

PROTOKÓŁ Nr 7

Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W MIECHOWIE odbytego w dniu 23 listopada 2017 r.

Obecni na posiedzeniu:

Marek Gębosz, Izabela Mikuła, Elżbieta Sławowa, Marta Banach, Michał Syska, Ewa Smok, Ewa Szarek, Małgorzata Tkaczewska, Jadwiga Bożek, Adam Spiechowicz

Nieobecni na posiedzeniu: Jadwiga Wszół.

Członkowie Zarządu:

Witold Skrzypek, Janina Migza

Radca prawny : Anna Karaś

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad
2. Zatwierdzenie protokołu nr 6 z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Zatwierdzenie protokołów Komisji GZM, Komisji Rewizyjnej, Komisji Zieleni.
4. Omówienie projektu planu remontowego na rok 2018.
5. Informacja dot. zmiany przepisów ustawy o SM i Prawa Spółdzielczego.
6. Opiniowanie specyfikacji SIWZ do przetargu na przebudowę kotłowni w Książu Wielkim.
7. Dyskusja w sprawie udostępnienia terenów zielonych wokół „BORO” na os. Sikorskiego.
8. Sprawy wniesione.

Ad. 1

Przewodnicząca Rady p. Ewa Szarek powitała zebranych członków Rady i Zarząd. Przedstawiła porządek obrad. Porządek obrad przyjęto **jednogłośnie – 12 głosów za.**

Ad. 2

Przyjęcie protokołu nr 6 z dnia 13 września 2017r. – z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady zapoznali się z treścią protokołu nr 6 z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 13 września 2017r. Uwag do protokołu nie wniesiono, wobec czego **protokół nr 6 został przyjęty jednogłośnie.**

Ad. 3

Zatwierdzenie protokołów Komisji GZM, Komisji Rewizyjnej i Komisji Zieleni.

Wszyscy członkowie Rady zapoznali się z treścią protokołów: Komisji GZM, Komisji Rewizyjnej i Komisji Zieleni. Uwag nie wniesiono, dyskusji nie podjęto.

Wobec powyższego przewodnicząca p. Ewa Szarek zapytała: Kto z obecnych jest za zatwierdzeniem protokołów tych komisji?

Protokół Komisji Rewizyjnej przyjęto jednogłośnie – 12 głosów za

Protokół Komisji GZM przyjęto jednogłośnie – 12 głosów za

Protokół Komisji Zieleni przyjęto jednogłośnie – 12 głosów za

Ad. 4

Omówienie projektu planu remontowego na rok 2018.

Dyskusję nad projektem Planu remontowego na rok 2018 otworzył prezes Spółdzielni p. Witold Skrzypek. Wszyscy obecni członkowie Rady otrzymali Projekt planu remontowego drogą elektroniczną. Prezes przekazał informacje na temat posiadanych środków w budżecie na rok 2018, omówił poszczególne pozycje projektu i zakładane koszty prac remontowych. Pan Michał Syska po raz kolejny zwrócił uwagę na sprawę priorytetową czyli bezpieczeństwo mieszkańców i związane z nim, uwzględnione w projekcie remonty: ciągów pieszych i schodów, remonty instalacji odgromowej, instalacji elektrycznej piwnic, konserwację obróbek blacharskich itp. Pan prezes omówił dokładnie inwestycję (remont drogi) na osiedlu Sikorskiego 26,27,28,29. Dyskusja w tej kwestii dotyczyła przede wszystkim kwoty, na która opiewa ta inwestycja. Spółdzielnia nie jest w stanie udźwignąć ciężaru tej inwestycji przy posiadanych środkach. Nie jest możliwe przeznaczenie całego posiadanego budżetu na remont drogi, w sytuacji kiedy zasoby mieszkaniowe ze względu na starą infrastrukturę mieszkalną wymagają niezbędnych, kosztownych i systematycznych nakładów.

Zdaniem Rady Nadzorczej i Prezesa Spółdzielni konieczne jest zwołanie zebrania z mieszkańcami tej części osiedla Sikorskiego, przedstawienie im kosztów inwestycji, ich zasobów z funduszu remontowego i możliwych rozwiązań.

Ad. 5

Informacja dot. zmiany przepisów ustawy o SM i Prawa Spółdzielczego.

9 września 2017 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pani mecenas Anna Karaś przekazała najważniejsze informacje nowelizacji.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 nowelizacji, członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
5. będąca założycielem spółdzielni, z tym, że członkostwo założycieli ustanie jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

W ustawie określono również kiedy członkostwo w spółdzielni ustaje.

Pierwsza grupa przyjętych poprawek zmierza do tego, by członkostwo w spółdzielni było związane tylko z posiadaniem w spółdzielni prawa do lokalu, a także, by możliwe było w przypadku zawarcia umowy o budowę lokalu. Nie będzie obowiązku składania deklaracji członkowskiej oraz wnoszenia wpisowego. Ponadto, członkami spółdzielni będą osoby bliskie osobom, którym wygasło spółdzielcze prawo do lokalu. Będą musiały one złożyć pisemne zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

Dookreślono także regulację dotyczącą udziału członka spółdzielni na walnym zgromadzeniu, przewidując, iż może on w nim uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

Bardzo istotną zmianą jest pozbawienie możliwości podjęcia przez spółdzielnię mieszkaniową uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. W zaistniałych sytuacjach spółdzielnia będzie mogła w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

Istotnym rozwiązaniem jest też przyznanie roszczenia osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nie uiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nie uiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

W uchwalonej ustawie wprowadzono ponadto rozwiązanie w zakresie zasad rozliczenia funduszu remontowego z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, w której powstała wspólnota mieszkaniowa. Zgodnie z nim, właściciel lokalu, który przestał być członkiem spółdzielni, jak i ten, który nie był członkiem spółdzielni, będzie współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej, obliczanego na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Osoby, które pełnią funkcje w spółdzielniach mieszkaniowych, nie będą mogły być lustratorami.

Ad. 6

Opiniowanie specyfikacji SIWZ do przetargu na przebudowę kotłowni w Książu Wielkim.

Prezes Spółdzielni Witold Skrzypek przedstawił informacje na temat planowanej przebudowy kotłowni w Książu Wielkim.

Przebudowa istniejącej kotłowni węglowej na gazową wraz z robotami i instalacjami towarzyszącymi: wodociągową, kanalizacyjną, gazową elektryczną, AKPiA -w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Do Grodziska nr 1 w miejscowości Książ Wielki, Przebudowa przyłącza ciepłego preizolowanego centralnego ogrzewania dla budynku

mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Do Grodziska nr 2 w Książu Wielkim, realizowana na działkach o nr ew. 708/4, 708/5. Termin rozpoczęcia: niezwłocznie po zakończeniu sezonu grzewczego 2017/2018. Termin zakończenia robót: 28.09.2018r.

Po zapoznaniu się ze specyfikacją i omówieniu planowanej inwestycji, Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje przedstawioną specyfikację SIWZ.

Ad. 7

Dyskusja w sprawie udostępnienia terenów zielonych wokół „BORO” na os. Sikorskiego.

Do Zarządu Spółdzielni wpłynął wniosek od właściciela firmy „Jassestate” o udostępnienie terenów zielonych wokół budynku „Boro”. W związku z tym, że na terenie ma powstać przedszkole, konieczny jest plac zabaw, który powstałby na w/w terenie. Spółdzielnia natomiast zyskałaby w zamian teren pod parking. Po przeanalizowaniu propozycji i korzyści, która wynika z zamiany, Rada Spółdzielni wyraża pozytywną opinię w sprawie udostępnienia terenów zielonych wokół „Boro”.

Ad. 8

Sprawy wniesione.

1. Prezes p. Witold Skrzypek poruszył kwestie ruchu drogowego na terenie osiedla Sikorskiego. Mieszkańcy zwracali uwagę, że samochody jeżdżą bardzo szybko i należy rozwiązać ten problem ze względów bezpieczeństwa. Spółdzielnia skierowała wniosek do Gminy, aby wprowadzić na terenie osiedla „Strefę zamieszkania”. Gmina oczekuje na projekt, który określa na jakim odcinku będzie obowiązywała „Strefa zamieszkania”.
Otwarto dyskusję. Głos zabierali: pan Adam Spiechowicz, pan Marek Gębosz, pan Michał Syska. W ramach dyskusji ustalono, żeby zrezygnować ze „Strefy zamieszkania” natomiast postawić znak, który ogranicza prędkość na całym osiedlu do 30 km.
2. Rozpatrzono pismo mieszkańców os. Służba Polsce w sprawie nie wycinania wierzby płaczącej znajdującej się na skwerku przy chodniku prowadzącym do osiedla. Mieszkańcy wnioskują o pozostawienie drzewa i wykonanie cięcia formującego -pielęgnacyjnego.

Ponieważ innych spraw nie wniesiono na tym posiedzenie zakończone.

Izabela Miłucha
Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Szarek
Przewodnicząca Rady Nadzorczej