

**Protokół nr 46
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
z dnia 16 listopada 2022 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- Mirosław Bajert - 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,
- Danuta Fiołek – Kierownik działu eksploatacji,
- Leszek Łukaszewicz – Kierownik działu technicznego.

Protokolant: Agnieszka Pudliszewska.

PORZĄDEK OBRAD

1. Odczytanie i zatwierdzenie protokołu z poprzedniego posiedzenia Zarządu.

2. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

- 2.1. Wykaz osób wykreślonych z rejestru członków w okresie od 2 do 15 listopada 2022 r. (16 osób)
- 2.2. Wykaz osób przyjętych w poczet członków w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie od 2 do 15 listopada 2022 r. (7 osób)
- 2.3. Wniosek w sprawie przyjęcia w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.4. Wniosek w sprawie przyjęcia w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.

3. Sprawy działu eksploatacji:

- 3.1. Wniosek w sprawie wyrażenia zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. *****.
- 3.2. Wniosek w sprawie wyrażenia zgody na podnajem części lokalu przy ul. *****.
- 3.3. Wniosek w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres od 1 października 2021 r. do 30 września 2022 r. w stosunku do przedpłat wniesionych przez najemców lokali użytkowych i właścicieli garaży.
- 3.4. Wniosek w sprawie anulowania wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy pl. *****.
- 3.5. Wniosek w sprawie anulowania wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. ***** oraz pomniejszenia opłaty dzierżawy o kwotę dotyczącą terenu pomocniczego.
- 3.6. Wniosek w sprawie wyrażenia zgody na pozostawienie stawki zaliczki na poczet c.o. w dotychczasowej wysokości w lokalu przy ul. *****.

4. Sprawy działu technicznego:

- 4.1. Wniosek w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu ograniczonego na wykonanie usług polegających na rozbiórce istniejącej nawierzchni oraz budowie 10 miejsc postojowych na działce nr 81/2 przy ul. Ruskiej.
- 4.2. Wniosek w sprawie przywrócenia w planie remontów na 2022 r. kwoty ***** zł przeznaczonej na wykonanie ogrodzenia na terenie nieruchomości przy ul. Potulickiej 31a-31c.
- 4.3. Wniosek w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego usług malarskich wraz z robotami pomocniczymi oraz usług polegających na dostawie i montażu drzwi do pomieszczeń wspólnych nieruchomości przy ul. 9 Maja 35-41.

PRZEBIEG OBRAD

1. Na wstępie Zarząd zapoznał się z treścią protokołu z poprzedniego posiedzenia i go zatwierdził.
2. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:
 - 2.1. Zarząd zapoznał się z wykazem osób wykreślonych z rejestru członków w okresie od 2 do 15 listopada 2022 r. (16 osób)
 - 2.2. Zarząd zapoznał się z wykazem osób przyjętych w poczet członków w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie od 2 do 15 listopada 2022 r. (7 osób)
 - 2.3. Zarząd, **uchwałą 308/2022**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.
 - 2.4. Zarząd, **uchwałą 309/2022**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.
3. Sprawy działu eksploatacji:
 - 3.1. Dział eksploatacji przedstawił wniosek p. ***** , najemcy lokalu użytkowego przy ul. ***** , w sprawie wyrażenia zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia umowy najmu. Pan ***** w piśmie z 10 listopada 2022 r. poinformował, że w związku z utrudnionym przez remont ulicy ***** dojazdem klientów do sklepu – sprzedaż w lokalu praktycznie się nie odbywa. Wobec powyższego najemca wypowiedział umowę i zwrócił się z prośbą o skrócenie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia do 31 stycznia 2023 r. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem wyraził zgodę na powyższe.
 - 3.2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem p. ***** , najemcy lokalu użytkowego przy ul. ***** , w sprawie wyrażenia zgody na podnajem części lokalu. Pan ***** wynajmuje lokal z przeznaczeniem na salon masażu oraz usługi związane z makijażem permanentnym i stylizacją rzęs. W swoim piśmie najemca zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na podnajem części lokalu dla usług polegających na organizowaniu szkoleń w zakresie kosmetyologii. Po zapoznaniu się ze sprawą Zarząd przychylił się do wniosku najemcy.
 - 3.3. Zarząd, **uchwałą 310/2022**, zatwierdził rozliczenie kosztów energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres od 1 października 2021 r. do 30 września 2022 r. w stosunku do przedpłat wniesionych przez najemców lokali użytkowych i właścicieli garaży. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów lokali użytkowych pomniejszoną o koszty pustostanów należy zaliczyć na poczet eksploatacji. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia garaży należy rozliczyć z ich właścicielami.
 - 3.4. Zarząd zapoznał się z wnioskiem p. ***** – firma ***** – w sprawie anulowania wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy pl. ***** . W związku z zaległością, która na dzień 27 października 2022 r. wynosiła ***** zł do p. ***** zostało wysłane wypowiedzenie umowy ze skutkiem na 30 listopada 2022 r. Najemca dokonał spłaty zaległości wymaganych na dzień 31 października 2022 r. Po zapoznaniu się ze sprawą Zarząd wyraził zgodę na anulowanie wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego.
 - 3.5. Zarząd zapoznał się z wnioskiem firmy ***** w sprawie anulowania wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. ***** oraz pomniejszenie opłaty dzierżawy o teren pomocniczy. W związku z zadłużeniem, które na dzień 27 października 2022 r. wynosiło ***** zł do p. ***** zostało wysłane wypowiedzenie umowy ze skutkiem na 30 listopada 2022 r. Dzierżawca dokonał spłaty całości zadłużenia wobec czego poprosił o anulowanie wypowiedzenia umowy. Ponadto p. ***** zawnioskował o zmianę umowy w zakresie powierzchni terenu pomocniczego tj. 6 m². Teren został wydzierżawiony z przeznaczeniem na ustawienie automatu z napojami. Dzierżawca poinformował, że automat został usunięty z terenu, wobec powyższego chciałby zrezygnować

z dodatkowej opłaty. Miesięczne obciążenie z tytułu dzierżawy za dodatkową powierzchnię to kwota ***** zł/brutto. Po zapoznaniu się z wnioskiem Zarząd wyraził zgodę na anulowanie wypowiedzenia umowy dzierżawy oraz na zmianę umowy w zakresie powierzchni terenu pomocniczego.

3.6. Zarząd, **uchwałą 311/2022**, wyraził zgodę na pozostawienie stawki zaliczki na poczet c.o. w dotychczasowej wysokości w lokalu przy ul. *****.

4. Sprawy działu technicznego:

4.1. Zarząd, **uchwałą 312/2022**, zatwierdził wyniki przetargu ograniczonego na wykonanie usług polegających na rozbiórce istniejącej nawierzchni oraz budowie 10 miejsc postojowych na działce nr 81/2 przy ul. Ruskiej. Na wykonawcę robót wybrano firmę ***** za kwotę ***** zł brutto.

4.2. Dział techniczny przedstawił wniosek w sprawie przywrócenia w planie remontów na 2022 r. kwoty ***** zł przeznaczonej na wykonanie ogrodzenia na terenie nieruchomości przy ul. Potulickiej 31a-31c. Usunięcie ww. kwoty z planu remontów nastąpiło z powodu braku zainteresowania potencjalnych wykonawców, do których kierowano zapytania ofertowe. Dział techniczny poinformował, że niniejszy wniosek wynika z otrzymania przez Spółdzielnię oferty wykonawcy gotowego zrealizować ww. roboty budowlane, w ramach wysokości pierwotnie przeznaczonych na to środków, co będzie mało realne w przyszłości z uwagi na postępujący wzrost kosztów robót budowlanych. Zarząd przychylił się do wniosku działu technicznego, jednak ewentualnie wprowadzenie ww. pozycji do planu remontów możliwe będzie po pozytywnej opinii Rady Nadzorczej w tej sprawie.

4.3. Zarząd, **uchwałą 313/2022**, powołał komisję w składzie:

1) Andrzej Natkaniec – przewodniczący,

2) Ewa Świeży – członek,

3) Grzegorz Jerzy – członek,

do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego usług malarskich wraz z robotami pomocniczymi oraz usług polegających na dostawie i montażu drzwi do pomieszczeń wspólnych nieruchomości przy ul. 9 Maja 35-41.

Na tym posiedzenie 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