

**Porządek zebrania:**

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności i przyjęcie porządku obrad.
2. Odczytanie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.
3. Wykluczenia lub wykreślenia.
4. Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2012 wraz z protokołem i opinią sporządzoną przez biegłego rewidenta.
5. Omówienie i ocena wyników analizy ekonomicznej i analizy zużycia wody i energii elektrycznej za 2012 r.
6. Omówienie projektu regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali SM „Suchanino” w Gdańsku.
7. Informacja Zarządu na temat sprzedaży mieszkań w inwestycji przy ul. Czajkowskiego, a także spraw związanych ze spłatą kredytu inwestycyjnego.
8. 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.

**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 jeden wniosek w/s wykreślenia z członkostwa.

Szczegółowy opis do rozpatrzonego wniosku Zarządu i podjętej decyzji przez Radę Nadzorczą stanowi integralną część niniejszego protokołu – załącznik nr 1.

Rada Nadzorcza podjęła jedną **Uchwałę nr 20/RN/2013** w/s wykreślenia.

**4. Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2012 wraz z protokołem i opinią sporządzoną przez biegłego rewidenta.**

Na posiedzenie Rady Nadzorczej przybyła pani Krystyna Stolec, biegły rewident, która zreferowała sporządzony na podstawie przeprowadzonego bilansu raport podsumowujący wyniki finansowe spółdzielni za rok 2012. Biegła stwierdziła, że nie ma zastrzeżeń do bieżącej działalności Spółdzielni.

Po zakończonej dyskusji Rada Nadzorcza podjęła **uchwałę nr 21/RN/2013** w sprawie przyjęcia opinii biegłego rewidenta. Za uchwałą głosowało 8 osób.

**5. Omówienie i ocena wyników analizy ekonomicznej i analizy zużycia wody i energii elektrycznej za 2012 r.**

Przewodniczący Komisji Technicznej, poinformował, że komisja nie wnosi zastrzeżeń do przedłożonej analizy finansowej za 2012 rok, a zadania nałożone na pion techniczny zostały wykonane prawidłowo i zgodnie z planem.

Następnie Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapoznała zebranych z uwagami komisji do analizy za 2012 r. Wszystkie uwagi zostały zawarte w protokole Komisji z posiedzenia, które odbyło się w dniu 22.04.2013 r.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę 22/RN/2013** sprawie przyjęcia analizy za 2012 r. Za uchwałą głosowało 8 osób .

Komisja Rewizyjna przedstawiła swoje wnioski w sprawie zużycia wody, które również zostały zapisane w protokole z posiedzenie KR w dniu 22.04.2013 r. Rada przyjęła te wnioski jednogłośnie.

Rada Nadzorcza przyjęła do akceptującej wiadomości analizę zużycia wody i energii elektrycznej. Rada przyjęła te wnioski jednogłośnie.

## **6. Omówienie projektu regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali SM „Suchanino” w Gdańsku.**

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapoznała zebranych z uwagami do regulaminu GZM, które zostały omówione i zapisane w ostatnim protokole komisji z dnia 22.04.2013 r.

## **7. Informacja Zarządu na temat sprzedaży mieszkań w inwestycji przy ul. Czajkowskiego, a także spraw związanych ze spłatą kredytu inwestycyjnego.**

Prezes Zarządu poinformował, że aneks do umowy kredytowej został przesłany do Spółdzielni z podpisami osób uprawnionych z ramienia banku. W związku z tym wielomiesięczna procedura i negocjacje zostały zakończone

Oprocentowanie kredytu wynosi 3M WIBOR (na dzień 30.04.2013 wynosi 3,96 %) plus 2,5 % marża tj. łącznie 6,46 % ponadto bank odstąpił od zapisów, że Spółdzielnia ma dokonać cesję wpłaty od najemców lokali użytkowych, celem zabezpieczenia spłaty kredytu.

Każda zawarta umowa na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu musi być opodatkowana podatkiem VAT 8 %. Spółdzielnia po podpisaniu umowy, zobowiązana jest do zapłaty podatku VAT naliczonego od całej wartości mieszkania.

Prezes Zarządu poinformował, że spółdzielnia rozpoczyna „sprzedaż” mieszkań od 29.04.2013 r.

Następnie Główna Księgowa poinformowała, że rozliczenie inwestycji nie jest proste z uwagi na różnorodność cen i terminów spłaty, a także na obciążenie kredytem. Nakład pracy związany z zakończeniem rozliczenia jest bardzo czasochłonny.

W przypadku, gdy zostaną niesprzedane lokale to Spółdzielnia zamierza na początku maja przekazać informacje o wolnych lokalach mieszkalnych do innych spółdzielni, a także rozpocząć emisję reklamy w radiu przez okres 1,5 miesiąca.

Zenon Cieślik chciał się dowiedzieć jaka jest cena końcowa 1 m<sup>2</sup> dla mieszkań sprzedanych przed marcem 2011 r. Główna Księgowa powiedziała, że jest to kwota 4.645,17 zł netto.

Prezes poruszył kwestię niesprzedanych lokali użytkowych oraz miejsc postojowych i zaproponował, aby Spółdzielnia powiększyła swój majątek za zaangażowane środki własne do finansowania inwestycji, a lokale te oraz miejsca postojowe przeznaczyła pod wynajem do czasu znalezienia chętnego, który chciałby nabyć któryś z lokali.

Zastępca Prezesa poinformował, że w dniu dzisiejszym zostały zamontowane słupki blokujące miejsca parkingowe, gdzie dotychczas parkowały osoby przyjeżdżające

do Okręgowej Izby Radców Prawnych. Informacje na temat możliwości odpłatnej dzierżawy będą wywieszane na klatkach schodowych.

## 8. Sprawy różne i wniesione.

1. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr **23/RN/2013** w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino”. Za uchwałą głosowało 8 osób.

2. Z uwagi na konieczność omówienia zmian statutowych, rozliczenia inwestycji przy ul. Czajkowskiego oraz omówienia zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej, ustalono dodatkowy termin posiedzenia na dzień 8.05.2013 r. Natomiast termin komisji problemowych ustalono na dzień 6.05.2013 r.

Zarząd Spółdzielni poruszył następujące sprawy:

3. Zastępca Prezesa ds. technicznych poinformował, że w dniu 24.04.2013 r. odbyły się negocjacje z wybranymi dwiema firmami zainteresowanymi dzierżawą gruntu przy ul. Beethovena. W spotkaniu tym udział wzięli p. Zenon Cieślik i p. Kazimierz Trawicki. Jedna z firm zmieniła zakres swojej oferty w stosunku do pierwotnie złożonej propozycji. Zarząd wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zaakceptowanie wyboru firmy DV Danpol Invest, która złożyła najkorzystniejszą ofertę i wyrażenia zgody na zawarcie umowy na czas określony dzierżawy gruntu na 30 lat.

Firma ta w swojej ofercie oraz dodatkowo w negocjacjach zaproponowała następujące warunki:

- stawka dzierżawy za 1m<sup>2</sup> gruntu – 2,10 zł netto – płatna od dnia podpisania umowy – z możliwością dalszych negocjacji w celu uzyskania korzystniejszych warunków finansowych przez Spółdzielnię, plus pozostałe koszty niezależne od Spółdzielni,
- dodatkową wpłatę na fundusz społeczno wychowawczy, wysokość do uzgodnienia w zależności od celu wydatkowania.
- okres dzierżawy gruntu 30 lat,
- na wydzierżawionym terenie zostanie wybudowany obiekt (przeznaczony na cele handlowe i usługi zdrowotne), który będzie w całości sfinansowany ze środków własnych inwestora.
- po okresie dzierżawy, obiekt handlowy przejdzie nieodpłatnie na własność spółdzielni,
- firma jest gotowa do zawarcia umowy po zatwierdzeniu wyników negocjacji,
- termin realizacji inwestycji około 12 miesięcy.

W ramach dyskusji członkowie Rady Nadzorczej wskazali na fakt odpowiedniego zabezpieczenia spółdzielni m.in. w zakresie rozliczenia nakładów ponoszonych przez dzierżawcę, rozpoczęcia i ewentualnego niezakończenia procesu budowlanego, zalecając zarządowi spółdzielni wraz z radcą prawnym, aby umowa zabezpieczała odpowiednio interesy spółdzielni.

Po dyskusji w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zaakceptowała wniosek, za którym głosowało 8 osób.

4. Sąd Rejonowy przywrócił termin sprawy dotyczącej eksmisji z parkingu p. Zbigniewa Stańczyka, co wpłynęło na fakt wznowienia postępowania. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na lipiec br. Obecnie Spółdzielnia wystawia noty za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 300 % ostatniego obciążenia.

5. W związku z prowadzonymi rozmowami przez Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowych z wiceprezydentem m. Gdańska M. Lisickim oraz przedstawicielami Gminy i ZDiZ, stawka za wywóz nieczystości została zmniejszona a także ulega zmianie forma składania deklaracji o ilości wywożonych śmieci.

W związku z niedoprecyzowaniem wszystkich szczegółów związanych z odbiorem nieczystości, możliwe jest wystąpienie problemów z utrzymaniem czystości w pojemnikach tj. dezynfekcja. O dalszych efektach rozmów Prezes będzie informował na bieżąco.

6. Prezes Zarządu poinformował także, że w najbliższym czasie zostanie zorganizowane spotkanie z dyrektorem ZDiZ p. Mieczysławem Kotłowskim w sprawie m.in.: umocnienia skarpy przy szkole i schodów na kładce prowadzących do sklepu Biedronka.

7. Prezes Zarządu poruszył kwestię wynajmowania pomieszczenia po szkole tańca przy ul. Paderewskiego pani Wandzie Rożnowskiej, która organizuje niedzielne wieczorki taneczne dla seniorów. Zarząd wnioskuje, aby opłaty za wynajem pokrywały tylko koszty zużytych mediów. Rada Nadzorcza po zakończonej dyskusji stwierdziła, iż ostateczną decyzję podejmie na następnym posiedzeniu, natomiast Zarząd został zobowiązany do przeprowadzenia rozmowy z panią Wandą Rożnowską, w związku z uzyskaniem informacji o pobieraniu opłat.

8. Pani Danuta Kościelak zawnioskowała, aby w przypadku przewidywanego poniesienia znaczących wydatków na realizację zakupów lub wykonanie robót uznanych za niezbędne i uzasadnione, a nie ujętych w planie finansowo – gospodarczym Spółdzielni na dany rok, Zarząd Spółdzielni będzie każdorazowo występował do RN z pisemnym wnioskiem o akceptację tych wydatków, określając ich kwotę i zakres rzeczowy. Wniosek został przyjęty jednogłośnie.

**Na tym protokół zakończono i podpisano.**

Protokołowała:

Koordynator ds.  
organizacyjno-samorządowych

*Anna Makaruk*

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

*Kazimierz Trawicki*

Kazimierz Trawicki

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

*Leonard Ogiński*

Leonard Ogiński