

PROTOKÓŁ
Z CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE –
OŚ. NORWIDA I CENTRUM Z DNIA 21.06.2018 r.

Obecni na zebraniu wg załączonych list .

Ad.1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Zebrania .

Obrady otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Przyszłość” Zbigniew Wiśniewski witając zarząd , obecnych członków , pracowników SM oraz przedstawicieli prasy lokalnej.

Poprosił o zgłaszanie kandydatów do Prezydium zebrania.

Do składu Prezydium Zebrania zostali zgłoszeni i wybrani :

- 1 . Jan Abramczyk - Przewodniczący (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 15, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0).
- 2 . ██████████ - Z-ca Przewodniczącego (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 16, przeciw - 0, wstrzymujących się - 1).
3. Jan Dziublowski - Sekretarz (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 16, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0).

Ad.2. Przyjęcie porządku obrad .

Przewodniczący zebrania przedstawił proponowany porządek obrad, który został wywieszony na tablicach ogłoszeń na klatkach budynków znajdujących się w zasobach spółdzielni oraz poddał wniosek o przyjęcie porządku obrad pod głosowanie. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie .

Ad.3. Przyjęcie protokołu z ostatniego Walnego Zgromadzenia .

Przewodniczący zebrania poinformował , że zgodnie z informacją zawartą w porządku obrad członkowie mieli możliwość zapoznania się z protokołem z ostatniego Walnego Zgromadzenia .

Uwag do protokołu nie zgłoszono .

Protokół przyjęto jednogłośnie .

Ad.4. Wybór komisji : a). mandatowo-skrutacyjnej , b). wnioskowej .

Do komisji mandatowo-skrutacyjnej zgłoszonych zostało trzech członków , gdzie w wyniku głosowania zostali wybrani jednogłośnie i ukonstytuowali się j.n.

1. [REDACTED] - Przewodniczący
2. [REDACTED] - Sekretarz
3. [REDACTED] - Członek

Do komisji wnioskowej zgłoszonych zostało trzech członków , gdzie w wyniku głosowania zostali wybrani jednogłośnie i ukonstytuowali się j.n.

1. [REDACTED] - Przewodniczący
2. [REDACTED] - Sekretarz
3. [REDACTED] - Członek

Ad.5. Sprawozdanie z badania bilansu za 2017 rok .

[REDACTED]
przedstawiła opinię niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia z badania bilansu za 2017 rok . Poinformowała , że w m-cu kwietniu Komisja Rewizyjna zapoznała się z raportem i opinią biegłego rewidenta . Nieprawidłowości nie stwierdziła . Z przedstawionych sprawozdań wynika , że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra, a zarządzanie majątkiem jest prawidłowe . Wskaźniki płynności są na właściwym poziomie.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 roku jest sporządzony rzetelnie i prawidłowo . Przedstawia jasno wszystkie istotne informacje służące ocenie sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” . Jest zgodny z przepisami prawa i Statutem badanej jednostki .

Sprawozdanie w załączeniu .

Ad.6. Sprawozdanie z działalności Zarządu SM za 2017 rok .

Sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawił Prezes Zarządu - Mirosław Marszał.

Mirosław Marszał – poinformował, że Zarząd dostał w ostatnim czasie informację z [REDACTED], że wzrosła cena gazu od 16.06.2018 r. Zarząd to kalkuluje i uważa, że wzrośnie o ok. 30 % cena gazu. Na razie w Spółdzielni nie zostanie wprowadzona ta podwyżka, gdyż istnieje na gazie nadwyżka finansowa, lecz w przyszłości niestety Zarząd z Radą Nadzorczą będzie się musiał tym tematem zająć.

Mirosław Marszał – wspominał także, że jest coraz więcej problemów z zapchanymi kanalizacjami. W dniu 7 i 8 czerwca 2018 r. były zapchania w bloku 11 Listopada 52 – cały pion kuchenny (kl. I), Geodetów 76 – trasa i pion kanalizacyjny, 11 Listopada 14 – trasa, Pułtuska 29 – trasa, Okrzei 41-trasa, Okrzei 57 – trasa, Geodetów 70 – przyłącze (kl. II). Nie zawsze jesteśmy w stanie usunąć te niedogodności od ręki, mimo, że pracownicy starają się, zostają także ściągani natychmiast, jeśli jest taka potrzeba do pracy. Te zapchania są uciążliwe, bo skutkują one tym, że wylewa kanalizacja w miejscach najniższych, w bloku jest to przeważnie węzeł cieplny lub piwnica i niestety

jest bardzo czuć. Spółdzielnia stara się w takich sytuacjach reagować jak najszybciej. Ostatnio na prośbę Spółdzielni [REDAKTOWANE] z Wyszkowa zrobiło przegląd, kamerowanie niektórych tras co do ich jakości i przepływu. Wyszło, że w zdecydowanej większości w kanalizacji znajdują się zanieczyszczenia typu tłuszcze, jakieś szmaty, ręczniki papierowe. Zwały tłuszczów są wielkości np. jak pół wiadra albo i większe. Niestety nie ma innej możliwości, jak tylko wodą pod ciśnieniem rozbić ten zator tłuszczu, przepchnąć i wyjąć. Chciałbym podziękować z tego miejsca mieszkańcom, którzy dają znać, jak zaczynają czuć fetor w bloku, bo wtedy jest czas na działanie, żeby przepchnąć powstały zator, celem nie wylania się z kanalizacji.

Jan Abramczyk – jakie można podjąć działania, żeby zapobiegać zapchaniom kanalizacji ?

Mirosław Marszał – Zarząd poprosił kilka miesięcy temu dział techniczny o wykaz dotyczący zapchań kanalizacji za cały ubiegły rok. Została dokonana analiza jak często się to powtarza, w których miejscach i co należałoby zrobić. W następnym roku Zarząd planuje przerobić kilka podejść do budynków, czyli przyłączy. Może zostaną zrobione 2 bądź 3 przyłącza, tam gdzie się najczęściej zapycha. Tylko jest problem, bo te przyłącza znajdują się na różnych głębokościach. Są na poziomie studzienki ok. 2 metry, ale są i również na 6 metrach. W przypadku przeróbki na 6-ciu metrach jest bardzo duży koszt. Według prasy fachowej 1 km kanalizacji kosztuje ok. 1 mln złotych. Najlepiej by było, aby mieszkańcy nie wrzucali takich rzeczy, jak ręczniki papierowe, szmaty czy inne do kanalizacji.

Jan Abramczyk – super by było, jakby każdego roku w Spółdzielni udało się wymienić kilka przyłączy na nowe.

[REDAKTOWANE] – ile razy powinno się czyścić piony kanalizacyjne w bloku ?

Mirosław Marszał – nie ma takiej normy, robi się to w zależności od potrzeb.

Ad.7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM za 2017 rok .

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej przedstawił Zbigniew Wiśniewski. Sprawozdanie w załączeniu .

Ad.8. Odczytanie protokołu komisji mandatowo-skrutacyjnej o prawomocności obrad .

Przewodniczący zebrania Jan Abramczyk poprosił komisję mandatowo-skrutacyjną o odczytanie protokołu o prawomocności obrad .

Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej [REDAKTOWANE] odczytała, że zebranie jest prawomocne, a więc zdolne do podejmowania uchwał .

Ad.9. Przyjęcie sprawozdań z pkt 5,6,7.

Przewodniczący zebrania Jan Abramczyk po odczytaniu projektów uchwał zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwał dot. sprawozdań z w/w punktów porządku obrad.

Komisja mandatowo – skrutacyjna liczyła głosy .

pkt 5. Sprawozdanie z badania bilansu za 2017 rok zostało przyjęte przy głosach : za – 19, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 1 / I / 2018 (Uchwała w załączeniu).

pkt 6 . Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2017 rok zostało przyjęte przy głosach : za – 19, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 2 / I / 2018 (Uchwała w załączeniu).

pkt 7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2017 rok zostało przyjęte przy głosach : za – 19, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 3/ I / 2018 (Uchwała w załączeniu).

Ad.10. Podjęcie uchwały w sprawie przeniesienia nadwyżki bilansowej za 2017 rok na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Przewodniczący zebrania odczytał projekt w/w uchwały i poprosił [REDAKTOR] o wyjaśnienie w sprawie odczytanego projektu uchwały.

Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” w Wyszkowie podjęło Uchwałę Nr 4/ I / 2018 – przy głosach za - 19, przeciw - 0, wstrzymujących się – 0. (Uchwała w załączeniu).

Ad.11. Omówienie protokołu polustracyjnego i podjęcie uchwały dotyczące realizacji wniosków polustracyjnych.

Mirosław Marszał – poinformował, że w dniach od 08.01.2018 roku do 25.01.2018 roku, została przeprowadzona lustracja działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2016 roku do dnia 31.12.2017 roku. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z Warszawy zgodnie z przepisami dokonał lustracji przeprowadzonej przez Spółdzielnię inwestycji, czyli budowy bloku Gen. J. Sowińskiego 49A z garażem podziemnym jako całość. W piśmie polustracyjnym umieścił wnioski z przeprowadzonej lustracji, które są następujące:

1. Rozliczyć nakłady inwestycyjne w kwocie 60.225,59 zł powstałe przed dniem 01.01.2013 r. na innych zadaniach inwestycyjnych.
2. W przypadku realizacji kolejnej inwestycji w Regulaminie rozdysponowania-zbywania, przeniesienia praw własnościowych oraz finansowania inwestycji przedstawić katalog kosztów bezpośrednich i pośrednich oraz zasady ustalania kosztów budowy poszczególnych lokali.

Mirosław Marszał – odnosząc się do wniosku pierwszego, to w poprzednich latach inwestując Spółdzielnia zawiesiła pewne koszty na poprzednich inwestycjach, celem wliczenia je w kontynuację rozpoczętych zadań inwestycyjnych. Jedno zadanie inwestycyjne to są garaże na osiedlu Norwida. Część fazy projektowej już została zrobiona, część ulic wykonanych, a grunt został już przygotowany pod budowę, więc te koszty zostały zawieszono. Podobnie jest na osiedlu Kościuszki przy ul. Bankowej. Tu będzie jeszcze w przyszłości budowany budynek spółdzielczy, równoległy do ulicy Wąskiej. Tutaj również pozostały jeszcze koszty nierozliczone, celem doliczenia ich do następnej inwestycji, gdyż nie można obciążać kosztami nieuzasadnionymi tych budynków, które zostały już oddane do użytkowania. Mówiąc o wniosku drugim, to Rada Nadzorcza zatwierdziła odpowiednią Uchwałą zasady rozliczania kosztów budowy jak i sprzedaży mieszkań. Tutaj zdecydowanie lustrator poprosił o to, aby w przyszłości ustalić katalog kosztów bezpośrednich i pośrednich. Kosztów to nie zmienia jako takich. Do kosztów bezpośrednich zalicza się koszty bezpośrednio związane z budową, czyli: wykonanie budynku, przyłączy, instalacji itd. Koszty pośrednie są to wszystkie pozostałe, czyli: projekty, ogłoszenia, grunty, przygotowanie gruntu, prace geodezyjne, prace inwentaryzacyjne, wycinka drzew itd. Obydwa wnioski w przyszłości zostaną zrealizowane.

Przewodniczący zebrania Jan Abramczyk po odczytaniu projektu uchwały dotyczącej rozpatrzenia wniosków polustracyjnych zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwały.

Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” w Wyszkuwio podjęło Uchwałą Nr 5/ I / 2018 – przy głosach za - 19, przeciw - 0, wstrzymujących się – 0. (Uchwała w załączeniu).

Ad.12. Absolutorium dla Zarządu .

Przewodniczący Zebrania odczytał projekty uchwał dla każdego członka Zarządu oddzielnie i zarządził głosowanie jawne nad udzieleniem absolutorium.

1 . Prezes Zarządu mgr inż. Mirosław Marszał
Uchwałą podjęto przy głosach : za - 19 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 1
Uchwała Nr 6 / I / 2018 (Uchwała w załączeniu).

2 . Z-ca Prezesa Zarządu inż. Jerzy Prusakowski
Uchwałą podjęto przy głosach : za –20 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0
Uchwała Nr 7 / I /2018 (Uchwała w załączeniu).

3 . Członek Zarządu Barbara Roicka
Uchwałą podjęto przy głosach : za – 19 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0
Uchwała Nr 8 / I / 2018 (Uchwała w załączeniu).

Prezes Zarządu Mirosław Marszał w imieniu wszystkich Członków Zarządu podziękował za udzielenie absolutorium.

Ad.13. Nowelizacja Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Przyszłość” w Wyszkowie.

Przewodniczący obrad prosi Pana Mecenasa [REDAKTOR] o omówienie nowelizacji Regulaminu Rady Nadzorczej.

[REDAKTOR] - jak brzmi w § 3 treść punktu 6 i punktu 14 lit. h ?

[REDAKTOR] - § 3 treść punktu 6 brzmi : podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Informuję, że Rada Nadzorcza już nie ma takiej kompetencji po zmianie ustawy i należy to wykreślić z regulaminu. Treść punktu 14 lit. h brzmi: uchwalanie regulaminów: wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych. W tym przypadku tego Spółdzielnia nie wykonuje.

Po omówieniu zmian w Regulaminie Przewodniczący Zebrania poddał Uchwałę pod głosowanie.

Uchwałę podjęto przy głosach: za – 20 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0 .
Uchwała Nr 9 /I /2018 (Uchwała w załączeniu).

Ad.14. Zmiany do statutu.

Przewodniczący Zebrania poprosił Pana Mecenasa [REDAKTOR] o odczytanie i omówienie proponowanych zmian w statucie.

[REDAKTOR] – a dlaczego nie było tych zmian w statucie umieszczonych na stronie internetowej spółdzielni ?

[REDAKTOR] – zgodnie ze statutem i prawem spółdzielczym dokumenty wszystkie na Walne Zgromadzenie wyklada się do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Członek może się ze zmianami zapoznać się.

[REDAKTOR] – czy wszystkie zmiany wynikają ze zmiany ustawy ?

[REDAKTOR] – ok. 97 %. Tam gdzie Rada powołuje przewodniczącego komisji, a nie prezydium komisji to już nie dotyczy zmiany ustawy.

[REDAKTOR] – a może pan w skrócie powiedzieć o najważniejszych zmianach ?

[REDAKTOR] – takie zmiany, że członkiem spółdzielni z mocy prawa stali się małżonkowie członków spółdzielni którym przysługuje lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu z mocy ustawy nie mają prawa wystąpić ze spółdzielni. Nie przysługuje im takie prawo. Osoby, którym przysługuje odrębna własność do lokalu, mają prawo wystąpić albo przystąpić do spółdzielni. To jeśli chodzi o członkostwo to są najważniejsze sprawy. Pozbawiono Spółdzielnie Mieszkaniowe możliwości wykluczenia bądź wykreślenia członka ze Spółdzielni. Natomiast, jeśli członek zachowuje się w sposób niestosowny, to Spółdzielnia ma prawo zwrócić się do sądu, aby sąd pozbawił tego członka bądź te osoby prawa do lokalu lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje własność lokalu.

Odczytał i omówił każdy punkt zmiany do statutu w proponowanej uchwale.

Po omówieniu zmian Przewodniczący Zebrania poddał Uchwałę pod głosowanie. Uchwałę podjęto przy głosach: za – 20 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0 . Uchwała Nr 10 / I / 2018 (Uchwała w załączeniu).

Ad.15. Sprawy różne.

Mirosław Marszał – poinformował, że na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2017 r. zostały zgłoszone do realizacji 3 wnioski:

1. Zlikwidować piaskownicę i plac zabaw przy bloku Prosta 16. Została zlikwidowana, w tym miejscu został zrobiony klomb kwiatowy.
2. Walne Zgromadzenie wnosi do Zarządu o wystąpienie do Gminy Wyszaków o przycięcie koron drzew między blokami Prosta 16 a Okrzei 81. Tutaj Zarząd poszedł dużo dalej. Poprosił pana Burmistrza o to, aby udał się wspólnie z Zarządem na ten teren. Odkonano wspólne spotkanie z mieszkańcami na miejscu i zostały postanowione pewne kroki, aby część drzew przyciąć, a resztę wyciąć. Niestety ptaki siedzące na drzewach na terenie tego osiedla są uciążliwe dla mieszkańców. Następnie odbyło się drugie spotkanie w sali konferencyjnej Spółdzielni, celem przedstawienia projektu wycinki i przycięcia drzew. Na tą chwilę część drzew została wycięta, a część przycięta.
3. Walne Zgromadzenie wnioskuję do Zarządu o dezynsekcje w bloku Gen. J. Sowińskiego [redacted] pomieszczeń wspólnych i zorganizowanie dezynsekcji w lokalach mieszkalnych. Oczywiście taka dezynsekcja została przeprowadzona. Niestety okazało się, że na lokali mieszkalnych 50 wykonało dezynsekcje 10. Taka dezynsekcja nie ma sensu. Natomiast piwnic na 50 zrobiono dezynsekcje 16. Spółdzielnia zrobiła oczywiście dezynsekcje klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, wózkowni i suszarni, a do reszty pomieszczeń pracowników niestety nie wpuszczono. Zarząd uważa, że za pół roku bądź za rok w tym bloku będzie potrzebna ponowna dezynsekcja. Oczywiście wcześniej została wywieszona informacja o planowanej dezynsekcji, lecz efekt jest jaki jest.

[redacted] – nie podoba mi się to, co się dzieje obecnie na oś. Norwida. Coraz mniej miejsc parkingowych, a i poruszanie się samochodem po osiedlu jest gorsze.

Mirosław Marszał – faktem jest, że Spółdzielnia Mieszkaniowa ma ograniczone działania, co nie oznacza, że nic nie może zrobić. Zarząd stara się bronić własności Spółdzielni. Przykładem jest [redacted] przy ulicy St. Okrzei, który korzystał nielegalnie z naszej ulicy, chodnika i deszczówki. Został on odgradzony, bo nie było innego wyjścia. Tak być nie może, że prowadzi ktoś [redacted], a miejsc parkingowych na swym gruncie nie ma i najlepiej parkować u sąsiadów. W przypadku [redacted] przy budynkach 11 Listopada 44 i 11 Listopada 46 kilka razy

zwracałem się ustnie do pana Burmistrza z prośbą, żeby uporządkować ten temat. Nie może być tak, że [REDAKTOWANE] na dzień dzisiejszy graniczy z 3-ech stron z gruntem gminnym, a wjazd do przedszkola jest od strony Spółdzielni, czyli budynku 11 Listopada 44. Prosiłem także panią Burmistrz, aby chociaż na razie bramę wjazdową do przedszkola otworzyć, gdyż obecnie jest zamknięta, a nasi mieszkańcy nie mogą wyjechać do pracy, bo jak przyjeżdżają rodzice z dziećmi, to blokują praktycznie wjazd w całości. Po interwencji pani Burmistrz brama została otwarta, lecz po 3-ech tygodniach została znowu zamknięta. Wystąpiliśmy do Gminy w tej sprawie na piśmie i zostało zadeklarowane, że w końcu Gmina uporządkuje tą kwestię i zrobi wjazd do przedszkola od strony ulicy Gminnej, a nie Spółdzielni. Zarząd otrzymuje sygnały od mieszkańców bloków 11 Listopada 46 i 56, że mieszkańcy tego nowego budynku [REDAKTOWANE] parkują samochody na gruncie spółdzielczym. Niestety w tym przypadku jest to walka z wiatrakami. Można postawić tablice, że parking tylko dla mieszkańców Spółdzielni, ale to niczym nie będzie skutkować. Jedyne wyjście na przyszłość to odgradzić szlabanem parking i dać piloty mieszkańcom, pod warunkiem, że mieszkańcy to zaakceptują. Wjazd do bloków Pułtuska 23,25,29 jest super zorganizowany, bo jest jeden wjazd i jeden wyjazd, nic tylko postawić szlaban, lecz mieszkańcy nie wyrazili zgody.

[REDAKTOWANE] – chciałabym, aby komisja wnioskowa zapisała wniosek.

Wniosek: Materiały na Walne Zgromadzenie Członków umieszczać na stronie internetowej Spółdzielni.

Mirosław Marszał – informuję, że cały szereg mieszkańców przyszło do biura Spółdzielni zapoznać się z materiałami. Mimo to, że Spółdzielnia jest zobowiązana wydać tylko odpis statutu i regulaminy, to mieszkańcy wzięli cały komplet materiałów. W przyszłości, jak będzie tych mieszkańców coraz więcej przychodzić, to niestety trzeba będzie ustalić opłatę za pobranie dokumentów. Tak na marginesie, to Spółdzielnia nie musi projektu statutu na swoją stronę internetową wrzucać.

Ad.16. Przyjęcie protokołu komisji wnioskowej.

Przewodniczący Jan Abramczyk poprosił Komisję wnioskową o odczytanie protokołu.

Przewodniczący komisji [REDAKTOWANE] odczytał protokół.

Do komisji wnioskowej wpłynął 1 wniosek podczas zebrania, który został poddany pod głosowanie :

Wniosek : Materiały na Walne Zgromadzenie Członków umieszczać na stronie internetowej Spółdzielni.

za przyjęciem wniosku – 3 , przeciw – 3 , wstrzymujących się – 7.

Ad.17. Zamknięcie obrad .

Przewodniczący I części Walnego Zgromadzenia Jan Abramczyk podziękował za przybycie i zamknął obrady .

Sekretarz



Przewodniczący

