

**INFORMCJA**  
**Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY**  
**NADZORCZEJ Z 27.04.2021r.**

Posiedzenie Rady Nadzorczej odbywało się w formie zdalnej.

W oparciu o § 100 ust. 6 Statutu Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz" w Gdańsku zwołano na dzień 23.03.2021r. na godz. 17<sup>15</sup> posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej, które odbywało się zdalnie.

## **PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:**

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
4. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 23 marca 2021 roku.
5. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 23 marca 2021 roku.
6. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
7. Sprawozdanie Zarządu LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku z realizacji działań windykacyjnych w 2020 roku.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.
9. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.
10. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”
11. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Komisji Statutowej Rady Nadzorczej LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.
12. Dyskusja na temat Zasad rozliczenia opłat z tytułu zużycia wody w LWSM „WRZESZCZ”.
13. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
14. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
15. Sprawy wniesione.

## **INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.**

**Prezes Spółdzielni** informowała, że w dniu dzisiejszym odbyło się spotkanie Zarządu Spółdzielni z przedstawicielami Urzędu Miejskiego oraz Firmy Wody Polskie dotyczące zagospodarowania terenu wokół oczka wodnego usytuowanego w lesie przy ul. Góralskiej na wysokości pętli autobusowej. Na spotkaniu dyskutowano również o realizacji kolejnego projektu obywatelskiego tj. renowacji placu zabaw dla dzieci na ul. Góralskiej, na wysokości IV tarasu. Planowane jest połączenie dyskusji oraz realizacji obu tematów, przy czym procedura w sprawie realizacji projektu obywatelskiego dotyczącego placu zabaw będzie dużo krótsza. Spółdzielnia powinna jedynie użyczyć terenu i taka decyzja musi być podjęta przez Radę Nadzorczą w formie uchwały i nie jest w tym wypadku wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia. **Pani Prezes** informowała także, że realizowana jest procedura przekształcania parkingu strzeżonego na osiedlu Niedźwiednik przy pętli autobusowej, w parking społeczny. Informowała także o trwających w Spółdzielni przetargach na roboty remontowe. Do realizowanego obecnie przetargu na remont balkonów w budynku Leśna Góra 23 przystąpiła tylko jedna firma.

**Pan Rafał Kroemer** pytał, czy znany jest już jakiś rząd wielkości, jeżeli chodzi o opłaty za parking na osiedlu Niedźwiednik. Nawiązywał do zasad, jakie obowiązują na istniejącym już parkingu społecznym na osiedlu „Czteroblok”. **Pan xxxxxx** będący mieszkańcem osiedla, zajmujący się tam sprawami organizacyjnymi w zamian nieodpłatnie zajmuje jedynie stanowisko parkingowe. W wypadku obecnie organizowanego parkingu mówi się o odpłatności dla **pana xxxxxxxx**, który będzie pełnił podobną funkcję na nowo organizowanym parkingu.

**Z-ca Prezesa** informował, że z rozmów z zainteresowanymi mieszkańcami osiedla Niedźwiednik wynikało, że jest to jedyne wyjście z sytuacji, ponieważ nikt nie podejmie się sprawowania opieki nad parkingiem za darmo. Ponadto w ramach organizacji przedsięwzięcia trzeba także rozwiązać problem np. odśnieżania terenu wzdłuż parkingu. Firma LIRECO zajmująca się w Spółdzielni sprzątaniami terenów zewnętrznych zażyczyła sobie z tego tytułu kwoty 2,5 tys. zł miesięcznie. Zarząd nie wyraża na to zgody, więc prawdopodobnie będą to jedynie doraźne zlecenia.

**Pani Katarzyna Gulczyńska** pytała o organizację montażu szlabanu na Zadaniu IV. Szlaban ma zostać zamontowany, aby można było zapobiec notorycznemu zaśmiecaniu terenu wokół altan śmietnikowych posadowionych przy budynkach Zadania IV. Uważała, że należy go zamontować jak najbliżej altan.

**Z-ca Prezesa** informował, że szlaban postawiony zbyt blisko altan śmietnikowych nie spełni swojego zadania.

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LWSM „WRZESZCZ” W GDAŃSKU Z REALIZACJI DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH W 2020 ROKU.**

**Pani Prezes** przedstawiła zebranym sprawozdanie Zarządu z realizacji działań windykacyjnych w okresie od 1.01.2020 r. do 31.12.2020 r.:

### **I. Lokale mieszkalne**

W ciągu całego 2020 roku przeanalizowano szczegółowo zaległości 219 osób, posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy, na łączną kwotę 486.763,17 zł. W trakcie przygotowań poszczególnych spraw do Kancelarii Prawnej zostały dokonane spłaty całkowite lub częściowe w 207 sprawach na ogólną wartość 477.185,83 zł, co stanowi ok. 98% wartości rozpatrywanych spraw.

Do Kancelarii Prawnej i do sądu skierowano 5 spraw na kwotę 38.707,91 zł.

Ogółem w 2020 roku zostało wydanych 5 nakazów zapłaty należności za nie terminowe regulowanie opłat na ogólną kwotę należności głównej 38.537,62 zł oraz koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego na kwotę 8.972,50 zł.

Do 31.12.2020 roku spłacona została 1 należność objęte nakazem na ogólną wartość należności głównej w kwocie 6.228,10 zł, a także koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego. Dokonana spłata stanowi ok. 16% całej wartości należności objętych nakazem zapłaty z 2020 roku.

Wśród zadłużonych powyżej 6 miesięcy znajdują się osoby, które mimo nakazów zapłaty w dalszym ciągu zalegają z opłatami, a ich należności systematycznie rosną na skutek nie płacenia bieżących opłat.

Jest ich ogółem 27, a kwota ich zadłużenia na dzień 31.12.2020 roku wynosi ogółem 409.056,88 zł. Nakazy zapłaty wydane dla tych osób z lat 2015-2020 wynoszą łącznie 219.943,69 zł. Przyrost ich należności w 2020 roku wynosi ogółem 81.711,53 zł, a zadłużenie całej Spółdzielni w części dotyczącej zaległości powyżej 6 miesięcy zwiększyło się o 171.140,59. Zadłużenie tych osób stanowi 75% wartości zadłużenia powyżej 6 miesięcy i 36% wartości ogólnego zadłużenia całej Spółdzielni.

Struktura tych zadłużonych mieszkań przedstawia się następująco:

- 1 mieszkanie lokatorskie ( zadłużenie 12.232,39 zł )
- 8 mieszkań spółdzielczych własnościowych ( zadłużenie 160.916,69 zł)
- 18 mieszkań na odrębną własność ( zadłużenie 235.907,80 zł )

Wobec tych osób podjęte zostały następujące działania:

- nakazy zapłaty ( wobec 19 osób )
- skierowanie do komornika ( wobec 9 osób )
- licytacja z ograniczonego prawa rzeczowego (wobec 2 osób )
- nieuregulowane sprawy spadkowe ( 1 osoba)
- wezwania do zapłaty ( wobec 11 osób)

Dalsze działania w zakresie windykacji trwają na bieżąco.

Wg stanu na 31.12.2020 r. zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiło ogółem **1.143.844,42 zł** co stanowi **6,06 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Z analizy zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży wynika, że nastąpiło zwiększenie ogólnej kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2020 roku w stosunku do 31.12.2019 roku. Zwiększenie zadłużenia wynosi **204.589,55 zł**.

Struktura zwiększenia zadłużenia przedstawia się następująco:

- od 0 do 3 m-cy zwiększenie o 17.956,46 zł
- od 3 do 6 m-cy zwiększenie o 15.492,50 zł
- powyżej 6 m-cy zwiększenie o 171.140,59 zł ( w tym wzrost o 87.711,53 zł dotyczy przyrostu zadłużenia 27 osób z nakazami zapłaty z lat 2015-2020 )

Zwiększeniu uległ wskaźnik zaległości, który na 31.12.2020 r. wynosi **6,06%**, a na koniec 2019 roku wynosił **5,34%**.

Zmniejszyła się ilość osób zadłużonych. Na koniec 2019 roku ilość zadłużonych wynosiła 1245 a na koniec grudnia 2020 roku ilość zadłużonych wynosiła 1231.

**Pani Prezes** informowała, że wzrosło zadłużenie lokali mieszkalnych, jednak ma na to bezpośredni wpływ pandemia. Jest to wzrost o około 200 tys. zł. W wypadku lokali użytkowych również m. miejsce wzrost zadłużenia, w szczególności dotyczy to lokali, w których wysokość zadłużenia jest kwotą większą, niż 6 miesięczny wymiar ich czynszu. W trzech przypadkach najemcy lokali użytkowych nie regulują swoich zobowiązań wobec Spółdzielni mimo wyroków sądowych. W wypadku jednego z nich komornikowi udało się odzyskać część środków, z dwoma pozostałymi mamy problem, ponieważ w czasie pandemii utrudnione jest uzyskiwanie nakazów sądowych.

Wskaźniki zadłużeń nie są jednak mimo wszystko bardzo złe i nie powoduje to zachwiania stabilizacji finansowej Spółdzielni.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** informowała, że temat zadłużeń był analizowany także przez Komisję i parę spraw budzi jej zaniepokojenie. W kwestii zadłużeń dotyczących lokali mieszkalnych ok. 20 osób ma zobowiązania wobec Spółdzielni przekraczające kwotę 10 tys. zł., zdarzają się też zaległości w wysokości nawet 20 tys. zł. Oznacza to, że mieszkańcy nie regulują swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i takich osób jest coraz więcej. Jeżeli chodzi o zadłużenie lokali użytkowych, również sytuacja nie jest dobra i się pogarsza. Komisja zastanawiała się, dlaczego do takiej sytuacji doszło. W wyniku analizy stwierdzono, że znaczna część zaległych wpłat wniesionych przez najemców lokali użytkowych przypadła na

kwiecień. Wobec powyższego Komisja jest zdania, że windykacja nie jest systematyczna i nękażąca.

**Prezes Spółdzielni** wyjaśniała, że wezwania do zapłaty dotyczące lokali użytkowych zazwyczaj wysyłane są po zamknięciu roku obrachunkowego, kiedy mają miejsce rozliczenia mediów i ma to zazwyczaj miejsce w marcu bądź kwietniu. W kwestii windykacji zadłużeń lokali mieszkalnych udało się windykować zaległość w wysokości 40 tys. zł. Mieszkanie obecnie ma nowego właściciela, a osoba, która posiadała je wcześniej, odwoływała się od wszystkich decyzji na wszelkie możliwe sposoby, przedłużając proces windykacji. Kolejne duże zadłużenie dotyczy lokalu usytuowanego na osiedlu Niedźwiednik. Jego właściciel wzywany był kilkakrotnie na posiedzenia Rady Nadzorczej z powodu swoich zadłużeń. Był to pan, który prowadził mały osiedlowy sklepik. Mimo nakazów sądowych nic nie można w niektórych sytuacjach zrobić, jeżeli ktoś ucieka od płatności. Pozostałe wysokie zadłużenia z tytułu zaległości w płatnościach za lokale mieszkalne znajdują się już w gestii komorników, ale nie zawsze są możliwe do ściągnięcia. (np. czynsz za lokal wynosi 400 zł. a komornik przelewa Spółdzielni 200 zł.)

**Z-ca Prezesa** był zdania, że skutecznym instrumentem było zapraszanie osób zadłużonych na posiedzenia Rady Nadzorczej, co obecnie, przez wzgląd na pandemię, nie może mieć miejsca.

**Pan Rafał Kroemer** pytał, co możemy zrobić, aby nie powtarzały się zadłużenia lokali użytkowych większe niż 6-miesięczny wymiar czynszu.

**Przewodniczący Komisji Statutowej** stwierdzał, że z uwagi na pandemię, mamy do czynienia z opóźnieniami w płatnościach czynszu najmu lokali użytkowych na terenie całego kraju.

**Pan Wojciech Borkowski** informował, że np. nowy sklep na osiedlu Niedźwiednik został otwarty i zamknięto go po trzech miesiącach.

**Pan Rafał Kroemer** pytał, czy Spółdzielnię na to stać, żeby generować takie zaległości. Był zdania, że windykacja w Spółdzielni kuleje. Pytał, czy nie byłoby zasadne wynajęcie firmy, która się tym zajmie.

**Prezes Spółdzielni** wyjaśniała, że w kwestii windykacji zadłużeń lokali użytkowych główną przyczyną jest to, że pracownik, w którego kompetencjach jest ww. windykacja, od 3 miesięcy przebywa na zwolnieniu lekarskim po przebytych zawale.

**Z-ca Prezesa** stwierdzał, że na tym stanowisku potrzebna jest osoba, która będzie miała ku temu predyspozycje. Osoba obecnie na nim zatrudniona jest chora i nie można na jej miejsce nikogo zatrudnić.

**Pan Rafał Kroemer** ponownie proponował, aby windykację zlecić firmie zewnętrznej.

**Z-ca Prezesa** informował, że od czasu, zatrudnienia go na stanowisku **Z-cy Prezesa** udało mu się wyjaśnić kilka spraw zadłużeń lokali użytkowych.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** oraz jej członek **pan Rafał Kroemer** byli zdania, że działania Spółdzielni z natury rzeczy są obecnie ograniczone, chociażby z powodu pracy rotacyjnej (co drugi dzień) i w mniejszym zakresie godzin.

**Pani Prezes** wyjaśniała, że praca rotacyjna nie zwalnia z obowiązku bycia mobilnym w dniach, w których pracownik nie przebywa na terenie biura i mimo braku dostępu do oprogramowania, możliwe jest wykonywanie poza siedzibą firmy podstawowych czynności związanych z zakresem obowiązków danego pracownika.

**PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA OBCIĄŻENIE NIERUCHOMOŚCI NIEOGRANICZONĄ W CZASIE SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZESYŁU NA RZECZ GDAŃSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU.**

**Prezes Spółdzielni** informowała zebranych, że **Firma Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej** zwróciła się do Spółdzielni z prośbą o użyczenie terenu pod poprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania. Wobec powyższego przystąpiono



do podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku:

## **UCHWAŁA NR 9/21**

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 27.04.2021 roku.

w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku

Działając w oparciu o przepis art. 46 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 275) oraz § 100 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

### **§ 1.**

1. LWSM „Wrzeszcz” z siedzibą w Gdańsku jest współwłaścicielem, w udziale wynoszącym 110/1000 części, nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 11/3 obszaru 0,1212 ha, położoną w Gdańsku przy ul. Słowackiego nr 36, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00151142/3.
2. Rada Nadzorcza zezwala Zarządowi LWSM „Wrzeszcz” na obciążenie nieruchomości nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.

3. Ustanowienie służebności nastąpi na warunkach i zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
4. Skuteczne ustanowienie służebności może być uzależnione od zgodnych oświadczeń woli pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

### **PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA OBCIĄŻENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIEOGRANICZONĄ W CZASIE SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZESYŁU NA RZECZ GDAŃSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU.**

Prezes Spółdzielni informowała zebranych, że **Firma Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej** zwróciła się do Spółdzielni z prośbą o użyczenie terenu pod poprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania. Wobec powyższego przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku:

## **UCHWAŁA NR 10/21**

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 27.04.2021 roku.

w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku

Działając w oparciu o przepis art. 46 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 275) oraz § 100 ust. 1 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

### § 1.

1. LWSM „Wrzeszcz” z siedzibą w Gdańsku jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę nr 11/4 obszaru 0,3081 ha, położoną w Gdańsku, obręb ewidencyjny 0039, przy ul. Słowackiego, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00034127/6.
2. Rada Nadzorcza zezwala Zarządowi LWSM „Wrzeszcz” na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.
3. Ustanowienie służebności nastąpi na warunkach i zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

**DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZATWIERDZENIA  
REGULAMINU PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW  
W DOMACH LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „WRZESZCZ”**

**Przewodniczący Komisji Statutowej** przedstawił zebrany projekt Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.

Do projektu Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” swoje uwagi wniósł **pan Wojciech Borkowski**.

Uwagi **pana Borkowskiego** zostały odrzucone w drodze głosowania głosami 9 głosów za odrzuceniem uwag, 4 osoby za ich przyjęciem.

Przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”:

## **UCHWAŁA NR 11/21**

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 27.04.2021 roku.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców  
w domach Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Wrzeszcz”

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

## § 1.

Rada Nadzorcza postanawia uchwalić Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Załącznik stanowi jej integralną część.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i z tym samym dniem traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 5/13 z 29 stycznia 2013 roku podjęta w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w domach Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.

W głosowaniu udział brało 13 osób  
Za Uchwałą głosowało 12 osób  
Przeciw Uchwale głosowała 1 osoba

# REGULAMIN

## **PORZĄDKU DOMOWEGO I WSPÓŁŻYCIA MIESZKAŃCÓW W DOMACH LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZESZCZ”**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Postanowienia Regulaminu określają zasady porządku domowego obowiązujące w nieruchomościach zarządzanych przez Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Wrzeszcz” w Gdańsku, dalej zwaną „Spółdzielnia”.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do: członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób, którym przysługuje spółdzielcze prawa do lokali,

najemców lokali mieszkalnych oraz innych osób zamieszkujących w lokalach, znajdujące się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, osób przebywających w tych budynkach, jak również najemców i podnajemców lokali użytkowych, które znajdują się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

3. Obowiązek dbałości o stan techniczny oraz porządek i estetykę budynków i terenów, spoczywa na osobach wymienionych w ust. 2 powyżej, na pracownikach Spółdzielni oraz na osobach działających na zlecenie Spółdzielni.
4. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu zabezpieczenie i ochronę części wspólnych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, mienia spółdzielczego, utrzymanie czystości budynków i ich otoczenia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie mieszkańcom zdrowych, estetycznych i kulturalnych warunków zamieszkania i współżycia.

## **II. Obowiązki Spółdzielni**

### **§ 2.**

Spółdzielnia obowiązana jest do :

1. Utrzymania budynków w stanie odpowiadającym obowiązującym wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi, a w szczególności:
  - a. Dopilnowania, aby usunięto stwierdzone wady i usterki w remontowanych obiektach i ich otoczeniu – zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
  - b. Zapewnienia należytego stanu technicznego i sanitarno-porządkowego budynków i ich otoczenia.
  - c. Zapewnienia należytego oświetlenia klatek schodowych, wejścia do budynku i pomieszczeń wspólnego użytku.
  - d. Zapewnienia mieszkańcom dogodnych dojazdów do domów.

- e. Wyposażenia nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię w odpowiednie pojemniki do składowania odpadków i nieczystości i zapewnienie systematycznego opróżniania tych zbiorników.
- f. Zapewnienia dostarczenia mediów do mieszkań zgodnie z właściwymi przepisami.
- g. Do kontroli przez upoważnionych pracowników Spółdzielni, w obecności lokatora, działania urządzeń i instalacji w poszczególnych mieszkaniach w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa
- h. Do usuwania wszelkich awarii w trybie pilnym nieruchomości wspólnych.
- i. Dokonywania okresowych dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń wspólnych wg potrzeb.

### **III. Obowiązki użytkowników lokali**

#### **§ 3.**

1. Lokal może być używany na cele zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej oraz wykonywanie prac nakładczych bez zgody Zarządu Spółdzielni jest zabronione. Warunkiem uzyskania zgody na wykonywanie działalności gospodarczej jest jej nieuciążliwość dla pozostałych mieszkańców. Ponadto wiąże się z tym wnoszenie dodatkowych opłat eksploatacyjnych ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni cofa zgodę na prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej, jeżeli charakter wykonywanej pracy wskazuje na uciążliwość i szkodliwość dla otoczenia.
4. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu użytkownik zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Administrację Osiedla Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia tej zmiany. W przypadku podania stanu „0” Spółdzielnia nalicza opłaty od 1 osoby.

#### **§ 4.**

1. Użytkownik lokalu przystępujący do remontu ma obowiązek powiadomić Administrację Osiedla o:
  - a. czasie trwania remontu,
  - b. zakresie wykonywanych prac,
  - c. sposobie zabezpieczenia materiałów poremontowych (wywóz gruzu, urządzeń sanitarnych, desek itp.) - użytkownik lokalu ma obowiązek we własnym zakresie zabezpieczyć wywóz ww. materiałów.
2. Wszelkie trwałe przeróbki w mieszkaniach, a w szczególności zmiany konstrukcyjne (stawianie i rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonów, logii, zakładanie dodatkowych urządzeń wod. – kan., kranów, wanien, zmiana instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej i wentylacyjnej) mogą być dokonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni na warunkach określonych przez służby techniczne przy zachowaniu przepisów Prawa budowlanego. Powyższe działania wykonywane są na koszt lokatorów, bez prawa do żądania zwrotu równowartości poniesionych nakładów.
3. Nowo montowane okna w lokalach mieszkalnych i użytkowych z uszczelkami zapewniającymi 100% szczelności winny być wyposażone w nawiewniki.
4. Stosowanie jakichkolwiek urządzeń wentylacji mechanicznej w przewodach wentylacyjnych z kanałem zbiorczym jest zabronione.
5. Wykonywanie przeróbek budowlanych bez zgody Zarządu Spółdzielni może powodować nałożenie na głównego użytkownika obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

## **§ 5.**

1. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w urządzenia techniczne budynku osobom nieupoważnionym i bez zgody Spółdzielni.
2. Obowiązkiem każdego członka Spółdzielni, użytkownika, najemcy lub podnajemcy jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji Osiedla zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń instalacji znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu (np. pęknięcie i zator rur, zacieki na suficie itp.) bez względu na przyczynę ich powstania oraz na to,



kogo koszt naprawy będzie obciążał. W godzinach wolnych od pracy zgłoszenia awarii należy kierować do Pogotowia Lokatorskiego.

## § 6.

1. Zabrania się używania urządzeń elektrycznych, radiowych i telewizyjnych oraz innych o podobnym działaniu, powodujących zakłócenia w odbiorze programu radiowego, telewizyjnego i w sieci telefonicznej.
2. Zabrania się instalowania dodatkowego oświetlenia elektrycznego w piwnicach bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zabrania się manipulowania i dokonywania zmian nastaw wstępnych przepływu w zaworach termostatycznych grzejników CO w mieszkaniach jak również pomieszczeniach ogólnodostępnych.
4. Zabrania się dokonywania wszelkich zmian w instalacji antenowej typu „Azart” (pierwotna instalacja anteny zbiorczej w budynku) bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Dotyczy to również osób niekorzystających z tej instalacji. W przypadku jakichkolwiek wykonanych zmian lub uszkodzenia instalacji lokator jest zobowiązany do przywrócenia stanu pierwotnego we własnym zakresie i na własny koszt.

## § 7.

1. Zakładanie anten radiowych, telewizyjnych oraz internetowych jest dozwolone tylko za zgodą Zarządu.
2. Urządzenia te powinny posiadać świadectwo homologacji dopuszczające je do użytkowania.
3. W przypadku montażu sieci kablowej TV, internetowej itp. wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni.
4. Wszelkie szkody spowodowane niewłaściwym montażem urządzeń oraz brakiem konserwacji ponosi użytkownik tego urządzenia.

### § 8.

Zabrania się podłączania do instalacji administracyjnej urządzeń elektrycznych np. lodówek, zamrażarek, itp. Nie należy pozostawiać w piwnicy, na korytarzach piwnic, w pralniach, suszarniach i na klatkach schodowych zapalonego światła. Drzwi prowadzące do piwnic i pomieszczeń gospodarczych należy zamykać na klucz.

### § 9.

1. Na okres zimy użytkownicy lokali powinni zabezpieczyć zajmowane przez siebie lokale przed utratą ciepła poprzez uszczelnianie okien i drzwi oraz okienek piwnicznych.
2. Wszyscy mieszkańcy zobowiązani są do oszczędności i minimalizacji strat ciepła w okresie trwania sezonu grzewczego.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien użytkownik zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym do Administracji Osiedla, która ma obowiązek sprawdzania reklamacji w obecności użytkownika.

## **IV. Utrzymanie czystości, porządku i estetyki w budynkach oraz ich otoczeniu.**

### § 10.

Obowiązki związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnych budynku oraz ich otoczeniu wykonują zatrudnieni w Spółdzielni gospodarze domów lub zewnętrzne firmy działające na zlecenie Spółdzielni.

Do obowiązków gospodarzy domów lub firm zewnętrznych działających na zlecenie Spółdzielni należy w szczególności:

1. Sprzątanie klatek schodowych, chodników, ulic osiedlowych terenu przylegającego do budynku oraz pomieszczeń wspólnego użytku (korytarze piwniczne, wózkarnie, suszarnie, pralnie itp.).

2. Mycie okien na klatkach schodowych, w pomieszczeniach gospodarczych i korytarzach piwnicznych oraz drzwi wejściowych do budynku wg. harmonogramu podanego do wiadomości mieszkańców.
3. Usuwanie śniegu i lodu z chodników, przejść dla pieszych, dojeżdż i dojazdów do śmietników oraz zapobieganie powstawaniu gołoledzi poprzez posypywanie piaskiem.
4. Zbijanie lodu, sopli i usuwanie błota pośniegowego przy drzwiach wejściowych do budynku oraz schodów i zejść znajdujących się na przydzielonym terenie.
5. Zgłaszanie do Administracji Osiedla uszkodzeń i awarii stwierdzonych podczas sprzątania lub zgłaszanych przez lokatorów.

## **§ 11.**

### Do obowiązków mieszkańców należy:

1. Utrzymywanie mieszkania w należyтым stanie czystości.
2. Zachowanie przez mieszkańców czystości na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w bezpośrednim otoczeniu budynku.
3. Nie wyrzucanie przez okna i balkon jakichkolwiek śmieci, odpadów, niedopałków itp.
4. Wynoszenie śmieci i odpadków do śmietników i pojemników przeznaczonych na ten cel usytuowanych na terenie Osiedla. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania na klatkach schodowych płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczoną powierzchnię.
5. Nie wyrzucanie ciężkich i nietypowych przedmiotów do pojemników na śmieci. Przedmioty te winny być składowane w miejscach do tego przeznaczonych w terminach określonych przez Administrację. Materiały niebezpieczne są objęte odrębnym trybem usuwania i wywozu.
6. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>. Nie wolno trzepać i czyścić dywanów, pościeli, ścierek, wycieraczek, worków od odkurzaczy itp. na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i przez okna.

7. Zabrania się czyszczenia butów i czesania psów na klatce schodowej, oraz wystawiania śmieci i pozostawiania butów przed drzwiami wejściowymi.
8. Zabrania się wyrzucania do muszli klozetowej śmieci, pampersów, waty, kości, szmat, zapalek itp.
9. Niedopuszczalne jest tarasowanie i zastawianie klatek schodowych, korytarzy piwnic przedmiotami stanowiącymi własność mieszkańców,
10. W przypadku podstawienia pojemników segregacyjnych należy do nich wrzucać odpady zgodnie z ich przeznaczeniem.

## **§ 12.**

1. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami sprawuje administracja Osiedla. Wszyscy mieszkańcy Osiedla są zobowiązani do dbałości o zieleń w otoczeniu budynków. Zabrania się dokonywania nowych nasadzeń bez zgody administracji.
2. Podlewanie kwiatów na parapetach okiennych i balkonach powinno odbywać się z umiarem, tak aby woda nie ściekała po ścianach budynku.
3. Na balkonach i loggiach nie należy przechowywać przedmiotów, które swym wyglądem lub kształtem obniżają estetykę budynku i zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców.
4. Przy malowaniu zewnętrznej strony okien oraz loggii i balkonów przez użytkowników we własnym zakresie należy przestrzegać ustalonej przez Spółdzielnię kolorystyki.

## **V. Bezpieczeństwo pożarowe**

### **§ 13.**

Lokatorzy powinni przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:

1. W razie wybuchu pożaru bez względu na jego rozmiar, należy natychmiast zawiadomić Straż Pożarną, Komisariat Policji i Administrację Osiedla.

2. Dla zapewnienia swobodnego poruszania się w czasie akcji gaszenia pożaru – nie wolno zastawiać korytarzy i przejść piwnicznych, oraz wykonywać dodatkowych przegród i drzwi.
3. W piwnicach i na balkonach nie wolno przechowywać materiałów żrących, cuchnących, łatwopalnych i wybuchowych.
4. Palenie tytoniu w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnodostępnych jest zabronione.
5. Palenie tytoniu na balkonach i loggiach powinno odbywać się w sposób nie zakłócający korzystania z innych lokali mieszczących się w budynku.
6. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów przez okna mieszkań i okna na klatkach schodowych
7. Każdy mieszkaniec budynku i Osiedla zobowiązany jest do używania sprzętu elektromechanicznego lub urządzeń pod napięciem w taki sposób aby przez nieuwagę lub lekkomyślność nie spowodować pożaru.

## **VI. Podstawowe zasady porządku domowego**

### **§ 14.**

1. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego celu przeznaczonych. Należy przestrzegać, aby dzieci nie bawiły się obok śmietników, na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych oraz na skarpach i parkingach.
2. Za niewłaściwe zachowanie dzieci – m.in. brudzenie ścian i niszczenie elewacji oraz klatek schodowych, hałasowanie, niszczenie urządzeń i instalacji w budynkach oraz niszczenie zieleni – odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie prawni (za szkody fizyczne rodzice ponoszą odpowiedzialność materialną).
3. W godz. 22<sup>00</sup> - 6<sup>00</sup> obowiązuje cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy:
  - a. ściszyć odbiorniki RTV
  - b. zaniechać głośnych zabaw i gier
  - c. korzystać z urządzeń domowych takich jak pralki i odkurzacze itp. w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów

Zakłócenie ciszy nocnej stanowi poważne naruszenie zasad współżycia obywateli i obowiązków mieszkańców Spółdzielni.

4. Głośne prace remontowe należy wykonywać w godz. 9.00 - 17.00
5. W dni świąteczne przez całą dobę obowiązuje całkowity zakaz wykonywania głośnych prac.
6. Zabrania się odtwarzania i wykonywania muzyki oraz prowadzenia rozmów powodujących zakłócenia spokoju sąsiadom.
7. Zabrania się spożywania alkoholu na klatkach schodowych, piwnicach i otoczeniu budynków.
8. Zabrania się grillowania na balkonach, loggiach, ogródkach przydomowych, pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na parkingach.
9. Obowiązuje zakaz używania powyżej 1 minuty w bezpośredniej bliskości budynków silników spalinowych w celach kontrolnych, naprawczych lub podczas postoju. Zabronione jest na terenie osiedla przeprowadzanie remontów samochodów.
10. Mycie samochodów w garażach i na terenach Spółdzielni jest zakazane.

#### **§ 15.**

1. Zabrania się dokonywania zabudów korytarzy bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni uwarunkowanej uzyskaniem zgody 100% lokatorów z danej kondygnacji w danej klatce.
2. Zabrania się zajmowania wspólnych pomieszczeń jak pralnie, suszarnie, wózkarnie bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni popartej zgodą 75% mieszkańców.
3. Upoważnia się Zarząd Spółdzielni, aby w przypadkach dewastacji wspólnego mienia Spółdzielców – kosztami usuwania szkody obciążyć lokatora, który dokonał dewastacji.

#### **§ 16.**

1. Trzymanie w mieszkaniach psów, kotów i innych zwierząt jest dopuszczalne, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze są w stanie zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych.

2. Poza obręb lokalu psy należy wyprowadzać na smyczy, celem zapobieżenia zniszczenia terenu przydomowego oraz zapewnienia bezpieczeństwa innym osobom.
3. Za wszystkie szkody spowodowane przez psy w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych - odpowiadają ich posiadacze.
4. Osoby posiadające psa obowiązane są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez psa na klatkach schodowych lub w innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku, na chodnikach i pod oknami budynków, jak również całego terenu.
5. Osoby dokarmiające koty w obrębie osiedla są odpowiedzialne za sprawy porządkowo – sanitarne z tym związane. Miejsce dokarmiania kotów powinno być uzgodnione z Administracją Osiedla. Bezwzględnie zabrania się dokarmiania kotów w piwnicach i pod oknami.
6. Zabrania się dokarmiania dzików i ptaków na terenie osiedli.
7. Na terenie domu i osiedla zabrania się hodowli wszelkich zwierząt użytkowych (np. króliki, kury, itp.).
8. W przypadku nie stosowania się do powyższych zakazów i doprowadzenia do dewastacji mienia spółdzielców, Zarząd Spółdzielni ma prawo dochodzić roszczeń finansowych.
9. O każdym przypadku choroby zakaźnej wśród zwierząt lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i Administrację Osiedla.

## **§ 17.**

1. Parkowanie motocykli i samochodów jest dopuszczalne w zatoczkach, parkingach oraz w miejscach wyznaczonych do tego celu przez Administrację Osiedla. O ile takich miejsc nie wyznaczono, parkowanie może być tam gdzie nie utrudnia to komunikacji i nie powoduje niszczenia zieleni, chodników i przejść dla pieszych.
2. Rowerów nie wolno przechowywać na klatkach schodowych ani na korytarzach piwnicznych.
3. Zabrania się pozostawiania wraków pojazdów na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

4. Zabrania się ustawiania przyczep towarowych i campingowych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

### **§ 18.**

1. Rozpatrywanie skarg i wniosków dotyczących pracy gospodarzy domów i konserwatorów należy do obowiązków Administracji Osiedla.
2. Rozpatrywanie skarg i wniosków na działalność Administracji Osiedla należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
3. Niniejszy regulamin zostanie wywieszony na wszystkich klatkach schodowych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni.

### **§ 19.**

1. Administracje Osiedli zobowiązane są do informowania mieszkańców z trzydniowym wyprzedzeniem o bieżących wydarzeniach dotyczących np. przeglądów budynków itp. poprzez informowanie w gablotkach na klatkach schodowych lub podanie informacji bezpośrednio zainteresowanym.
2. Niedopuszczalne jest przyklejanie ogłoszeń bez zgody administracji osiedla, do ścian i drzwi wejściowych budynku. Usuwanie ich należy do obowiązków gospodarzy domów.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 20.**

1. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby zamieszkałe w jego mieszkaniu lub czasowo w nim przebywające.
2. W stosunku do osób naruszających przepisy ustawy o wykroczeniach oraz rażąco naruszających postanowienia niniejszego regulaminu kierowane będą wnioski do właściwych organów przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 21.**



W pozostałym zakresie prawa i obowiązki członków Spółdzielni oraz Administracji Spółdzielni regulują stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą zgodnie z wymogami Statutu Spółdzielni.

3. **DYSKUSJA I PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZATWIERDZENIA REGULAMINU KOMISJI STATUTOWEJ RADY NADZORCZEJ LWSM „WRZESZCZ” W GDAŃSKU.**

**Przewodniczący Komisji Statutowej** przedstawił zebrany projekt Regulaminu Komisji Statutowej Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz".

Przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu Komisji Statutowej Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz":

## **UCHWAŁA NR 12/21**

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 27.04.2021 roku.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Komisji Statutowej Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz"

Działając w oparciu § 100 ust. 11 Statutu Spółdzielni oraz w oparciu o § 19 ust.3 Regulaminu Rady Nadzorczej LWSM „Wrzeszcz”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

### **§ 1.**

Rada Nadzorcza postanawia uchwalić Regulamin Komisji Statutowej Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz" w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Załącznik stanowi jej integralną część.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i z tym samym dniem traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 15/07 z 27 lutego 2007 roku podjęta w sprawie uchwalenia Regulaminu Komisji Statutowej Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz"

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

**REGULAMIN**

**Komisji Statutowej Rady Nadzorczej  
Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Wrzeszcz"**

**§1**

1. Komisja Statutowa działa na podstawie postanowień Statutu Spółdzielni, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Komisja Statutowa jest organem opiniodawczym dla Rady Nadzorczej, działa w interesie ogółu członków Spółdzielni

**§2**

1. Do zakresu działania Komisji Statutowej należy:
  - 1) opiniowanie propozycji zmian do Statutu Spółdzielni przedstawianych Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą,
  - 2) inicjowanie wprowadzania zmian do Statutu Spółdzielni umożliwiających realizację zasadnych wniosków zgłaszanych przez Walne Zgromadzenie,

Zarząd, ciała przedstawicielskie mieszkańców i poszczególnych członków Spółdzielni,

- 3) współdziałanie z Radcą Prawnym w zakresie badania zgodności z Prawem spółdzielczym i ze Statutem Spółdzielni uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą,
- 4) opiniowanie nowelizowanych i nowych regulaminów i zasad - uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
- 5) przygotowywanie propozycji odpowiedzi na pisma kierowane do Rady Nadzorczej w sprawach członkowskich oraz związanych ze Statutem, regulaminami lub „zasadami”.
- 6) wykonywanie innych czynności zleczanych przez Radę Nadzorczą.

2. Komisja przedkłada Radzie roczne sprawozdania ze swojej działalności

### §3

1. Komisja Statutowa składa się przynajmniej z 3 członków Rady Nadzorczej.
2. Członków Komisji powołuje Rada Nadzorcza na okres kadencji Rady.
3. Przewodniczącemu Komisji wybiera Rada Nadzorcza spośród członków Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Komisji w razie potrzeby mogą wybrać spośród siebie Sekretarza oraz Zastępcę Przewodniczącego.

### §4

1. Komisja Statutowa realizuje swoje zadania poprzez wymianę korespondencji drogą elektroniczną, lub na posiedzeniach Komisji odbywających się w formie stacjonarnej lub za pośrednictwem środków porozumiewania na odległość.

2. Posiedzenia Komisji zwołuje Przewodniczący Komisji lub - w razie jego nieobecności - Sekretarz lub Zastępca Przewodniczącego jeśli zostali wybrani.
3. Posiedzenia Komisji odbywają się w miarę potrzeb, a w szczególności:
  - 1) przed Walnym Zgromadzeniem, na którym mają być rozpatrywane propozycje zmian do Statutu Spółdzielni, przed posiedzeniem Rady Nadzorczej, na którym mają być rozpatrywane projekty nowych lub nowelizowanych regulaminów i zasad.
4. Przewodniczący Komisji Statutowej może zdecydować o protokołowaniu posiedzeń Komisji Statutowej.

#### §5

1. W posiedzeniach Komisji Statutowej biorą udział z głosem decydującym członkowie tej Komisji.
2. W posiedzeniach Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Radca Prawny Spółdzielni oraz inne osoby zaproszone przez zwołującego posiedzenie.

#### §6

1. Członkowie Komisji oraz osoby o których mowa w § 5. ust. 2 powinny być zawiadomione o terminie posiedzenia co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Powiadomienie może być telefoniczne lub pocztą elektroniczną.
2. Za zgodą wszystkich członków Komisji dopuszcza się krótsze terminy powiadomienia o posiedzeniu Komisji.

3. Członkom Komisji przed jej posiedzeniem należy przekazać, w miarę potrzeby, materiały, w sprawach które mają być rozpatrywane przez Komisję.

#### §7

1. Decyzje Komisji Statutowej zapadają w formie wniosków lub opinii są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności 2/3 jej członków.
2. Decyzje podejmowane są zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.
3. Przy podejmowaniu decyzji uwzględnia się tylko głosy oddane za lub przeciw jej przyjęciu.
4. W razie równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego.

#### §8

Sprawozdania, wnioski i opinie Komisji Statutowej kierowane są do Rady Nadzorczej celem ich rozpatrzenia i podjęcia stosownych decyzji.

#### §9

1. Do obowiązków członka Komisji Statutowej należy udział w posiedzeniach Komisji i w pracach prowadzonych w drodze wymiany korespondencji drogą elektroniczną.
2. Członek Komisji, który nie może wziąć udziału w pracach Komisji jest obowiązany usprawiedliwić swoją nieobecność Przewodniczącemu Komisji Statutowej.

3. Członek Komisji, który:

- 1) uchyła się od udziału w pracach Komisji,
- 2) opuści bez usprawiedliwienia więcej niż 2 kolejne posiedzenia Komisji,

może zostać odwołany z pełnienia funkcji w Komisji przez Radę Nadzorczą.

4. Rada Nadzorcza odwołuje członka Komisji z pełnionej funkcji w przypadku złożenia przez niego rezygnacji.

§10

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz" na posiedzeniu w dniu 27.04.2021r. uchwałą nr 12/21 i obowiązuje od tej daty.

**DYSKUSJA NA TEMAT ZASAD ROZLICZENIA OPŁAT Z TYTUŁU ZUŻYCIA WODY W LWSM „WRZESZCZ”.**

**Przewodniczący Komisji Statutowej** informował, że Komisja zajęła się analizą aktualnie obowiązujących Zasad rozliczenia opłat z tytułu zużycia wody w LWSM „Wrzeszcz” w związku z korespondencją skierowaną do Rady Nadzorczej przez **panią xxxxxxxxxxxx** kwestionującą powyższe zasady w części dotyczącej zasad rozliczania tzw. „wody budynkowej”. **Pani xxxxxxxxxxxx** była zdania, że powinna ona być rozliczana po równo pomiędzy wszystkich mieszkańców budynku, jednak Zasady mówią o rozliczaniu jej proporcjonalnie do zużycia wody w mieszkaniach. Komisja zwróciła si w tej sprawie o opinię do Radcy Prawnego, który stwierdził, że z punktu widzenia prawa, obie formy są dopuszczalne. Następnie Komisja zwróciła się do Zarządu Spółdzielni, który, w oparciu o opinię Kierownika Działu Eksploatacji, stwierdził, że ilość zużytej wody budynkowej jest wprost proporcjonalna do wysokości

zużycia w poszczególnych lokalach mieszkalnych i nie ma możliwości dokonania zmian sugerowanych przez **panią xxxxxxxxxxxx**.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** potwierdzał, że im więcej wody zużywa lokator, tym większy jest jego tzw. „błąd” czyli tym większe są różnice pomiędzy licznikiem głównym a licznikami w poszczególnych lokalach.

**Pani Prezes** potwierdzała opinię **Przewodniczącego Rady** i pytała, jak przy uwzględnieniu propozycji **pani xxxxxxxxxxxx** miałyby wyglądać np. rozliczenie niezamieszkałego lokalu. Dlaczego jego właściciel miałby płacić za „wodę budynkową” w takiej samej ilości, jak pozostali mieszkańcy.

**Z-ca Prezesa** również potwierdzał danie **Przewodniczącego Rady Nadzorczej**. Uważał, że takie podejście jest najbliższe prawdy. Wynika to ze wskazań urządzeń pomiarowych. Żadna z metod nie będzie w 100% sprawiedliwa, ale należy szukać tej o najmniejszej skali błędów.

**Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej** zgadzał się, że z technicznego punktu widzenia, osoby, które zużywają więcej wody, powinny pokryć w większym stopniu różnicę. Spotkał się też z tym, że podczas remontu elewacji, zużycie wody budynkowej było dużo większe od standardowego. Pytał, czy nie należy wprowadzić zapisu mówiącego o tym, że jeżeli różnica wynosi x, należy to sprawdzić.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej** informował, że taki zapis już istnieje.

#### **INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.**

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** informowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się analizą zadłużeń i rekomenduje, aby sprawozdania z działań windykacyjnych były przedstawiane Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni co kwartał.

**Członek Komisji Rewizyjnej pani Mirosława Turska** wracała do tematu poruszanego przez Komisję w lutym br. tzn. analizy struktury organizacyjnej.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** wyjaśniała, że jest to temat na później, do którego należy wrócić.

**Przewodniczący Komisji Technicznej** informował, że Komisja odbyła wizję lokalną na osiedlu „Chrobrego”. Stwierdzono, że wskazana jest wycinka kilku drzew oraz wykonanie paru innych niezbędnych rzeczy. Komisja zapoznała się także z sytuacją osiedla „Czterobok”. Największym obecnie problemem jest sprawa usytuowania pojemników na śmieci.

**Przewodniczący Komisji Statutowej** informował, że Komisja zajęła się pracami nad uchwalonymi dzisiaj regulaminami oraz przygotowaniem odpowiedzi na pismo **pani xxxxxxxxxx**. Obecni na zebraniu zapoznali się z treścią projektu odpowiedzi. Ustalono, że Zarząd Spółdzielni odniesie się do kwestii poruszanych w piśmie **pani xxxxxxxxxx** a dotyczących przeprowadzenia kontroli wodomierzy.

### **ROZPATRZENIE PISM SKIEROWANYCH DO RADY NADZORCZEJ.**

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej wpłynęła następująca korespondencja:

1. **Pan xxxxxxxxxx** zam. na Osiedlu Chrobrego poruszał problem braku centralnej ciepłej wody w budynkach osiedla „Chrobrego”.

**Przewodniczący Komisji Technicznej** wyjaśniał, że sprawa poruszana **przez pana xxxxxxxxxx** ma wiele aspektów. Brak zgody większości mieszkańców na przebudowę instalacji wiążącą się z ingerencją w często wyremontowane lokale mieszkalne.

### **SPRAWY WNIESIONE**

**Z-ca Prezesa** informował, że mieszkańcy budynku Grunwaldzka 121 zwrócili się do Spółdzielni z problemem dotyczącym wiaty śmietnikowej. Temat został omówiony z inspektorem nadzoru. Jak informował Z-ca Prezesa, kolejnym problemem jest



usytuowane wiaty śmietnikowej przy ul. Słowackiego 36. Stoi ona na terenie miasta i wezwano Spółdzielnię do usunięcia jej w terminie 2 tygodni. Na terenie Spółdzielni znajduje się natomiast wiata należąca do wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota nie ma gdzie jej przenieść, ale Spółdzielnia musi dbać o swoich mieszkańców.

**Pani Grażyna Nowak** pytała, dlaczego po tak długim czasie trwania pandemii pracownicy Spółdzielni nie mają zdalnego dostępu do systemów komputerowych działających w Spółdzielni.

**Prezes Spółdzielni** informowała, że pracownicy Spółdzielni pracują hybrydowo. Gospodarze domów pracują codziennie. W Spółdzielni wiele osób chorowało na Covid lub miało chorych w rodzinie. Obsługa członków jest zapewniona, ale bezpieczeństwo pracowników jest też ważne. Co do pracy hybrydowej, decyzje Zarządu niedługo ulegną zmianie.

**Pani Grażyna Nowak** pytała, jak wygląda sprawa szczepień pracowników.

**Pani Prezes** informowała, że większość pracowników jest już po pierwszej dawce szczepionki.

**Pan Wojciech Borkowski** pytał, czy prowadzenie działalności gospodarczej pod adresem zamieszkania jest równoznaczne z wnoszeniem opłat z tego tytułu oraz z wyrażeniem zgody przez Spółdzielnię?

**Prezes Spółdzielni** informowała, że ma to miejsce tylko wówczas, kiedy jest to działalność uciążliwa dla mieszkańców.

**Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej** informowała, że remont budynków Trawki przebiega zgodnie z planem. Chciała jednak wiedzieć, kiedy planuje się zakończenie prac.

**Z-ca Prezesa** nie znał daty zakończenia remontu, jednak miał informacje na temat tego, że mieszkańcy są zadowoleni z jego jakości.

**Pani Mirosława Turska** wróciła do tematu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej. Informowała, że Rada Nadzorcza nie jest zainteresowana saldami ujemnymi na poszczególnych budynkach. Była zdania, że Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za powyższe salda. Prosiła o informację, jakie roboty były robione na zadłużonych budynkach i co jest na nich planowane. Ostatnio nikt nie był zainteresowany tym tematem. Tylko **pan Wojciech Borkowski**. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej zbagatelizowali problem i nie przygotowali się do posiedzenia Rady. Np. poz. 8 Lelewela 17 – kwotę tą budynek będzie spłacał przez 12 lat.

**Z-ca Prezesa** informował, że duże kwoty wynikają z tego, że są to duże budynki. Minusy zmniejszają się bardzo szybko.

**Pani Mirosława Turska** pytała, jakie remonty są planowane na zadłużonych budynkach. Przypominała, że proponowała podwyższenie funduszu remontowego w diskutowanych budynkach np. o 50%, na co zareagował tylko **pan Wojciech Borkowski**. Przypominała, że Dolarowiec będzie spłacał swoje zadłużenie przez 7 lat a budynek Lelewela 17 – przez 12 lat. Pytała, co się stanie, jeżeli w budynku będzie miała miejsce awaria? Skąd Spółdzielnia weźmie na to pieniądze?

**Przewodniczący Komisji Statutowej** przypominał, że Rada Nadzorcza rozmawiała o tym na poprzednim posiedzeniu i zapadła decyzja. Po co do tego wracać na każdym posiedzeniu?

**Pan Wojciech Siłakowski** pytał, czy można na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej dorzucić ten punkt do dyskusji.

**Z-ca Prezesa** mówił, że jest to miejsce, gdzie trzeba dyskutować o wszystkim, ale trzeba też uszanować decyzję ogółu. Obecnie jesteśmy w takiej sytuacji, że nie jest to dobry moment.

**Pan Marek Szot** prosił o poprawienie koperty przy bloku Góralska 37. Informował, że jest jeszcze barierka na parking, która utrudnia wjazd.

Ustalono terminy posiedzeń Prezydium i Rady Nadzorczej:

Posiedzenie Prezydium – 11.05.2021r.

Posiedzenie Plenarne - 25.05.2021r.