

Protokół obrad Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu,

obradującego w dniu 22 czerwca 2023 r.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu.

1. Otwarcie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór prezydium i przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Odczytanie imiennej listy pełnomocników członków.
4. Wybór komisji regulaminowych.
5. Stwierdzenie prawidłowości i ważności zwołania Walnego Zgromadzenia.
6. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Sprawozdanie Zarządu za 2022 r. oraz sprawozdanie finansowe SM „Słoneczna” za 2022 r.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 r.
9. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami.
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r.
 - b) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.
 - c) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.
 - d) udzielenie absolutorium Zarządowi za 2022 r.
 - e) podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie lokaty.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
13. Podjęcie uchwały w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni.
14. Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży komórek technicznych przy wejściach do budynku.
15. Sprawy różne - dyskusja.
16. Sprawozdania komisji skrutacyjnej i wniosków.
17. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

[1] Otwarcie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 37 ust. 1. Statutu SM „Słoneczna” obrady Walnego Zgromadzenia (dalej WZ) otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej (dalej Rady) p. Henryk Koczwarą.

Przewodniczący powitał zebranych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” i zaproszonych gości. Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z Prawem Spółdzielczym i Statutem Spółdzielni. Przewodniczący Rady poinformował zebranych, że Walne Zgromadzenie będzie obradowało na podstawie przepisów Ustaw:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648, z póź. zmian.),
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz.1465, z póź. zmian.).

Następnie przewodniczący Rady Nadzorczej oficjalnie **otworzył posiedzenie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu.**

[2] Wybór prezydium i przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Walne Zgromadzenie wybiera prezydium obrad Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Wyboru dokonuje się w głosowaniu jawnym, a po dokonaniu wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia, prowadzenie obrad przejmie wybrany przewodniczący prezydium obrad.

Walne Zgromadzenie przystąpiło do wyboru prezydium obrad Walnego Zgromadzenia.

Z sali zgłoszono jedną kandydaturę na przewodniczącego prezydium obrad w osobie Henryka Koczwały. Przeprowadzono głosowanie nad wyborem Henryka Koczwały na przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia. Po głosowaniu przewodniczący ogłosił, że Walne Zgromadzenie wybrało Henryka Koczwałę na przewodniczącego prezydium obrad WZ.

Następnie zgłoszono kandydaturę na sekretarza prezydium obrad WZ w osobie Danuty Kaprykowskiej. Przeprowadzono głosowanie nad wyborem Danuty Kaprykowskiej na sekretarza obrad Walnego Zgromadzenia. Po głosowaniu przewodniczący ogłosił, że Walne Zgromadzenie wybrało Danutę Kaprykowską na sekretarza prezydium obrad WZ.

Następnie zgłoszono kandydaturę na asesora prezydium obrad WZ w osobie Bożeny Dudek. Przeprowadzono głosowanie nad wyborem Bożeny Dudek na asesora obrad Walnego Zgromadzenia. Po głosowaniu przewodniczący ogłosił, że Walne Zgromadzenie wybrało Bożenę Dudek na asesora prezydium obrad WZ.

Przewodniczący obrad ogłosił, że **ukonstytuowało się Prezydium obrad Walnego Zgromadzenia w składzie:**

- Przewodniczący — Henryk Koczwara,
- Sekretarz — Danuta Kaprykowska,
- Asesor — Bożena Dudek.

[3] Odczytanie imiennej listy pełnomocników członków.

Przewodniczący poinformował, że członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, a pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu WZ.

Następnie przewodniczący poprosił o odczytanie listy obecnych na zgromadzeniu pełnomocników członków Spółdzielni.

Przedstawiciel Zarządu odczytał imienną listę obecności pełnomocników członków Spółdzielni i poinformował, że na zgromadzeniu obecnych jest 9 pełnomocników członków Spółdzielni.

[4] Wybór komisji regulaminowych.

Następnie zgromadzenie przystąpiło do wyboru ze swojego grona komisji regulaminowych.

Ze względu na małą liczbę członków spółdzielni obecnych na WZ, przewodniczący zaproponował połączenie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym, jednogłośnie wyraziło zgodę na połączenie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.

Walne Zgromadzenie poprzez głosowania dokonało wyboru trzech członków Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej, a Komisja ukonstytuowała się w następującym składzie osobowym:

- Krystyna Kosowska — przewodnicząca komisji,
- Zbigniew Kuźmicki — sekretarz komisji,
- Jerzy Stadnik- asesor.

[5] Stwierdzenie prawidłowości zwołania i ważności Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący obrad stwierdził, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd poprzez wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych, na stronie internetowej i w siedzibie Spółdzielni na ponad 21 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem i zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

Ogłoszenie zawierało porządek obrad WZ i informacje kierowane do członków spółdzielni.

Jednocześnie z wywieszeniem ogłoszeń, w siedzibie Spółdzielni zostały wyłożone do wglądu następujące dokumenty, m.in.:

- roczne sprawozdanie Zarządu za 2022 rok,
- roczne sprawozdanie finansowe za 2022 rok,
- roczne sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 rok,
- dokumenty związane z posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, w tym projekty uchwał i Regulaminów będących przedmiotem obrad,
- Statut Spółdzielni.

Przewodniczący obrad stwierdził, że WZ zostało zwołane prawidłowo, jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

[6] Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący obrad przedstawił porządek obrad WZ.

1. Otwarcie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór prezydium i przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Odczytanie imiennej listy pełnomocników członków.
4. Wybór komisji regulaminowych.
5. Stwierdzenie prawidłowości i ważności zwołania Walnego Zgromadzenia.
6. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Sprawozdanie Zarządu za 2022 r. oraz sprawozdanie finansowe SM „Słoneczna” za 2022 r.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 r.
9. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami.
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r.
 - b) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.
 - c) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.
 - d) Udzielenie absolutorium Zarządowi za 2022 r.
 - e) Podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie lokaty.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
13. Podjęcie uchwały w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni.
14. Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży komórek technicznych przy wejściach do budynku.
15. Sprawy różne - dyskusja.
16. Sprawozdania komisji skrutacyjnej i wniosków.
17. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Po przedstawieniu porządku obrad p. Marek Kwiatkowski w imieniu Zarządu Spółdzielni, zgłosił wniosek formalny na podstawie § 35 ust.2 Statutu Spółdzielni, o wykreślenie

z porządku obrad WZ punktu 14 dotyczącego sprzedaży komórek technicznych przy wejściach do budynku. Przedstawił uzasadnienie wniosku.- w zał. Zarząd wycofuje punkt 14 z porządku obrad ze względów proceduralnych.

Przewodniczący obrad zarządził głosowanie nad wnioskiem o wykreślenie z porządku obrad WZ punktu 14.

Walne Zgromadzenie jednogłośnie przyjęło wniosek Zarządu i zdecydowało o wykreśleniu punktu 14 z porządku obrad WZ.

Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad, w wyniku którego, Walne Zgromadzenie przez aklamację przyjęło zmieniony, bez pkt. 14, porządek obrad Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu 22.06.2023 r.

[7] Sprawozdanie Zarządu za 2022 r. oraz sprawozdanie finansowe SM „Słoneczna” za 2022 r.

Sprawozdanie Zarządu za 2022 r. przedstawił prezes Zarządu p. Marek Kwiatkowski.

Sprawozdanie finansowe składające się z bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2022 r. przedstawił p. Sławomir Pinkowski- prezes WZN (Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości), podmiotu prowadzącego Księgi rachunkowe spółdzielni.

[8] Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 r.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 r. przedstawił z-ca przewodniczącego RN p. Henryk Krakowczyk.

[9] Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami.

Po przedstawieniu sprawozdań przewodniczący obrad podziękował osobom prezentującym sprawozdania i zarządził łączną dyskusję nad sprawozdaniami: Zarządu, Finansowym i Rady Nadzorczej za 2022 rok.

Pani Krystyna Kosowska zadała szereg pytań:

- dlaczego na dokumentach podpis Prezesa Zarządu jest nieczytelny, nie ma imienia i nazwiska?
- zapytała o zakres czynności i obowiązków prezesa zarządu, jakimi sprawami działaniami zajmuje się prezes, jeżeli mamy Zarządcę, któremu zostały przekazane kompetencje zarządu?

Odpowiedzi udzielił Prezes p. Marek Kwiatkowski. W emocjonalnej wypowiedzi wyjaśnił zasady składania na dokumentach podpisu przez członków/członka Zarządu, wymienił szereg obowiązków wynikających z zakresu zadań wykonywanych osobiście przez prezesa Zarządu. Pomiędzy zadającą pytania a prezesem doszło do „przepychanek” słownych. Przewodniczący prezydium WZ wielokrotnie wzywał do merytorycznych wypowiedzi, i o złagodzenie tonu wypowiedzi. Na wniosek formalny p. Bogusława Marszałka dotyczący kolejności udzielania głosu oraz niekontrolowanej burzliwej dyskusji przewodniczący nie udzielił głosu p. Krystynie Kosowskiej.

O głos poprosił p. Henryk Krakowczyk, który zwrócił uwagę na fakt braku wynagrodzeń RN i związanym z tym udziałem w wypracowaniu zysku. Wywiązała się polemika i dyskusja co do wielkości kwotowej tego udziału. Przewodniczący prezydium WZ poprosił o powściągnięcie emocji i zachowanie spokoju.

O głos poprosiła ponownie p. Krystyna Kosowska i zadała pytanie: dlaczego zysk za 2022 r. jest niższy niż za 2021 r.? Jak kształtują się wynagrodzenia pracowników i dlaczego wzrosło wynagrodzenie prezesa zarządu?

Odpowiedzi udzielił p. Marek Kwiatkowski, prezes spółdzielni – przyczyną jest wysoka inflacja, wzrost kosztów o blisko 1/3 przy minimalnych podwyżkach opłat od mieszkańców, nie wzrosły wynagrodzenia. Przedstawił porównania wyników ujawnione w sprawozdaniach finansowych 2021 i 2022 r. Wynagrodzenia są uzależnione od minimalnego wynagrodzenia za pracę, moje też – i nie wzrosło, oświadczył prezes. Wywiązała się emocjonalna polemika, którą przerwał przewodniczący obrad WZ.

Pani Krystyna Kosowska zadała kolejne pytanie kierowane do Rady Nadzorczej: czy wśród członków Rady Nadzorczej są osoby znające się na finansach, które mogą merytorycznie oceniać sprawozdania finansowe spółdzielni, czy sprawozdanie finansowe zostało poddane weryfikacji, niezależnemu badaniu?

Odpowiedzi udzielił p. Henryk Koczvara, który wyjaśnił, że członkowie RN nie muszą mieć kierunkowego wykształcenia ekonomicznego aby ocenić sprawozdanie finansowe spółdzielni. W uzupełnieniu, p. Henryk Krakowczyk oświadczył, że posiada wieloletnie doświadczenie i stosowne dokumenty potwierdzające uprawnienia z zakresu sprawozdawczości finansowej spółdzielni. Dodał, że prowadząc przez wiele lat kancelarię prawniczą ma dużą wiedzę o finansach. Sprawozdania są sprawdzane merytorycznie podczas lustracji, przez osoby kompetentne – uzupełnił odpowiedź prezes, p. Marek Kwiatkowski.

Przewodniczący obrad udziela głosu p. Jerzemu Stadnikowi, który prosi zarząd o wyjaśnienia w sprawie wysokości stawek za wodę ciepłą i ciepło - skąd biorą się stawki? Prezes zarządu udzielił szczegółowej odpowiedzi i wyjaśnień. Przytoczył odpowiedź (pełny jej tekst) spółdzielni na zadane wcześniej identycznie pytanie przez jedną z mieszanek. W wypowiedzi, powołał się na działania proekologiczne, zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i oszczędnościowych (każdy płaci za siebie w wysokości zużycia medium). Wywiązała się dyskusja i wymiana zdań dotycząca omawianego tematu.

Przewodniczący obrad zapytał zebranych, czy mają inne pytania wymagające odpowiedzi podczas obrad WZ? Wobec braku pytań zakończył dyskusję.

[10] Podjęcie uchwał w sprawach:

Przewodniczący obrad WZ przypomniał regulamin i zasady głosowania, wniósł o zatwierdzenie sprawozdań:

- a) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r.
- b) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.
- c) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.
- d) udzielenia absolutorium Zarządowi za 2022 r.
- e) podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 r.

Przewodniczący obrad WZ zarządził głosowanie w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań Zarządu, oraz sprawozdania finansowego i RN za 2022 r.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu przyjęło jednogłośnie Uchwałę nr 1 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r. WZ zatwierdza sprawozdanie Zarządu za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu przyjęło jednogłośnie Uchwałę nr 2 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r. WZ zatwierdza sprawozdanie finansowe składające się z dokumentów: wprowadzenia do sprawozdania Finansowego, Bilansu, Rachunku zysków i strat oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu przyjęło jednogłośnie Uchwałę nr 3 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r. WZ zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 rok.

Następnie przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2022 rok.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu przyjęło jednogłośnie Uchwałę nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi SM Słoneczna za 2022 r. WZ udziela absolutorium członkowi Zarządu, p. Markowi Kwiatkowskiemu za 2022 rok.

Przewodniczący zarządził przejście do głosowania nad Uchwałą nr 5 w sprawie Podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 r. Poprosił zarząd o przedstawienie projektu Uchwały nr 5 P. Marek Kwiatkowski poinformował, że zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową za 2022 r. w kwocie 31497,56 zł na zasilenie wyodrębnionego funduszu remontowego spółdzielni.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu przyjęło jednogłośnie Uchwałę nr 5 w sprawie Podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 r. na zasilenie kwotą 31497,56zł funduszu remontowego spółdzielni.



[11] Podjęcie uchwały w sprawie lokaty.

Prezes Zarządu p. Marek Kwiatkowski przypomniał WZ, że Uchwałą nr 18 z poprzedniego WZ z dn. 23.06.2022 r. została podjęta decyzja o likwidacji lokaty.

W imieniu zarządu przedstawił wniosek wraz z uzasadnieniem, w zał. o uchylenie Uchwały nr 18 WZ z dn. 23.06.2022 r. ze względu na brak możliwości ustalenia jaka część lokaty bankowej zgromadzonej na rachunku depozytowym SM Słoneczna wg stanu na dzień 31.12.2020 r. stanowiła środki Wydzielonego Funduszu Remontowego, w związku z tym Zarząd, Uchwałą WZ nr 18 z dnia 23.06.2022 r. uznaje za niewykonalną.

Prezes Zarządu SM wnosi o podjęcie Uchwały nr 6 WZ z dn. 22.06.2023 r. która umożliwi przeniesienie środków finansowych Spółdzielni zgromadzonych na rachunku depozytowym nr 03 1500 1168 1211 6007 1319 0000 na bieżący rachunek bankowy nr 68 1500 1168 1211 6002 9479 0000 spółdzielni w Santander Bank Polska S.A.

Przewodniczący obrad WZ zarządził głosowanie nad Uchwałą nr 6 w sprawie lokaty o treści przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni. Walne Zgromadzenie w głosowaniu przyjęło jednogłośnie Uchwałę nr 6 w sprawie lokaty i wyraziło zgodę na przeniesienie całości środków finansowych zgromadzonych na rachunku depozytowym na bieżący rachunek bankowy spółdzielni w Santander Bank Polska S.A.

[12] Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Uchwalenie zmian Regulaminu Walnego Zgromadzenia ma na celu dostosowanie go do nowych uregulowań prawnych zawartych w Ustawie Prawo Spółdzielcze i Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

W imieniu Zarządu, prezes p. Marek Kwiatkowski, przedstawił wniosek wraz z uzasadnieniem w zał. o podjęcie uchwały nr 7 w sprawie zatwierdzenia i uchwalenia przedłożonego „Regulaminu Walnego Zgromadzenia”.

P. Henryk Koczwarra wniósł poprawkę (uzupełnienie) do Regulaminu WZ w postaci dopisania do § 4 pkt. 5 w brzmieniu: „członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu” (ustawa - Prawo spółdzielcze, Art. 36 § 5).

Przewodniczący obrad WZ poddał pod głosowanie przyjęcie poprawki i uzupełnienie Regulaminu WZ w § 4 o pkt. 5 w zaproponowanym brzmieniu.

Poprawka została przyjęta jednogłośnie.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie Uchwałę nr 7 w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Za głosowało 27 osób, jedna osoba była przeciw.

Walne Zgromadzenia w głosowaniu przyjęło większością głosów Uchwałę nr 7 w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

[13] Podjęcie uchwały w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni.

W imieniu Zarządu, prezes p. Marek Kwiatkowski, przedstawił wniosek wraz z uzasadnieniem w zał. o podjęcie uchwały nr 8, oraz zaprezentował projekt *Regulaminu zasad parkowania na terenie SM Słoneczna*, normującego nadzór nad ruchem i parkowaniem pojazdów na naszym terenie. Zebrani zostali poinformowani, że Zarząd pozyskał taką ofertę usługi od firmy zewnętrznej; *Prawne Rozwiązania Parkingowe sp. z o.o. z Katowic*.

Po odczytaniu miała miejsce burzliwa dyskusja. Członkowie spółdzielni zgłosili szereg uwag i zastrzeżeń do treści *Regulaminu* i przekazania wszystkich spraw, w tym pobieranie opłat za pozostawienie pojazdu nieuprawnionego na naszym terenie wbrew zakazowi, firmie zewnętrznej, m. in:

- p. Kuźmicki ma obawy, czy członkowie rodzin będą mieli możliwość parkowania na podwórku?
- p. Kosowska zadała pytanie o sposób wyłonienia tej konkretnej firmy,
- p. Jabrodzki ma obawy, że nie będzie miał możliwości dokonywać drobnych napraw samochodu na terenie naszej posesji,
- p. B. Dudek zadała pytanie, czy nie można było dogadać się ze SM Młody Energetyk w sprawie zainstalowania wspólnego szlabanu?
- p. Olczak- czy będzie można parkować wzdłuż żywopłotu?

Wielu członków wyrażało obawy co do racjonalności i skuteczności rozwiązania unormowania zasad wjazdu i parkowania na nasz teren, zaproponowanych i przedłożonych WZ przez Zarząd spółdzielni. W wyniku dyskusji i indywidualnych oświadczeń członków spółdzielni, przeważał pogląd, że należy poszukiwać innych alternatywnych rozwiązań unormowania zasad wjazdu i parkowania na ciągach komunikacyjnych i parkingu spółdzielni. Rozwiązania te powinny być przyjazne dla mieszkańców, zapewniać interesy, członków spółdzielni w swobodnym dostępie oraz korzystaniu z miejsc parkingowych niegenerujące potencjalnych konfliktów.

Prezes Zarządu udzielał odpowiedzi na zadawane pytania, przekonywał zebranych do zaproponowanego rozwiązania. Oświadczył, że można dostosować niniejszy Regulamin do naszych specyficznych potrzeb.

Po przeprowadzeniu szerokiej i wielowątkowej dyskusji, Przewodniczący obrad WZ przedstawił treść Uchwały nr8 i zarządził głosowanie w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni.



W głosowaniu jawnym wzięło udział 23 członków, za głosowało 9 osób, przeciw 14 osób. Walne Zgromadzenie nie wyraziło zgody na zaproponowane w Uchwale nr 8 rozwiązanie uregulowania zasad parkowania na terenie spółdzielni.

[14] Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży komórek technicznych przy wejściach do budynku.

Decyzją WZ, punkt 14 został wykreślony z porządku obrad.

[15] Sprawy różne - dyskusja.

Odbyła się tylko krótka dyskusja podsumowująca obrady Walnego Zgromadzenia. Nie zgłoszono innych spraw i tematów wymagających omówienia oraz dyskusji. Przewodniczący obrad WZ zamyka dyskusję i prosi Komisje o przedstawienie swoich sprawozdań

[16] Sprawozdania komisji skrutacyjnej i wniosków.

Przewodnicząca połączonej Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej i Wniosków odczytała protokół, który potwierdzał, że komisja ukonstytuowała się w następnym składzie osobowym:

- Krystyna Kosowska— przewodnicząca komisji,
- Zbigniew Kuźmicki — sekretarz komisji,
- Jerzy Stadnik- asesor.

Przewodnicząca komisji poinformowała, że na 85 uprawnionych członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu osobiście uczestniczyło 20 członków spółdzielni, a reprezentowanych przez pełnomocników było 9 członków spółdzielni. Łącznie w Walnym Zgromadzeniu brało udział 29 członków Spółdzielni.

Z protokołu komisji wynika, że wypełniając postanowienia § 38 Statutu Spółdzielni komisja:

- sprawdziła listę obecności członków i pełnomocników członków,
- dokonała sprawdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
- dokonywała obliczenia wyników głosowania w sprawie uchwał podejmowanych na WZ,
- przyjmowała wnioski zgłaszane w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- uporządkowała i odczytała zgłaszane wnioski z podziałem na wnioski kwalifikujące się do realizacji i wnioski nie kwalifikujące się do realizacji,
- wykonywała czynności organizacyjno- techniczne zlecone podczas obrad przez Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Przewodnicząca Komisji poinformowała Prezydium WZ, że na drukach list obecności na Walnym Zgromadzeniu członków i pełnomocników członków, w nagłówku, widnieje data ... 23.06.2022 r., a powinno być ... 22.06.2023 r.

Po zapoznaniu się z tekstami nagłówków list obecności członków i pełnomocników członków oraz zapisami treści list Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu 22.06.2023 r., Prezydium WZ uznaje ten fakt za oczywistą omyłkę pisarską i uznaje obie listy obecności jako dokumenty dotyczące Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu 22.06.2023r. Przewodniczący i Sekretarz prezydium obrad WZ złożyli podpisy pod poprawką daty obrad na obu listach obecności.

Protokół komisji Wnioskowej stwierdzał, że w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia wpłynęły 3 wnioski z Sali, które poddano pod głosowanie:

1. wniosek nr 1 p. Olczaka – o równe traktowanie członków Spółdzielni w pokrywaniu kosztów administracji. Obecnie podział jest 75 do 25 i jest w ocenie wnioskodawcy krzywdzący dla właścicieli lokali użytkowych.

W imieniu Zarządu, prezes p. Marek Kwiatkowski stwierdził, że taki podział kosztów administracyjnych jest stosowany w spółdzielni od wielu lat, zgodny ze Statutem oraz Regulaminem rozliczania kosztów GZM SM „Słoneczna”, a więc zgodny z obowiązującymi w spółdzielni unormowaniami w tym zakresie. Jeżeli wnioskodawca czuje się pokrzywdzony stosowaniem przez spółdzielnię tych unormowań, zaproponował wnioskodawcy skorzystanie z drogi sądowej w dochodzeniu swoich roszczeń.

Przewodniczący obrad poddał wniosek ocenie zebranych i zarządził głosowanie nad przyjęciem wniosku. Głosowanie: 2 osoby za, 22 przeciw – wniosek nie został przyjęty.

2. wniosek nr 2 p. Kuźmickiego – o spowodowanie wydania zakazu palenia na balkonach. W wyniku dyskusji uzupełniono wniosek o: wpisanie zakazu palenia papierosów na balkonach do Regulaminu porządku domowego.

Przewodniczący obrad poddał wniosek ocenie zebranych i zarządził głosowanie nad przyjęciem wniosku. Głosowanie: 15 osób za, 9 przeciw – wniosek został przyjęty.

3. Wniosek nr 3 p. Krakowczyka - o wyrażenie zgody na zainstalowanie szlabanu ograniczającego wjazd na posesję od strony ul. Drukarskiej.

Przewodniczący obrad poddał wniosek ocenie zebranych. W wyniku dyskusji i alternatywnych propozycji nie wypracowano jednolitego stanowiska w tej sprawie. Prezes spółdzielni oświadczył, że jest przeciwny przyjęciu wniosku. Stwierdził, że realizacja wniosku nie przyniesie spodziewanych efektów w postaci unormowania wjazdu i parkowania na terenie spółdzielni. Przewodniczący obrad zarządził głosowanie nad przyjęciem wniosku. Głosowanie: 12 osób za, 11 osób przeciw-wniosek został przyjęty.

Komisja stwierdza, że w wyniku głosowania, kwalifikuje się do realizacji dwa zgłoszone wnioski: nr 2 i 3.

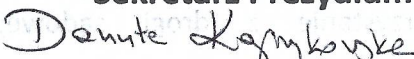
[17] Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący obrad podziękował zgromadzonym członkom SM „Słoneczna” za udział w obradach Walnego Zgromadzenia. Poinformował, że z obrad sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz prezydium, a protokół ten jest jawny dla członków Spółdzielni.


Przewodniczący obrad stwierdził, że porządek obrad został wyczerpany i ogłosił zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” obradującego w dniu 22.06.2023 r. w Sali konferencyjnej przy ul. Drukarskiej 36 we Wrocławiu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz Prezydium


Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Prezydium


Walnego Zgromadzenia

Wrocław, 22.06.2023 r.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”**

53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

UCHWAŁA NR 1.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 r.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwała co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2022 rok.

§ 2.

Za przyjęciem uchwały głosowało 28 osób, przeciw 0 osób.

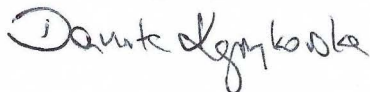
§ 3.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

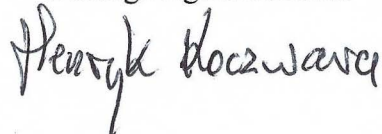
Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



UCHWAŁA NR 2.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwała co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok składające się z:

- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2022 r.
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 1 983 451,13 zł
- Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., który wykazuje zysk w kwocie 31 497,56 zł
- Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2022 r.

§ 2.

Za przyjęciem uchwały głosowało 28 osób, przeciw 0 osób.

§ 3.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Dorota Kopyńska

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Henryk Koczwański

UCHWAŁA NR 3.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwała co następuje.

§ 1.

Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 rok.

§ 2.

Za przyjęciem uchwały głosowało 28 osób, przeciw 0 osób.

§ 3.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



UCHWAŁA NR 4.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2022 r.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwała co następuje.

§ 1.

Udziela się absolutorium członkowi Zarządu Markowi Kwiatkowskiemu za 2022 rok.

§ 2.

Za przyjęciem uchwały głosowało 21 osób, przeciw 0 osób.

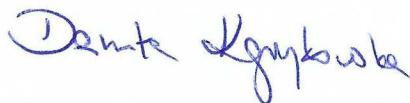
§ 3.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

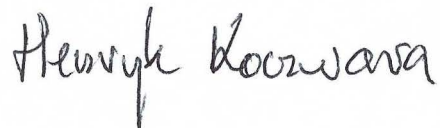
Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



UCHWAŁA NR 5.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 rok.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwala co następuje.

§ 1.

Przeznacza się zysk netto – nadwyżkę bilansową na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” za 2022 rok w wysokości 31 497,56 zł (słownie złotych: *trzydzieści jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem 56/100*) na wydzielony fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Za przyjęciem uchwały głosowało 28 osób, przeciw 0 osób.

§ 4.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Danuta Kopytkowska

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Hensyła Kocwara

UCHWAŁA NR 6.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie lokaty.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwala co następuje.

§ 1.

1. Ze względu na brak możliwości ustalenia jaka część lokaty bankowej zgromadzonej na rachunku depozytowym numer 03 1500 1168 1211 6007 1319 0000 w Santander Bank Polska S.A. według stanu na dzień 31.12.2020 r. stanowiła środki Wydzielonego Funduszu Remontowego, uznaje się za niewykonalną Uchwałę Nr 18 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” z dnia 23.06.2022 r. w sprawie lokaty.
2. Uchyła się w całości Uchwałę Nr 18 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” z dnia 23.06.2022 r. w sprawie lokaty.
3. Uchwala się zamknięcie lokaty bankowej zgromadzonej na rachunku depozytowym numer 03 1500 1168 1211 6007 1319 0000 w Santander Bank Polska S.A. i przeniesienie środków finansowych Spółdzielni zgromadzonych na tym rachunku depozytowym na bieżący rachunek bankowy Spółdzielni numer 68 1500 1168 1211 6002 9479 0000 w Santander Bank Polska S.A.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Za przyjęciem uchwały głosowało 28 osób, przeciw 0 osób.

§ 4.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

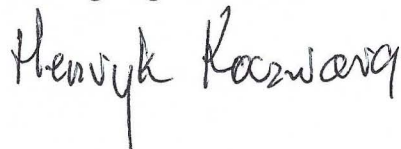
Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



UCHWAŁA NR 7.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwała co następuje.

§ 1.

1. Uchyła się Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Stoneczna” uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 listopada 2007 roku.
2. Uchwała się Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Stoneczna” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Za przyjęciem uchwały głosowało 28 osób, przeciw 0 osób.

§ 3.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

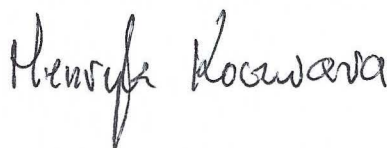
Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



UCHWAŁA NR 8.
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”
z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni.

Działając na podstawie art. 38. ustawy z dnia 8 kwietnia 2022 r. „Prawo Spółdzielcze” (t.j. Dz.U. 2022, poz. 648 ze zmianami) oraz § 36 pkt 2) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu uchwala co następuje.

§ 1.

Uchwala się „Regulamin parkowania na terenie S.M. Słoneczna” załączony do niniejszej uchwały.

§ 2.

Za przyjęciem uchwały głosowało 9 osób, przeciw 14 osób.

§ 3.

Uchwała została podjęta i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wrocław, dnia 22.06.2023 r.

Podpisy:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia





Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

REJESTR UCHWAŁ

podjętych przez Walne Zgromadzenie w dniu 22 czerwca 2023 roku
(zgodny z § 40 ust. 4 Statutu Spółdzielni)

Nr	Treść uchwały	Wyniki głosowania (liczba głosów)	
		za	przeciw
1	UCHWAŁA NR 1 z dnia 22 czerwca 2023r w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022r.	28	0
2	UCHWAŁA NR 2 z dnia 22 czerwca 2023r w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022r.	28	0
3	UCHWAŁA NR 3 z dnia 22 czerwca 2023r w sprawie: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022r.	28	0
4	UCHWAŁA NR 4 z dnia 22 czerwca 2023r w sprawie: udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za 2022r.	27	0
5	UCHWAŁA NR 5 z dnia 22 czerwca 2023r w sprawie: podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022r.	28	0
6	UCHWAŁA NR 6 z dnia 22 czerwca 2023r w sprawie: lokaty.	28	0
7	UCHWAŁA NR 7 z dnia 22 czerwca 2023r w sprawie: uchwalenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia	28	0

Uzasadnienie do Uchwały Nr 5. Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „Słoneczna” obradującego w dniu 22.06.2023 r.

Uchwała nr 5 dotyczy przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 rok, czyli dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Jak to już dzisiaj zostało Państwu przedstawione, bilans za 2022 rok wykazał, że pomimo dużej inflacji, która w 2022 roku wynosiła rekordowe 16,6%, Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie 31 497,56 zł netto. Stało się to wyłącznie dzięki zmianom organizacyjnym i oszczędnościom na kosztach administracji i na kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, dlatego Zarząd występuje do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o podjęcie uchwały nr 5.

Zarząd wnosi o przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2022 rok w kwocie 31 497,56 zł na Wydzielony Fundusz Remontowy Spółdzielni z następujących powodów:

1. Po pierwsze – Statut naszej Spółdzielni w Rozdziale IX. „GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI” w § 89. ust. 1. stanowi:
„Nadwyżkę bilansową Spółdzielni może przeznaczyć się na zwiększenie funduszu remontowego oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni (społeczną, oświatową i kulturalną).”
Zatem przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2022 rok na fundusz remontowy jest wprost zgodne z postanowieniami § 89. Statutu naszej Spółdzielni.
2. Po drugie – z nadwyżki bilansowej brutto wypracowanej w 2022 roku, została już przeznaczona kwota 3 953,15 zł na pokrycie części strat w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, które wystąpiły w 2020 roku. Przypominam, że ujemny wynik na GZM za 2020 rok wynosił -39 531,45 zł netto, a zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/5/2020 z dnia 10.12.2020 r. strata ta pozostaje do rozliczenia w przyszłych latach – czyli do 2030 roku. Na tej podstawie zysk netto osiągnięty w 2022 roku został pomniejszony o 1/10 ujemnego wyniku z 2020 roku, czyli o kwotę -3 953,15 zł. Zatem obecna nadwyżka bilansowa w kwocie 31 497,56 zł jest już zyskiem netto po potrąceniu spłaconej części strat w gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2020 rok.
3. Po trzecie – alternatywne dopuszczalne rozwiązanie polegające na przeznaczeniu nadwyżki na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi jest mało efektywne. Przeznaczenie tych środków na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi spowodowałoby, że nie przyniosą one bezpośrednich korzyści, bo zostaną wydatkowane na: koszty administracji, wynagrodzenia, utrzymanie nieruchomości (środki czystości, piasek, sól itp.) i drobne usługi.

Zatem w imieniu Zarządu Spółdzielni wnoszę o przyjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały nr 5 w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2022 rok w kwocie 31 497,56 zł na Wyodrębniony Fundusz Remontowy Spółdzielni.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”
53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796



Uzasadnienie do Uchwały Nr 6. Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „Słoneczna” obradującego w dniu 22.06.2023 r.

Uchwała nr 6 dotyczy likwidacji lokaty. Musimy powrócić do tego problemu.

Walne Zgromadzenie członków S.M. „Słoneczna” obradujące rok temu – w dniu 23.06.2022 r. podjęło Uchwałę nr 18 w sprawie lokaty, która przeznaczała środki finansowe zgromadzone na lokacie bankowej w wysokości 161 760,05 zł na Wydzielony Fundusz Remontowy.

Już po Walnym Zgromadzeniu po analizach sprawozdań finansowych Spółdzielni okazało się, że na koniec 2020 roku na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni nie było wszystkich środków wpłacanych do Spółdzielni przez właścicieli lokali jako odpisy na Wydzielony Fundusz Remontowy.

Na dzień 31.12.2020 roku w „Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni za 2020 rok” w części „Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego Spółdzielni” zawarte są następujące informacje:

3. Środki pieniężne (strona 8)

– Środki pieniężne na rachunku bankowym 103 538,15 zł

8. Fundusz Remontowy Spółdzielni (strona 9)

– Stan Funduszu na koniec roku 119 891,30 zł

Już wtedy na koniec 2020 roku na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni było mniej środków finansowych niż wynosił stan Funduszu Remontowego, co oznacza, że w dniu 31.12.2020 r. na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni nie było wszystkich środków Wydzielonego Funduszu Remontowego.

Istotne przy tym jest, że niedobór środków na funduszu remontowym nie jest równy prostemu niedoborowi środków wynikającemu ze „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok”, bowiem na rachunku bieżącym Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. oprócz kwoty 119 891,30 zł równej stanowi Wydzielonego Funduszu Remontowego (**WFR**) normalnie powinny się znajdować także środki na bieżącą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (**GZM**).

W związku z tym Zarząd wystąpił do WZN – zarządcy nieruchomości świadczącego także obsługę rachunkowo - księgową Spółdzielni, o ustalenie jaka część środków zgromadzonych na lokacie w dniu 31.12.2020 r. może zostać prześięgowana na Wydzielony Fundusz Remontowy na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 18 z dnia 23.06.2022 r.

Przypomnę skąd się wzięła lokata. Według protokołu Komisji Przetargowej z dnia 31.01.2005 r. ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Sztabowej 80/2, przedmiotowe mieszkanie o powierzchni użytkowej 69,6 m² zostało sprzedane w dniu 31.01.2005 r. za kwotę 167 040,00 zł. Pozostałe ze sprzedaży mieszkania środki finansowe w kwocie 132 146,17 zł w styczniu 2007 r. zostały ulokowane na Lokacie.

WZN przeanalizował sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2004 ÷ 2008 i niestety nie znalazł w nich wzmianki o sprzedaży spółdzielczego prawa własności do lokalu 80/2, dlatego nie dało się jednoznacznie stwierdzić, jak środki ze sprzedaży tego lokalu zostały zaksięgowane – prawdopodobnie na kapitał własny, który wzrósł w 2005 roku w stosunku do 2004 roku, a nie powinien.

Obecnie dla możliwości ustalenia jaka część lokaty obecnie stanowi już środki WFR nie ma to większego znaczenia – jednak teza, że niecała Lokata może być przeznaczona na zwiększenie WFR jest prawdziwa. Jest to oczywiste także ze względu na stratę za 2020 rok (ujemny wynik na GZM) wynoszącą 39 531,45 zł zgodnie ze Sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2020 rok, „II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat. Wynik z całokształtu działalności gospodarczej za 2020 rok.” (str. 10). Jeżeli bowiem w bieżącej działalności Spółdzielni w 2020 roku pojawiły się straty, a Spółdzielnia nie utraciła płynności finansowej, oznacza to, że w przepływach finansowych pojawiły się środki innego pochodzenia, niż wpływy z bieżącej działalności.

W zaistniałej sytuacji, aby doprowadzić do tego, żeby cała pula środków WFR miała pokrycie w środkach finansowych znajdujących się na bieżącym rachunku bankowym, ustalenia wymagałyby nie tylko kwota, która powinna zostać przesięgowana z Kapitałów własnych na Fundusze specjalne (WFR), ale także czy prawo spółdzielcze pozwala na taką operację.

W tej sytuacji Zarząd był zmuszony podjąć uchwałę nr 1/30/2022 z dnia 07.11.2022 r. Stanowiła ona, że w związku z wykazaniem w „Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni za 2020 rok” na dzień 31.12.2020 r. kwoty środków pieniężnych na bieżącym rachunku bankowym mniejszej niż kwota środków Wydzielonego Funduszu Remontowego oraz w związku z brakiem możliwości ustalenia jaka kwota z lokaty wymagałaby przesięgowania na WFR z Kapitałów własnych, a także koniecznością uprzedniego uzyskania pewnego rozstrzygnięcia, czy prawo spółdzielcze pozwala na taką operację, Zarząd postanowił, że nie jest możliwe wykonanie Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 18 z dnia 23.06.2022 r. o przeznaczeniu środków finansowych zgromadzonych na lokacie bankowej na Wydzielony Fundusz Remontowy Spółdzielni.

Dlatego obecnie w imieniu Zarządu wnoszę do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały nr 6 o uchyleniu uchwały nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022 r. oraz o zamknięciu lokaty bankowej z jednoczesnym przeniesieniem środków finansowych na bieżący rachunek bankowy Spółdzielni.

Uchwała ta pozwoli na zgromadzenie wszystkich środków finansowych Spółdzielni na jednym rachunku bankowym, co usunie problem z niemożnością ustalenia jaka część tej lokaty jest w istocie środkami Wydzielonego Funduszu Remontowego oraz pozwoli na odzyskanie brakujących na rachunku bieżącym środków WFR. Pozwoli to także zlikwidować trwające od wielu lat bezsensowne zamrożenie środków na rachunku depozytowym prowadzące do bardzo znaczącej utraty wartości tych środków.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”**
53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uzasadnienie do Uchwały Nr 7. Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „Słoneczna” obradującego w dniu 22.06.2023 r.

Uchwała nr 7 dotyczy Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Istniejący obecnie Regulamin Walnego Zgromadzenia został uchwalony na WZ członków S.M. „SŁONECZNA” w dniu 23 listopada 2007 roku. Ma on już zatem 16 lat, a w tym czasie nastąpiło kilka zmian Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także zmiany Statutu S.M. „Słoneczna”.

Szczególnie istotna była zmiana naszego Statutu uchwalona przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 2018 roku.

Statut musiał być wtedy zmieniony dlatego, że rok wcześniej (w dniu 20.07.2017 r.) radykalnie zmieniła się ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawa ta wprowadziła obowiązek dostosowania statutów wszystkich spółdzielni mieszkaniowych w Polsce do stanu prawnego określonego w tej znowelizowanej ustawie.

Ustawa ta zobowiązywała wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce do dostosowania swoich statutów do nowych uregulowań ustawowych w terminie roku od jej wejścia w życie. W przeciwnym przypadku taki Statut przestałby w ogóle obowiązywać.

Przepis ten brzmiał następująco:

Art. 8. 1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie ustawy dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy, w trybie przewidzianym w ustawie
– Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Zmieniony i dostosowany wówczas Statut naszej Spółdzielni został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” w dniu 14 czerwca 2018 roku i następnie został zarejestrowany przez Sąd w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niestety za tą radykalną zmianą prawa i zmianą naszego Statutu nie nastąpiła konieczna wówczas zmiana „Regulaminu Walnego Zgromadzenia”, a przecież Statut jest aktem normującym stosunki prawne wewnątrz naszej Spółdzielni. Określa on także między innymi tryb zwoływania, powiadamiania członków Spółdzielni, obradowania oraz prawa członków Spółdzielni związane z Walnym Zgromadzeniem.

Ponieważ wówczas w 2018 roku niestety nie został opracowany nowy regulamin walnego zgromadzenia, to obecnie mamy Regulamin, który jest radykalnie niezgodny w obowiązującym prawem i narusza prawa członków S.M. „Słoneczna” i dlatego nie mogliśmy go dzisiaj wykorzystać do prowadzenia obrad.

Nasz obecny Regulaminu zawiera różne niezgodności z obecnym stanem prawnym, np.: zezwala wyłącznie na osobisty udział członka w WZ (nie pozwala na udział przez pełnomocnika), odmiennie reguluje sposób powiadamiania członków o WZ oraz odwołuje się do nieistniejących już w obecnym Statucie norm prawnych ze starego Statutu.

Przedłożony projekt nowego Regulaminu Walnego Zgromadzenia nie zawiera żadnych zmian w stosunku do obowiązującego obecnie Statutu S.M. „Słoneczna” i został uzgodniony pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą.

Projekt Regulaminu był przez cały rok dostępny na stronie internetowej, więc zainteresowani mogli się z nim swobodnie zapoznać.

Pomimo tego trzeba go teraz szczegółowo przedstawić.

[...]

W imieniu Zarządu wnoszę do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwały nr 7 w sprawie zatwierdzenia przedłożonego „Regulaminu Walnego Zgromadzenia”. Podjęcie tej uchwały pozwoli usunąć niezgodność istniejącego regulaminu z obecnym stanem prawnym.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”**
53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Uzasadnienie do Uchwały Nr 8. Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „Słoneczna” obradującego w dniu 22.06.2023 r.

Uchwała nr 8 dotyczy regulacji zasad parkowania na terenie S.M. Słoneczna.

Jak wiadomo nasz budynek mieszkalny jest położony na naszej własnej działce, a na tej działce od strony wnętrza blokowego mamy urządzone miejsca do parkowania samochodów należących do członków naszej spółdzielni. Niestety nasz teren jest ogólnodostępny, dlatego notorycznie miejsca do parkowania są zajmowane przez samochody obcych osób pracujących lub załatwiających swoje sprawy w okolicy naszego budynku. Obecnie warunki techniczne praktycznie wykluczają możliwość ograniczenia wjazdu na nasz teren poprzez np. zamknięcie wjazdu szlabanami.

Ograniczenie wjazdu i parkowania samochodów znacząco się skomplikowało po wydzieleniu przez SM Młody Energetyk szlabanami tylko działki sąsiada (76-76B). Gdyby zamiast obecnego rozwiązania zostało wykonane wspólne ograniczenie wjazdu, mielibyśmy teraz optymalne rozwiązanie ograniczenia wjazdu w postaci dwóch szlabanów, jednego od strony ul. Sztabowej przy wjeździe do bramy przejazdowej, a drugiego przy wjeździe od strony budynku Sztabowa 82, ale niestety nie doszło do realizacji takiego rozwiązania. Obecnie wydzielenie szlabanami wjazdu na naszą działkę od strony bramy przejazdowej jest niemożliwe ze względów technicznych. Długość granicy naszej działki od strony bramy wjazdowej wynosi około 15 metrów. Zamknięcie szlabanami od tej strony wymagałoby wykonania przynajmniej dwóch przeciwstawnych szlabanów, które musiałyby mieć dodatkową funkcję synchronicznego otwierania w przypadku np. w przypadku podjazdu śmieciarki lub pilnej konieczności wjazdu samochodu ratowniczo- gaśniczego Straży Pożarnej ze zbiornikiem wodnym i autopompą, nie wspominając już nawet o samochodzie ratowniczym z drabiną mechaniczną. Takie szlabany otwierające przejazd o szerokości równej przynajmniej 13 metrów stanowiłyby skomplikowane i drogie rozwiązanie techniczne, które nie jest dostępne w standardowej ofercie firm zajmujących się montażem ograniczeń wjazdu.

Pomimo tych zastanych ograniczeń obecny Zarząd od samego początku swojego działania szukał możliwości rozwiązania ograniczenia wjazdu na naszą posesję. Po próbach porozumienia w sprawie przeniesienia szlabanu wykonanego przez SM Młody Energetyk przed wjazd do bramy od strony ulicy Sztabowej oraz po próbach wykonania niezależnych od sąsiada szlabanów wydzielających naszą działkę od strony śmietnika i od strony Sztabowej 82, okazało się, że najlepszym dostępnym w obecnej, skomplikowanej sytuacji rozwiązaniem jest powierzenie sprawowania nadzoru nad ruchem pojazdów mechanicznych oraz nad ich parkowaniem na naszym terenie wyspecjalizowanej firmie świadczącej takie usługi.

Taki nadzór nad parkowaniem samochodów polega na metodycznym wielokrotnym kontrolowaniu przez całą dobę i przez wszystkie dni w roku, czy na naszym podwórku parkują wyłącznie samochody uprawnionych do tego mieszkańców naszego budynku. Żeby to było możliwe, firma ta wyda specjalne identyfikatory do umieszczenia wewnątrz samochodu za szybą. Taki identyfikator będzie umożliwiał swobodne bezproblemowe korzystanie z podwórka i parkowanie na nim. Pojazd bez identyfikatora będzie traktowany przez tę firmę jako nieuprawniony i firma będzie sporządzać protokół oraz nakładać na kierowcę takiego samochodu opłatę za bezprawne parkowanie.

Usługi takiej firmy polegające na naliczaniu opłat za bezprawne parkowanie na terenie należącym do spółdzielni są zgodne z polskim prawem pod warunkiem, że spełniają pewne wymagania i procedury określone przez obowiązujące przepisy.


Podstawowe warunki, które mają znaczenie w kontekście zgodności z prawem polskim to m.in.:

- najważniejsza jest **podstawa prawna** – spółdzielnia musi posiadać odpowiednią podstawę prawną do podejmowania takich działań, może to być uregulowane w statucie spółdzielni, regulaminie lub umowie z członkami spółdzielni,
- firma zajmująca się kontrolą parkowania powinna jasno informować kierowców o obowiązujących zasadach parkowania na terenie należącym spółdzielni, oznakowanie powinno być czytelne i zgodne z przepisami prawa, informujące o zakazie parkowania dla osób nieuprawnionych,
- po stwierdzeniu naruszenia zakazu parkowania, firma powinna w sposób jednoznaczny i wiarygodny przedstawić żądanie zapłaty określonej w regulaminie opłaty za bezprawne parkowanie, muszą być spełnione warunki dotyczące formy i treści takiego żądania, aby było ono zgodne z obowiązującymi przepisami,
- firma powinna przestrzegać przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, należy spełnić wymogi ustawy o ochronie danych osobowych oraz rozporządzenia ogólnego o ochronie danych (RODO).

Zarząd uzyskał ofertę na świadczenie takiej usługi nadzoru nad ruchem pojazdów mechanicznych oraz nad ich parkowaniem na terenie spółdzielni od firmy **Prawne Rozwiązania Parkingowe Sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach (40-008) ul. Warszawska 40/2A, KRS: 0000554898, NIP: 6342839476.

Firmę Prawne Rozwiązania Parkingowe (dalej **PRP**) tworzy grupa prawników i wyspecjalizowanych osób, mająca duże doświadczenie w branży parkingowej, która zajmuje się kompleksową obsługą parkingów w zakresie utrzymania prawidłowości parkowania na terenach prywatnych i dzierżawionych. Firma PRP aktualnie obsługuje ponad 2500 obiektów w całej Polsce, ciesząc się przy tym nienaganną opinią i zadowoleniem zleceniodawców.

Szczegółowo wszystkie najważniejsze aspekty działalności firmy Prawne Rozwiązania Parkingowe zostały przedstawione w załączniku pt. „Prawne aspekty działalności”, które zostaną teraz przedstawione.

 [odczytanie dokumentu „Prawne aspekty działalności”]

Proponowane rozwiązanie gwarantuje najwyższą możliwą skuteczność przy najniższych możliwych kosztach, bowiem według oferty PRP, którą Zarząd przedkłada Walnemu Zgromadzeniu całkowity koszt miesięczny dla Spółdzielni będzie wynosił 100 zł netto miesięcznie. W zamian za świadczenie usługi sprawowania nadzoru nad ruchem pojazdów mechanicznych oraz nad ich parkowaniem na naszym terenie firma PRP uzyska prawo do pobierania opłat za pozostawienie pojazdu nieuprawnionego na naszym terenie wbrew zakazowi.

Każde inne rozwiązanie techniczne lub organizacyjne spowodowałoby konieczność poniesienia przez spółdzielnię kosztów wielokrotnie wyższych od przedkładanej propozycji i to zarówno, jeśli chodzi o koszty wstępne – zbudowania systemu kontroli wjazdu na nasz teren, jak i o stałe koszty miesięczne utrzymywania systemu kontroli parkowania.

Do wdrożenia takiego rozwiązania konieczne jest jedynie podjęcie przez Walne Zgromadzenie Uchwały nr 8 w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni, czyli zatwierdzenie załączonego do uchwały „Regulaminu parkowania na terenie S.M. Słoneczna”, który zostanie teraz przedstawiony.

[odczytanie dokumentu „Regulamin parkowania na terenie S.M. Słoneczna”]

Walne Zgromadzenie może zmienić lub rozszerzyć przedstawiony Regulamin w zakresie uprawnień i ograniczeń dla parkujących.

W przypadku przyjęcia przez Walne Zgromadzenie zaproponowanego rozwiązania nadzoru nad parkowaniem i uchwalenia Regulaminu parkowania usługa firmy PRP obejmie m.in.:

- przygotowanie parkingu, wymalowanie linii granicznych i kopert na miejscach wyłączonych z możliwości parkowania,
- montaż znaków i tablic z informacjami i regulaminem parkowania
- wydanie upoważnień/identyfikatorów mieszkańcom,
- poinformowanie Komendy Policji o prowadzonych czynnościach na parkingu, celem wsparcia w sprawach dot. zawiadomień z tytułu wyłudzeń miejsc parkingowych przez kierowców,
- obsługa prawna i pełna odpowiedzialność w tym zakresie,
- kontrola parkingu w zakresie zgodności parkowania przez nasze patrole 24h/7dni,
- konsultacje na każdym etapie podejmowanych działań - roczny raport z interwencji,
- monitorowanie i fotografowanie parkingu,
- telefoniczne przyjmowanie zgłoszeń o anulacjach 24h/7dni,
- nielimitowana ilość interwencji,
- holowanie pojazdów niedokonujących zapłaty w tym wraków pozostawianych na parkingu,
- gwarancja na tablice parkingowe 2 lata (zamalowania, zniszczenia, korozja) - opcjonalnie

W imieniu Zarządu wnoszę do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwały nr 8 w sprawie uregulowania zasad parkowania na terenie Spółdzielni, czyli o zatwierdzenie załączonego do uchwały „Regulaminu parkowania na terenie S.M. Słoneczna”. Podjęcie tej uchwały i uregulowanie zasad parkowania na naszym terenie leży w interesie członków Spółdzielni i ureguje nieuporządkowany od lat status parkingu.

Proponuję przed głosowaniem przeprowadzić dyskusję o Regulaminie.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”**
53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Prawne aspekty działalności

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej spółka **Prawne Rozwiązania Parkingowe Sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach (40-008) ul. Warszawska 40/2A, świadczy usługi w zakresie utrzymania prawidłowości parkowania na parkingach prywatnych i dzierżawionych.

Spółka **Prawne Rozwiązania Parkingowe**, działając z upoważnienia Zarządcy nieruchomości na podstawie zawartej z nim umowy, dokonuje oznakowania terenu umieszczając tablice informacyjne oraz regulamin parkowania. Zgodnie z regulaminem parkowania kierowca, który pozostawia pojazd w oznakowanym przez spółkę parkingu, winien uiścić opłatę za najem miejsca, bowiem zawiera ze Spółką umowę adhezyjną, zobowiązującą go do świadczenia na rzecz pokrzywdzonych czynszu najmu.

Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Tym samym pozostawienie pojazdu w oznakowanym parkingu może być traktowane jako zawarcie umowy, której warunki określone są na tablicach informacyjnych oraz regulaminie parkowania. W przypadku dobrowolnego podania danych osobowych, w razie odmowy zapłaty przez kierowcę, świadczenie jest dochodzone na drodze cywilnoprawnej. W przypadku zaś odmowy podania danych osobowych, spółka kieruje do właściwej miejscowo jednostki Policji zawiadomienie o wykroczeniu z art. 121 § 2 k.w.

Zgodnie z art. 121 § 2 k.w. karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny podlega, kto bez zamiaru uiszczenia należności wyłudza pożywienie lub napój w zakładzie żywienia zbiorowego, przejazd środkiem lokomocji należącym do przedsiębiorstwa niedysponującego, karami pieniężnymi określonymi w taryfie, wstęp na imprezę artystyczną, rozrywkową lub sportową, **działanie automatu lub inne podobne świadczenie, o którym wie, że jest płatne.**

Powyższe jest zgodne z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu postanowienia z dnia 29 września 2004 r. (I KZP 21/2004; Prokuratura i Prawo – dodatek 2005/1 poz. 7). **Powyższą interpretację podzielają Sądy Powszechnie wydając wyroki nie tylko nakazowe, w sprawach z art. 121§ 2 k.w. kierowanych przez policję z zawiadomienia spółki. Przeglądaj zakładkę Prawo>Przykładowe Wyroki Sądowe**

Odpowiedzi na często zadawane pytania przez Państwa, czy np. byliście zobowiązani zapoznać się z regulaminem parkowania/tablicą informacyjną umieszczoną przed wjazdem i czy dochodzi do tzw. szalbierstwa, udzieliła Pani adwokat prof. dr. hab. Jadwiga Pazdan. **Przeglądaj zakładkę... PRAWO>Opinie Prawników i Doktryna**

Biorąc pod uwagę nakreślony stan faktyczny uznać należy, że kierowca parkujący na oznakowanym przez Spółkę terenie, nie mając zamiaru uiszczenia świadczenia na rzecz spółki narusza powołany wyżej przepis, bowiem świadomy tego, że parkuje pojazd w miejscu płatnym, co obliguje go do uiszczenia świadczenia na rzecz spółki, mimo wszystko parkuje pojazd w tym miejscu bez zamiaru uiszczenia świadczenia. Na brak zamiaru uiszczenia świadczenia przez sprawcę opisanego wyżej wykroczenia wskazuje fakt, iż pomimo wyraźnego oznakowania miejsca, tj. znaku zakazu parkowania oraz tablicy informacyjnej wraz z regulaminem, sprawca parkuje pojazd w tym miejscu, odmawiając następnie uiszczenia świadczenia należnego spółce. Jest przy tym pewne, że sprawca za każdym razem wie, że świadczenie jest płatne, bowiem umiejscowienie i rozmiar tablicy informacyjnej uniemożliwia jego niedostrzeżenie. Ponadto do zawarcia tzw. umów adhezyjnych inaczej umów przystąpienia dochodzi również na różnego innego rodzaju parkingach, ale i w restauracjach, stacjach benzynowych,

czy też punktach usługowych z których korzystamy za dorozumianą zgodą, na tej samej zasadzie jest z parkowaniem pojazdu.

To korzystający jest zobligowany sprawdzić na jakich zasadach działa parking, czy jest płatny i jakie są ceny. Spółka nie tworzy na parkingach czegoś w rodzaju pułapek dla osób które parkują, bowiem sporych rozmiarów tablica jest większa niż pieszy na drodze, posiada folię odbłaskową a ponadto jest opisana, że jest to regulamin parkowania i zawiera również grafikę znaku D-18. Kwoty również widać z daleka – są wysokie, ta kwestia już powinna wzbudzać u korzystającego zainteresowanie, a zarazem ma za zadanie odstraszyć do parkowania wbrew określonym zasadom. Nie wszystkie parkingi da się zabezpieczyć zaporami, a i one często nie zapewnią skutecznej ochrony. Warto nadmienić, że spółka zawsze pozostawia protokół z tytułu naruszenia obowiązujących zasad, nie stosując przy tym przymusu bezpośredniego jakim jest blokada na koło nie żądając gotówki na miejscu, oczekujemy jedynie zrozumienia naszych usług, poszanowania własności i przyznania się do oczywistej winy. Nasze kryteria anulacji opłat są oczywiste, ale zawsze kierujemy się kilkoma ważnymi zasadami, bowiem wiemy z materiału dowodowego i raportu pracowników jaka była postawa osoby otrzymującej taki protokół.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi regulaminami parkowania wprowadzonymi przez spółkę, pozostawienie pojazdu na parkingu bez stosownego upoważnienia lub wbrew zasadom określonym w regulaminie parkowania powoduje konieczność uiszczenia opłaty parkingowej, za najem miejsca parkingowego w kwocie 200 zł. Opłatę należy uiścić w terminie do 7 dni. Brak płatności w terminie 7 dni powoduje konieczność uiszczenia opłaty za najem miejsca parkingowego oraz sporządzenie dokumentacji fotograficznej wraz z pouczeniem w kwocie 500 zł.

Podczas wjazdu na parking kierowca zawiera z nami umowę przystąpienia. Umowa ta określa warunki parkowania, to kierowcy decydują, czy taka forma parkowania odpowiada im czy też nie. Tłumaczenie się kierowców, że się nie dostrzegło informacji, nie znajduje żadnego normatywnego uzasadnienia, bowiem kodeks drogowy stanowi, iż do czytania znaków i informacji są zobowiązani kierujący pojazdami, nie tylko na drogach publicznych, ale i wewnętrznych/prywatnych. Ponadto wszelkie regulacje dot. zachowań na obiektach handlowych/parkingowych, reguluje powszechnie znany Regulamin. Podstawą do sporządzenia protokołu, za nieprzestrzeganie regulaminu, jest przeniesienie prawa do poboru opłat przez właściciela/zarządcę nieruchomości na spółkę Prawne Rozwiązania Parkingowe, na podstawie zawartej umowy o współpracę.

Pobór opłat reguluje kodeks cywilny tj. art. 140 Art. 140 k.c. stanowi pierwszą i podstawową normę określającą uprawnienia właściciela: „W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą “. Nie ma uzasadnienia, dla którego właściciele dowolnych powierzchni parkingowych mieliby biernie akceptować naruszanie przez osoby trzecie ustalonego przez nich regulaminu i zasad dotyczących korzystania z miejsc parkingowych.

Takie prawo właściciela jest zapisane w Art. 222 §2 k.c.: „Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą , przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.” oraz Art. 344 §1 k.c. „Przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Sposób egzekucji tego prawa opisany jest w Art. 343 §2 k.c. „Posiadacz nieruchomości może niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni; nie wolno mu jednak stosować przy tym przemocy względem osób.

Posiadacz rzeczy ruchomej, jeżeli grozi mu niebezpieczeństwo niepowetowanej szkody, może natychmiast po samowolnym pozbawieniu go posiadania zastosować niezbędną samopomoc w celu przywrócenia stanu poprzedniego." Sprawę egzekucji należności za czynności odholowania nielegalnie pozostawionego pojazdu rozwiązujemy poprzez zatrzymanie auta do momentu uregulowania należności za czynności holowania. Takie prawo gwarantuje Art. 461 §1 k.c. „Zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili 19 zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania).” Podsumowując, zarządca dróg wewnętrznych i terenów prywatnych jakim jest Prawne Rozwiązania Parkingowe jest w pełni umocowany prawnie do przeprowadzenia czynności porządkowych, czyli nałożenia opłaty lub odholowania pojazdów nie stosujących się do zasad panujących na danym parkingu. Realizujemy wolę właścicieli powierzchni parkingowych, przy zachowaniu należytej staranności w celu poinformowania wszystkich zainteresowanych o obowiązujących regułach.

Czynności odholowywania są wykonywane z najwyższą starannością, przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa, po uprzednim upewnieniu się, czy odholowanie jest adekwatną reakcją na nieprawidłowe parkowanie, a stopień naruszenia obowiązujących reguł tego wymaga. Powyższe działania odnoszą się również do czynności nałożenia opłaty za zaparkowanie pojazdu wbrew zasadom ustalonym przez właściciela. Zainteresowanym jesteśmy gotowi dostarczyć w ofercie pełne rozwiązania prawne umożliwiające przywrócenie porządku na parkingach na terenach prywatnych (centrach handlowych, stacjach benzynowych etc.) tylko po wcześniejszych oględzinach danego obiektu.

Z poważaniem
Prawne Rozwiązania Parkingowe

Wniosek o wykreślenie punktu nr 14 z porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Szanowni Państwo

Zarząd wnosi w trybie § 35. ust. 2. Statutu Spółdzielni o wykreślenie z porządku obrad dzisiejszego Walnego Zgromadzenia punktu nr 14. „**Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży komórek technicznych przy wejściach do budynku**”.

Zarząd zamierzał wystąpić do Walnego Zgromadzenia:

- o wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze licytacji dwóch komórek zlokalizowanych przy bramach wejściowych do klatek schodowych nr 80 i nr 80A, w celu uregulowania nieuporządkowanego od lat statusu tych pomieszczeń oraz
- o przeznaczenie środków finansowych uzyskanych z tej sprzedaży na wybudowanie funkcjonalnej wiaty na rowery, która mogłaby być zlokalizowana na podwórku, najlepiej pomiędzy śmietnikiem i trzepakiem. Mogłaby ona zająć całe dostępne miejsce pomiędzy śmietnikiem i murkiem okalającym placyk trzepaka. Wielkość tej wiaty umożliwiłaby przechowywanie w niej wielu rowerów naraz.

Zarząd jest przekonany, że ten pomysł jest godny uznania, ponieważ za jego realizacją przemawiają przesłanki gospodarczo-ekonomiczne.

W świetle orzecznictwa jest też możliwy do realizacji. Potwierdza to Uchwała Sądu Najwyższego Sygn. akt III CZP 52/18, w uzasadnieniu której Sąd wskazuje:

„Orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuszcza możliwość technicznego odłączania części nieruchomości wspólnej, a następnie w wyniku stosownych czynności prawnych ich przyłączenia do lokali (zob. uchwały z dnia 25 listopada 2011 r. III CZP 65/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 68 oraz z dnia 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17.”

Zarząd jest świadomy, że procedura sprzedaży tych pomieszczeń jest skomplikowana. Dlatego Zarząd chciał na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu rozpocząć procedurę sprzedaży tych dwóch pomieszczeń przy bramach wejściowych od uzyskania zdania i decyzji Walnego Zgromadzenia w tej sprawie.

Zarząd przedstawił wyprzedzająco ten wniosek Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniu. Następnie Rada w swoim Protokole nr 2/2023 z tego posiedzenia wystąpiła do Zarządu z wnioskiem o wykreślenie punktu 14 z porządku obrad dzisiejszego Walnego Zgromadzenia.

Zarząd szanuje argumenty Rady, ale dbając o nieruchomość i dobro wszystkich członków Spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych, stoi na stanowisku, że to, że są i będą trudności w trakcie tej procedury, nie oznacza, że dobrego pomysłu należy zaniechać.

Niestety protokół Rady został przekazany Zarządowi w dniu 29 maja, więc w dniu, w którym wszystkie materiały na Walne Zgromadzenie były już przygotowane, wydrukowane i rozpoczęło się dostarczanie zawiadomień do wszystkich członków Spółdzielni.

Między innymi ze względu na to, że uwzględnienie wniosku Rady wymagałoby ponownego przygotowywania wszystkich zawiadomień, Zarząd nie wykreślił tego punktu z porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Ale teraz Zarząd ma możliwość przystać na wniosek Rady Nadzorczej.

Zgodnie z Prawem spółdzielczym i Statutem S.M. SŁONECZNA taka możliwość wykreślenia punktu 14 z porządku obrad Walnego Zgromadzenia zachodzi właśnie teraz.

Jeśli Walne Zgromadzenie przyjmie ten wniosek o wykreślenie punktu 14, to jednocześnie jako przedstawiciel Zarządu wnoszę do Prezydium Zebrania o zamieszczenie w protokole dzisiejszego Walnego Zgromadzenia stwierdzenia, że **pomysł ten będzie przedmiotem dalszych rozważań i czynności wspólnych Zarządu i Rady Nadzorczej** – po której jako przedstawiciel Zarządu spodziewam się, że nie będzie przeciwna pomysłom służącym dobru ogólnemu naszej Spółdzielni.

Niezależnie od powyższych argumentów jest też taki, że w porządku obrad dzisiejszego Walnego Zgromadzenia mamy już sprawy, które będą wymagały od wszystkich poświęcenia dużej ilości czasu na ich omówienie i uchwalenie – myślę tu np. o punkcie 12 przeznaczonym na uchwalenie nowego Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz o punkcie 13 obejmującym uchwalenie Regulaminu parkowania na terenie Spółdzielni, który będzie wymagał szerokiej dyskusji i dodatkowych uzgodnień.

Konkludując.

Zarząd wycofuje swój wniosek o podjęcie Uchwały nr 9 w sprawie sprzedaży pomieszczeń przy wejściach do bram nr 80 i nr 80A wyłącznie z przyczyn proceduralnych, a nie dlatego, że to zły pomysł. Jest wręcz przeciwnie – ten pomysł jest godny uznania, a za jego realizacją przemawiają przesłanki gospodarczo-ekonomiczne i dobro wspólne Spółdzielni oraz słuszne dążenie do zniesienia współwłasności pomieszczeń, które są dostępne dla niektórych tylko mieszkańców.


Zarząd w trybie § 35. ust. 2. Statutu Spółdzielni wnosi o wykreślenie z porządku obrad dzisiejszego Walnego Zgromadzenia punktu nr 14.

„Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży komórek technicznych przy wejściach do budynku”

W imieniu Zarządu wnoszę do Prezydium Posiedzenia o poddanie **teraz** tego wniosku pod głosowanie zgromadzonych.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”**
53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



PROTOKÓŁ KOMISJI MANDATOWO-SKRUTACYJNEJ

Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”
obradującego w dniu 22.06.2023 r.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ukonstytuowała się w następującym składzie osobowym:

<i>Krysztyna Kosowska</i>	Przewodniczący Komisji	<i>Krysztyna Kosowska</i>
<i>Zbigniew Kuźniński</i>	Sekretarz Komisji	<i>Zbigniew Kuźniński</i>
<i>Jenny Madził</i>		<i>Jenny Madził</i>

Po zbadaniu list obecności na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” zebranych w dniu 23.06.2022 r. Komisja stwierdza, że na uprawnionych członków Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu:

– osobiście uczestniczyło <i>20</i>	członków Spółdzielni,
– było reprezentowanych przez pełnomocników <i>9</i>	członków Spółdzielni.
łącznie w Walnym Zgromadzeniu brało udział <i>29</i>	członków Spółdzielni.

Odczytano zebranych imienną listę pełnomocników członków biorących udział w obradach Walnego Zgromadzenia.

Na podstawie zebranych dokumentów Komisja stwierdza, że Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” zostało zwołane w trybie przewidzianym w § 32 Statutu Spółdzielni, a członkowie o Walnym Zgromadzeniu zostali zawiadomieni w trybie przewidzianym w § 33 Statutu.

Komisja stwierdza, że Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Wypełniając postanowienia Statutu Spółdzielni zawarte w § 38 Komisja:

- sprawdziła kompletność list obecności członków i pełnomocników członków,
- dokonała sprawdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
- dokonywała obliczeń wyników głosowania i podawała te wyniki przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
- wykonywała inne czynności związane z obsługą głosowań

oraz wykonywała czynności organizacyjno-techniczne zlecone podczas obrad przez Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Załącznikiem do niniejszego protokołu jest zgodny z § 40 ust. 4 Statutu Spółdzielni „Rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w dniu 22 czerwca 2023 roku”.

Sekretarz Komisji

Zbigniew Kuźniński

Przewodniczący Komisji

Krysztyna Kosowska

Wrocław 22.06.2023 r.

Jenny Madził

PROTOKÓŁ KOMISJI WNIOSKOWEJ

Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA”
obradującego w dniu 22.06.2023 r.

Komisja Wnioskowa i Wyborcza ukonstytuowała się w następującym składzie osobowym:

Elżbieta Kosowska Przewodniczący Komisji.....
Zbigniew Kuźmicki Sekretarz Komisji
Jęży Szadnik

Działania i ustalenia Komisji Wnioskowej.

W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia do Komisji wpłynęło³..... następujących wniosków:

1. *prośba o podjęcie uchwały w sprawie GZM o zmianie nazwy na Słoneczna*
2. *proponowanie do rozpatrzenia projektu uchwały w sprawie podjęcia*
rozpraw nad budżetem
3. *ustalenie składu komisji od strony ul. Dąbrowskiej*
4.
5.

Komisja przedstawiła do oceny Walnego Zgromadzenia wszystkie zgłoszone wnioski.

Wnioski kwalifikujące się do realizacji:^{w 2 i 3}.....

Wnioski nie kwalifikujące się do realizacji:^{w 1}.....

Wypełniając postanowienia Statutu Spółdzielni zawarte w § 38 Komisja Wnioskowa przyjmowała wnioski zgłaszane w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, uporządkowała i odczytała zgłaszane wnioski z podziałem na wnioski kwalifikujące się do realizacji i wnioski nie kwalifikujące się do realizacji oraz wykonywała czynności organizacyjno-techniczne zlecone podczas obrad przez Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Komisji

Zbigniew Kuźmicki

Przewodniczący Komisji

Kosowska

Wrocław 22.06.2023 r.

Jęży Szadnik