

Protokół nr 15/Z/20
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
z 7 lipca 2020 roku

W posiedzeniu udział wzięli:

1. Hanna Ulewicz - Prezes Zarząd
2. Iwona Stolarska - Zastępca Prezesa Zarządu
3. Anna Gadomska - Członek Zarządu Główna Księgowa

Protokolant: Anna Bartosiewicz

Porządek posiedzenia:

1. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
2. Przyjęcie planu pracy Zarządu na drugie półrocze 2020 roku.
3. Przyjęcie planu inwestycji Spółdzielni na 2020 roku.
4. Aktualizacja struktury organizacyjnej Spółdzielni.
5. Sprawy wniesione:
 - a) rozpatrzenie wniosków i przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
 - b) informacja o nabyciu członkostwa Spółdzielni.
 - c) informacja o utracie członkostwa Spółdzielni.
 - d) rozpatrzenie w sprawie rozszerzenia zakresu rzeczowego komisji przetargowej
 - e) rozpatrzenie wniosku w sprawie przedłużenia ważności identyfikatorów.
 - f) omówienie statystyki zdarzeń rejestrowanych przez monitoring wizyjny.
 - g) rozpatrzenie wniosku w sprawie nie naliczania odpisu na fundusz remontowy i czynszu za dzierżawę obiektu na Kurierów Armii Krajowej 15.
 - h) rozpatrzenie wniosku w sprawie zmiany stawek za konserwację domofonów i wideodomofonów od 2021 roku.
 - i) rozpatrzenie wniosku w sprawie jednorazowej opłaty przekształceniowej ze środków funduszu zasobowego.

Ad 1. Do protokołu z posiedzenia Zarządu w dniu 16 czerwca 2020 roku uwag, sprostowań ani uzupełnień nie wniesiono i przyjęto jego treść jednogłośnie.

Ad 2. Zarząd przyjął plan posiedzeń na drugie półrocze 2020 roku.

Ad 3. Zastępca Prezesa Zarządu omówiła plan inwestycji na 2021 rok obejmujący budynki o numerach budowlanych 3, 4 i 5. Ustalono, że realizacja będzie następowała z miesięczną przerwą na czynności odbiorowe. Termin rozpoczęcia realizacji budynku o numerze budowlanym nr 5 przewidziany jest na III/IV kwartał 2021 roku. Zdecydowano o niezwłocznym ogłoszeniu przetargu na roboty budowlane po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę dla budynków o numerach 3 i 5. Przedmiotowy plan uwzględnia alternatywne warianty, tj. realizację w 2021 roku budynku nr 4 i rozpoczęcie budynku nr 5 albo budynku nr 3.

Ad 4. Zarząd przeanalizował potrzeby kadrowe i zdecydował o wystąpieniu do Rady Nadzorczej z projektem uchwały w sprawie aktualizacji struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej w lutym 2020 roku. Projekt będzie uwzględniał zmniejszenie zatrudnienia o 1 etat na stanowisku konserwatora. Powyższe podyktowane jest potrzebą uwzględniania innych form zlecenia realizacji zadań nałożonych na Spółdzielnię.

Ad 5. Sprawy wniesione:

- a) Zarząd na podstawie §11 ust. 4 Statutu podjął **uchwałę nr 21/Z/20** w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób wymienionych w jej treści.
- b) Zarząd przyjął informację o osobach, które na mocy §11 ust. 1 pkt 1 Statutu stały się członkami Spółdzielni.
- c) Zarząd przyjął informację o osobach które, na podstawie §21 ust. 1, §20 ust. 1 pkt 1 i 2 Statutu utraciły członkostwo w Spółdzielni.
- d) Zarząd na wniosek Przewodniczącej komisji przetargowej Wiesławy Cichy zaakceptował rozszerzenie przetargu na uzbrojenie terenu i wykonanie muru oporowego wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego przy budynku o numerze budowlanym 4.
- e) Zarząd rozpatrzył wniosek Specjalisty ds. kultury i sportu wyrażając zgodę na przedłużenie ważności do 31.12.2023 roku identyfikatorów uprawniających do korzystania z otwartych obiektów sportowych na terenie Spółdzielni bez zmiany daty na aktualnie posiadanych dokumentach Spółdzielni. Informacja o nowych wytworzonych dokumentach zostanie opublikowana na stronie internetowej Spółdzielni i tablicach budynków.
- f) Zarząd zapoznał się kwartalnym zestawieniem wykroczeń Straży Miejskiej w Gdańsku dotyczącym interwencji zleconych przez centrum monitoringu. W drugim kwartale 2020 roku, liczba zarejestrowanych interwencji utrzymuje się na porównywalnym bardzo niskim poziomie, bez zdarzeń o szczególnym zagrożeniu.
- g) Zarząd zapoznał się z kolejnym pismem od dzierżawcy pawilonu przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15 w Gdańsku. Pawilon dostosowany jest do prowadzenia działalności fitness, siłowni i kregielni. Dzierżawca uruchomił działalność

w czerwcu b. roku po przerwie związanej z Covid-19, jednak okres wysokich temperatur zewnętrznych, rygory sanitarne powoduje niską frekwencję użytkowników, których efektem są niskie obroty w dzierżawionym obiekcie. Kręgielnia, która zajmuje ponad 1/3 powierzchni pawilonu jest praktycznie wyłączona z użytkowania. Dzierżawca zwrócił się o wstrzymanie naliczania opłat za fundusz remontowy Spółdzielni i utrzymanie czynszu najmu na poziomie ■■■ zł/m² plus podatek VAT. Ustawodawca specustawą COVID-19 wprowadził zakaz zmian związanych z umowami najmu. Wyposażenie obiektu będące własnością Spółdzielni i Dzierżawcy uniemożliwia w obecnym stanie zmianę profilu działalności w pawilonie na bardziej dochodowy. Wobec powyższego Zarząd podjął decyzję o wsparciu Dzierżawcy, który deklaruje chęć i ryzyko prowadzenia działalności w okresie epidemii. Zarząd przygotował projekt uchwały na Radę Nadzorczą o odstąpieniu od naliczania i pobierania funduszu remontowego Spółdzielni od 1 sierpnia do 31 grudnia 2020 roku w obiekcie. Decyzja o ustaleniu wysokości czynszu najmu będzie podejmowana sukcesywnie po dokonaniu przez Dzierżawcę zadeklarowanych i uzgodnionych przez strony kwot zaległości umownych i z uwzględnieniem wysokości obrotów w pawilonie.

- h)** Zarząd rozpatrzył wniosek działu administracji i zdecydował o podwyższeniu cen jednostkowych za konserwację domofonu netto o ■■■ złotych miesięcznie za lokal oraz wideodomofonu o netto ■■■ złotych miesięcznie za lokal. Zarząd wziął pod uwagę wniosek wykonawcy wskazujący na zwiększenie o ponad 38% liczby zgłoszonych awarii oraz wzrost przeciętnego wynagrodzenia o 43% od ostatnich negocjacji umowy z kwietnia 2014 roku. Przedmiotowe zmiany będą obowiązywać od 1 stycznia 2021 roku zostaną one ujęte w projekcie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2021 rok.
- i)** W związku z otrzymaną informacją o wysokości opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 757/28. Zarząd zdecydował o wystąpieniu do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wyrażenie zgody na wniesienie jednorazowej opłaty przekształceniowej za wyodrębnione z powyższej nieruchomości gruntowej działek nr 757/32, 757/33, 757/34 stanowiące mienie Spółdzielni. Sfinansowanie przedmiotowej opłaty nastąpi ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni. Skorzystanie z przysługującej bonifikaty przy jednorazowej opłacie przekształceniowej zmniejszy roczny koszt opłaty o ■■■■ złotych z tytułu użytkowania wieczystego, to jest o około ■■■ złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali comiesięcznych opłat ponoszonych przez użytkowników przy założeniu obecnie obowiązujących cen użytkowania wieczystego.

Na tym posiedzeniu i protokół zakończono.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Południe” w Gdańsku