

Protokół z Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 27.11.2007 r.

Ad. 1

Zebranie w drugim terminie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan P. nadmieniał, że jest to Zebranie nadzwyczajne z uwagi na konieczność przyjęcia znowelizowanego Statutu.

Ad. 2

Pan Dyrektor przejął prowadzenie Zebrania i zarządził wybór Prezydium Zebrania. Nastąpiło zgłaszanie kandydatur:

- Pan – wyraził zgodę na kandydowanie
- Pan – wyraził zgodę na kandydowanie

W wyniku głosowania skład Prezydium w osobach: Pan i Pan wybrano jednogłośnie.

Przewodniczącym Zebrania został Pan

Wiceprzewodniczącym i Sekretarzem w jednej osobie został Pan

Dalsze prowadzenie zebrania objął Pan

Ad. 3 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Zebrania zapytał o to, czy są jakieś uwagi do tego punktu programu? P. Dyrektor zauważył, że w programie jest zapisany 2 x punkt 8- należy zmienić numerację od punktu 8, zamiast drugiego punktu 8 będzie punkt 9, następnie zamiast punktu 9 będzie punkt 10 zamiast punktu 10 będzie punkt 11. P. Dyrektor dodał, że jeszcze jedna rzecz powinna być zmieniona, a mianowicie powinna być zamieniona kolejność punktów: Uchwalenie Uchwały: Zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ” Kraków zgodnie z nowelizacją Ustawy z dnia 14.06.2007 r. oraz: Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i przedstawienie wniosków zgłoszonych na zebraniu, głosowanie nad przyjęciem wniosków. Przewodniczący Zebrania powiedział, że ta zmiana nie jest konieczna, gdyż to są wnioski z zebrania, natomiast w punkcie „Dyskusja” będzie dyskusja nad statutem, więc wnioski nie muszą dotyczyć jedynie statutu, zmiana ta więc nie musi być wprowadzona. Zatem ustalono tylko zmianę numeracji. Przewodniczący Zebrania zalecił przegłosowanie porządku obrad, zaznaczając jednocześnie, że w tym momencie jest już 50 % składu ZPCz gdyż na zebranie przyszedł p.- obecnych 8 osób.

Porządek obrad przyjęty został jednogłośnie.

Ad. 4 Wybór Komisji zebrania.

Wniosek nr 1 zgłoszony przez Przewodniczącego zebrania Pana o połączenie Komisji mandatowo - skrutacyjnej z wnioskową.

Wniosek nr 1 przegłosowano jednogłośnie.

Wybory do Komisji wnioskowo – mandatowo – skrutacyjnej.

Nastąpiło zgłaszanie kandydatur:

- Pani – wyraziła zgodę na kandydowanie
- Pani - wyraziła zgodę na kandydowanie
- Pan – wyraził zgodę na kandydowanie

Na Zebraniu przybyła kolejna osoba – P. – w tym momencie obecnych na zebraniu - 9 przedstawicieli.

Nastąpiło głosowanie: za głosowało 9 osób, czyli komisja została wybrana jednogłośnie.

Ad. 5 Przyjęcie protokołu z poprzedniego ZPCz.

Protokół został przekazany wszystkim Przedstawicielom Członków na miesiąc przed Zebraniem do zapoznania się.

Żadnych uwag do tego protokołu nie było.

Przewodniczący Zebrania poprosił o przyjęcie protokołu, przez podniesienie ręki.

W wyniku głosowania protokół przyjęto jednogłośnie.

Ad. 6

Głos zabrał Pan Dyrektor i powiedział, że z poprzedniego zebrania jest jeden wniosek, pozytywnie przegłosowany: ”W związku z podjęciem działań zmierzających do wybudowania pensjonatu hotelowego przy ul. Kasztanowej należy po uzyskaniu WZ i ZT, a przed przystąpieniem do projektu budowlanego opracować nową koncepcję architektoniczną w ramach otrzymanego WZ i ZT, koncepcja powinna zapewnić szansę wybudowania obiektu odpowiedniej klasy. P. Dyrektor dodał, że Spółdzielnia nadal nie ma WZ i ZT, Przewodniczący Zebrania dodał, że jest za wcześniej na zrealizowanie tego wniosku, gdyż nadal nie jest on zaakceptowany przez odpowiednie organa administracji państwowej. Można powiedzieć, że jest on wciąż w realizacji.

Ad. 7

Sprawozdanie komisji mandatowo – skrutacyjnej - w załączeniu do niniejszego protokołu.

Komisja Stwierdza ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Ad. 8

Przewodniczący Zebrania zabrał głos i powiedział, że zebranie członków było bardzo krótkie i nie zgłoszono na nim żadnych wniosków. Przewodniczący nadmienił jeszcze, że na zebraniu tym poprosił, aby w momencie, gdy pojawią się jakieś sugestie, zapytania, wątpliwości dotyczące Statutu, należy złożyć je na piśmie w siedzibie Spółdzielni. Jednak takich wniosków od członków nie było. Wpłynęły wnioski, ale opracowane przez Zarząd w stosunku do ostatniej wersji Statutu.

Ad. 9

Przewodniczący Zebrania przypomniał obecnym skąd wzięła się konieczność w tak nagłym trybie przeprowadzenia zmian w Statucie- otóż Ustawodawca wprowadzając tą ustawę ściśle określił terminy przyjęcia nowego Statutu, stąd też praca nad tym Statutem odbywała się w trybie intensywnym, czego dowodem są 2 wersje Statutu jakie zostały do Przedstawicieli Członków przesłane. Pierwsza, była jeszcze wersją surową. Okazało się, że pewne zapisy „starego Statutu” nie współgrają z tym co jest w nowej części Statutu, pewne sprawy trzeba było uporządkować. W ten sposób zrodziła się ta ostatnia wersja Statutu, która została Przedstawicielom Członków doręczona. Są 3 wnioski dotyczące zauważonych konieczności uzupełnień w statucie, Przewodniczący zapytał zgromadzonych czy mają jakieś zapytania i uwagi do ostatecznej wersji Statutu, która została im przekazana.

O głos poprosił P., Przewodniczący udzielił mu głosu.

Statut, par. 9 pkt 5 – P. zauważył, że w treści tego punktu powinno być zamiast sformułowania: Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mają obowiązek:

- Podpisania umowy ze spółdzielnią na administrowanie lokalem - sformułowanie – na administrowanie budynkiem, w którym lokal się znajduje

Przewodniczący Zebrania nie zgodził się z tą uwagą gdyż, nieczłonkowie dysponują lokalem a nie budynkiem.

Statut, par. 60 pkt 6 - P. Bobrek zauważył, że w punkcie tym powinna być mowa o Walnym Zgromadzeniu a nie Zebraniu Przedstawicieli. Przewodniczący Zebrania zgodził się z tą uwagą i od razu naniesiono tą zmianę.

Brzmienie tego punktu :

*„O terminie zwołania **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni** odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej 21 dni wcześniej”.*

Statut, par. 63 pkt 5 – zamiast sformułowania ”Zebranie Przedstawicieli”, również powinno być wpisane „Walne Zgromadzenie”

Brzmienie tego punktu:

*„**Walne Zgromadzenie** może być zwołane przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.”*

Następne uwagi zgłosił P.

Statut, par. 75 pkt 3

„Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka RN (...)”. P. zapytał o jakim stosunku pracy jest tutaj mowa? Przewodniczący Zebrania powiedział, że chodzi o nawiązanie przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią P. zapytał czy nie powinno być tu doprecyzowane o jaką Spółdzielnię chodzi? P.i przedstawił taką treść tego punktu

„Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka RN z SM ODJ ustaje jego członkostwo w RN tej samej Spółdzielni.”

P. zapytał, czy ktoś ma uwagi do tego nowego sformułowania? P. stwierdziła, że to doprecyzowanie nie jest konieczne, gdyż w momencie podjęcia pracy przez członka RN SM ODJ w innej Spółdzielni, wystąpiłby tzw. konflikt interesów. P. zauważył, że uwaga P. jest słuszna, bo przecież ta inna Spółdzielnia nie musi wiedzieć co się dzieje w SM ODJ. Przewodniczący Zebrania zgodził się z tymi uwagami i udzielił głosu Panu Mecenasowi- który powiedział, że Ustawa o prawie spółdzielczym zawiera przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu. Ustawa mówi o tym, że nie można być jednocześnie członkiem RN i Zarządu tej samej Spółdzielni, członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Przewodniczący Zebrania podsumowując dyskusję powiedział, że być może ten pierwotny zapis tego punktu nie był złym zapisem i zapytał P., czy wycofuje on swoją sugestię? P. stwierdził, że nie wycofuje jej gdyż ten zapis, który jest w Statucie SM ODJ par...pkt 3 dotyczy każdej pracy podejmowanej w spółdzielni natomiast tutaj dotyczy tylko członków Zarządu spółdzielni, P. Dyrektor sprostował, że chodzi tu o Radę Nadzorczą. P. powiedział, że zapis w Statucie SM ODJ mówi, że z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka RN , - pracy gdzie? I ani nie jest tu zapisane, że dotyczy to tylko Zarządu, a jest to rozszerzone pojęcie tego co pan Mecenas przeczytał. P. dodał, że on to w ten sposób rozumie. P. zapytał, dlaczego jest tak, że pracownik spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem RN? P. Dyrektor zapytał czy „innej spółdzielni”? P. powiedział, że nie, że tej samej.

Przewodniczący Zebrania poinformował, że przytoczy jeszcze raz brzmienie tego punktu. P. Dyrektor powiedział, że ten istniejący już zapis, jest dobrym zapisem. Przewodniczący Zebrania odczytał ten zapis:

„Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka RN ze Spółdzielnią, ustaje jego członkostwo w RN tej samej Spółdzielni.”

Przewodniczący dodał, że w sensie prawnym to przecież dokładnie o to samo chodzi i że nie ma potrzeby uzupełniania tego punktu. P. ponownie zapytał o to dlaczego jest tak, że pracownik Spółdzielni nie może być członkiem RN? P. Dyrektor dodał : „tej samej Spółdzielni”. P.powiedział, że to powinno dotyczyć także innych Spółdzielni.

P. kontynuując dodał, że w wielu spółkach można spotkać się z taką sytuacją, że niektórzy pracownicy są jednocześnie członkami RN tych spółek. Przewodniczący Zebrania udzielił głos P. który powiedział, że osobiście nie chciałby, by w Zarządzie SM ODJ był ktoś, kto jest członkiem Zarządu innej Spółdzielni. Bo przecież załatwia się różne sprawy przetargowe ect. i nasuwa się pytanie dlaczego ktoś z innej Spółdzielni miałby wiedzieć co się dzieje w SM ODJ? P. wracając do tego zapisu w Statucie dodał, że ważne jest, by wyłapać wszystkie konflikty interesów. Według P.a konflikt interesów może się pojawić wtedy, kiedy pracownik podwładny członka Zarządu był jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej, występowałby wtedy w dwojakiej roli podwładnego czyli wykonawcy poleceń Zarządu i w roli nadzorującego. Przewodniczący Zebrania zaproponował stwierdzając, że Statut Spółdzielni nie pozwala na zaistnienie takiej sytuacji. P. dodał, że odpowiada na pytanie P. P. powiedział jeszcze, że konfliktem interesów byłaby również sytuacja gdyby członkiem RN była osoba niekoniecznie zatrudniona

w SM ODJ, ale tak jak to ustawa mówi, w jakichś innych konkurujących ze Spółdzielnią, czy to przedsiębiorstwach, czy innych spółdzielniach. Przewodniczący Zebrania zauważył, że nie można przecież wyliczyć w Statucie, że to nie może być taka konkretna firma developerska, czy taka konkretna firma remontowa. Statut to nie miejsce na to, by w nim wymieniać jakieś firmy.

P. zabrał głos w dyskusji i powiedział, że można by konkretnie dołączyć jeden z punktów, a mianowicie: Członek Zarządu SM ODJ, (P. Dyrektor poprawił, że Rady Nadzorczej), nie może równocześnie pełnić żadnych funkcji w RN innej spółdzielni i to byłoby jasno sprecyzowane.

P. powiedział, że dla SM ODJ nie jest konkurencją inna spółdzielnia, a są w pewnym sensie np. developerzy. Przewodniczący Zebrania powiedział, że sprawa jest jak widać trudna, bo tych organów, czy też firm konkurujących może być znacznie więcej i niekoniecznie muszą to być spółdzielnie. P. Dyrektor powiedział, że organem konkurującym może być np. pracownik UM, który jest członkiem Spółdzielni gdyż SM ODJ ma pewne konflikty z Gminą Kraków i taki pracownik w sytuacjach konfliktowych wiedziałby o wszystkim co się dzieje w Spółdzielni. Przewodniczący Zebrania powiedział reasumując, że powinien wystarczyć zapis, że członek RN nie może prowadzić działalności konkurencyjnej i ZPCz może rozstrzygnąć, czy dana działalność jest działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, czy też nie. Przewodniczący Zebrania podziękował zebranych za głosy w dyskusji i zapytał zgromadzonych o to, czy uzupełnić pkt 3 par. 75 czy powinno się go raczej pozostawić w wersji pierwotnej? Przewodniczący Zebrania powiedział, że jego zdaniem ta wersja już istniejąca jednoznacznie mówi że nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba, która pracuje w tej samej Spółdzielni. P. dodała, że to jest jasno napisane w punkcie 2-gim, dlatego nie ma co uzupełniać. Wniosek został wycofany. P. Dyrektor dodał jeszcze, że przy wyborze do RN kandydaci się przedstawiają i rolę Walnego Zgromadzenia jest ocenienie czy dana osoba faktycznie będzie działać konkurencyjnie czy nie.

P. Bobrek zgłosił jeszcze jedną uwagę

Statut, par. 75 pkt 4

P. Bobrek zapytał o to czy zapis „dwie kolejne kadencje”- odnosi się do kadencji od daty uchwalenia Statutu ? P. Dyrektor powiedział, że oczywiście, że Uchwała nie może działać wstecz. P. zapytał czy tego nie trzeba doprecyzować? Przewodniczący Zebrania powiedział że nie, że to ustawodawca może doprecyzować lub może to zinterpretować prawnik, taki jest zapis w Ustawie- jest to przepisane z ustawy. Obecna Rada Nadzorcza jest wybrana zgodnie ze starą Ustawą. P. zapytał o to jakby wyglądała sytuacja członka Rady Nadzorczej powołanego w połowie kadencji tej rady? Przewodniczący Zebranie odpowiedział, że Rada jest wybierana na kadencje, jeśli ktoś jest wybierany do Rady to do końca kadencji, to nie jest tak, że dokoptowana do RN osoba jest wybierana na 3 lata, tylko do końca kadencji Rady. P Dyrektor dodał, że jeśli ktoś rezygnuje po pół roku to mu się ta kadencja liczy.

P. zgłosił jeszcze jedno pytanie odnośnie ZPCz, a mianowicie czy po uchwaleniu tego nowego Statutu ZPCz zostaje rozwiązane? Przewodniczący Zebrania odpowiedział, że nie bo nawet jeśli nie zostanie uchwalony Statut i minie kadencja tego ZPCz to ważny w sensie prawnym jest zapis Ustawy ponad zapisem Statutu. P. Dyrektor powiedział że zrozumiał pytanie P. w taki sposób, że ZPCz zostało wybrane zgodnie ze starym Statutem

na 3-letnią kadencję w czerwcu tego roku i pytanie było takie czy to ZPCz będzie funkcjonować przez 3 lata czy w czerwcu przyszłego roku go już nie ma? P. powiedział, że jemu chodziło o to czy po uchwaleniu tego nowego Statutu ZPCz zostaje automatycznie rozwiązane? Przewodniczący Zebrania odpowiedział, że nie ponieważ z poprzednią ustawą Statut wybrał organ na kadencję 3-letnią i ta kadencja skończy się po upływie okresu 3-letniego, który się zaczął w zeszłym roku. Prawo nie działa wstecz.

P. zapytał czy są jeszcze jakieś uwagi dotyczące się tego nowo uchwalanego Statutu? Przewodniczący Zebrania przedstawił 3 wnioski, Zarządu –uzupełnienia do tego Statutu.

Statut, Par. 11, w ramach uzupełnienia punkty 7 i 8

Punkt 7. Od nie zapłaconych w terminie należności, o których mowa w niniejszym paragrafie Spółdzielnia powinna pobierać odsetki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

Punkt 8. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali, ani wstrzymywać opłat w części lub całości.

Punkt , który jest w tym momencie punktem nr 7 stałby się punktem 9.

Przewodniczący Zebrania wyjaśnił, że istnieją duże zatory płatnicze jeśli chodzi o regulowanie opłat eksploatacyjnych za mieszkania i sięgają one ok. 30 – 40 %. Zarząd zasięgnął opinii w jaki sposób ta sprawa jest rozwiązana w innych spółdzielniach oraz wspólnotach mieszkaniowych. Ta sytuacja jest tam w ten sposób uregulowana, że albo RN albo organ, który zarządza wspólnotą uchwalają poziom odsetek, które trzeba zapłacić za opóźnienia w płaceniu czynszu, i dokładnie chodzi o zawarcie tego w Statucie. Kompetencja należy do Rady Nadzorczej w ustaleniu w jakiej wysokości powinny być te odsetki.

P. zapytała, skoro ktoś nie płaci czynszu to jak można myśleć, że będzie go płacić jeszcze dodatkowo z odsetkami, trzeba spojrzeć na to realnie, trzeba znaleźć taki sposób żeby

ściągnąć te zaległości, a nie dokładać dziwnie według P. Sanowskiej ustalone odsetki, każdy będzie mógł w takiej sytuacji zaskarżyć Spółdzielnię do sądu i wygra. Przewodniczący Zebrania powiedział, że w Statucie jest taki punkt który mówi o tym, że Zarząd może w uzasadnionych przypadkach odstąpić od naliczania odsetek, natomiast jeżeli odsetki są na poziomie półtora, 2 złotych, to ludzie po prostu kredytują się, w ten sposób.

P. przypomniał, że nie Zarząd będzie uchwalał odsetki, a Rada Nadzorcza, która będzie działała z pewnością w interesie Członków Spółdzielni. P. Michałek nie zgodził się z tym podkreślając, że nie wolno Radzie Nadzorczej naliczać przez siebie wymyślonych odsetek.

P.zadał pytanie Pani Głównej Księgowej o to, kiedy są naliczane odsetki? P. Główna Księgowa powiedziała, że w spółdzielni jest wprowadzony program, w którym ustawowe odsetki są naliczane i kiedy się ustawowe odsetki zmieniają wówczas nanoszone są te zmiany. P. powiedział, że skoro są naliczane odsetki ustawowe to ten diskutowany punkt, w ogóle można wyrzucić. P. dodał, że Rada Nadzorcza ma obowiązek pilnować Zarząd czy egzekwuje ściąganie odsetek. Przewodniczący Zebrania powiedział, że z uwagi na to, że ten temat jest ciągle obecny na Radzie Nadzorczej, P. ciągle występował, by ściągać te odsetki i zasięgnięto opinie w innej spółdzielni i wspólnocie mieszkaniowej tam była taka sytuacja, że początkowo te odsetki były bardzo niskie i był permanentny problem ze ściąganiem czynszu i ta wspólnota uchwaliła sobie wyższe odsetki i praktycznie problemu nie ma. Ponieważ gdy nie było konsekwencji finansowych za kredytowanie siebie kosztem spółdzielni to ludzie to lekceważyli i te 2 czy 3 zł odsetek dopłacali. W sprawach losowych Zarząd ma takie narzędzie w swoich kompetencjach, że w przypadkach uzasadnionych, gdy ktoś zwróci się do Zarządu z prośbą o przedłużenie terminu płatności, gdyż jest w trudnej sytuacji finansowej to Zarząd się do takiego wniosku przychyli. A tu chodzi o permanentną metodę działania pewnej grupy spółdzielców, która się kredytuje nie płacąc czynszu w terminie. P. Michałek zapytał, czy te 30 % nie płacących w terminie to co miesiąc powtarzające się te same nazwiska? P. Dyrektor odpowiedział, że w 80 % tak. W związku z brakiem akceptacji ze strony Przedstawicieli Członków, Przewodniczący Zebrania powiedział, że punkt ten zostanie wykreślony.

P. powiedział, że punkt ten można by było zapisać w ten sposób, że Rada Nadzorcza ma możliwość obniżenia tych odsetek, natomiast jeżeli one są maksymalne, to Rada Nadzorcza nie może stanowić o ich wzroście ponad ustawowe. Pan Dyrektor nie zgodził się z tym i powiedział by zostało tak jak jest w tym momencie w Spółdzielni, czyli odsetki ustawowe, bo to jest sprawiedliwe. Natomiast P. Dyrektor powiedział, że ważnym jest by przyjąć ten nowy punkt nr 8 mówiący o tym że:

„Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali, ani wstrzymywać opłat w części lub całości.”

Niestety bywało tak w Spółdzielni, że Członek Spółdzielni uważał, że spółdzielnia ma wobec niego prawdziwe czy nieprawdziwe zobowiązania i on uważał, że nie będzie płacił czynszu. Przewodniczący Zebrania przeczytał jeszcze raz punkt, który ma być dopisany do Statutu.

P. zapytał o to dlaczego ma być zapisane, że członek spółdzielni, albo nie członek spółdzielni, czyli kto? Wszyscy? P. Dyrektor powiedział, że nie, że chodzi tu o właściciela lokalu. Przewodniczący Zebrania powiedział, że być może P. nie wie tego ale oprócz członków spółdzielni w zasobach SM ODJ są jeszcze nieczłonkowie i nie jest ich dużo. Jak ktoś sprzedaje mieszkanie, a nabywca nie składa wniosku o przystąpienie do Spółdzielni to nie ma statusu członka SM ODJ posiada też taki budynek, który wybudowany został częściowo dla członków, a częściowo na wolny rynek i tam również zamieszkują takie osoby.

P. powiedział, że jemu chodziło o to, czy pozostawiamy jakąś grupę osób, której ten punkt nie dotyczy. Przewodniczący Zebrania odpowiedział, że nie.

P. zapytał o to, po co więc w ogóle zapisywać „członkowie i nieczłonkowie”, skoro dotyczy to wszystkich? P. odpowiedział, że to jest potrzebne, bo jeśli taka osoba nie płaci to istnieje w Statucie punkt, na który można by się powołać w razie potrzeby.

P. Dyrektor powiedział, że musi być konkretnie osoba. Przewodniczący Zebrania dopowiedział, że musi być powołanie „dla kogo”. P. Główna Księgowa dodała, że SM ODJ musi teraz podpisać umowy z nieczłonkami, więc taki zapis jest potrzebny. P. Dyrektor powiedział, że SM ODJ ma teraz i członków i nieczłonków, którzy są właścicielami i spółdzielczych własnościowych praw do lokali i własności z udziałem w gruncie.

P. Dyrektor powiedział, że chodzi dokładnie o to, że jeżeli ktoś ma roszczenia do Spółdzielni wyimaginowane, czy też słuszne ale nie uzasadnione wyrokiem sądowym, najczęściej były to nieuzasadnione roszczenia i uważa, że założmy Spółdzielnia jest mu winna 2 tys. zł i on nie płaci czynszu, aż te 2 tys. mu się wyczerpie, bo uważa, że tak ma być. Byli to akurat członkowie spółdzielni ale może nas to spotkać również ze strony nieczłonka. Chodzi o to, żeby uniemożliwić takim osobom nie płacenie czynszu przed rozstrzygnięciem sprawy, żeby nie było takich kuriozalnych sytuacji, że ktoś sobie wstrzymuje płacenie czynszu do Spółdzielni. P. Dyrektor powiedział, że taki zapis był zresztą w starym Statucie. Przewodniczący Zebrania dodał, że punkt ten został teraz rozszerzony o „nieczłonków.”

Nastąpiło przegłosowanie wniosku:

7 osób za

0 przeciwnych

1 wstrzymująca się od głosu

Zebranie przed głosowaniem wniosku opuścił pan Obecnych w tym momencie na Zebraniu -8 Przedstawiciele Członków.

Statut, par 86 punkt 7

Zapis punktu brzmiał:

„Zarząd Spółdzielni ma obowiązek udostępnić na stronie internetowej Spółdzielni aktualne teksty: statutu, regulaminów, uchwał, protokołów obrad organów spółdzielni, a także protokołów lustracji.”

W ustawie jest dokładnie zapisane „powinien” i Zarząd jest tego zdania, by z tego punktu wykreślić ostatnią część, a mianowicie „a także protokołów lustracji”. Oczywiście protokół lustracji jest dostępny w Spółdzielni dla każdego członka, i można dostać jego odpis.

P. Dyrektor poprawił, że jest przeznaczony również do wglądu. Przewodniczący Zebrania kontynuując swoją wypowiedź dodał, że protokół lustracji zawiera sprawozdanie finansowe, a umieszczenie pełnego sprawozdania finansowego Spółdzielni na stronie, która jest dostępna dla każdego, a nie tylko dla członków Spółdzielni, nie jest dobrą rzeczą, gdyż ktoś może zrobić z tego użytek. W interesie Spółdzielni jest żeby oczywiście każdy członek Spółdzielni miał wgląd do tego protokołu w każdej chwili. Natomiast w Statucie będzie lepiej nie zapisywać tego, że umieszczamy to na stronie.

Brzmienie poprawionego punktu par 86 punkt 7

„Zarząd Spółdzielni powinien udostępnić na stronie internetowej Spółdzielni aktualne teksty: statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni.”

Przewodniczący Zebrania zapytał, czy są jakieś uwagi do takiego zapisu tego punktu?

P. zapytał o to, co oprócz sprawozdania finansowego znajduje się w protokole

lustracji? Przewodniczący Zebrania odpowiedział, że wszystko- zasoby, mapy geodezyjne z wyrysami, gospodarka zasobami mieszkaniowymi. P. Dyrektor dodał, że nawet niektóre umowy jakie Spółdzielnia zawierała. P. Dyrektor zaznaczył, że protokół jest dokumentem bardzo szczegółowym, składa się z części finansowej i części tzw. GZM czyli technicznej, tam są wszystkie dane dotyczące Spółdzielni, które nie powinny być dostępne dla osób postronnych. P. powiedział, że im mniej danych jest udostępnionych w internecie, tym lepiej dla Spółdzielni.

Przewodniczący Zebrania powiedział, że jego zdaniem uchwały powinny być zamieszczane na stronie internetowej, gdyż one stanowią prawo w Spółdzielni. Natomiast protokoły obrad organów Spółdzielni, powinny być udostępnione do wglądu. P. powiedziała, że rozumie, iż Spółdzielnia tak jak i większość instytucji ma obowiązek prowadzenia w internecie biuletynu informacyjnego. P. dodała, że pracuje w tego typu instytucji i tam wybrnięto z tej sytuacji w ten sposób, że do tego biuletynu w internecie są załączane tzw. skrócone protokoły, czyli protokół posiedzenia: była omawiana sprawa ta i ta- wypunktowanie omawianych problemów. Przewodniczący Zebrania powiedział, że spółdzielnia ma zdefiniowane pojęcie protokołu w regulaminach. P. powiedział, że on nie chciałby się podpisać pod takim skróconym protokołem, bo ktoś może zarzucić mu manipulację. P. powiedziała, że gdy ktoś się zapozna z takim skróconym protokołem i zainteresuje się jakąś sprawą, która była omawiana na danym zebraniu to może przyjść do spółdzielni i zapoznać się z tym szczegółowym protokołem. P. Dyrektor powiedział, że ustawa wyraźnie mówi, że nie może być inny protokół umieszczony na stronie internetowej, a inny do wglądu dla członków. Przewodniczący Zebrania udzielił głosu P. Mecenasowi który powiedział, że jest jeszcze jedno wyjście z sytuacji, a mianowicie żeby w ogóle nie pisać o tym w Statucie i pozostawić to Ustawie. Im mniej w Statucie tym lepiej, bo łatwiej będzie interpretować samą Ustawę, niż jeszcze dodatkowo Statut, który może w pewnej kwestii odmiennie jeszcze troszkę to regulować. Można więc, w ogóle to pominąć co nie będzie rzeczą niedopuszczalną bo to czego nie ma w Statucie jest w Ustawie.

Mecenas Fidziński przytoczył treść Ustawy: **art. 8¹ ustęp 3:**

„Statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły komisji lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.”

I teraz pojawia się pytanie co to znaczy słowo „powinny”. Czy mają być? Czy też mogą być? P. powiedział- że z tego by wynikało, że „mogą być”. Mecenas powiedział, że on jako prawnik może określać, że mają być.

P. powiedział, że prostą sprawą jest, by wstawić skrócony protokół na stronę SM ODJ, gdyż program zebrania mógłby stanowić taki właśnie protokół, bo tam są wypunktowane sprawy omawiane na zebraniu, natomiast absolutnie nie powinno się umieszczać szczegółowego sprawozdania. Przewodniczący Zebrania powiedział, że rozumie, że jeśli Rada Nadzorcza zapisze wymaganie dla Zarządu, że żąda w pewnym momencie, by te protokoły były zamieszczane na stronie, to oczywiście będą.

Przewodniczący Zebrania przeczytał brzmienie diskutowanego punktu:

Ostateczna jego wersja brzmi:

„Zarząd Spółdzielni powinien udostępnić na stronie internetowej Spółdzielni aktualne teksty: statutu, regulaminów i uchwał.”

Przewodniczący zapytał o to kto jest za przyjęciem tak sformułowanego wniosku?

P. zapytała czy to jest dopuszczalne by przepisywać tylko połowę artykułu z ustawy? Przewodniczący Zebrania powiedział, że to nie jest w formie obligatoryjnej zapisane tzn., że ustawodawca pozostawia możliwość dokonania wyboru, gremium decyzyjnemu spółdzielni. P. stwierdziła, że lepszym rozwiązaniem może byłoby

w ogóle nie zapisywać tego punktu. P. Dyrektor zgodził się z uwagą P.
Przewodniczący Zebrania złożył w takim razie wniosek do par 86 pkt. 7: **wykreślić punkt 7**
i zapytał o to, kto jest za tak sformułowanym wnioskiem?

7- głosów za
0 przeciwnych
1 osoba się wstrzymująca .

Przewodniczący Zebrania zapytał o jeszcze jakieś wnioski i uwagi do Statutu? P.
zgłosił uwagę odnośnie punktu mówiącego o kosztach odpisu, spółdzielnia ma obowiązek
wydać odpisy, natomiast koszty odpisów mają obciążać wnioskodawcę, nie ma tutaj w ogóle
mowy o kalkulacji kosztów. Przewodniczący Zebrania powiedział, że trudno by w Statucie
zapisywać kalkulację kosztów, które mogą być za 3 lata inne. To jest w kompetencji
Zarządu, a Zarząd w zależności od kosztów jakie w danej chwili występują, kalkuluje koszty.
Takich rzeczy się w Statucie nie zawiera. P.k zapytał czy nie powinno się w
Statucie zabezpieczyć, przed nadmiernym kosztem tej usługi? Statut nie jest dokumentem,
który ma się zmieniać co roku, albo co 3 lata tylko to ma być dokument, który w sposób
ogólny traktuje sprawy i nie jest miejscem na zapisywanie, że np. odbitka ksero kosztuje 0,24
zł od strony.

Przewodniczący poprosił o przegłosowanie w całości Statutu, ze wszystkimi dzisiaj
przyjętymi zmianami.

W tym momencie na zebranie przybył P.- 9 Przedstawicieli Członków obecnych w
tym momencie na zebraniu.

Przewodniczący Zebrania zapytał o to, kto jest za przyjęciem Statutu w formie dziś
dopracowanej, chodzi o tekst jednolity. Kto jest za przyjęciem Statutu?

Nastąpiło głosowanie:

9 osób za – Statut został przyjęty jednogłośnie.

Przewodniczący Zebrania przedstawił sytuację związaną ze sprawą sądową między
P., a Zarządem Spółdzielni.

Mec. przedstawił tą sprawę od strony prawnej.

Ad. 10

Przewodniczący Zebrania poprosił o sprawozdanie Komisji Wnioskowej . Czy z obecnego
zebrania wpłynęły jakieś wnioski? P. w odpowiedzi powiedział, że do komisji nie
wpłynął żaden wniosek.

Ad. 11

Przewodniczący Zebrania podziękował wszystkim za uwagę i zakończył obrady.

Przewodniczący Zebrania

Sekretarz

.....

.....

