



Warszawa, dnia 7 czerwca 2021 r.

Członkowie
w
Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”

Szanowni Państwo,

bardzo dziękujemy za przesłane Państwa pisma ws. kredytu i zwołania Walnego Zgromadzenia (dalej zwane „WZ”) w trybie stacjonarnym. Zaznaczamy już na wstępie, że **stanowisko Zarządu** co do potrzeby zorganizowania stacjonarnego Walnego Zgromadzenia jest **całkowicie zbieżne z Państwa wnioskiem**. Jednakże o ile każdy Członek Spółdzielni może rozważać różne formy WZ czy też różnorakie propozycje, w tym oderwane od podstaw prawnych, których Członkowie Spółdzielni nie muszą znać, to Zarząd może działać tylko i wyłącznie w **granicach prawa powszechnie obowiązującego**. Dlatego uprzejmie wyjaśniamy jak niżej:

1. w Spółdzielni jest ponad **220 uprawnionych Członków** do wzięcia udziału w WZ,
2. w dacie zawiadomienie o WZ, obowiązujące obostrzenia przewidywały możliwość zgromadzenia nie więcej niż 50 uczestników. W dacie wniosku podpisanego przez Państwa rozszerzono ilość uczestników zgromadzeń do 150 osób. **Wciąż zatem jest to liczba poniżej liczby uprawnionych do wzięcia udziału w WZ,**
3. o ile w praktyce nie zdarza się by w WZ uczestniczyli wszyscy uprawnieni, to Zarząd zawiadamiając o WZ nie może w żaden sposób ograniczyć możliwości wzięcia udziału w nim **choćby jednemu uprawnionemu**. Zorganizowanie natomiast WZ z limitem uczestników, zgodnie z obostrzeniami (do 50, obecnie do 150 osób) stanowiłoby podstawę do uznania przez Sąd takiego WZ za zorganizowanego z istotnym naruszeniem prawa, a co za tym idzie **uchwały takiego WZ zostałyby uchylone,**
4. Zorganizowanie WZ „pod chmurką” nie jest możliwe nie tylko z powyższych powodów, ale i z uwagi na brak możliwości wyłączenia z obrad takiego WZ osób postronnych. Sama rejestracja uprawnionych nastęrczałaby nie lada trudności, a nawet gdybyśmy wygradzili teren podwórza taśmą, to nie możemy wyłączyć komunikacji dla osób postronnych lub uniemożliwić im przysłuchiwanie się WZ np. z okien. W czasie WZ omawiane są tematy przeznaczone tylko i wyłącznie dla uprawnionych Członków Spółdzielni. Nie wyobrażamy sobie dyskusji na podwórzu o windykacji,



największych dłużnikach lub o innych tematach, które nie upubliczniamy. Pomysł doskonały, ale na międzysąsiedzkie spotkanie, a nie na sformalizowane WZ,

5. Obowiązkiem prawnym Zarządu jest zarejestrowanie w dacie do **30 czerwca 2021 r.** w Krajowym Rejestrze Sądowym: **sprawozdania finansowego, sprawozdania zarządu oraz uchwał zatwierdzających sprawozdanie finansowe, sprawozdanie zarządu, ws. podziału nadwyżki bilansowej.** Każdy z Państwa z pewnością pamięta, że niewypełnianie lub niepełne wypełnianie przez poprzednie Zarządy ustawowych obowiązków w tym zakresie było przedmiotem dyskusji i wniosków z Walnych Zgromadzeń, lustracji i badania dokonanego przez biegłego rewidenta w zakresie lat 2016-2018. Ponadto Krajowy Rejestr Sądowy prowadził postępowanie na tą okoliczność. Obecny Zarząd po ponad roku wyjaśniania i uzupełniania braków z lat minionych uporządkował tą kwestię i dlatego prosimy Państwa by umożliwić przegłosowanie podstawowych uchwał.

Co do uchwał, które wymagają odrębnej, dodatkowej dyskusji proponujemy jeszcze jedno spotkanie, które odbędzie się **14 czerwca br., poniedziałek, w godzinach 17:00-18:00 (Osiedle Rakowiecka/Fałata nieparzyste, Akacja), a w godzinach 18:10-19:10 (Osiedle Fałata/Łowicka/Narbutta).** Spotkania zostaną zorganizowane w podwórzach. Przy czym nie będzie miało ono waloru WZ. Po zasięgnięciu dodatkowych informacji podejmą Państwo suwerenną decyzję jak zagłosować ws. sprzedaży mieszkania/mieszkań i ws. uchwały dotyczącej zaciągnięcia kredytu.

Reasumując Walne Zgromadzenie dla ponad 220 uprawnionych w obecnych warunkach prawnych, sanitarnych, organizacyjnych nie jest możliwe do przeprowadzenia w trybie stacjonarnym i żądanie w tym względzie jest prawnie bezskuteczne. Nadmieniamy, że salę na WZ w budynku Politechniki możemy uzyskać dopiero w październiku br.

W kontekście powyższego jedyną możliwą formą zorganizowania Walnego Zgromadzenia, w którym udział może wziąć każdy Członek Spółdzielni, jest właśnie głosowanie uchwał na piśmie. Ubolewamy przy tym, że bardzo wielu z Państwa nie wzięło udziału w konsultacjach społecznych, które dawały możliwość merytorycznej dyskusji oraz że bardzo wielu z Państwa nie wypowiedziało się w formie ankiety. Niestety tematy remontowe i sposób ich finansowania zostały zignorowane przez bardzo wielu z Członków. Mimo tego prosimy Państwa o udział w zaproponowanym wyżej spotkaniach (14.06.2021, godz.

✍



17:00-19:10).

Na zakończenie chcemy jeszcze odnieść się do powtarzanych plotek jakoby wzięcie kredytu równoznaczne było z obciążeniem lokali poprzez wpisy na hipotecę w księdze wieczystej.

Po raz kolejny powtarzamy, że jest to oczywista nieprawda gdyż:

- a. banki nie mają w swej ofercie kredytu zabezpieczonego hipoteką na potrzeby remontowe spółdzielni/wspólnot mieszkaniowych,
- b. zabezpieczeniem kredytu remontowego są wpływy z tytułu funduszu remontowego, z którego spłacane byłyby raty kredytu,
- c. dodatkowym zabezpieczeniem kredytu jest cesja z polisy majątkowej Spółdzielni na wypadek uszkodzenia lub zniszczenia budynku podlegającego remontowi,
- d. przykładowo kredyt na kwotę 1 800 000 zł, z okresem kredytowania 8 lat, rata kapitałodo-
odsetkowa 20 952,61 zł (miesięczne naliczenia na fundusz remontowy (45 494,52 zł),
to łączne koszty kredytu (odsetki + prowizja) to kwota **229 582,48 zł**, a wysokość
możliwej premii remontowej to kwota około **345 0000 zł**. A zatem wartość premii
remontowej przewyższa koszty kredytu. W premię remontową nie wliczono dotacji do
renowacji zabytków, o które staramy się.

Jedynie obciążenia Członków z tytułu kredytu to wpłaty na fundusz remontowy.

Kończąc prosimy o zagłosowanie nad uchwałami w dniu 17 czerwca 2021 r.

1. Maciej Roszkowski – Prezes Zarządu: _____

2. Ryszard Wabik – członek Zarządu: _____

3. Daniel Piątkowski – członek Zarządu: _____