

Protokół nr 45/16
posiedzenia Zarządu
w dniu 07 grudnia 2016 roku

W posiedzeniu udział wzięli:

Członkowie Zarządu:

1. Prezes Zarządu
2. Członek Zarządu
3. Członek Zarządu

Marek Pykało
Michał Wojtasiewicz
Andrzej Gawlik

Osoby zaproszone:

Koordinator Działu Windykacji

Lista obecności stanowi zał. nr 1.

Porządek posiedzenia:

- I. Sprawy windykacyjne
- II. Sprawy organizacyjne.

I. SPRAWY WINDYKACYJNE

1. Zarząd zapoznał się z wnioskiem Pana _____ (ul. Belgradzka 20/_), który zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na odstąpienie od naliczania odsetek w kwocie 126,85 zł, deklarując spłatę całości zadłużenia w ciągu 7 dni od podpisania ugody. **Zarząd przychylił się do ww. wniosku. Zobowiązał koordynatora działu windykacji do przygotowania ugody.**
2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem Państwa _____ (ul. Belgradzka 22/_), którzy zwrócili się z prośbą o rozłożenie zaległości na raty po 300 zł (20 rat). **Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach po 400 zł/miesięcznie. Z zastrzeżeniem, że raty będą zwiększone co pół roku o 100 zł.**

II. SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. **Prezes M. Pykało** poinformował, że w poniedziałek, odbyło się spotkanie **Prezesa M. Pykały** i Mecenasa _____ – przedstawicielem RESBUD-u na okoliczność próby określenia warunków zakończenia wieloletniego sporu SM „Przy Metrze” z RESBUD-em. Przypomniał, że powództwo zostało wytoczone przeciwko Spółdzielni w 2009 r., a sprawa dotyczy rozliczeń inwestycji Belgradzka 14, w której to RESBUD wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 2 mln 300 tys zł (z odsetkami wynosi prawie 4, 5 mln zł). **Prezes M. Pykało** z _____ przedstawili konkretne argumenty do sprawy i w związku z tym RESBUD zadeklarował, że jest gotowy ograniczyć powództwo do kwoty 1 mln 600 tys zł (kwota nie jest dokładnie określona, brak jej struktury w zakresie ile miałyby wynosi należność główna, a ile odsetki, za jaki czas i w jakim procencie). **Prezes M. Pykało** dodał, że RESBUD, wstępnie, oczekiwał 2 mln 13 tys zł, deklarował wtedy wolę odstąpienia od odsetek. Spółdzielnia konfrontowała ww. wstępną propozycję z opinią biegłego, który wskazał jako należność główną 850 tys zł. Podkreślił, że razem z Mecenasem _____ będą czynić dynamiczne postępy, aby obronić stanowisko w kwocie 1 mln 600 tys zł i uznać tak ograniczone powództwo. Podkreślił, że ryzyka związane z ww. sprawą zostały wzięte pod uwagę w 2011 r. w odniesieniu bezpośrednim do osób finansujących lokale w inwestycji Belgradzka 14 i niemal we wszystkich aktach notarialnych istnieje oświadczenie, w którym finansujący zobowiązują się do wpłacenia środków wynikających z przypisanej na rzecz ich lokali rezerwy, która jest różna (zależy od wielkości powierzchni), natomiast wartość dla 1m² jest taka sama – około 439 zł. Łączna wartość rezerw wynosi około 2 mln 900 tys zł. Należy się spodziewać, że na pierwsze wezwanie nie zostanie ona zwrócona. Podkreślił, że zmniejszenie żądanej, przez RESBUD, kwoty to około 50% zakładanej kwoty na 2011 r. W związku z powyższym, poprosił o rozważne podjęcie decyzji w tym zakresie. Dodał, aby poczekać do dnia 14.12.2016 r., kiedy to odbędzie się rozprawa w Rzeszowie. Zaproponował wpłatę środków do depozytu

sądowego jako okazanie dobrej woli. Pozostałe kwestie zostaną rozstrzygnięte przez mecenasów. Podkreślił, że sprawa toczy się drugi raz w I instancji, po 4 latach zmienił się sędzia, który musiał zapoznać się z około 17 tysiącami kar akt i wydać orzeczenie. Ze względu na szybko rosnące odsetki i wizję procesu, który mógłby się ciągnąć jeszcze przez kolejne lata, zaproponował uznanie ograniczonego powództwa, minimalizując tym sposobem koszty dla Spółdzielni. Koszty, które byłyby związane z kredytowaniem finansujących (Spółdzielnia musiałaby zapłacić, a następnie żądać zwrotu, który wynika z oświadczeń zawartych w aktach notarialnych i uchwały 15/2011).

Prezes M. Wojtasiewicz oraz **Prezes A. Gawlik** przychyliłi się do powyższego, argumentując, że dobrze byłoby osiągnąć porozumienie w tej sprawie, jak najkorzystniej dla Spółdzielni i finansujących.

Prezes M. Pykało dodał, że istotnym jest fakt, że rezerwa związana na sprawę z RESBUD-em i jej uwolnienie w części, a potem w całości poprawi wynik Spółdzielni, dodatkowo będzie miała wpływ na wysokość stawki eksploatacyjnej.

- Prezes A. Gawlik** poinformował, że plan gospodarczo – finansowy na 2017 rok jest gotowy. Dziś zostaną wysłane dokumenty dla RN, zgodnie z harmonogramem. Przypomniał, że w efekcie przygotowanego planu i cięć kosztów, bez uszczerbku dla standardu, w jakim Spółdzielnia utrzymuje zasoby. Dzięki staraniom, stawek wynikających z rzeczywistej kalkulacji kosztów na poszczególnych nieruchomościach, zaistniała sytuacja taka, że Spółdzielnia utrzymuje stawkę na Nieruchomości 2, podnosi ją jedynie na Nieruchomości 16 (stawka 2,05 zł jest za niska względem kosztów), a na pozostałych nieruchomościach stosuje obniżki, co należy uznać za sukces Zarządu. Podkreślił, że rosną opłaty na miejscach postojowych i lokalach użytkowych, co wynika z źródeł kosztów (stawki nie domykały rozliczeń). Dla lokali użytkowych prognoza jest na minus 425 tys zł na koniec 2016 r., dla miejsc postojowych na minus 36 tys zł. Wszystkie materiały zostaną przekazane RN przed najbliższym posiedzeniem, tj. 12.12.2016 r. Dodatkowo, przygotowany jest bilans przewidywany dla mienia z ograniczeniami kosztów (Spółdzielnia powinna planowo wyjść na około 1 mln 350 tys zł). Podsumowując, stwierdził, że Zarząd będzie starał się przekonać RN do przyjęcia planu i dołoży starań, aby został zrealizowany. Podkreślił, że zgodnie z założeniami, wyniki na koniec 2017 roku wyzerują się na miejscach postojowych i lokalach użytkowych, a na lokalach mieszkalnych zaobserwujemy drobną nadwyżkę przychodów nad kosztami planowanymi na poziomie 0,43%.

Prezes M. Pykało dodał, że Zarząd musi przygotować dobrą argumentację w zakresie wysokości stawek, ponieważ członkowie patrzą przez pryzmat wszystkich nieruchomości. W Nieruchomości 9 i Nieruchomości 11, w których wprowadza się rezerwę z tytułu dzierżawy, dołożenie 2 zł/1m² na Nieruchomości 11 to około 100 zł, natomiast na Nieruchomości 9 to kilkaset zł/miesięcznie więcej. Wyraził obawę, że zgłoszą się osoby chętne do Prezydium Rady (należy przygotować argumentację).

Zarząd podkreślił, że plan powstał w oparciu o zasady tworzenia stawki eksploatacyjnej.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała – _____