

INFORMACJA

Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ Z 26.02.2013r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Rozpatrzenie wniosku Zarządu dotyczącego wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni na podstawie §§ 25 ust. 1 pkt 2 i 26 ust. 2 pkt 2 Statutu Spółdzielni.
4. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 29 stycznia 2013 roku.
5. Przyjęcie Informacji z posiedzenia Rady Nadzorczej z 29 stycznia 2013 roku do zamieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej odbytego 12 lutego 2013 roku.
7. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
8. Zatwierdzenie, w oparciu o § 1 Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania ustnego przetargu ograniczonego na nabycie lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasobach LWSM „Wrzeszcz”, ceny wywoławczej i wysokości wadium lokalu nr 1 usytuowanego przy ul. Leśna Góra 29 - dyskusja i podjęcie uchwały.
9. Dyskusja na temat mieszkań wynajmowanych pracownikom Spółdzielni.
10. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Dyskusja na temat „Zasad naliczania odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat za używanie lokali mieszkalnych”.
12. Przyjęcie założeń do sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przygotowywanego na Walne Zgromadzenie.
13. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
14. Sprawy wniesione.
15. Zamknięcie posiedzenia.

**ROZPATRZENIE WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZYĄCEGO WYKREŚLENIA
Z REJESTRU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NA PODSTAWIE §§ 25 UST. 1 PKT 2 I
26 UST. 2 PKT 2 STATUTU SPÓŁDZIELNI.**

Na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej zaproszono członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do ww. lokalu., który zalega z zapłatą należności za lokal a kwota zadłużenia przekracza równowartość 29 okresów płatności. Zarząd Spółdzielni, po przeanalizowaniu sytuacji członka, wstępnie zaproponował dobrowolne przekazanie lokalu Spółdzielni celem wynajęcia mu go w zamian za przeksięgowanie kwoty wkładu mieszkaniowego na poczet zadłużenia oraz bieżących opłat. W tej sytuacji niezbędne będzie podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały o wygaśnięciu prawa do dyskutowanego lokalu.

Wobec powyższego uzgodniono, że Rada Nadzorcza podejmie uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu a członek w terminie do 14 kwietnia zgłosi się do Spółdzielni celem podpisania umowy najmu i załatwienia wszelkich innych związanych z tym formalności, lub też ureguluje swoje zobowiązania wobec Spółdzielni i zwróci się do Rady Nadzorczej z prośbą o uchylenie uchwały podjętej w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

Przystąpiono więc do podjęcia uchwały:

UCHWAŁA NR 6/13

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”
w Gdańsku z dnia 26 lutego 2013 roku

w sprawie: wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

Działając w oparciu § 25 ust. 1 pkt 2 oraz § 25 ust 3 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza postanawia podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu należącego do członka Spółdzielni, który w zwłoce z uiszczaniem opłat za lokal mieszkalny. Kwota zaległości wynosi 12.815,81 zł wg. stanu na dzień 31 stycznia 2013 roku + odsetki co stanowi równowartość 29 okresów płatności.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE:

Zaległość podstawowa wg stanu na dzień 31 stycznia 2013r. wynosi 12.815,81 zł co stanowi równowartość 29 opłat miesięcznych za używanie lokalu mieszkalnego.

Członek Spółdzielni nie przedstawił żadnych realnych propozycji dotyczących likwidacji zadłużenia wobec Spółdzielni.

Są to przesłanki uprawniające do podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza postanowiła tak, jak na wstępie.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

Na tym zakończono dyskusję na powyższy temat.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni informował, że Biegły Rewident wybrany przez Radę Nadzorczą do badania bilansu Spółdzielni za rok 2012 kończy już swoje prace i będzie mógł przedstawić wyniki badania Radzie Nadzorczej na jej posiedzeniu w marcu br. **Prezes Spółdzielni** poruszał też głośny ostatnio temat realizacji tzw. „ustawy śmieciowej” przez Miasto Gdańsk. Informował, że w najbliższy czwartek 28 lutego br. Rada Miasta Gdańska podejmie w tej sprawie wiążące uchwały. **Prezes** przedstawił zebrany list otwarty wystosowany przez gdańskie spółdzielnie mieszkaniowe w sprawie wysokości opłat za odbiór i utylizację odpadów komunalnych od gospodarstw domowych Gdańsku.

Pani Grażyna Nowak pytała ile czasu musi upłynąć od remontu klatki schodowej, żeby można było oczekiwać zawieszenia tablicy informacyjnej z nazwiskami mieszkańców bądź numerami mieszkań.

Z – ca Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych informował, że administratorka osiedla otrzymała już polecenie służbowe w sprawie zawieszenia tablicy. Nie zostało ono jeszcze wykonane, ponieważ przebywała na urlopie. Obecnie tablica zostanie zawieszona w jak najkrótszym możliwym terminie.

Pani Grażyna Nowak przypominała także o deklaracji **Z – cy Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych** do wyłożenia kaflami kilku schodków do piwnicy w jej budynku.

Pani Halina Człapińska prosiła, żeby uaktywnić działania dotyczące drogi osiedlowej przy budynkach Słowackiego. Dzięki działaniom **Pani Człapińskiej** udało się sporządzić rysunek „drogi, której nie ma”. **Pani Człapińska** nosi się obecnie z zamiarem zamieszczenia w internecie ww. rysunku. Przypominała, że miało miejsce zobowiązanie Miasta do łatania drogi, jednak nie jest ona remontowana a dziury są coraz większe.

Z – ca Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych informował, że w tej sprawie zostało wystosowane pismo do Zarządu Dróg i Zieleni. Miał nadzieję, że tym razem będzie możliwa realizacja postulatów mieszkańców.

Pan Adam Jarema poruszał sprawę nadzoru nad remontami przeprowadzanymi w mieszkaniach. Mówił, że nowy właściciel z reguły zaczyna od przeprowadzenia generalnego remontu. Pytał czy jest to kontrolowane przez Spółdzielnię w kontekście sprawdzania czy remont taki nie narusza substancji budynku. Wyjaśniał, że w jego budynku przeprowadzany jest kapitalny remont mieszkania i jest on zaniepokojony tym, czy dokonywany on jest zgodnie ze sztuką budowlaną.

Z – ca Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych wyjaśniał, że kontrola nad remontami przeprowadzanymi w mieszkaniach jest obecnie o tyle utrudniona, że Spółdzielnia nie zawsze posiada informacje o przeprowadzonym remoncie lub też o zmianie właściciela lokalu. **Z – ca Prezesa** informował także, że o przypadku poruszonym przez **Pana Adama Jareme** jest już poinformowany inspektor nadzoru Osiedla Niedźwiednik.

Pan Robert Skoblik pytał, czy Spółdzielnia wydała zgodę na okablowanie budynku Górska 67 przez firmę dostarczającą Internet.

Z – ca Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych informował, że takiej zgody nie było.

ZATWIERDZENIE, W OPARCIU O § 1 REGULAMINU OGŁASZANIA I PRZEPROWADZANIA USTNEGO PRZETARGU OGRANICZONEGO NA NABYCIE LOKALU W CELU USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W ZASOBACH LWSM „WRZESZCZ”, CENY WYWOŁAWCZEJ I WYSOKOŚCI WADIUM LOKALU NR 1 USYTUOWANEGO PRZY UL. LEŚNA GÓRA 29 - DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY.

Po przeprowadzeniu krótkiej dyskusji stwierdzono, że ogłoszenie o przetargu na lokal mieszkalny przekazany Spółdzielni ukaże się na tablicach ogłoszeń w zasobach Spółdzielni, na jej stronie internetowej, w Dzienniku Bałtyckim a także w Internecie, wśród poczytnych ogłoszeń, o ile nie będzie się to wiązało z dużymi kosztami.

Następnie przystąpiono do podjęcia uchwały:

UCHWAŁA NR 7/13

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 26 lutego 2013 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 1 o powierzchni użytkowej 36,70m² usytuowanego w budynku przy ul. Leśna Góra 29 położonego na parterze, składającego się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju - ustala się, w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego - cenę wywoławczą w wysokości **164.500 zł.** oraz wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej - **16.450 zł.**

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 1 osoba

Na tym zakończono dyskusję.

DYSKUSJA NA TEMAT MIESZKAŃ WYNAJMOWANYCH PRACOWNIKOM SPÓŁDZIELNI.

Zarząd Spółdzielni, przedstawiając sytuację mieszkań wynajętych w oparciu o umowy najmu, informował, że jest to 7 mieszkań. 4 z nich wynajmowane są pracownikom, dwa zajmują byli członkowie, którzy przekazali je Spółdzielni w zamian za przesięgowanie na poczet ich długów i przyszłych opłat, wkładów mieszkaniowych. Jedno z mieszkań zajmowane jest przez osobę, która zamieszkiwała w nim wraz z babcią członkiem Spółdzielni z lokatorskim prawem do lokalu. Po śmierci babci o majątek w postaci wkładu mieszkaniowego upomnieli się synowie (w tym ojciec osoby zamieszkującej raz z babcią w lokalu). Wobec powyższego Spółdzielnia zaproponowała umowę najmu na czas określony 3 lat z możliwością przedłużania.

Rada Nadzorcza przedyskutowała temat mieszkań zajmowanych przez pracowników. Było wiele propozycji rozwiązania problemu. Zarząd Spółdzielni przygotowuje materiały do dalszej dyskusji.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE USTALENIA ZASAD ZALICZANIA CZŁONKÓW DO POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA.

Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, że Rada Nadzorcza, zgodnie z zapisami Statutu, ma obowiązek corocznie ustalać zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Przypominał, że w latach, w których nie dokonuje się wyboru członków Rady Nadzorczej, nie należy zmieniać zasad podziału członków.

Wobec powyższego przystąpiono do podjęcia uchwały:

UCHWAŁA NR 8/13

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 26 lutego 2013 roku

w sprawie: uchwalenia zasad zaliczania członków do części Walnego Zgromadzenia i do Grup Członkowskich na rok 2013

Działając w oparciu o § 98 ust. 5 oraz § 100 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni oraz w oparciu o § 3 ust. 1 Regulaminu Zebrań Grup Członkowskich LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała następujące zasady zaliczania członków do części Walnego Zgromadzenia i do Grup Członkowskich na rok 2013:

1. Dokonać podziału członków LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku na 6 części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia stanowią jednocześnie jedną Grupę Członkowską.
3. Nieruchomości zaliczone do jednej części Walnego Zgromadzenia oraz jednej Grupy Członkowskiej nie muszą sąsiadować ze sobą.

4. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia i różnych Grup Członkowskich.
5. Zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i Grup Członkowskich dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 15 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

DYSKUSJA NA TEMAT „ZASAD NALICZANIA ODSETEK OD NIETERMINOWO WNOSZONYCH OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH”.

Przewodniczący Komisji Statutowej przedstawił zebrany przygotowane przez **Z–cę Prezesa ds. finansowo – ekonomicznych** oraz przez Komisję Statutową Zasady naliczania odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat za używanie lokali mieszkalnych.

Do powyższego dokumentu naniesiono poprawki i przygotowano projekt Zasad do przedłożenia na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej celem zatwierdzenia.

PRZYJĘCIE ZAŁOŻEŃ DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ PRZYGOTOWYWANEGO NA WALNE ZGROMADZENIE.

Sekretarz Rady Nadzorczej przedstawił zebranych założenia do Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przygotowywanego na Walne Zgromadzenie.

- statystyka
- frekwencja
- czym zajmowały się komisje
- informacja o egzekwowaniu zadłużeń
- korespondencja
- informacja o stawkach opłat
- informacja o lustracji
- informacja o badaniu bilansu

Członkowie Rady Nadzorczej przedstawili także swoje sugestie i propozycje.

W oparciu o powyższe zostanie przygotowany na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej projekt Sprawozdania z działalności Rady przygotowywanego na Walne Zgromadzenie.

INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja zajmowała się tematyką związaną z funkcjonowaniem pogotowia lokatorskiego. Umowa z firmą świadcząca usługi zakresie pogotowia lokatorskiego została podpisana w 2010 roku. Komisja nie miała uwag, co do treści umowy. Komisja analizowała sprawozdanie z sześciomiesięcznej działalności firmy. Stwierdzono, że opisy awarii są niewystarczające. We wszystkich miesiącach mają miejsce naprawy bezpieczników.

Pani Halina Człapińska chciała, aby pogotowie lokatorskie działało zgodnie z umową, aby były adnotacje dot. tego:

- kto zgłasza

- zużytych materiałów
- podpis lokatora poświadczający, że usługa została wykonana.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej informowała że Komisja w okresie sprawozdawczym spotkała się 11 lutego. Analizowała sytuację zadłużonego członka zaproszonego na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej.

Komisja dyskutowała także o tym, co z zakresu jej pracy należałoby ująć w sprawozdaniu na Walne Zgromadzenie. Komisja analizowała też materiały dotyczące rejonów gospodarzy domów.

Przewodniczący Komisji Statutowej poinformował, że Komisja spotkała się 18 lutego. Przygotowywała na swoim posiedzeniu projekt „Zasad naliczania odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat.” Komisja pracowała także nad „Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty” Na 11 marca planowane jest kolejne posiedzenie Komisji przy współudziale **Z – cy Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych**. Posiedzenie poświęcone będzie „Regulaminowi tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty”.

SPRAWY WNIESIONE.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że do Rady Nadzorczej wpłynęły następujące pisma:

- Członek Spółdzielni pisał w sprawie dotyczącej identyfikatorów.

Pismo skierowano do Komisji Statutowej celem przygotowania odpowiedzi.

- Mieszkańcy budynku Batorego 39 D złożyli na ręce **Przewodniczącego Rady Nadzorczej** pisemne podziękowania za ujęcie w Planie remontów 2013 malowania ich klatki schodowej.

- Członek Spółdzielni przekazywała do wiadomości Rady Nadzorczej pismo kierowane do Zarządu w sprawie docieplenia stropów piwnicznych i usunięcia usterki związanej z przemarzaniem ściany.
- Członek Spółdzielni przekazywał do wiadomości Rady Nadzorczej pismo kierowane do Zarządu w sprawie niesłusznie naliczonej opłaty za UPC.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych zwracał się z prośbą o rozważenie możliwości wprowadzenia zmian do „Regulaminu napraw wewnątrz lokali”. Proponował, aby Spółdzielnia miała w swoich obowiązkach wykonanie i naprawę odcinka instalacji elektrycznej od licznika do zabezpieczenia w mieszkaniu. Propozycja ta była spowodowana spostrzeżeniami z ostatnich remontów klatek schodowych.

Pan Maciej Turski po spotkaniu z członkiem Spółdzielni zam. na ul. Białej 3, przedstawiał poruszone przez niego problemy:

- rozliczenie energii elektrycznej - niedopłata;
- brak harmonogramu sprzątnięcia klatek schodowych;
- brak aktualnego spisu lokatorów;
- brak odpowiedzi na pisma;
- usunięcie zbędnych masztów antenowych z dachu;
- ogrzewanie -ciężki rozruch co przełożyło się na braki w dostawie CO.
- naprawa drzwi wejściowych – Komisja Techniczna po oględzinach drzwi zdecydowała, że nie kwalifikują się one do wymiany.
- budynki Biała 3 i 6 proszą o przygotowanie bilansu kosztów i strat obu budynków.

Pan Marian Kurasik pytał o rozliczenie prądu w jego budynku oraz o to, czy przy remoncie klatki schodowej został rozliczony pobór prądu.