

**WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 10/2013**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu**  
**w dniu 27 listopada 2013 roku.**

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 7 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
  - Prezes Zarządu – Piotr Hetel
  - Z-ca Prezesa Zarządu – Beata Ślęzak
  - Członek Zarządu – Alicja Micek
  - Główny Księgowy – Helena Mularczyk

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Podjęcie uchwał w sprawie członkostwa:
  - wykluczenia: 1 wniosek
4. Informacja o pracy Zarządu.
5. Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej .
6. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej z wykonania zadań za III kwartały 2013.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu organizacyjnego Spółdzielni na 2014 rok.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zasad naliczania dopłat za wykorzystanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.
9. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia Uchwały Rady Nadzorczej nr 55/2010 z dnia 28.10.2010.
10. Sprawy różne.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady zapoznała zebranych z porządkiem obrad , a następnie zwróciła się do zebranych o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca porządek obrad poddała pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady stwierdziła ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła zaproponowany porządek obrad.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zgłosiła wniosek o przyjęcie protokołu nr 9/2013 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przyjęcie protokołu nr 9/2013 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania poddała pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przyjęcie protokołu nr 9/2013 z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 9/2013 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2013 r.

Ad. 3 Podjęcie decyzji w sprawie członkostwa.

Wniosek Zarządu w sprawie wykluczenia 1 członka – Uchwałą nr 33/2013 Rada Nadzorcza wykluczyła z grona członków Spółdzielni.

Ad.4 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 29.10.2013 do 26.11.2013r. przedstawił Prezes Zarządu Piotr Hetel. Informacja w aktach Rady.

Przewodnicząca Rady poddała przyjęcie Informacji pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Informację o pracy Zarządu.

Ad.5 Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Z protokołem z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu z dnia 26.11.2013 r. zapoznał zebranych Przewodniczący Komisji Maciej Burniak. Protokół w aktach Rady.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Ad.6 Zatwierdzenie analizy ekonomicznej z wykonania zadań za III kwartały 2013 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej stwierdziła, że członkowie Rady Nadzorczej otrzymali analizę ekonomiczną z wykonania zadań za III kwartały 2013 r.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie zatwierdzenie analizy ekonomicznej III kwartały 2013 r.

Za oddano 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili analizę ekonomiczną za III kwartały 2013 r.

Ad. 7 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Schematu organizacyjnego Spółdzielni na 2014 rok. (...)

Przewodnicząca zatwierdzenie schematu organizacyjnego zgodnie z wnioskiem Zarządu poddała pod głosowanie.

Za oddano 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 34/2013 i zatwierdziła schemat organizacyjny Spółdzielni zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Ad. 8 Podjęcie uchwały w sprawie zasad naliczania dopłat za wykorzystanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.

Z-ca Prezesa poinformowała, że zgodnie z wnioskiem Zarząd proponuje aby wszystkie firmy od zgłoszonej powierzchni związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej miały naliczany podatek od nieruchomości wg stawki ustalonej przez Radę Miasta Bolesławca.

Natomiast firmom, których prowadzenie działalności związane jest z częstymi wizytami klientów dopłata za wykorzystywanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług naliczana będzie zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia dopłaty za wykorzystywanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.

Przewodnicząca wniosek Zarządu poddała pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 35/2013 w sprawie zasad naliczania dopłat za wykorzystanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.

Ad.9 Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia Uchwały Rady Nadzorczej nr 55/2010 z dnia 28.10.2013.

Z-ca Prezesa poinformowała, że Rada Nadzorcza w 2010 roku podjęła uchwałę w sprawie ustalenia opłaty stanowiącej część odpłatności za malowanie klatki schodowej dla lokatorów w wysokości 25 zł. płatne jednorazowo po zakończeniu malowania klatki schodowej. Z uwagi na zakończenie procesu malowania klatek schodowych, w trakcie którego lokatorzy uiszczali w/w opłatę Zarząd proponuje odstąpienie od jej naliczania.

Przewodnicząca Rady wniosek Zarządu poddała pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 36/2013 w sprawie uchYLENIA Uchwały Rady Nadzorczej nr 55/2010 z dnia 28.10.2013.

Ad. 7 Sprawy różne.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych na wyłączenie, że pisma lokatorów sprawach różnych dotyczą trzech spraw:

1. Zabudowa części korytarza po likwidacji zsyków.
2. Skarga mieszkańców ul. Starzyńskiego 6b na pracowników Spółdzielni z ADM-3,
3. Pisma mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej z ul. Staszica 49-61 dotyczące rozliczenia kosztów.

Ad. 1 Sprawa zabudowy części korytarza po likwidacji zsyków. Skargi w w/w sprawie złożyli

1. Lokatorzy z budynku przy ul. Bielskiej nr 3 m. 15,19,20 .
2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. (...).

Z pismami zapoznał zebranych Sekretarz Rady

Z-ca Prezesa ds. technicznych poinformowała zebranych, że Zarząd Spółdzielni we wrześniu 2013 wydał lokatorom zgody na zabudowy części korytarza. Do 2009 roku części korytarza, w których nie było zaworów hydrantowych były przekazane lokatorom zgodnie z ich pismami do zabudowy i użytkowania. Z takiej możliwości lokatorzy z budynków wysokich skorzystali i wszystkie wolne części korytarzy w budynkach wysokich na terenie ADM-1 i ADM-2 zostały zabudowane.

W 2012 roku lokatorzy z budynku przy ul. Z. Augusta w 18,18A wystąpili do Zarządu Spółdzielni o zamknięcie zsyków. Po zaspawaniu szuflad zsykowych lokatorzy wystąpili do Spółdzielni o przydzielenie powstałych wolnych części korytarza i zabudowanie ich. ADM-1 wystosował do lokatorów pisma wyrażające zgodę na zabudowę części korytarzy.

W 2013 roku lokatorzy z budynku przy ul. Bielskiej 1,1a wystąpili do Zarządu Spółdzielni o zamknięcie zsyków. Po zaspawaniu kłap zsykowych lokatorzy wystąpili do Spółdzielni o przydzielenie powstałych wolnych części korytarza i zabudowanie ich. ADM-1 wystosował do lokatorów pisma wyrażające zgodę na zabudowę części korytarzy. Pisma te przygotowała Administracja nr 1.

Pod koniec września okazało się, że zabudowy korytarza nie zostały wykonane zgodnie z wyrażonymi zgodami i obowiązującymi przepisami. Dlatego też Zarząd postanowił cofnąć zgody w budynkach przy ul. Bielskiej, gdzie jeszcze lokatorzy fizycznie nie dokonali zabudów i wszcząć procedury mające na celu wyjaśnienie sprawy. W tym celu Zarząd Spółdzielni zwrócił się o opinię w tej sprawie do Komendy Powiatowej Straży Pożarnej w Bolesławcu oraz do Nadzoru Budowlanego. Po otrzymaniu tych opinii Zarząd przeanalizuje możliwość zalegalizowania już wykonanych i przewidzianych do zabudowy pomieszczeń.

Po dyskusji Rada Nadzorcza podjęła decyzję aby zlecić Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej szczegółowe przeanalizowanie w/w pism. Komisja Rewizyjna o wynikach swojej pracy poinformuje Radę Nadzorczą na następnym posiedzeniu.

Ad. 2 Pismo anonimowe od mieszkańców z budynku przy ul. Starzyńskiego 6b – skarga na brak dyscypliny pracy w ADM-3.

Z pismem zapoznał zebranych Sekretarz Rady.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych, że w trakcie trwania kadencji poprzedniej Rady również była skarga anonimowa na pracowników ADM-3. Zarząd po podjęciu działań mających na celu sprawdzenia stawianych zarzutów nie stwierdził żadnych nieprawidłowości i braku dyscypliny.

Z-ca Prezesa zaproponowała aby ustalić termin spotkania z lokatorami z budynku przy ul. Starzyńskiego 6b mającymi zastrzeżenia do pracy kierownictwa i pracowników ADM-3. W spotkaniu uczestniczyło by 3 członków Rady Nadzorczej, Członek Zarządu Spółdzielni oraz kierownik ADM-3. Jeśli lokatorzy mają jakieś uwagi będą mieli możliwość wypowiedzenia się. W zawiadomieniu tym należałoby dopisać, że w przypadku braku zainteresowania ze strony lokatorów taki spotkaniem dalsze skargi anonimowe nie będą rozpatrywane zarówno przez Radę Nadzorczą jak i Zarząd Spółdzielni.

Po dyskusji Rada Nadzorcza zaakceptowała taki sposób załatwienia sprawy. Termin spotkania z lokatorami ustalono na dzień 09.12.2013 r. godz. 14,00 – 16,00. Jednocześnie zobowiązano Zarząd Spółdzielni do zawiadomienia wszystkich lokatorów z klatki Starzyńskiego 6b o w/w ustaleniu poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynek listowych.

**Ad.3 Sprawy dotyczące rozliczenia kosztów eksploatacji i funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Staszica 49-61.**

Pisma w sprawie złożyli:

1. Wniosek –(...).
2. Pismo z dnia 26.11.2013 (...)– pismo w sprawie wyjaśnienia zadłużenia nieruchomości przy ul. Staszica 49-61,
3. (...) –wyjaśnienie dotyczące rozliczenia nieruchomości przy ul. Staszica 49-61
4. (...) – sprawa członkostwa i rozliczenia wkładów budowlanych.
5. (...) - informacja o przekazaniu sprawy rozliczenia nieruchomości do Prokuratury rejonowej w Bolesławcu,
6. (...) - pismo z dnia 18.11.2013 r.

Z pismami zapoznał zebranych Sekretarz Rady.

W sprawie pism nr 1,2,3 Z-ca Prezesa poinformowała zebranych ,że w ostatni poniedziałek 3 osoby z budynku przy ul. Staszica 49-61 przyszły w godzinach przyjęć interesantów z żądaniem udostępnienia faktur od 2008 roku potwierdzających wydatki na fundusz remontowy i eksploatację nieruchomości przy ul. Staszica 49-61. W dniu 26.11.2013 Zarząd na wcześniejsze pismo w tej sprawie skierowane do Zarządu z dnia 14.11.2013, wystosował pismo wyjaśniające rozliczenie funduszu remontowego na tej nieruchomości.( pismo w aktach). W spotkaniu uczestniczył członek Rady R. Gęsikowski , który tego dnia pełnił dyżur zgodnie z harmonogramem.

Po dyskusji Rada Nadzorcza podjęła decyzję aby zlecić Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej szczegółowe przeanalizowanie pism w sprawie rozliczenia nieruchomości przy ul. Staszica 49-61. Komisja Rewizyjna o wynikach swojej pracy poinformuje Radę Nadzorczą na następnym posiedzeniu, a lokatorów należy poinformować o podjętych działaniach.

Pisma nr 4 i 5 Pana (...) i rozliczenia wkładów - Z-ca Prezesa zapoznała zebranych z informacją udzieloną Panu Sobierajskiemu w sprawie wypłacenia wkładów z dnia 07.11.2013 L.dz. NCM/4161/2013. Spółdzielnia w tej sprawie wystosuje pismo do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Zielonej Górze .

Ponadto poinformowała , że jest wyrok Sądu Najwyższego stwierdzający, że nie mając tytułu prawnego do lokalu można pozostać członkiem Spółdzielni. W związku z tym Zarząd proponuje wstrzymać wnioski o wykreślenie członków .

W sprawie pism nr 5,6 Rada Nadzorcza postanowiła ,że pisma Pana (...) skierowane do prokuratury przyjmuje do wiadomości.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodnicząca zakończyła posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:  
Urszula Burniak

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19.12.2013 r.