

Protokół
z obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”
w dniu 8 listopada 2024 r.

Zebranie odbyło się w Szkole Podstawowej nr 65 przy ul. Mściławskiej 1 w Warszawie.

Początek posiedzenia zaplanowany został na godzinę 17.30. Zebranie rozpoczęło się o godzinie 17.50.

Lista obecności stanowi **załącznik nr 1** do oryginału protokołu.

Zaproszeni goście:

p. Urszula Grzybowiecka – Główna Księgowa

p. Iwona Krzekotowska-Olszewska – Radca Prawny

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” zwołane na dzień 08.11.2024 r. zostało zwołane na wniosek Członka Spółdzielni, złożony i przyjęty do realizacji na Walnym Zgromadzeniu Członków, które odbyło się w dniu 27.05.2024 r.

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia:
 - Przewodniczącego
 - Zastępcy Przewodniczącego
 - Sekretarza
3. Wybór Komisji Walnego Zgromadzenia:
 - Mandatowo- Skrutacyjnej
 - Wnioskowej
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Informacja zarządu oraz dyskusja w sprawie docieplenia elewacji i remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Potockiej 33 w Warszawie oraz remontu klatek schodowych w budynkach spółdzielni, w tym sposobu finansowania i źródeł dofinansowania.
6. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać

oraz zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego.

7. Informacja zarządu oraz dyskusja w sprawie utworzenia celowego funduszu remontowego dot. remontu klatek schodowych w budynkach spółdzielni oraz podjęcie ewentualnej uchwały.
8. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych wniosków.
9. Wolne wnioski.
10. Zamknięcie obrad.

Zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych- o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, Zarząd Spółdzielni zawiadomił wszystkich Członków na piśmie, na 21 dni przed terminem zebrania. Zawiadomienie zawierało również informację o miejscu wyłożenia projektów uchwał, które są przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Powiadomiona została również Krajowa Rada Spółdzielcza.

Członkowie zostali poinformowani, iż zgodnie z art. 8³ ust. 11 i 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zm. mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

Ad. 1

Otwarcie obrad.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Regulaminu WZC SM „Potocka” otwarcia obrad Walnego Zgromadzenia Członków dokonuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego Członek Rady Nadzorczej.

Zebranie w dniu 08.11.2024 r. otworzył p. Miłosz Sobuś, pełniący w Radzie Nadzorczej funkcję Przewodniczącego i przywitał przybyłych Członków Spółdzielni.

Pan Sobuś poinformował, iż zgodnie z § 38 ust. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim Członków. Następnie p. Miłosz Sobuś przedstawił porządek obrad zebrania. Pan Sobuś zwrócił się o zgłaszanie kandydatur do pełnienia poszczególnych funkcji w Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków, którego zadaniem wynikającym ze Statutu Spółdzielni jest kierowanie jego obradami i czuwanie nad przestrzeganiem Regulaminu WZC oraz wyczerpaniem porządku obrad.

Do godziny 17.55 zostało wydanych **30 sztuk mandatów**.

Ad. 2

Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Na Przewodniczącego Zebrania:

Pan Marcin Kuś zgłosił się do pełnienia funkcji Przewodniczącego Zebrania. Innych kandydatów nie było.

Pan _____ zwrócił się do kandydata o krótkie przedstawienie się. Pan Kuś poinformował, iż jest Członkiem Spółdzielni i właścicielem lokalu usługowego w budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie.

Za kandydaturą **Pana Marcina Kuś** na Przewodniczącego Zebrania oddano 29 głosów „za”, 1 głos „wstrzymujący”, 0 głosów „przeciw”.

Na Zastępcę Przewodniczącego:

Pan Marcin Kuś zgłosił kandydaturę Pana Miłosza Sobuś do pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Zebrania. Innych kandydatów nie było. Pan Sobuś wyraził zgodę.

Za kandydaturą **Pana Miłosza Sobuś** na Zastępcę Przewodniczącego Zebrania oddano 30 głosów „za”, 0 głosów wstrzymujących, 0 głosów „przeciw”.

Na Sekretarza Zebrania:

Pani _____ zgłosiła Pana _____ do pełnienia funkcji Sekretarza Zebrania. Innych kandydatów nie było. Pan _____ wyraził zgodę.

Za kandydaturą **Pana _____** na Sekretarza Zebrania oddano 30 głosów „za”, 0 głosów wstrzymujących, 0 głosów „przeciw”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przekazał prowadzenie obrad Prezydium Zebrania.

Ad. 3

Wybór Komisji Walnego Zgromadzenia Członków.

Przewodniczący Zebrania ogłosił wybory do:

1. Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, której zadaniem będzie m.in. sprawdzenie poprawności zwołania Zebrania, skontrolowanie ważności mandatów oraz obliczanie wyników głosowania i wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania.
2. Komisji Wnioskowej, której zadaniem będzie opracowanie zgłoszonych na WZC wniosków.

Do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zgłosiły się: Pani _____ oraz Pani _____.

Za kandydaturą Pani oddano 29 głosów, 1 głos wstrzymujący, 0 głosów przeciw. Za kandydaturą Pani oddano 30 głosów, 0 głosów wstrzymujących, 0 głosów przeciw. Jednocześnie Walne Zgromadzenie Członków głosami 30 osób zdecydowało, aby funkcję Komisji Wnioskowej pełniło Prezydium Zebrania (§ 44 ust. 4 Statutu).

Ad 4.

Przyjęcie porządku obrad

Przewodniczący Zebrania poinformował, iż porządek obrad został przedstawiony wcześniej i można przejść do głosowania nad jego przyjęciem.

Porządek obrad został przyjęty w głosowaniu jawnym głosami:

„za” – 30 głosów

„przeciw” – 0 głosów

„wstrzymało się” – 0 głosów

Następnie p. Marcin Kuś odczytał złożone pełnomocnictwa (do godziny 18.15 wpłynęło 6 pełnomocnictw), obejmujące swoim zakresem umocowanie pełnomocnika do występowania na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” w imieniu członka spółdzielni, którego pełnomocnik reprezentuje.

Zakres pełnomocnictwa obejmuje w szczególności umocowanie do składania wszelkich wniosków, dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, a także głosowania według uznania pełnomocnika w sprawach objętych porządkiem obrad.

Ad. 5

Informacja zarządu oraz dyskusja w sprawie docieplenia elewacji i remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Potockiej 33 w Warszawie oraz remontu klatek schodowych w budynkach spółdzielni, w tym sposobu finansowania i źródeł dofinansowania.

Prezes Zarządu, Pan Krzysztof Perchuć poinformował, iż kluczowym aktem prawnym, regulującym kwestie ocieplania budynków jest ustawa Prawo budowlane. Zgodnie z jej zapisami, prace związane z dociepleniem budynku wymagają różnych formalności, w zależności od wysokości obiektu oraz zakresu planowanych robót. Jeśli budynek przekracza 25 m wysokości, ocieplenie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Procedura ta jest skomplikowana i czasochłonna, ponieważ wymaga przedłożenia pełnej dokumentacji projektowej oraz uzyskania szeregu uzgodnień i opinii. Szczególną kategorią są budynki wpisane do rejestru zabytków lub

objęte ochroną konserwatorską. W takich przypadkach, prace związane z ociepleniem wymagają uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Pan Perchuć poinformował, iż Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” wydania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, polegających na dociepleniu elewacji oraz remoncie balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Potockiej 33 w Warszawie, negatywnie oceniając planowane prace, polegające na dociepleniu elewacji budynku styropianem o grubości 15 cm, wykończenie cokołu budynku tynkiem mozaikowym w kolorze szarym oraz wykończeniu elewacji budynku tynkiem silikonowym w projektowanych kolorach. W opinii organu konserwatorskiego, nałożenie warstw dociepleniowych o gr. 15 cm całkowicie zmienia formę i proporcje budynku, konserwator powołał się również na decyzję z 2020 r. zezwalającą na docieplenie styropianem o grubości 11 cm. Najbardziej pożądanym rozwiązaniem byłoby odtworzenie cokołu z lastryka, które niejako jest charakterystycznym materiałem dla Żoliborza oraz jasne, neutralne odcienie szarości, bieli i beżu na elewacji.

Spółdzielnia złożyła odwołanie od decyzji do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który postanowił uchylić decyzję Konserwatora i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Pan Prezes oświadczył również, iż należy zlecić przeprowadzenie audytu energetycznego, by określić energooszczędność budynku przy ul. Potockiej 33. Jeżeli z audytu energetycznego wyjdzie, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy co najmniej o 10% oraz w pozostałych budynkach co najmniej o 25% - premia termomodernizacyjna będzie spółdzielni przysługiwać. Dodał również, iż premia termomodernizacyjna jest skierowana do tych inwestorów, którzy przynajmniej 50% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego pokrywają z kredytu bankowego. Jednocześnie kwota kredytu nie może być niższa niż wysokość premii termomodernizacyjnej.

Z uwagi na fakt, iż spółdzielnia wykonała własnymi środkami remont węzła obsługującego budynki Potocka 33 i Potocka 33a – oszczędność energii cieplnej najprawdopodobniej będzie na granicy minimum lub nawet niewystarczająca do ubiegania się o premię termomodernizacyjną.

Pan Krzysztof Perchuć poinformował, iż spółdzielnia może przysługiwać premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, zwana dalej „premią remontową” pod warunkiem, iż w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej co najmniej o 10%, z zastrzeżeniem iż wskaźnik kosztu tego przedsięwzięcia jest nie niższy niż 0,05 i nie wyższy

niż 0,7. Kwota kredytu stanowi co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia remontowego. Jeżeli wskaźnik kosztu przedsięwzięcia remontowego przekracza 0,3 warunkiem uzyskania premii remontowej jest zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej co najmniej o 25%. Warunkiem uruchomienia kredytu jest przyznanie przez BGK premii na podstawie pozytywnie zweryfikowanego audytu energetycznego/remontowego.

Pan Perchuć poinformował, iż koszt remontu docieplenia elewacji budynku wraz z remontem balkonów, dociepleniem stropodachu, remontem połaci dachu i remontem kominów został wyceniony wg kosztorysu z 2023 r. na kwotę ponad 1 mln 800 tys. zł. Aktualny koszt będzie znany po otwarciu ofert, zebranych po ogłoszeniu przetargu, zgodnie z Regulaminem obowiązującym w spółdzielni.

Pan Perchuć przedstawił podstawowe kryteria ewentualnego kredytu na przedsięwzięcie termomodernizacyjne w postaci docieplenia elewacji budynku przy ul. Potockiej 33: okres kredytowania 10 lat, kwota 1.500.000,00 zł plus odsetki w wysokości 800.000,00 zł, wysokość premii termomodernizacyjnej lub remontowej ok. 375.000,00 zł, zabezpieczenie kredytu – cesja na funduszu remontowym, przy czym stawka na fundusz remontowy musi wynosić 6,50 zł/m² z czego 70% tej stawki pokrywa ratę kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej części wspólnych nieruchomości.

Jednocześnie Pan Prezes dodał, iż rozwiązaniem byłoby zwiększenie stawki na fundusz remontowy do 10,00 zł/m², co umożliwi spłatę zaciągniętego kredytu w krótszym okresie i spowoduje zmniejszenie kwoty kapitału i odsetek.

Alternatywą dla zaciągnięcia kredytu może być również zwiększenie stawki na fundusz remontowy do 10,00 zł/m² i wykonanie remontu własnymi środkami, dwie ściany ze środków, które aktualnie są zgromadzone na koncie Funduszu Remontowego i co roku kolejna ściana.

Głos zabrał Pan _____, który zapytał przez ile lat musiałaby obowiązywać stawka w wysokości 10,00 zł/m², aby wykonać remont wieżowca z własnych środków? Pan Prezes odpowiedział, że co najmniej 3 lata.

Następnie o zabranie głosu zwróciła się Pani _____. Na wstępie poinformowała, iż konsultowała się z prawnikiem - najlepszym specjalistą prawa spółdzielczego w Polsce oraz z Panią Prezes innej małej spółdzielni, która ma wykształcenie ekonomiczne i ogromne doświadczenie w obsłudze kredytów.

Pani _____ zwróciła uwagę, iż terminy zebrań członkowskich często pokrywają się z sąsiadującym długim weekendem, przez co frekwencja na spotkaniach jest niska, a podejmowane na zebraniach decyzje dotyczą wszystkich członków spółdzielni.

Następnie Pani poinformowała, iż złożyła do spółdzielni pismo, w którym zgłosiła m.in. uwagę, iż wszyscy mieszkańcy spółdzielni powinni otrzymać informację szczegółową dotyczącą kredytu bankowego tj. zestawienie sumy kredytu (kapitał+odsetki) wraz z symulacją spłat kapitałowo-odsetkowych, jakie będzie to pociągało dla członków Spółdzielni (w przeliczeniu na mieszkanie) obciążenie finansowe przy różnych wariantach kredytów, na ile lat będzie kredyt i czy przewidywany jest jakiś wybór. Zaznaczyła, iż z ogólnej informacji o kredycie, jaką otrzymali członkowie spółdzielni przed zebraniem wynika, iż spółdzielnia będzie musiała zapłacić o 53% więcej niż otrzyma.

O godzinie 18.10 został wydany mandat nr 31, a następnie złożone pełnomocnictwo do reprezentacji członka z mandatem nr 31.

Pani poinformowała, iż między końcem 2023 r. a 2022 r. przyrost zadłużenia wynosił około 20 tys. zł, co oznacza iż zadłużenie dotyczy więcej niż jednego lokalu, gdyż gdyby dotyczyło jednego lokalu to obciążenie miesięczne z tytułu czynszu musiało by wynosić dla tego lokalu ponad 1600,00 zł – co jest mało prawdopodobne.

Zastępca Prezesa – Pani Agnieszka Grabarczyk odpowiedziała, iż w przypadku wysokich zaliczek na zimną i ciepłą wodę występują w spółdzielni lokale z czynszem po 1200,00 zł – 1300,00 zł.

Pani poinformowała również, iż przed zebraniem prowadziła korespondencję ze spółdzielnią w sprawie zadłużeń z tytułu opłat za czynsze, m.in. wystąpiła o podanie aktualnego zadłużenia w opłatach za lokale tj. ile mieszkań jest zadłużonych, jaka jest wysokość zadłużenia z podziałem na należność główną i odsetki, ile wpłat nie zostało dokonanych i jakie kroki spółdzielnia podejmuje w celu wyegzekwowania należności.

Pani zwróciła uwagę, iż fakt zalegania przez mieszkańców z czynszami trzeba uwzględnić przy zapewnieniu przez spółdzielnię środków na spłatę raty kredytu, gdyż niespłacenie kredytu wiąże się z bardzo wysokimi odsetkami. Pani zaznaczyła, iż z wpłat członków spółdzielni, którzy na bieżąco regulują czynsz regulowane są zobowiązania spółdzielni za media, wywóz odpadów komunalnych, wynagrodzenia dla pracowników itp. a w sytuacji nieuregulowania czynszu przez 100% lokali, koszty kredytu zostaną rozłożone na osoby regulujące czynsz.

Głos zabrała Pani i stwierdziła, że zgadza się z wypowiedziami p. – kredyt jest zbyt dużym obciążeniem dla spółdzielni.

Pan dodał, iż osoby, które dzisiaj są obecne na zebraniu nie mogą reprezentować ogółu mieszkańców i decydować za nich o kredycie, należałoby z każdym właścicielem lokalu porozmawiać i poznać jego zdanie.

Pani odniosła się do informacji w sprawie wymaganego zabezpieczenia banku w postaci dysponowania rachunkiem funduszu remontowego wraz z cesją wierzytelności z tytułu wpłat na ten fundusz

i przeznaczaniem 70 % ogólnego wpływu na fundusz remontowy na ratę do banku. Pani _____ uważa, że pozostałe 30% nie pokryje wydatków związanych z innymi remontami, chociażby wymianą wodomierzy. Następnie Pani _____ zwróciła uwagę, iż Statut Spółdzielni przewiduje odstąpienie od naliczania odsetek, ale brak jest informacji o zasadach ich naliczania i wysokości. Jako przykład podała sytuację, w której zdarzyło się, iż przez niedopatrzenie nie uregulowała niedopłaty za rozliczenie mediów i nie została obciążona odsetkami za opóźnienie. Ponadto zaznaczyła, iż spółdzielnia może naliczać odsetki w podwójnej wysokości, ale takiej informacji również brakuje w Statucie. Pani _____ stwierdziła, iż zastosowanie odsetek maksymalnych powinno dotyczyć osób uporczywie uchylających się od płacenia.

Pani Agnieszka Grabarczyk zgłosiła się do udzielenia informacji nt. spraw poruszanych w wystąpieniu Pani _____. Poinformowała, iż zgodnie z § 35 ust. 3 Statutu Spółdzielni od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokali, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. W przypadku naszej Spółdzielni wysokość odsetek za opóźnienie nie jest określona w inny niż ustawowy sposób, dlatego spółdzielnia nie może stosować odsetek maksymalnych. Żeby tak było należy wprowadzić odpowiednie uregulowanie do Statutu Spółdzielni.

Następnie poinformowała, iż kwestie związane z zasadami naliczania odsetek za opóźnienie reguluje w naszej spółdzielni Uchwała Rady Nadzorczej z 2006 r. zgodnie z którą odsetki za opóźnienie naliczane są dla zaległości powyżej jednego wymiaru czynszu. Ponadto uchwała stanowi, iż jeżeli Członek Spółdzielni uzasadni w przekonujący sposób powód zaległości to Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o odstąpieniu od egzekwowania naliczonych odsetek pod warunkiem spłaty całej kwoty zadłużenia w wyznaczonym przez spółdzielnię terminie (nie dotyczy zaległości powyżej 6 miesięcy).

Ponadto Spółdzielnia na bieżąco kontroluje zadłużenia Członków, dla zaległości powyżej 2-3 miesięcy wystawiane są monity, zawierane są ugody na spłatę zadłużenia w ratach, a w przypadku uporczywego uchylania się od regulowania opłat kierowane są do sądu pozwy o zapłatę.

Pani Grabarczyk poinformowała również, iż Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane na wniosek Członków Spółdzielni złożony na corocznym zebraniu, które odbyło się w maju bieżącego roku. We wniosku Zarząd oraz Rada Nadzorcza zostały zobowiązane do zwołania we wrześniu 2024 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków i przedstawienia informacji w sprawie możliwości dofinansowania termomodernizacji i remontu budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie.

Zarząd i Rada Nadzorcza wypełniając zobowiązanie najwyższego organu spółdzielni jakim jest Walne Zgromadzenie Członków przygotowała informację o możliwych formach wsparcia przedsięwzięć termomodernizacyjnych dedykowanych spółdzielniom mieszkaniowym. Wsparcie z Banku Gospodarstwa Krajowego w postaci premii modernizacyjnej lub/i remontowej związane jest z koniecznością zaciągnięcia

kredytu, jednocześnie Statut Spółdzielni reguluje, który organ w Spółdzielni podejmuje uchwałę w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań. Decyzja w tej sprawie należy do Członków Spółdzielni, nie należy jej traktować jako narzuconej i przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Pani Grabarczyk dodała również, iż w przypadku gdyby spółdzielnia zaciągnęła w banku kredyt w wysokości 1.500.000,00 zł (kapitał) – stawka funduszu remontowego musiałaby wynosić 6,50 zł/m² – z czego 70% z tej kwoty pomnożone przez metraż powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego z prawem odrębnej własności stanowi równowartość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej.

Odnosnie uwagi Pani _____, iż nie została poinformowana o wystąpieniu zadłużenia na lokalu z tytułu nieuregulowania niedopłaty z tyt. rozliczenia mediów, Pani Grabarczyk poinformowała, iż zgodnie z przepisami o rachunkowości spółdzielnia dokonuje potwierdzeń sald na kontach raz w roku tj. na dzień 31.12. Następnie Pan Krzysztof Perchuć zwrócił uwagę, iż dominujące zadłużenie w budynku przy ul. Potockiej 33a dotyczy jednego lokalu. Sprawa o odzyskanie należności toczy się od dwóch lat w sądzie. W międzyczasie zmienił się właściciel lokalu (prawo przeszło na córkę). Spółdzielnia złożyła do sądu kolejny pozew o zapłatę, czekamy na postanowienie sądu

Pan _____ zapytał czy trzeba docieplać styropianem budynek przy ul. Potockiej 33, czy spółdzielnia posiada audyt energetyczny lub projekt docieplenia i remontu?

Pan Perchuć odpowiedział, iż dzisiaj takiego przymusu nie ma, ale w najbliższym czasie mają zostać sfinalizowane nowe przepisy unijne, które mają na celu ograniczenie emisji w sektorze budowlanym. Dyrektywa dotycząca charakterystyki energetycznej budynków zakłada redukcję emisji w budownictwie o co najmniej 60 proc. do 2030 roku w porównaniu z rokiem 2015. Osiągnięcie pełnej neutralności klimatycznej ma nastąpić do 2050 roku. Nowe przepisy stanowią również, że właściciele obecnie istniejących budynków w przypadku nie spełnienia norm, będą musieli je wyremontować i dostosować do nowego prawa.

O godzinie 18.35 wydano mandat nr 32.

Przewodniczący zebrania odczytał nowe (2) pełnomocnictwa do reprezentacji.

Następnie Pan Miłosz Sobuś, pełniący w Radzie Nadzorczej funkcję Przewodniczącego zabrał głos i podkreślił, iż temat, który dzisiaj jest dyskutowany jest wynikiem wniosku złożonego podczas zebrania w maju 2024 r. dotyczącego przedstawienia możliwości dofinansowania remontu wieżowca. Jednocześnie Pan Sobuś poinformował, iż jego kolega wykonał badanie termowizyjne kamerą, z którego wynikało, iż budynek przy ul. Potockiej 33 jest dobrze docieplony, poza jednym miejscem w którym izolacja okazała się niedostateczna. Pan Sobuś zwrócił uwagę, iż to jednak przepisy unijne mogą zmusić właścicieli budynków do docieplenia w ramach zwiększenia efektywności energetycznej. Dodał, iż remont balkonów jest konieczny ze względu na odspojenia i odpadający fragmentami tynk. Nie mniej jednak aktualnie jesteśmy uzależnieni od decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który wskaże nam zalecenia dotyczące remontu.

Pan Sobuś podkreślił, iż po decyzji konserwatora, spółdzielnia będzie mogła zlecić audyt energetyczny, ekspertyzę budowlaną budynku oraz dostosować projekt budowlany.

Pan Krzysztof Perchuć zaznaczył, iż budynki przy ul. Potockiej 33a i Potockiej 37 zostały docieplone w latach ubiegłych drugą warstwą styropianu (łącznie docieplenie 11 cm).

Pani zadała pytanie jaki zakres remontu zawiera projekt budowlany docieplenia elewacji i remontu balkonów w budynku przy ul. Potockiej 33?

Pani Agnieszka Grabarczyk odpowiedziała, iż ocieplenie ścian budynku styropianem, ocieplenie ścian maszynowni wełną mineralną, remont balkonów, wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych, docieplenie stropodachu, remont dachu wraz z remontem kominów.

Pani wyraziła swoją opinię na temat zaciągnięcia przez spółdzielnię kredytu bankowego, powiedziała, że będzie wiązać się to z bardzo dużym obciążeniem finansowym gospodarstw domowych, oprocentowanie kredytów stale rośnie i mieszkańców nie będzie stać na jego spłacanie. Skoro mamy wiedzę, iż docieplenie wieżowca jest dobre (wizja kamerą), to może należałoby skupić się na remoncie balkonów, malowaniu elewacji, remoncie wentylacji oraz klatek schodowych. Pani zwróciła uwagę, iż na klatkach często czuć odór odchodów szczurów, tynk spada ze ścian.

Pan Miłosz Sobuś poinformował o wykonanym remoncie węzła ciepłego w budynku przy ul. Potockiej 33, z którego budynki przy ul. Potockiej 33 i Potockiej 33a zaopatrywane są w centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę. Koszty remontu zmniejszyły stan środków na funduszu remontowym – jest to kwota ok. 360 tys. zł. Zwrócił się z pytaniem do Pani Agnieszki Grabarczyk, czy spółdzielnia odebrała już prace?. Pani Grabarczyk udzieliła informacji, iż odbiór ze strony spółdzielni z udziałem inspektora nadzoru został przeprowadzony, odbył się również odbiór węzła przez firmę Veolia Warszawa, ponieważ została stwierdzona usterka w postaci niewystarczającego zabezpieczenia w postaci uziemienia, wykonawca remontu został zobowiązany do poprawki – czekamy na wyznaczenie ponownego terminu odbioru.

Pani stwierdziła, iż jeżeli teraz nie posiadamy wystarczających środków na koncie funduszu remontowego na wykonanie całego zakresu remontu budynku przy ul. Potockiej 33 to należy zbierać pieniądze i robić remont etapami. Pani wyraziła opinię, że opłaty za lokale są najwyższe z jej znanych.

Pan zaproponował, iż jeżeli z przeprowadzonego audytu energetycznego będzie wynikać, iż budynek przy ul. Potockiej 33 nie wymaga zmiany docieplenia, to może należy ograniczyć zakres remontu i wykonać remont klatek. Pan dodał, iż koszt remontu klatki schodowej wynosi ok. 10 tys. zł. Pani Grabarczyk poprosiła o przekazanie namiarów do firmy, która wykona remont klatki za tą kwotę. Po sprawdzeniu jeszcze raz informacji ze strony internetowej okazało się, że podany koszt dotyczy roku 2011.

Pani Grabarczyk dodała, iż żeby oszacować koszt remontu klatki schodowej, należałoby zacząć od ustalenia zakresu remontu.

O zabranie głosu poprosił Pan _____, który przedstawił się i poinformował, iż pracował w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” łącznie przez cztery kadencje i remont wieżowca, a przede wszystkim zbieranie pieniędzy na ten remont jest mu bardzo dobrze znany. Poinformował, iż żona Pana _____ złożyła wniosek na Walnym Zgromadzeniu w maju br. dotyczący skorzystania z dofinansowania na termomodernizację i remont budynku przy ul. Potockiej 33, gdyż zbieranie środków na ten cel przy inflacji i ciągłym wzroście materiałów i usług jest nieopłacalne i nieefektywne. Pan _____ dodał, iż interesuje go remont wieżowca pośrednio, tzn. o tyle o ile jego przeprowadzenie przyspieszy remont klatek schodowych w budynku przy ul. Potockiej 33a w Warszawie. Klatki w tym bloku nie były malowane od 35 lat a zatem już najwyższy czas, żeby je odmalować. Ich stan jest taki, że wstyd ludzi zaprosić do mieszkania.

Głos zabrała Pani _____ która zwróciła uwagę, że jesteśmy jedną spółdzielnią i Mieszkańcy budynku przy ul. Potockiej 33 również składali się na docieplenie budynków przy ul. Potockiej 33a i Potockiej 37.

Pani _____ zgłosiła się do zabrania głosu, poinformowała, iż remont klatek schodowych to nie tylko malowanie, klatki na piętrach są w różnym stanie – mniej lub więcej odpada farba z tynkiem. Zbieranie na remont elewacji może trwać jeszcze latami, zwłaszcza przy takim wzroście cen materiałów i usług może się okazać, że spółdzielnia nie będzie w stanie wykonać remontu jeszcze w długim czasie.

Głos zabrała Pani _____, powiedziała że czynsze w spółdzielni są najdroższe w Warszawie, a w szczególności składka na fundusz remontowy, dlatego jest przeciwna podnoszeniu składki.

Pani Urszula Grzybowiecka (Główna Księgowa) zabrała głos. Przywitała wszystkich zebranych, informując iż w Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” pracuje wiele lat, z jedną przerwą i zna bardzo dobrze naszą spółdzielnię i jej kłopoty, z którymi się zmierza. Zazaczyła, iż ma duże doświadczenie w prowadzeniu finansów różnych spółdzielni – mniejszych i większych oraz iż Zarząd Spółdzielni na czas zareagował z ustaleniem opłat za centralne ogrzewanie i podgrzew wody – co oczywiście przełożyło się na wysokość czynszu. Wiele spółdzielni czekało z dostosowaniem stawek za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę do czasu rozliczeń wnoszonych zaliczek (półrocznych lub rocznych), z których wynikły ogromne dopłaty, które użytkownicy lokali muszą wnieść jednorazowo. Pani Grzybowiecka podkreśliła, iż na dzisiejszym zebraniu padło wiele słów krytyki pod adresem Zarządu, które są nieobiektywne.

Pani Grzybowiecka zwróciła uwagę, iż spółdzielnia przygotowuje coroczny plan gospodarczo-finansowy, w którym planuje się również wydatki związane z remontami.

Zakres remontów ustalany jest razem z Radą Nadzorczą na podstawie przeglądów budowlanych, potrzeb remontowych oraz możliwości finansowania. Jednocześnie może również przygotować również plan wieloletni np. na najbliższe 5 lat, w którym uwzględni się remonty konieczne do wykonania w przyszłości.

Jeżeli chodzi o przedstawienie symulacji kredytu, to została ona przedstawiona przez bank kredytujący, ale ostateczne parametry kredytu warunkujące wysokość rat mogą być przedstawione przy zawieraniu umowy z bankiem. Pani Grzybowiecka przypomniała, iż Zarząd w informacji o dofinansowaniach przedstawił najważniejsze informacje dotyczące kredytu, ponadto materiały stanowiące przedmiot dzisiejszego zebrania zostały wyłożone z biurze Spółdzielni na 14 dni przed terminem zebrania i każdy z Członków Spółdzielni miał prawo z nimi się zapoznać.

Ponadto Pani Urszula Grzybowiecka zwróciła uwagę, iż nie można porównywać wysokości stawki na fundusz remontowy w tak małej spółdzielni jaką jest Spółdzielnia Mieszkaniowa Potocka ze spółdzielniami inwestującymi lub w których znajduje się dużo lokali użytkowych. Poza tym wysokość stawki remontowej powinna ściśle korelować z potrzebami remontowymi, a te są jak widać bardzo duże i kosztowne.

Pani Grzybowiecka zwróciła również uwagę, że docieplenie budynku obniży koszty centralnego ogrzewania, a z nadwyżki będzie można nadpłacać kredyt.

Pani _____ zapytała, jakiego rodzaju zabezpieczeń żąda bank?

Pan Krzysztof Perchuć poinformował, iż była o tym mowa na początku zebrania i powtórzył, iż zabezpieczeniem spłaty rat kredytu są wpłaty na fundusz remontowy (70% stawki w wysokości 6.50 zł/m²), oświadczenie o poddaniu się egzekucji, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej części wspólnych nieruchomości.

Głos zabrała Pani _____, zwróciła uwagę że obciążenie budynków i gruntów kredytem na 10 lat wiąże się mniejszą atrakcyjnością dla ewentualnych kupujących mieszkania, a dla Członków Spółdzielni z mniejszą ceną za ewentualne sprzedanie mieszkania. Problem dotyczy więc nie tylko Członków Spółdzielni ale i ich spadkobierców.

Pan _____ przedstawił swoje stanowisko w sprawie zakresu remontów, po pierwsze należy wyremontować balkony, następnie pomalować elewację i wyremontować klatki. Złożył również wniosek formalny, aby zakończyć dyskusję i przejść do głosowania nad uchwałami.

Ad. 6 Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać oraz zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego.

Przewodniczący Zebrania zwrócił się o podanie informacji o wymaganej większości przy głosowaniu nad Uchwałą w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań oraz zaciągnięcia kredytu bankowego.

Radca Prawny Pani Iwona Krzekotowska-Olszewska udzieliła odpowiedzi, iż do podjęcia uchwały o zaciągnięciu kredytu wystarczy zwykła większość głosów.

Pani _____ poinformowała, iż zgodnie z postanowieniami Statutu oraz Regulaminu Walnego

Zgromadzenia dla zobowiązań finansowych i majątkowych powyżej 100 tys. zł wymagane jest 2/3 głosów.

Radca Prawny oświadczyła, że przepisy Prawa spółdzielczego nie wymagają dla analizowanej uchwały żadnej kwalifikowanej większości, jednak statut naszej spółdzielni zawiera regulację szczególną. Głosowana uchwała stanowi odpowiedź na wniosek Członków, złożony na poprzednim zebraniu, który nie jest objęty kompetencjami walnego, a więc stanowiący stanowisko a nie zobowiązanie będące wiążącą zarząd decyzją. Należy zwrócić uwagę, że do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków należy podejmowanie uchwał w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań. Udzielenie zgody na zaciągnięcie kredytu zostało „podciągnięte” pod tę kompetencję.

Pani [] powiedziała, że konsultowała ten problem z prawnikiem (specjalistą prawa spółdzielczego) zdaniem którego kredyt jest jednoznacznie rodzajem zobowiązania finansowego.

Pani Krzekotowska poinformowała, iż z ostrożności rekomenduje aby Uchwała nr 1/11/2024 została poddana pod głosowanie w trybie § 37 ust. 3 Statutu, z godnie z którym do podjęcia ww. uchwały wymagana jest większość 2/3 głosów.

Przewodniczący Zebrania przystąpił do przedstawienia projektu Uchwały nr 1/11/2024 w brzmieniu:

Uchwała Nr 1/11/2024

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Mieszkaniowej POTOCKA w Warszawie

z dnia 08.11.2024 r.

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań i wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego z dopłatą kapitałową (premią termomodernizacyjną lub remontową BGK) z PKO BP S.A. na finansowanie termomodernizacji i remontu budynku wielorodzinnego przy ul. Potockiej 33 w Warszawie, pozostającego w zasobach Spółdzielni.

Działając na podstawie § 39 pkt 8) Statutu Spółdzielni, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ustala niniejszym co następuje:

§ 1

Ustala się najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać w związku z dociepleniem elewacji oraz remontem budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Potockiej 33 w Warszawie (m.in. remont balkonów, dachu) - którą stanowi kwota 2.300.000,00 zł (słownie: dwa miliony trzysta tysięcy złotych zero groszy).

§ 2

W związku z powyższym Walne Zgromadzenia wyraża niniejszym zgodę na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego na cel opisany w par. 1 powyżej, z uwzględnieniem określonej w par. 1 powyżej najwyższej sumy wynikającego z kredytu zobowiązania, przez którą rozumie się łączne koszty kredytu do spłaty (kapitał plus odsetki).

§ 3

Uchwała niniejsza nie wyłącza konieczności uzyskania wymaganych prawem uchwał innych organów spółdzielni, w szczególności uchwały Rady Nadzorczej, zezwalającej na zaciągnięcie przedmiotowego zobowiązania.

§ 4

Realizację uchwały, w tym ustalenia szczegółowych warunków uzyskania kredytu i warunków jego spłaty, powierza się zarządowi i radzie nadzorczej.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

a następnie poprosił o głosowanie nad Uchwałą nr 1/11/2024. Oddano:

5 – głosów za

23 – głosy przeciw

4 – głosy wstrzymujące się

Uchwała nr 1/11/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań i wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu bankowego z dopłatą kapitałową (premią termomodernizacyjną lub remontową BGK) z PKO BP S.A. na finansowanie termomodernizacji i remontu budynku wielorodzinnego przy ul. Potockiej 33 w Warszawie, pozostającego w zasobach Spółdzielni **nie została przyjęta**.

O godzinie 19.40 salę opuścił jeden Członek Spółdzielni.

Pan ponownie zabrał głos i powiedział, iż w pierwszej kolejności należy wykonać audyt energetyczny, z którego będzie wiadomo jakie oszczędności przyniesie docieplenie budynku przy ul. Potockiej 33 oraz przybliży koszty wykonania remontu.

Pani poprosiła o możliwość wypowiedzi, stwierdziła żeby w pierwszej kolejności zająć się remontem klatek, a nie ociepleniem wieżowca.

Pan zapytał jakie remonty są do wykonania w spółdzielni. Pan Prezes, Krzysztof Perchuć poinformował, iż aktualnie spółdzielnia wykonała remont węzła ciepłego w budynku przy ul. Potockiej 33, czekamy na fakturę od wykonawcy. Koszt remontu jest wyższy niż roczny odpis na fundusz remontowy.

Pani zapytała, ile pieniędzy miesięcznie zbiera spółdzielnia na fundusz remontowy?

Pani Agnieszka Grabarczyk odpowiedziała, że jest to kwota ponad 18 tys. zł od lokali mieszkalnych oraz ponad 500 zł od lokalu użytkowego z prawem odrębnej własności.

Pan Perchuć kontynuując swoją wypowiedź poinformował, iż z pozostałych remontów budynków do wykonania jest docieplenie i remont balkonów w budynku przy ul. Potockiej 33, remont klatek we wszystkich budynkach oraz pozostaje do rozważenia wymiana gazu oraz wymiana centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach. Instalacja gazowa w budynkach jest od początku powstania budynków, w 2004 r. była uszczelniana polimerami, natomiast wymiana instalacji centralnego ogrzewania (piony) była przeprowadzona w latach 90-tych przez NSBM.

Pani Justyna Nowicka , pełniąca w Radzie Nadzorczej funkcję Zastępcy Przewodniczącego poinformowała, iż Zarząd Spółdzielni zaproponował wymianę drzwi wejściowych do klatek budynków przy ul. Potockiej 33a i Potockiej 37, lecz koszt wymiany był na tyle wysoki i znaczący dla funduszu remontowego, że Rada Nadzorcza nie wyraziła zgody. Priorytetem jest remont wieżowca – balkonów, elewacji i dachu. Potwierdziła, iż remont klatek schodowych również jest potrzebny, ale elewacja budynku przy ul. Potockiej 33 musi być pierwsza.

Ad. 7 Informacja zarządu oraz dyskusja w sprawie utworzenia celowego funduszu remontowego dot. remontu klatek schodowych w budynkach spółdzielni oraz podjęcie ewentualnej uchwały.

Przewodniczący Zebrania przystąpił do przedstawienia projektu Uchwały nr 2/11/2024 w brzmieniu:

UCHWAŁA nr 2/11/2024

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” w Warszawie

z dnia 8 listopada 2024 r.

w sprawie: utworzenia funduszu celowego.

Działając na podstawie § 59 ust. 2 Statutu Spółdzielni w związku z pkt. 5 Rozdziału Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”, w związku z wnioskiem członka spółdzielni dotyczącym utworzenia dodatkowego funduszu remontowego (celowego) z

przeznaczeniem na remont klatek schodowych w budynkach spółdzielni, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ustala niniejszym co następuje:

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka” w Warszawie wyraża zgodę na utworzenie funduszu celowego na wykonanie remontu klatek schodowych w budynkach przy ul. Potockiej 33, Potockiej 33a i Potockiej 37 w Warszawie.

§ 2

Szczegółowe zasady funkcjonowania funduszu oraz wysokość miesięcznej stawki (za 1m² powierzchni użytkowej lokalu) ustali Rada Nadzorcza.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

a następnie poprosił o głosowanie nad Uchwałą nr 2/11/2024. Oddano:

0 głosów za

31 głosów przeciw

0 głosów wstrzymujących

Uchwała nr 2/11/2024 w sprawie utworzenia funduszu celowego **nie została przyjęta.**

Zebranie opuściły 3 osoby.

Ad.8 Sprawozdanie Komisji Wnioskowej oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych wniosków.

Przewodniczący Zebrania stwierdził, że podczas obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 08.11.2024 r. wpłynęły wnioski, które zostaną poddane pod głosowanie:

Wniosek – p. **(ul. Potocka 33)** o rozpatrzenie wniosku o podjęcie uchwały o zobowiązanie Zarządu do uzyskania projektu i jego wycenę na remont 1) elewacji budynku (bez ocieplenia) Potocka 33; 2) remontu balkonów w budynku przy ul. Potockiej 33; 3) remont dachu przy ul. Potockiej 33; 4) remont klatek w budynku przy ul. Potockiej 33 i w pozostałych budynkach; 5) wentylacji w budynku przy ul. Potockiej 33 (rekuperacja) i przedstawienie ich na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zwołanym do dnia 01.04.2025 r.

za przyjęciem wniosku głosowało: 15 osób

za odrzuceniem wniosku głosowało: 5 osób

głosy wstrzymujące się 8 osób

Wniosek – p. (**ul. Potocka 33a**) – ustalanie terminów Walnego Zgromadzenia w terminie nie sąsiadującym z długimi weekendami (m.in. Boże Ciało) oraz ferii szkolnych i wakacji.

za przyjęciem wniosku głosowało: 28 osób

za odrzuceniem wniosku głosowało: 0 osób

głosy wstrzymujące się 0 osób

Wniosek – p. (**ul. Potocka 33a**) o umieszczenie w planie gospodarczym na 2025 r. odnowienia klatek schodowych w budynku przy ul. Potockiej 33a, Potockiej 33 i Potockiej 37

za przyjęciem wniosku głosowało: 11 osób

za odrzuceniem wniosku głosowało: 9 osób

głosy wstrzymujące się 8 osób

Wniosek p (**ul. Potocka 33**) -wykonać wycenę, ile będzie kosztować zamiana barier betonowych na chociażby plastikowe, przedstawić na następnym Walnym Zgromadzeniu Członków SM Potocka

za przyjęciem wniosku głosowało: 1 osoba

za odrzuceniem wniosku głosowało: 27 osób

głosy wstrzymujące się 0 osób

Ad.9 Wolne wnioski.

Nie zgłoszono wolnych wniosków.

Ad.10 Zamknięcie obrad

Przewodniczący Zebrania podziękował wszystkim uczestniczącym w obradach.