

Protokół 2/2013
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM SUCHANINO
w dniu 21.02.2013 r.

Porządek zebrania:

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności i przyjęcie porządku obrad,
2. Wykluczenia lub wykreślenia,
3. Odczytanie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN,
4. Informacja Zarządu na temat sprzedaży mieszkań w inwestycji przy ul. Czajkowskiego, a także spraw związanych ze spłatą kredytu inwestycyjnego,
5. Omówienie wyników lustracji za 2011 r.
6. Zatwierdzenie korekty planu remontów na rok 2013.
7. Informacja Zarządu o przebiegu akcji zima
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. Wykluczenia i wykreślenia.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 6 wniosków Zarządu dot. wykluczenia ze Spółdzielni członków systematycznie zalegających z opłatami czynszowymi. Wnioski szczegółowo zreferowała Główna Księgowa p. Joanna Świerczyńska.

Szczegółowy opis rozpatrzenia wniosków Zarządu stanowi integralną część niniejszego protokołu – załącznik nr 1. W związku wykluczeniem kilku osób z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” Rada Nadzorcza podjęła Uchwały od nr 8 do 11.

3. Odczytanie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał protokół z ostatniego posiedzenia RN, które odbyło się w dniu 24.01.2013 r. Protokół został przyjęty jednogłośnie z uwzględnieniem drobnych poprawek redakcyjnych.

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

Prezes Zarządu przedstawił informację na temat zmian warunków spłaty kredytu w związku z planowaną sprzedażą mieszkań w systemie lokatorskim. Prowadzone są rozmowy końcowe dotyczące długości okresu kredytowania, a także wysokości odsetek. Biorąc pod uwagę, że informacja o sprzedaży mieszkań na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu trafiła tylko do mieszkańców Spółdzielni i osób bliskich to na liście zainteresowanych zakupem mieszkania jest 28 osób. Poważny problem stanowią lokale użytkowe, ponieważ nie ma zainteresowania ich wynajęciem ani ich sprzedażą. W związku z powyższym Zarząd chciałby wystąpić do RN o wyrażenie zgody na wprowadzenie lokali użytkowych na majątek Spółdzielni do czasu znalezienia chętnego na ich zakup. Jednak w takim przypadku gdy znajdzie się osoba chętna na zakup będzie konieczna zgoda Walnego Zgromadzenia na zbycie nieruchomości.

Następnie Prezes poinformował, że nie została jeszcze zawarta umowa z Izłą Radców Prawnych na parkowanie samochodów na terenie parkingu przy ul. Beethovena.

Zastępca Prezesa poinformował, że windy w budynkach na ulicy Czajkowskiego nadal nie zostały uruchomione. Spółdzielnia wystąpiła do Sądu z pozwem przeciwko Firmie KONE o uruchomienie dźwigów, a także z wnioskiem o przyspieszenie terminu rozpatrzenia sprawy.

Prezes Zarządu poinformował o procedurze związanej z wykupem gruntów przy ul. Czajkowskiego. Wszystkie działki związane z zakończoną inwestycją przy ul. Czajkowskiego zostały już ujawnione w jednej księdze wieczystej. Po dokonaniu wpisu o służebności wystąpimy do Gminy o ich scalenie, a następnie o wykup. Po dokonaniu wykupu na własność dokonamy stosowanego podziału działki z wydzieleniem drogi dojazdowej, którą będziemy chcieli przekazać na rzecz Gminy.

5. Omówienie wyników lustracji za 2011 r.

Prezes Zarządu poinformował, że Pani lustrator nie mogła przybyć na dzisiejsze posiedzenie RN, z uwagi na wręczenie odznaczenia państwowego. Temat ten został przełożony na kolejne posiedzenie RN.

6. Zatwierdzenie korekty planu remontów na rok 2013.

Pani Danuta Kościelak zapoznała zebranych z uwagami Komisji Rewizyjnej, które opisane są w protokole z jej posiedzenia odbytego w dniu 18.02.2013 r.

Pan Leonard Ogiński chciał uzyskać informację dotyczącą kosztu wymiany drzwi w punktowcu. Dlaczego koszt ich wymiany jest tak wysoki. Odpowiedzi udzielił Zastępca Prezesa, który powiedział, że nie znamy jeszcze ostatecznej ceny drzwi, gdyż przetarg na ich wymianę nie doszedł do skutku, ponadto w punktowcach wewnętrzne drzwi są większe niż w pozostałych budynkach. Po rozstrzygnięciu przetargu będą znane koszty rzeczywiste.

W dalszej części dyskusji omówiono plan uznania usterek wynikających z przeglądów na V nieruchomości, gdzie należy wykonać m.in. remonty tarasów, których koszt szacowany jest na ok. 40 tys. zł., co jest równoznaczne z rocznym odpisem na fundusz remontowy dla jednego budynku. Zarząd poinformował, że podejmie działania zmierzające do wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy np. w wysokości 25% (odpisu na fundusz remontowy obowiązujący w nieruchomości V) dla użytkowników tarasów o powierzchni powyżej 12 m².

Zgodnie z protokołem usterek należy również: zabezpieczyć antykorozyjnie balustrady na balkonach, usunąć przecieki z balkonów oraz stropu nad halą garażową, naprawić schody. Pani Danuta Kościelak poprosiła o wyjaśnienie dlaczego w przedłożonej korekcie planu remontów widnieje ujemny wynik na V nieruchomości. Przygotowując korektę, Zarząd nie znał wszystkich zakładanych kosztów z uwagi na koszty pochodne.

Rada Nadzorcza ustaliła, aby skorygować zaplanowane koszty V nieruchomości w taki sposób, aby wynik nie był ujemny.

Zgodnie z wnioskiem Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza ustaliła, że w przypadku niewykorzystania wszystkich środków finansowych na poszczególnych nieruchomościach powinny one być przeznaczone na remonty dachów w danej nieruchomości w ramach posiadanych środków.

Zastępca Prezesa poinformował, że na ostatnim posiedzeniu KT rozmawiano o konieczności remontów dachów. W planie na 2014 r. w nieruchomościach I i IV zostaną ujęte do planu remontów te dachy, które są w najgorszym stanie technicznym.

Na zakończenie powyższej dyskusji została podjęta **Uchwała nr 12 /RN/2013** w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2013 r.



2 | Strona

7. Informacja Zarządu o przebiegu akcji zima,

Zastępca Prezesa poinformował, że w miesiącach styczeń – luty 2013 r. koszty akcji zima wyniosły ok. 36 tys. zł. Ciągi komunikacyjne i chodniki odśnieżane są na bieżąco. Na nieruchomości VI podczas opadów śniegu całodobowo przebywa pracownik z firmy Presto, który na bieżąco posypuje ulicę oraz wjazdy do hal garażowych budynków nr 7(A) i 5(B) z uwagi na duże nachylenie jezdni. Spółdzielnia z tego tytułu nie ponosi dodatkowych kosztów.

W przyszłym roku muszą zostać zaplanowane wyższe koszty na utrzymanie zimowe w tej nieruchomości.

Deptak przy ul. Kamieńskiego jest także odśnieżany przez Spółdzielnię, ponieważ miasto nie reaguje na warunki atmosferyczne i nie podejmuje czynności związanych z odśnieżaniem. O zwrot kosztów z tym związanym Zarząd wystąpi do Gminy.

8. Sprawy różne i wniesione.

1. Pani Danuta Kościelak zapoznała zebranych z uwagami do projektów regulaminów:

- komisji technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku,
- komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku,
- komisji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku do spraw nadzoru nad przetargami,
- określający tryb i zasady wynajmowania pomieszczeń gospodarczych do indywidualnego użytkownika, wniesionych przez Komisję Rewizyjną. Wszystkie uwagi zostały zapisane w protokole z posiedzenia Komisji Rewizyjnej, które odbyło się w dniu 18.02.2013r. Następnie Pani Danuta Kościelak złożyła wniosek, aby podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia w/w regulaminów przenieść na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej z uwagi na czas potrzebny do zapoznania się z nowo przedłożonymi przez Zarząd projektami regulaminów uwzględniającymi uwagi Komisji Rewizyjnej. Wniosek został przyjęty jednogłośnie.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie **Uchwałę nr 13/RN/2013** w sprawie wprowadzenia zmian w podziale na nieruchomości zasobów mieszkaniowych i innych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Suchanino” w Gdańsku. Za uchwałą głosowało 9 osób.

3. Przewodniczący RN, zapoznał zebranych z pismem Pani Krystyny Grabowskiej w sprawie korzystania z suszarni w budynku przy ul. Paderewskiego 8. Zastępca Prezesa wyjaśnił, że w sprawie chodzi o konflikt sąsiedzki dotyczący korzystania z suszarni. Zarząd w tej sprawie wystosował pismo (DTE 995/EK/ 2013) do zainteresowanej. Jednak kolejne pismo zostało skierowane do Rady Nadzorczej. Na zakończenie RN wystosowała do pani Grabowskiej odpowiedź, w której informuje, że podtrzymuje decyzje Zarządu.

4. W trakcie dyskusji ustalono, że posiedzenie Rady Nadzorczej zaplanowane na 28.03.2013 r. zostanie przełożone na 21.03.2013 r. natomiast posiedzenia komisji na dzień 18.03.2013 r.

Do porządku zebrania, które odbędzie się w marcu należy dopisać punkt związany z omówieniem lustracji, a w porządku obrad na kwiecień uwzględnić omówienie analizy ekonomicznej za 2012 r.

5. Prezes Zarządu poinformował, że na 28.02.2013 r. została wyznaczona eksmisja parkingu przy Paderewskiego 5 .

Zarząd w tej sprawie przygotował pisma do mieszkańców i użytkowników parkingu z informacją o całej sytuacji.

Zastępca Prezesa stwierdził, że w związku z eksmisją mogą wystąpić problemy z uwagi na fakt, że Pan Stańczyk, oświadczył komornikowi, że rozważa rozebranie ogrodzenia, nawierzchni z kostki (część, którą wykonał „Miś”) oraz demontaż szlabanu na parkingu. Istnieją również obawy, że były dzierżawca może zostawić auta na parkingu, które SM będzie musiała zabezpieczyć. Po przejęciu parkingu przez SM w tym miejscu zostanie zorganizowany parking społeczny zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z obowiązującym regulaminem, aby zorganizować parking społeczny, grupa inicjatywna składająca się z członków spółdzielni powinna zwołać zebranie dla wszystkich członków spółdzielni, podczas którego zostanie wybrany komitet parkingowy i wówczas Zarząd będzie mógł przekazać parking komitetowi.

Zarząd przypomniał, że uchwalany regulamin parkingów społecznych umożliwia ubieganie się o miejsce na parkingu wszystkim członkom Spółdzielni.

6. Prezes Zarządu przedstawił temat związany z wprowadzeniem przez Gminę planowanej opłaty za wywóz nieczystości. Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości i Spółdzielni Mieszkaniowych podjęło inicjatywę i zwróciło się z listem otwartym do władz poprzez media.

7. Prezes poinformował o wygranej przez Spółdzielnię postępowaniu w Samorządowym Kolegium Odwoławczym dotyczącym zaskarżenia przez Spółdzielnię decyzji Gminy w sprawie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste. Dzięki złożonemu odwołaniu Spółdzielnia uzyskała duży upust w wysokości około 74 000 zł. opłaty rocznej. Jednak dla części działek wniosek został oddalony. Zarząd Spółdzielni dla tych działek rozważa skierowanie sprawy do Sądu. Decyzja ta związana jest z decyzją Gminy. Gdy Gmina w niekorzystnym dla siebie orzeczeniu SKO (dla części działek) wystąpi do Sądu, to Spółdzielnia w części dla nas niekorzystnej także powinna skierować sprawę do Sądu.

8. Kolejną poruszoną sprawą przez Prezesa było przekazanie informacji o braku zainteresowania wolnymi lokalami użytkowymi i wzrastającą liczbą pustostanów. Prezes zauważył, że jest to problem nie tylko naszej Spółdzielni, ale także całego rynku lokali komercyjnych.

Zastępca Prezesa poinformował, o problemie z firmą Drogerie Aster, która ogłosiła upadłość. Firma ma wobec Spółdzielni dług, który Spółdzielnia będzie musiała wyegzekwować.

Spółdzielnia zamieściła ogłoszenie o przyjmowaniu ofert na zagospodarowanie terenu przy ul. Beethovena. Wpłynęło kilka ofert z którymi Zarząd zamierza zapoznać się szczegółowo na indywidualnych spotkaniach z oferentami. Ostateczne negocjacje będą przeprowadzone przy udziale członków komisji Rady Nadzorczej ds. nadzoru nad przetargami.

9. Zarząd poinformował, o przeniesieniu agencji PKO na ul. Paderewskiego o co zabiegał sam najemca. Spółdzielnia wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców w wolnym lokalu na parterze budynku zarządu zamierza otworzyć punkt przyjęć interesantów tj. jedna osoba z administracji i jedna osoba z działu czynszów. Biorąc pod uwagę problemy osób starszych z wejściem na piętro biura Zarządu planuje się także otwarcie kolejnego punktu przyjęć interesantów przy ul. Paderewskiego w lokalu po gabinecie kosmetycznym (brak zainteresowania wynajmem lokalu pomimo ogłaszania przetargów). W tym punkcie interesantów przyjmowałyby dwie administratorki i jedna osoba z działu czynszów. W obu punktach będzie możliwość przyjmowania korespondencji od mieszkańców.

10. Prezes Zarządu poruszył sprawę monitoringu i poinformował, że podłączeniu kamer do systemu miejskiego pierwotnie było przygotowane w innej technologii. Wiadomo już, że

będzie trzeba ponieść kolejne koszty związane z wykupem licencji na każdą kamerę w wysokości 1 500 zł. Do połowy marca powinny być znane wszystkie szczegóły dotyczące ewentualnych pozostałych kosztów związanych z monitoringiem.

11. Pan Leonard Ogiński zasugerował, że należy poprawić komunikację pomiędzy gospodarzami, a służbami technicznymi Spółdzielni, ze względu na zgłaszanie drobnych usterek.

Głos w tej sprawie zabrał Zastępca Prezesa i poinformował, że od kilku lat prowadzone są zeszyty dla gospodarzy budynków, gdzie wpisywane są zgłaszane przez nich usterki. Pracownicy działu technicznego mają obowiązek przekazywania zgłoszeń grupie konserwatorów.

12. Prezes poinformował, że spotkanie z mieszkańcami VI nieruchomości zgodnie z zaleceniem Komisji Rewizyjnej zostanie zorganizowane w momencie jak rozstrzygnięta będzie kwestia kredytu i wind.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołowała:

Koordynator ds.
organizacji i samorządowej

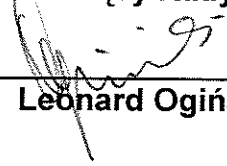
Anna Makaruk

Sekretarz Rady Nadzorczej



Kazimierz Trawicki

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Leonard Ogiński

