

Protokół nr 6 /2015
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM SUCHANINO
odbytego w dniu 28.05.2015 roku

Porządek obrad:

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności i przyjęcie porządku obrad.
2. Rozpatrzenie wniosków Zarządu dot. Wykluczenia lub wykreślenia członków Spółdzielni.
3. Odczytanie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.
4. Informacja Zarządu na temat sprzedaży mieszkań na VI nieruchomości, a także spraw związanych ze spłatą kredytu inwestycyjnego.
5. Omówienie i przyjęcie analizy ekonomicznej dot. realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za I kwartał 2015 r.
6. Omówienie wyników kontroli przeprowadzonej przez Komisję techniczną w terenie.
7. Ocena egzekucji zaległości czynszowych od lokali mieszkalnych przekraczających 12 miesięcy.
8. Omówienie warunków umowy na dzierżawę nieruchomości zabudowanej przy ul. Noskowskiego.
9. Sprawy różne i wniesione.

Ad. 1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności i przyjęcie porządku obrad.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który stwierdził prawomocność zebrania, a więc zdolność do podejmowania uchwał i wniosków. Odczytany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad.2. Rozpatrzenie wniosków Zarządu dot. Wykluczenia lub wykreślenia członków Spółdzielni.

Główna księgowa poinformowała Radę Nadzorczą, że w związku ze spłatą zadłużenia przez dwóch dłużników Zarząd wycofuje wnioski o wykluczenie.

Ad. 3. Odczytanie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 22.04.2015 roku. Po naniesieniu poprawek protokół został przyjęty jednomyślnie.

Ad. 4. Informacja Zarządu na temat sprzedaży mieszkań na VI nieruchomości, a także spraw związanych ze spłatą kredytu inwestycyjnego.

Z-ca Prezesa Zarządu poinformował, że do sprzedaży pozostało 14 mieszkań. Kredyt jest spłacany na bieżąco. Zainteresowanie mieszkaniami jest spore, jednak nie przekłada się to bezpośrednio na sprzedaż z uwagi na fakt, że do sprzedaży pozostały same duże mieszkania, a także to, że wzrasta pierwsza wpłata własna.

Ad. 5. Omówienie i przyjęcie analizy ekonomicznej dot. realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za I kwartał 2015 r.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej omówiła analizę ekonomiczną za I kwartał 2015 r

Zaznaczyła, że I kwartał zamknął się niskim saldem dodatnim w kwocie 5.268,64 zł. Główna Księgowa wyjaśniła, że tak niskie saldo wynika głównie z ujemnego salda z tyt. centralnego ogrzewania w kwocie 306.932,49 zł, które zostanie pokryte nadwyżką przychodów nad kosztami zawieszoną do rozliczenia po zakończeniu

okresu grzewczego, jak również z innych mediów jak energia elektryczna i ciepła woda (podgrzanie) do rozliczenia na koniec miesiąca czerwca 2015 r.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 10/RN/2015** w/s oceny analizy ekonomicznej z wykonania planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni za I kwartał 2015 r.

Za głosowało 8 osób, przeciw 0.

Ad. 6. Omówienie wyników kontroli przeprowadzonej przez Komisję Techniczną w terenie.

Pan Orłowski odczytał Protokół z posiedzenia Komisji Technicznej odbytego w dniu 13.05.2015 r. W protokole ujęto uwagi jakie Komisja Techniczna podniosła w trakcie kontroli w terenie. Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych wyjaśnił, że wszystkie uwagi zawarte w protokole są do realizacji bieżącej.

Ad. 7. Ocena egzekucji zaległości czynszowych od lokali mieszkalnych przekraczających 12 miesięcy.

Pani Danuta Kikoła omówiła zaległości od lokali mieszkalnych. Zwróciła uwagę, że w porównaniu do poprzedniego okresu zaległości wzrosły i wynoszą 4,12%, a w lokalach użytkowych 2,58%. Prezes wyjaśnił, że Zarząd podejmuje różne kroki w celu obniżenia zaległości – zawierane są ugody na spłatę zadłużenia, zamiany mieszkań przez biuro pośrednictwa, sprawy kierowane są do sądu oraz komornika. Zarząd celem wyegzekwowania należności przygotowuje też zadłużone mieszkania do licytacji. Główna Księgowa dodała, że wzrost zaległości jest zmienny np. ze względu na święta czy urlopy. Zarząd podejmie także współpracę z firmą, która kupuje długi, powyższe zostało zaakceptowane przez Radę Nadzorczą.

Ad.8. Omówienie warunków umowy na dzierżawę nieruchomości zabudowanej przy ul. Noskowskiego.

Prezes Zarządu poinformował, że dniu 28.05.2015 r wpłynęła do Spółdzielni z Kancelarii Radcy Prawnego Anny Storoniak opinia prawna w sprawie oceny zasadności zawarcia przez Spółdzielnię Mieszkaniowa „Suchanino” długoterminowej Umowy dzierżawy nieruchomości, którą otrzymali na posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej do zapoznania się z powyższą opinią.

W związku z powyższym Zarząd po wstępnym omówieniu umowy zaproponował, że szczegółowe omówienie umowy przy udziale Radcy Prawnego Spółdzielni zostanie przeprowadzone na następnym posiedzeniu rady. Przed posiedzeniem Rady Nadzorczej w dniu 11.06.2015 r członkowie Rady Nadzorczej otrzymają nową wersję umowy po dokonaniu dalszych negocjacji ze szczególnym uwzględnieniem uwag zawartych w ww. opinii.

Ad. 9 Sprawy różne i wniesione.

– Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał uchwałę dot. rozliczenia opłat wnoszonych przez mieszkańców na fundusz celowy – monitoring która upoważnia Zarząd Spółdzielni do pozostawienia na funduszu celowym kwoty 47.394,70 zł na poczet przyszłych napraw i remontów sieci monitoringu.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 11/RN/2015** w/s rozliczenia opłat wnoszonych przez mieszkańców Spółdzielni na fundusz celowy – monitoring.

Za głosowało 8 osób, przeciw 0.

– Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał uchwałę w/s opłat wnoszonych przez użytkowników parkingów społecznych. Główna księgowa wyjaśniła, że jest konieczność zmiany stawek dla użytkowników parkingów ponieważ przychody nie pokrywają kosztów na parkingach przy ul. Paderewskiego 1 i 5. Jednocześnie Prezes Zarządu zwrócił uwagę na duży niedobór na parkingu przy ul. Paderewskiego 5. Brak

pokrycia kosztów wynika z małej ilości wynajętych miejsc postojowych – na 114 miejsc wynajętych jest 75 miejsc. Zarząd przedstawił dwie propozycje rozwiązania sytuacji parkingu przy ul. Paderewskiego 5 – całość część A i B jako parking ogólnodostępny lub parking społeczny. W przypadku parkingu ogólnodostępnego należałoby podnieść stawkę opłaty eksploatacyjnej o około 0,02 zł/m² powierzchni mieszkania. Pan Kazimierz Trawicki zaproponował żeby niedobór pokryć z pożytków z lokali użytkowych. Główna księgowa stwierdziła, że nie ma takiej możliwości ponieważ nie ma odpowiedniego zapisu w Regulaminie parkingów.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 8/RN/2015** w/s opłat wnoszonych przez użytkowników parkingów społecznych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino”.

Za głosowało 8 osób, przeciw 0.

– Prezes Zarządu poinformował Radę Nadzorczą o niepokojącej sytuacji parkingu przy ul. Kurpińskiego. Obecny dzierżawca stwierdził, że nie opłaca mu się prowadzić parkingu. Dzierżawca zalega z opłatą w kwocie 25.475,60 zł, żąda zwrotu poniesionych nakładów poprzez rozbiórkę nawierzchni i ogrodzenia. Zarząd prowadzi rozmowy z obecnym dzierżawcą i decyzję w tej sprawie przedstawi na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Pan Orłowski zaproponował aby zastanowić się na kupnem tego terenu od Miasta.

– Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał uchwałę w/s opłat wnoszonych przez użytkowników parkingów społecznych przy ul. Powstańców Warszawskich. Główna księgowa wyjaśniła, że w tym przypadku koszty znacznie przewyższają przychody. Na dzień 31.12.2014 roku saldo ujemne wynosiło 3.273,55 zł.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła aby każdy z użytkowników parkingu pokrył niedobór w czterech równych ratach.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę Nr 9/RN/2015** w/s opłat wnoszonych przez użytkowników parkingów społecznych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” przy ul. Powstańców Warszawskich.

Za głosowało 8 osób, przeciw 0.

– Prezes Zarządu przedstawił Radzie Nadzorczej wniosek dot. wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy terenu przy ul. Kurpińskiego 8, na którym w chwili obecnej znajduje się pawilon handlowy. Nowy dzierżawca z racji poniesionych środków finansowych na zakup pawilonu handlowego p. Maciej Zechciał złożył propozycję dzierżawy gruntu przy zachowaniu dotychczasowej stawki dzierżawy, a także zobowiązał się uregulować zadłużenie w czterech ratach oraz opłacać na bieżąco wszystkie opłaty związane z dzierżawą gruntu.

Rada Nadzorcza poparła wniosek jednomyślnie.

– Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo p. Janusza Roślana IMPET Firma Rodzinna najemcy lokalu użytkowego przy ul. Paderewskiego 11 z prośbą o obniżenie stawki opłaty eksploatacyjnej ze stawki 30,15 zł/m² do 20,- zł/m² z uwagi na bliskość powstałych sklepów. Mimo zredukowania kosztów do minimum spadająca zyskowność nie pozwala na wywiązywanie się z ciążących na nas opłatach.

Po dyskusji Rada Nadzorcza postanowiła decyzje o obniżeniu stawki podjąć w terminie późniejszym.

– Z- ca Prezesa omówił wieloletni plan remontów przewidziany na lata 2016-2031.

Plan sporządzono w oparciu o środki z odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w wysokości 80%, natomiast pozostałe środki przeznaczone będą na bieżące naprawy i remonty. Plan zawiera pozycje robót remontowych, których wykonanie konieczne jest ze względów bezpieczeństwa mieszkańców oraz służących poprawie wizerunku osiedla i komfortu zamieszkania.

Rada pozytywnie ustosunkowała się do przedstawionego planu.


– Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformował Radę Nadzorczą, że Zarząd wystosował pismo odpowiedź do p. Danuty Kołakowskiej ul. Paganiniego 11/43 dot. zlokalizowania źródła powstania dźwięków o różnym natężeniu, które są uciążliwe dla mieszkańców.

Poinformował, że służby techniczne wielokrotnie dokonywały przeglądu pomieszczeń ogólnodostępnych. W żadnym nie stwierdzono wadliwie działających urządzeń i instalacji. Do chwili obecnej nie ma zgłoszenia o pojawiających się dźwiękach.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

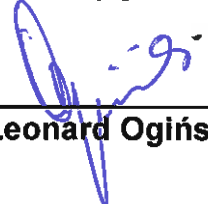
Protokołowała:
Bożena Kwacz

Sekretarz Rady Nadzorczej



Kazimierz Trawicki

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Leonard Ogiński