

PROTOKÓŁ Nr 24/2007

Z posiedzenia Rady Nadzorczej SM "Energetyk" w Wejherowie z dnia 24.09.2007 r.

Obecni:

1. Marek Kołodziejski – Przewodniczący
2. Dariusz Szczepiński – Z-ca Przewodniczącego
3. Anna Napiórkowska
4. Krystyna Hołodowska
5. Ireneusz Krawiec
6. Piotr Graczyk

W posiedzeniu brali udział:

1. Andrzej Guziak – Prezes Zarządu
2. Jarosław Jędrzejewski – Z-ca Prezesa ds. Technicznych
3. Urszula Robak – Radca Prawny

Porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad
2. Informacje Zarządu o bieżącej sytuacji w Spółdzielni.
3. Informacja Zarządu o kosztach obsługi konserwatorskiej.
4. Informacja Zarządu o planach zbycia działek stanowiących drogę dojazdową do siedziby Spółdzielni (Wejherowo, ul. Przyjaźni)
5. Omówienie przygotować do podziału Spółdzielni Mieszkaniowej "Energetyk" w Wejherowie:
 - a) koncepcja podziału Spółdzielni Mieszkaniowej "Energetyk" w Wejherowie,
 - b) Projekt planu podziału Spółdzielni Mieszkaniowej "Energetyk" w Wejherowie,
 - c) koncepcja podziału przygotowana przez Zarządu,
 - d) informacja dla członków Spółdzielni,
 - e) wpływ podziału spółdzielni na toczące się sprawy sądowe
6. Omówienie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej "Energetyk" w Wejherowie oraz regulaminach.
7. Powołanie Członka Zarządu.
8. Omówienie działań Komisji Rewizyjnej i Komisji Przetargowej od poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
9. Omówienie i ustalenie bieżących zadań (do następnego posiedzenia Rady Nadzorczej) dla Komisji Rewizyjnej i Komisji Przetargowej.
10. Przyjęcie protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej nr 21/2007, 22/2007 i 23/2007.
11. Inne sprawy wniesione.
12. Zgłaszanie propozycji spraw mających być tematem następnego posiedzenia Rady Nadzorczej.
13. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1

Wobec braku uwag do porządku obrad przystąpiono do głosowania za przyjęciem porządku obrad.

Głosowanie:

Za: 6 (Kołodziejski, Szczepiński, Napiórkowska, Hołodowska, Krawiec, Graczyk)

Przeciw: 0

Wstrzymał się: 0

Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2

Na pytanie Przewodniczącego na temat firmy Sanet, Pan Jędrzejewski odpowiedział, że dostarczono już rozliczenia C.O. dla wszystkich miejscowości i w ciągu 2, 3 dni będą roznoszone do lokatorów. Pan Jędrzejewski dodał, że jest to ostatni rok współpracy z firmą Sanet. W chwili obecnej umowa nie przewiduje żadnych sankcji w związku z brakiem dostarczenia rozliczenia C.O.

Odnosnie wniosków o nabycie gruntów, Pan Jędrzejewski poinformował o kosztach wykupu nieruchomości, poinformował również o postępach prac w sprawie przepisania działek w księgach wieczystych. Pan Jędrzejewski poinformował, że wyliczając pieniądze na wykup brano pod uwagę mniejsze powierzchnie niż w rzeczywistości mieszkańcy postanowili wykupić. Następnie Pan Jędrzejewski poruszył również kwestię zapłaty przez Spółdzielnię podatku od udzielonej bonifikaty.

Pan Kołodziejski poinformował, że ważne jest, aby kwoty przewidziane wcześniej na mieszkanie nie wzrosły drastycznie.

Pan Jędrzejewski poinformował, że kwota naliczona wynosi 383 tys., jest to wartość, w której brane są również pod uwagę naliczenia osób, które nie płacą czynszu.

Pan Prezes dodał, że zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych grunty, na wykup których udzielona została bonifikata muszą być przez Spółdzielnię wykupione.

Na pytanie Pana Szczepińskiego, ile na jednego lokatora wyniesie kwota wykupu gruntów, Pan Jędrzejewski odpowiedział, że w momencie wykupu dla każdego budynku naliczone zostaną rzeczywiste koszty wykupu i wówczas będą znane te koszty. Pan Jędrzejewski dodał, że w sprawie ewentualnego podatku od udzielonej bonifikaty zostanie skierowane zapytanie do Izby Skarbowej.

Pani Mecenasa stwierdziła, że według jej opinii Spółdzielnia nie będzie musiała płacić tego podatku. Pan Szczepiński dodał, że informacje o etapach wykupu powinny być zamieszczone w internecie i na tablicach ogłoszeń.

Pan Jędrzejewski przekazał informacje na temat planowanych prac remontowych w zasobach Spółdzielni. Poinformował o wydatkach już poniesionych w tym roku na remonty. Pan Jędrzejewski dodał, że zebrał już informacje o problemach i najważniejszych potrzebach remontowych od mieszkańców oraz od administracji. Pan Jędrzejewski poinformował, że w momencie kiedy Rada Nadzorcza przyjmie przedstawiony przez niego plan będzie można dalej realizować prace remontowe.

Na pytanie Pana Krawca o remont dachów w Lęborku Pan Prezes odpowiedział, że w przyszłym roku zostanie sporządzony plan remontów, w którym ujęty zostanie remont dachów w Lęborku.

Pan Jędrzejewski poinformował, że w sprawie błędnie wykonanych remontów m. in. przez firmę Elmot, po wezwaniu do usunięcia usterek firma ta odmówiła wykonania prac.

Pani Napiórkowska dodała, że Spółdzielnia może zwrócić się o wykonanie ekspertyzy przez rzeczoznawcę w sprawie nieprawidłowo wykonanych remontów przez firmę Elmot, aby była dokumentacja w sprawach sądowych.

Pani Mecenasa dodała, że należy precyzyjnie wyliczyć koszty napraw, wymienić wszystkie wady wykonania.

Pan Jędrzejewski poinformował, że po sporządzeniu opinii przez biegłego Zarząd przystąpi do realizowania planu remontowego.

Przewodniczący poinformował, że po raz kolejny Zarząd przedstawia sprawy dotyczące finansów Spółdzielni do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, bez odpowiedniego wyprzedzenia. Przewodniczący dodał, że przedstawienie takich spraw na samym posiedzeniu RN uniemożliwia

zapoznanie się z przedstawionym materiałem.

Pan Jędrzejewski wyjaśnił, że nie przedstawił tych materiałów wcześniej, gdyż nie można było doliczyć się kwoty na funduszu remontowym.

Przewodniczący stwierdził, że Rada podejmie decyzję w tej sprawie na kolejnym posiedzeniu, natomiast drobne, konieczne prace Zarząd wykona na tyle na ile pogoda na to pozwoli, pozostałe prace zostaną wykonane po zatwierdzeniu przez Radę planu remontowego.

Ad. 3

Pan Jędrzejewski przedstawił aktualne koszty zatrudnienia konserwatorów. Ogólnie koszty wynoszą 26.783,18 zł. Pan Jędrzejewski dodał, że podjął decyzję o rotacji pracowników pomiędzy osiedlami, aby każdy pracownik znał wszystkie zasoby.

Pani Napiórkowska poinformowała, że do porównania Zarząd powinien przedstawić koszty utrzymania konserwatorów sprzed grupowego zwolnienia.

Rada zwróciła się do Zarządu o przekazywanie materiałów omawianych na posiedzeniach Rady przynajmniej na 3 dni przed posiedzeniem.

Pan Jędrzejewski dodał, że przy obecnej ilości konserwatorów konieczne było zatrudnienie firmy zewnętrznej do pełnienia dyżuru.

Rada zwróciła się o przygotowanie na kolejne posiedzenie pisemnego zestawienia kosztów zatrudnienia konserwatorów i firmy zewnętrznej. Rada dodała, aby wszystkie informacje, które można przedstawić w formie tabelarycznej, przekazywać Radzie właśnie w takiej formie i przynajmniej na 3 dni przed posiedzeniem.

Ad. 4

W sprawie zbycia działek stanowiących drogę dojazdową do siedziby spółdzielni Pan Jędrzejewski przypomniał, że radna miasta wystąpiła z wnioskiem o wyjaśnienie sprawy blaszanych garaży przy Os. Przyjaźni. W związku z tym, że garaże ustawione są przy przedmiotowej drodze, można tą drogę zbyć miastu. Pan Jędrzejewski zaproponował, aby wypowiedzieć umowy najemcom garaży i wówczas miasto będzie mogło zawrzeć nowe umowy albo w miejscu tych garaży wybudować miejsca parkingowe.

Pan Kołodziejski przypomniał, że mieszkańcy chcą wykupić teren, na którym postawione są garaże.

Pani Mecenasa poinformowała, że należy ustalić status wszystkich dróg spółdzielni nie będących drogami osiedlowymi.

Ad. 5

Zarząd przekazał Członkom Rady swoją koncepcję podziału. Przewodniczący poprosił, aby uwagi do tej koncepcji zgłaszać do końca tygodnia.

e) wpływ podziału spółdzielni na toczące się sprawy sądowe

Pani Mecenasa poinformowała, że trzeba określić sprawy sądowe, jakie w tej chwili spółdzielnia już prowadzi, a jakie trzeba założyć, jednak wymaga to przejrzenia wszystkich spraw. Pani Mecenasa dodała, że przygotowuje te materiały, ale w tej chwili zajęta jest przygotowaniem statutu.

Na pytanie Pana Szczepińskiego czy co do zasady podział ma wpływ na rozstrzygnięcie spraw sądowych, Pani Mecenasa odpowiedziała, że podział nie będzie miał na to wpływu, a wszystkie spółdzielnie będą odpowiadały solidarnie.

Na pytanie Pana Kołodziejskiego, Pani Mecenasa odpowiedziała, że w sprawie zajęcia przez komornika pewnych kwot dotyczących sprawy z powództwa SKOK-u, nie można niczego zarzucić komornikowi, gdyż działał on na podstawie nakazu opatrzonego klauzulą wykonalności. Pani Mecenasa dodała, że sprawa aktualnie się toczy, a w niedługim czasie ma zapaść wyrok wobec czego dopóki nie będzie w tej sprawie wyroku, nie będzie zwracała się do SKOK-u o zwrot zajętych kwot.

Pani Mecenas dodała, że na dzień podziału Spółdzielni należy sporządzić wykaz toczących się spraw, po ich zinventaryzowaniu i ewentualnie utworzyć rezerwę na poszczególne sprawy, w zależności od stanu sprawy.

Pan Jędrzejewski poinformował, że zgodnie z raportem biegłego należy wytoczyć wszystkie sprawy sądowe, aby uniknąć przedawnienia.

Pani Mecenas dodała, że w sprawach, w których upłynie okres przedawnienia, trzeba będzie wykazać niegospodarność osób, pracowników, którzy nie wytoczyli powództwa.

d) informacja dla mieszkańców

Rada stwierdziła, że informacja dotycząca podziału spółdzielni powinna znaleźć się w internecie, a najbardziej istotne kwestie podać mieszkańcom w formie jednostronnej informacji.

Pani Hołodowska dodała, że można przeprowadzić referendum w sprawie podziału wśród mieszkańców, po uprzednim ich uświadomieniu o wadach i zaletach podziału.

Pan Jędrzejewski dodał, że Zarząd sporządzi spostrzeżenia odnośnie skutków podziału. Pani Mecenas dodała, że należy dokładnie mieszkańcom wyjaśnić co to jest podział, a co uwłaszczenie i przewidzieć skutki.

Przewodniczący stwierdził, że należy poinformować mieszkańców, że na najbliższych grupach członkowskich będą omawiane sprawy dotyczące podziału, wobec czego wskazana byłaby wysoka frekwencja.

Ad. 7

Głosowanie za przyjęciem składu Komisji Skrutacyjnej

Ireneusz Krawiec i Dariusz Szczepiński

Za: 4 (Kołodziejski, Hołodowska, Napiórkowska, Graczyk)

Przeciw: 0

Wstrzymał się: 2 (Krawiec, Szczepiński)

W skład komisji skrutacyjnej weszli

Pan Ireneusz Krawiec

Pan Dariusz Szczepiński

UCHWAŁA Nr 150/2007

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie z dnia 24.09.2007r.

Rada Nadzorcza SM „Energetyk” w Wejherowie deleguje na okres od dnia 24.09.2007r do dnia 28.10.2007r Panią Janinę Pancewicz zamieszkałą w Redzie przy ul. Łąkowej 31/35 do pełnienia funkcji Członka Zarządu w SM „Energetyk” w Wejherowie.

L.p	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymał się	Podpis
1	Graczyk Piotr	X	X	X	
2	Hołodowska Krystyna	X	X	X	

3	Kołodziejski Marek	X	X	X	
4	Krawiec Ireneusz	X	X	X	
5	Napiórkowska Anna	X	X	X	
6	Pancewicz Janina	X	X	X	
7	Szczepiński Dariusz	X	X	X	
X	RAZEM	6	0	0	

Ad. 8

a) Komisja przetargowa zakończyła przegląd zgłoszonych przez Prezesa ds. Technicznych usterek

b) Komisja Rewizyjna przeprowadziła kontrolę protokolarza i uchwał Zarządu.

Pani Hołodowska przedstawiła nieprawidłowości wykryte podczas kontroli, odczytała wnioski i wynik z kontroli listy płac pracowników. Pan Graczyk dodał, że podczas kontroli płac okazało się, że nowi pracownicy przyjmowani są na lepszych warunkach płac niż pozostali.

Przewodniczący dodał, że to Zarząd decyduje o wysokości wynagrodzenia pracowników, jednak Rada może kontrolować czy jest ono zgodne z aktualnie obowiązującym regulaminem. Wobec powyższego należy skontrolować zgodność wysokości płac z aktualnie obowiązującym w Spółdzielni regulaminem wynagradzania.

Pani Hołodowska poinformowała, że brała udział w posiedzeniu Rady Osiedla oraz przekazała wnioski z przedmiotowego posiedzenia.

Ad. 9

Do momentu uchwalenia przez Radę Nadzorczą planu wydatków, prace komisji przetargowej są wstrzymane.

Wniosek nr 27/2007
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
w Wejherowie z dnia 24.09.2007r

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie wnioskuje do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie o udostępnienie Komisji Rewizyjnej:

1. całej dokumentacji związanej z prowadzeniem prac w sprawie wykupu gruntów od dnia 01.01.2006 r. do chwili obecnej – w tym korespondencji wychodzącej oraz wpływającej do SM „Energetyk”,
2. umów zawieranych z firmami zewnętrznymi od dnia 01.01.2006 r. do chwili obecnej.

Termin przygotowania dokumentacji – 22.10.2007 r.

Głosowanie za przyjęciem wniosku:

Za: 6 (Kołodziejski, Szczepiński, Hołodowska, Napiórkowska, Graczyk, Krawiec)

Przeciw: 0

Wstrzymał się: 0

Ad. 10

UCHWAŁA Nr 151/2007

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
w Wejherowie z dnia 24.09.2007r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie przyjmuje protokół nr 21/2007 z dnia 25.06.2007 r.

L.p	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymał się	Podpis
1	Graczyk Piotr	1	X	X	
2	Hołodowska Krystyna	1	X	X	
3	Kołodziejcki Marek	1	X	X	
4	Krawiec Ireneusz	1	X	X	
5	Napiórkowska Anna	1	X	X	
6	Pancewicz Janina	X	X	X	nieobecna
7	Szczepiński Dariusz	1	X	X	
X	RAZEM	6	0	0	

UCHWAŁA Nr 152/2007

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
w Wejherowie z dnia 24.09.2007r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie przyjmuje protokół nr 22/2007 z dnia 27.07.2007 r.

L.p	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymał się	Podpis
1	Graczyk Piotr	1	X	X	
2	Hołodowska Krystyna	1	X	X	
3	Kołodziejcki Marek	1	X	X	
4	Krawiec Ireneusz	1	X	X	
5	Napiórkowska Anna	X	X	1	
6	Pancewicz Janina	X	X	X	nieobecna
7	Szczepiński Dariusz	1	X	X	
X	RAZEM	5	0	1	

UCHWAŁA Nr 153/2007

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
w Wejherowie z dnia 24.09.2007r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie przyjmuje protokół nr 23/2007 z dnia 27.08.2007 r.

L.p	Nazwisko i imię	Za	Przeciw	Wstrzymał się	Podpis
1	Graczyk Piotr	1	X	X	
2	Hołodowska Krystyna	1	X	X	
3	Kołodziejski Marek	1	X	X	
4	Krawiec Ireneusz	1	X	X	
5	Napiórkowska Anna	X	X	1	
6	Pancewicz Janina	X	X	X	nieobecna
7	Szczepiński Dariusz	1	X	X	
X	RAZEM	5	0	1	

Ad. 11

Wniosek nr 28/2007
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
w Wejherowie z dnia 24.09.2007r

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie zwraca się z prośbą o sporządzenie pisemnej opinii, z podaniem podstawy prawnej (przepisów prawa i/lub orzecznictwa sądowego), na temat:

1. dopuszczalności zatrudnienia na stanowisku p.o. Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie umowy cywilno-prawnej
2. dopuszczalności zawarcia umowy cywilno-prawnej z p.o. Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, której przedmiot nie jest zgodny z zakresem obowiązków wynikających z pełnionej funkcji.

W przypadku stwierdzenia błędów w sposobie zawarcia umowy lub w jej treści prosimy o określenie czynności prawnych koniecznych do podjęcia przez Radę Nadzorczą.

Załączniki:

1. Umowa z dnia 09.05.2007 r.
2. Uchwała nr 100/2007 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie z dnia 14.05.2007r.
3. Uchwała nr 108/2007 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie z dnia 21.05.2007r.

Głosowanie za przyjęciem wniosku:

Za: 6 (Kołodziejski, Szczepiński, Hołodowska, Napiórkowska, Graczyk, Krawiec)

Przeciw: 0

Wstrzymał się: 0

Ad. 13

Zakończenie posiedzenia.

Protokolowała Małgorzata Panek.