

INFORMACJA

Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ Z 19.05.2016 r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 19 kwietnia 2016 roku.
4. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 19 kwietnia 2016 roku.
5. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
6. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
7. Dyskusja w sprawie projektu uchwały dotyczącej zawarcia umów o pracę z członkami Zarządu Spółdzielni.
8. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia Regulaminu przydziału i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.
9. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.
10. Informacja z prac Komisji Rady Nadzorczej.
11. Sprawy wniesione.
12. Zamknięcie posiedzenia.

Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zaproszono Zarząd Spółdzielni.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni: Najważniejsze dla Spółdzielni są obecnie przygotowania do Walnego Zgromadzenia. W poniedziałek za dwa tygodnie rozpoczynają się częściowe zebrania Walnego Zgromadzenia. Wszyscy tu obecni, jak i pozostali członkowie Spółdzielni, powinni byli otrzymać z odpowiednim wyprzedzeniem

zawiadomienia o diskutowanych zebraniach. Materiały dotyczące zebrań zostały wyłożone zarówno w siedzibach Spółdzielni jak i zamieszczone na naszej stronie internetowej. Termin na wniesienie zmian do porządku obrad Walnego Zgromadzenia już minął. Do końca przyszłego tygodnia można jeszcze składać poprawki do projektów uchwał przygotowanych na Walne Zgromadzenie. Nowych uchwał już wnosić nie można. Sale, w których będą odbywać się zebrania są wynajęte i przygotowywane.

Wdrażanie oprogramowania „Dom 5” ma obecnie miejsce w dziale członkowskim. W najbliższym czasie zacznie się ono w dziale technicznym. Wówczas zostaną wdrożone wszystkie elementy oprogramowania. W najbliższych miesiącach planujemy zakończenie wdrożenia. Programy księgowo działają i są używane. W mojej ocenie wdrożenie przebiega bardzo dobrze.

Pani Grażyna Nowak: Mam pytanie a propos sprzedaży działki na Leśnym Stoku. Czy wiemy coś na ten temat, bo ludzie mnie zaczepiają i pytają o co chodzi a ja nie bardzo wiem co odpowiadać.

Prezes Spółdzielni: Na dzień dzisiejszy nic Pani nie odpowiem. Nie wiemy nawet czy będziemy ją sprzedawać. Jeżeli chodzi o jakikolwiek odzew ze strony mieszkańców „Czterobloku”, jedynie członek Spółdzielni napisał wystąpienie, w którym proponuje, aby nie sprzedawać działki i dofinansować parkowanie. Jest to jedyny ze strony mieszkańców objaw zainteresowania tematem sprzedaży działki.

Pani Grażyna Nowak: Aby ludzie mogli podjąć jakąś decyzję, należy im wyjaśnić zaistniałą sytuację. Nie wiemy co może tam powstać ani kto kupi ten teren.

Prezes Spółdzielni: Nie wiemy, czy będzie zainteresowanie kupnem, nie wiemy też za jaką kwotę zostanie sprzedana działka. To, że Urząd Miasta Gdańska wycenił działkę na określoną kwotę, nie oznacza, że jest ona realna. Rzeczoznawca, który będzie wyceniał działkę przed ewentualną sprzedażą, nie musi wycenić jej podobnie. Realizacja sprzedaży może potrwać nawet i trzy lata. Na dzień dzisiejszy nie ma żadnych ograniczeń. Ewentualnie Rada Nadzorcza może wprowadzić ograniczenia przy przetargu na sprzedaż działki. Na dzień dzisiejszy nie ma aktualnego planu

zagospodarowania terenu dla tej działki. W poprzednim, nieobowiązującym już planie zapisano tylko, że teren przeznaczono pod transport, komunikację i inne. Jednak deweloperzy znają z reguły sposoby na załatwienie odpowiednich pozwoleń. Trudno jest obecnie narzucać kupującemu, że ma to być tylko „mieszkaniówka”, czy też kolumbarium. Jest to utrudnianie sprzedaży.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: My przecież nie chcemy tam ani kolumbarium, ani wieżowca.

Pan Roman Szarafiński: Można przyjąć z dużą dozą prawdopodobieństwa fakt, że kupnem działki będzie zainteresowane Miasto i nie wiadomo, co tam zostanie zrobione.

Prezes Spółdzielni: Działka jest w wieczystym użytkowaniu i zgodnie z przepisami zwrócimy się w kwestii sprzedaży najpierw do Miasta, ponieważ ma ono prawo pierwokupu. Właścicielem działki jest Gmina a my ją tylko użytkujemy. Rzadko się zdarza, że Miasto z tego prawa korzysta i przede wszystkim chodzi tu o cenę. Przy pierwszym podejściu do sprzedaży będziemy się prawdopodobnie posługiwać wysoką ceną, na jaką wyceniło działkę Miasto na potrzeby obciążenia Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie.

Pani Grażyna Nowak: Ileś członków musi podjąć tą decyzję, aby uchwała przeszła.

Prezes Spółdzielni: Wystarczy zwykła większość głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Sprzedaż tej działki spowoduje, że 40 osób, które parkują dzisiaj samochody na parkingu, nie będzie miało gdzie ich trzymać. W związku z tym osoby te przyjdą na Walne Zgromadzenie i nie zgodzą się na sprzedaż. Jeżeli nie zaproponujemy tym ludziom czegoś w zamian, będą oni przeciwni sprzedaży. Dlatego składałem na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej wniosek, aby przeznaczyć część uzyskanych ze sprzedaży działki środków na odtworzenie miejsc parkingowych w ilości minimum 40 przy tzw. „Czterobloku”. Był zatwierdzony kiedyś plan zagospodarowania. Obecnie będzie

robiony nowy plan. W nowym planie nie będzie można nic budować na tej działce, ani w okolicy bo w centrum miast jest wskaźnik parkowania 1 do 1 czyli na 10 mieszkań trzeba wybudować 11 miejsc parkingowych. Jeżeli ktoś tą działkę kupi i posadzi na niej budynek mieszkalny bądź usługowy, będzie musiał zorganizować miejsca do parkowania w podziemiach, ale o te 120 miejsc zmniejszy się możliwość parkowania na osiedlu „Czteroblok”. Dlatego trzeba do tego podejść w sposób wyważony i rozumny i zaproponować coś w zamian mieszkańcom. Nie mówić, że pieniądze są potrzebne na remont budynku przy ul. Lelewela czy nawet na (powiem to wbrew moim wyborcom) naprawę rur na Niedźwiedniku, która jest bardzo ważna, ale odtworzenie przynajmniej minimum miejsc parkingowych na osiedlu „Czteroblok”.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Może to być obietnica nie do zrealizowania.

Pan Roman Szarafiński: Trzeba to zapisać gdzieś w uchwale dotyczącej sprzedaży. W projekcie uchwały należy zawrzeć pewne obwarowania, które, jak mieszkańcy przeczytają, powiedzą, że jest szansa, że jednak coś zostanie tutaj zrobione. Nie można tych środków przeznaczać np. na pokrycie długów. Nie dawno pokrywaliśmy długi.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Wszyscy jesteśmy za tym, żeby środki przeznaczyć na odtworzenie miejsc parkingowych.

Pani Grażyna Nowak: Nie powinno się mówić „na okrągło”. Trzeba ewidentnie poinformować, że w zamian powstanie 50 miejsc parkingowych.

Pan Roman Szarafiński: Nawet, jak zostanie to zapisane, a w Spółdzielni będzie minus, to deklaracja ta też nie zostanie spełniona, nawet wtedy, kiedy będzie to zapisane.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Myślę, że diskutowana uchwała będzie budziła największe zainteresowanie wśród mieszkańców „Czterobloku”. Pozostałym mieszkańcom będzie wszystko jedno, ponieważ nie będą nawet wiedzieli, gdzie jest ta działka.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Albo przedstawimy na Walnym Zgromadzeniu konkretny sposób załatwienia tego tematu, albo będziemy znowu „bić pianę”. Zastanówcie się Państwo, jeżeli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę, zlikwidujemy 120 miejsc parkingowych. Parking, który chcemy sprzedać został wybudowany dla mieszkańców osiedla. Został on następnie ogrodzony i zostały wprowadzone opłaty za korzystanie z niego. Nie jest wykorzystany w całości, ponieważ mieszkańców nie stać na wnoszenie opłat w wysokości 110 zł miesięcznie. Nasi członkowie korzystają tam obecnie z 40 miejsc parkingowych.

Pan Roman Szarafiński: Ci, którzy nie mieszkają w „Czterobloku” a parkują na parkingu, postawią nam swoje samochody przed blokiem. Uważam, że ta uchwała powinna być zmodyfikowana do tego, o czym obecnie mówimy. Nie wiem czy teraz jeszcze można dokonać zmian?

Prezes Spółdzielni: Obecnie można jeszcze dokonywać zmian poprzez wprowadzanie poprawek do uchwał.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Mam propozycję, żeby Zarząd zmodyfikował wraz z Radcą Prawnym uchwałę, aby była ona tak napisana, żeby otwierała furtkę i dawała szansę lokatorom i Rada Nadzorcza (prawdopodobnie już następna jej kadencja) mogła ją sprzedać po wycenach, po podziałach geodezyjnych itp. Co będzie prawdopodobnie trwało nie mniej, niż pół roku, w oparciu o zobowiązania zawarte w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Pan Andrzej Kessler: Moim zdaniem powinniśmy zacząć od innej strony, od zebrania opinii z tej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zrobimy to bez zasięgnięcia opinii, będzie awantura.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Jesteśmy za tym, żeby zawrzeć taką klauzulę w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Był wniosek, aby Zarząd zmodyfikował tą uchwałę w uzgodnieniu z Radcą Prawnym w kontekście takim, o jakim mówimy.

Pan Roman Szarafiński: Kiedy przed zebraniem dostaniemy do wiadomości ten zmodyfikowany projekt uchwały?

Pan Włodzimierz Pietrzak: Został tylko tydzień do pierwszego zebrania.

Pan Marian Kurasik: Ma być tam tylko zapisane, że obiecujemy, że zostaną utworzone miejsca parkingowe. Uchwała będzie dostępna w Internecie i to według mnie wystarczy.

Prezes Spółdzielni: Każdy z Państwa ma też prawo wnieść poprawkę do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Czy mamy teraz zredagować ten zapis?

Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania wniosku o następującej treści:

Do uchwały Walnego Zgromadzenia Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 09.06.2016r. dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu: działki Nr 3/1 o pow. 3326,00 m² wprowadza się zmianę poprzez dopisanie następującej treści:

„ § 2¹ Zobowiązuje się Zarząd i Radę Nadzorczą by część uzyskanych ze sprzedaży środków wykorzystana została na odtworzenie miejsc parkingowych w ilości minimum 40 przy tzw. „Czterobloku””

Wynik głosowania wniosku: 14 głosów „za”.

Pani Halina Człapińska: Czy prawdą jest, że być może nie będziemy płacili za użytkowanie wieczyste terenów pod budynkami?

Z – ca Prezesa: Mamy tylko jeden budynek posadowiony na działce będącej w użytkowaniu wieczystym. Wszyscy członkowie Spółdzielni wykupili grunt pod swoimi budynkami. Ponadto jest to dopiero projekt.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Proponuję aby do protokołu zapisać, że w przypadku zmian w tym zakresie Zarząd Spółdzielni poinformuje Radę Nadzorczą.

Pan Roman Szarafiński: Odnośnie miejsc parkingowych pamiętam, że kiedy był zmieniany regulamin, zostało w nim zapisane, że Zarząd może wydawać identyfikatory. Był tam także zamieszczony zapis, że Zarząd co pół roku będzie informował Radę Nadzorczą o wydanych identyfikatorach. Dotąd taka informacja nie miała miejsca.

Prezes Spółdzielni: Z przyznawaniem identyfikatorów nie ma większych problemów. Wcześniej, przed zamieszczeniem diskutowanego zapisu, wszystkie pisma w tej sprawie trafiały do Rady Nadzorczej. Nie ma w tej kwestii żadnych scysji ani problemów. Przedstawię oczywiście informację na ten temat na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Pan Roman Szarafiński: Nie mówię tu o scysjach ani o problemach, ale o przestrzeganiu regulaminu.

DYSKUSJA W SPRAWIE PROJEKTU UCHWAŁY DOTYCZĄCEJ ZAWARCIA UMÓW O PRACĘ Z CZŁONKAMI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Otrzymaliśmy projekty uchwał, wzory umów o pracę oraz propozycje zakresów obowiązków, nad którymi pracowała w zeszłym roku w sierpniu Komisja Statutowa. W zakresie obowiązków **Z – cy Prezesa** nie uwzględniono więc zmian płynących ze zmiany struktury organizacyjnej uchwalonej w listopadzie 2015 roku (dział członkowsko - mieszkaniowy został włączony do pionu **Z – cy Prezesa**). Zakres obowiązków **Z – cy Prezesa** należy więc uzupełnić.

Dziś prowadzimy tylko dyskusję nad projektem uchwały, ponieważ uważamy, że to Walne Zgromadzenie powinno, jako pierwsze, ustosunkować się do wniosku Lustratora i podjąć decyzję. Rada powinna wykonać wolę Walnego Zgromadzenia. Gdyby Rada podjęła decyzję jako pierwsza, przed Walnym Zgromadzeniem i byłaby ona inna niż decyzja Walnego Zgromadzenia, należałoby tą uchwałę uchylić.

Pan Roman Szarafiński: Chciałem to powiedzieć na początku zebrania, było to dla mnie oczywiste. Należy dodać, że Walne Zgromadzenie podejmowało już decyzję w tej sprawie i było przeciwne podpisywaniu umów z członkami Zarządu.

Przewodniczący Komisji Statutowej: Komisja Statutowa przygotowuje dla członków Rady Nadzorczej uzupełniony zakres obowiązków **Z – cy Prezesa**.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE UCHYLENIA REGULAMINU PRZYDZIAŁU I ZWALNIANIA GARAŻY W LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZESZCZ”.

Przewodniczący Komisji Statutowej: Komisja Statutowa zapoznała się z Regulaminem przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”. Komisja stwierdziła, że większość zawartych w nim zapisów jest nieaktualna a regulamin został sporządzony w 1996 roku. Po tym czasie została uchwalona ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i zmieniły się przepisy. Zapisy zawarte w ustawie są tak szczegółowe, że nie ma konieczności dostosowywania do nich regulaminu. Komisja Statutowa wnosi o uchylenie Regulaminu przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.

Pan Roman Szarafiński: Garaże są własnością użytkowników, czy są one przydzielane.

Z – ca Prezesa: Większość garaży ma status własnościowego prawa do lokalu. Kilka garaży jest już przekształconych na odrębną własność.

Pan Roman Szarafiński: Na jakim gruncie stoją?

Z – ca Prezesa: Te, które są przekształcone na odrębną własność, są w budynku mieszkalnym i stoją na gruncie wykupionym (ul. Batorego) a wszystkie pozostałe garaże stoją na gruncie w wieczystym użytkowaniu.

Pan Roman Szarafiński: Czy jakiś garaż może wrócić do Spółdzielni, aby mogła nim ponownie dysponować?

Z – ca Prezesa: Nie ma takiej możliwości.

Pan Roman Szarafiński: Jaki mamy więc związek z garażami?

Z – ca Prezesa: Mamy z tego tytułu opłaty członkowskie. Może być też tak, że ktoś posiada członkostwo tylko z tytułu garażu. Jesteśmy też w posiadaniu wkładów wniesionych kiedyś przez członków na te garaże.

Pani Halina Człapińska: Czy wszystkie garaże rozliczają się same i mają liczniki?

Z – ca Prezesa: Ostatnia regulacja dotyczyła ul. Partyzantów. Jest tam teraz odrębny podlicznik przy budynku. Wcześniej wszystko było podłączone pod budynek. Część poszczególnych boksów garażowych posiada swoje własne podliczniki.

Pani Halina Człapińska: Czy mamy jakąś władzę, żeby zobligować użytkowników garaży do dbania o teren okalający?

Prezes Spółdzielni: Obowiązek sprzątnięcia terenu przed garażem leży po stronie właściciela, bądź użytkownika garażu.

Przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie uchylenia Regulaminu przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”:

UCHWAŁA NR 7/16

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

w sprawie: uchylecia Regulaminu przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 27 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchyla Regulamin przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” będący załącznikiem do uchwały Rady Nadzorczej nr 70/96 z 25 listopada 1996 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i z tym dniem traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 70/96 z 25 listopada 1996 r. podjęta w sprawie uchwalenia Regulaminu przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.

W głosowaniu udział brało 13 osób

Za Uchwałą głosowało 13 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

**PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE WPROWADZENIA ZMIAN DO REGULAMINU
PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W DOMACH
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WRZESZCZ”.**

Sprawy porządkowe zawarte w uchylonym Regulaminie przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” postanowiono przenieść do Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.

Pan Roman Szarafiński: Proponuję zawrzeć w uchwale zapisy dotyczące tego, że w przypadku naruszenia wszelkich zapisów związanych z porządkiem, odpowiedzialność w obrębie ponosi użytkownik garażu.

Po wprowadzeniu poprawki przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie wprowadzenia zmian w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”:

UCHWAŁA NR 8/16

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

w sprawie: wprowadzenia zmian w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” uchwalonym uchwałą nr 5/13 z 29 stycznia 2013 roku.

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 22 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1.

W § 17 regulaminu dodaje się ust. 5 i 6 o następującym brzmieniu:

„5. Posiadacze garaży obowiązani są do:

- a) *używania ich zgodnie z przeznaczeniem oraz dokonywania na własny koszt wszelkich napraw, konserwacji i remontów,*
- b) *utrzymywania czystości i porządku w otoczeniu garażu, również w okresie zimowym oraz usuwania na wysypisko wszelkich odpadów powstałych w wyniku eksploatacji pojazdu,*
- c) *przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów porządkowo-sanitarnych i ochrony przeciwpożarowej, za naruszenie tych przepisów odpowiedzialność ponosi posiadacz garażu.*

6. Koszty remontów garaży obciążają wyłącznie posiadaczy garaży,

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

INFORMACJA Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym, na swoim posiedzeniu zajęła się następującymi tematami:

1. Analiza ilości lokali użytkowych w zasobach LWSM „Wrzeszcz”:

- wykaz lokali z określonym adresem, powierzchnią
- wykaz lokali wynajętych
- wykaz lokali nie wynajętych z podaniem od kiedy lokale nie wynajmowane

2. Zapoznanie się z pismem lokatorów w sprawie sposobu naliczenia podatku od nieruchomości od części wspólnych budynku – pismo z dnia 21.03.2016 r. kierowane do Przewodniczącej Rady Nadzorczej LWSM „Wrzeszcz”

Komisja zapoznała się z treścią pism kierowanych do Zarządu w sprawie wyliczenia powierzchni części wspólnej.

Komisja rozpatrywała skargę w sprawie podatku od nieruchomości części wspólnych budynku.

Pismo z dnia 21.03.2016 r. kierowanego Przewodniczącą Rady Nadzorczej, Komisja Rewizyjna otrzymała w dniu 29.04.2016 r. (skan pisma przesłany został członkom komisji na adresy skrzynek mailowych). Do w/w pisma dołączone były skany pism:

- pismo LWSM „Wrzeszcz”– wyliczenie powierzchni części wspólnych budynku związanego z opłatą podatku od nieruchomości od tych części.
- pismo z dnia 07.01.2016 (data wpływu do Spółdzielni 11.01.16 poz.68)
- pismo z dnia 26.01.16 KF/68/16 –odpowiedź Zarządu Spółdzielni
- pismo z dnia 12.02.16 –ponowna reklamacja naliczenia udziału pow. wspólnej
- pismo z dnia 01.03.16

Na posiedzeniu w dniu 12.05.2016 r. Komisja Rewizyjna po wstępnym rozpatrzeniu sprawy postanowiła:

- ustalić datę wpływu pisma z dnia 21.03.16 kierowanego do Przewodniczącej Rady Nadzorczej (brak pieczętki wpływu)
- ustalić termin doręczenia pisma KF/2934/15 dot. wyliczenia wymiaru podatku od nieruchomości i ustalenie czy termin doręczenia zgodny był z obowiązującymi uregulowaniami.
- ustalić w jaki sposób naliczono powierzchnię części wspólnych do opłat podatku od nieruchomości oraz czy przy wyliczeniu odjęto od powierzchni części zabudowanych powierzchni użytkowanych przez poszczególnych członków Spółdzielni.
- sprawdzenie pomieszczeń wspólnych zajętych przez gospodarzy domów i ich statusu prawnego.
- wyjaśnienie dlaczego Zarząd odpowiadając na pisma nie odniósł się do zarzutu ,że nie ma regulaminu korzystania z pomieszczeń wspólnych.

Członkowie Komisji Rewizyjnej sprawdzili w sekretariacie kiedy wpłynęło pismo kierowane do Rady Nadzorczej i czy zostało wpisane do dziennika podawczego. W dzienniku podawczym w sekretariacie prowadzonym w komputerze nie odnotowano wpływu pisma do czego obliguje regulamin obiegu dokumentów. Poinformowano Komisję Rewizyjną, że pisma zaadresowane do Rady Nadzorczej przekazywane są w nieotwartej kopercie do **Pani Jolanty Soleckiej**.

Komisja Rewizyjna oczekuje od Zarządu przygotowania do dnia 28.06.2016 r. źródłowych materiałów dotyczących wskazanych powierzchni do wyliczenia podatku od nieruchomości dotyczących powierzchni części wspólnych.

Tematem związanym z ilością lokali użytkowych LWSM „Wrzeszcz” Komisja nie zajmowała się, gdyż nie otrzymała wszystkich materiałów. Komisja otrzymała zestawienie lokali użytkowych w rozbiciu na miejsce ich lokalizacji w zasobach Spółdzielni. Wykaz lokali użytkowych miał określać adres, powierzchnię, kto je wynajmuje i wykaz lokali nie wynajętych i od kiedy.

W trakcie pracy Komisji Rewizyjnej **Pan Roman Szarafiński** złożył wniosek aby komisja wystąpiła z wnioskiem o rozwiązanie umowy dzierżawy nr 3/2013 zawartej na wynajem pomieszczenia, uważając że jest niedopuszczalne aby pracownik Spółdzielni pracujący w tym pomieszczeniu w godz.8-16 korzystał z tego pomieszczenia po godzinach pracy oraz w soboty i prawdopodobnie korzystał z urządzeń Spółdzielni.

Wniosek poddano pod głosowanie. Wynik głosowania nad wnioskiem: 1 głos za a 4 głosy przeciw.

Przystąpiono do dyskusji na temat niezarejestrowanej w dzienniku podawczym korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Pismo, które nie było zarejestrowane otrzymałam na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19 kwietnia 2016 roku.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Nie chodzi o to, kiedy Pani odebrała pismo, a o to, że pisma należy rejestrować. Trzeba się zastanowić, jak to zrobić. Rozumiem, że ktoś kiedyś wydał polecenie, że nie wolno otwierać pism adresowanych do Rady Nadzorczej. Trzeba np. rejestrować takie pisma na kopertach.

Prezes Spółdzielni: A jeżeli pismo jest adresowane imiennie do członka Rady Nadzorczej? Kto to ma otwierać?

Pan Włodzimierz Pietrzak: Trzeba wymyślić sposób, jak takie pisma ewidencjonować. Nie jest ważne, czy pismo jest adresowane do mnie, czy do kogoś innego. Każde pismo, które wpływa do Spółdzielni jest dokumentem.

Pan Roman Szarafiński: Regulamin obiegu dokumentów finansowych, zawiera zapis, że obieg innych, niż finansowe dokumentów, reguluje instrukcja obiegu dokumentów, której nie ma i **Prezes** powiedział, że nie jest potrzebna. Teraz jednak, po raz kolejny, okazuje się, że jest ona potrzebna. Powinna być, bo tak stanowi regulamin. Nie może być dokumentu, który wpływa i nie jest rejestrowany. Jeżeli Kowalski wysłał pismo pocztą, nadawca jest znany. Jeżeli pismo przynosi ktoś osobiście do sekretariatu, należy zapytać, kto przyniósł i wpisać. Jeżeli osoba nie chce podać swoich danych osobowych, należy wpisać, że złożyła je osoba bezimienna.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Trzeba założyć odrębny dziennik korespondencyjny tylko na pisma adresowane do Rady Nadzorczej i ewidencjonować je. Mamy po posiedzeniu Komisji Rewizyjnej dwa tematy: pierwszy temat dotyczy uregulowania spraw związanych z korespondencją i to trzeba zrobić pilnie. Proponuję, aby Zarząd nam przedstawił, jak to rozwiązał. Drugi temat, to temat wypowiedzenia umowy pracownikowi. Ja głosowałem przeciwko, ale chciałbym, aby Zarząd się wypowiedział, czy pracownik ten musi wynajmować dyskutowane pomieszczenie. Jest to bardzo wątpliwa i dwuznaczna sytuacja. Czy ktoś wie co w dyskutowanym magazynie należy do wynajmującego, a co do Spółdzielni?

Prezes Spółdzielni: Większość rzeczy należy do konserwatora.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Nie można tego przedzielić i wynająć mu odrębnego pomieszczenia?

Pan Roman Szarafiński: Jaką my mamy z tego korzyść? 85 zł? Dajmy sobie spokój bo powoduje to tylko niejasne sytuacje.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Chodzi o to, że nie wiadomo, czy tam są nasze rzeczy, czy jego rzeczy. Ponadto jest tam bałagan.

Pan Roman Szarafiński: Każdy powie, że jest to do legalizowania fuch i zawsze takie domysły będą.

Prezes Spółdzielni: Do jakiego legalizowania fuch? Po godzinach pracy Spółdzielni? Ten pan prowadzi własną działalność.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Czy nie można tego jakoś unormować?

Prezes Spółdzielni: Wszystkie składowane tam materiały typu rury itp. należą do konserwatora. Spółdzielnia nie składowuje takich rzeczy, gdyż nie prowadzi ona magazynu. Pracownik został zobowiązany do uporządkowania pomieszczenia. Jeżeli uda się przenieść rzeczy należące do konserwatora do osobnego - wydzielonego pomieszczenia, będzie ono nadal wynajmowane. Jeżeli okaże się to niemożliwe, rozwiążemy umowę najmu pomieszczenia.

Pan Andrzej Kessler: Jak pracownik ten rozlicza się za media?

Prezes Spółdzielni: Płaci 20 zł. za prąd. Kwota ta jest zawarta w opłacie, jaką wnosi w wysokości 80 zł.

Pan Roman Szarafiński: Jest to nie do pomyślenia, że pracownik w tym samym warsztacie do południa pracuje w Spółdzielni a potem prywatnie. Pan nie jest w stanie ocenić, czy on w godzinach pracy wykonuje swoje obowiązki, czy też co innego.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Przyjmujemy deklarację **Pana Prezesa** i oczekujemy informacji na ten temat. Proszę o zapisanie do protokołu, że Zarząd złoży sprawozdanie na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Państwo xx poruszają w swoim piśmie kilka ważnych tematów: brak regulaminu, brak załatwienia sprawy zgodnie z KPA - nie zachowano terminów. Ostrzegałem, że powstanie konfliktowa sytuacja w związku z podatkiem od nieruchomości naliczanym od części wspólnych. Ma miejsce jeszcze jeden, bardzo niebezpieczny wątek: podatek od nieruchomości według definicji tego

podatku płaci nie właściciel, a użytkownik. Jak więc należy traktować części wspólne zabudowane? Są one dziś traktowane, jako niezabudowane. Należy się zastanowić, jak to wszystko rozwiązać.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajęła się przygotowaniem odpowiedzi na pismo oraz zapoznała się z wykonaniem funduszu remontowego w kontekście korekty planu remontów. Wzrósł koszt remontu budynku Grunwaldzka 92/98. Wzrost kosztów remontu udokumentowany jest protokołami konieczności. Komisja zajęła się także tematyką związaną z pracą pogotowia lokatorskiego. Komisja stwierdziła, że wezwania, jakie otrzymuje firma świadcząca w Spółdzielni usługi pogotowia lokatorskiego, głównie dotyczą spraw domowych i warto byłoby się zastanowić, czy nie należy za to pobierać jakichś opłat od mieszkańców. Obecnie właściciel mieszkania powinien wykonywać naprawy w swoim mieszkaniu we własnym zakresie.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Czyli w Spółdzielni są osoby wykorzystujące pracę pogotowia lokatorskiego do własnych celów?

Pan Andrzej Kessler: Nie, raczej chodzi tu o osoby starsze, które nie wiedzą do kogo należy się zwrócić i powinno się je uświadamiać.

Prezes Spółdzielni: Pogotowie lokatorskie jest opłacane w formie ryczałtowej, bez względu na ilość i rodzaj zgłoszeń. Jeżeli jego pracownicy wykonują prace spoza zakresu robót wytypowanych przez Spółdzielnię, robią to nie na koszt Spółdzielni, a na koszt swojej firmy.

Pan Andrzej Kessler: Proponuję, aby Komisja Techniczna zajęła się sposobem rozwiązania diskutowanego problemu. Uważam, że byłby tu potrzebny komunikat przypominający członkom Spółdzielni o zasadach korzystania z Pogotowia Lokatorskiego. Komunikat taki należałoby rozwiesić na drzwiach klatek schodowych oraz na tablicach ogłoszeń w Spółdzielni z podaniem do wiadomości stawki za nieuzasadnione wezwania.

Z – ca Prezesa: Nie ważne ile razy przyjedzie pogotowie lokatorskie i jakie świadczenia wykona. Spółdzielnia zawsze zapłaci za tą usługę tyle samo. Jeżeli nic nie zrobią to nie będzie żadnego wezwania i też tyle samo zapłacimy. Pogotowie

wezwane do mieszkańca dopiero na miejscu może ocenić, co należy wykonać. Ma prawo wtedy odmówić (jeżeli nie jest to w zakresie prac pogotowia) a jeżeli przystąpi do usunięcia awarii nie zmienia to nic w rozliczeniach ze Spółdzielnią.

Pani Halina Człapińska: W poprzedniej kadencji były tylko ryczałty i nic poza tym. Nie było wiadomo kto i do kogo wzywa. **Komisja Techniczna** ustaliła wówczas procedury. Zanim przyjdzie faktura, są dokumenty, na których osoba wzywająca wraz z podaniem adresu podpisuje, że zgłasza. Mechanik pisze co zrobił. Jest to potem akceptowane przez administrację i wpisana jest godzina wystąpienia zdarzenia. Dokumentacja jest w tej chwili pełna. Dokładnie wiemy u kogo wstąpiło zgłoszenie i co zrobiono. Myślę, że każda awaria powinna być usunięta. Niektórzy pracownicy byli jednak nieświadomi tego, że został swojego czasu sporządzony aneks, w którym jest mowa, że pogotowie lokatorskie powinno wykonywać też drobne roboty ślusarskie. Jeżeli awaria dotyczy np. wężyka lub nieudroźnienia pionu pod wanną, tj. robót nieobjętych zakresem prac pogotowia lokatorskiego, możemy zażądać bonifikaty np. w wysokości 50 zł. i będzie to częściowa refundacja poniesionych kosztów. Te pieniądze powinny być płacone na konto Spółdzielni.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Proponuję, żeby tematem tym zajęła się ponownie Komisja Techniczna i sporządziła wnioski celem przedstawienia ich do akceptacji Radzie Nadzorczej.

Pan Roman Szarafiński: Proponuję, aby na przyszłość, jeżeli otrzymujemy w ramach materiałów projekt odpowiedzi na pismo, przekazywany nam był także skan samego pisma.

Przewodniczący Komisji Statutowej poinformował zebranych, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się pracami nad Regulaminem przydziału, używania i zwalniania garaży w Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”. przydziału i zwalniania garaży.

SPRAWY WNIESIONE

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Do Rady Nadzorczej wpłynęło dotyczące diskutowanego dziś tematu sprzedaży działki zajmowanej obecnie przez parking strzeżony na osiedlu „Czteroblok”.

Przystąpiono do redakcji odpowiedzi na powyższe pismo:

Dotyczy: zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu działki 3/1 przy ul. Leśny Stok 4.

Rada Nadzorcza w dniu 19 maja br. zobowiązała Zarząd Spółdzielni do umieszczenia w uchwale dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu działki Nr 3/1 o pow. 3326,00 m² zapisu zapewniającego odtworzenie zlikwidowanych miejsc parkingowych na terenie osiedla „Czteroblok” z części środków uzyskanych z ewentualnej sprzedaży ww. działki.

Dyskutowana działka 3/1 jest własnością wszystkich członków Spółdzielni. O sposobie jej zagospodarowania zadecydują więc mieszkańcy. Ostateczną decyzję dotyczącą sprzedaży działki podejmie Walne Zgromadzenie.

Propozycja pisma została przyjęta przez Radę Nadzorczą.

Pan Włodzimierz Pietrzak złożył na ręce Rady Nadzorczej pismo - stanowisko w związku z zapisem w liście polustracyjnym w sprawie prowadzenia rzekomej działalności konkurencyjnej.

Pani Elżbieta Krajnik: Nasza klatka schodowa była cekolowana i malowana. W budynku odbywają się remonty mieszkań i będą się one odbywać bo mieszkania są sprzedawane. Jest problem tego rodzaju: Jak zobowiązać osobę, która remontuje swoje mieszkanie, do tego, aby nie rysowała i nie uszkadzała ścian oraz sprzątała po sobie.

Pan Roman Szarafiński: Proponuję, aby Zarząd Spółdzielni przygotował propozycje zmian do Regulaminu napraw wewnątrz lokali w zakresie usuwania uszkodzeń

poremontowych na klatkach schodowych. Proponuję też, aby zapisane zostało, że w przypadku malowania balkonów należy zachować kolorystykę budynku.

Ustalono, że posiedzenie Prezydium odbędzie się 7 czerwca br. o godz. 15.00. Posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej zaplanowano na 28 czerwca br. Ustalono także, że lipiec będzie miesiącem urlopowym dla Rady Nadzorczej.