

INFORMACJA

Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ Z 24.03.2015r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 24 lutego 2015 roku.
4. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 24 lutego 2015 roku.
5. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
6. Rozpatrzenie wniosków Zarządu dotyczących:
 - wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni na podstawie § 26 ust. 2 pkt 2 Statutu Spółdzielni,
 - podjęcia uchwał dotyczących wyrażenia zgody na wszczęcie egzekucji z nieruchomości w drodze licytacji.

Dyskusja i podjęcie uchwał.

7. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
8. Zatwierdzenie w oparciu o § 1 Regulaminu ogłaszania i przeprowadzenia ustnego przetargu ograniczonego na nabycie lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach LWSM „Wrzeszcz”, ceny wywoławczej i wysokości wadium lokalu nr 35 usytuowanego przy ul. Reymonta 34 – dyskusja i podjęcie uchwały.
9. Pierwsze czytanie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przygotowywanego na Walne Zgromadzenie.
10. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
11. Sprawy wniesione.
12. Zamknięcie posiedzenia.

Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zapraszam Zarząd Spółdzielni.

ROZPATRZENIE WNIOSKÓW ZARZĄDU DOTYCZĄCYCH:

- WYKREŚLENIA Z REJESTRU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NA PODSTAWIE § 26 UST. 2 PKT 2 STATUTU SPÓŁDZIELNI,
- PODJĘCIA UCHWAŁ DOTYCZĄCYCH WYRAŻENIA ZGODY NA WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W DRODZE LICYTACJI.

DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁ.

*Omawiane sprawy referowała specjalista ds. członkowsko – mieszkaniowych
Pani Krystyna Ebertowska.*

Na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej zaproszonych zostało 12 osób niewywiązujących się ze zobowiązań wobec Spółdzielni.

UCHWAŁA NR 5/15

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 24 marca 2015 roku

w sprawie: wszczęcia egzekucji z nieruchomości lokalowej w drodze licytacji

Działając w oparciu o art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

W związku z wielomiesięcznymi zaległościami w opłatach za lokal mieszkalny, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Rada Nadzorcza postanawia wyrazić zgodę na wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu mieszkalnego, w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości.

1. Zaległość w opłatach na dzień 28.02.2015 r. wynosi **26.670,61 zł.**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 15 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

UCHWAŁA NR 6/15

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”
w Gdańsku z dnia 24 marca 2015 roku

w sprawie: wszczęcia egzekucji z nieruchomości lokalowej, w drodze licytacji

Działając w oparciu o art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada
Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

2. W związku z wielomiesięcznymi zaległościami w opłatach za lokal mieszkalny do którego przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu, Rada Nadzorcza postanawia wyrazić zgodę na wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu mieszkalnego, w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości.

3. Zaległość w opłatach na dzień 28.02.2015 r. wynosi **6.233,95 zł.**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

UCHWAŁA NR 7/15

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”
w Gdańsku z dnia 24 marca 2015 roku

w sprawie: wszczęcia egzekucji z nieruchomości lokalowej, w drodze licytacji

Działając w oparciu o art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada
Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

4. W związku z wielomiesięcznymi zaległościami w opłatach za lokal mieszkalny do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Rada Nadzorcza postanawia wyrazić zgodę na wszczęcie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu mieszkalnego, w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości.

5. Zaległość w opłatach na dzień 28.02.2015 r. wynosi **7.479,31 zł.**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Pozostałe osoby spłaciły swoje zadłużenie bądź też złożyły zobowiązania do jego spłaty.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni informował zebranych, że odbyły się kolejne i ostatnie w tym roku przetargi na zlecenie wykonania robót remontowych w Spółdzielni. Wykonawcom zlecono także wykonanie drobnych robót. **Prezes** informował także, że trwa badanie bilansu Spółdzielni za 2014 rok. Raport Biegłego Rewidenta w tej sprawie ma być przygotowany do 31 marca br. **Prezes** wypowiadał się także na temat ankiety przeprowadzonej w budynku przy ul. Grunwaldzka 92/98 dotyczącej ochrony tego budynku. **Prezes** wyjaśniał, że jest ona prowadzona w sposób mieszany tzn. zainteresowani wyrażają swoją wolę pisemnie przy udziale ankietera bądź też otrzymują do skrzynek na listy pisma, które po deklarowaniu się są obowiązani wrzucić do specjalnie do tego celu przeznaczonych skrzynek znajdującej się na terenie budynku. Do dnia dzisiejszego 35 osób zadeklarowało chęć posiadania ochrony a 5 osób opowiedziało się na „nie”.

Pan Roman Szarafiński pytał o baner zamieszczony na dyskutowanym budynku a dotyczący prawdopodobnie sprzedaży lokalu znajdującego się na jego ostatniej kondygnacji sprzedanego z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Pytał dlaczego jest on sprzedawany przez obecnych właścicieli, skoro obostrzenia dotyczące tego lokalu miały do tego nie dopuszczać.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przypominała, że zastrzeżenie dotyczyło tylko tego, że nabywcy przez okres 5 lat nie mogą przekształcić lokalu ponownie na lokal użytkowy.

Prezes Spółdzielni wyjaśniał, że obecni nabywcy poinformowali Zarząd Spółdzielni, że nie mogą dojść do porozumienia między sobą co do odpowiedniego zadysponowania lokalem.

Pan Włodzimierz Pietrzak pytał czy dyskutowany lokal został już przekształcony z użytkowego na lokal mieszkalny.

Pani Halina Człapińska chciała wiedzieć, czy jeżeli będzie to ponownie lokal użytkowy, nałożone zostaną na Spółdzielnię koszty, których chciała ona uniknąć, tj. koszty ppoż. związane z usytuowaniem w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego.

Pan Włodzimierz Pietrzak był zdania, że Spółdzielnia nie może i nie powinna ponosić żadnych kosztów związanych z ewentualnym przystosowaniem lokalu do celów użytkowych. Koszty remontu lokalu i budynku powinien ponieść nabywca.

Pan Roman Szarafiński pytał czy Spółdzielnia jest zabezpieczona na taką okoliczność.

Prezes Spółdzielni wyjaśniał, że nabywcy został sprzedany lokal użytkowy wraz z projektem przekształcenia go na lokal mieszkalny oraz nabywca zadeklarował, że przez pięć lat nie przekształci go na powrót w lokal użytkowy. **Prezes** nie był w stanie przewidzieć jak to będzie wyglądało, jeżeli nabywca sprzeda lokal przed upływem pięciu lat.

Pan Michał Kęprowski stwierdzał, że jeżeli lokal został już przekształcony na lokal mieszkalny, ponowne przekształcenie go w lokal użytkowy może być utrudnione ze względu na specyfikę budynku. Jeżeli zaś chodzi o ewentualne dochodzenie przez Spółdzielnię odszkodowania, może ono dotyczyć tylko stron umowy tj. Spółdzielni i nabywcy. Nie można zabronić nabywcy dalszego obrotu lokalem.

Pan Włodzimierz Pietrzak chciał, aby Zarząd sprawdził i przedstawił informację dotyczącą tego, czy został już zmieniony sposób użytkowania diskutowanego lokalu z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny oraz czy istnieje możliwość domagania się odszkodowania w sytuacji, kiedy lokal zostanie sprzedany przez obecnych właścicieli jako lokal użytkowy.

Prezes Spółdzielni uważał, że prawdopodobnie lokal nie jest przekształcony z użytkowego na mieszkalny. Został on sprzedany nabywcom w stanie nienaruszonym wraz z projektem przebudowy. Dopiero po zrealizowaniu projektu lokal może zostać przekształcony a z wiedzy Spółdzielni wynika, że w lokalu nie odbył się żaden remont.

Pan Włodzimierz Pietrzak był zdania, że inaczej sprzedaje się lokal użytkowy a inaczej mieszkalny. Pytał czy nie należy w tej sytuacji domniemywać, że ktoś chciał tanio kupić lokal użytkowy.

Pan Roman Szarafiński informował, że w ramach prac nad odpowiedzią na pismo Komisja Statutowa powzięła informację na temat tego, że w budynku Grunwaldzka 92/98 prowadzony jest hostel. Informację taką przekazał pracownik Spółdzielni.

Pan Roman Szarafiński chciał wiedzieć ile w budynku Grunwaldzka 92/98 znajduje się lokali wykorzystywanych do innych celów, niż mieszkaniowe. Wnioskował o udzielenie informacji, jak rozliczane są koszty w tych mieszkaniach, w szczególności ile zgłoszono w tych nich osób do zamieszkania. **Pan Szarafiński** pytał także o temat chodnika dla „szeregowców” usytuowanych przy tzw. „Czterobloku”.

Prezes Spółdzielni wyjaśniał, że inwestycja związana z budową chodnika dla „szeregowców” musiałaby przejść przez działkę należącą do Spółdzielni. Na taką sytuację muszą wyrazić zgodę wszyscy współwłaściciele, gdyż działka należy do terenu pod budynkiem. Większość współwłaścicieli nie wyraża zgody.

Następnie dyskutowano na temat drogi prowadzącej do kościoła przebiegającej obecnie pod nasypem przygotowanym pod kolej metropolitalną. Spółdzielnia jako strona zaprotestowała przy dokonywaniu odbioru robót, ponieważ zostało źle wykonane odwodnienie.

Pan Włodzimierz Pietrzak zwracał uwagę na to, że brak jest działań ze strony Spółdzielni, np. takich, jak działania w kwestii pozyskania od Miasta środków na remonty ulic w ramach programu o dofinansowaniu takich remontów.

Członkowie Rady Nadzorczej informowali także, że w planowana jest likwidacja autobusów 183 i 283.

Ustalono, że na posiedzenie Rady Nadzorczej mające odbyć się w maju br. zaproszeni zostaną radni z Rady Miasta.

Dyskutowano na temat nagród jubileuszowych przyznawanych pracownikom Spółdzielni za ich pracę.

Pan Włodzimierz Pietrzak proponował, aby Informacja z prac Zarządu była publikowana i rozsyłana do członków Rady Nadzorczej drogą mailową przed posiedzeniem, aby mogli się oni z nią zapoznać oraz przedstawić Zarządowi z wyprzedzeniem swoje pytania, by ten mógł się przygotować do udzielenia odpowiedzi.

ZATWIERDZENIE W OPARCIU O § 1 REGULAMINU OGŁASZANIA I PRZEPROWADZENIA USTNEGO PRZETARGU OGRANICZONEGO NA NABYCIE LOKALU W CELU USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W ZASOBACH LWSM „WRZESZCZ”, CENY WYWOŁAWCZEJ I WYSOKOŚCI WADIUM LOKALU NR 35 USYTUOWANEGO PRZY UL. REYMONTA 34 – DISKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY.

UCHWAŁA NR 8/15

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 24 marca 2015 roku

w sprawie: zatwierdzenia ceny wywoławczej i wysokości wadium

Działając w oparciu o § 1 Regulaminu ogłoszenia i przeprowadzania ustnego przetargu ograniczonego na nabycie lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Dla lokalu mieszkalnego nr 35 o powierzchni użytkowej 53,20 m² usytuowanego w budynku przy ul. Reymonta 34 położonego na V piętrze, składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju - ustala się, w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego - cenę wywoławczą w wysokości **207.488 zł.** oraz wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej - **20.749 zł.**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 15 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

PIERWSZE CZYTANIE SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ PRZYGOTOWYWANEGO NA WALNE ZGROMADZENIE.

Sekretarz Rady Nadzorczej przedstawił zebrany projekt Sprawozdania Rady przygotowywanego na Walne Zgromadzenie.

Pani Grażyna Nowak sugerowała, aby w sprawozdaniu znalazły się szczegółowe informacje na temat korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej tj. ile było pism i czego one dotyczyły.

Pan Roman Szarafiński był zdania, że skargom kierowanym do Rady Nadzorczej powinien być poświęcony osobny punkt w Sprawozdaniu. Uważał ponadto, że w Sprawozdaniu nie zawarto zapisów § 100 ust. 1 pkt 6 tj. że do kompetencji Rady Nadzorczej należy m. in. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań, w tym finansowych.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej wyjaśniała, że wyniki kontroli zawierać będzie część sprawozdania dotycząca prac Komisji Rewizyjnej.

Pan Szarafiński przypominał zebranych o tym, że gdyby nie upomniał dziś **Pana Prezesa**, ten nie udzielił by odpowiedzi na pytanie zadane na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej. Odpowiedź miała być przygotowana i przedstawiona w dniu dzisiejszym.

Pani Halina Człapińska nawiązywała do poruszanego już na posiedzeniach Rady Nadzorczej tematu dotyczącego przygotowania nowych zakresów obowiązków dla członków Zarządu Spółdzielni. Uważała także, że należy wyraźnie zapisać w uchwale dotyczącej wynagrodzeń członków Zarządu, że Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy ich nie dotyczy.

Przewodniczący Komisji Statutowej był zdania, że w tej sprawie Rada Nadzorcza powinna zasięgnąć opinii Radcy Prawnego Spółdzielni.

INFORMACJA Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała zebranych, że w okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła posiedzenie, na którym analizowała karty pojazdu dotyczące pracy kierowcy zatrudnionego w Spółdzielni. Komisja ds. restrukturyzacji postanowiła zająć się tym tematem.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował zebranych, że Komisja na swoim posiedzeniu spotkała się z członkiem Spółdzielni, który proponował wprowadzenie nowego systemu rozliczania zużycia ciepłej wody w budynku Górska 11. Deklarował przygotowanie projektu uzgodnionego z pozostałymi mieszkańcami budynku oraz z GPEC. Komisja Techniczna poruszała też sprawę przejścia prowadzącego do kościoła pod nowym nasypem kolejowym.

Przewodniczący Komisji Statutowej informował, że Komisja na swoim posiedzeniu w dniu 17 marca zajęła się sprawą udzielenia odpowiedzi na pismo - skargę. Informował, że Komisja wnosi do **Komisji Rewizyjnej** aby przeanalizowała wpływy i wydatki dotyczące budynku Grunwaldzka 92/98. Komisja ponadto wnosi o zgodę na wgląd do aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży lokalu użytkowego „Olimp” przeznaczonego na cele mieszkaniowe w budynku Grunwaldzka 92/98.

Pani Halina Człapińska pytała, czy Spółdzielnia posiada pisma mieszkańców domagających się ochrony dyskutowanego obiektu.

Przewodniczący Komisji Statutowej stwierdzał, że Zarząd podjął decyzję o zapewnieniu ochrony obiektu. Natomiast Rada Nadzorcza podjęła decyzję dotyczącą kosztów utrzymania obiektu. Pytał czy Rada Nadzorcza uważa za zasadne wprowadzenie do Regulaminu porządku domowego wymogu uzyskania zgody odpowiedniej większości mieszkańców w celu zapewnienia ochrony obiektów.

Pan Roman Szarafiński stwierdzał, że nie może tak być, aby ktoś narzucał mieszkańcom znaczne koszty.

Przewodniczący Komisji Statutowej proponował, aby trwająca obecnie w budynku ankieta została zakończona z dniem 30 kwietnia br.

Pan Roman Szarafiński składał wniosek w sprawie dokonania zmian w Regulaminie porządku domowego. Zmiany miały dotyczyć tematu ochrony obiektu, aby mieszkańcy mogli decydować czy chcą ochrony czy też nie.

Wynik głosowania wniosku: 6 głosów „za”, 7 głosów przeciw.

Wniosek nie został przyjęty.

Przewodnicząca Komisji ds. restrukturyzacji Spółdzielni przedstawiła zebrany wyniki prac Komisji.

Termin kolejnego posiedzenia Komisji ustalono na dzień 16 marca 2015r. na godz.14.00, na które postanowiono zaprosić Kierownika Działu Technicznego oraz przedstawiciela Komisji Technicznej Rady Nadzorczej.

Na podstawie dotychczas przeprowadzonej analizy Komisja stwierdza archaiczną strukturę organizacyjną i archaiczny system zarządzania oraz powielanie się kompetencji między Działem Technicznym a Działem Eksploatacji.

Komisja **prosi** również o przygotowanie na najbliższe posiedzenie, zestawienia elementów małej architektury typu : ławki , piaskownice ,place zabaw itp.

Komisja wnosi do Rady Nadzorczej:

o pilne przygotowanie projektu zakresów obowiązków dla członków Zarządu .

Termin kolejnego posiedzenia ustalono na dzień 13 kwietnia 2015 roku na godz. 14.00.

SPRAWY WNIESIONE

Pani Barbara Kurzawa pytała czy pracownicy Firmy Kom – Bis powinni wyrzucać zebrane przez siebie odpady do śmietnika przeznaczonego dla mieszkańców danej posesji.

Prezes Spółdzielni odpowiadał, że nie powinni tego robić i obiecywał interwencję w tej sprawie.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapoznała zebranych z treścią pisma złożonego do Rady Nadzorczej. Dotyczyło ono tematu ochrony obiektu.

Pismo skierowano do rozpatrzenia przez Komisję Statutową.