

Zmiana formy zarządu – co dalej po ostatnim Zebraniu Wspólnoty?

Szanowni Państwo,

po ostatnim Zebraniu Wspólnoty chcemy przekazać krótką informację o tym, na jakim etapie są obecnie działania związane ze zmianą formy zarządu naszej Wspólnoty **z zarządu powierzonego na zarząd właścicielski**.

W poprzednim biuletynie informowaliśmy, że rozpoczęliśmy ten proces, przedstawiliśmy podstawowe różnice między obecnym modelem a zarządem właścicielskim oraz wskazaliśmy plan dalszych działań: przygotowanie dokumentów, zebranie pełnomocnictw, weryfikację udziałów i przeprowadzenie formalnego głosowania.

Dziś możemy potwierdzić, że **ten kierunek pozostaje aktualny**. Przechodzimy właśnie do kolejnego etapu organizacyjnego i formalnego.

Co dzieje się obecnie?

Obecnie **finalizujemy pakiet dokumentów** potrzebnych do przeprowadzenia całego procesu. Obejmuje on przede wszystkim:

- ✓ **wzór pełnomocnictwa**,
- ✓ **broszurę informacyjną** wyjaśniającą sens i zakres tego dokumentu,
- ✓ **projekty uchwał** potrzebnych do zmiany formy zarządu i powołania zarządu właścicielskiego.

Dokumenty są obecnie w trakcie opiniowania i dopracowywania. Zależy nam na tym, aby były jednocześnie poprawne formalnie, jasne i zrozumiałe oraz możliwe precyzyjne co do zakresu działania pełnomocników. **Nie chcemy wysłać Państwu materiałów „roboczych”**, które za chwilę trzeba byłoby poprawiać lub wyjaśniać.

Dlaczego pełnomocnictwa są potrzebne?

Zgodnie z przyjętym planem chcemy **najpierw zebrać odpowiednią liczbę pełnomocnictw**, a dopiero potem przejść do etapu formalnego związanego ze zwołaniem zebrania i głosowaniem. Proces będzie przebiegał właśnie w tej kolejności: najpierw zbieranie pełnomocnictw, następnie weryfikacja udziałów, a potem **formalne głosowanie z udziałem notariusza**.

Takie podejście ma kilka powodów:

- ✓ pozwala **dobrze przygotować cały proces organizacyjny**,
- ✓ zwiększa szansę powodzenia głosowania,
- ✓ ogranicza ryzyko zwoływania zebrania „na próbę”, bez realnych podstaw,
- ✓ daje mieszkańcom czas na spokojne zapoznanie się z dokumentami.

Innymi słowy: chcemy najpierw zbudować realne poparcie i uporządkować formalności, a dopiero później uruchamiać końcowy etap procedury.

Co dokładnie będzie obejmowało pełnomocnictwo?

To jedna z najważniejszych kwestii, dlatego chcemy ją jasno opisać już teraz. Projekt pełnomocnictwa przewiduje, że wskazani pełnomocnicy będą mogli działać w imieniu właściciela **wyłącznie w sprawach związanych ze zmianą formy zarządu**. Zakres ten obejmuje w szczególności:

- złożenie wniosku o zwołanie zebrania właścicieli,
- reprezentowanie właściciela na zebraniu,
- oddanie głosu nad uchwałami koniecznymi do zmiany formy zarządu,
- udział w ewentualnym dalszym indywidualnym zbieraniu głosów.

Równie ważne jest to, **czego pełnomocnictwo nie obejmuje**. Zgodnie z projektem nie będzie ono dawało pełnomocnikom swobody działania we wszystkich sprawach Wspólnoty. Nie obejmie głosowania nad innymi uchwałami, zgłaszania nowych kandydatur do Zarządu poza przedstawionym projektem ani udzielania dalszych pełnomocnictw.

Pełnomocnictwo będzie miało charakter **ograniczony i celowy**. Podpisanie dokumentu nie jest „blankietową zgodą na wszystko”, lecz zgodą na działanie wyłącznie w ściśle określonym procesie.

Jakie uchwały będą objęte tym procesem?

Zgodnie z przygotowanymi projektami oraz treścią broszury, pełnomocnictwo ma dotyczyć uchwał związanych z:

- **zmianą sposobu zarządu** nieruchomością wspólną na zarząd właścicielski,
- zakończeniem dotychczasowego modelu wykonywania zarządu,
- **wyborem Zarządu Wspólnoty** w składzie wskazanym w przedstawionym projekcie,
- czynnościami formalnymi niezbędnymi do przeprowadzenia całej procedury.

Czy zmiana formy zarządu oznacza, że codzienna administracja zniknie?

Nie. To także warto spokojnie przypomnieć.

Niezależnie od formy zarządu codzienne działania (księgowość, techniczne, administracja) mogą nadal być wykonywane przez profesjonalny podmiot zewnętrzny. Zmienia się przede wszystkim to, **gdzie znajduje się ośrodek decyzyjny**.

Proponowana zmiana nie oznacza rezygnacji z profesjonalnej obsługi administracyjnej. Chodzi o to, aby decyzje o Wspólnocie były podejmowane pod **bezpośrednim nadzorem zarządu wybranego spośród właścicieli**.

Jak będzie wyglądał dalszy przebieg działań?

Po zakończeniu opiniowania dokumentów prześlemy Państwu **pełny pakiet materiałów**. Następnie rozpoczniemy zbieranie podpisanych pełnomocnictw w dwóch formach:

- przez przekazanie dokumentu bezpośrednio członkom Rady,
- przez wrzucanie podpisanych pełnomocnictw do wskazanych skrzynek pocztowych.

Po zebraniu odpowiedniego poparcia zostanie zwołane **zebranie z udziałem notariusza**. Jeżeli głosowanie nie zakończy się wyłącznie na zebraniu, będzie mogło zostać dokończzone w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Dlaczego nie robimy wszystkiego od razu?

Bo zależy nam, żeby cały proces był przeprowadzony **odpowiedzialnie**. Zmiana formy zarządu w dużej wspólnocie to proces, który musi być dobrze przygotowany formalnie, zrozumiały dla mieszkańców i **oparty na realnym poparciu**.

Działamy etapami. Dzięki temu zwiększamy szansę, że całość zostanie przeprowadzona rzetelnie, spokojnie i skutecznie.

Co dalej z informacją dla mieszkańców?


Chcemy, aby ten proces był prowadzony **maksymalnie transparentnie**. Będziemy przysyłać newslettery informujące o postępach i odpowiadające na najczęściej pojawiające się pytania.

Na co prosimy Państwa o gotowość?

W najbliższym czasie prosimy o:

- ✓ **śledzenie komunikatów** i zapoznanie się z dokumentami po ich rozestaniu,
- ✓ **gotowość do sprawnego podpisania i przekazania pełnomocnictwa**, jeśli chcą Państwo wesprzeć ten proces.

Dziękujemy za dotychczasowe rozmowy i wsparcie. To ważny sygnał, że właścicielom zależy na odpowiedzialnym i dobrze przygotowanym procesie zmian.

 **E-mail:** rada@yc2.pl

 **Strona:** <https://yc2.pl>

Rada Osiedla Young City II