.*

17. § 41 otrzymuje następujące brzmienie:

**§ 41**

*Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.*

18. w § 44 dodaje się ust. 2, a poprzednio oznaczonemu postanowieniu, jako ust. 2 nadaje się numer ust. 3.

2. *Spółdzielnia zobowiązana jest zlecić dokonania przeglądów i konserwacji instalacji w lokalu, jednakże po dwukrotnym nieudostępnieniu lokalu, członek zobowiązany będzie przeprowadzić opisane*





*przeeglądy własnym staraniem i na własny koszt, a po ich wykonaniu przedłożyć Spółdzielni protokół z ich wykonania.*

19. § 45 ust. 3 nadaje się nowe brzmienie:

- 3. Członek nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z wierzytelnościami Spółdzielni z tytułu zaliczek na opłaty za utrzymanie i eksploatację oraz składek na fundusz remontowy.*

20. § 46 ust. 4 otrzymuje następujące brzmienie:

- 4. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają pisemne oświadczenie, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 56 ust. 5 Statutu.*

21. § 47 otrzymuje nowe brzmienie:

#### **§ 47**

- 1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.*
- 2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.*
- 3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.*
- 4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.*
- 5. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.*
- 6. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.*
- 7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.*
- 8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby, w tym właściciele lokali w domach stanowiących własność Spółdzielni niebędący członkami.*
- 9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.*
- 10. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.*

22. § 48 pkt 15) otrzymuje następujące brzmienie:



15) *wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, przy uwzględnieniu zasady, iż w skład Rady Nadzorczej musi wchodzić co najmniej po dwóch członków Spółdzielni reprezentującym każdy z budynków, chyba że kandydat z danego budynku nie zostanie wybrany, wtedy w jego miejsce może być wybrany członek z innego budynku;*

23. § 49 ust. 6 i 10 otrzymują następujące brzmienie:

6. *Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.*
10. *Członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej najpóźniej na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. Kandydat zobowiązany jest do ustnego wyrażenia najpóźniej na Walnym Zgromadzeniu lub uprzedniego złożenia w Spółdzielni pisemnej zgody na kandydowanie, oświadczenia w zakresie, o którym mowa w § 56 ust. 5 Statutu oraz oświadczenia, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karne skarbowe oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni. W przypadku nie spełnienia tych warunków zgłoszenie kandydata uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie umieszcza się na karcie wyborczej. Kandydaci mają prawo zaprezentowania się członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.*

24. § 50 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie:

2. *Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powyżej podaje się do wiadomości członków Spółdzielni w formie pisemnej poprzez:
  - 1) *wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej w każdym budynku oraz w siedzibie Spółdzielni, lub*
  - 2) *doręczenie kopii zawiadomienia członkowi lub osobie zamieszkującej w lokalu, do którego członek posiada spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, za potwierdzeniem odbioru.**

25. w § 51 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie, ust. 3 pkt 1) lit. c) otrzymuje nowe brzmienie oraz dodaje się nowy ust. 4.

2. *Spośród obecnych członków Spółdzielni Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor, które przejmuje dalsze prowadzenie obrad. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.*

(...)

*c) obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu;*

4. *Walne Zgromadzenie może zdecydować o połączeniu komisji skrutacyjnej i wnioskowej w jedną komisję.*



26. § 51 ust. 1 i 6 otrzymują nowe brzmienie:

1. *Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. W sprawach określonych w § 48 pkt 10) wymagana jest obecność co najmniej 10 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, zaś w sprawach określonych § 48 pkt 6 i 8 oraz dotyczących przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni wymagana jest obecność co najmniej 15 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.*
  
6. *W protokole z Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte i w jakiej treści po uwzględnieniu przyjętych poprawek, a które nie. Ponadto podaje się nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów, wraz z łącznymi wynikami poszczególnych głosowań. Protokół oraz przyjęte uchwały podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.*

27. w § 55 ust. 1 pierwsze zdanie otrzymuje nowe brzmienie:

*Rada Nadzorcza składa się z 3 do 8 członków, w tym do 2 członków z każdego budynku mieszkalnego Spółdzielni.*

28. § 56 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

**§ 56**

1. *Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.*
2. *Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od dorocznego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do zakończenia dorocznego Walnego Zgromadzenia (po wyczerpaniu porządku obrad) odbywającego się po 3 latach.*
3. *Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.*
4. *W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.*
5. *Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiązą umowy o dostawy, roboty lub usługi.*





6. *W przypadku naruszenia zakazu o którym mowa w ust. 5 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.*
7. *W razie zrzeczenia się mandatu albo odwołania członka Rady Nadzorczej lub utraty przez niego mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który zostanie wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.*
8. *W razie odwołania członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, wybrany na tym samym Walnym Zgromadzeniu.*

29. § 57 ust. 1 pkt 10), 11) i 19) otrzymują nowe brzmienie, dodaje się również pkt 20)

- 10) *uchwalanie regulaminów: Zarządu, zasad porządku domowego, a także innych nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia;*
- 11) *podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację majątku niestanowiącego własności Spółdzielni;*  
(...)
- 19) *zbywanie lokali mieszkalnych i użytkowych nieobciążonych żadnymi zobowiązaniami prawnymi, stanowiącymi własność Spółdzielni;*
- 20) *podejmowanie uchwał w innych sprawach wniesionych przez Zarząd.*

30. § 60 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie:

2. *Pierwsze posiedzenie po wyborach nowego składu Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano tego wyboru, a w przypadku jego nieobecności inny członek Prezydium tego Walnego Zgromadzenia.*

31. § 61 otrzymuje nowe brzmienie:

#### **§ 61**

*Członkowie Rady Nadzorczej mogą pełnić swoją funkcję społecznie lub za wynagrodzeniem w wysokości nie większej od minimalnego wynagrodzenia za pracę, wypłacanym w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń. W przypadku gdy członek Rady Nadzorczej zamierza pełnić swoją funkcję za wynagrodzeniem składa Zarządowi Spółdzielni oświadczenie w tym zakresie.*

32. § 62 ust. 1 otrzymuje nowe brzmienie:

1. *Zarząd składa się z 1 do 3 osób, wybieranych przez Radę Nadzorczą.*

33. § 63 ust. 3 pkt 1) i 4) otrzymują następujące brzmienie:





- 1) *podjęcie decyzji w sprawach członkowskich oraz ustanawianie prawa odrębnej własności lokalu;*
- 4) *zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;*
34. w § 65 ust. 2 po słowie „ust. 1” dodaje się słowo „powyżej”, uchyla się ust. 4.
35. § 66 ust. 2 otrzymuje nowe brzmienie, dodaje się również ust. 3.
  2. *Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, a w przypadku równości głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu. Z posiedzenia Zarządu jest sporządzany protokół.*
  3. *W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy postanowienie niniejszego paragrafu w zakresie obowiązku odbywania posiedzeń Zarządu oraz sporządzania protokołów nie stosuje się.*
36. § 67 ust. 3 otrzymuje nowe brzmienie, w ust. 7 słowa „Zebranie Przedstawicieli” zastępuje się słowami „Walne Zgromadzenie”
  3. *Do organów Spółdzielni nie mogą kandydować członkowie Zarządu, którzy w przeciągu ostatnich 3 lat nie otrzymali absolutorium i z tego powodu zostali odwołani z pełnionych funkcji.*
37. w § 69 ust. 4 skreśla się słowa „zgodnie z ust. 4”.
38. w § 70 skreśla się ust. 3 – 5.
39. w § 71 skreśla się ust. 3.
40. w § 73 dodaje się zdanie drugie o następującej treści:

*Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne po jej wpisaniu do Krajowego Rejestru Sądowego.*
41. ujednocila się numerację postanowień Statutu w związku z wprowadzonymi zmianami.

**Maciej Ligier – radca prawny** – poinformował członków Spółdzielni, iż zmiany w Statucie można podzielić na 3 grupy:

- zmiany redakcyjne, upraszczające postanowienia Statutu
- zmiany uzasadnione praktyką Spółdzielni w tym wymagane wnioskami lustracji
- zmiany wynikające z przepisów prawa

W pkt 1 załącznika do uchwały w sprawie zmiany Statutu jest mowa o tym że zastępujemy wszystkie napisane małymi literami słowa „spółdzielnia” i „statut” na wielkie litery - jest to zmiana redakcyjna,

- kolejne zmiany § 4 -8

**§ 4** - warto zwrócić uwagę na ust. 3 pkt 2 - jest tu mowa o możliwości zarządzania przez Spółdzielnię nieruchomościami na podstawie umowy cywilno-prawnej. Chodzi o to, że Spółdzielnia jako zarządca może poszukiwać wspólnot mieszkaniowych którymi zarządzałyby i miała z tego dodatkowy zysk, taką



możliwość przewiduje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i wydaje się zasadne dopuszczenie takiej możliwości w naszej Spółdzielni i umieszczenie tego Statucie

**ust. 4** - dopuszczenie możliwych rodzajów działalności Spółdzielni w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym – jest to powtórzenie tych przepisów i warto je wkleić do Statutu ponieważ jest spór czy Spółdzielnia może podejmować taką działalność jeśli nie ma takiego zapisu w Statucie, więc żeby zachować takie uprawnienia dla siebie proponujemy rozszerzenie zapisów Statutu o te postanowienia.

**§ 5** - zmiany redakcyjne – istota merytoryczna tego postanowienia nie zmieniła się, jest trochę uproszczona i bardziej przejrzysta

**Kolejne zmiany spowodowane są wyrokami Trybunału Konstytucyjnego:**

**ust. 4, 5** – Trybunał Konstytucyjny uznał, że przepisy prawa spółdzielczego w zakresie posiadania członkostwa bez posiadania prawa do lokalu są niezgodne z Konstytucją. Chodzi o to, aby nie było członków, którzy nie posiadają prawa do lokalu w danym budynku, gdyż głosowaliby nie nad swoim majątkiem i jak to określił Trybunał Konstytucyjny - byłiby pustymi członkami. W związku z tym trzeba było to uściślić, wszystkie te osoby muszą mieć jakieś prawo do lokalu

**§ 6 ust. 2** – jest tu mowa o jednym członku zarządu, Państwa Statut nie przewidywał takiej możliwości we wszystkich swoich postanowieniach, to było jedno z zaleceń lustracyjnych, aby w treści Statutu wskazywać, że Zarząd może być także jednoosobowy

**§ 7** – zmiany redakcyjne, uproszczenie zapisu – wystarczy prosty zapis, że Zarząd Spółdzielni ma działać na korzyść Spółdzielni we współpracy z Radą Nadzorczą i dalsze powtarzanie tego co jest w przepisach prawa nie ma sensu, w związku z tym uproszczyliśmy ten zapis

**§ 8 pkt 4** – zwracam uwagę na dostosowanie postanowienia do regulaminu wydawania dokumentów uchwalony przez Spółdzielnię, w którym jest mowa, że udostępnia się dokumenty na pisemny wniosek członka, za sporządzenie kopii, za część z nich członek powinien zapłacić - tutaj jest to wskazane. Ten zapis także został uproszczony, rozbity na osobne zdania aby był łatwiejszy w przyswojeniu i ta zmiana do tego się sprowadza. Jest też mowa o udostępnianiu dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni w celu łatwiejszego zapoznania się

**§ 9 ust. 4-6** - zmiany redakcyjne wynikające z pewnego uproszczenia a także zmian w przepisach prawa. Generalnie Statut Spółdzielni mieszkaniowej stanowi pewne powtórzenie przepisów prawa i jest to rozwiązanie powszechnie stosowane. W związku z tym za każdym razem kiedy zmienia się ustawa trzeba zmienić Statut, nawet gdy jest to nieznaczna zmiana

**§ 9 i § 10 ust 1, § 16 pkt ust. 2, pkt 3** - to jest dostosowanie do przepisów prawa

**w § 10 ust. 1** ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje solidarną odpowiedzialność osób faktycznie zamieszkujących z członkiem w lokalu za opłaty eksploatacyjne, mimo że ten zapis dotyczy co do zasady osób, które nie są członkami, których Statut w zasadzie nie dotyczy, to ma on charakter informacyjny i zdecydowaliśmy się zamieścić to postanowienie

**§ 17 ust. 2, pkt 4, 5** – zmiany redakcyjne

**§ 18 ust. 1, 2** – zmiany redakcyjne, uproszczenie i zwiększenie przejrzystości zapisów, postanowienia o wykluczeniu i wykreśleniu członków istniały w starym Statucie, aczkolwiek sposób przedstawiania tych zmian może sugerować, że jest to duża zmiana, byłoby

nieczytelne gdybyśmy napisali, że wprowadzamy pewne słowa w ustępie, lepiej przytoczyć cały ustęp abyście Państwo mogli zapoznać się z tą zmianą. Te zmiany wydają się duże, ale tak naprawdę mają znaczenie redakcyjne, uproszczenie tych zapisów

**§ 26** - zmiana w tytule

**§ 26 ust. 2** – zalecenie lustracji, wprowadzić sposób rozliczania z byłym członkiem lub spadkobiercą zmarłego członka. Wprowadziliśmy zapis, że rozliczenie następuje przez polecenie przelewu na rachunek bankowy

**§ 29** – zwracam uwagę, że jest wyższa kwota udziału, było 100 zł a jest 300 zł

**§ 37** – sposób wyodrębniania własności określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w bardzo szczegółowy sposób i wklejanie tych przepisów nie ma sensu, Zarząd Spółdzielni działa zgodnie z ustawą, więc przytaczanie ich w statucie jest niezasadne, więc jest to kolejne uproszczenie przepisu aby nie tworzyć dużych, niezrozumiałych aktów. Kiedy Statut jest obszerny to za każdym razem kiedy zmienia się ustawa trzeba zmieniać Statut



**§ 39 ust. 2,3** - zmiany redakcyjne

**§ 40 ust. 1** – chodzi o to, aby garaże były używane wyłącznie na cele określone w umowie. Chodzi o zabezpieczenie mienia Spółdzielni przed szkodą, aby przez niewłaściwe i niezgodne z przepisami prawa budowlanego użytkowanie nie powstała szkoda w majątku, garaże stanowią część budynku i to jest intencją tego zapisu.

**§ 44 ust. 2** – dodajemy ust. 2 – Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości ma obowiązek przeprowadzania przeglądów technicznych w lokalach, natomiast kiedy przeglądy będą zaproponowane do przeprowadzenia dwukrotnie a lokal nie zostanie udostępniony to następny przegląd będzie na koszt członka Spółdzielni

**§ 45 ust. 3** - zmiany redakcyjne

**§ 46 ust. 4** - zmiany redakcyjne

**§ 47** - zmiana numeracji, ważną zmianą jest możliwość głosowania na Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze takie zapisy są możliwe, lecz musi to być wprost zawarte w Statucie

**§ 48 pkt 15** - ujednolicenie Statutu, aby był bardziej spójny z tym co stanowi w innych częściach. Zasada jest taka, że wybieramy członka do Rady Nadzorczej z każdego budynku, jeśli nie ma kandydatów z danego budynku to dopuszcza się możliwość wyboru z innego budynku. Tak stanowiły przepisy Statutu przy wyborach do Rady Nadzorczej natomiast przy kompetencjach Walnego Zgromadzenia nie było takiego postanowienia. Chodzi o spójność zapisów.

**§ 49 ust. 6-10** – zmiany redakcyjne

**§ 50 ust. 2** - w Spółdzielni są lokale wynajmowane, zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu do tych osób są doręczane za pośrednictwem poczty - formalnie skuteczne, są awizowane dwukrotnie, ale faktycznie są nieskutecznie doręczone, gdyż osoby posiadające lokale nie mieszkają w nich na stałe i nie odbierają awizo. Dlatego Spółdzielnia zdecydowała się na modyfikację sposobu zawiadamiania poprzez udzielenie uprawnienia wywieszania na klatkach schodowych zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu oraz w innym ogólnodostępnym miejscu i doręczać kopię zawiadomień za potwierdzeniem odbioru.

To dotyczy tylko zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu, gdyż w prawie spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest tylko mowa o zawiadomieniu i my bazujemy na konkretnym przepisie prawa, który o tym mówi, że zawiadamia się w formie pisemnej, nie przewiduje wprost obowiązku doręczania przez pocztę. Bazujemy na tym przepisie tylko w takim zakresie

**§ 51 ust. 2** – nowe brzmienie, to jest nowe postanowienie, które wprowadza spójność Statutu z Regulaminem Walnego Zgromadzenia. Dzisiaj połączyliśmy komisje i to było na podstawie Regulaminu Walnego Zgromadzenia, natomiast żeby nie było żadnych wątpliwości to potwierdzamy taką możliwość w Statucie

**§ 51 ust. 1 i 6** – zmiany do Statutu wymagają 10% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania i tu jest odwołanie do pkt 10, który o tym stanowi. W starym Statucie było odwołanie do podjęcia uchwały o podziale nadwyżki bilansowej oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, są to typowe uchwały głosowane co roku i przewidywanie kworum 10% dla głosowania nad nimi jest tak naprawdę niepotrzebne i paraliżuje Spółdzielnię, proponujemy usunąć wymóg 10%

**§ 55 ust. 1** – pomniejszamy do minimum liczbę członków Rady Nadzorczej

**§ 56** – zmiany redakcyjne

**§ 57** – pomniejszenie liczby regulaminów obowiązujących w Spółdzielni – SM Perkun jest małą Spółdzielnią, formułowanie regulaminów na każdą formę działalności Spółdzielni jest niepotrzebne, produkuje się dokumenty, a później między tymi dokumentami może zachodzić sprzeczność

**§ 60 ust. 2** - zmiana redakcyjna, nie odbiega merytorycznie od tego co było

**§ 61** – zalecenia polustracyjne, było zastrzeżenie, że w Statucie nie określono trybu wyboru członka Rady Nadzorczej, tego, że będzie pełnił funkcję odpłatnie – jeśli któryś z członków Rady Nadzorczej zdecyduje się pełnić funkcję odpłatnie, to ma tu podstawę aby złożyć odpowiednie oświadczenie

**§ 62 ust. 1** - zaleceniem lustracji było, aby w postanowieniach Statutu było zawarte, że wymagana jest liczba mnoga przy Zarządzie

„Zarząd podejmuje uchwały organizuje zgromadzenia, posiedzenia z których sporządza protokoły” – to wszystko należało pominąć gdyż mamy Zarząd jednoosobowy więc odbywanie posiedzeń Zarządu i sporządzanie protokołów jest nieefektywne – to były sztuczne zapisy

**§ 63 ust. 3** – zmiany uzupełniające i redakcyjne



**§ 65 ust. 2** – zmiany redakcyjne

**§ 66 ust. 2** – Zarząd może być jednoosobowy lub wieloosobowy

Usuwany postanowienia Statutu dotyczące tworzenia funduszu celowego na uregulowanie stanu prawnego do gruntu. Jak Państwo wiecie stan prawny gruntu pod budynkiem Perkuna 52 został uregulowany więc utrzymywanie postanowień Statutu zobowiązujących

Spółdzielnię do tworzenia takiego funduszu celowego jest niepotrzebne.

Do tej pory w przepisach przechodnich była mowa o uchwalaniu Statutu teraz wprowadzamy do niego zmianę - zmiana obowiązuje z chwilą wpisu do KRS.

Ostatni punkt – mowa jest o ujednoczeniu Statutu w związku z wprowadzonymi zmianami –chodzi o to aby wszystko było spójne.

## **Ad.9**

**Dyskusja w sprawach sprawozdań: ad. 4, 5, 6, 7 i 8;**

**Sekretarz Zebrania – Pan Grzegorz Zdebik** - była strata – 18 tysięcy, natomiast dodatkowe koszty były też na poziomie 18 tysięcy – były to opłaty związane z gruntem, od lipca była obniżka czynszu, w związku z tym czy Zarząd i Rada Nadzorcza planuje podnieść czynsz

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – będziemy w tym roku planować zmianę czynszu, to musi wynikać z tego, że nasze przychody muszą być bilansowane z naszymi kosztami, musimy wychodzić na „0”. Planujemy niewielkie korekty dotyczące czynszu.

**Główny Księgowy Pani Elżbieta Jagiełło** – ta strata 18 tysięcy to jest wynik za dany rok czyli przychody, koszty i wynik, do tego jest jeszcze bilans otwarcia. Jak dodamy bilans otwarcia z lat ubiegłych i przychody minus koszty to wynik będzie na plusie. To jest tylko wynik danego roku.

**Sekretarz Zebrania – Pan Grzegorz Zdebik** – jest bilans otwarcia, który mieliśmy na plusie, ale za 2016 nie wiadomo czy będzie na plusie, bo zostały obniżone czynsze, czy Zarząd i Rada Nadzorcza jest w stanie utrzymać taki poziom kosztów, aby te opłaty, które, ponosimy teraz wystarczyły i w 2017 roku nie będziemy na minusie

**Główny Księgowy Pani Elżbieta Jagiełło** - najpierw będzie analiza i wtedy będzie można podjąć decyzję

**Prezes Zarządu Pani Beata Pienta** – wróć do tabeli, którą przedstawiałam, proszę zwrócić uwagę, że w 2015 roku na otwarciu, na lokalach mieszkalnych, użytkowych, garażach były nadwyżki w łącznej kwocie 304 tysiące. W związku z tym czynsze zostały pomniejszone, czyli przychody będą teraz niższe abyśmy mogli zużyć te nadwyżki. Obniżyliśmy czynsze bo mamy nadwyżki i te nadwyżki na lokalach mieszkalnych przedstawiają się następująco na poszczególnych nieruchomościach: Perkuna 52 - mamy do oddania 84 283,08zł, Perkuna 54 – 72 361,75zł, Perkuna 56 - 46 320,77zł, Perkuna 58 – 50 513,58zł. Te kwoty zostały częściowo uwzględnione w czynszu od 1 maja tego roku. Wyniki będą się teraz inaczej przedstawiały, gdyż mamy nadwyżki z lat ubiegłych. Przychód będzie mniejszy a koszty będą standardowe, są one porównywalne w stosunku do ostatnich trzech lat, więc wynik będzie na minusie w tym roku, gdyż korzystamy z nadwyżek z lat ubiegłych, dlatego przychody są mniejsze niż koszty. Przygotowujemy zmianę dla Perkuna 52 w tym roku jeśli chodzi o użytkowanie wieczyste, które bardzo wzrasta z powodu uregulowania gruntu - działki 41/5. Budynki Perkuna 54 i 56 będą miały obniżkę, Perkuna 58 zostaje na tym samym poziomie. Natomiast opłata z tytułu uregulowania powierzchni 622 m<sup>2</sup> wynosi ok. 12,5 tysiąca. Pozostała część dla Perkuna 52 do powierzchni 6505 m<sup>2</sup> zamyka się opłatą 31,5 tysiąca zł.

**Anna Bartosiak – księgowa** – obecnie z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za działki które mają wieczyste użytkowanie za 1m<sup>2</sup> powierzchni rocznie płacimy 4.84 zł/m<sup>2</sup> a za tę działkę do której uzyskaliśmy teraz prawo użytkowania wieczystego gruntu już płacimy 19,48 zł/m<sup>2</sup> i musimy być przygotowani na to, że za pozostałe działki w przyszłości wzrośnie opłata za m<sup>2</sup>.



**Ad. 10**

**Podjęcie uchwał w sprawach:**

**10.1 zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2015**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały**

**Głosowanie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2015**

**za - 16                    przeciwnych - 0                    wstrzymujących się – 1**

**Uchwała została przyjęta**

**10.2 zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2015**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały**

**Głosowanie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2015**

**za – 17                    przeciwnych – 0                    wstrzymujących się - 0**

**Uchwała została przyjęta**

**10.3 zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały**

**Głosowanie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2015;**

**za - 17                    przeciwnych – 0                    wstrzymujących się - 0**

**Uchwała została przyjęta**

**10.4 udzielenia absolutorium dla członka Zarządu;**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały**

**Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu;**

**za - 16                    przeciwnych – 0                    wstrzymujących się - 1**

**Uchwała została przyjęta**

**10.5 oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać;**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały**





Głosowanie w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać;

za - 18                      przeciwnych – 0                      wstrzymujących się - 0

Uchwała została przyjęta

10.6 przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2015 na zwiększenie funduszu remontowego oraz funduszu zasobowego.

Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały

Głosowanie w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2015 na zwiększenie funduszu remontowego oraz funduszu zasobowego.

za - 18                      przeciwnych – 0                      wstrzymujących się - 0

Uchwała została przyjęta

10.7 przyjęcia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za lata 2012 do 2015.

Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały

Głosowanie w sprawie przyjęcia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za lata 2012 do 2015.

za - 17                      przeciwnych – 0                      wstrzymujących się - 0

Uchwała została przyjęta

10.8 przyjęcia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik – odczytał treść właściwej uchwały

Głosowanie w sprawie przyjęcia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

za - 17                      przeciwnych – 0                      wstrzymujących się - 1

Uchwała została przyjęta

#### Ad. 11

Uzupełniające wybory do Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik - poprosił o zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.



Zgłoszono kandydaturę Pani Magdaleny Stańskiej – Perkuna 54 m 8 – Pani Magdalena Stańska wyraziła zgodę na kandydowanie.

Zgłoszono kandydaturę Pani Agaty Talarek – Perkuna 52 m 34 – Pani Agata Talarek wyraziła zgodę na kandydowanie.

**Przewodnicząca Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej Pani Urszula Krawiec** - ogłosiła wyniki wyborów do Rady Nadzorczej:

Wydano 18 kart do głosowania

Głosowało 18 członków uprawnionych do głosowania,

Oddano 18 ważnych głosów.

**Głosowanie nad wyborem Pani Magdaleny Stańskiej do Rady Nadzorczej:**

za – 17

przeciwnych – 0

**Głosowanie nad wyborem Pani Agaty Talarek do Rady Nadzorczej:**

za – 17

przeciwnych – 0

**Podjęcie uchwały w sprawie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej oraz ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – odczytał treść właściwej uchwały

**Uchwała została przyjęta**

## Ad. 12

**Przedstawienie sprawy podziału działki ewidencyjnej nr 42/4, położonej przy ul. Perkuna 52 w Warszawie (plac zabaw) i przeprowadzenie dyskusji na ten temat.**

**Maciej Ligier – radca prawny** – Spółdzielnia ma prawo użytkowania wieczystego działki 41/5, 42/4, 43 – ta nieruchomość będzie stanowiła nieruchomość wspólną w której będą miały udziały osoby, które będą wyodrębniać lokale w budynku Perkuna 52. Spółdzielnia złożyła wniosek do Zarządu Mienia Skarbu Państwa o podział działki 42/4 w ten sposób, że na granicy działki 41/6 powstanie nowa działka. Plan był taki aby połączyć tę nową wydzieloną działkę z działką 41/6 i utworzyć nową nieruchomość, która byłaby własnością Spółdzielni, mogłyby to być tereny wykorzystywane w różny sposób przez Spółdzielnię. Zarząd Mienia Skarbu Państwa odmówił wyrażenia zgody na podział działki 42/4 w związku z tym na chwilę obecną wydaje się, że nieruchomość wspólna Perkuna 52 będzie tak wyglądała jak pokazałem na mapie. Kolejna rzecz, która się wydarzyła to przyjęcie projektu planu miejscowego przez miasto stołeczne Warszawa. Ten plan przewiduje dwie istotne rzeczy dla Państwa – ulica Perkuna ma połączenie z ulicą Jana Nowaka Jeziorańskiego, natomiast według planu będzie ona połączona z Ostrobramską i będzie poszerzona na wniosek Atrium. Projekt planu miejscowego, który określa nowy przebieg drogi ulicy Perkuna a obok tego jest wniosek Atrium, który chce przesunąć drogę ulicy Perkuna po to aby rozbudować swoje centrum handlowe. Po wejściu w życie planu miejscowego natężenie ruchu na ulicy Perkuna znacznie się zwiększy, będzie to ulica przepustowa, od Ostrobramskiej, będzie to ulica dojazdowa do centrum handlowego. 5 maja minął termin składania uwag do projektu planu - Spółdzielnia złożyła uwagi, nie zgadzając się na założenia planu, na połączenie Perkuna z Ostrobramską a także na zrobienie drogi za budynkiem Perkuna 58. Plan



miejscowy przewiduje jeszcze jedną rzecz mniej więcej w tych granicach na działce 41/6, 42/4, ale tutaj w tej części zaplanowane są tereny zielone, nie będzie to już działka inwestycyjna. Dlatego zamysł Spółdzielni, aby stworzyć jedną dużą nieruchomość trochę legł w gruzach, gdyż byłaby to nieruchomość przeznaczona tylko na tereny zielone a więc trudno byłoby ją zagospodarować w inny sposób. Może po części dlatego miasto stołeczne Warszawa a dokładniej Naczelnik wydziału zgodził się na spotkanie ze Spółdzielnią i wstępnie mówił, że jednak byłaby możliwość podzielenia działki 42/4 a także uregulowania stanu prawnego działki 41/6. Jest to działka miasta, są do niej roszczenia dawnego właściciela czyli typowa działka z dekretu Bieruta. Podobno dawny właściciel tej działki czy jego następca prawny żyje tylko, że nie jest zainteresowany sprawą. Na chwilę obecną uregulowanie stanu prawnego tej działki według zapewnień które otrzymała Spółdzielnia zajęłoby ok. 3 lat. Spółdzielnia nie może wstrzymywać wyodrębnienia lokali w budynku Perkuna 52 na 3 lata a po drugie jeżeli wejdzie w życie plan miejscowy to ustanawianie prawa wieczystego użytkowania na działce 41/6 i płacenie za to prawo tylko po to, żeby były tu tereny zielone, które są w tej chwili - jest średnio ekonomiczne. Możemy się domyślać, że miasto chce się pozbyć problemu utrzymania działki 41/6 oddając w użytkowanie wieczyste. Ta działka nie jest taka mała, aby nie znalazł się inwestor który ją kupi, ale pod warunkiem że nie wejdzie w życie plan miejscowy w takiej formie jak powiedziałem. Tu mamy dobudowę drogi przez Atrium, które złożyło wniosek o wydanie warunków zabudowy natomiast trafiło na plan miejscowy i to postępowanie mocno przyhamowało, dlatego że organ prowadzący postępowanie o wydanie warunków zabudowy musiał się konsultować z architekturą w związku z planem miejscowym. Atrium zmieniło trochę swój wniosek po to aby dostosować się do projektu założeń planu miejscowego, przesunęło drogę i wydaje się, że organ może uznać, że w tej postaci w jakiej Atrium planuje tę drogę będzie to zgodne z projektem planu miejscowego - nie wiemy kiedy faktycznie ten projekt zostanie przyjęty. W projekcie planu jest droga wewnętrzna, jest możliwe połączenie z ulicą Ostrobramską i tam jest planowana droga publiczna.

**Pani Urszula Krawiec** – czy istnieje podstawa prawna, która pozwala na naszym ogrodzonym terenie zrobić drogę publiczną?

**Maciej Ligier – radca prawny** – to są dwie różne sprawy – plan miejscowy w żaden sposób nie przesądza tytułu prawnego do gruntu czyli uchwalamy przykładowo plan miejscowy w tej formie z tą drogą, prawo własności gruntu nie przechodzi. Aby rozpocząć budowę miasto powinno odkupić, wywłaszczyć, czyli nabyć własność a dopiero później budować drogę. Praktyka jest taka, że na terenie miasta stołecznego Warszawy czy innych miast przyjmowane są plany z pewnym rozwiązaniem na cudzym gruncie a później miasto nie ma pieniędzy na odszkodowania za wywłaszczenie i ten plan w tym zakresie nie jest realizowany. Nie twierdzę, że tu będzie analogicznie, ale przyjęcie planu miejscowego zakładającego budowę np. drogi na prywatnej własności może być podstawą do wszczęcia osobnego postępowania o wywłaszczenie nieruchomości w którym ustali się odszkodowanie za te nieruchomości i przeprowadzi zmianę właściciela

**Pani Urszula Krawiec** – jaki mamy wpływ na to żeby temu przeciwdziałać

**Maciej Ligier – radca prawny** – nie dopuścić do przyjęcia planu w tej formie, działać aktywnie w postępowaniu wszczętym o wywłaszczenie

**Pani Urszula Krawiec** – co możemy zrobić żeby nie dopuścić do przyjęcia planu

**Maciej Ligier – radca prawny** – złożyć uwagi do planu, co zrobiliśmy

Państwa nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste wychodzi parę metrów za ogrodzenie.

Osobna rzecz dotycząca nieruchomości wspólnej – mówię o budynku Perkuna 52 i sposobu uregulowania korzystania z placu zabaw i terenów zielonych przez wszystkich mieszkańców Spółdzielni. Na chwilę obecną do czasu gdy nie zostanie wyodrębniony pierwszy lokal w budynku Perkuna 52 to cała ta nieruchomość jest mieniem Spółdzielni, wszyscy mogą z niego korzystać. Natomiast jak będzie wyodrębniony pierwszy lokal, udział w nieruchomości wspólnej będzie obejmował cały teren to trzeba będzie uregulować tytuł prawny do korzystania z tego terenu przez wszystkich.



Jest kilka opcji – można podzielić to na 3 grupy – pierwsza opcja to jest służebność - do czasu wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku Perkuna 52 będzie ustanowiona służebność na rzecz wszystkich pozostałych budynków tzn. właściciele lokali w tym budynku do odpłatnego korzystania z nieruchomości, druga opcja to umowa dzierżawy – słabsza opcja jeśli chodzi o siłę rozwiązania na przyszłość, zawarta między Spółdzielnią a właścicielem budynku Perkuna 52, oddająca Spółdzielni prawo do korzystania, trzecia opcja to podział nieruchomości tak jak powiedziałem. Ten podział z uwagi na przeznaczenie w projekcie planu, ten nieuregulowany stan prawny bardzo przedłuży moment wyodrębniania lokali. Służebność będzie polegała na tym, że nieruchomością władnącą czyli tą uprawnioną do korzystania ze służebności będą 3 pozostałe nieruchomości na której są budynki Perkuna 54, 56 i 58 i mieszkańcy, właściciele czy osoby posiadający prawo do lokalu w tym budynku będą uprawnieni do korzystania z placu zabaw – mniej więcej tak będzie brzmiała służebność.

**Sekretarz Zebrania Pan Grzegorz Zdebik** – zakładając, że wszyscy mieszkańcy we wszystkich budynkach przewłaszczają się we wszystkich budynkach czyli wszyscy mieszkańcy budynku Perkuna 52 i tak płacą za grunt w akcie przewłaszczenia. Jeśli mieszkam w budynku Perkuna 52 chcę się wyodrębnić, liczy mi się opłata za grunt ze wszystkich działek poza sporną. Osoba, która się wyodrębni będzie płaciła za ten grunt a osoba która się nie wyodrębni teoretycznie płaci, jak zrobimy służebność to nie będzie płaciła

**Maciej Ligier – radca prawny** – osoba która się nie wyodrębni też płaci

**Sekretarz Zebrania Pan Grzegorz Zdebik** – ale jeśli ustanowimy służebność, ci którzy się nie wyodrębnią będą płacili trochę mniej

**Maciej Ligier – radca prawny** – będą płacili mniej, ale dlatego, że nie będą mieli odrębnej własności lokalu i nie będą płacili podatku od tego lokalu, natomiast nie będzie mniej dlatego że nie będą płacić za tę działkę .

Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu będzie to ich nieruchomość za którą będą płacić. Jak ich nieruchomość będzie wspólna, wszystkie pożytki i koszty przypadną na mieszkańców budynku Perkuna 52.

W momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku Perkuna 52 powstanie nieruchomość wspólna za którą będą płacić wszyscy, którzy posiadają jakiegokolwiek prawo w budynku Perkuna 52 . Do Spółdzielni wpłynął wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku Perkuna 52, jest termin 6 miesięcy na realizację wniosku. Można spodziewać się, że za jakiś czas sprawa trafi do Sądu a Spółdzielnia nie ma skutecznego argumentu aby uzasadnić dlaczego nie wyodrębnia własności, gdyż wszystko jest gotowe, jest wykupiony grunt mamy dokumentację geodezyjną.

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – Zarząd i Rada Nadzorcza szukały takiego rozwiązania, aby mieszkańcy budynku Perkuna 52 nie byli jako jedyni obciążeni kosztami placu zabaw. Jednym z nich była służebność, Rada Nadzorcza nie miała jednolitego zdania i chciała to zrobić po przemyśleniach. Mieliśmy odmienne zdania, bo to powodowało różne konsekwencje dla budynków Perkuna 52, 54, 56 i 58. W związku z tym szukamy takiego rozwiązania aby nie było konieczności opłaty dla kogoś kto wejdzie na plac zabaw czy wyjedzie przez bramę. Szukamy rozsądnego rozwiązania, nie możemy go przedstawić, gdyż nie zdefiniowaliśmy go prawnie. Postaramy się zrobić jak najszybciej. Dzisiaj chcieliśmy Państwu przedstawić istniejący problem, który należy rozwiązać. Drogi dojazdowe są w kosztach budynku Perkuna 52 i 58, na budynku Perkuna 58 jest ustanowiona służebność. Na chwilę obecną staramy się znaleźć rozsądne rozwiązanie dla wszystkich mieszkańców.

**Maciej Ligier – radca prawny** – scalenie wszystkich działek jest niemożliwie, nie po to tworzy się nieruchomości budynkowe, aby później je scalić w jedną dużą. W wyjątkowych przypadkach mogą być dwa budynki na jednej nieruchomości i ta nieruchomość będzie ich nieruchomością wspólną.

Wynika z tego wynika, że jeden budynek, jedna nieruchomość wspólna, udziały w tej nieruchomości - tak żeby mogła powstać w przyszłości – zależnie od Państwa decyzji - wspólnota mieszkaniowa.



**Pan Marek Stryjewski** - gdybyśmy chcieli scalić wszystkie działki pod budynkiem Perkuna 52 to trzeba byłoby zapłacić właścicielowi który ma roszczenia?

**Maciej Ligier – radca prawny** – nie, działka 41/6 jest wyłączona z dyskusji, ona będzie może do oddania czy do sprzedania za 3 lata, ale to też nie jest pewne. Scalanie działek 42/4, 41/5 i 43 nie ma sensu, one są w jednej księdze wieczystej to jest jedna nieruchomość, to jest kwestia numeracji czy będą 3 działki czy jedna działka.

**Pan Marek Stryjewski** - jaka będzie dalsza droga tej działki do której są roszczenia.

**Maciej Ligier – radca prawny** - do ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały uchwalone szczególne przepisy o tzw. małej reprivatyzacji, które pozwalałyby załatwić sprawę działki 41/6. Przepisy te zostały zaskarżone do Trybunału Konstytucyjnego, który bada ich zgodność z Konstytucją, jest duża szansa że zostaną uznane za niezgodne z Konstytucją. Jeśli zostaną uchylone to sprawa będzie trwała wiele lat, jeśli Trybunał Konstytucyjny uzna, że są zgodne z Konstytucją może zamknąć sprawę czyli pozbawić roszczeń dawnego właściciela mniej więcej w czasie 1 roku i wtedy ta działka będzie mogła być w obrocie, każdy będzie mógł złożyć ofertę na jej nabycie.

**Raport ze spotkania z naczelnikiem dzielnicy** – w urzędzie twierdzą, że w ciągu 3 lat mogliby nam oddać tę działkę 41/6, ale postawili warunek, aby spółdzielnia zebrała od wszystkich swoich członków oświadczenia zobowiązujące do partycypowania w kosztach utrzymania tej działki, osoby, które posiadają prawa do lokalu nieważne jakie - czy spółdzielcze własnościowe czy odrębną własność. Każda z tych osób musiałby złożyć takie zobowiązanie, to był warunek, gdyż oni nie chcą utrzymywać tej działki – chcą mieć dokument na to, że my zobowiązemy się ją utrzymać do czasu uregulowania tytułu prawnego do tej działki.

**Pani Urszula Krawiec** - wróć do sposobu wydatkowania funduszu remontowego, dobrze że wyremontowaliśmy dachy. Prawo nakazuje rozdzielić grunt pod nieruchomościami, działki są nierówne, każdy z nas mieszkając w swoim budynku ponosi konsekwencje mieszkania w tym a nie innym budynku, to że w budynku Perkuna 58 spółdzielnia wyremontowała dach - byle jak ale to zrobiła spowodowało że mieszkańcy budynku Perkuna 58 znajdują się w ryzykownej sytuacji. Co będzie jak w ciągu tych 2 lat np. spółdzielnie zostaną zlikwidowane, znajdziemy się w bardzo trudnej sytuacji, bo od kogo dostaniemy fundusz remontowy. Wszyscy ponosimy ryzyko i to ryzyko jest związane z tym, że macie u siebie na działce plac zabaw, my mamy drogę dojazdową przy Perkuna 58, te nieruchomości są różne nie damy rady rozdzielić wszystkiego tak, aby każdy był usatysfakcjonowany

**Sekretarz Zebrania Pan Grzegorz Zdebik** - prawnie rzecz biorąc każdy mieszkaniec Perkuna 52, który się wyodrębni będzie płacił od całego terenu, wymyślenie sposobu, aby odciążyć jest trudne. Mamy dodatkowe przychody z różnych rzeczy czy Rada Nadzorcza, lub mecenas posiada wiedzę czy można z tych innych rzeczy dołożyć do utrzymania tego kawałka gruntu.

**Pani Renata Gasik-Dąbrowska** - musimy wszyscy współdziałać, nie myśleć o pobieraniu jakichś opłat

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – dzisiaj nie zapadły żadne decyzje, rozmawiamy o problemie, musimy znaleźć rozsądne rozwiązanie, bo wszystkie pomysły prawne są złe.

**Sekretarz Zebrania Pan Grzegorz Zdebik** – to nie jest tak jak mówiła pani księgowa, że gmina podwyższy opłaty za stare działki. Ta działka została kupiona w 2016 roku a tamte w latach 90-siątych, i były na 99 lat a ta jest na 60 lat, to dlatego jest różnica w opłacie.

**Pani Renata Gasik-Dąbrowska** - te działki są w planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny zielone?

**Maciej Ligier – radca prawny** – niecałe działki są przeznaczone na tereny zielone lecz ich większe fragmenty, jednak nieruchomość z takim przeznaczeniem w projekcie planu ma mniejszą wartość. Może być inna zabudowa, o tej innej zabudowie decyduje użytkownik wieczysty czyli Spółdzielnia i wartość nieruchomości która może być przeznaczona na inne cele budowlane jest większa. Jeżeli nie będziemy



jej sprzedawać lub na niej inwestować to dla nas nie ma to znaczenia. To że one są zielone, wspomniałem o tym dlatego, że stanęliśmy przed decyzją czy ubiegać się o użytkowanie wieczyste na tej działce 41/6 czy nie, przy terenach zielonych jest to obojętne czy tereny zielone są nasze czy miasta. Trzeba liczyć się z tym, że kiedyś znajdzie się dawny właściciel. Jeśli plan miejscowy wejdzie w życie w takiej formie w jakiej ten projekt wygląda to każdy nowy użytkownik działki 41/6 niewiele będzie mógł tam zmienić i to jest „klu” przeznaczenia tych działek.

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – nie mieliśmy zamiaru zmieniać przeznaczenia tego terenu.

**Pan Witold Krassowski** – czy ten warunek, który postawiły władze miasta jest niemożliwy do spełnienia?

**Sekretarz Zebrania Pan Grzegorz Zdebik** – jeśli Rada Nadzorcza i Zarząd coś wymyśli wtedy zorganizujemy zebranie w tej kwestii. Można by też umieścić informację na stronie internetowej.

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – idea była taka aby powiedzieć Państwu, że istnieje problem nad którym musimy popracować i może to budzić kontrowersje nawet w takim małym gronie jak dzisiaj.

### Ad. 13

#### **Przyjęcie wniosków**

**Pan Marek Stryjewski Stryjewski** - ja mam wniosek, czy można zrobić na osiedlu jeden kierunek jazdy

**Sekretarz Zebrania Pan Grzegorz Zdebik** - najlepsze jest tworzenie przepisów których nikt nie przestrzega

**Pani Urszula Krawiec** – ruch jednokierunkowy zwiększyłby bezpieczeństwo

### Ad. 14

#### **Zamknięcie obrad.**

**Przewodniczący Zebrania Pan Grzegorz Janasik** – podziękował wszystkim obecnym i zamknął zebranie.

**Sekretarz Zebrania**

  
**Grzegorz Zdebik**

**Przewodniczący Zebrania**

  
**Grzegorz Janasik**

**Protokółowała Ewa Górniak**