

Protokół nr 19
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
z dnia 29 kwietnia 2020 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 brali udział:

- Małgorzata Bojarun – kierownik działu organizacyjno – członkowskiego,
- Danuta Fiolek – kierownik działu eksploatacji.

Protokolant: Agnieszka Pudliszewska.

PORZĄDEK OBRAD

Odczytanie i zatwierdzenie protokołu z poprzedniego posiedzenia Zarządu.

1. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

- 1.1. Wniosek dotyczący podjęcia decyzji w sprawie dalszego postępowania windykacyjnego wobec byłego najemcy lokalu użytkowego przy ul. 9 Maja 86, p. *****.
- 1.2. Wykaz osób skreślonych z rejestru członków w okresie od 1 do 29 kwietnia 2020 r.
- 1.3. Wniosek w sprawie zatwierdzenia przyjęcia w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy al. *****.
- 1.4. Wniosek w sprawie zatwierdzenia przyjęcia w poczet członków p. ***** , w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ul. *****.
- 1.5. Wniosek w sprawie zatwierdzenia przyjęcia w poczet członków ***** i ***** małżonków ***** , w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy al. *****.

2. Sprawy działu eksploatacji:

- 2.1. Wniosek firmy ***** , najemcy lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10 o pow. 128,10 m², o zwolnienie z opłaty czynszu.
- 2.2. Wniosek p. ***** , najemcy lokalu użytkowego przy pl. Zwycięstwa 4 o powierzchni ***** m², w sprawie przedłużenia okresu zwolnienia z opłaty najmu.

3. Sprawy różne

- 3.1. Wniosek w sprawie wyrażenia zgody na spisanie w pozostałe przychody operacyjne kwoty ***** zł, która stanowi równowartość wkładów mieszkaniowych i udziałów nie podjętych przez osoby do tego uprawnione.
- 3.2. Protokół RO Ustronie z dnia 20 kwietnia 2020 r.
- 3.3. Protokół RO Smolańska z dnia 20 kwietnia 2020 r.
- 3.4. Protokół RO „Wzgórze Hetmańskie z dnia 16 marca 2020 r. oraz 20 kwietnia 2020 r.
- 3.5. Pismo RO Mieszka I z 17 marca 2020 r. – sprawy osiedlowe.

- 3.6. Pisma RO Cukrowa w sprawie dokuczliwych zapachów i zagrożenia insektami oraz balkonu lokalu nr ***** przy ul. Cukrowej 19.
- 3.7. Pismo RO Smolańska w sprawie naprawienia opaski i położenia płytek chodnikowych pod balkonem przy ul. Klemensiewicza 4 oraz ul. Klemensiewicza 18.
- 3.8. Pisma RO Wzgórze Hetmańskie w sprawie regulaminu rozliczania kosztów c.o. oraz stworzenia nowych miejsc parkingowych przy al. Powst. Wlkp. 54.

PRZEBIEG OBRAD

Na wstępie Zarząd zapoznał się z treścią protokołu z poprzedniego posiedzenia i go zatwierdził.

1. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

1.1. Dział organizacyjno – członkowski przedstawił wniosek dotyczący podjęcia decyzji w sprawie dalszego postępowania windykacyjnego wobec byłego najemcy lokalu użytkowego przy ul. 9 Maja 86 p. ***** . Najemca, piśmem z dnia 22.04.2020 r. zwrócił się do Zarządu z prośbą o odstąpienie od działań windykacyjnych w związku z ogłoszonym w Polsce stanem epidemii wywołanej koronawirusem. Z dniem 16 lutego 1993 r. Pan ***** , na mocy podpisanej umowy, stał się najemcą lokalu przy ul. 9 Maja 86. W okresie prowadzonej przez Niego działalności lokal nigdy nie był wolny od długów. Wielokrotnie próbowano rozwiązać sprawę polubownie, m.in. podpisując porozumienia na ratalną spłatę zaległości. W latach 2009-2014 sześciokrotnie podpisywano z najemcą porozumienie i żadne z nich nie zostało dotrzymane. Ostatecznie Spółdzielnia zmuszona była wystąpić na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego przeciwko najemcy i wypowiedzieć umowę ze skutkiem na dzień 30 września 2014 r. Od momentu przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, Pan ***** do dnia dzisiejszego nie dokonał dobrowolnie żadnej wpłaty na poczet pozostawionego na lokalu zadłużenia. Wszystkie kwoty jakie przyczyniają się do pomniejszenia zaległości wynikają z wpłat komorniczych (średnio w wysokości ***** zł miesięcznie). To działania windykacyjne pozwoliły zamknąć większość spraw. Na dzień 28.04.2020 r. do spłaty pozostała sprawa Nr ***** (XG Nc ***** , KM *****), na której zadłużenie wynosi ***** zł w tym:

- ***** zł pretensji głównej,
- ***** zł odsetek.

W piśmie z 22.04.2020 r. Pan ***** zwrócił się z prośbą o odstąpienie od prowadzonych wobec niego działań komorniczych na czas pandemii wraz z jednomiesięcznym okresem karencji po jej zakończeniu. Ponadto prosi o anulowanie odsetek. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem nie przychylił się do wniosku p. ***** .

- 1.2. Zarząd zapoznał się z wykazem osób skreślonych z rejestru członków w okresie od 1 do 29 kwietnia 2020 r.
- 1.3. Zarząd, **uchwałą 154/2020**, zatwierdził przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy al. ***** na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z 21 kwietnia 2020 r.
- 1.4. Zarząd, **uchwałą 155/2020**, zatwierdził przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu przy ul. ***** na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z 3 kwietnia 2020 r.

- 1.5. Zarząd, **uchwałą 156/2020**, zatwierdził przyjęcie w poczet członków ***** i ***** małżonków ***** w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy al. ***** na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z 17 kwietnia 2020 r.

2. Sprawy działu eksploatacji:

- 2.1. Zarząd zapoznał się z wnioskiem firmy ***** , najemcy lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10, o pow. 128,10 m² i **uchwałą 157/2020** wyraził zgodę na odroczenie spłaty czynszu na 3 miesiące bez naliczania odsetek.
- 2.2. Dział eksploatacji przedstawił wniosek p. ***** , najemcy lokalu użytkowego przy pl. Zwycięstwa 4 o powierzchni ***** m², w sprawie przedłużenia okresu zwolnienia z opłaty najmu. Zgodnie z postanowieniami umowy nr 16/2018 z 31 października 2018 r. ww. został zwolniony z opłaty najmu na okres 13 miesięcy licząc od podpisania umowy. Pozostałe koszty tj. opłata za c.o. oraz podatek od nieruchomości, były naliczane od dnia podpisania umowy. Pełny wymiar czynszu najemca powinien wpłacać od grudnia 2019 r. W związku z podaniem p. ***** o ciężkiej sytuacji finansowej wynikającej z poniesionych kosztów remontu lokalu, decyzją Zarządu z 30 października 2019 r. przyznano najemcy kolejne zwolnienie z opłaty najmu obowiązujące w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. W swoim piśmie z 23 kwietnia 2020 r. p. ***** zwrócił się z prośbą o przedłużenie zwolnienia z opłaty najmu, a kolejne 6 miesięcy, swoją prośbę argumentując epidemią koronawirusa, która wpływa na dokończenie remontu lokalu. Dział eksploatacji poinformował również, że na 27 kwietnia 2020 r. zaległość z tytułu czynszu wynosi ***** zł + odsetki w kwocie ***** zł. Wysokość czynszu, którą najemca jest obciążony do końca czerwca wynosi ***** zł brutto. Zarząd, po zapoznaniu się z wnioskiem, wstrzymał się z podjęciem decyzji w sprawie do czasu przeprowadzenia przez Administrację Osiedla „Śródmieście” wizji lokalnej czy w lokalu prowadzone są prace remontowe.

3. Sprawy różne

- 3.1. Zarząd wyraził zgodę na spisanie w pozostałe przychody operacyjne kwoty ***** zł, która stanowi równowartość wkładów mieszkaniowych oraz udziałów, które nie zostały podjęte przez osoby uprawnione.
- 3.2. Zarząd zapoznał się z protokołem RO Ustronie z dnia 20 kwietnia 2020 r.
- 3.3. Zarząd zapoznał się z protokołem RO Smolańska z dnia 20 kwietnia 2020 r.
- 3.4. Zarząd zapoznał się z protokołem RO „Wzgórze Hetmańskie” z dnia 16 marca 2020 r. oraz 20 kwietnia 2020 r.
- 3.5. Zarząd zapoznał się z pismem RO Mieszka I z 17 marca 2020 r. – sprawy osiedlowe – przekazano do działu technicznego i Administracji Osiedla „Śródmieście”.
- 3.6. Zarząd zapoznał się z pismami RO Cukrowa w sprawie dokuczliwych zapachów i zagrożenia insektami oraz balkonu lokalu nr ***** przy ul. Cukrowej.

19 – przekazano do działu eksploatacji, działu technicznego i Administracji Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”.

3.7. Zarząd zapoznał się z pismem RO Smolańska w sprawie naprawienia opaski i położenia płytek chodnikowych pod balkonem przy ul. Klemensiewicza 4 oraz ul. Klemensiewicza 18 – przekazano do Administracji Osiedla „Ustroń”.

3.8. Zarząd zapoznał się z pismami RO Wzgórze Hetmańskie w sprawie regulaminu rozliczania kosztów c.o. oraz stworzenia nowych miejsc parkingowych przy al. Powst. Wlkp. 54 – przekazano do działu eksploatacji i działu technicznego.

Na tym protokół zakończono.

Uczestnicy posiedzenia

Z-CA PREZESA
Główny Księgowy

mgr Halina Wójcik

Z-CA PREZESA
ds. techniczno - eksploatacyjnych

mgr inż. Jolanta Tomków

Przewodniczący posiedzenia

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Bajert

Protokolant

Agnieszka Pudliszewska