

Protokół nr 3/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” z dnia 28.03.2017 r.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyli:

Przewodniczący: Janusz Kaźmierczak

V-ce Przewodniczący: Jacek Trynda

Sekretarz: Marek Kołodziejczyk

Członek Zarządu: Beata Huras, Ryszard Czapla

Porządek zebrania:

1. Otwarcie zebrania
2. Zestawienie zobowiązań i należności Spółdzielni na dzień 28.02.2017 r.
3. Zatwierdzenie podwyżek stawek czynszów najmu dla lokali mieszkalnych – podjęcie uchwały.
4. Przedstawienie opinii prawnych dotyczących kosztów przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności. - przesunięcie punktu nr 5 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2016 r.
5. Przedstawienie przychodów i kosztów na lokalizacjach na dzień 31.12.2016 roku oraz współczynnika alokacji kosztów obowiązującego od stycznia 2017 roku.
6. Przedstawienie wykazu mieszkańców, którzy spłacili należność główną z tytułu przeterminowanego kredytu mieszkaniowego, a odsetki na kartotekach dotyczą naniesionej prowizji od kredytu.
7. Zatwierdzenie planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” na rok 2017 – podjęcie uchwały.
8. Pismo w sprawie wyrażenia zgody na montaż windy od strony balkonu w budynku Sikorskiego 65b oraz wykonania chodnika dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku w celu umożliwienia dojazdu do balkonu na działkach o nr 10156/10 i 10043/16.
9. Zamknięcie zebrania

Do przedstawionego porządku nie zgłoszono uwag.

Ad. 1

Otwarcie zebrania

Ad. 2

Stan zadłużenia według załączników. Spółdzielnia reguluje swoje zobowiązania terminowo. Zadłużenie z tytułu dzierżawy gruntu w wysokości 6 756,74 zł. dotyczy firmy PPHU WIKI. Wobec tej firmy poczyniono następujące kroki: wysłano wezwanie do zapłaty ze Spółdzielni i wysłano

przedsądowe wezwanie do zapłaty z Kancelarii Rady Prawnego. PPHU WIKI zapłaciła kwotę 1415,26 zł. Zarząd uważa, że w porównaniu do istniejącego zadłużenia jest to kwota nieznaczna więc będzie wysłane pismo o rozwiązaniu umowy.

Ad. 3

Zarząd poinformował, że aby podwyższyć czynsz, czyli wprowadzić nową kwotę tego okresowego świadczenia, wynajmujący musi najpierw wypowiedzieć najemcy czynsz w dotychczasowej wysokości. Wynajmujący może tego dokonać, zgodnie z art. 8a ust. 1 u.o.p.l., najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, na podstawie art. 8a ust. 2 u.o.p.l., wynosi 3 miesiące. Jak wynika z przepisu art. 8a ust. 4 u.o.p.l., jeżeli w wyniku podwyżki wysokość czynszu nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu to może ona nastąpić bez uzasadnienia. Także w przypadku, gdy podwyżka następuje z poziomu niższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu i jednocześnie w jej wyniku wysokość czynszu nie przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka może nastąpić bez uzasadnienia. Zgodnie z art. 8a ust. 4e u.o.p.l. podwyżkę czynszu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Przewodniczący przedstawił projekt uchwały zatwierdzenia podwyżek stawek czynszów najmu dla lokali mieszkalnych i zarządził głosowanie:

za	- 3
przeciw	- 0
wstrzymało się	- 0

Uchwała nr 6/2017 z dnia 28.03.2017 r. została podjęta jednogłośnie.

Ad.4

W związku z przedstawieniem opinii prawnych dotyczących kosztów przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności oraz przeanalizowaniem Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, Rada Nadzorcza wnosi do Zarządu o przygotowanie na kolejne posiedzenie kosztów związanych z przekształceniem z rozdzieleniem na poszczególne mieszkania.

Ad. 5

Przedstawiono przychody i koszty na lokalizacjach na dzień 31.12.2016 r. W roku 2015 wynik ze wszystkich lokalizacji wyniósł minus 145 113,18 zł. natomiast za rok 2016 wyniósł minus 120 648,26 zł. Od 01.01.2017 r. urealniono współczynnik alokacji kosztów ogólnego zarządu, który

niezbędny jest do planowania ewentualnych podwyżek opłat.

Ad. 6

Zarząd przedstawił wykaz mieszkańców, którzy spłacili należność główną z tytułu przeterminowanego kredytu mieszkaniowego, a odsetki na kartotekach dotyczą naniesionej prowizji od kredytu, o której mieszkańcy nie zostali poinformowani i nie mogli jej zapłacić w terminie (zapłacono po otrzymaniu informacji). Rada Nadzorcza rekomenduje usunięcie tych odsetek dla osób wykazanych w zestawieniu.

Ad.7

Przewodniczący przedstawił projekt uchwały zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” na rok 2017 i zarządził głosowanie:

za - 3

przeciw - 0

wstrzymało się - 0

Uchwała nr 7/2017 z dnia 28.03.2017 r. została podjęta jednogłośnie. Plan gospodarczy na rok 2017 stanowi załącznik do podjętej uchwały.

Ad. 8

Pan Ryszard Czapla przedstawił pismo w sprawie wyrażenia zgody na montaż windy od strony balkonu w budynku Sikorskiego 65b oraz wykonania chodnika dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku w celu umożliwienia dojazdu do balkonu na działkach o nr 10156/10 i 10043/16.

Ad. 9

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący RN zamknął posiedzenie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
mgr inż. Janusz Kaźmierczak

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Marek Kołodziejczyk