

Protokół nr 2/2017 r.

z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 września 2017 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Sala Kinowa Klubu WAT ul. Gen. Sylwestra Kaliskiego 25 a, Warszawa
- Obrady rozpoczęto w dniu 22.09. 2017 r. o godzinie 19.12, a zakończono w dniu 22.09.2017 o godzinie 20:36.

II. Obecność:

W zebraniu udział wzięli :

1. Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie – obecnych było **166 członków, co stanowi 9 % uprawnionych**, w tym z budynku:

- Rozłogi 9 – 27 członków
- Rozłogi 2 – 13 członków
- Rozłogi 6 - 6 członków
- Rozłogi 3 – 8 członków
- Rozłogi 4 – 9 członków
- Rozłogi 5 – 0 członków
- Rozłogi 7- 13 członków
- Lazurowa 2a – 8 członków
- Lazurowa 4- 14 członków
- Lazurowa 6 – 11 członków
- Lazurowa 2- 4 członków
- Sternicza 129 – 6 członków
- Sternicza 131- 11 członków
- Siemiatycka 1 – 15 członków
- Lazurowa 12 – 7 członków

- Sternicza 96- 3 członków
- Sternicza 98 – 1 członek
- Sternicza 100 – 2 członków
- Lokale użytkowe Sternicza 96, 98, 100 – 1 członek
- Lazurowe Ogrody- 7 członków
- 2. Goście bez prawa głosu – 3 osoby
- 3. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
 - Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
 - Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).
- 4. Mecenasy Witold Chudzicki i mecenas Stanisław Kruszyński
- 5. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .
- 6. Firma Unicomp –WZA – obsługująca elektroniczną formę głosowania.
- 7. Firma Pogoń- zabezpieczenie zebrania.

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

- Do momentu wyboru Przewodniczącego WZ Walnego Zgromadzenia obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwzględnieniem bonifikaty określonej w uchwale nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r.



7. Informacja Zarządu w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i skutkach jej wprowadzenia dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.
9. Zamknięcie obrad

W dniu 22 września 2017 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 9.

IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” działając na podstawie par. 42 ust. 1 Statutu zwołał na dzień dzisiejszy Walne Zgromadzenie. Stwierdził, iż zawiadomienia o zebraniu zostały wywieszone na klatkach budynków, dostarczone do członków Spółdzielni oraz zamieszczone na stronie internetowej w terminie określonym Statutem. Dodał, iż w terminie statutowym nie wpłynęły od członków Spółdzielni żadne zastrzeżenia co do porządku obrad oraz nie wpłynęły inne projekty uchwał. Mówca stwierdził, iż zgodnie z nowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych dwie osoby udzieliły pełnomocnictw: Maria Ostrzewska udzieliła pełnomocnictwa Małgorzacie Szatan, Zbigniew Organa udzielił pełnomocnictwa Leokadii Organa.
- Pracownik firmy Unicomp poinformował, iż każdy członek otrzymał kartę do głosowania, która z jednej strony ma napis „tak”, a z drugiej „nie”. Przy drzwiach jest czytnik, który rejestruje obecność osób - wejście i wyjście za pomocą karty. Pracownik poinformował, iż jeśli osoba chce głosować „za” to wkłada kartę widoczną dla siebie stroną z napisem „tak”, a jeśli głosuje „przeciw” to wkłada do czytnika kartę z widoczną dla siebie stroną z napisem „nie” i czeka na cichy sygnał oraz mignięcie czerwonej diody.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: w jaki sposób realizowane jest tajne głosowanie, czy w głosowaniu tajnym pojawiają się nr kart?
- Pracownik firmy Unicomp stwierdził, iż w głosowaniu tajnym jest suma oddanych głosów na „tak” i „nie”, ale nie ma danych co do tego jak dana karta głosowała.
- Członek Spółdzielni zadał pytanie: jak można sprawdzić jawność głosowania, czyli jak dany członek głosował?



- Pracownik firmy Unicomp stwierdził, iż można z systemu wydrukować zestawienia jak dana karta głosowała.
- Pracownik firmy Unicomp stwierdził, iż firma obsługuje wiele spółek państwowych, przeprowadza zarówno głosowania jawne i tajne. System tajności był sprawdzany przez instytucje i otrzymywał pozytywne pokontrolne protokoły.
- Członek Spółdzielni stwierdził, iż po każdym głosowaniu, które jest jawne powinno być sporządzone zestawienie jak dana osoba głosowała i powinno to być dołączone do protokołu.

Ad pkt 2) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

- Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.
- Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:
 - Przewodniczący : Jerzy Czyżewski - wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Zastępca – Arkadiusz Skudlarski - wyraził zgodę na kandydowanie.
 - Sekretarz- Kacper Siwik - wyraził zgodę na kandydowanie.

Wobec tego, iż nie zgłoszono więcej kandydatur Prezes zarządził głosowanie.

- Prezes poinformował, iż na każdą kandydaturę do Prezydium Zebrania głosowanie będzie się odbywać osobno.
- Prezes poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu wybór Przewodniczącego zebrania – Jerzy Czyżewski. Wniosek poddajac pod głosowanie przyjęto, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 111 członków Spółdzielni
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 34 członków Spółdzielni

W wyniku głosowania wybrano Przewodniczącego Zebrania Jerzego Czyżewskiego, który przejął prowadzenie zebrania Walnego Zgromadzenia.

- Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu wybór V-ce Przewodniczącego zebrania – Arkadiusz Skudlarski. Wniosek poddając pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 107 członków Spółdzielni
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 34 członków Spółdzielni
- Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie wniosek o następującym brzmieniu wybór sekretarza zebrania – Kacper Siwik. Wniosek poddając pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 103 członków Spółdzielni
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 34 członków Spółdzielni

W wyniku głosowania wybrano Prezydium WZ w następującym składzie:

- **Przewodniczący WZ:** Jerzy Czyżewski
- **Vice – Przewodniczący WZ:** Arkadiusz Skudlarski
- **Sekretarz WZ** – Kacper Siwik

Ad pkt 3) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.

- Przewodniczący WZ poinformował, iż zebranie jest prawomocne i zostało zwołane w prawidłowy sposób.

Ad. pkt 4) Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).

- Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatur do komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.




Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo –Skrutacyjnej i Wnioskowej :

- Małgorzata Sosnowska - wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Adam Perz - wyraził zgodę na kandydowanie
 - Stanisław Górny - wyraził zgodę na kandydowanie
 - Zofia Czyżewska - wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Jadwiga Zalisz - wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Andrzej Frajndt - wyraził zgodę na kandydowanie
 - Jerzy Łoś - wyraził zgodę na kandydowanie
 - Helena Fraszczyk - wyraziła zgodę na kandydowanie
 - Weronika Marianna Wielądek - wyraziła zgodę na kandydowanie
-
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: połączenie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej. Wniosek poddając pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 111 członków Spółdzielni
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 33 członków Spółdzielni

 - Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wyrażenie zgody na głosowanie "en bloc" przy wyborze Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej. Wniosek poddając pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 108 członków Spółdzielni
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 34 członków Spółdzielni

 - W związku z wyrażeniem przez głosujących zgody na blokowe głosowanie komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej w składzie: Małgorzata Sosnowska, Adam Perz, Stanisław Górny, Zofia Czyżewska, Jadwiga Zalisz , Andrzej Frajndt, Jerzy Łoś, Helena Fraszczyk, Weronika Marianna Wielądek.



- Wniosek poddając pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 97 członków Spółdzielni
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 17 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i Wnioskową o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

W wyniku głosowania wybrano Komisję Mandatowo- Skrutacyjną i Wnioskową w następującym składzie:

- Małgorzata Sosnowska
- Adam Perz
- Stanisław Górny
- Zofia Czyżewska
- Jadwiga Zalisz
- Andrzej Frajndt
- Jerzy Łoś
- Helena Fraszczyk
- Weronika Marianna Wielądek

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna i Wnioskowa ukonstytuowała się w następujący sposób:

Przewodnicząca Komisji – Małgorzata Sosnowska

Sekretarz Komisji – Helena Fraszczyk

Ad pkt 5) Przyjęcie porządku obrad

- Przewodniczący WZ poinformował, że do porządku obrad nie wpłynęły żadne wnioski.



- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wnioski o następującym brzmieniu: przyjęcie porządku obrad zaproponowanego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Wniosek poddając pod głosowanie **przyjęto**, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 138 członków Spółdzielni
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 4 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ poinformował, że jak ktoś chce zabrać głos w dyskusji to niech zgłosi to do Komisji.

Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwzględnieniem bonifikaty określonej w uchwale nr L/1217/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 czerwca 2017 r.

- Prezes poinformował, iż odbyły się zebrania Rad Budynków, w których łącznie uczestniczyło 213 osób, z czego 208 osób głosowało za przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, 1 osoba głosowała przeciw, 4 osoby się wstrzymały.
- Jakub Miszkiewicz specjalista ds. odrębnej własności poinformował, że uchwała RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY NR L/1217/2017 Z DNIA 8 CZERWCA 2017 r. dotyczy tego, że jest możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów przy bonifikacie 95%, które są pod budynkami mieszkalnymi Spółdzielni. Dotyczy to tylko gruntów, które zostały zabudowane do października 2013 roku. Wniosek w tej sprawie musi być kompletny, czyli wyrażenie zgody musi być 100%. W stosunku do mieszkańców, którzy mają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będą reprezentowani przez Spółdzielnię, zaś osoby mające odrębną własność, muszą takie wnioski złożyć sami. Spółdzielnia przygotowała wnioski dla osób posiadających odrębną własność i w momencie podjęcia uchwały osoby te będą musiały przyjść do Spółdzielni i podpisać wniosek. Jeżeli zostanie wydana decyzja przez Urząd, to opłaty z tego tytułu będzie można rozłożyć na raty. Z uchwały wynika, że raty można rozłożyć na min. 10 lat, ale nie

dłużej niż 20 lat. Przykładowe wyliczenie dla wartości gruntu wskazuje, że dla wysokich budynków średnia cena przekształcenia za m² mieszkania waha się 13-15 zł, a na niskich budynkach 27-37 zł za m². Po decyzji przekształceniowej nie trzeba podpisywać żadnego aktu notarialnego, decyzja jest podstawą do wpisu w księdze wieczystej. Mieszkańcy, którzy mają odrębną własność będą mieli zmieniony statut ze współużytkownika wieczystego na współwłaściciela gruntu. W naszej Spółdzielni można przekształcić 3 ha 6016 m². Nie podlegają przekształcaniu tereny zielone, ciągi pieszo – jezdne, parkingi, tereny pod budynkami komercyjnymi. Na spotkaniach z Radami Budynku były przedstawione orientacyjne wyliczenia dla każdego lokalu. Przy cenie obecnej dla Spółdzielni wieczyste użytkowanie, czyli 643 zł/m² wartość gruntów przy przekształceniu wynosi ok. **23 158 288 PLN**, co przy **bonifikacie 95% daje kwotę orientacyjną w kwocie 1 157 914 PLN**. Mówca stwierdził, iż Spółdzielnia nie przyjęła nowej wyceny za użytkowanie wieczyste w 2013 roku i złożono wniosek do SKO i w maju 2017 roku SKO oddaliło nasz wniosek, gdzie Spółdzielnia ponownie odwołała się wskazując, że nie uwzględniono pewnych aspektów m.in. to że jesteśmy w strefie latania samolotów.

WEDŁUG NOWEJ STAWKI OBOWIĄZUJĄCEJ OD 2014 R. OPŁATY ROCZNE WYGLĄDAŁYBY NASTĘPUJĄCO :

- ROK 2014 – 734 062,50 PLN
 - ROK 2015 – 835 651,26 PLN
 - ROK 2016 – 937 240,00 PLN
- Jakub Miszkiewicz stwierdził, iż w związku z tym, że Spółdzielnia się nie zgodziła z tymi stawkami to w tej chwili płaci dalej stawkę 367 028,19 PLN. Dodał, iż do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała odpowiedzi z SKO. Przy przekształceniu w prawo własności Urząd Miasta jeszcze raz będzie robił ponowną wycenę gruntu i jeszcze raz określi wartość wieczystego użytkowania i na tej podstawie będzie określona bonifikata, którą będzie trzeba zapłacić. Dopóki nie będzie nowej wyceny nie można określić dokładnego kosztu przekształcenia prawa.
 - Prezes poprosił, aby osoby wyodrębnione od poniedziałku zgłaszały się do działu księgowości, gdzie przygotowane są wnioski do podpisu. Dodał, iż wniosek ze strony Spółdzielni jest także przygotowany i przewiduje się, że w następnym tygodniu zostanie kompletny wniosek złożony do Urzędu. Mówca stwierdził, iż zauważono

zwiększone zainteresowanie odrębną własnością i trzeba pamiętać o tym, że podpisanie aktu notarialnego spowoduje, że wniosek z danego budynku będzie złożony później. Mówca stwierdził, iż aktualnie płaci się za wieczyste użytkowanie 367 028, 19 zł, ale od mieszkańców zbierana jest stawka według nowej wyceny. W przypadku kiedy Spółdzielnia by otrzymała obniżenie opłaty za użytkowanie wieczyste, różnica zostanie zwrócona mieszkańcom.

- Małgorzata Szatan zadała pytanie: na stronie M.st. Warszawy jest wzór wniosku i co z osobami, które prowadzą działalność gospodarczą?
- Jakub Miszkiewicz stwierdził, iż we wniosku jest obowiązek poddania NIP-u w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej.
- Małgorzata Szatan zadała pytanie: czy te osoby będą uprawnione do bonifikaty 95%?
- Jakub Miszkiewicz, stwierdził, iż na dzień dzisiejszy jest informacja, że osoby prowadzące działalność gospodarczą mogą zostać objęte dodatkowymi upustami. Urząd zaczął się zastanawiać, czy prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu jest związane z tym, że jest to lokal użytkowy. Na dzień dzisiejszy nie ma informacji, że osoby, które mają działalność gospodarczą będą gorzej traktowani.
- Szatan Małgorzata zadała pytanie: Czy Zarząd będzie składał wniosek w imieniu osób o przekształcenie, jeżeli nie będzie 100% osób wyodrębnionych?
- Prezes stwierdził, że jeżeli będzie zgoda WZ to Spółdzielnia jako organ wykonawczy złoży wnioski, przynajmniej za siebie.
- Szatan Małgorzata zadała pytanie: czy do wniosku zostanie dołączona kserokopia aktu notarialnego, a co z księgą wieczystą lokalową?
- Jakub Miszkiewicz stwierdził, iż na dzień dzisiejszy jest informacja taka, że Urząd wiedząc, że nie przekształci tego w ciągu trzech miesięcy, a odpis księgi wieczystej jest ważny 3 miesiące nie będzie tego wymagał.
- Szatan MałgorzataA zadała pytanie: czy Zarząd rozważa wycofanie się z arbitrażu z SKO, jeżeli by miało to zawiesić postępowanie w sprawie przekształcenia?
- Prezes stwierdził, że jeżeli odpowiedź z SKO miałyby miejsce w tak długim czasie jak przy pierwszym odwołaniu to dla bezpieczeństwa procesu przekształcenia Zarząd wycofałby odwołanie do SKO.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgodnie z warunkami

określonymi Uchwałą Miasta Stołecznego Warszawy nr L/1217/2017 z dnia 8.06.2017r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1/2017

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 września 2017 r. w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi Uchwałą Miasta Stołecznego Warszawy nr L/1217/2017 z dnia 8.06.2017r.

§ 1

Na podstawie § 41 ppkt 13) Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 2

Wyraża się zgodę na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na zasadach określonych w Uchwale Miasta Stołecznego Warszawy Nr L/1217/2017 z dnia 8.06.2017 r. dla nieruchomości gruntowych pod budynkami mieszkalnymi wymienionymi poniżej.

NR	BUDYNKI	ADRES	NUMER KW.	OBREB	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA DZIAŁEK [m ²]
1	MIESZKALNY	ROZŁOGI 2	WA1M/00536433/4	6-12-10	45	2593
2	MIESZKALNY	ROZŁOGI 3	WA1M/00531033/5	6-12-05	59	2811
3	MIESZKALNY	ROZŁOGI 4	WA1M/00530228/2	6-12-10	39	4723
4	MIESZKALNY	ROZŁOGI 5	WA1M/00138315/1	6-12-05	57	1483
5	MIESZKALNY	ROZŁOGI 6	WA1M/00138315/1	6-12-10	37	3381
6	MIESZKALNY	ROZŁOGI 7	WA1M/00530527/8	6-12-05	52	3267
7	MIESZKALNY	ROZŁOGI 9	WA1M/00528273/5	6-12-05	38	1727
8	MIESZKALNY	LAZUROWA 2	WA1M/00530498/5	6-12-10	61	1567
9	MIESZKALNY	LAZUROWA 2A	WA1M/00530499/2	6-12-10	54	1487
10	MIESZKALNY	LAZUROWA 4	WA1M/00523364/5	6-12-05	56	3365
11	MIESZKALNY	LAZUROWA 6	WA1M/00528773/0	6-12-05	50	3212
12	MIESZKALNY	LAZUROWA 12	WA1M/00528628/9	6-12-05	37	1867
13	MIESZKALNY	SIEMIATYCKA 1	WA1M/00528419/1	6-12-06	16	1488
14	MIESZKALNY	STERNICZA 129	WA1M/00522543/7	6-12-10	57	1584
15	MIESZKALNY	STERNICZA 131	WA1M/00522542/0	6-12-10	56	1461

SUMA POWIERZCHNI PODLEGAJĄCEJ PRZEKSZTAŁCENIU = 36 016 m²

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

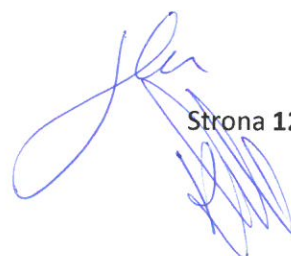
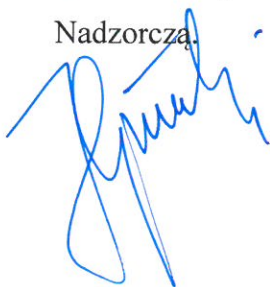
§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	147 Członków
przeciwko głosowało	7 Członków

UZASADNIENIE

W związku z podjęciem przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy uchwały z dnia 08 czerwca 2017 roku nr L/1217/2017 określającej warunki udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych powierza się Zarządowi Spółdzielni wykonanie powyższej uchwały. Udzielenie 95 % bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. 2012, poz. 83 z późn. zm.) – poprzedzać będzie złożenie przez Zarząd Spółdzielni wniosku o przekształcenie w/w prawa do właściwego Urzędu m. st. Warszawy. Opłata za przekształcenie wyliczana jest na podstawie operatu szacunkowego (wyceny) i stanowi różnicę wartości prawa własności działki gruntu i wartości prawa użytkowania wieczystego działki gruntu. Otrzymana w ten sposób wartość jest podstawą do udzielenia bonifikaty i wydania decyzji administracyjnej o przekształceniu. Opłata przekształceniowa będzie ustalana niezależnie od miesięcznych opłat eksploatacyjnych i wpłacana przez mieszkańców na odrębne dla każdej nieruchomości konto bankowe. Wysokość opłaty przy każdorazowej jej zmianie będzie uchwalana przez Radę Nadzorczą.

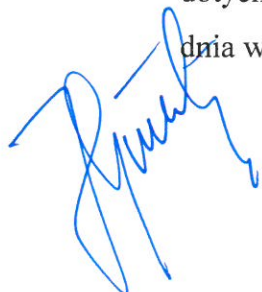


Ad pkt 7) Informacja Zarządu w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i skutkach jej wprowadzenia dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

- Mecenas Witold Chudzicki poinformował, że w dniu 20 lipca 2017 roku Sejm uchwalił nowelizację Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksu postępowania cywilnego oraz Prawa Spółdzielczego. Nowelizacja weszła w życie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw tj. w dniu 09 września 2017 roku. Zmiany zawarte w ustawie mają istotny wpływ na stosowanie w samej praktyce ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także na sprawy związane z zarządzaniem Spółdzielnią mieszkaniową, a także sprawy takie jak członkostwo w Spółdzielni i fundusze Spółdzielni. Celem ustawy zmieniającej było dostosowanie ustaw do orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego. Zmiany w zakresie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego – dotyczyły wyłączenia spod egzekucji środków pieniężnych zebranych od osób posiadających prawo do lokalu – tytułem opłat na utrzymanie i eksploatację nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni. Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy spraw w zakresie nabycia i utraty członkostwa. Ustawa zmieniająca wprowadza zasadę, że członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko osoba posiadająca prawo do lokalu. Prawem tym może być prawo własności, spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywa prawa odrębnej własności. Tym samym osoba nie posiadająca prawa do lokalu nie może być członkiem Spółdzielni. Członkostwo w spółdzielni powstaje i wygasa z dniem wystąpienia określonych zdarzeń prawnych. Oznacza to, że ustawodawca odstąpił od konieczności składania deklaracji członkowskich, wpisowego i udziałów oraz podjęcia uchwały przez właściwy organ spółdzielni. Od tej zasady wprowadzono wyjątki w zakresie: najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego przejętego przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, o ile najemca był uprawniony do korzystania z lokalu – w dniu jego przejęcia. Nabycie członkostwa w Spółdzielni następuje z chwilą: zawarcia umowy o budowę lokalu, na podstawie której nabywca stanie się posiadaczem ekspektatywy własności, nabycie roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub nabycie spółdzielczego prawa do lokalu powoduje jednocześnie nabycie członkostwa w Spółdzielni. Ustawodawca odstępuje w ustawie zmieniającej od dotychczasowej nomenklatury „ekspektawy

prawa odrębnej własności”, zastępując ją skróconą nazwą „ekspektywa własności”. Zgodnie z art. 3 ust. 3 (2) – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: stosunek członkostwa ustaje z mocy prawa z chwilą: a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie; c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie; d) zbycia ekspektawy własności lub udziału w tym prawie; e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; f) rozwiązania umowy o budowę lokalu. Nowelizacja wprowadzona ustawą zmieniającą dotyczy przepisów art. 26 ust. 1-3 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie w jakim członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej. W budynku w którym wyodrębniono na własność wszystkie lokale lub w którym większość właścicieli, liczona wg. Udziałów w nieruchomości wspólnej, podjęła uchwałę o stosowaniu do zarządu nieruchomością ustawy o własności lokali, powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. W tym zakresie stosuje się przepisy – ustawy o własności lokali z dn. 24 czerwca 1994 roku. Z chwilą zakończenia inwestycji przez Spółdzielnię i wyodrębnienia wszystkich lokali w oznaczonym budynku osoby posiadające w nim lokal przestają być z mocy ustawy członkami Spółdzielni. Ustawa zmieniająca odnosi się także do zmian dotyczących funduszu remontowego. Ustawa z dn. 20 lipca 2017 r., wprowadza nowe brzmienie art. 4 ust 4(1) pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zobowiązując Spółdzielnie do prowadzenia ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego. Dotychczas Spółdzielnia prowadziła ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, co sprowadzało się do księgowania wpływów i wydatków związanych z oznaczoną nieruchomością. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na jego lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust 4(1) pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa wprowadza prawo członka do głosowania na Walnym Zgromadzeniu za pomocą pełnomocnika. Dotychczasowe przepisy dopuszczały taką możliwość o ile Statut Spółdzielni tak stanowił. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka, a pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Lista pełnomocnictw powinna być odczytana po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, co stanowi nowe rozwiązanie. Nowe brzmienie

otrzymał także art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: w miejscach w których wskazywano na członka Spółdzielni wprowadzono pojęcie osoba, co jest uzasadnione faktem powstania stosunku członkostwa z chwilą zawarcia tej umowy. Skrócono termin rozliczenia kosztów budowy do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Wynika z tego, że wprowadzony termin jest terminem zawitym i nie może być przywrócony ani przerwany, co powoduje wygaśnięcie prawa spółdzielni do domagania się zapłaty od członka z tytułu nie zapłaconego w całości wkładu budowlanego. Dotychczasowe przepisy pozwalały spółdzielni na dochodzenie zapłaty wkładu budowlanego przez okres 3 lat od dnia kiedy to świadczenie stało się wymagalne. Zmianie uległa również ustawa prawo Spółdzielcze, dodano ust. 4(1) art. 91 Prawa Spółdzielczego – stanowiący, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem Zarządu jakiegokolwiek Spółdzielni Mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Wprowadzono zmianę zgodnie z którą minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa inicjuje postępowanie (lustrację) z chwilą podejrzenia naruszenia prawa, a nie naruszenia prawa jak było dotychczas. Przyznano Ministrowi szereg kompetencji – żądania dokumentów dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni. Lustracja może dotyczyć całości działalności Spółdzielni, części lub określonego zagadnienia. Zachodzi konieczność zmiany Statutu SM Lazurowa i dostosowania go brzmienia ustawy zmieniającej. W tym celu RN SM Lazurowa na posiedzeniu w dniu 14 września 2017 roku, uchwałą nr 36/2017 powołała Komisję Statutową w składzie: Pan Runowski Jan, Pan Janikowski Ryszard, Pan Płochocki Krzysztof, Pani Szatan Małgorzata oraz Pan Czyżewski Jerzy. Powyższe nastąpiło na podstawie par. 50 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w zakresie w jakim: Rada Nadzorcza wybiera Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną, a w miarę potrzeby inne komisje stałe lub tymczasowe, jak również dokonuje zmian w ich składzie”. Ustawodawca zobowiązał Spółdzielnie do dokonania zmian swoich statutów. Zgłoszenia do KRS tych zmian spółdzielnie dokonują w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej.



- Pietrachowicz Helena zadała pytanie: czy jak jestem rozwiedziona, a mieszkanie jest współwłasnością byłego męża, który nie mieszka w tym mieszkaniu i ja płacę cały czynsz i inne opłaty, to w związku ze zmianą ustawy utraci członkostwo?
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż zmiany dokonane w ustawie nie pozbawią członkostwa Pani Pietrachowicz.

Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.

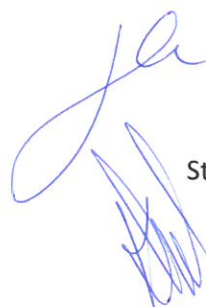
- Komisja Skutacyjna poinformowała, iż do komisji złożono 7 wniosków, z czego jeden jest pod obrady WZ, zaś 6 jest do przekazania dla Rady Nadzorczej, gdyż dotyczą Komisji Statutowej
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż wnioski dotyczące Komisji Statutowej zostaną przedłożone Radzie Nadzorczej. Zazaczył, iż wnioski dot. Komisji Statutowej nie dotyczą porządku obrad WZ, gdyż w porządku obrad nie było punktu dotyczącego tej kwestii, była tylko informacja w ramach zmiany ustawy o spółdzielniach.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała Nr 2/2017

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 22 września 2017 r. w sprawie wniosków złożonych przez członków
Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia**

Na podstawie § 41 ppkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się wnioski (7sztuk), stanowiące załączniki do niniejszej uchwały, złożone na Walnym Zgromadzeniu zgodnie z Protokołem Komisji Wnioskowej i przekazuje się je do rozpatrzenia właściwym organom Spółdzielni.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	131 Członków
<i>przeciwko głosowało</i>	15 Członków

- Przewodniczący WZ poinformował, że wpłynął na piśmie wniosek od Wiesławy Agnieszki Matyni Dąbrowskiej, żeby kolejne WZ odbyło się w całości, czyli żeby w zebraniu uczestniczyli członkowie ze wszystkich budynków.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: żeby kolejne Walne Zgromadzenie odbyło się w całości, bez możliwości podzielenia na części. **Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:**
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 133 osoby
 - ✚ przeciw przyjęciu wniosku głosowały 7 osoby

Prezydium zebrania Walnego Zgromadzenie i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podziękowali wszystkim za przybycie na zebranie.

- **Treść wszystkich uchwał była wyświetlana na ekranie.**

Ad pkt 9) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący WZ w dniu 22 września o godzinie 20:36 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia

W dniu 22 września 2017 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 9 przyjętego porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia z 22 września 2017 r. zakończono.

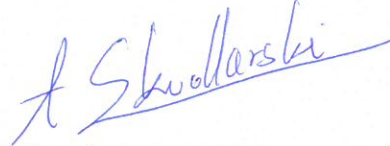
Beata Cieslik
/sporządziła/

Zaakceptowali :

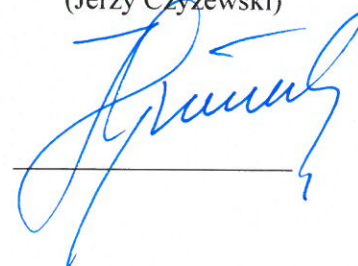
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
(Kacper Siwik)



Zastępca Przewodniczącego
Walnego Zgromadzenia
(Arkadiusz Skudlarski)



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
(Jerzy Czyżewski)



Załączniki:

Zał. nr 1- Zawiadomienie o terminie i porządku Walnego Zgromadzenia w dniu 22 września 2017 r.

Zał.nr 2 - Lista obecności z posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 22 września 2017 r

Zał.nr 3 – płyta CD z nagraniem z posiedzenia Walnego Zgromadzenia z dnia 22 września 2017 r.

