

Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 1 lutego 2016 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. p. Marek Czerniawski | – Z-ca Przewodniczącej |
| 2. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3. p. Jan Kosiło | – Członek |
| 4. p. Henryk Morawski | – Członek |
| 5. p. Genowefa Remplakowska | – Członek |
| 6. p. Małgorzata Sitarczyk | – Członek |
| 7. p. Julian Sobierajski | – Członek |
| 8. p. Teresa Śliwa | – Członek |

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Barbara Witek, która usprawiedliwiła swoją nieobecność.

W posiedzeniu uczestniczyli także:

1. Jolanta Tomków – Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,
2. Halina Wójcik – Zastępca Prezesa, Główny Księgowy.

protokolant: Małgorzata Bojarun.

Zgodnie z § 7 ust. 1 Regulaminu Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał.

1.

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Marek Czerniawski przywitał zebranych i przystąpił do realizacji porządku obrad. Zapytał, czy ktoś z zebranych chciałby wnieść zmiany do proponowanego porządku obrad. W związku z brakiem uwag poddano porządek obrad pod głosowanie.

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 14 stycznia 2016 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na podpisanie umowy najmu w zamian za spłatę zaległości.
4. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu Rad Osiedli”.
5. Zamknięcie obrad.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 7 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 14 stycznia 2016 r.

Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Marek Czerniawski zapytał zebranych, czy mają jakieś uwagi do protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 14 stycznia 2016 r. W związku z brakiem uwag do protokołu, p. M. Czerniawski poddał protokół pod głosowanie.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 7 osób.

Protokół z obrad z dnia 14 stycznia 2016 r. został przyjęty.

3. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na podpisanie umowy najmu w zamian za spłatę zaległości.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podjęcie decyzji w następującej sprawie.

Mieszkanie przy ul. ***** do października 2011 r. zajmowała p. *****.

W dniu 8 października lokatorka zmarła pozostawiając testament, na mocy którego mieszkanie odziedziczyła Pani *****. Pani ***** posiada drugie mieszkanie poza zasobami SM "Kolejarz" przy ul. *****. Oświadczyła, że

w lokalu przy ul. ***** nigdy nie zamieszkiwała i nie zamierza mieszkać. Lokal do dnia dzisiejszego stoi pusty, a p. ***** od chwili objęcia spadku nie regulowała opłat za mieszkanie. Na dzień 28.01.2016 r. zaległości wynoszą ***** zł i składają się z następujących składników:

Sprawa sądowa 201/13	
– Koszty:	***** zł
Sprawa sądowa 115//14	
– Pretensja główna:	***** zł
– Odsetki sądowe:	***** zł
– Koszty:	***** zł
Sprawa sądowa 33/15	
– Pretensja główna:	***** zł
– Odsetki sądowe:	***** zł
– Koszty:	***** zł
– Czynsz bieżący	***** zł
– <u>Odsetki ustawowe</u>	<u>***** zł</u>
Razem	***** zł

Zadłużenie Pani ***** systematycznie rośnie, ciągły brak wpłat przyczynia się do stałego wzrostu zadłużenia. Dodatkowo Pani ***** jest dłużnikiem w kilku innych instytucjach i bankach co spowodowało, że lokal przy ul. *****, który jest własnością Pani ***** został zajęty przez Komornika i w najbliższym czasie zostanie sprzedany w ramach postępowania egzekucyjnego w drodze licytacji, a uzyskana kwota zostanie podzielona pomiędzy wierzycieli. Niestety z uzyskanych informacji wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” nie odzyska swoich należności jako że uzyskana ze sprzedaży kwota zostanie podzielona według kolejności określonej w art. 1025 i 1026 kodeksu postępowania cywilnego.

W stosunku do mieszkania znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” również została już wszczęta egzekucja jednak nie jest ona tak zaawansowana jak egzekucja prowadzona do lokalu przy ul. *****, a jedynym wierzycielem, który wszczął egzekucję z nieruchomości jest właśnie nasza Spółdzielnia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” posiada w swoich zasobach lokal przy ul. ***** . Lokal do 2011 r. zajmowany był przez Pana ***** na podstawie umowy najmu. W 2011 r., ze względu na zadłużenie w opłatach za korzystanie z lokalu umowa najmu została wypowiedziana, co oznacza, że mieszkanie zajmowane było bez tytułu prawnego.

Ze względu na rosnące zadłużenie p. ***** względem Spółdzielni windykacja została zlecona p. *****, który świadczy usługi windykacyjne na rzecz Spółdzielni. Pan ***** w dniu 12 maja 2015 r. spłacił całość zadłużenia względem Spółdzielni (***** zł). Od tego dnia p. ***** (w imieniu p. *****) reguluje opłaty za korzystanie z lokalu. Po spłacie zaległości Pan ***** oświadczył w Spółdzielni, że lokal przy ul. ***** stoi pusty, a Pan ***** przekazał mu klucze do lokalu. Z formalnego punktu widzenia lokal nie został przekazany do Spółdzielni, a czynsz regulowany jest terminowo.

W dniu 25 stycznia 2016 r. odbyło się spotkanie z udziałem Pana ***** i Prezesa Spółdzielni Mirosława Bajzerta. Pan ***** przedstawił propozycje spłaty zadłużenia obciążającego mieszkanie przy ul. ***** . Oświadczył, że ze struktury zadłużenia Pani ***** wyraźnie wynika, że w razie egzekucji z nieruchomości zadłużenie względem Spółdzielni nie zostanie zaspokojone. Zaproponował, aby mieszkanie na ***** sprzedać na wolnym rynku i z uzyskanej kwoty zaspokoić długi względem Spółdzielni. W takiej sytuacji konieczne jest przeniesienie p. ***** do innego lokalu (dokonanie zamiany). Zaproponowano, aby podpisać z Panią ***** umowę najmu lokalu przy ul. ***** . W takim przypadku mieszkanie przy ul. ***** zostanie sprzedane na wolnym rynku, a z uzyskanej kwoty zostanie spłacone zadłużenie względem Spółdzielni. Pani ***** podpisze umowę najmu

mieszkania przy ul. *****. Tym sposobem p. ***** straci wkład budowlany należny do lokalu przy ul. ***** jednak pozbędzie się zadłużenia względem Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” na posiedzeniu w dniu 27 stycznia 2016 r. zaakceptował takie rozwiązanie. Uznano, że odzyskanie zadłużenia w kwocie ***** zł jest bardzo istotne. Natomiast egzekucja z nieruchomości przy ul. ***** doprowadzi do sytuacji, w której kwota zadłużenia nigdy nie zostanie odzyskana. Pani ***** przenosząc się do lokalu na ***** pozbędzie się zadłużenia względem Spółdzielni tracąc jednocześnie prawo własności lokalu. Do mieszkania przy ul. ***** przysługiwać jej będzie jedynie prawo najmu, które jest oczywiście prawem nieporównywalnie słabszym. Istnieje ryzyko, że Pani ***** nadal nie będzie regulowała czynszu za zajmowany lokal, jednak w takim wypadku spółdzielnia już przy trzykrotnej zaległości wystąpi do Sądu o eksmisję z zajmowanego lokalu.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd SM "Kolejarz" prosi o wyrażenie zgody na zastosowanie ww. rozwiązania i na zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. ***** z p. *****.

p. Henryk Morawski zapytał co dzieje się z lokatorem który zamieszkiwał w lokalu przy ul. *****.

p. J. Tomków wyjaśniła, że umowa najmu tego lokalu wygasła w 2011 r. Lokator po opuszczeniu mieszkania wyjechał do Niemiec i nie wrócił do Polski. Jako, że umowa najmu wygasła a umowa najmu została przez Spółdzielnię wypowiedziana, p. ***** nie ma możliwości powrotu do tego lokalu.

W związku z brakiem kolejnych pytań Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poddał pod głosowanie projekt uchwały.

Uchwała 2/2016 z dnia 1 lutego 2016 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 37 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” po zapoznaniu się z pismem Zarządu nr 8/2016 z dnia 29 stycznia 2016 r. oraz opinią prawną radcy prawnego Barbary Strzałkowskiej uchwała co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na podpisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. ***** z ***** będącą właścicielką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ul. ***** w Szczecinie.

§ 2

Powyższa zgoda na podpisanie umowy najmu uwarunkowana jest uregulowaniem wszelkich zobowiązań względem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Za podjęciem wyżej cytowanej uchwały opowiedziało się 7 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Uchwała nr 2/2016 została podjęta.

4. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu Rad Osiedli”.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. Jolanta Tomków poinformowała, że w dniu 18 stycznia odbyło się spotkanie z Radami Osiedli w sprawie regulaminu rad osiedli. Przedstawiciele rad osiedli zaakceptowali projekt regulaminu przedstawiony przez Zarząd. Jedyną uwagę zgłosiła rada osiedla „Wzgórze Hetmańskie”, która zaproponowała, aby rady osiedli mogli uczestniczyć w zebraniach osiedlowych mieszkańców innych osiedli. Zarząd w uzgodnieniu z mecenas Barbarą Strzałkowską uznał, że nie ma możliwości

zastosowania takiego rozwiązania. Rada osiedla nie jest organem nadrzędnym nad zebraniami mieszkańców dlatego rozwiązanie takie nie jest właściwe. Zebrani postanowili zapoznać się z treścią regulaminu i na kolejnym posiedzeniu Rady nadzorczej poddać pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia jego treści.

5. Zamknięcie obrad.

W związku z brakiem dalszych uwag Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Marek Czerniawski podziękował za przybycie na posiedzenie i zamknął obrady.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Krzysztof Karaśkiewicz

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

Marek Czerniawski