

INFORMACJA

Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ Z 19.04.2016 r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja Biegłego Rewidenta na temat badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015r. *(Materiały są do wglądu w siedzibie Zarządu Spółdzielni)*
4. Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2015 rok oraz z realizacji działań windykacyjnych.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.
6. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 22 marca 2016 roku.
7. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 22 marca 2016 roku.
8. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
9. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
10. Informacja na temat przygotowań do Walnego Zgromadzenia LWSM „Wrzeszcz”.
11. Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przygotowywanego na Walne Zgromadzenie LWSM „Wrzeszcz”.
12. Informacja z prac Komisji Rady Nadzorczej.
13. Sprawy wniesione.
14. Zamknięcie posiedzenia.

INFORMACJA BIEGŁEGO REWIDENTA NA TEMAT BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2015R.

Na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej został zaproszony **Pan Zdzisław Janiszewski - Biegły Rewident** przeprowadzający w Spółdzielni badanie sprawozdania finansowego za rok 2015.

Biegły Rewident przedstawił swoją opinię oraz raport z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok.

Pan Roman Szarafiński: Nie wiem, co by się musiało pojawić z zagrożeń, żeby została zachwiana sytuacja finansowa Spółdzielni. To, co zużyjemy, to ludzie płacą. W najgorszym wypadku, gdyby nam na coś nie wystarczało, to się podniesie czynsz.

Pan Andrzej Kessler: To jest poważne zagrożenie bo będziemy mieli wtedy bunt w Spółdzielni. Czysze już teraz są wysokie.

Pan Roman Szarafiński: Czy widział by Pan gdzieś możliwość obniżenia kosztów?

Biegły Rewident: To są decyzje organów Spółdzielni i tego nie może oceniać Biegły Rewident.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Dostrzeżmy też to, co było pozytywne. Zmniejszony wskaźnik zadłużeń.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2015 ROK ORAZ Z REALIZACJI DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH.

Z – ca Prezesa przedstawiła zebranym Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2015 rok.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej przedstawiła zebranym opinię Komisji dotyczącą analizy bilansu za 2015 r.

Komisja zapoznała się z otrzymanymi wcześniej materiałami tj.

- opinią biegłego rewidenta
- bilansem za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 r.
- rachunkiem zysków i strat sporządzonym na 31.12.2015 r.
- rachunkiem przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2015 r.
- zestawieniem zmian w kapitale (funduszu) własnym

- dodatkowymi informacjami i objaśnieniami za 2015 r.

-specyfikacjami szczegółowymi do planu finansowego na 2015 r, analizą zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.

Z-ca Prezesa Zarządu ds. finansowo-ekonomicznych wyjaśniła członkom Komisji Rewizyjnej z jakiego tytułu są :

1/zobowiązania na kwotę **1.409.449,84**

Poz. B III.2 i w bilansie w pozycji Zobowiązania

Na kwotę 1.409.449,84 składają się :

- rozrachunki z tytułu wkładów 105.036,57
- rozrachunki z tytułu wkładów 23.079,28
- rozrachunki z tytułu czynszów 994.956,44
- rozrachunki z tytułu czynszów 21.512,23
- kaucja za lokale użytkowe 114.896,59
- kaucje za roboty remontowe 120.473,07
- rozrachunki z tyt. c. o. 29.333,25
- rozrachunki z tyt. pierwsz. umorzenia 162,41

2/ jakiego rodzaju fundusze specjalne ujęto w

Poz. B III.3 na kwotę 93.332,12

Na tę kwotę składają się salda kont:

- fundusz świadczeń socjalnych 37.288,09
- fundusz remontowy 56.044,03

3/ Należności krótkoterminowe w poz.B.II.2.a na kwotę **1.654.270,15**

Na tę kwotę składają się;

- rozrachunki z tyt. czynszów 1.261.535,26
- rozrachunki z tyt. czynszów 37.771,96
- rozrachunki z tyt. gruntów 7.775,35
- pozostałe rozrachunki (KONTO 249) **347.033,37** a w tym:
 - spłaty w ratach należn. od 3 pracowników za wykup mieszkań 324.936,00
 - spłaty w ratach zaległości od 3 najemców lokali użytkowych 22.097,37

Komisja złożyła wniosek do Z- cy Prezesa o sporządzenie wykazu lokali użytkowych nie wynajętych.

Analizując wykonanie planu finansowego za 2015r – przychody z lokali użytkowych ,komisja zwróciła uwagę że z tyt. przychodów wykonanie wynosi 65,07% (to przychody z opłat). Komisja otrzymała wyjaśnienie, że w tej pozycji nie są ujęte

przychody wynikające z opłat za media. Komisja uważa, że w następnym roku należy ująć innym układzie dane w planie finansowym dla lokali użytkowych (rzeczywiste przychody). Komisja uważa, że należy wykonywać wszystkie zadania eksploatacyjne i konserwatorskie ujęte w planie. Komisja na następnych posiedzeniach sprawdzi plan rzeczowy. Komisja wnioskuje do Zarządu o wykonanie analizy zużycia energii cieplnej w kilku budynkach ocieplonych i nieocieplonych (dane za lata 2012-2015). Komisja po zapoznaniu się bilansem, rachunkiem zysku i strat oraz pozostałymi materiałami i wyjaśnieniami uzyskanymi do poszczególnych pozycji w bilansie przyjęła wynik do wiadomości.

Pani Halina Człapińska: Proszę przybliżyć „koszty operacyjne” rzeczowo. Co się składa na te koszty operacyjne?

Z – ca Pezesa: Koszty sądowe są to koszty jakie płaci Spółdzielnia oddając sprawę do sądu. Zwrot kosztów sądowych, są to koszty, które ściągamy po zasądzonych wyrokach.

Pani Halina Człapińska: A tworzenie rezerwy na należności?

Z – ca Prezesa: „Tworzenie rezerwy na należności” dotyczy jednego lokalu użytkowego, którego zadłużenie wyniosło na koniec roku ok. 60 tys. zł. Masarnia „Dąbrówka” zajmująca ten lokal, otrzymała wypowiedzenie umowy najmu.

Pani Halina Człapińska: W kosztach eksploatacji są również „usługi kominiarskie”. Jaki one mają charakter?

Z – ca Prezesa: Dotyczą one czyszczenia kominów wentylacyjnych.

Pani Halina Człapińska: W zestawianiu ogólnym wynik to kwota 205.614,20 zł. Planujemy przeznaczyć 100 tys. na fundusz remontowy a pozostała kwota przeznaczona jest na rozliczenie energii elektrycznej. Czy jest to już wyliczona kwota?

Z – ca Prezesa: Tak, jest to dokładnie wyliczona kwota (ok. 103 tys.) Wyliczona została na podstawie wpływów z czynszów oraz poniesionych dotychczas (do grudnia 2015 r.) kosztów.

Z – ca Prezesa przedstawiła Sprawozdanie Zarządu z realizacji działań windykacyjnych.

Z – ca Prezesa: Windykacja należności jest prowadzona na bieżąco. Zmniejszył się wskaźnik zadłużenia. Zostało obecnie zlikwidowane kolejne zadłużenie (ponad 100 tys. zł). Jest to 80% zadłużenia członków zalegających z opłatami przekraczającego równowartość sześciomiesięcznego wymiaru czynszu wykazanego z Sprawozdaniu Zarządu. Kolejne dwie osoby są już na dobrej drodze do uregulowania swojego zadłużenia. Dłużnik posiadający zadłużenie w kwocie 32 tys. uregulował już jego część w kwocie 20 tys. Niebawem odbędzie się także kolejna licytacja mieszkania jednego z największych dłużników wobec Spółdzielni. Niebawem zostanie także sfinalizowana sprzedaż kolejnego zadłużonego mieszkania. Muszę pochwalić pracownika zajmującego się windykacją, który tak prężnie działa.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYJĘCIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2015 ROK.

Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok:

UCHWAŁA NR 6/16

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2016 roku.

w sprawie: przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 2a, 6 i 18 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§1.

Rada Nadzorcza postanawia przyjąć roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzone za rok 2015 – stanowiące załącznik.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 15 osób
Za Uchwałą głosowało 14 osób
Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

INFORMACJA Z POSIEDZENIA PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przedstawiła zebrany informację z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej odbytego 5 kwietnia 2016 roku. Posiedzenie obradowało się w poszerzonym składzie.

Pan Roman Szarafiński: Czy Prezydium zastanawiało się i proponowało jakieś rozwiązania w kwestii realizacji wniosków polustracyjnych. Co powinna zrobić Rada?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Na Prezydium był obecny Radca Prawny Spółdzielni. Prezydium wysłuchało jego opinii na temat zasadności wniosku polustracyjnego dotyczącego funkcjonowania Rady Nadzorczej. Wszyscy otrzymaliśmy także opinię Radcy Prawnego w tej sprawie.

Pan Roman Szarafiński: Jest to tylko jeden punkt z listy wniosków polustracyjnych. Ja pytam także o pozostałe wnioski polustracyjne. Co Rada ma z tym zrobić? Czy my coś proponujemy? Czy mamy jakieś stanowisko?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Myślę, że nie podlegają dyskusji wnioski, które muszą być zrealizowane.

Pan Roman Szarafiński: Poprzednio wnioski też musiały być zrealizowane a Walne Zgromadzenie je odrzuciło. Jakie będzie stanowisko Rady Nadzorczej, bo takie powinniśmy zająć. Uważam, że idąc na Walne Zgromadzenie powinniśmy już coś zaproponować jako Rada Nadzorcza. Nie ma tego w porządku obrad. Mamy rzeczywiście rozmawiać o tym jednym, najbardziej dyskusyjnym wniosku, ale mi zabrakło dyskusji na temat pozostałych wniosków. Na przykład pieniądze pobierane dotąd od osób nie będących członkami. Co my proponujemy tu jako Rada?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Oczywiście proponujemy wykonać zalecenia. Pieniądze nie będą już od tych osób pobierane. Wniosek jest obecnie wdrażany.

Pan Roman Szarafiński: Czyli my nie zajmujemy, jako Rada, stanowiska w tej sprawie?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Jeżeli wniosek jest nie podlegający dyskusji, rozumiemy, że jest on automatycznie realizowany i takki będzie komentarz do tego typu wniosków.

Pan Roman Szarafiński: A wniosek dotyczący formy zatrudnienia członków Zarządu? Jaki tu będzie komentarz?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Wobec tego proponuję w tym, czy w 10 punkcie porządku obrad przeprowadzenie dyskusji na temat każdego z wniosków.

Pan Roman Szarafiński: Zabrakło tego w porządku obrad, bo my jako Rada powinniśmy się do tego ustosunkować, a później pójść z tym na Walne

Zgromadzenie, bo to Walne Zgromadzenie decyduje i zapyta o zdanie Radę Nadzorczą, a zdanie to nie będzie wypracowane.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: W 10 punkcie dzisiejszego porządku obrad omówimy wnioski polustracyjne i opracujemy do nich stanowisko Rady Nadzorczej.

Pan Roman Szarafiński: Kwestia wniosku dotyczącego niewybranej Rady Nadzorczej, to jest inny problem, ale będziemy o tym dyskutować.

Pani Anna Kaczmarek: Czy to aktualna informacja, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej ma się odbyć 19 maja br.?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Taki jest proponowany przez Prezydium termin.

Pan Roman Szarafiński: Termin był inny, co się stało, że go zmieniamy?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: W krótkim czasie po poprzednio proponowanym terminie (24 maja br.) zaczynają się zebrania części Walnego Zgromadzenia. Proponowany przez Prezydium termin jest w miesięcznym odstępie od dzisiejszego posiedzenia Rady.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni: Zakończenie badania bilansu zostało dziś omówione. Trwają przygotowania do Walnego Zgromadzenia i zostaną dziś omówione w pkt 10 porządku obrad (*„Informacja na temat przygotowań do Walnego Zgromadzenia LWSM „Wrzeszcz”*). Szerzej chciałbym omówić drugi przetarg na roboty remontowe. Przetarg zakończył się 23 marca br. Łączna wartość wg planu remontów na ten rok to ponad 622 tys. zł. były to roboty drogowe, ogólnobudowlane, elektryczne, remonty sieci, przeglądy gazowe i naprawa instalacji odgromowych. Rozstrzygnęliśmy przetarg w większości pozycji. Wynik jest taki, że łączna kwota cen osiągniętych w wyniku przetargów jest o 18 tys. wyższa, niż zaplanowana. W jednym przypadku przetarg nie został rozstrzygnięty. Dotyczy to robót budowlanych – remontu balkonów na ul. Trawki i na Leśnej Górze 5. Najniższe kwoty oferowane przez dwóch

oferentów, którzy zgłosili swój akces wykonania tych robót, ponad dwukrotnie przekraczały zaplanowane przez Spółdzielnię na ten cel środki. Zastanowimy się wspólnie z Komisją Techniczną jak dalej postępować w tej kwestii. Jakie posunięcia należy wykonać np. przy korekcie planu remontów 2016. Żaden oferent nie przystąpił do przetargu w zakresie napraw instalacji odgromowej. Będziemy próbować szukać wśród firm elektrycznych, które się zgłosiły i wygrały przetarg w kwestii wykonania innych robót. Obecnie ten przetarg jest również nierozstrzygnięty. Reasumując, w wyniku odbytych przetargów, wynegocjowane przez Komisję Przetargową kwoty przekraczają zaplanowane przez Spółdzielnię środki o ponad 200 tys. zł.

Pan Andrzej Kessler: Będzie to poważny temat, bo ceny usług budowlanych „idą w górę” i przez najbliższe trzy lata nie spadną. Trzeba będzie korygować plany remontów ponieważ środków nie wystarczy. Albo wpadniemy w deficyt, albo musimy zdecydować jakie koszty ciąć.

Pan Roman Szarafiński: Przy „Dolarowcu” stoi rusztowanie. Stoi ono już kilka dni a na rusztowaniu nikogo nie widać. Jeżdżę tam kilka razy dziennie. Czy ten pusty przebieg obciąża nas czy też obciąża on wykonawcę robót?

Prezes Spółdzielni: Koszt postawienia i stania rusztowania, jest to jeden z kosztów, który obciąża wykonawcę.

Pan Roman Szarafiński: Czyli może ono sobie stać ile chce?

Prezes Spółdzielni: Wykonawca ma termin rozpoczęcia i zakończenia robót i za to otrzyma wynegocjowaną kwotę. Żadnych innych zmian, poza takimi, które mogą zaistnieć w trakcie wykonywania remontu np. ujawnienie nieprzewidzianych w kosztorysie przetargowym robót, Spółdzielnia nie uwzględnia w rozliczeniu z wykonawcą.

Pan Roman Szarafiński: A to, że rusztowanie stoi na chodniku nie będzie się wiązało z kosztami dla Spółdzielni?

Prezes Spółdzielni: To wykonawca zgłasza do Miasta i płaci za zajęcie chodnika.

Pani Halina Człapińska: Wydaje mi się, że na ostatnim spotkaniu był poruszony problem faworyzowanego budynku ul. Leśna Góra 27. Zadałam sobie trud, żeby sprawdzić i wyliczyć jakie budynki i na ile lat mają zadłużenie. Nie było zamysłu faworyzowania tego budynku. Budynek ten miał wyrównany poziom wpływów i wydatków. W 2014 roku nastąpiło wydatkowanie kwoty 460 tys. tytułem prac dociepleniowych. Jest to duży budynek, więc rocznie spłaca duże kwoty. Liczyłam jakie jest zadłużenie poszczególnych budynków i uważam, że doszliśmy do poziomu zadłużeń równych rok, dwa i trzy lata, czasami pięć i sześć. Jest jedno odchylenie odległe w czasie i dotyczy budynku Lilli Wenedy 18A. Jest to pół budynku (druga połowa należy do wspólnoty mieszkaniowej) więc wpłaty z budynku są niskie. Zadłużenie budynku jest równowartością 10 lat. Myślę, że po naszych działaniach przez dwie kadencje w Komisji Technicznej udało się nam wyrównać wpływy i wydatki z jednoczesnym wykonywaniem najpilniejszych prac.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Jest to jakieś nieporozumienie. Temat ten badała cała Komisja Rewizyjna a Pani badała go sama. Cała Komisja Rewizyjna stwierdziła stan faktyczny, jaki został podany na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej. 70% zadłużenia całego Niedźwiednika, to jest zadłużenie budynku Leśna Góra 27. Członkowie Komisji sprawdzili, jakie prace zostały wykonane na tym budynku. Budynek ten w ciągu ostatnich czterech lat miał wykonaną masę prac. Wielkość tego budynku jest mniejsza powierzchniowo i ilościowo np. od budynku Góralska 51, w którym mieszka członek Rady Nadzorczej **Pan Zdzisław Gruchała** i zadłużenie ma większe, niż wymieniony budynek.

Pan Roman Szarafiński: **Pani Halina Człapińska** nie jest Przewodniczącą Komisji Technicznej, jako jej członek nie miała też nigdy głosu decydującego.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Do stanowiska Komisji Rewizyjnej powinna się ewentualnie odnieść cała Komisja Techniczna.

Pani Halina Człapińska: Ja odniosłam się do wypowiedzi i zapisu z ostatniego posiedzenia plenarnego Rady.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej: Ile lat musi upłynąć, aby odzyskane zostały nakłady poniesione na budynek Leśna Góra 27. Fundusz remontowy będzie zbierany 5 lat, żeby zniwelowany został dyskutowany dług budynku.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Pani się skupiła na docieplaniu a docieplanie jest jednym z elementów.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Proponuję zakończenie dyskusji i przeniesienie jej na płaszczyznę Komisji.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Komisja Techniczna powinna w takim razie zapoznać się z protokołem Komisji Rewizyjnej i odnieść się do tego dokumentu.

Pan Roman Szarafiński: Jaki jest obecnie status lokalu znajdującego się w budynku Grunwaldzka? Baner dotyczący akcesu sprzedaży nadal wisi, choć słyszałem, że lokal został już sprzedany.

Prezes Spółdzielni: Lokal został sprzedany. Nie wiem dlaczego nowy właściciel nie ściągnął banera.

Pan Roman Szarafiński: Czy nowy właściciel już się do nas zgłosił?

Prezes Spółdzielni: Nabywca zgłosił się do Spółdzielni i nawet opłaca już czynsz za dyskutowany lokal. Planuje w nim wybudowanie pięciu małych mieszkań. Dokumentację w tej sprawie przedstawił już działowi technicznemu i inspektorowi nadzoru budowlanego.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Czy poprzedni właściciel uregulował zobowiązania wobec Spółdzielni?

Prezes Spółdzielni: Zadłużenie zostało uregulowane.

Pan Andrzej Kessler: Chciałbym pogratulować Zarządowi doprowadzenia do skutecznego zamknięcia sprawy zadłużenia mieszkania. Po wielu latach udało się

rozwiązać problem największego dłużnika w zasobach Spółdzielni. Ten szczególny przypadek od dawna bulwersował mieszkańców Zadania IV na osiedlu „Niedźwiednik”. Mam nadzieję, że kolejnych dłużników Zarząd równie skutecznie zmobilizuje do uregulowania zaległości z tytułu opłat za mieszkania.

INFORMACJA NA TEMAT PRZYGOTOWAŃ DO WALNEGO ZGROMADZENIA LWSM „WRZESZCZ”.

Prezes Spółdzielni przedstawił zebrany harmonogram zebrań części Walnego Zgromadzenia:

- 30.05.2016 r – I część Walnego Zgromadzenia
- 31.05.2016 r. – II część Walnego Zgromadzenia
- 01.06.2016 r. – III część Walnego Zgromadzenia
- 02.06.2016 r. – IV część Walnego Zgromadzenia
- 06.06.2016 r. – V część Walnego Zgromadzenia
- 07.06.2016 r. – VI część Walnego Zgromadzenia
- 09.06.2016 r. – Prezydium Walnego Zgromadzenia

Prezes Spółdzielni: Po przeprowadzeniu wizji terenowej, oraz po zapoznaniu się z dokumentacją, Zarząd Spółdzielni jest zdania, że sprzedawanie, zgodnie z wnioskiem Rady Nadzorczej, działki z hydrofornią usytuowanej na terenie osiedla „Czteroblok” będzie bardzo trudne. Jest to stosunkowo mała działka. Po jej sprzedaniu budynek Róży Ostrowskiej 2 będzie posiadał tylko chodnik, reszta terenu leży na dyskutowanej działce. Na działce tej część terenu należy do Energi, gdyż jest to teren pod trafostacją. Po sprzedaży tej działki mieszkańcy nie będą mieli gdzie parkować. Natomiast druga działka planowana do sprzedaży jest dużą działką (3.326 m²). Mankamentem jest to, że sąsiaduje ona z płotem cmentarza.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Co przewidziane jest na tym terenie w planie zagospodarowania przestrzennego ?

Prezes Spółdzielni: Nie ma aktualnego planu. Jest tylko przeznaczenie tej działki pod komunikację.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Sugestia Zarządu jest taka, żeby z projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia wykreślony został punkt dotyczący zbycia działki pod hydrofornią.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Kiedy odbywała się dyskusja na temat propozycji sprzedaży działki na zadaniu V osiedla Niedźwiednik liczyłem się z oporem mieszkańców oraz jej użytkowników. W tym wypadku, kiedy rozmawiamy działkę usytuowanej na osiedlu „Czteroblok”, jestem zdania, że nie możemy powiedzieć mieszkańcom, że zabieramy im teren, na którym parkują samochody. Do Rady Nadzorczej może zostać skierowane pytanie dotyczące tego, dlaczego Spółdzielnia chce sprzedać działkę a nie chce na niej budować. Obecnie, przy takim nawale w dziedzinie budowania mieszkań byłoby to nie opłacalne i bardzo ryzykowne. Inwestycję opłaca się prowadzić jedynie na dużym areale, kiedy liczba pobudowanych mieszkań wynosić będzie minimum 60. Poniżej tej liczby mieszkania będą drogie: koszty stałe, przyłącza, dokumentacja, nadzór projektowy.

Prezes Spółdzielni: Poza tym od razu powstaje w takim budynku wspólnota mieszkaniowa.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Pieniądze ze sprzedaży działki, na której obecnie funkcjonuje płatny parking strzeżony (korzysta z niego tylko 40 mieszkańców Spółdzielni), przeznaczyć można na przebudowę organizacji ruchu całego „Czterobloku”. Zrobić można wówczas miejsca do parkowania i zatoki. Jest to specyficzne osiedle. Na bardzo małej powierzchni mieszka bardzo dużo mieszkańców. Tereny zewnętrzne nie były remontowane od bardzo dawna. Jest też obecnie nacisk na infrastrukturę, ponieważ usytuowany jest tu budynek Zieleni Miejskiej, Kolumbarium i Cmentarz. Wszystkie samochody chcące zaparkować dopełniają osiedle i nie ma miejsca dla mieszkańców. Po takiej przebudowie osiedla niezbędne będzie także postawienie szlabanu. Mieszkańcy, za niewielką opłatą, dostaną piloty do szlabanu.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Jaki jest wobec tego wniosek?

Pan Włodzimierz Pietrzak: Działka sąsiadująca z cmentarzem zajmowana obecnie przez parking strzeżony ma zostać sprzedana, a nakłady z jej sprzedaży zostaną przeznaczone na reorganizację ruchu w związku z pozbawieniem mieszkańców możliwości parkowania na parkingu strzeżonym. Należy to zamieścić w uzasadnieniu do uchwały. Osiedle „Czteroblok” jest permanentnie pomijane. Np. na ul. Białej widać pięknie wyremontowane budynki i dachy.

Pani Grażyna Nowak: Wracam do tego, że osiedle „Czteroblok” to jedyne wieżowce, które stoją przy głównej arterii a ich szczyty są nieocieplone i wyglądają koszmarnie.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Szczyty są docieplone, jednak niepomalowane.

Z – ca Prezesa poinformowała, że wycena Miasta, jaka obowiązuje przy naliczaniu opłat za wieczyste użytkowanie działki zabudowanej obecnie parkingiem strzeżonym, to kwota 1.980.633 zł.

Prezes Spółdzielni przedstawił proponowany przez Zarząd Spółdzielni porządek obrad Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem wniesionej dziś poprawki (skreślenie sprzedaży działki zabudowanej hydrofornią):

1. Powitanie przybyłych i otwarcie zebrania.
2. Stwierdzenie prawomocności zebrania.
3. Wybór Prezydium zebrania.
4. Przedstawienie porządku obrad.
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej zebrania.
6. Zapoznanie z Regulaminem Walnego Zgromadzenia LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.
7. Przedstawienie, dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.
8. Przedstawienie, dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2015.

9. Przedstawienie opinii Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 – podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.
10. Przedstawienie wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej w Spółdzielni lustracji:
 - przedstawienie przez Radę Nadzorczą wniosków polustracyjnych
 - informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych
 - podjęcie uchwał
11. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki 3/1 obręb 40 o powierzchni 3.326 m² położonej przy ul. Leśny Stok 4 .
12. Dyskusja i wolne wnioski.
13. Zamknięcie zebrania.

Przystąpiono do dyskusji na temat wniosków polustracyjnych.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Wnioski powinniśmy dzisiaj podzielić na te, które są w kompetencji Rady i te, które są w kompetencji Zarządu. Jeżeli wnioski będą wspólne, musimy wspólnie osiągnąć konsensus.

1. Podjąć działania mające na celu zaktualizowanie i wyeliminowanie nieścisłości występujących w statucie Spółdzielni oraz w regulaminach wewnętrznych wyszczególnionych w protokole polustracyjnym.
2. W jak najszybszym czasie podjąć działania w celu unormowania prawnego w statucie Spółdzielni zasad wyboru członków Rady Nadzorczej dla dokonania właściwego wyboru tego organu oraz podjęcia działań mających na celu usankcjonowanie czynności prawnych podejmowanych od 2011 r.
3. Potwierdzać stosunek prawny, którego przedmiotem jest świadczenie pracy w przypadku członków Zarządu jako umowy o pracę, zgodnie z art. 29 § 1 i 2 Kodeksu pracy.

4. Doprowadzić do spójności w zakresie funkcjonowania terminów uchwalania stawek opłat zależnych od Spółdzielni określonych w zapisach statutu z faktycznymi terminami ich uchwalania.
5. W zawieranych umowach najmu lokali mieszkalnych stosować stawki czynszu najmu oraz inne opłaty ustalone przez Zarząd, zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalno-oświatowej naliczać tylko członkom Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami art. 4 ust. 5 uosm.
7. Wykorzystując środki funduszu remontowego należy kwalifikować roboty zgodnie z definicjami określonymi w art. 3 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. z 2015 r. poz. 1422.
8. Wprowadzić do stosowania znowelizowany Wzorcowy Zakładowy Plan Kont w celu dostosowaniu do aktualnie obowiązujących unormowań w spółdzielniach mieszkaniowych.

Wniosek nr 1

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Wniosek do realizacji.

Prezes Spółdzielni: Wniosek zamierzamy zrealizować zgodnie z zaleceniami ilustratora.

Wniosek nr 2

Pan Włodzimierz Pietrzak: O odbyło się Prezydium. Był na nim obecny **Pan Mecenasa**, który zapoznał zebranych ze swoim stanowiskiem wyrażonym w opinii prawnej z 2012 roku.

Pan Mecenasa złożył na ręce Rady Nadzorczej pismo w sprawie akceptacji swojego stanowiska wyrażonego na posiedzeniu Prezydium w dniu 5 kwietnia 2016 r oraz podtrzymania treści opinii w powyższej sprawie z 2012 roku.

Pan Włodzimierz Pietrzak: W związku z tym postulowałem i proponowałem, żeby Zarząd zobowiązał **Radcę Prawnego Spółdzielni** do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Mogą mieć miejsce pytania prawne.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Na poszerzonym Prezydium **Pan Mecenasa** przedstawił swoją opinię, którą wszyscy otrzymaliśmy. Grupy

Członkowskie są organem fakultatywnym i ustawa pozwala ten organ powołać. Stwierdził on także, że może przed każdym sądem bronić swojego stanowiska. Prezydium przyjęło do wiadomości ten fakt i podzieliło zdanie **Radcy Prawnego**.

Pan Roman Szarafiński: Nie zgadzam się z opinią Radcy Prawnego. **Radca Prawny** pisze, że można tworzyć organy a w ustawie wcale nie jest tak napisane. „ *W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli, mogą funkcjonować zebrania grup członkowskich* – czyli nie jest to taki przypadek, jak nasz. Faktem jest, że § 3 „*Statut może przewidywać powołanie innych organów, niż wymienione w § 1 składających się z członków spółdzielni*. Jednak te już są wyłączone w naszym przypadku. Radca Prawny o tym doskonale wie i jest to ta sprzeczność, którą wyciągnął poprzedni i obecny lustrator.

Pan Roman Szarafiński zacytował następnie zapis z protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 22 marca 2016 roku:

„Pani Lustrator, odnosząc się do drugiego wniosku z listu polustracyjnego, informowała, że Związek Rewizyjny podjął wszelkie działania, ku temu aby nie skrzywdzić Spółdzielni w nieuzasadniony sposób wydając błędną opinię. Konsultowano się więc z prawnikami specjalizującymi w przepisach związanych ze spółdzielczością. Stanęli oni jednak na stanowisku, że Rada Nadzorcza wybrana została nieskutecznie”.

Dla mnie jest rzeczą oczywistą, że Lustrator ma rację – mówił **Pan Roman Szarafiński**. Dla mnie też jest problemem zachowanie proporcji. Nie może jednak być tak, że Zarząd będzie miał w przyszłości kartę przetargową i jeżeli nie będą mu na przykład odpowiadały osoby wybrane do nowej Rady, ktoś z członków złoży pismo o tym, że Rada jest wybrana nieskutecznie i wygra.

Prezes Spółdzielni: Spółdzielnia Przymorze do dziś posiada Zebranie Przedstawicieli. KRS dwa razy nakazywał jej zmianę statutu. Ostatnio w grudniu odbywało się Zebranie Przedstawicieli i nie przyjęło nowego statutu.

Pan Roman Szarafiński: Niech Pan mnie nie namawia, żebym głosował za łamaniem prawa.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Moja propozycja jest taka: My nic nie sugerujemy, niech spółdzielcy wybiorą.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Nie będziemy dziś głosować w tej sprawie. Na Walnym Zgromadzeniu przedstawimy opinię Radcy Prawnego a Zarząd przedstawi swoje stanowisko. Mieszkańcy zdecydują.

Wniosek nr 3

Pan Włodzimierz Pietrzak: Jestem za tym, aby wniosek zrealizować. Członkowie Zarządu będą mieć umowy o pracę oraz zakresy obowiązków. Obecnie nie mają nic poza prostym powołaniem.

Pan Roman Szarafiński: Brak umów o pracę to łamanie prawa.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Jeżeli jesteśmy za tym, żeby były umowy o pracę to kiedy ten wniosek wdrożymy w życie? Czy nie możemy go wdrożyć już teraz? Kto jest za tym, żeby Zarząd miał umowy o pracę?

14 członków Rady Nadzorczej było za wnioskiem.

Ustalono, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej w maju sprawa ta znajdzie się w porządku obrad i zostanie przygotowany w tym celu odpowiedni projekt uchwały.

Wniosek nr 4

Z – ca Prezesa: Zarząd, żeby nie zmieniać terminów znalazł wyjście z sytuacji. Ponieważ ustalamy założenia do planu w sierpniu, przyjęliśmy zasadę, że we wrześniu będziemy ustalać plan finansowy na następny rok. Jeżeli cokolwiek

się zmieni z rzeczy niezależnych od Spółdzielni, będziemy robić w grudniu korektę planu. Wniosek będzie zrealizowany.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Plan powinien być uchwalony do 31 grudnia. Powinna być przyjęta stała zasada, że plan będzie uchwalany do końca grudnia. Plan uchwalany we wrześniu, będzie to prowizorka. Nie będzie wykonania planu za poprzedni rok.

Z – ca Prezesa: Będzie wykonanie za półrocze i założenia do planu. To się nie zmieni.

Wniosek nr 5

Z –ca Prezesa: Wniosek dotyczy trzech mieszkań i będzie zrealizowany.

Wniosek nr 6

Z –ca Prezesa: Wniosek będzie zrealizowany.

Wniosek nr 7

Pan Włodzimierz Pietrzak: Proponuję, żeby zostawić, tak, jak jest. Jest to błędna interpretacja i będzie to problem podatkowy.

Z –ca Prezesa: Zarząd jest tego samego zdania.

Pani Halina Człapińska: Jestem zdania, że konkretny przegląd na budynek jest przypisany do tego budynku i chcemy wiedzieć za co płacimy.

Z –ca Prezesa: Przeglądy są przypisane do budynków.

Pani Halina Człapińska: I tak wprowadzamy różne stawki i różne zmiany. I tak dostaniemy te dokumenty i tak a jednocześnie będzie czytelne, który budynek i kiedy i kto robił a mieszkańcy będą mieli jasność.

Z –ca Prezesa: Dzisiaj też wiadomo gdzie i kto robi bo przeglądy są wykonywane głównie w mieszkaniach. Podpisują je mieszkańcy i tu się nic nie zmieni.

Pan Roman Szarafiński: Dlaczego nie wniesiono uwag do protokołu z lustracji, skoro Zarząd nie zgadza się z interpretacją **Pani Lustrator**?

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Proszę o podjęcie decyzji, jak mamy realizować ten wniosek.

Wniosek zostanie przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu.

Pani Elżbieta Krajnik: Prosimy więc Zarząd o wyjaśnienie, dlaczego ten wniosek nie zostanie zrealizowany, żeby przedstawić to stanowisko na Walnym Zgromadzeniu.

Wniosek nr 8

Z –ca Prezesa: Wniosek będzie zrealizowany.

PRZYJĘCIE SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ PRZYGOTOWYWANEGO NA WALNE ZGROMADZENIE.

Sekretarz Rady Nadzorczej zapoznał zebranych z przygotowywanym na Walne Zgromadzenie projektem Sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności. Do projektu wniesiono uwagi. Zostały one uwzględnione w zamieszczonym poniżej projekcie Sprawozdania.

Prezes Spółdzielni w czasie trwania dyskusji dotyczącej wniosków z pracy Komisji ds. restrukturyzacji w LWSM „Wrzeszcz” przyjętych przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 20/15 z dnia 27.10.2015 r. złożył informację o realizacji 14 wniosków.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej z jej działalności znajduje się w na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Aktualności”.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej przygotowane na Walne Zgromadzenie 2016 zostało przyjęte przez członków Rady Nadzorczej 14 głosami „za”.

INFORMACJA Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym, na swoim posiedzeniu zajęła się tematyką związaną z badaniem bilansu i przedstawiła już swoją opinię.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajęła się przygotowaniem opinii dotyczącej wykonania planu remontów za 2015 rok. Komisja analizowała też wpływy i wydatki dla poszczególnych budynków. Przedyskutowano sprawę przetargów tj. m.in. niedoszłego przetargu na remont balkonów. Analizowano dokumentację dotyczącą przeglądów kominiarskich. Komisja otrzymała zestawienie robót komisarskich i zbadła czy dokumentacja w tej sprawie prowadzona jest prawidłowo.

Przewodniczący Komisji Statutowej poinformował zebranych, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się pracami nad Regulaminem przydziału i zwalniania garaży.

SPRAWY WNIESIONE

Do Rady Nadzorczej została skierowana korespondencja od członków Spółdzielni:

- Członkowie Spółdzielni napisali w sprawie podatku od nieruchomości części wspólnej budynków

Pismo skierowano do rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną

- Członek Spółdzielni napisał w sprawie remontów

Pismo skierowano do rozpatrzenia przez Komisje Techniczną.

Pani Elżbieta Krajnik złożyła sprostowanie do informacji zamieszczonej na stronie internetowej z dn. 27 października 2015 roku.