

Protokół nr 19/16 z posiedzenia Zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni z dnia 18,19 maja 2016 r.

Obecni: W.Wawer, D.Roman, J.Kubańska

Porządek posiedzenia:

1. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.
2. Sprawy techniczne, wnioski NA.
3. Wnioski złożone do Walnego Zgromadzenia

Ad. pkt. 1- referowała I.Chojnacka

1. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę **nr 76/16** w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, która stanowi załącznik do protokołu.

2. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę **nr 77/16** w sprawie ogłoszenia przetargu nieograniczonego na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu nr 7 przy ul. Sucharskiego 13 kl.C i powołania Komisji Przetargowej, która stanowi załącznik do protokołu.

Ad. pkt. 2

Uchwała **nr 78/16** Zarządu Spółdzielni w sprawach technicznych, wniosków NA.

1. Zarząd Spółdzielni zgodnie z wnioskiem Kierownika NA-3 i Samorządu Nieruchomości Kosko 2,4, Maciejwicz 13, wyraził zgodę na zlecenie opracowania projektu technicznego poszerzenia pasa drogi wewnętrznej, niezbędnego do uzyskania pozwolenia na budowę.

2. Zarząd Spółdzielni zgodnie z wnioskiem Kierownika dz. technicznego, wyraził zgodę na wyłonienie wykonawcy dokumentacji budowlanej na przeróbkę instalacji sieci wodociągowej przy hydroforni ul. Sucharskiego 2 w formie zamówienia z wolnej ręki, z uwagi na specjalistyczne prace.

3. Zarząd Spółdzielni zatwierdził Protokół z dnia 29.04.2016 r. z przeprowadzonego przetargu nieograniczonego na wykonanie przeglądów pięcioletnich elektrycznych wraz z wynikami przetargu.

4. Zarząd Spółdzielni zgodnie z wnioskiem Kierownika NA-2 i decyzją mieszkańców nieruchomości Unruga 72, 74 wyraził zgodę na zlecenie wykonania robót remontowych ciągu pieszo-jezdnego przed budynkiem Unruga 74, remontu chodnika i schodów przed budynkiem Unruga 72 firmie Komel – Puck – zgodnie z planem remontów.

Ad. pkt 3

Uchwała **nr 79/16** Zarządu Spółdzielni w sprawie wniosków złożonych do Walnego Zgromadzenia.

Zarząd Spółdzielni rozpatrzył n/w wnioski złożone do Walnego Zgromadzenia.

1. Cztery wnioski (jednakowej treści), które wpłynęły 09.05.2016 roku (L.dz.1679/16); 13.05.2016 roku (L.dz. 1733/16); 13.05.2016 roku (L.dz. 1760/16); 19.05.2016 roku (L.dz 1852/16), w sprawie żądania wykreślenia z porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktów: pkt 11 „Przedstawienie projektu nowego tekstu statutu Spółdzielni”,

pkt 12 „Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia nowego tekstu statutu Spółdzielni”,

pkt 14 „Program pomocy Spółdzielni w realizacji robót remontowych w nieruchomościach mieszkaniowych – uchwała”,

oraz wprowadzenie do porządku obrad w pkt 6 ppkt 2 o treści:

„- przedstawienie sprawozdania finansowego za 2015 r.

a) z uwzględnieniem wykonania prawomocnego wyroku Sądu Najwyższego o sygn. akt IV CSK 537/15 z dnia 05 lutego 2016 roku wyroku Sądu Apelacyjnego sygn. akt: I ACa 532/14 z dnia 04.12.2014 roku, na skutek których członkowie Rady Nadzorczej muszą zwrócić Spółdzielni niesłusznie pobranych wynagrodzeń za posiedzenia”.

2. Trzy wnioski (jednakowej treści), które wpłynęły 16.05.2016 roku (L.dz.1785/16; L.dz.1786/16; L.dz.1787/16) w sprawie:

„Włączenia do materiałów przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni na zbliżające się Walne Zgromadzenie Członków w 2016 roku, a następnie umieszczenie w porządku obrad i poddanie pod głosowanie projektu statutu opracowanego przez powołaną na tą okoliczność – Komisję Statutową”.

3. Wniosek w sprawie obniżenia o 30% należności czynszowych.

Zarząd Spółdzielni działając na podstawie art. 8³ ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 98¹ ust. 13 Statutu Spółdzielni postanowił:

Ad. 1

Nie uwzględnic wniosków o zdjęcie trzech punktów z porządku obrad Walnego Zgromadzenia, gdyż są niezgodne z § 98¹ ust. 10 Statutu w związku z art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które stanowią, że członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, a nie prawo skreślania spraw z podanego porządku obrad.

Zarząd dokonuje zmiany punktu 6 ppkt 2 na nadając mu następujące brzmienie: „finansowego za rok 2015 wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego” bez uwzględnienia podpunktu a.

Zarząd informuje, że z chwilą ogłoszenia wyroku Sądu Apelacyjnego sygn. akt I ACa 532/14 z dnia 04.12.2014 roku, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują zmniejszone wynagrodzenia i jest to uwzględnione w sprawozdaniu. Zarząd na podstawie przywołanych wyroków nie ma podstaw prawnych do stwierdzenia w sprawozdaniach, że członkowie Rady Nadzorczej muszą zwrócić Spółdzielni niesłusznie pobrane wynagrodzenia, dlatego złożony wniosek jako niezgodny z prawem, nie może być uwzględniony.

Ad. 2

Nie uwzględnic wniosku. W pierwszej kolejności należy wskazać, że wniosek sprzeczny jest z art. 8³ ust. 10 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż nie złożono projektu uchwały wraz z treścią statutu. Z ostrożności należy wskazać także, że złożony w dniu 08.10.2015 roku, projekt statutu opracowany przez powołany zespół, zawiera zapisy niezgodne z przepisami prawa.

Ad. 3

Nie uwzględnic wniosku z przyczyn formalnych. Podejmowanie uchwały o obniżeniu należności czynszowych o 30% nie leży w kompetencjach Walnego Zgromadzenia i brak jest podstaw prawnych przygotowania takiego projektu uchwały.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Ponadto członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Pomijając względy formalno-prawne, Zarząd wyjaśnia, że udział kosztów eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni (bez funduszu remontowego) w opłatach ogółem wynosi średnio 13 %, a udział kosztów niezależnych w opłatach wynosi 75%. Tak więc, złożony wniosek o obniżenie o 30% należności czynszowych jest nie do zrealizowania.

Protokół sporządziła.