

INFORMACJA

Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ Z 22.03.2016 r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja Lustratora o wynikach przeprowadzonej w Spółdzielni lustracji pełnej za okres 2012 – 2014.
4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 23 lutego 2016 roku.
5. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 23 lutego 2016 roku.
6. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
7. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
8. Informacja Zarządu na temat wykonania planu remontów za 2015 rok.
9. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu finansowego funduszu remontowego na 2016 rok.
10. Podjęcie decyzji w sprawie najmu lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 116.
11. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku”.
12. Pierwsze czytanie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przygotowywanego na Walne Zgromadzenie.
13. Informacja z prac Komisji Rady Nadzorczej.
14. Sprawy wniesione.
15. Zamknięcie posiedzenia.

o udziału w obradach Rady Nadzorczej zaproszono Zarząd Spółdzielni.

INFORMACJA LUSTRATORA O WYNIKACH PRZEPROWADZONEJ W SPÓŁDZIELNI LUSTRACJI PEŁNEJ ZA OKRES 2012 – 2014.

Na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej przybyła **Pani Lustrator** z Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, która przeprowadziła w LWSM „Wrzeszcz” lustrację pełną za lata 2012 – 2014.

Pani Lustrator omawiała przebieg przeprowadzonej lustracji, jak i jej wnioski końcowe sformułowane w Liście polustracyjnym.

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.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni: Zaplanowane zostały już terminy zwołania 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

W związku ze zbliżającym się terminem zwołania Walnego Zgromadzenia chciałbym ustalić pewne rzeczy. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia dwóch tematów. Jeden z nich dotyczy sprzedaży gruntów. Dwie duże działki, o których na początku była mowa, są nieprzygotowane. Toczy się w wypadku jednej z nich spór sądowy więc nie chciałbym ujawniać, że jest ona na sprzedaż. Spór sądowy dotyczy wysokości opłat za wieczystą dzierżawę. Druga działka za schodami terenowymi ma nieunormowaną sytuację prawną.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Rozmawiałem z osobą, która robi wyceny, która stawiała po stronie spółdzielni w procesach. Powiedział, że nie ma potrzeby robienia operatu szacunkowego. Należy zaproponować cenę sprzedaży taką, jak ta wynikająca z wyceny dokonanej przez Miasto. Proponuję, aby podjąć uchwałę kierunkową zobowiązującą Zarząd do podjęcia czynności w celu pozbycia się tych gruntów.

Prezes Spółdzielni: Nie ma już czasu na przygotowanie do sprzedaży wielkich j.w. działek. Chciałem raczej podyskutować o tym, co podnosili już członkowie Rady Nadzorczej, tj. o sprawie hydroforni na „Czterobloku” oraz na temat istniejącego tam parkingu strzeżonego. W najbliższym czasie zostanie on zlikwidowany, ponieważ osobom, które go prowadzą przestało się to opłacać a działka jest piękna. Z powziętych przeze mnie informacji wynika, że tylko 40 miejsc parkingowych na diskutowanym parkingu zajmowanych jest przez członków Spółdzielni.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Ja bym ten parking odpuścił. Można też zrobić w ten sposób, że sprzeda się działkę developerowi ale w rozliczeniu będzie budowa podziemnej - otwartej hali garażowej.

Prezes Spółdzielni: Najpierw musi zapaść decyzja czy mamy w ogóle działkę wystawiać na sprzedaż.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Tok rozumowania musi być taki: dwa osiedla Niedźwiednik i „Czteroblok”, które wymagają naprawy infrastruktury zewnętrznej i wewnętrznej pozyskałyby dobre źródło finansowania tych robót. Podoba mi się ten pomysł z jednym i drugim parkingiem w kontekście hal garażowych ale czy należy teraz robić uchwałę kierunkową? Nie wiem...Jeżeli zrobimy uchwałę kierunkową, możemy spalić temat. Może dać Zarządowi czas do następnego Walnego Zgromadzenia?

Prezes Spółdzielni: Co Pan rozumie przez „spalenie”? Uchwała o zbyciu nie musi zawierać cen. Należy tylko w niej zapisać, że warunki sprzedaży gruntu zatwierdza ostatecznie Rada Nadzorcza przy przetargu.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Czy ktoś nie zaskarży tej uchwały przez to, że nie jest precyzyjna? Powinniśmy mieć dokumenty przygotowujące tą sprzedaż a my nie mamy nic poza chęciami i kiedy na Walnym Zgromadzeniu stanie członek i zapyta: za ile chcecie sprzedać, jaki tam jest plan zagospodarowania terenu? Proszę przygotować wniosek na następne plenarne posiedzenie Rady.

Prezes Spółdzielni: Jeżeli Rada Nadzorcza wyrazi zgodę na sprzedaż, na następne posiedzenie plenarne będzie już przygotowany projekt porządku obrad na Walne Zgromadzenie wraz z kompletnymi dokumentami, jakie posiadamy.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Czy podejmujemy dziś decyzję o tym, czy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma się znaleźć uchwała o sprzedaży tych gruntów.

Pan Roman Szarafiński: Jaki jest plan zagospodarowania terenu. Gdyby ktoś kupił sobie ten parking to co on tam tak naprawdę może?

Prezes Spółdzielni: To wszystko, są to wysoko wycenione grunty budowlane. Jest to jeden z elementów, dla których należy ten parking zlikwidować. Dochody, jakie on przynosi nie pokrywają opłat za wieczyste użytkowanie.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Jeżeli chodzi o działkę na Zadaniu V będziemy mieć kłopot, jeżeli zdecydujemy o jej sprzedaży. Jest to miejsce spotkań i biesiadowania naszych emerytów. Spędzają oni tam całe popołudnia paląc ogniska i pijąc piwo. Będziemy więc mieć grupę ludzi przeciwko sobie. Jeżeli będę w Radzie, nie zgodzę się na sprzedaż tego gruntu przy jego dzisiejszym stanie prawnym, dlatego, że dzisiaj te działki, jako obszar leśny sprzedamy dwa razy taniej, niż jako działki budowlane. Warto więc poświęcić czas na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Jestem za tym, żeby wystąpić o sprzedaż ale z warunkami, takimi jak: występujemy o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, środki ze sprzedaży przeznaczone będą na fundusz remontowy, Spółdzielnia wygra proces w wysokości opłat za wieczyste użytkowanie.

Z – ca Prezesa: W pierwszej kolejności sprzedaż rodzi przychód a przychód rodzi wynik. Dopiero podział wyniku może być z przeznaczeniem na fundusz remontowy.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Czy nie podjąć jednak uchwały kierunkowej, w której Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę na przystąpienie do przygotowania do sprzedaży. Boję się, że ktoś nam zarzuci, że ponieśliśmy nakłady.

Przystąpiono do głosowania wniosku w sprawie podjęcia decyzji o tym, czy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają się znaleźć uchwały o sprzedaży gruntów, tj. dwóch działek na osiedlu „Czteroblok” (obecna hydrofornia oraz parking strzeżony).

Wynik głosowania wniosku: 10 głosów „za”.

Prezes Spółdzielni: Kolejna sprawa dotyczy tematu Zakładowego Układu Zbiorowego. Rada Nadzorcza swojego czasu przyjęła wniosek mówiący o tym, że sprawą zmiany Układu Zbiorowego Spółdzielni powinno zająć się Walne

Zgromadzenie. Czy mamy umieścić w porządku obrad osobny punkt dotyczący tej dyskusji czy Rada sama poruszy ten temat w swoim sprawozdaniu.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Dzisiaj mamy trzymiesięczną odprawę dla wszystkich i ona jest zgodna z kodeksem pracy i Układem Zbiorowym.

Prezes Spółdzielni: Sam kodeks pracy mówi o odprawie jednomiesięcznej.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Pracownik, z którym rozwiązuje się umowę o pracę, ma z reguły trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Jeżeli do tego dołożyć trzy – miesięczną odprawę to ma on sześć miesięcy.

Z – ca Prezesa: Mówimy tu o odprawie emerytalnej. To nie jest pracownik, którego zwalniamy, a pracownik, który odchodzi na emeryturę.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Ta trzy miesięczna odprawa emerytalno - rentowa, którą kwestionujemy, dotyczy tylko jednego członka Zarządu albo wszystkich pozostałych pracowników.

Pan Włodzimierz Pietrzak: była robiona analiza a propos tego, ile to nas kosztuje rocznie.

Prezes Spółdzielni: Mogłoby to nas kosztować w tym roku 54 tys. o ile wszyscy uprawnieni odeszliby na emeryturę. Oczywiście jest, że w razie jakichś zmian wszystkie te osoby, które się obecnie wachają, na taka emeryturę odejdą. Średnio są to rocznie kwoty rzędu 20 tys. zł.

Pan Roman Szarafiński: Ten temat nie jest w gestii Rady Nadzorczej a tym bardziej w gestii Walnego Zgromadzenia. Ponadto na Walnym Zgromadzeniu połowa biorących udział, to pracownicy, więc co my chcemy zrobić? Od takich działań jest Zarząd.

Prezes Spółdzielni: Na dzień dzisiejszy Związki Zawodowe „Solidarność” nie zgodziły się także na kolejną propozycję Zarządu dotyczącą zmniejszenia odpraw

emerytalno - rentowych z trzy na dwumiesięczne. Jedyne, co mogę obecnie zrobić, to wypowiedzieć Układ Zbiorowy.

Pan Roman Szarafiński: I to trzeba zrobić.

Prezes Spółdzielni: Wypowiedzenie Układu Zbiorowego jest równoznaczne ze zwolnieniami grupowymi. Wszyscy pracownicy muszą dostać wypowiedzenia zmieniające. Jeżeli duży procent pracowników nie przyjmie wypowiedzeń zmieniających, musimy dać im trzymiesięczne odprawy a potem musimy ich zatrudnić bo mają pierwszeństwo.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Wypowiedzenie Układu Zbiorowego byłoby bardzo złą decyzją i mogłoby wiązać się z ogromnymi konsekwencjami. Wycofuję swój wniosek o tym aby sprawa ta była rozpatrzona przez Walne Zgromadzenie.

Pan Roman Szarafiński: Nie ma żadnego uzasadnienia, żeby sprawą zajmowało się Walne Zgromadzenie.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Temat pozostawiamy otwarty.

Przystąpiono do głosowania w sprawie niekierowania do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie sprawy zmniejszenia odpraw emerytalno – rentowych dla pracowników Spółdzielni.

Wynik głosowania wniosku: 14 głosów „za”.

Prezes Spółdzielni: Spółdzielnia rozpoczęła prace związane z badaniem bilansu za 2015 rok. Na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej zostanie zaproszony Biegły Rewident wybrany przez Radę Nadzorczą do badania bilansu Spółdzielni. Biegły Rewident ma zakończyć badanie w terminie do 31 marca br.

Spółdzielnia pozbyła się jednego ze swoich dłużników. Zadłużone mieszkanie odkupił wraz z garażem członek Spółdzielni. Tym samym uregulowane zostały zobowiązania wobec Spółdzielni w kwocie 150 tys. zł.

Pan Roman Szarafiński: Została zawarta umowa z firmą Orange, która weszła na budynki Spółdzielni. Co Spółdzielnia będzie z tego miała? Czy będą kładli swoje kanały?

Pan Włodzimierz Pietrzak: Spółdzielnia nie będzie z tego miała nic. Zgodnie z istniejącymi przepisami ma ona obowiązek udostępnić obiekty.

Prezes Spółdzielni: Firma Orange to dawna TPSA. Nie ma więc potrzeby kładzenia nowego okablowania. Wykorzysta ona stare okablowanie.

INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA 2015 ROK.

Z - ca Prezesa Spółdzielni przedstawiła **Sprawozdanie Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku z wykonania planu funduszu remontowego Spółdzielni za 2015 rok** w części dotyczącej finansów Spółdzielni.

Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawia sprawozdanie z wykonania planu funduszu remontowego za 2015 rok

I. Fundusz remontowy w zakresie finansowym

Wykonanie planu finansowego funduszu remontowego na dzień 31.12.15 przedstawia się następująco:

- a) uzyskane wpływy w 100,12 %
- b) poniesione wydatki w 98,51 %

Wykonanie finansowe funduszu remontowego na dzień 31.12.15 przedstawia się następująco:

1. Stan funduszu na początek roku	13.857,31 zł
2. Wpływy do dnia 31.12.15 r. planu)	3.476.264,79 zł (100,12%

w tym:

- z odpisu z lokali mieszkalnych (planu) 3.181.013,58 zł (100,11%
- z odpisu z lokali mieszkalnych (dźwigi) (planu) 114.312,50 zł (99,58%
- zwrot za szkody 938,71 zł
- odpis z zysku za 2014 rok 180.000,00 zł

3. Wydatki do dnia 31.12.15 r. (planu) 3.434.078,07 zł (98,51%

w tym:

- wykonawcy obcy (planu) 1.956.606,76 zł (97,43%
- program oszczędzania energii (planu) 1.477.471,31 zł (99,97%

4. Stan funduszu na 31.12.15 r. 56.044,03 zł

II. Fundusz remontowy wykonany w zakresie finansowym i rzeczowym

Finansowo:

- 100,29% roboty malarskie
- 109,21% roboty dekarские
- 0,00% roboty gazowe
- 101,25% roboty wodno-kanalizacyjne
- 84,74% roboty murarsko-tynkarskie
- 109,47 % roboty drogowe
- 101,64% roboty elektryczne
- 100,75% wymianę okien w mieszkaniach
- 110,84% remonty dźwigów
- 82,43% ekspertyzy i orzeczenia
- 26,24% regresy szkód
- 56,49% prace projektowe
- 59,64% rezerwy na awarie
- 100,93% dyżury

Rzeczowo:

- 100%
- 100%
- 0%
- 100%
- 83,33%
- 100%
- 100%
- 100%
- 100%
- 100%
- 66,66%
- 100%

- | | |
|--------------------------------------|------|
| - 100,07% docieplenia ścian i dachów | 100% |
| - 98,53% wymiany stolarki ogólnej | 100% |
| - 100,00% instalacje co i cw | 100% |

Prezes Spółdzielni: Nie został wykonany remont balkonów na ul. Leśna Góra 5. Być może jutrzejszy przetarg rozstrzygnie się pozytywnie w tej sprawie i balkony zostaną wykonane. Odłożono też prace wynikające z ekspertyzy p/poż dotyczącej budynku Grunwaldzka 92/98. Prace te nie mogły być wykonane, ponieważ lokal użytkowy usytuowany w tym budynku nie został jeszcze przekształcony w lokal mieszkalny. Lokal użytkowy w budynku Grunwaldzka 92/98 został sprzedany nabywcy wraz z przyrzeczeniem zmiany sposobu jego zagospodarowania na lokal mieszkalny. Pozostałe prace wykonano zgodnie z planem. Wykonane zostały też roboty dodatkowe.

Pan Andrzej Kessler: Skąd wzięły się 10 % przekroczenia w takich robotach jak roboty dekarские, remonty dźwigów i roboty drogowe w stosunku do korekty?

Pan Włodzimierz Pietrzak: Czy Komisja techniczna to badała?

Z – ca Prezesa: Tak.

Prezes Spółdzielni: Wynikało to z drobnych rozszerzeń poszczególnych prac.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Jestem zdziwiony, że jest informacja Zarządu na temat wykonania planu remontów 2015 i nie ma opinii Komisji Technicznej w tej sprawie. Jeżeli mamy tą informację przyjąć, powinna być sporządzona opinia Komisji Technicznej.

Przewodniczący Komisji Technicznej: Na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej przygotowana zostanie opinia Komisji Technicznej w tej sprawie.

**PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA PLANU FINANSOWEGO
FUNDUSZU REMONTOWEGO NA 2016 ROK.**

Omówienie projektu planu finansowego funduszu remontowego na 2016 rok

1. Saldo środków finansowych z funduszu remontowego z 2015 roku wynosi 56.044,03 zł.
2. Planowane wpływy na fundusz remontowy w wysokości ogółem 3.296.600,00 zł wynikają z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowego Spółdzielni na rok 2016.
3. Planowane wydatki z funduszu remontowego wynoszą 3.352.644,03 zł i zostały podzielone na:
 - a) na remonty wykonywane przez wykonawców zewnętrznych 1.729.444,03 zł
 - b) na program oszczędzania energii 1.623.200,00 zł

Szczegółowe wydatki zawiera zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan rzeczowy funduszu remontowego na 2016 rok.

Plan finansowy funduszu remontowego zabezpiecza wymagania w zakresie regulacji wewnętrznych w Spółdzielni:

1. Uchwałę nr 3/04 z dnia 9 grudnia 2004 Zebrania Przedstawicieli o finansowaniu działań w zakresie oszczędzania energii – 25% planowanych wpływów na fundusz remontowy, co wynosi 824.150,00 zł, a plan 2016 r. przewiduje wydatki na ten cel w wysokości 1.623.200,00 zł co stanowi ok. 49%
2. Uchwałę nr 36/03 z dnia 27.10.2003 r. Rady Nadzorczej w sprawie stolarki okiennej – co najmniej 5% wartości funduszu remontowego planowanego na dany rok kalendarzowy, co wynosi 164.830,00 zł, a plan 2016 r. przewiduje wydatki na ten cel w wysokości 167.380,80,00 zł co stanowi 5,08%.

Z – ca Prezesa: Podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie uchwalenia planu finansowego funduszu remontowego na 2016 rok jest zwykłą formalnością, ponieważ wszystkie elementy zapisów tej uchwały wynikają z zatwierdzonego już planu finansowo - gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej: W LWSM Wrzeszcz odbyły się już przetargi na roboty „dociepleniowe”, malarskie. Został przekroczony plan finansowy funduszu remontowego o kwotę 180 tys. w związku z podwyżką cen usługodawców.

W związku z powyższym może należałoby unieważnić przetargi skoro nie posiadamy na 2016 r. tyle środków na funduszu remontowym ?

Komisja wnioskuje o wyjaśnienie, czy regulamin przewiduje przekroczenie kompetencji Komisji Technicznej w ustalaniu kwot wydatków na remonty ujęte w planie i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Po co jest uchwalany plan remontów, skoro Komisja Techniczna akceptuje przekroczenia? Z ustawy o zamówieniach publicznych wynika, że jeżeli, po otwarciu oferty, okaże się, że kwota proponowana przez potencjalnego wykonawcę jest wyższa od kwoty zaplanowanej, należy unieważnić przetarg. Być może ma miejsce błąd w planowaniu. Trzeba się zastanowić, jaką przyjąć zasadę. Jeżeli kwota na malowanie jest o 180 tys. za duża, to jest coś nie tak.

Prezes Zarządu: Nie jest to kwota na malowanie a na docieplenie.

Pan Andrzej Kessler: Obecnie można znaleźć firmę dociepleniową za 143 zł za m². Poniżej tej ceny będzie bardzo trudno, zostaje więc weryfikacja planu.

Z – ca Prezesa: Pewne finansowania się już oczywiste. 56 tys. zostało z zeszłego roku, czyli te 180 tys., których zabrakło, maleje do 120 tys. Plan rzeczowy przewidziany był na kwotę 3.250 tys. zł. Faktyczne wpływy, które wpłyną do Spółdzielni z czynszów, wynoszą 3.296 tys. czyli kolejne 46 tys. Zamknięto bilans, który jest trakcie badania. Wynik finansowy Spółdzielni wyniósł 205 tys. i z podziału zysków wynika, że możemy zaproponować Walnemu Zgromadzeniu przekazanie

100 tys. na dofinansowanie funduszu remontowego a 105 tys., które dotyczy energii elektrycznej planujemy zostawić jako rezerwę do rozliczenia z członkami. Zsumowując te pozycje mamy 200 tys. a brakuje nam 180 tys. więc obecnie mamy na plusie 20 tys. Jeżeli po przetargach, które odbędą się jutro, będziemy znali poziom cen, może okazać się, że nasza sytuacja finansowa się wyjaśni.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Chodzi tu o zasadę i o spójność prowadzenia finansów i o pilnowanie kasy.

Z – ca Prezesa: Pilnowanie kasy polega na tym, że jeżeli przy kolejnym przetargu nastąpiłoby znaczne przekroczenie zaplanowanych kwot, należałoby weryfikować plan rzeczowy i nie rozstrzygać tego przetargu.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Jakie było największe przekroczenie procentowe? Otwieram oferty i przekroczenie wynosi np. ok 10%?

Prezes Spółdzielni: Ogłaszam nowy przetarg, wydaję pieniądze i zgłaszają się jeszcze bardziej drodzy oferenci.

Pani Halina Człapińska: Do tej pory 98% przetargów opiewało na kwoty niższe, niż zaplanowane. Nie ma więc ryzyka przekroczenia. Przekroczenie miało miejsce w malowaniu klatek schodowych na Mazowieckiej kl. B, C i D. W planie rzeczowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą było 50 tys. natomiast po przetargu kwota ta urosła do 63 tys. Jest to 13 tys. Na tak postawione pytanie można zrobić zestawienie poprzetargowe. Poza tym głosowany jest na Radzie plan rzeczowy i jak do tej pory nie ma sytuacji, która zagrażałaby realizacji całego planu.

Pan Andrzej Kessler: Nie jest możliwe przewidzenie realnej wysokości planowanych remontów. Albo więc unieważniamy przetarg i prowadzimy negocjacje od nowa, co nie daje żadnej gwarancji obniżenia cen, albo możemy część robót przenieść na następny rok.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej: Jako Komisja Rewizyjna zbadaliśmy jakie środki zostały przeznaczone na remonty wykonane w budynku Leśna Góra 27

i stwierdziliśmy, że ma tam miejsce przeinwestowanie w zakresie remontów. Na tym budynku prace miały miejsce częściej, niż na innych budynkach. Fundusz remontowy został tu przekroczony o kwotę 578.938 zł.

Pani Halina Człapińska: W momencie, kiedy zaczęłam pracę w Komisji Technicznej w 2011 roku poprosiłam o informację na temat wykorzystania funduszu remontowego z podziałem na budynki. Zrobiłam wyliczenie i wyliczyłam, ile budynki mają wpływów i wydatków. Kredytowanie wynosiło wówczas po 10 i po 12 lat. Po 4 latach doszliśmy do równowagi zmniejszając zadłużenie na budynkach do 3, 4 lat. Jeżeli budynek ma zrobione docieplenie i pomalowania to on wskakuje od razu na dłuższy okres kredytowania. Niemniej jednak zawsze pytamy jak wygląda sytuacja finansowa budynku, co nie zawsze znajdowało przełożenie, ponieważ mają też miejsce prace, które są konieczne. Nie jest to tak, że Komisja Techniczna wybiera sobie budynki. Rzeczówka jest zatwierdzana po odpowiedniej argumentacji Zarządu dla kolejnych robót.

Pan Włodzimierz Pietrzak: Komisja Rewizyjna wnioskuje, aby się zastanowić i podjąć decyzję w kwestii tego, o ile można przekraczać plan remontów w takich sytuacjach, jak ta, która obecnie ma miejsce. Te 200 tys., które znalazła **Pani Prezes**, nie powinno być przeznaczane na przetargi, a na zadania z listy rezerwowej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Uważam, że trzeba się będzie pochylić nad problemem jeżeli przekroczenia będą wynosiły ok 10%. Dotąd taka sytuacja nie miała miejsca.

Przystąpiono do podjęcia uchwały:

UCHWAŁA NR 4/16

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 22.03.2016 roku.

w sprawie: uchwalenia planu finansowego funduszu remontowego na 2016 rok

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

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała plan finansowy funduszu remontowego na rok 2016, który obejmuje:

1. Stan funduszu na początek roku	56.044,03
2. Wpływy ogółem	3.296.600,00
w tym:	
odpis podstawowy z opłat za lokale mieszkalne	3.182.500,00
odpis na remonty dźwigów	114.100,00
3. Wydatki ogółem	3.352.644,03
w tym:	
wykonawstwo obce	1.729.444,03
termomodernizacja	1.623.200,00

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2016r.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 13 osób

Przeciw Uchwale głosowała 1 osoba

DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZATWIERDZENIA „ZASAD WINDYKACJI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH LWSM „WRZESZCZ” W GDAŃSKU”.

Przewodniczący Komisji Statutowej: Przy udziale Zarządu oraz Rady Prawnego Spółdzielni została ustalona ostateczna wersja Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.

Pan Roman Szarafiński: Dlaczego projekt uchwały nie został przekazany członkom Rady Nadzorczej w formie skanu z pieczętką Radcy Prawnego.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Projekt uchwały znajdujący się w teczce Przewodniczącego jest zaparafowany bez uwag.

Pan Roman Szarafiński: Dlaczego na projekcie uchwały widnieje tylko podpis bez pieczętki. Nie wynika z tego, do kogo należy ten podpis. Powinna się też znajdować tam adnotacja „sprawdzono –pod względem formalno - prawnym” .

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Proszę, aby wypowiedziała się cała Rada Nadzorcza na temat tego, jak powinny wyglądać projekty uchwał kierowanych do Rady Nadzorczej. Dotąd były to tylko wypowiedzi dwóch członków Rady Nadzorczej.

Ustalono, że projekty uchwał kierowanych do Rady Nadzorczej powinny zawierać parafę Radcy Prawnego.

Przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.

UCHWAŁA NR 5/16

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 22 marca 2016 roku.

w sprawie: uchwalenia Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.

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

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwala Zasady windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i z tym dniem traci moc uchwała nr 20/14 z 28 października 2014 roku podjęta w sprawie uchwalenia Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 13 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

Zasady windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku

Podstawa prawna: § 100 ust. 1 pkt 27 Statutu LWSM „Wrzeszcz”

§1

4. Osoby zobowiązane do uiszczania opłat za używanie lokali, zwane dalej „mieszkańcami”, są określone w § 77 – 84 Statutu Spółdzielni.
2. Mając na względzie sprawne i efektywne dochodzenie należności z tytułu opłat za używanie lokali należących do zasobów LWSM „Wrzeszcz”, wprowadza się następujące zasady prowadzenia windykacji:
 - a) Raz w miesiącu, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik wysyła monit przypominający o statutowych terminach zapłaty opłat za używanie lokali mieszkańcom posiadającym zaległość w opłatach za używanie lokalu przekraczającą jeden miesiąc.

- b) Raz w miesiącu, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik wysyła ostateczne przedsądowe wezwania do zapłaty zaległości w opłatach czynszowych mieszkańcom posiadającym zaległość w opłatach za używanie lokali przekraczającą dwa miesiące, podając jednocześnie termin 7 dni na uregulowanie zaległości oraz informację, iż konsekwencją braku zapłaty będzie wystąpienie na drogę postępowania sądowego i obciążenie mieszkańca dodatkowymi kosztami. Wezwanie zawiera informację o możliwości ugodowego załatwienia sprawy.
- c) Niezwłocznie po bezskutecznym upływie terminu uregulowania zaległości, o którym mowa w lit. b) powyżej, należy przekazać dokumenty w sprawie zaległości Radcy Prawnemu LWSM „Wrzeszcz” celem wystąpienia z pozwem o zapłatę. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Radca Prawny LWSM „Wrzeszcz” występuje na drogę postępowania egzekucyjnego.
- d) Po otrzymaniu nakazu zapłaty wyznaczony pracownik wysyła wezwanie do zapłaty zasądzonej kwoty z informacją, iż dobrowolna zapłata pozwoli na uniknięcie kosztów postępowania egzekucyjnego.
- e) Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego Zarząd może przekazać informacje o zadłużeniu do biura informacji gospodarczej.
- f) Po bezskutecznej egzekucji komorniczej w przypadku członków Spółdzielni należy skierować wniosek do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni zgodnie z § 25 i 26 Statutu Spółdzielni.

§2

1. Postanowienia § 1 powyżej, stosuje się odpowiednio do windykacji opłat za używanie garaży, w przypadku mieszkańców, których zadłużenie przekracza 300 zł.
2. W stosunku do najemców i dzierżawców (lokali użytkowych, mieszkalnych, dzierżaw gruntu powierzchni reklamowych, oraz innych przedmiotów najmu lub dzierżawy) zasady określone w § 1 ust. 2 lit. a) - e) powyżej, stosuje się odpowiednio.

§3

Realizację wyżej wymienionych zasad wykonują pracownicy komórek organizacyjnych Spółdzielni wskazanych przez Zarząd.

§4

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku w dniu 22.03. 2016 r. Uchwałą Nr 5/16 i obowiązują od dnia uchwalenia.

PIERWSZE CZYTANIE 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 i będzie on przedstawiony do akceptacji Rady Nadzorczej na kolejnym jej posiedzeniu.

INFORMACJA Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym, na swoim posiedzeniu omówiła następujące tematy:

1. Omówienie projektu planu finansowego funduszu remontowego na 2016 r.
2. Dyskusja nad treścią sprawozdania KR za 2015 r.

Komisja zapoznała się z otrzymanymi wcześniej materiałami tj.

- zestawieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości za okres od 01.08.2007 do 31.12.2015 r.
- zestawieniem zaległości za używanie lokali mieszkalnych przypadające na poszczególne budynki oraz wskaźnikami zaległości.

Komisja poprosiła **P.Wireńską** o szczegółowego zestawienia wpływów i wydatków dla budynku nr 27 przy ul. Leśna Góra.

Z ewidencji dla tego budynku za okres 01.08.2007 – 31.12.2015 wynika ,że wpływy z f. remontowego wynosiły **685.356,44** w wydatki **1.264.294,48 zł**

Wydatki były wyższe o kwotę **578.938,04** (razem dla Niedźwiednika nadwyżka wydatków nad wpływami wynosiła **867.046,28**)

Budynek przy ul. Leśna Góra 27 o pow. 3.791,98 m2 wybudowany w 1980 r.

W latach 2008 i 2010 wykonano roboty malarskie na łączną kwotę 108.593,65 zł

Docieplenia budynku zostały wykonane w 2011 r. i 2014 r. na łączną kwotę 845.625,86 zł

W latach 2013 i 2015 wykonano remonty dźwigów na łączną kwotę 181.605,32

Zgodnie z ustawą ewidencja na poszczególne budynki zaczęła obowiązywać do 01.08.2007 r. i taka ewidencja jest prowadzona w LWSM „Wrzeszcz”.

Pani Wireńska przekazała również stan funduszu remontowego na dzień 01.01.1998 i 31.07.2007 r.

Komisja uważa, że w latach następnych należałoby racjonalnie wykorzystywać fundusz remontowy przy wydatkach na budynki ,które posiadają środki. Komisja uważa, że Zarząd wspólnie z Komisją Techniczną powinien ustalić zasady wykorzystania funduszu remontowego.

W LWSM Wrzeszcz odbyły się już przetargi na roboty „dociepleniowe”, malarskie.

Został przekroczony plan finansowy funduszu remontowego w związku z podwyżką cen usługodawców.

W związku z powyższym może należałoby unieważnić przetargi skoro nie posiadamy na 2016 r. tyle środków na funduszu remontowych ?

Komisja wnioskuje o wyjaśnienie czy regulamin przewiduje przekroczenie kompetencji Komisji Technicznej w ustalaniu kwot wydatków na remonty ujęte w planie i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Komisja analizowała również zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych przypadające na poszczególne budynki.

Zadłużenia ogółem dla Sp-ni na 31.12 2015 wynosiło 1.069.773,04 (1050 mieszkań) w tym kwota 538.083,02 (43 mieszkania) z tyt. zadłużenia powyżej 6 m – cy.

Pani Wireńska poinformowała Komisję ,że w miesiącu 03/2016 zostało uregulowane zadłużenie jednego lokatora w wysokości powyżej 100.000 zł.

Komisja wnioskuje aby Zarząd w przypadkach gdy nie ma możliwości wyegzekwowania długu wystąpił o eksmisję i wystąpił do Urzędu Miasta o przyznanie lokalu socjalnego. Takie działanie mogłoby spowodować, że czynsz dłużnika byłoby płacony przez Miasto.

Pod koniec posiedzenia **Pan Roman Szarafiński** złożył wniosek w sprawie dokonania oględzin pomieszczenia wynajmowanego od Spółdzielni przez jej pracownika po godzinach pracy Spółdzielni. Pomieszczenie to w godzinach pracy funkcjonuje jako warsztat. Komisja zapoznała się z treścią umowy zwartej z pracownikiem Spółdzielni a Kierownika Działu Eksploatacyjnego wyraził zgodę na przeprowadzenie kontroli.

Prezes Spółdzielni: Pracownik zwrócił się do nas z prośbą o możliwość korzystania z pomieszczenia po godzinach pracy. Zarząd wyraził zgodę zawierając z pracownikiem umowę najmu pomieszczenia. Pojechałem na miejsce następnego dnia po kontroli dokonanej przez Komisję Rewizyjną. Wydałem polecenie, aby do 15 kwietnia wszystkie pomieszczenia administracji Osiedla Wrzeszcz zostały sprzątnięte.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajęła się analizą wykonania planu remontów za 2015 rok.

Przewodniczący Komisji Statutowej poinformował zebranych, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się pracami nad stworzeniem ostatecznej wersji Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM.

