

Protokół nr 5
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
z dnia 29 stycznia 2015 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- Mirosław Bajzert - Prezes Zarządu
- Jolanta Tomków - Z-ca Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych
Członek Zarządu
- Halina Wójcik - Z-ca Prezesa Główny Księgowy
Członek Zarządu

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli:

- Małgorzata Bojarun – kierownik działu organizacyjno – członkowskiego,
- Dorota Jackowska – kierownik działu eksploatacji,
- Teresa Sidz – pracownik działu czynszów.

Protokolant: Agnieszka Pudliszewska.

PORZĄDEK OBRAD

Odczytanie i zatwierdzenie protokołu z poprzedniego Zarządu.

1. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

- 1.1. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie zakwalifikowania do lokali mieszkalnych lokalu przy al. *****.
- 1.2. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie zmiany warunków umowy w zakresie obsługi prawnej spółdzielni.
- 1.3. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie sposobu dostarczania korespondencji przez spółdzielnię.
- 1.4. Pismo p. ***** w sprawie zabawy karnawałowej dla dzieci.
- 1.5. Skreślenia z rejestru członków.
- 1.6. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie dalszego postępowania z lokalem przy ul. *****.
- 1.7. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków (na podstawie § 6 ust. 4 pkt. 2 Statutu):
 - 1) p. ***** zam. przy al. *****.
 - 2) p. ***** zam. przy al. *****.
- 1.8. Informacja działu organizacyjno – członkowskiego w sprawie lokalu przy ul. *****.

2. Sprawy działu eksploatacji:

- 2.1. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie wyrażenia zgody obniżenie opłaty dzierżawy terenu u zbiegu ulic ***** i ***** (sklep wielobranżowy).
- 2.2. Wniosek p. ***** o podjęcie decyzji w sprawie wyrażenia zgody obniżenie stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. *****.
- 2.3. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie ewentualnego ograniczenia zakresu umowy zawartej z ***** do obsługi osiedli Ustronie i Smolańska, oraz zawarcia nowej umowy z firmą FHU ***** na kompleksową pielęgnację zieleni w 2015 r. na pozostałych osiedlach.
- 2.4. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie zmiany ryczałtowej opłaty za zimną wodę zużywaną w toaletach przez klientów ***** „*****”.
- 2.5. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie korekty rozliczenia c.o. w 38 lokalach mieszkalnych.

- 2.6. Wniosek p. *****, najemcy lokalu użytkowego przy ul. *****,
„*****” o podjęcie decyzji w sprawie wyposażenia sali w klimatyzację oraz
wydzielenia miejsc parkingowych.
- 2.7. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie powołania komisji przetargowej do przetargu
na najem lokalu użytkowego przy ul. *****.
- 2.8. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie wyrażenia zgody na najem na działalność go-
spodarczą piwnicy w budynku przy al. ***** przez p. *****, ustalenia
ewentualnej stawki najmu oraz podjęcia decyzji w o sposobie rozliczania kosztów
centralnego ogrzewania.
- 2.9. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów podgrzania
wody użytkowej dostarczonej do lokali mieszkalnych za okres 1 października 2014 r.
– 31 grudnia 2014 r.
3. Sprawy działu czynszów:
- 3.1. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie spisania w pozostałe koszty eksploatacyjne
kwot wynikających z rozliczeń c.o. pustostanów.
4. Sprawy różne:
- 4.1. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie ewentualnej zmiany firmy świadczącej usługi
pocztowe na rzecz spółdzielni.
- 4.2. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykona-
nie robót dekarских przy ul. ***** oraz ul. *****.
- 4.3. Pismo Rady Osiedla „Cukrowa” w sprawie:
- 1) korekty planu remontów na 2015 r.
 - 2) wymiany liczników wody oraz kształtek hydraulicznych,
 - 3) projektu „Regulaminu rozliczania wody...”.
- 4.4. Protokół Rady Osiedla „Ustronie” z dnia 19 stycznia 2015 r.
- 4.5. Protokół Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z dnia 12 stycznia 2015 r.
- 4.6. Pismo Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie projektu „Regulaminu rozli-
czania wody...”.
- 4.7. Wniosek o podjęcie decyzji w sprawie wyrażenia zgody na zakup pojemników na
ulotki.

PRZEBIEG OBRAD

Na wstępie Zarząd zapoznał się z treścią protokołu z poprzedniego posiedzenia i go za-
twierdził.

1. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

- 1.1. W związku z pracami związanymi z wymianą trafostacji przy al. *****, Zarząd
wstrzymał się z podjęciem decyzji o zakwalifikowaniu do lokali mieszkalnych lokalu nr
*****. Jednocześnie zobowiązał dział czynszów, aby do chwili podjęcia ww.
decyzji lokal traktowany był jako lokal mieszkalny, a co za tym idzie w programie SOL
należy wpisać i wykazywać prawidłową powierzchnię lokalu.
- 1.2. Zarząd zapoznał się z pismem ***** dotyczącym umowy o stałej współpracy w
zakresie obsługi prawnej i przekazał je do Rady Nadzorczej w celu omówienia jego
treści. Jednocześnie Zarząd wstrzymał się z wyznaczeniem terminu spotkania z
*****, które ma się odbyć przy udziale Rady Nadzorczej. Termin spotkania zo-
stanie ustalony po omówieniu pisma ***** w dniu 12 lutego 2015 r.
- 1.3. W związku z dochodzącymi do Zarządu skargami lokatorów dotyczącymi dostarcza-
nia korespondencji bezpośrednio do mieszkań (zamiast umieszczania koresponden-
cji w skrzynkach pocztowych), Zarząd przypomina wszystkim pracownikom, że
wszelka korespondencja do lokatorów zamieszkujących w zasobach spółdzielni, po-
winna być dostarczona do skrzynek pocztowych. Gospodarze domów odpowiedzialni

za dostarczenie korespondencji powinni z tego faktu sporządzić notatkę lub protokół – uchwała **17/2015**.

1.4. Zarząd zapoznał się z pismem p. ***** w sprawie zabawy karnawałowej dla dzieci i zobowiązał dział organizacyjno – członkowski do przekazania pisma lokatorki wraz z odpowiedzią do Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”.

1.5. Zarząd skreślił z rejestru członków 4 osoby w związku ze zgonem.

1.6. Dział organizacyjno – członkowski przedstawił wniosek w sprawie dalszego postępowania z lokalem przy ul. ***** po zgonie lokatora p. ***** . W dniu 8 września 2014 r. siostry zmarłego przekazały klucze do ww. mieszkania. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem przeznaczył ww. lokal na przetarg.

1.7. Zarząd **uchwałą 18/2015** przyjął w poczet członków (na podstawie § 6 ust. 4 pkt. 2 Statutu):

1) p. ***** zam. przy al. ***** – w związku z uzyskaniem spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 4 września 2013 r. o stwierdzeniu nabycia spadku oraz ugody sądowej z dnia 22 lipca 2014 r. o podział majątku,

2) p. ***** zam. przy al. ***** – w związku z uzyskaniem wraz z p. ***** spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 21 stycznia 2015 r.

1.8. W nawiązaniu do decyzji Zarządu z dnia 14 stycznia 2015 r. dział organizacyjno – członkowski poinformował, że planowane na dzień 30 stycznia 2015 r. protokolarne przejęcie lokalu przy ul. ***** nie odbędzie się w związku z nieobecnością p. Leszka Łukaszewicza, który przebywa na urlopie wypoczynkowym. Po jego powrocie zostanie przeprowadzona dezynfekcja lokalu i wówczas Kierownik Administracji p. Iwona Kupińska poinformuje o możliwym terminie wejścia do ww. lokalu i jego protokolarnego przejęcia.

2. Sprawy działu eksploatacji:

2.1. Dział eksploatacji przedstawił wniosek w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie opłaty dzierżawy terenu u zbiegu ulic ***** i ***** (sklep wielobranżowy). W związku z pogarszającą się sytuacją finansową dzierżawca p. ***** zwrócił się do Zarządu z prośbą o obniżenie stawki dzierżawy do kwoty ***** zł/m² netto oraz zawniioskował o odstąpienie od jej aktualizacji o wskaźnik inflacji. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem wstrzymał się z podjęciem decyzji w ww. sprawie do końca marca 2015 r.

2.2. Dział eksploatacji przedstawił wniosek w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. ***** najmowanego przez p. ***** . Pani ***** swoją prośbę motywuje ciągłym spadkiem dochodów spowodowanym zmniejszającą się liczbą klientów. Zgodnie z decyzją Zarządu z dnia 22 stycznia 2014 r. p. ***** utrzymano obniżoną stawkę najmu, która obowiązuje od kwietnia 2013 r. Obecnie obowiązująca stawka najmu wynosi ***** zł/m². Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem wyraził zgodę na utrzymanie obecnie obowiązującej stawki najmu.

2.3. Dział eksploatacji przedstawił wniosek w sprawie ewentualnego ograniczenia zakresu umowy zawartej z ***** „*****” do obsługi osiedli „Ustronie” i „Smolańska”, oraz zawarcia nowej umowy z firmą FHU „*****” na kompleksową pielęgnację zieleni w 2015 r. na pozostałych osiedlach. W związku z wieloma krytycznymi uwagami dotyczącymi jakości usług świadczonych przez ***** „*****” na terenach spółdzielni, dział eksploatacji skierował zaproszenie do złożenia oferty cenowej do Firmy Handlowo – Usługowej „*****”, której oferta w przetargu przeprowadzonym w dniu 21 marca 2014 r., była drugą w kolejności pod względem uzyskanych punktów. Zaproponowano złożenie oferty na kompleksową pielęgnację zieleni na osiedlach „Wzgórze Hetmańskie”, „Cukrowa”, „Śródmieście”, „Mieszka I”. W

związku z bardzo dobrą opinią Rad Osiedli „Ustronie” i „Smolańska”, jak również Administracji Osiedla „Ustronie” o współpracy z ***** „*****” założono, że osiedla te nadal byłyby obsługiwane przez tę firmę. Koszt wykonania wszystkich prac przez firmę „*****” wyniósłby łącznie ***** zł i byłby wyższy od kosztu wykonania ich przez ***** „*****” o ***** zł. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem zobowiązał dział eksploatacji do uzyskania opinii Rad Osiedli w ww. sprawie. W piśmie do Rad Osiedli należy poinformować o ewentualnych wyższych kosztach świadczonych usług. Jednocześnie Zarząd zobowiązał dział eksploatacji do ustalenia terminu spotkania z firmą FHU „*****”.

2.4. Zarząd nie wyraził zgody na obniżenie ryczałtowej opłaty za zimną wodę zużywaną w pomieszczeniach sanitarnych przez klientów ***** „*****”. Obecnie pobierany ryczałt wynosi ***** zł.

2.5. Zarząd wyraził zgodę na dodatkowy odczyt podzielników i dokonanie korekty rozliczenia c.o. w 38 lokalach mieszkalnych. Ponadto Zarząd wyraził zgodę na rozliczenie kosztów w lokalu przy ul. ***** następująco: do dnia wymiany grzejnika (wskazanie 215) oraz UF właściwy dla starego grzejnika, a pozostałe zużycie i UF dla nowego.

2.6. Dział eksploatacji przedstawił wniosek p. ***** , najemcy lokalu użytkowego przy ul. ***** „*****”, który zwrócił się z prośbą o wyposażenie sali w klimatyzację oraz wydzielenie miejsc parkingowych. Pan ***** zwrócił się do Zarządu z propozycją zainstalowania w wynajmowanym pomieszczeniu klimatyzacji przy partycypacji finansowej spółdzielni. Swoją prośbę motywuje dużym zainteresowaniem lokalem w miesiącach letnich i zapytaniami ewentualnych gości o klimatyzację, której brak jest przyczyną rezygnacji z wynajęcia sali. Pan ***** zaznacza, że po przejęciu lokalu znacznie podniósł jego standard. Ponadto poinformował, że wszelkie sprawy związane z założeniem klimatyzacji może dokonać wspólnie ze spółdzielnią. Zarząd wyraził zgodę na zamontowanie w lokalu klimatyzacji na koszt najemcy i zobowiązał najemcę do przedstawienia spółdzielni ofert na wykonanie tych prac przed wyborem wykonawcy. Jednocześnie Zarząd nie wyraził zgody na wyznaczenie miejsc parkingowych przed lokalem.

2.7. Zarząd **uchwałą 19/2015** powołał komisję przetargową w składzie:

- 1) Dorota Jackowska – przewodnicząca,
- 2) Agnieszka Dyczewska – członek,
- 3) Anna Tryfon – członek,

do przetargu na najem lokalu użytkowego przy ul. *****.

2.8. Dział eksploatacji ponownie przedstawił wniosek w sprawie wyrażenia zgody na najem na działalność gospodarczą piwnicy w budynku przy al. ***** przez p. ***** , ustalenia ewentualnej stawki najmu oraz podjęcia decyzji o sposobie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Zarząd po ponownym zapoznaniu się z wnioskiem wyraził zgodę na najem piwnicy. Jednocześnie Zarząd przeprowadzi negocjacje z p. ***** w zakresie stawki najmu, która nie może być niższa niż ***** zł/m² netto.

2.9. Zarząd **uchwałą 20/2015** zatwierdził rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej dostarczonej do lokali mieszkalnych za okres 1 października 2014 r. – 31 grudnia 2014 r. Stawki zaliczkowe należy pozostawić w dotychczasowej wysokości.

3. Sprawy działu czynszów:

3.1. Zarząd **uchwałą 21/2015** wyraził zgodę na spisanie w pozostałe koszty eksploatacyjne kwot wynikających z rozliczeń c.o. pustostanów (łącznie kwota wynosi ***** zł).

4. Sprawy różne:

- 4.1. Zarząd zapoznał się z ofertą firmy ***** , która złożyła ofertę na świadczenie usług pocztowych na rzecz spółdzielni. Po zapoznaniu się z ofertą, Zarząd wstrzymał się z podjęciem decyzji do czasu zapoznania się z ofertą cenową *****.
- 4.2. Zarząd **uchwałą 22/2015** zatwierdził wybór wykonawcy na wykonanie robót dekar-
skich przy ul. ***** oraz ul. ***** . Na wykonawcę robót wybrano firmę
***** za kwotę ***** zł brutto.
- 4.3. Zarząd zapoznał się z pismami Rady Osiedla „Cukrowa” w sprawie:
- 1) korekty planu remontów na 2015 r. – przekazano do działu technicznego,
 - 2) wymiany liczników wody oraz kształtek hydraulicznych – przekazano do działu technicznego,
 - 3) projektu „Regulaminu rozliczania wody...” – zapoznano się z propozycjami przedstawionymi przez Radę Osiedla.
- 4.4. Zarząd zapoznał się z protokołem Rady Osiedla „Ustronie” z dnia 19 stycznia 2015 r.
- 4.5. Zarząd zapoznał się z protokołem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z dnia 12 stycznia 2015 r.
- 4.6. Zarząd zapoznał się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie pro-
jektu „Regulaminu rozliczania wody...”.
- 4.7. Zarząd wyraził zgodę na zakup pojemników na ulotki wg zapotrzebowania Admini-
stracji Osiedli.

Na tym protokół zakończono.

Członkowie Zarządu

Z-CA PREZESA
Główny Księgowy

Z-CA PREZESA
ds. techniczno - eksploatacyjnych

mgr Halina Wójcik

mgr inż. Jolanta Tomków

Przewodniczący Zarządu

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Bajzert

Protokolant

Agnieszka Pudliszewska