

Protokół 6/08
z posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
z dnia 27 maja 2008 roku

Obecnych 10 członków Rady Nadzorczej (lista obecności w załączeniu do niniejszego protokołu).

W posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyli zaproszeni członkowie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku: Prezes Zarządu – P. Bogdan Berczyński, Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych – Gł. Księgowy – P. Mieczysław Gunia oraz Zastępca Prezesa ds. technicznych – P. Władysław Koszałko.

Oдноśnie porządku obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Adam Pić poinformował członków Rady, że za zgodą wszystkich zgromadzonych chciałby włączyć do porządku obrad punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie zmiany terminu Zebrania Przedstawicieli Członków.

Przeprowadzono głosowanie nad zgłoszonym wnioskiem.

Obecnych – 10

„ZA” wprowadzeniem dodatkowego punktu do porządku obrad – 10

„PRZECIW” – 0

Po wprowadzeniu dodatkowego punktu porządek obrad przedstawia się następująco:

1. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady w dniu 15.04.2008 r.
2. Informacje z posiedzeń komisji stałych Rady Nadzorczej (Komisja Rewizyjna i Komisja GZMiI).
3. Zmiana Uchwały Nr 6/2008 w sprawie finansowania wymiany skrzynek pocztowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zasad umieszczania reklam, tablic informacyjnych i plansz na obiektach i terenach będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
5. Omówienie materiałów w sprawie rozliczania kosztów przychodów na poszczególne nieruchomości od 31.07.2007 r. do 31.12.2007 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie finansowania nagród Festynu Dziecięcego z okazji Dnia Dziecka.
7. Informacja Zarządu w sprawie bieżącej sytuacji Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
8. Wysłuchanie informacji Zarządu w sprawie ustalenia stawek najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz dzierżawy gruntów.
9. Akceptacja odpowiedzi na pismo z dnia 19.04.2008 r. L.dz. 1875/2008 i pismo z dnia 09.01.2008 r. L.dz. 161/2008.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany terminu Zebrania Przedstawicieli Członków.
11. Sprawy wniesione i zapytania.

Ad. 1

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 5/08 z dnia 15.04.2008 r. odczytał Sekretarz Rady Nadzorczej P. Stanisław Bontkiewicz. Wniesiono poprawkę, aby do protokołu dołączyć projekt regulamin ZPCz przedstawiony przez Zarząd Radzie Nadzorczej oraz projekt ostatecznej wersji regulaminu przyjęty przez Radę. Innych poprawek do protokołu nie zgłoszono. W wyniku głosowania protokół został przyjęty przez Radę Nadzorczą jednogłośnie.

Ad. 2

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej P. Bogdan Haławin poinformował zgromadzonych, że Komisja rewizyjna w miesiącu maju nie obradowała.

Przewodniczący Komisji GZMiI – P. Zygmunt Tilszner zreferował Radzie Nadzorczej wyniki przeglądu zasobów spółdzielczych w Polanicy Zdrój, zawarte w protokole z posiedzenia komisji z dnia 21.05.2008 r., który stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 3

Odnosnie zmiany Uchwały Nr 6/2008 w sprawie finansowania wymiany skrzynek pocztowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Zarząd wyjaśnił, że cena za wymianę skrzynki uzyskana w drodze przetargu wynosi 34,16 zł/lokal mieszkalny, stąd zaistniała konieczność zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2008 z dnia 28.03.2008 r. ustalającej zaliczkową opłatę na montaż skrzynek na wysokości 50,00 zł.

Przewodniczący Rady Nadzorczej – P. Adam Pić odczytał projekt uchwały. Przystąpiono do głosowania

Obecnych – 10

„ZA” – 10

„PRZECIW” – 0

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 17/2008** w sprawie zmiany opłaty na konta skrzynek oddawczych w budynkach spółdzielczych w Kłodzku, Ołdrzychowicach i Polanicy Zdroju.

Ad. 4

Podjęcie uchwały w sprawie zasad umieszczania reklam, tablic informacyjnych i plansz na obiektach i terenach będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Do projektu uchwały zgłoszono następujące poprawki:

1. W § 5, który mówi, że odpłatność za umieszczenie reklamy wynosi 100,00 zł netto/m² powierzchni reklamowej za okres jednego roku.

W wyniku dyskusji Przewodniczący przeprowadził głosowanie czy ma to być kwota 100,00 zł czy też kwota ta powinna być wyższa

Obecnych – 10

„ZA” pozostawieniem kwoty 100,00 zł – 9

„PRZECIW” – 0

Ustalono również, że należy dopisać iż kwota ta jest kwotą minimalną, a zarząd każdorazowo doloży wszelkich starań aby wynegocjować jak najwyższą kwotę.

2. Dopisać § 8 w brzmieniu: „Opłaty uzyskane z wynajmu powierzchni pod reklamę będą stanowiły pożytek danej nieruchomości zgodnie ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”

Przewodniczący odczytał projekt uchwały wraz z naniesionymi poprawkami. Przystąpiono do głosowania

Obecnych – 10

„ZA” – 10

„PRZECIW” – 0

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 18/2008** w sprawie zasad umieszczania reklam, tablic informacyjnych i plansz na obiektach i terenach będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Ad. 5

Omówienie materiałów w sprawie rozliczania kosztów przychodów na poszczególne nieruchomości od 31.07.2007 r. do 31.12.2007 r.

Zastępca Prezesa Zarządu – P. Mieczysław Gunia wyjaśnił, że zgodnie ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzone jest ewidencjonowanie przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Zarząd przekazał Radzie Nadzorczej zestawienie rozliczeń przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości za ten okres.

Po przeprowadzeniu analizy tego zastawienia Zarząd stwierdza, że:

1. okres od 31.07.2007 r. – 31.12.2007 r. jest zbyt krótkim okresem żeby na bazie tego różnicować opłaty, ze względu na duże dysproporcje, które powstały na poszczególnych nieruchomościach,
2. odnośnie funduszu remontowego należy prowadzić ewidencję na poszczególne nieruchomości, ale rozliczanie powinno być wspólne, ponieważ prowadzenie remontów w oparciu tylko i wyłącznie o środki zgromadzone na poszczególnych nieruchomościach nie doprowadzi do niczego dobrego.

Zarząd przygotował projekt uchwały na Zebranie Przedstawicieli Członków w sprawie wspólnego rozliczania funduszu remontowego.

Prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości powoduje konieczność rozwiązania problemu kosztów ponoszonych z tytułu strat wody. Straty te powinny być rozliczane na poszczególne nieruchomości.

P. Krystyna Krupa postawiła wniosek, że odczyty liczników głównych wody powinny się odbywać komisyjnie tzn. w obecności przedstawiciela Wodociągów, przedstawiciela Spółdzielni i mieszkańca danej nieruchomości. Pozwoli to na uczciwe i niepodważalne rozliczanie. Padł wniosek, że Zarząd przygotowuje Radzie Nadzorczej zestawienie strat wody w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Odnośnie rozliczania kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości od 31.07.2007 r. do 31.12.2007 r. Rada Nadzorcza powróci do tego tematu po dokonaniu analizy materiału przez Komisję Rewizyjną.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej P. Bogdan Haławin stwierdził, że okres od 31.07.2007 r. do 31.12.2007 r., jest za krótki, aby dokonać dokładnej analizy. Analizować i porównywać będzie można kiedy będą zrobione podobne zestawienia za okres co najmniej dwóch, trzech lat.

Ad. 6

Podjęcie uchwały w sprawie finansowania nagród Festynu Dziecięcego z okazji Dnia Dziecka.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały w sprawie jw.

Obecnych – 10

„ZA” – 10

„PRZECIW” – 0

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 19/2008** w sprawie finansowania nagród Festynu Dziecięcego z okazji Dnia Dziecka.

Ad. 7

Informacja Zarządu w sprawie bieżącej sytuacji Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
Prezes zarządu – P. Bogdan Berczyński przedstawił Radzie Nadzorczej następujące fakty:

1. Płynność finansowa trwa, sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra,
2. Zebrania grup członkowskich zostały zakończone, wszystkie przebiegały bez problemów, z wyjątkiem zebrania grupy VI. Zebrania przebiegały w pozytywnej atmosferze, jedyny minus to mała frekwencja,
3. Zakończyliśmy sezon grzewczy, trwa wymiana podzielników z wyparkowych na elektroniczne,

4. W prokuraturze, w oparciu o złożone przez Spółdzielnię doniesienie, rozpoczęło się postępowanie w sprawie rozliczeń finansowych Firmy L&Z Handel Opałem.
5. W wyniku licytacji zostało sprzedane kolejne mieszkanie własnościowe z lokatorem, mieszkanie zostało sprzedane w pierwszym przetargu.
6. Prezes poinformował, że powrócił temat dociepleń budynków i jest to problematyka, z którą Rada Nadzorcza będzie musiała się zmierzyć,
7. Uaktywnili się mieszkańcy, którzy mieli wymieniane drzwi do klatek schodowych na zasadzie 50 % na 50 %. Po dokonaniu wymiany wszystkich drzwi w zasobach mieszkańcy ci żądają od spółdzielni zwrotu poniesionych kosztów. Zarząd stoi na stanowisku, że decyzję w tej sprawie powinno podjąć Zebranie Przedstawicieli Członków.

Ad. 8

Wysłuchanie informacji Zarządu w sprawie ustalenia stawek najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz dzierżawy gruntów.

Przewodniczący rady Nadzorczej wyjaśnił, że dwa projekty uchwał, które zostały dołączone do materiałów na dzisiejsze posiedzenie a podjęcie ich nie znajduje się w porządku obrad dotyczą ustalenia stawek najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz dzierżawy gruntów.

Przewodniczący zaproponował, aby projekty przedstawione przez Zarząd przekazać komisjom w celu dokonania analizy.

W sprawie głos zabrał Zastępca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – P. Mieczysław Gunia, który wyjaśnił, że zdaniem Zarządu wysokość stawek ponoszonych z tych tytułów powinna być powiązana z wartością budynku.

Stawki najmu mają być komercyjne i powinny stanowić pożytek dla danej nieruchomości.

Rada Nadzorcza powróci do tematu po przeanalizowaniu sprawy przez komisje.

Ad. 10

Podjęcie uchwały w sprawie zmiany terminu Zebrania Przedstawicieli Członków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały w sprawie jw.

Obecnych – 10

„ZA” – 10

„PRZECIW” – 0

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 20/2008** w sprawie zmiany terminu Zebrania Przedstawicieli Członków.

Ad. 9

Rozpatrywanie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.

W tym punkcie zapoznano się z pismami, które wpłynęły do Rady Nadzorczej oraz podjęto decyzje o skierowaniu ich do rozpatrzenia wedle właściwości.

1. pismo z dnia 19.04.2008 r., L.dz. 1875/2008 w sprawie obelgi pod adresem Prezesa Zarządu, odczytano propozycję odpowiedzi na pismo, która została przegłosowana

Obecnych – 10

„ZA” – 10

„PRZECIW” – 0

2. pismo z dnia 09.01.2008 r., L.dz. 161/2008 w sprawie rozliczenia centralnego ogrzewania odczytano propozycję odpowiedzi na pismo, która została przegłosowana

Obecnych – 10

„ZA” – 10

„PRZECIW” – 0

Ad. 11

W punkcie dotyczącym spraw wniesionych głos zabrali kolejno:

1. P. Adam Pić – który postawił wniosek aby wymianę podzielników połączyć z przeglądem instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniach,
2. P. Andrzej Strzelczyk – w sprawie przekaźnika telefonii komórkowej znajdującego się na dachu budynku Rodzinna 5 – 7. Mieszkańcy nie zgadzają się na taką lokalizację i wnoszą o to aby nie przedłużać umowy na dzierżawę.
3. P. Edward Futoma – zaproponował, aby do komisji wnioskowej Zebrania Przedstawicieli Członków złożyć wniosek odnośnie zwrotu kosztów podróży dla Przedstawicieli z Polanicy. Poruszył również sprawę lokalu po byłym sklepie w Polanicy przy ul. Wojska Polskiego
4. P. Bogdan Berczyński – poruszył sprawę obsługi prawnej spraw prowadzonych przez Kancelarię Adwokacką we Wrocławiu

Sprawy przekazane Kancelarii:

1. sprawa Polanicy tzn. kwot dochodzonych z tytułu uzbrojenia działek, Komornik zdjął z konta Urzędu Polanicy ponad 1 mln zł,
2. sprawa kosztów sądowych, które Spółdzielnia była zobowiązana zapłacić Polanicy tj. 32 400,00 zł,
3. sprawa wystąpienia do Sądu z powództwem o unieważnienie umowy dzierżawy węzłów cieplnych,
4. sprawa wniesiona do Prokuratury z tyt. umów dzierżawy i porozumień, które były zawierane

5. sprawa doniesienia o defraudację przez Radę i Zarząd kwoty 2 mln. zł. *o faktach 2002-2004*
Prezes Zarządu wyjaśnił, że przedstawił warunki finansowe zaproponowane przez Kancelarię – ryczał miesięczny 8 000 zł netto, nadto honorarium rezultatów wynoszące 15 % netto przy sprawach Polanicy i dzierżawy - tj. około 300 tys. + koszty zastępstwa procesowego

Prezes zwrócił się do Rady Nadzorczej o zajęcie stanowiska w tej sprawie.

P. Zygmunt Tilszner postawił wniosek, aby pozostawić kancelarii obsługę sprawy Polanicy i umowy dzierżawy węzłów.

P. Zbigniew Janiuk zaproponował, żeby nie płacić miesięcznego honorarium, a w zamian za to zaproponować podniesienie honorarium rezultatów o np. 3 %.

P. Adam Pić zaproponować honorarium w wysokości 10 % honorarium rezultatów i wypłacać np. miesięczne zaliczki.

P. Mieczysław Gunia – Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych – podpisanie umowy zapewniającej comiesięczne wynagrodzenie jest niekorzystne dla Spółdzielni, ponieważ prawnikowi może zależeć na przeciąganiu sprawy.

Wniosek – upoważnić P. Bogdana Haławin do uczestniczenia w imieniu Rady w rozmowach z Prawnikiem P. Ewa Szymeczką. Wniosek poddany pod głosowanie

Obecnych – 10

„ZA” – 9

„PRZECIW” – 0

Na tym protokół zakończono.

Odczytano, przyjęto i podpisano.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Stanisław Bontkiewicz
Stanisław Bontkiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Adam Pić
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Adam Pić