

**PROTOKÓŁ Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
Z DNIA 18.06.2018**

OTWARCIE OBRAD I WYBÓR PREZYDIUM

Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” we Wrocławiu w dniu 18.06.2018r. otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej – Robert Flak

Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządził wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:

Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.

Zgłoszono następujące kandydatury :

- Przewodniczący - Robert Flak
- Zastępca Przewodniczącego – Jerzy Halbtuch
- Sekretarz – Irena Porębska

Wszyscy kandydaci wyrazili zgodę.

W wyniku głosowania:

17 głosów za, 1 głos przeciw

wybrano Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:

- Przewodniczący - Robert Flak
- Zastępca Przewodniczącego – Jerzy Halbtuch
- Sekretarz – Irena Porębska

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Robert Flak przystąpił do odczytania przewidywanego porządku obrad:

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia S.M. „INCO” w dniu 18.06.2018r. :

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór komisji:
 - 3.1. uchwał i wniosków,
 - 3.2. mandatowo-wyborczej.
4. Stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania.
5. Przedstawienie:
 - 5.1. sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017,
 - 5.2. sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017,
 - 5.3. sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017,

- 5.4. możliwości uzyskania dofinansowania:
 - na termomodernizację Hallera 2,4/Powstańców Śl.145/Raławicka 1
 - w postaci premii remontowej dla Bacciarellego 8-10
- 5.5. projektu nowego statutu.
6. Dyskusja.
7. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 7.1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2017,
 - 7.2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 i sposobu pokrycia
 - niedoboru na działalności Spółdzielni ,
 - 7.3. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2017,
 - 7.4. udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za rok 2017,
 - 7.5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać w 2019 roku,
 - 7.6. udzielenia zgody na zaciągnięcie kredytu na termomodernizację Hallera 2, 4/Powstańców Śl. 145/Raławicka 1
 - 7.7. udzielenie zgody na zaciągnięcie kredytu na prace remontowe przy budynku Bacciarellego
 - 7.8. przyjęcie nowego statutu.
8. Sprawozdania komisji:
 - 8.1. uchwał i wniosków,
 - 8.2. mandatowo-wyborczej.
9. Zakończenie obrad.

Pan Ryszard Szulga zgłosił propozycję zdjęcia z porządku obrad punktów dotyczących zaciągania kredytów lub głosowania wyłącznie przez mieszkańców budynku, którego kredyt dotyczy.

Pan Zbigniew Marek zgłosił, że tylko kilka mieszkań jest spółdzielczych, a reszta odrębną własnością. Na tym zakończył swoją wypowiedź.

Pani mecenas Lucyny Stelmaszak-Górka wyjaśniła, że w sprawie kredytu głosowanie musi się odbyć na walnym zgromadzeniu i dlatego nie mogą głosować tylko mieszkańcy danego budynku.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Robert Flak poddał porządek pod głosowanie.

Za przyjęciem porządku głosowało: 17 osób

Przeciw głosowało: 1 osoba

PUNKT 3. WYBÓR KOMISJI SKRUTACYJNEJ ORAZ KOMISJI UCHWAŁ I WNIOSKÓW

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował aby ze względu na małą frekwencję połączyć komisję uchwał i wniosków oraz mandatowo-wyborczej.

Na członków komisji zgłoszono 3 kandydatury: pani Anna Szuba, pan Ryszard Szulga, pan Grzegorz Chruścielski

W skład komisji mandatowo-wyborczej w wyniku głosowania wybrani zostali:

- Grzegorz Chruścielski - Przewodniczący
- Anna Szuba - Członek
- Ryszard Szulga – Członek

Za: 18 osób

Przeciw: 0 osób

W skład komisji uchwał i wniosków w wyniku głosowania wybrani zostali:

- Grzegorz Chruścielski – Przewodniczący
- Anna Szuba – Członek
- Ryszard Szulga – Członek

Za: 18 osób

Przeciw: 0 osób

Udział tych samych osób w obu komisjach usankcjonowano opinią obecnego na Walnym Zgromadzeniu radcy prawnego mecenas Lucyny Stelmaszak-Górki.

PUNKT 4. STWIERDZENIE PRAWIDŁOWOŚCI ZWOŁANIA ZEBRANIA

Komisja mandatowo-wyborcza i mecenas Lucyna Stelmaszak-Górka potwierdzili prawidłowość zwołania zebrania oraz stwierdzili, że jest ono zdolne do podejmowania uchwał. Stwierdzili, że na sali obrad znajduje się 18 osób uprawnionych do głosowania, wszystkie osoby są pełnoletnie i występują we własnym imieniu.

Potwierdzili wydanie 18 mandatów do głosowania.

Pan Zbigniew Marek zgłosił uwagę, że prawidłowo zwołanie zebrania wymaga oświadczenia na piśmie, że powiadomiono członków. Mecenas wyjaśniła, że zgodnie z § 27 pkt statutu Spółdzielnia zawiadomienia wysyła na co najmniej 21 dni przed terminem obrad, ale statut nie wymaga aby poświadczyć odbiór. Pani Mecenas podtrzymała prawidłowość zwołania zebrania walnego zgromadzenia.

PUNKT 5. PRZEDSTAWIENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Sprawozdanie z działań Zarządu w 2017r. przedstawił w swoim wystąpieniu Prezes Zarządu Andrzej Łukaszewicz i stanowi ono załącznik do niniejszego protokołu.

PRZEDSTAWIENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Następnie głos zabrał Przewodniczący Walnego Zgromadzenia prosząc Główną Księgową p. Edytę Zyzalo o przedstawienie sprawozdania finansowego za 2017r. Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

PRZEDSTAWIENIE SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

Przewodniczący Rady Nadzorczej Robert Flak, przedstawił sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej stanowiące załącznik do niniejszego protokołu.

Rada stwierdziła, że działalność Zarządu prowadzona jest w sposób prawidłowy i zgodny z przepisami i wobec tego wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2017 i udzielenie absolutorium za rok 2017 Zarządowi Spółdzielni.

PRZEDSTAWIE MOŻLIWOŚCI DOFINANSOWANIA

Prezes przedstawił informację dotyczącą pozyskania dofinansowania termomodernizacji budynku HPR i remontu budynku Bacciarellego 8-10.

W związku z tym rozpoczęła się spontaniczna dyskusja.

Pan Adam Kilian zapytał o zagrożenie budynku przy ul. Bacciarellego 8-10.

Prezes wyjaśnił na czym polega zagrożenie w zakresie jaki wykazała ekspertyza budowlana budynku.

Pan Stefan Buriak zapytał o to kiedy zwrócono uwagę na wadę budynku Bacciarellego.

Przewodniczący Rady Nadzorczej wyjaśnił, że w ubiegłym roku i zaraz podjęto działania zmierzające do wykonania ekspertyzy i ją wykonano. Drugi pytanie pana Stefana Buriaka dotyczyło czy można wyciągnąć konsekwencje wobec projektanta i firmy wykonawczej Prezes powiedział, że w tym celu po uzgodnieniach z doradcą prawnym w tym zakresie będzie wykonana rozszerzona ekspertyza w zakresie wskazania związku przyczynowo skutkowego nieprawidłowości z wykonawcami czy projektantem.

Pan Adam Kilian zapytał czy grozi nam katastrofa budowlana. Prezes odpowiedział, że nie grozi. Drugi pytanie czy można przegrupować środki finansowe z innej nieruchomości. Przewodniczący wyjaśnił, że każdy budynek finansuje się sam i z tego powodu sfinansowanie inwestycji można jedynie z kredytu albo przez podniesienie funduszu remontowego.

Pan Stefan Buriak zapytał kiedy i jakie prace na Bacciarellego zostały wstrzymane oraz czy nie było sygnałów wcześniej, że coś złego się dzieje z budynkiem.

Prezes wyjaśnił, że prace są ograniczone tylko do koniecznych grożących dalszą dewastacją budynku lub obowiązkowych np. wymianę wodomierzy, przegląd gazowy, kominiarski i budowlany.

Wcześniejsze przeglądy budowlane nie wykazały wad budowlanych budynku.

Pan Adam Kilian ponownie zapytał o finanse spółdzielni co „ciągnię w dół finanse spółdzielni”. Wyjaśniono sprawę BFN ACTUS i ugody redukującej 90% zadłużenia i to, że nadal spłacamy raty układu po 6.000zł miesięcznie.

Pani Ewa Gomułkiewicz zapytała z czym wiąże się wzięcie kredytu na prace przy Bacciarellego. Prezes wyjaśnił, że fundusz remontowy wynosi około 25.000 miesięcznie

co daje około 20.000, które mogą być odkładane na remont co powoduje, że suma kredytu nie musi być duża. Drugie pytanie czy roboty będą wymagać pozwolenia na budowę. Prezes odpowiedział, że na ten rodzaj prac potrzebne będzie pozwolenie na budowę.

Pan Stefan Buriak – jak uzyskać akceptację na zaciągnięcie kredytu gdy nie wiemy na co i na jaką kwotę.

Pan Przewodniczący wyjaśnił, że kwota 250.000 kredytu może być potrzebny w bieżącym roku. Pan Stefan Buriak zapytał czy nie można zwołać drugiego walnego zgromadzenia. Przewodniczący wyjaśnił, że zebranie osób na walne jest bardzo trudne, gdyż frekwencja jest zwykle bardzo niska.

Pan Adam Kilian zapytał o kwotę zaległości czynszowych i dlaczego tak długo trwa odzyskiwanie zaległości. Pan Przewodniczący wyjaśnił przewlekłość spraw sądowych ciągnących się nawet 3 lata, a otrzymane prawomocne wyroki kierowane są do komornika.

Pani Elżbieta Hołubowicz zapytała czy mała frekwencja nie stanowi przeszkody w uchwaleniu zgody na kredyt. Pan Przewodniczący wyjaśnił, że zebranie jest zwołane prawidłowo i jego decyzje są wiążące.

Pan Zbigniew Marek – podtrzymał kwestię zebrań związanych z budynkami i nie zgadza się aby „na zapas” wykonywać plany remontów. Wobec powyższego nie można zaciągać kredytu na prace, które nie są dobrze zdefiniowane. Jako przykład podał HPR, że plan termomodernizacji był szerszy niż obecnie proponowany.

Prezes wyjaśnił, że przygotowania do prac termomodernizacyjnych są bardzo zaawansowane i zdefiniowane. Prezes wyjaśnił, że kwestia kredytu na Bacciarrello jest ważna ponieważ kwestie formalne są długie i muszą być podejmowane z wyprzedzeniem czasowym.

Pan Bogdan Jagusiak podjął kwestię zbierania kwot na fundusz remontowy. Kwoty te jego zdaniem są wystarczające do ewentualnej zapłaty. Pan Przewodniczący RN wyjaśnił, że kredyt wiąże się z premią termomodernizacyjną, co może być korzystne i zmniejszyć obciążenie finansowe dla właścicieli na poszczególnych budynkach.

Pan Bogdan Jagusiak podkreślił sprawę zaniedbania otoczenia budynku Bacciarrello i klatek schodowych.

Pan Stefan Buriak zgłosił uwagę, że dyskusję powinno się przenieść do punktu 6 porządku obrad.

Wobec powyższego pani mecenas przedstawiła projekt statutu. Statut został opracowany na skutek uchwalenia w ubiegłym roku znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakładająca obowiązek uchwalenia zmian w statucie do września 2018r. Wyjaśniła podstawowe zmiany np. brak opłat przy przyjęciu w poczet członków spółdzielni.

Przewodniczący pan Robert Flak rozpoczął realizację kolejnego punktu porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

PUNKT 6. DYSKUSJA

Pan Stefan Buriak stwierdził, że w przypadku termomodernizacji HPR znana jest kwota i zakres prac, a na Bacciarrellego nie. Wobec czego nie zgodził się, że zasadne jest branie kredytu na zakres nieznanych prac.

Pan Zbigniew Marek wskazał, że nie zna projektu statutu ponieważ nie był on na stronie internetowej.

Mecenas wyjaśniła, że projekt nie musi być na stronie internetowej. Prezes podkreślił, że projekt statutu był wyłożony w biurze Spółdzielni, ale nikt poza RN nie zainteresował się projektem.

Przewodniczący RN wyjaśnił, że obecny statut nie przewiduje umieszczania projektów na stronie internetowej, a jedynie wyłożenie w siedzibie Spółdzielni i każdy miał możliwość zapoznania się. Nie było zainteresowania.

Pan Stefan Buriak wskazał, że nic nie zabrania umieszczenia tego na stronie internetowej oraz, że brak terminów posiedzeń RN na stronie internetowej. Przewodniczący RN wyjaśnił, że terminy posiedzeń ustalane są na bieżąco z ustaleniem następnego posiedzenia RN na koniec każdego posiedzenia.

Pan Roman Bełezina w odpowiedzi na wątpliwości pana Zbigniewa Marka wyjaśnił, że zgodnie z ustaleniami podjętymi na spotkaniu z mieszkańcami przygotowano plan docieplenia HPR od strony podwórka i ścian szczytowych co jest częścią projektu na termomodernizację

Ponieważ posiadamy zezwolenie na rozpoczęcie prac budowlanych istotne jest aby prace rozpocząć, gdyż opóźnienie robót będzie skutkowało znacznym podwyższeniem kosztów związanych z inflacją.

Pan Adam Kilian zapytał czy koszt ocieplenia wewnętrznej i zewnętrznej fasady budynku są porównywalne. Pan Roman Bełezina powiedział, że tak.

Pan Adam Kilian pytał kiedy będzie znana pełna analiza budynku Bacciarrellego.

Prezes wyjaśnił, że w pierwszej fazie zostanie opomiarowany budynek i zakres prac zależeć będzie od opracowanych wyników opomiarowania. Jednocześnie sprawdza się sposób posadowienia komina wentylacyjnego nad garażami przy Bacciarrellego 8f na obecnym etapie nie jesteśmy w stanie określić koniecznego zakresu robót.

Pan Zbigniew Marek stwierdził, że nic nie wie o dwuetapowej realizacji prac na budynku HPR.

Pan Stefan Buriak zapytał czy wykorzystamy wiedzę pana Romana Bełeziny w zakresie źle wykonanych prac. Drugi problem to wyciszenie bramki przy klatce Bacciarrellego 8b – zgłaszane wg niego na WZ w 2017 .

Prezes wyjaśnił, że nic nie wie o sprawie bramki i ta sprawa nie znalazła odzwierciedlenia w protokole z poprzedniego WZ.

Przewodniczący WZ poprosił pana Stefana Buriaka o złożenie wniosku do komisji uchwał i wniosków na temat bramki.

Z boku dalszych głosów w dyskusji Przewodniczący pan Robert Flak rozpoczął realizację kolejnego punktu porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

PUNKT 7. PODJĘCIE UCHWAŁ:

Podjęto następujące uchwały:

**UCHWAŁA NR 1/WZ/06/2017
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018**

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu S.M. „INCO” z działalności Spółdzielni za 2017.

Na podstawie § 25 ust 1 punkt b statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie postanawia:

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017r.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 16 osób

Przeciw uchwale głosowało: 1 osoba

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

UCHWAŁA NR 2/WZ/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M.”INCO” i pokrycia strat.

Na podstawie § 25 ust 1 punkt b statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie postanawia :

1. Zatwierdzić sprawozdanie finansowe (bilans) na 31.12.2017 zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą **4.833.314,88 zł.**
2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazuje:
 - 2.1. Stratę netto na działalności finansowej i operacyjnej w kwocie **120.398,61zł.**
 - 2.2. Nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **27.251,87zł.**
3. Pokryć niedobór na działalności finansowej i operacyjnej w kwocie **120.398,61zł** funduszu zasobowym do wysokości 103.085,51zł, a pozostałą różnicę w wysokości 17.313,10zł wynikiem na GZM oraz pozostałymi funduszami.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 17 osób

Przeciw uchwale głosowało: 0 osób

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**UCHWAŁA NR 3/WZ/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018.**

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej S.M. „INCO”

Na podstawie § 25 ust 1 punkt b statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie postanawia :

Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO”

Za przyjęciem uchwały głosowało: 16 osób

Przeciw uchwale głosowało: 1 osoba

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

UCHWAŁA NR 4/WZ/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018.

w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2017 r.

**Na podstawie § 25 ust 1 punkt b statutu Spółdzielni,
Walne Zgromadzenie postanawia:**

Udzielić absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Andrzejowi Łukaszewiczowi.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób

Przeciw uchwale głosowało: 2 osoby.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

UCHWAŁA NR 5/WZ/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018.

w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 r.

Na podstawie § 25 ust 1 punkt g statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

Upoważnia Zarząd do:

zaciągania zobowiązań do sumy 3.000.000,00 zł w ramach normalnej działalności Spółdzielni.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 15 osób

Przeciw uchwale głosowało: 3 osoby.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

U C H W A Ł A NR 6/WZ/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018 r.

w sprawie zaciągnięcia kredytu na termomodernizację przez Zarząd.

Na podstawie statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

Upoważnia Zarząd do:

zaciągnięcia kredytu do wysokości 600 000 zł (sześćset tysięcy złotych) na wykonanie termomodernizacji budynku Hallera 2-4/Powstańców Śląskich 145/Raławicka1.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 8 osób.

Przeciw uchwale głosowało: 5 osób.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

U C H W A Ł A NR 7/WZ/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018 r.

w sprawie zaciągnięcia kredytu na remont Bacciarellego 8-10 przez Zarząd

Na podstawie statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

Upoważnia Zarząd do:

zaciągnięcia kredytu do wysokości 250 000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych)
na wykonanie remontu budynku Bacciarellego 8-10

Za przyjęciem uchwały głosowało: 12 osób.

Przeciw uchwale głosowało: 3 osoby.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

U C H W A Ł A NR 8/WZ/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”
z dnia 18 czerwca 2018 r.

w sprawie nowego **STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10 ustawy „Prawo spółdzielcze”, Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

Uchwala się nowy **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”**, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 16 osób.

Przeciw uchwale głosowało: 1 osoba.

Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania nowego statutu w KRS.

Pan Stefan Buriak wycofał się ze złożenia wniosku.

PUNKT 8. SPRAWOZDANIA KOMISJI

Do komisji Uchwał i Wniosków nie wpłynęły żadne wnioski.

Pan Grzegorz Chruścielski przedstawił:

Protokół Komisji Uchwał i Wniosków – w załączeniu
Protokół Komisji Mandatowo-Wyborczej - w załączeniu

PUNKT 9. ZAKOŃCZENIE OBRAD

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia – Robert Flak zamknął obrady Walnego Zgromadzenia, dziękując wszystkim za przybycie i uczestnictwo w zebraniu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

.....
Irena Porębska

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

.....
Robert Flak