

PROTOKÓŁ NR 6/2022

z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA”
odbytego w dniach 06 i 22 października 2022 roku w siedzibie Spółdzielni.

I. Obecni:

1. Henryk Koczvara – Przewodniczący RN,
2. Henryk Krakowczyk – Z-ca Przewodniczącego RN,
3. Danuta Kaprykowska – Sekretarz RN.

przy udziale:

- Marek Kwiatkowski- Prezes Zarządu.

II. Po stwierdzeniu prawomocności posiedzenia, Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek obrad:

1. Omówienie odpowiedzi udzielonej przez Zarząd i Zarządcę – WZN, w związku z prośbą skierowaną do Rady przez członka spółdzielni, p. Małgorzatę Rychter, o interwencję w sprawie uzyskania od spółdzielni odpowiednich dokumentów umożliwiających urządzenie dla lokalu mieszkalnego Księgi Wieczystej. Wnioski, podjęcie uchwały.
2. Omówienie informacji Zarządu o stanie realizacji wniosku Walnego Zgromadzenia członków SM Słoneczna z dnia 23.06.2022r. – „likwidacja wiaty śmietnikowej ...”. Wnioski, podjęcie uchwały.
3. Informacja zarządu o:
 - bieżącej pracy zarządu, stanie realizacji remontów, projekt Planu gospodarczego na 2023r., realizacja wniosków i postulatów członków, finanse spółdzielni ...,
 - aktualnym zadłużeniu członków, właścicieli lokali i osób niebędących członkami spółdzielni,
 - realizacja zadań zleconych WZN.

Wnioski, podjęcie uchwały.

4. Sprawy różne, wolne wnioski.

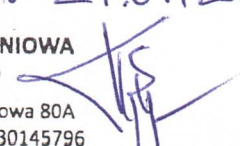
Ze względu na obszerność omawianych spraw, obrady posiedzenia odbyły się z przerwą w dniach 6 i 22 października 2022r.

AD.II.1.

Wpłynęło 27.01.2023 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”

53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796



1

W dniu 31 sierpnia 2022r. przewodniczący Rady otrzymał od członka spółdzielni, pani Małgorzaty Rychter zam. ul. Sztabowa 80A/13 pismo z prośbą o interwencję w sprawie niewywiązywania się z obowiązków przez zarząd spółdzielni. W/w pismo zostało przekazane przewodniczącemu Rady do rąk własnych na podwórku budynku przed wejściem do klatki nr 80.

Z treści pisma wynika, że członek spółdzielni nie może założyć Księgi Wieczystej dla swojego lokalu z uwagi na fakt nieodbierania przez Zarząd przesyłek pocztowych. W tym przypadku, przesyłek/list za poświadczaniem odbioru nadany dwukrotnie na adres spółdzielni przez Notariusza (akt notarialny zmieniający status własnościowy mieszkania). W okresie od 01.07. 2022r. do 22.08.2022r. poczta osyłała korespondencję do nadawcy jako zwrot nieodebrany. Rada wystąpiła do Zarządu o wyjaśnienie wskazanych przez wnioskodawczynię faktów – pismo Rady z dnia 01.09.2022r wraz z pismem p. M Rychter). Rada otrzymała w dniu 15.09.2022r. od Zarządu i Zarządcy obszernie pisemne wyjaśnienia zaistniałej sytuacji. Podczas posiedzenia Rady w dniu 06.10.2022r. Prezes spółdzielni udzielił odpowiedzi na zadawane w/w sprawie pytania i przekazał Radzie kopie dokumentów dotyczące omawianej sprawy , wraz z *zaświadczeniem* datowanym na dzień 29.10.2022r. opisującym status własnościowy lokalu. Prezes Zarządu wyjaśnił, że zainteresowana nie kontaktowała się z zarządem w przedmiotowej sprawie osobiście ani poprzez dostępne kanały komunikacji. Tezy zawarte w piśmie członka okazują się być nieprawdziwe i są nie poparte faktami. Incydentalne nieodebranie korespondencji w terminie nie miało i nie ma wpływu na założenie KW dla lokalu. Rada przyjmuje oświadczenia i wyjaśnienia Prezesa i uznaje postępowanie Zarządu za prawidłowe, nie naruszające praw członka. W dniu 16.09.2022r. przewodniczący Rady przekazał p. M Rychter kopię udzielonych Radzie przez Zarząd i Zarządcę odpowiedzi, ze wskazaniem wykorzystania zawartych w obu pismach informacji, a w ewentualnych dalszych kontaktach z zarządem i zarządcą przywoływanie zdarzeń i sytuacji, które miały miejsce i nie są z rodzaju „pomówień” uzasadniających tezy przyjęte w piśmie. Przekazanie członkowi zaświadczenia umożliwiającego złożenie wniosku o urządzenie Księgi Wieczystej za kończącej sprawę. Rada zaleca Zarządcy prowadzenie Rejestru korespondencji.

AD.II.2.

Zarząd złożył, podczas posiedzenia, informację na piśmie, uzupełnioną swobodną wypowiedzią Prezesa Zarządu z opisem zdarzeń i działań Zarządu i Zarządcy o realizacji wniosku Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.2022r. w przedmiocie „likwidacji wiaty śmietnikowej...”. W przekazanym Radzie dokumencie ; *Informacja o stanie realizacji wniosku Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu 23.06.2022r. dotyczącego „likwidacji wiaty śmietnikowej”*, opisał czynności jakie już wykonał i zaprezentował pozyskaną ofertę. W dokumencie tym, Zarząd opisał proces powstania w/w wniosku Walnego Zgromadzenia, kalendarium podjętych i podejmowanych działań oraz ich wynik w wymiarze rzeczowym i finansowym.

W części opisowej jest zaprezentowana oferta firmy Matipol z dnia 29.09.2022r. Oferta obejmuje wyłącznie wykonanie i posadowienie wiaty śmietnikowej. Zaproponowana oferta opiewa na kwotę 27.520,02 zł brutto. Dostarczenie wiaty do zamawiającego (320,29 zł

brutto) i dorobienie kluczy do zamka płatne jest dodatkowo. Zaprezentowana oferta nie obejmuje wykonania podłoża w wiacie.

Omówiono i dokonano oceny przedstawionych przez Zarząd dokumentów i otrzymanych od Prezesa Zarządu dodatkowych informacji, wyjaśnień złożonych w swobodnej wypowiedzi podczas posiedzenia Rady. Aktualnie sprawujący swoje funkcje członkowie Rady byli obecni i brali czynny udział w Walnym Zgromadzeniu członków SM Słoneczna, na którym to posiedzeniu został zgłoszony przedmiotowy wniosek. Ten fakt, pozwala na tym etapie zaawansowania działań i zaistniałych zdarzeń dokonać analizy przedstawionych przez Zarząd dokumentów i podjęcie decyzji w zakresie przypisanych Radzie kompetencji statutowych.

Inflacja, narastające koszty funkcjonowania spółdzielni, zapowiadany znaczny wzrost cen towarów i usług (ciepło, woda, gaz, podatki ...) i towarzyszący jej kryzys gospodarczy dotyka coraz bardziej naszych kieszeni, co sprawia, że należy bardzo uważnie i racjonalnie gospodarować posiadanymi środkami finansowymi. Rada rozważa i analizuje, czy na pewno potrzebujemy likwidacji i instalacji nowego śmietnika generującego koszty oraz potencjalne konflikty społeczne, czy jest to dla jej członków uzasadnione gospodarczo i ekonomicznie?

Wnioski i podjęte decyzje Rady:

1. Walne Zgromadzenie członków spółdzielni obradujące w dniu 23.06.2022r. nie podejmowało uchwał w przedmiocie likwidacji śmietnika. Jednakże w sprawach należących do kompetencji innych organów spółdzielni skierowało **wniosek** o charakterze postulatów (*patrz: Protokół obrad Walnego Zgromadzenia członków SM Słoneczna obradującego w dniu 23.06.2022r., część 18, a. Sprawozdanie komisji skrutacyjnej i wniosków, strona 14 – treść wniosku zmodyfikowana zapisana w protokole, b. Protokół Komisji wnioskowej i wyborczej Walnego Zgromadzenia członków SM Słoneczna obradującego w dniu strona nr 2, wniosek nr 8 - treść w oryginale*). Wniosek nie ma charakteru polecenia wiążącego inne organy w ramach ich kompetencji.
2. Wniosek jest wnioskiem z zakresu zadań inwestycyjnych, których spółdzielnia aktualnie nie realizuje. Nie był przedmiotem analiz, opracowań technicznych, lokalizacyjnych/terenowych, celowości i zasadności jego realizacji.
3. W realizowanym Planie gospodarczym na 2022r., nie jest zdefiniowany i ujęty.
4. Aktualnie realizowane są dwa zadania remontowe (remont dachu i hydroforni) o znacznym zakresie rzeczowym i dużym zaangażowaniu własnych środków finansowych.
5. Do czasu zakończenia i rozliczenia rzeczowo-finansowego w/w zadań remontowych należy zaprzestać dalszego procedowania wniosku.
6. Bez zbędnej zwłoki należy zintensyfikować prace remontowe zadania ... *wymiana posadzki w istniejącej wiacie śmietnikowej.*

7. Rada uznaje realizację wniosku w przedmiocie likwidacji istniejącej wiaty śmietnikowej i przeniesienie śmietnika na teren wyznaczonych miejsc postojowych (paking na wysokości bramy 80A) za gospodarczo oraz ekonomicznie nieuzasadnione .

W tej sprawie, Rada podjęła Uchwałę nr 1/6/2022. Uchwała została podjęta jednogłośnie, w obecności wszystkich członków Rady. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia – 22.10.2022r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

AD.II.3.

Na skierowany do Zarządu w dniu 29.09.2022r. wniosek o przekazanie informacji niezbędnych do merytorycznego procedowania pkt.3 porządku posiedzenia, Rada otrzymała w formie tradycyjnej/papierowej, w dniu posiedzenia – 6 października br, następujące dokumenty:

1. Informacja o stanie realizacji i zaawansowania remontów budynku i infrastruktury.
2. Kopia F-ry za wykonane roboty budowlano- montażowe (wymiana instalacji wodociągowej).
3. Stan finansów spółdzielni na dzień 05.10.2022r.
4. Aktualne zadłużenie i nadpłaty właścicieli lokali.
5. Kopie korespondencji kierowanej do firmy realizującej czyszczenie wentylacji mechanicznej wyciągowej z restauracji VIET-THAI.

Dokumenty te i udzielane podczas posiedzenia Rady, przez Prezesa spółdzielni, informacje i wyjaśnienia były podstawą do ogólnej oceny działalności i realizacji zadań gospodarczych.

Informacja o stanie realizacji i zaawansowania remontów budynku i infrastruktury.

W dokumencie tym, Zarząd przedstawił Radzie zdefiniowane w Planie remontów br. zadania remontowe, opisał stopień zaawansowania i źródło ich finansowania.

Zaplanowane i opisane zadania remontowe i działania Zarządu:

1. *Wymiana poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody.*
2. *Modernizacja instalacji antenowej TV,*
3. *Montaż wodomierza na zasilaniu wymiennika wody użytkowej,*
4. *Modernizacja węzła cieplnego,*
5. *Modernizacja hydroforni,*
6. *Remont dachu,*
7. *Modernizacja dźwigów osobowych,*

8. *Wymiana posadzki w wiacie śmietnikowej,*
9. *Naprawa drogi wewnętrznej,*
10. *Drobne naprawy i remonty.*

Zarząd zadeklarował, że zadania te są realizowane na bieżąco i w miarę potrzeb, a sfinansowane są i będą ze środków własnych funduszu remontowego. Uzpełnieniem informacji o stanie realizacji zadań remontowych jest przedstawione Radzie wstąpienia Zarządu do firmy wykonującej na zlecenie właściciela lokalu użytkowego czyszczenie wentylacji mechanicznej wyciągowej z restauracji VIET-THAI o włączenie do prac wskazanych przez spółdzielnię czynności.

Rada przyjęła do akceptującej wiadomości złożoną przez Zarząd Informację o stanie realizacji i zawansowania zadań remontowych budynku i infrastruktury.

Zarząd poinformował Radę, że sporządzenie Planu gospodarczego na 2023r. nastąpi z chwilą pozyskania niezbędnych danych o wysokości i skali podwyżek urzędowych cen nośników energii, usług i podatków (ciepło, energia elektryczna, woda, gospodarka odpadami komunalnymi, podatki ...). Plan zostanie opracowany po zatwierdzeniu przez Radę jednostkowych stawek opłat za użytkowanie lokali w 2023r.

Zarząd złożył informację, że dokonuje na bieżąco oceny realizacji przez zarządcę wniosków i postulatów członków spółdzielni i podejmuje stosowne działania.

Rada otrzymała sporządzony przez Zarząd na dzień 5 października br. dokument *Stan finansów spółdzielni na dzień 05.10.2022r.* w którym przedstawione są dane na dzień 31.08.2022r. i wstępne dane na dzień 30.09.2022r. Z przedstawionych danych wynika, że nie ma zagrożenia w kontynuacji w działalności spółdzielni pomimo inflacji i dużego wzrostu cen towarów i usług. Rada Nadzorcza po wysłuchaniu informacji i dyskusji przyjęła do akceptującej wiadomości informację Zarządu o stanie finansów i wielkości środków pieniężnych będących w dyspozycji spółdzielni, wg stanu na dzień 30.09.2022r.

Zarząd poinformował Radę, że po ustaleniu jaką część środków zgromadzonych na lokacie może prześięgować na fundusz remontowy, nastąpi wykonanie uchwały WZ nr 18 z dnia 23.06.2022r. Całość lokaty nie może być prześięgowana na fundusz remontowy ze względu między innymi na stratę na koniec 2020r. (ujemny wynik na działalności GZM) wynoszącą 39.351,45zł. Zarząd zleci WZN ustalenie wielkości kwoty, która zostałaby prześięgowana z lokaty na fundusz remontowy.

Prezes poinformował Radę Nadzorczą o aktualnym zadłużeniu członków, właścicieli lokali i osób niebędących członkami spółdzielni na dzień 05.01. 2022 r. Łączne zadłużenie to kwota 12.096,94zł. Przedstawioną przez Zarząd informację, strukturę zadłużeń i ich wielkość omówiono i przedyskutowano realizując p-kt 3 porządku posiedzenia.

Imienny stan zadłużenia członków i użytkowników lokali w SM Słoneczna wg. stanu na dzień 05.10.2022r. przedstawia dokument opracowany i przedstawiony przez Zarząd: *Aktualne zadłużenia i nadpłaty właścicieli lokali.* Z przedstawionych danych wynika, że zadłużenia w opłatach posiadają tylko osoby fizyczne. Nie ma to istotnego wpływu na płynność finansową spółdzielni. Nie mniej, Rada sugeruje Zarządowi, intensyfikację

działań windykacyjnych w stosunku do dłużników notorycznie uchylających się od wykonywania swoich zobowiązań wobec spółdzielni. Z uwagi uwagę na duże zadłużenie, podjęcie działań egzekucyjnych w stosunku do właścicieli lokalu nr 80A/7, Zarząd sugeruje Radzie skorzystanie z uprawnień zawartych w § 69 Statutu. Interpretacja tego zapisu Statutu przez Zarządu jest błędna i nie leży w kompetencji Rady. Rada zaleca Zarządowi skorzystanie bez zbędnej zwłoki z uprawnień zawartych w § 75 Statutu spółdzielni, który wprost idealnie opisuje sytuację prawną i faktyczną właścicieli zadłużonego lokalu mieszkalnego nr 80A/7.

Radzie Nadzorczej przedstawione zostało oświadczenie Prezesa, że zlecane przez Zarząd zadania są wykonywane na przez WZN na bieżąco.

AD.II.4.

Zarząd przekazał Radzie dokument opisujący aktualną strukturę własnościową lokali w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię.

Zarząd złożył Radzie ustny wniosek o zwołanie dodatkowego posiedzenia Rady w celu zatwierdzenia regulacji opłat za ciepło, obejmującej:

- zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w SM Słoneczna - § 7 ust.2, dodanie p.kt. 3.

- zmianę stawek opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

W trakcie obecnego posiedzenia, przewodniczący Rady, zaproponował zwołanie posiedzenia w przedmiotowej sprawie na dzień 22.10.2022r. (sobota), godz. 16:00. Decyzja została przyjęta przez aklamację.

Na tym protokół zakończono.

Sekretarz Rady


Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego Rady


Henryk Krakowczyk

Przewodniczący Rady


Henryk Koczwar

Uchwała nr 2/6/2022
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA
we Wrocławiu obradującego w dniach 6 i 22 października
2022 roku.

(posiedzenie zrealizowane w dwóch częściach)

w sprawie: załatwiania przez Zarząd wniosków organów statutowych spółdzielni.

W związku ze zgłoszeniem przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna, obradujące w dniu 23.06.2022r., wniosku o charakterze postulatu, „o likwidację wiaty śmietnikowej i przeniesienie śmietnika w sąsiedztwo istniejących śmietników dla budynku przy ul. Drukarskiej 31-47 (mrówkowca) i budynku przy Sztabowej 82”, Rada Nadzorcza zapoznała się z: dokumentami przedstawionymi przez Zarząd, omówiła i oceniła podjęte działania w wymiarze rzeczowym i finansowym.

Działając na podstawie § 50 i 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje:

§ 1.

1. Złożony wniosek jest wnioskiem z zakresu zadań inwestycyjnych. Wniosek nie był przedmiotem: analiz, opracowań technicznych, lokalizacyjnych/terenowych i zasadności jego realizacji.
2. W realizowanym przez spółdzielnię Planie gospodarczym na 2022r. nie jest zdefiniowany i ujęty.
3. Aktualnie realizowane są dwa zadania remontowe (remont: dachu budynku i hydroforni) o dużym zakresie rzeczowym i finansowym.
4. Odłożyć dalsze procedowanie wniosku w czasie, po zakończeniu i rozliczeniu finansowym remontów dachu i hydroforni.

§ 2.

Obecnie, Rada Nadzorcza uznaje realizację wniosku Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji istniejącej wiaty śmietnikowej , za gospodarczo i ekonomicznie nieuzasadnioną.

§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej:

Za podjęciem uchwały oddano 3 głosy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Danuta Kaprykowska
Danuta Kaprykowska

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Henryk Krakowczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Henryk Koczwar
Henryk Koczwar