

Protokół nr 41/2017
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia **29.11.2017 roku**

Posiedzenie Zarządu odbyło się w dniu 29.11.2017 roku w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Sobieskiego 6, w którym uczestniczyli:

1. p/o Prezesa Zarządu Pani Justyna Rawska,
2. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Pan Stanisław Andruszkiewicz.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Rozpatrzenie wniosków w tematyce członkowsko-mieszkaniowej.
3. Rozpatrzenie wniosków dotyczących spraw finansowych.
4. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1.

Posiedzenie otworzyła Pani Justyna Rawska, witając zebranych, zaproponowany porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 2:

W sprawach członkowsko-mieszkaniowych Zarząd rozpatrzył poniższe wnioski Głównego specjalisty ds. członkowsko-mieszkaniowych podejmując decyzje:

Wniosek:

Odrębna własność lokalu [REDAKTOWANE] w Konstancinie-Jeziornie należała do [REDAKTOWANE].

należy w częściach do:

- [REDAKTOWANE]
- [REDAKTOWANE]
- [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] złożyła pisemny wniosek o wpisanie jej do rejestru członków Spółdzielni w trybie art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku (DU z 2017 roku, poz. 1596).

W oparciu o wyżej wymieniony przepis prawa [REDAKTOWANE]

Do Zarządu wpłynął wniosek o:

1. przyjęcie do wiadomości i stosowania zapisów księgi wieczystej lokalu [REDAKTOWANE]
2. [REDAKTOWANE]

Decyzja Zarządu: Zarząd przyjmuje do wiadomości i stosowania treść księgi wieczystej

[REDACTED]

Wniosek:

[REDACTED] posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego [REDACTED] w Konstancinie-Jeziornie o powierzchni użytkowej [REDACTED].

[REDACTED]

Zgodnie z zapisami art. 3 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze,

[REDACTED]

Do Zarządu wpłynął wniosek o usankcjonowanie powyższych czynności oraz przyjęcie do wiadomości i stosowania zapisów w/w akcie notarialnego.

Decyzja Zarządu: Zarząd przyjmuje do wiadomości stosowania zapisy w/w akcie notarialnego oraz sankcjonuje dokonane czynności, o których mowa wyżej.

Wniosek:

[REDACTED] posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

[REDACTED]

W/w aktem notarialnym [REDACTED]

[REDACTED]

Do Zarządu wpłynął wniosek o przyjęcie do wiadomości i stosowania zapisów w/w akcie notarialnego.

Decyzja Zarządu: Zgoda, Zarząd przyjmuje do wiadomości i stosowania zapisy [REDACTED]

[REDACTED]

Wniosek:

[REDACTED]

[REDACTED] Spółdzielnia nie posiadała bowiem żadnego lokalu, do którego ewentualnie

mogłaby wykysmitować w/w. [REDACTED]

Zarząd Spółdzielni, w latach poprzednich, kilka krotnie prowadził rozmowy z w/w dłużnikiem, wyjaśniając przyczyny powstania zaległości w opłatach i uzgadniając formę spłaty należności wobec Spółdzielni.

[REDACTED]

Nie mniej należy podkreślić, iż w Spółdzielni obowiązuje Regulamin najmu lokali pozostających w zasobach Spółdzielni z dnia 27.11.2013 roku i wybór ewentualnego najemny winien być wytoniony zgodnie z procedurą określoną w tymże Regulaminie. § 29 Regulaminu przewiduje jednak odstępstwa od zasad w nim określonych. Ust. 1 § 29 wymienia m.in. szczególne przypadku, w których mogą być pominięte, oczywiście za zgodą RN, procedury regulaminowe, np. d) taką szczególną sytuację, w przypadku najmu lokalu mieszkalnego określa jako trudną i skomplikowaną sytuację życiową mieszkańca, który ma niezaspokojoną sytuację mieszkaniową.

Do Zarządu wpłynął wniosek [REDACTED]

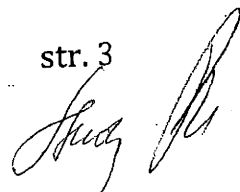
Zgoda Rady Nadzorczej udzielona powinna być w formie uchwały na pisemny i umotywowany wniosek Zarządu, uzasadniający odstępstwo od zasad wskazanych w Regulaminie najmu z dnia 27.11.2013 roku.

Decyzja Zarządu: Zgoda, [REDACTED]

Wniosek:

Państwo [REDACTED] posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego [REDACTED] w Konstancinie-Jeziornie od dnia [REDACTED]

W/w w dniu [REDACTED] złożyli wniosek o przekształcenie przysługującego Im prawa do lokalu w odrębną własność.



Do Zarządu wpłynął wniosek o podjęcie uchwały w sprawie

W załączeniu wniosku projekt uchwały w powyższym zakresie.

Decyzja Zarządu: Zgoda.

Zarząd podjął **Uchwałę nr 67/2017** w sprawie

Pełna treść uchwały stanowi załącznik do protokołu.

Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Wniosek:

W nawiązaniu do złożonej w dniu 08.09.2017 roku informacji dotyczącej zmian w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku, które obowiązują od dnia 09.09.2017 roku oraz koniecznością dostosowania rejestru członków Spółdzielni do wymogów zmian ustawowych niniejszym informuję Zarząd, że w okresie od dnia 09.11.2017 roku do dnia sporządzenia niniejszego wniosku dokonałam analizy teczek lokalowych z następujących nieruchomości:

1. Nieruchomość „Jaworskiego” obejmująca budynki: Jaworskiego 21J, 21N, 21P, 21R,
2. Nieruchomość „Mirkowska” obejmująca budynki: Mirkowska 36 i 40,
3. Nieruchomości garażowe: Sobieskiego 17A, Mickiewicza 10A, Kopernika 10A,

w wyniku czego – w trybie art. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku (DU z 2017 roku poz. 1596) do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych 85 osób, wypisano z rejestru członków 4 osoby.

Do Zarządu wpłynął wniosek o usankcjonowanie podjętych, wyżej opisanych czynności.

Decyzja Zarządu: Zgoda.

Zarząd podjął **Uchwałę nr 68/2017** w sprawie dostosowania rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie do ustawy z dnia 20.07.2017 roku (DU z 2017 roku, poz. 1596), wpisując do rejestru członków Spółdzielni osoby uprawnione z nieruchomości: Jaworskiego 21J, 21N, 21P, 21R, Mirkowska 36 i 40 oraz z nieruchomości Sobieskiego 17A i Kopernika 10A.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik do protokołu.

Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Wniosek:

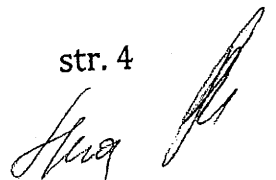
W dniu Spółdzielnia protokołem zdawczo-odbiorczym przejęła lokal nr 30 przy ul. Wilanowskiej 5 w Konstancinie-Jeziornie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – art. 1 ust. 2 USM – Spółdzielnia ma obowiązek, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłosić przetarg na zbycie przejętego lokalu w drodze przetargu.

Jedną z czynności przygotowawczych do przeprowadzenia procedury przetargowej zbycia w/w lokalu było wykonanie operatu szacunkowego przez

którego wartość rynkowa wg stanu aktualnego WR wyniosła **118.000,00zł** (słownie: sto osiemnaście tysięcy złotych).

Do Zarządu wpłynął wniosek o:



1. akceptację wartości rynkowej w/w lokalu mieszkalnego,
2. podjęcia decyzji o ogłoszeniu przetargu, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminie zbywania lokali znajdujących się w zasobach Sp-ni z dnia 17.02.2017 roku, proponuję umieszczenie ogłoszenia w Gazecie Wyborczej o zasięgu krajowym, na stronie internetowej Spółdzielni oraz tablicach ogłoszeń każdej nieruchomości jednobudynkowej i w siedzibie Spółdzielni - w załączeniu propozycja ogłoszenia o przetargu plus warunki przetargu.

Decyzja Zarządu: Zgoda, Zarząd akceptuje wartość rynkową lokalu Wilanowska 5/30 w wysokości 118.000,00zł, z jednoczesnym podjęciem decyzji o ogłoszeniu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu nr 30 przy ul. Wilanowskiej 30 w Konstancinie-Jeziornie na warunkach określonych w w/w wniosku.

Ad. 3.

W sprawach finansowych Zarząd rozpatrzył poniże wnioski podejmując decyzje:

Wniosek – Głównego Specjalisty ds. członkowsko-mieszkaniowych i samorządowych:

„Niniejszym informuję Zarząd, iż Spółdzielnia wynajmuje:

- 1) dodatkowe piwnice wg załącznika nr 1 do wniosku
- 2) lokale użytkowe wg załącznika nr 2,
- 3) oraz dzierżawi tereny pod garażami blaszanymi – załącznik nr 3.

W obowiązujących pomiędzy stronami umowach najmu Spółdzielnia zastrzegła sobie prawo do podniesienia czynszu najmu, nie częściej niż raz w roku i nie więcej niż 5% obowiązującej stawki.

Z zapisu tego Spółdzielnia korzysta co roku, podnosząc corocznie czynsz najmu o 5%. Tego typu decyzje odbierane są przez potencjalnych najemców negatywnie, w bezpośrednich rozmowach stwierdzają, iż co prawda podpisali umowę najmu z zapisem jak wyżej, ale nie sądzili, iż będzie to działanie ze strony Spółdzielni cykliczne i jakby z automatu w rok w rok nastawka najmu będzie rosła i to w maksymalnej wysokości. W prawdzie nie są to duże podwyżki, lecz takie działanie Spółdzielni „jak z automatu” odbierają bardzo negatywnie. Np. w roku poprzednim dwie osoby zrezygnowały z najmu dodatkowych piwnic.

Z uwagi na powyższe stawiam wniosek od Zarządu o rozważenie możliwości utrzymania poziomu opłat najmu w roku 2018 na poziomie roku bieżącego i podjęcie decyzji w sprawie.

W mojej ocenie z faktu tego wypłyną dwie korzyści:

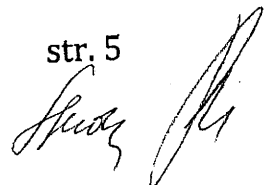
- 1) uspokoi się trochę atmosfera wśród najemców,
- 2) ujednotymy termin wprowadzenia zmian w opłatach najmu dla wszystkich najemców np. na dzień 01.01.2019 roku, obecnie części najemcom podwyższaliśmy od pierwszego stycznia, innym od pierwszego lutego, a jeszcze innym od kwietnia.

Z uwagi na powyższe do Zarządu wpłynął wniosek o zajęcie stanowiska w sprawie.

Decyzja Zarządu: Zarząd podjął decyzję o utrzymaniu w roku 2018 stawek najmu i dzierżawy, o których mowa we wniosku, następna podwyżka nastąpi od dnia 01.01.2019 roku dla wszystkich najemców i dzierżawców, co pozwoli na ujednoczenie terminu dokonywania zmiany wysokości stawek najmu dla wszystkich najemców.

Wniosek: Głównego Księgowego:

Główny Księgowy [redacted] z wnioskiem o zaakceptowanie nowego formularza oświadczenia, opracowanego przez Radcę Prawnego, dot. przesyłania drogą elektroniczną korespondencji do mieszkańców Spółdzielni. Wzór oświadczenia został dołączony do wniosku.



Decyzja Zarządu: Zgoda – Zarząd akceptuje załączony formularz :Oświadczenie o wyrażeniu zgody na otrzymanie korespondencji drogą elektroniczną.

Ad. 4.

Po wyczerpaniu spraw objętych porządkiem obrad posiedzenie zostało zakończone.

ZARZĄD

Załącznik:

- 1) rozpatrzone wnioski,
- 2) Uchwała nr 67/2017 w sprawie [REDAKOWANE]
- 3) Uchwała nr 68/2017 w sprawie dostosowania rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie do ustawy z dnia 20.07.2017 roku (DU z 2017 roku, poz. 1596), wpisując do rejestru członków Spółdzielni osoby uprawnione z nieruchomości: Jaworskiego 21J, 21N, 21P, 21R, Mirkowska 36 i 40 oraz z nieruchomości Sobieskiego 17A i Kopernika 10A