

Porządek zebrania:

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności i przyjęcie porządku obrad.
2. Odczytanie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.
3. Wykluczenia lub wykreślenia.
4. Omówienie wyników lustracji za 2011 r.
5. Omówienie projektu regulaminu:
 - Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
6. Uchwalenie regulaminów:
 - ogłaszania i przeprowadzania ustnego przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino”,
 - komisji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku do spraw nadzoru nad przetargami.
7. Sprawy różne i wniesione.

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który stwierdził prawomocność zwołania zebrania. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie. Zamieniono kolejności omawianych punktów. Punkt 2 zostanie omówiony jako 4.

2. Odczytanie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał protokół z ostatniego posiedzenia RN, które odbyło się w dniu 21.03.2013 r. Protokół został przyjęty jednogłośnie z uwzględnieniem drobnych poprawek redakcyjnych.

3. Wykluczenia i wykreślenia.

Główna Księgowa poinformowała, że Zarząd skierował do Rady Nadzorczej siedem wniosków w/s wykluczeń.

Szczegółowy opis rozpatrzonych wniosków Zarządu i podjętych decyzji przez Radę Nadzorczą stanowi integralną część niniejszego protokołu – załącznik nr 1. Rada Nadzorcza podjęła jedną uchwałę w sprawie wykluczenia.

4. Omówienie wyników lustracji za 2011 r.

Na posiedzenie RN przybyła Pani Wiesława Bajer – lustrator ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, która omówiła przebieg lustracji za 2011 rok.

Zwróciła uwagę, iż Rada Nadzorcza prawidłowo realizuje swoje uprawnienia statutowe poprzez szczegółowe i analityczne badanie problemów związanych z prowadzoną inwestycją.

Powiedziała, że organy Spółdzielni w badanym roku działały zgodnie ze swoimi kompetencjami. Dokumentacja z Zebrania Przedstawicieli Członków została sporządzona prawidłowo.

Pozostałe zagadnienia dotyczące m.in. kadr, działalności społeczno – wychowawczej oraz ewidencji gruntów prowadzone są w sposób właściwy i poprawny. Ponadto sprawy związane z inwestycją przy ul. Czajkowskiego były prowadzone prawidłowo.

Rozmowy z bankiem zakończyły się podpisaniem aneksu do umowy kredytowej, który umożliwia zasiedlanie mieszkań na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu. Ponadto lustratorka zaznaczyła, że zapisy umowy kredytowej a także aneksu

powinny być

zawarte w umowach z kupującymi mieszkania na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia w 2011 roku zapłaciła 311 tys. złotych podatku dochodowego. Wysokość opłat w Spółdzielni jest na przyzwoitym poziomie w stosunku do innych badanych spółdzielni. W badanym okresie mieszkańcy skorzystali z dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 197 tys. zł.

Przeglądy techniczne robione były zgodnie z obowiązującymi przepisami. W roku 2011 dokonano 1601 przekształceń mieszkań w odrębną własność. W trakcie lustracji jeśli zdarzały się drobne nieprawidłowości były one na bieżąco eliminowane.

Przewodniczący RN zapytał jakie są wnioski polustracyjne. Pani lustrator powiedziała, że na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji pożądane byłoby aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Kontynuowanie działań w celu zawarcia kompletu umów o budowę na efekty inwestycyjne w zadaniach w rejonie ulic Czajkowskiego i Paderewskiego w Gdańsku.
2. Kontynuowanie przewidzianych prawem działań windykacyjnych w celu dalszego obniżenia poziomu zadłużeń w opłatach za używanie lokali.

Na zakończenie poinformowała, że SM zgłosiła się do Związku Rewizyjnego celem przeprowadzenia lustracji za rok 2012, aby dokonać badania lustracyjnego w pierwszej kolejności zakończonego zadania inwestycyjnego a wnioski z badania przedłożyć na Walnym Zgromadzeniu. Rada Nadzorcza po przeprowadzonej dyskusji przyjęła bez zastrzeżeń protokół z lustracji Spółdzielni za rok 2011 wraz z wnioskami polustracyjnymi do przedłożenia na WZ.

5. Omówienie projektu regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Pan Jerzy Orłowski poprosił o zapisanie w protokole, iż jest przeciwny rozliczeniu kosztów c.o. w stosunku 40/60.

Ponadto Komisja Techniczna nie wniosła zmian do regulaminu

Komisja Rewizyjna wszystkie swoje uwagi zawarła w protokole z ostatniego posiedzenia Komisji, które odbyło się 08.04.2013 r. Z uwagi na liczną ilość propozycji zmian i sugestii do regulaminu, uwagi te zostały rozdane wszystkim członkom Rady Nadzorczej, celem zapoznania. Projekt regulaminu po uwzględnieniu poprawek Komisji Rewizyjnej zostanie przedłożony Radzie na następnym posiedzeniu.

6. Uchwalenie regulaminów:

- **ogłaszania i przeprowadzania ustnego przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino”,**
- **komisji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku do spraw nadzoru nad przetargami.**

Po wcześniejszym przedyskutowaniu przedłożonych projektów regulaminów, Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie:

- uchwalenia „Regulamin komisji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku do spraw nadzoru nad przetargami” za uchwałą nr **18/RN/2013** głosowało 9 osób,
- uchwalenia „Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania ustnego nieograniczonego przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino”, za uchwałą nr **19/RN/2013** głosowało: 9 osób.

7. Sprawy różne i wniesione.

Zarząd Spółdzielni poruszył następujące sprawy:

1. Zastępca Prezesa zapoznał zebranych z uzasadnieniem wyroku Sądu Okręgowego XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w sprawie zażalenia Spółdzielni w sprawie przeciwko KONE. Wyrok jest niekorzystny dla Spółdzielni i nie ma możliwości odwołania. W związku z tym Spółdzielnia wystąpiła do Sądu z pozwem przeciwko firmie KONE w trybie zwykłym. Z uwagi na powyższe Spółdzielnia zamierza zaproponować firmie KONE spotkanie zmierzające do zawarcia ugody lub porozumienia w sprawie uruchomienia dźwigów. Zarząd rozważa trzy możliwości zawarcia porozumienia: jedna z propozycji to zapłata za dźwigi pomniejszona o tę część wynagrodzenia, które firma otrzyma od syndyka, druga to zapłata przez Spółdzielnię za dźwigi. W tym rozwiązaniu Spółdzielnia na podstawie zawartej umowy cesji wierzytelności otrzymała by od syndyka przyznaną firmie KONE część należnego wynagrodzenia za montaż dźwigów. Trzecia z możliwości to przyjęcie propozycji firmy Kone o rozliczeniu zamontowanych dźwigów przekazując firmie mieszkanie stanowiące równowartość roszczeń.

W przypadku przegrania sprawy przez Spółdzielnię, będzie musiała ona zapłacić należną kwotę. Ponadto Spółdzielnia otrzymała informacje od syndyka Z.B. Waldemar Boś w sprawie oszacowania majątku zgłoszonego do masy upadłościowej Firmy. Z szacunków wynika, iż Spółdzielnia może liczyć na zwrot w wysokości 20-25 % należności.

2. Zastępca Prezesa poruszył temat związany z TV osiedlową. Spotkanie z firmą Jarsat, które zostało zaplanowane na 8 marca nie odbyło się z uwagi na prowadzenie działań zmierzających do sprzedaży firmy Jarsat. Jednak Spółdzielnia będzie zmierzała do zorganizowania spotkania w innym terminie przy udziale członków Rady Nadzorczej.

3. Zastępca Prezesa poruszył sprawę związaną z utrzymaniem i eksploatacją pawilonów przy ul. Paderewskiego 9 i 11. Poinformował o złym stanie technicznym obu obiektów.

Zarząd kilka miesięcy wcześniej wystąpił z propozycją utworzenia w jednym z lokali użytkowych punktu obsługi klienta dla członków Spółdzielni. Jednak z uwagi na bardzo wysokie koszty remontu, (ok. 138.000 zł) wycofuje się z tej propozycji. Poniesienie kosztów na remont lokalu w celu przystosowania go na biuro dla działu czynszów i eksploatacji jest nie opłacalne.

Zarząd proponuje znalezienie inwestora strategicznego, który na własny koszt wybudowałby nowy obiekt handlowy, a część lokali o obecnej powierzchni użytkowej przekazałby do Spółdzielni. W trakcie realizacji budowy do Spółdzielni trafiałyby pożytki za dzierżawę gruntu.

Rada Nadzorcza pozytywnie odniosła się do przedłożonej propozycji.

Zarząd poinformował, że powyższy temat zostanie przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu po znalezieniu ewentualnego inwestora oraz opracowaniu biznes planu dla przedstawionej propozycji.

4. Prezes poinformował o opłatach związanych z wywozem nieczystości. Gmina podtrzymuje swoją decyzję o sposobie naliczania opłat za śmieci (tj. wg powierzchni lokalu). Odwołanie od decyzji Rady Miasta, które zostało skierowane do Wojewody zostało już rozpatrzone, jednak odpowiedź nie jest zbytnio satysfakcjonująca.

Wojewoda w swojej odpowiedzi proponuje, aby Stowarzyszenie Zarządców zwróciło się do innych instytucji m.in. do izby obrachunkowej, celem wyjaśnienia wysokości opłat za śmieci.

Z informacji uzyskanych na spotkaniu z Wice Prezydentem Maciejem Lisickim, wynika, iż stawka podstawowa za wywóz nieczystości ma zostać obniżona. Ponadto Gmina ma przejąć obowiązek dostarczenia pojemników na odpady.

5. Prezes Zarządu poinformował o zaplanowanym na bieżący rok Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w sześciu częściach w dniach od 10 do 17 czerwca.

6. Zastępca Prezesa poruszył temat związany ze zmianą sposobu użytkowania lokalu użytkowego przy ul. Paderewskiego 9 (po szkole Dance Vision) polegającą na uzyskaniu zgody na jednoczesnym przebywaniu w lokalu więcej niż 30 osób. Sprawa została przekazana do architekta, który będzie prowadził rozmowy ze strażą pożarną pod kątem właściwych zabezpieczeń poż.

7. Prezes poinformował, że w najbliższym czasie Rada Nadzorcza otrzyma projekt nowego Statutu Spółdzielni. Z uwagi na konieczność omówienia wprowadzanych zmian, Zarząd proponuje zorganizowanie dodatkowego posiedzenia Rady Nadzorczej na początku maja br. Na kolejnym posiedzeniu zostanie ustalony termin dodatkowego posiedzenia RN.

8. Prezes poinformował, że Zarząd podpisał aneks do umowy kredytowej. Po odesłaniu przez bank podpisanego egzemplarza aneksu będzie można uruchomić podpisywanie umów na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołowała:


Anna Lisicka
Koordynator ds.
organizacyjnych i
administracyjnych

Sekretarz Rady Nadzorczej



Kazimierz Trawicki

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Leonard Ogiński