

PROTOKÓŁ
Z CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE –
OŚ. SOWIŃSKIEGO, KOŚCIUSZKI, PROSTA Z DNIA 25.06.2018 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, burmistrza Wyszkowa oraz przedstawicieli prasy lokalnej.

Poprosił o zgłaszanie kandydatów do Prezydium zebrania.

Do składu Prezydium Zebrania zostali zgłoszeni i wybrani :

- 1 . Zbigniew Wiśniewski - Przewodniczący (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 24, przeciw - 0, wstrzymujących się - 5).
- 2 . ██████████ - Z-ca Przewodniczącego (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 27, przeciw - 0, wstrzymujących się - 3).
3. Bolesław Zyśk - Sekretarz (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 29, przeciw - 0, wstrzymujących się - 1).

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 przy głosach: za - 30, przeciw - 1, wstrzymujących się - 0).

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 przy głosach: za - 23, przeciw - 0, wstrzymujących się - 15).

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. Ewa Sylwanowicz-Król - 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] Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” 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 - Mirośław Marszał.

Mirośław 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.

Mirośław Marszał - Spółdzielnia na os. Sowińskiego wykonała projekt i złożyła do Starostwa Powiatowego stosowne dokumenty. Zamierza wspólnie z Gminą Wyszaków wykonać remont ulicy od zjazdu z ulicy Sowińskiego przy sklepie „Mila” ciągnącej się między szczytami bloków Gen. J. Sowińskiego 45 a Gen. J. Sowińskiego 47 w kierunku do ul. Kowalskiego. Koszty ze strony Spółdzielni zostaną rozbite na kilka nieruchomości, a Gmina ze swojej strony pokryje koszty od linii podziałowej czyli własności gruntu w kierunku ulicy Gen. J. Sowińskiego. Po skończeniu remontu Gmina w przyszłości będzie chciała te grunty przejąć.

Mirosław Marszał – chciałbym jeszcze poinformować o wielkości wody nierozliczonej. W 2015 r. brakowało: 4,58 %, w 2016 r.: 4,22 %, a w 2017r.: 4,18 %. W zasobach Spółdzielni w 2017 r. wodomierze odczytane zostały średnio 12 dni wcześniej ze względu na przyspieszone rozliczenia z urzędem skarbowym.

– wspomniał pan panie prezesie, że czeka mieszkańców w przyszłości podwyżka gazu. Ja chce tylko przypomnieć, że mieszkańcy na dzień dzisiejszy płacą 8,52 zł/os., a koszty gazu w roku 2017 wyniosły 6,87 zł/os. Mam rozumieć, że ta nadwyżka która była w roku ubiegłym zostanie wliczona w tą podwyżkę gazu ?

– nie. Tamten rok został już rozliczony i zamknięty. Nadwyżką z gazu została pomniejszona strata na eksploatacji i zostało to pokryte zyskiem netto.

– w sprawozdaniu Zarządu mieści się informacja o wykonaniu i montażu pochwytywów zejść do piwnic oraz nowe trzepaki w budynku Sowińskiego 49A. Nie można było tego zrobić w ramach nowej inwestycji ?

Mirosław Marszał – można było pod warunkiem, żeby to było ujęte w projekcie, lecz nie zostało, także zostało to wykonane w ramach funduszu remontowego.

– czym są czyszczone posadzki w garażach podziemnych bloków Gen. J. Sowińskiego 49A, Bankowa 7A i Geodetów 52A ?

Mirosław Marszał – odkurzaczem przemysłowym zakupionym przez Spółdzielnię.

– gdzie są zamieszczane informacje o przetargach dotyczących remontów ?

Mirosław Marszał – przetargi są ogłaszane w prasie lokalnej, a na stronie internetowej Spółdzielni są umieszczane przetargi o sprzedaży mieszkań bądź o możliwości wynajęcia lokalu użytkowego.

– zostało zwiększone zatrudnienie w Spółdzielni w porównaniu z 2016 r. o 2 osoby, czym zajmują się te osoby ?

Mirosław Marszał – pracował kiedyś w Spółdzielni pan, który jeździł pojazdem ekologicznym, czyli koniem i furmanką, lecz niestety zmarł. Zarząd kupił samochód marki opel movano, który posiadał wywrotkę w 3 strony i zatrudniamy kierowcę. To jest jedna osoba, a druga została zatrudniona w dziale mieszkaniowym. Informuję dodatkowo, że niektórzy pracownicy w Spółdzielni zbliżają się do wieku emerytalnego, a w tym roku odchodzą dwie osoby na emeryturę.

– w sprawozdaniu była umieszczona informacja o montażu antyptaków w budynku Sowińskiego 49A, czy było to konieczne ?

Mirosław Marszał – po odebraniu tego budynku do użytkowania zaczynało być widać, że przy rynnach bocznych z jednej i drugiej strony bloku, siadają ptaki i Zarząd postanowił zamontować antyptaki, celem nie brudzenia nowej elewacji.

– w których miejscach w zasobach Spółdzielni znajdują się kamery ?

Mirosław Marszał – kamery są: jedna z tyłu siedziby Spółdzielni, druga w przejściu w budynku 11 Listopada 52, gdzie zawsze były problemy z utrzymaniem czystości tego przejścia. Są trzy kamery na garażach wielostanowiskowych, gdzie jest ich największa dewastacja. Między innymi jest kamera na wjeździe do budynku Gen. J. Sowińskiego 49A, gdzie ktoś dwukrotnie zdewastował bramę wjazdową. Tutaj wiąże się to również z osobami wjeżdżającymi na siłę do garażu i parkującymi nielegalnie.

██████████ – a jest regulamin monitoringu w Spółdzielni ?

Mirosław Marszał –nie. Mówiąc o przepisach dotyczących monitoringu, to wspomnę, że na dzień dzisiejszy Urząd ochrony danych osobowych zbiera uwagi do projektu rozporządzenia, które będzie mówiło w jaki sposób należy korzystać z monitoringu wizyjnego. Uwagi są zbierane do 15.07.2018 r. także Zarząd ma jeszcze czas, aby to w Spółdzielni wdrożyć.

██████████ – przypomnę jeszcze, że w poprzednim roku przy bloku Gen. J. Sowińskiego 49A był robiony remont parkingu. Koszta po kogo były stronie ?

Mirosław Marszał – oczywiście po stronie wykonawcy.

██████████ – jak wyglądało zadłużenie lokali w ciągu ostatnich lat ?

██████████ – 3 lata temu zadłużenie wyniosło ok. 2.090.000,00 zł, na chwilę obecną wynosi ok. 1. 580.000,00 zł, a na dzień 31.12.2017 r. wyniosło 1.583.598,11 zł.

██████████ ki – w poprzednim roku wzrósł czynsz w pozycji opłaty eksploatacyjne, nie lepiej by było nie podwyższać i uniknąć dużej nadwyżki ?

██████████ – w momencie kiedy był podnoszony czynsz od 01.10.2017 r. nie było możliwości przewidzieć, jaka będzie nadwyżka finansowa, bo w nią wchodzi np. pozostałe przychody operacyjne lub odszkodowanie jakie otrzymaliśmy od Gminy z tytułu wywłaszczenia gruntu na kwotę 150 tys zł. Nie było też możliwości w stanie przewidzieć, jakie będą odsetki od lokat oraz od tych mieszkańców, którzy się opóźniają w opłacie czynszu. Ta nadwyżka mogła być mniejsza o np. 200-300 tys zł. Nie można wszystkiego przewidzieć. Generalnie przychody finansowe maleją, gdyż odsetki od lokat są na coraz niższym poziomie. Tak samo w tym roku ciężko przewidzieć, jakie zostaną uzyskane odsetki, a one maleją z roku na roku, bo stopa procentowa odsetek za opóźnienia w płaceniu czynszu maleje.

██████████ - nie można tej nadwyżki przeznaczać na zmniejszenie czynszów ?

██████████ – tak właśnie jest. Na lokalach mieszkalnych jest wynik ujemny 1.260.000,00 zł. Natomiast ta nadwyżka w kwocie 1.456.000,00 zł jest uzyskana z wynajmu lokali użytkowych, z przychodów pozostałych operacyjnych i z

odsetek. Od kilku lat jest przeznaczane to na pokrycie niedoboru na eksploatacji dzięki temu mieszkańcy płacą mniejszy czynsz.

██████████ – pragnę się zapytać, kiedy zacznie się remont dachu w budynku Sowińskiego 39, gdyż mam w mieszkaniu zagrzybiałe sufity.

Mirosław Marszał – jeśli uda się wygospodarować środki, to dach zostanie zrobiony w tym roku, a jeśli nie to w pierwszej kolejności w roku następnym.

██████████ – w ubiegłym roku prosiłem o postawienie lamp przed blokiem Prosta 9. Nie zostało to zrobione. Jest szansa, że w tym roku zostanie to wykonane ?

Mirosław Marszał – tak. W roku obecnym będzie to zrobione własnymi siłami. Powstaną 3 lampy przed blokiem Prosta 9, 1 w szczybie bloku Gen. J. Sowińskiego 39 i 1 przy bloku Gen. J. Sowińskiego 47.

██████████ – w budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 51 mieszka siedem rodzin, które mają problem ze ściankami postawionymi na korytarzu. Decyzja Zarządu jest taka, żeby te ścianki zburzyć, lecz wiąże się to z dużymi kosztami, które mieszkańcy muszą ponieść. Na początku lat 90-tych była wydana zgoda ustna przez Pana Prezesa na postawienie tych ścianek. Teraz musimy je burzyć, bo ktoś napisał anonim, że bezprawnie korzystamy z korytarza. Następną sprawą to konieczność usunięcia krat, również znajdujących się na korytarzach przed wejściami do lokali mieszkalnych, bądź na piętro ze schodów. Te kraty dawały nam w jakiś sposób poczucie bezpieczeństwa, a teraz po ich usunięciu nie wiem jak to będzie, bo w naszym bloku jest straszna łobuzeria. W momencie kupna przez nas mieszkania, te ścianki wchodzące na korytarz były już postawione. Rozmawiałem z pozostałymi mieszkańcami, których sprawa dotyczy, jednogłośnie się wypowiedzieli, iż są gotowi za te dodatkowe metry płacić czynsz, tylko potrzebna jest na to zgoda Zarządu.

Mirosław Marszał – w omawianym budynku jest problem z kratami oraz bezprawnie postawionymi ścianami. Zarząd wystąpił z pismem do Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej o opinie w tej kwestii. Otóż podczas kontroli w bloku Straż Pożarna kazała natychmiastowo rozebrać kraty. Mówiąc o wyrażeniu zgody na postawienie ścian, to odpowiadam, że żadnej zgody na postawienie ścian Zarząd nie dał. Mało tego, na dodatek ostrzegałem mieszkańców, aby nie stawiali ścianek i krat. Pierwsze ścianki powstały już za czasów poprzedniego Zarządu, w tym również kraty. Na zrobienie niektórych krat była formalnie zgoda wydana przez poprzedni Zarząd. Obecny Zarząd zorientował się o całej sytuacji dopiero po kilkunastu latach pracy. Niestety tak jest, że jeżeli ktoś zabudowuje coś nieswojego, bo to jest część wspólna budynku, to musi się liczyć z konsekwencjami podjęcia swojej decyzji. Uważam, że mieszkańcy, którzy postawili bezprawnie ścianki nie są pokrzywdzeni. Wystarczy wziąć kalkulator i policzyć. Obecnie średnia cena dzierżawy na rynku 1m² powierzchni mieszkania wynosi ok. 20 zł. Teraz wystarczy pomnożyć to przez 12 miesięcy, a następnie 20 lat korzystania i wyjdą

duże kwoty. Przez tyle lat korzystaliście państwo bezpłatnie z tych powierzchni. Prawdę mówiąc, to z tego bloku nie byliście państwo tylko Wy w tej sprawie, lecz także inni mieszkańcy, którzy dziękowali i mówili, że nareszcie zostanie zrobiony w bloku porządek.

██████████ – a komu te ścianki przeszkadzają ?

Mirosław Marszał – Państwo zrobiliście te ścianki niezgodnie z prawem. Pan nabywając mieszkanie, nie nabył korytarza. Procedura z kupnem mieszkania wygląda tak, że przychodzi do Spółdzielni właściciel mieszkania i otrzymuje zaświadczenie o wielkości lokalu, czyli ilość m² i izb. Taki dokument jest potrzebny do aktu notarialnego.

██████████ – kolejnym problemem tego bloku jest brak wystarczającej liczby piwnic dla mieszkańców. Lokale dla pracowników Spółdzielni w tym bloku są, a piwnic dla mieszkańców nie ma. Proszę Zarząd o udostępnienie większej liczby piwnic.

Mirosław Marszał – Zarząd rozpatrzy sprawę piwnic. Pragnę poinformować, że z decyzji K.P.P.S.P. nie tylko wynika, że trzeba rozebrać kraty, ale wykonać np. wyłączniki portowe centralnego prądu dla całego budynku. Przy klatce schodowej mają być wyłączniki umieszczone w skrzynkach. Jest to już na etapie projektowania. Straż Pożarna zażyczyła sobie także wybudowanie drogi pożarowej łącznie z zawracaniem. Zarząd na tą chwilę nie wie jak do tego podejść, jeśli zostanie zmuszony, to niestety zniknie połowa miejsc postojowych z parkingu, bo trzeba będzie to wykonać na gruncie Spółdzielni.

██████████ – nie dość, że nie ma bezpieczeństwa w naszym bloku, to nawet klatki mamy obskurne i pomazane.

Mirosław Marszał – w Spółdzielni jest ogólnie przyjęta zasada, że klatki malowane są co 10 lat. Faktem jest, że w tym bloku często gromadzi się młodzież, stoi na tych klatkach i je dewastuje. Niestety prawda jest taka, że na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nie ma żadnych uprawnień celem egzekucji porządku. Jedyne służby, które mogą tu pomóc, to Policja i Straż Miejska.

Barbara Roicka – z uwagami w zakresie kupna mieszkania nie mogę się z Państwem zgodzić. Jak nie macie Państwo świadomości przy kupnie mieszkania, czy kawałek powierzchni należy do mieszkania, bądź nie, to należy przyjść do Spółdzielni i zapytać. Za niezajomość prawa nie można obarczać Zarządu Spółdzielni, który tak naprawdę nic w tej sprawie złego nie zrobił. Kupując mieszkanie jest w wydany przez Spółdzielnię zaświadczeniu jasno napisana jego powierzchnia. Słucham też głosów odnośnie porządku w omawianym bloku. Niewątpliwie jest to problem i tym problemem należy się zająć wspólnie. Znam przepisy ustawowe i uważam, że zmiana metrażu lokali w Państwa przypadku jest niemożliwa. W przypadku sięgnięcia przez Państwa po dziesiątki opinii prawnych, to były by one w tym przypadku jednakowe.

██████████ – dlaczego nie można sprzedać tym Państwu tych paru metrów ?

Mirosław Marszał - w celu zalegalizowania tych metrów zajętych przez mieszkańców trzeba by było wykonać ponowną inwentaryzację, podjąć ponownie uchwały, wykonać ponownie operaty dla nieruchomości całej, uzyskać zgodę ze Starostwa Powiatowego na ustanowienie samodzielności lokali i na koniec konieczna jest zgoda na zawarcie przez mieszkańców na początek 113 aktów notarialnych. Jeden akt notarialny kosztuje ok. 1.500 zł. Jedna osoba się nie zgodzi i nie da rady nic zrobić, bo taka jest procedura i przepis.

██████████ – dlaczego nie ma parkingu przed bokiem Prosta 8.

Mirosław Marszał – jeśli chodzi o teren przed blokiem Prosta 8, to z punktu widzenia inwestycyjnego jest on Spółdzielni zbyt wąski. Nie ma technicznej możliwości, aby przed blokiem zrobić miejsca parkingowe, gdyż się nie mieści ze względu na drzewa i podwyższone komory. Wykonanie parkingu jest możliwe przed blokiem ██████████ po lewej stronie, ale Spółdzielnia nie będzie tam inwestować, gdyż teren nie należy do niej.

██████████ – panie Burmistrzu, jest problem z parkingami, zamiast wydierżawiać działki stwórzmy miejsca parkingowe.

Burmistrz Wyszkowa – jeśli mówimy o tym konkretnym miejscu przy bloku Prosta 8, to tutaj Gmina nie wydierżawia miejsc parkingowych, tylko teren zielony na którym się nie parkuje. Na dzierżawę działki przy Pana bloku jest ogłoszony przetarg, także każda Spółdzielnia może do przetargu przystąpić. Ten teren nie będzie ogrodzony i powstaną na nim urządzenia do ćwiczeń. W planie miejscowym w Wyszkowie jest tak, że na jeden lokal mieszkalny przypada jedno miejsce postojowe, Starostwo te plany egzekwuje. Tylko to jest tak, że jak deweloper buduje pod blokiem miejsca postojowe, to mieszkańcy tych miejsc nie kupują i szukają w okolicy miejsc parkingowych. Gmina stara się dobudowywać miejsca parkingowe, ale one są zawsze w pasach drogowych ogólnodostępnych, nie dedykowane tylko dla mieszkańców danej Spółdzielni. Niestety samochodów w naszej Gminie wciąż przybywa.

Burmistrz Wyszkowa – chciałbym poinformować, że w tamtym roku odbyło się spotkanie z mieszkańcami w terenie dotyczące wycinki drzew pomiędzy blokami Prosta 16 a St. Okrzei 81. W spotkaniu tym brali udział przedstawiciele Gminy oraz Spółdzielni. Szczerze, to nie tak łatwo jest uzyskać zgodę na wycinkę, bo Gmina najpierw składa wniosek do Starostwa Powiatowego, jest potrzebna również pozytywna opinia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. Po szczegółowej analizie i opinii dendrologa udało się na cześć drzew uzyskać zgodę na wycinkę. Następnie odbyło się w siedzibie Spółdzielni spotkanie celem omówienia projektu wycinki. Wycięte póki co zostały te drzewa, które były chore, puste w środku, bo mogły tworzyć zagrożenie w przypadku jakiejś wichury. Wycięte zostało pewne minimum. Pracownicy Gminy będą obserwować, czy zmniejszyła się populacja ptaków w tym miejscu, jeżeli tak to zaprzestaniemy wycinki, a jeżeli nie to będziemy wycinać głębiej. Póki co zrobiliśmy projekt zamienny

innych nasadzeń drzew iglastych, drzew nisko piennych, o innych koronach nieprzyjaznych dla ptaków. Przy okazji chciałbym powiedzieć, że teraz Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska nie daje zgody na przycinkę drzewa zdrowego, bo generalnie ono wtedy choruje, dostają się grzyby i bakterie do pnia.

██████████ – chciałbym złożyć wniosek do komisji wnioskowej:

Wniosek: Wykonać remont dachu budynku mieszkalnego Gen. J. Sowińskiego 39.

██████████ – ja również chciałbym złożyć dwa wnioski:

Wniosek: Oznaczenie numeracją klatek schodowych we wszystkich zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wniosek: Umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni regulaminów, uchwał, protokołów, sprawozdań finansowych oraz ogłoszeń o przetargach na prace remontowe i ich wyniki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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 Zbigniew Wiśniewski poprosił komisję mandatowo-skrutacyjną o odczytanie protokołu o prawomocności obrad .

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

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

Przewodniczący zebrania Zbigniew Wiśniewski 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 – 35, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

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

pkt 6 . Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2017 rok zostało przyjęte przy głosach : za – 33, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

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

pkt 7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2017 rok zostało przyjęte przy głosach : za – 36, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 3/ III / 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/ III / 2018 – przy głosach za - 25, przeciw - 0, wstrzymujących się – 12. (Uchwała w załączeniu).

Ad.11. Omówienie protokołu polustracyjnego i podjęcie uchwały dotyczącej 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 Zbigniew Wiśniewski po odczytaniu projektu uchwały dotyczącej rozpatrzenia wniosków polustracyjnych zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwały.

Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” w Wyszkanie podjęło Uchwałę Nr 5/ III / 2018 – przy głosach za - 35, 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
Uchwałę podjęto przy głosach : za - 20 , przeciw – 9 , wstrzymujących się – 5
Uchwała Nr 6 / III / 2018 (Uchwała w załączeniu).

2 . Z-ca Prezesa Zarządu inż. Jerzy Prusakowski
Uchwałę podjęto przy głosach : za –28 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 6
Uchwała Nr 7 / III /2018 (Uchwała w załączeniu).

3 . Członek Zarządu Barbara Roicka
Uchwałę podjęto przy głosach : za – 31 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 2
Uchwała Nr 8 / III / 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 Wyszkanie.

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

[REDAKTOR] – ogólnie mówiąc, to nowelizacja jest spowodowana zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

[REDAKTOR] – czy możliwe są jeszcze zmiany w tym regulaminie ?

[REDAKTOR] – nie. Można było zgłosić swoje uwagi w odpowiednim terminie przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

Po omówieniu zmian Przewodniczący Zebrania poddał Uchwałę pod głosowanie.

Uchwałę podjęto przy głosach: za – 18 , przeciw – 3 , wstrzymujących się – 7 .
Uchwała Nr 9 /III /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 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.

[REDAKTOR] – zapoznałem się z zaproponowanymi zmianami i chciałbym się zapytać jaki był sens kopiowania zapisów ustawy do statutu ?

[REDAKTOR] – taki, że inaczej statut byłby nieaktualny, gdyż zawierał postanowienia niezgodne ze znowelizowaną ustawą, a Spółdzielnia miała obowiązek dostosowania się do aktualnych przepisów ustawy.

[REDAKTOR] – jak wygląda głosowanie dotyczące uchwalenia statutu ?

[REDAKTOR] – w celu uchwalenia zmiany statutu wymagana jest większość 2/3 głosów członków liczona ze wszystkich części Walnego.

[REDAKTOR] – uważam, że w przypadku składania deklaracji o przyjęcie w poczet członków nie ma potrzeby umieszczanie w niej miejsca np. na podanie numeru pesel. Ustawa mówi jedynie o podaniu imienia, nazwiska i miejsca zamieszkania.

[REDAKTOR] – w przypadku sporu z członkiem posiadającym tytuł prawny do lokalu wymagany jest numer pesel przy klauzuli wykonalności i dlatego jest mowa o podaniu numeru pesel w statucie.

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 – 15 , przeciw – 8 , wstrzymujących się – 0 .

Uchwała Nr 10 / III /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. Odbyło się 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 wnioskuje do Zarządu o dezynsekcje w bloku Gen. J. Sowińskiego ■■■ 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.

■■■ – dlaczego nie korzystamy ze środków unijnych na dofinansowanie różnych programów, tak jak robią to inne Spółdzielnie Mieszkaniowe ?

Mirosław Marszał – korzystamy. Spółdzielnia wykonała działania energooszczędne. Te działania są w ramach programu poprawy efektywności energetycznych w budynkach mieszkalnych. Następnie zrobiono pewne opracowanie i na tą chwilę czekamy na wykup tzw. białych certyfikatów. Zapewne jakieś środki pieniężne w przyszłości wpłyną do Spółdzielni.

■■■ – chciałbym złożyć do komisji wnioskowej 4 wnioski:

Wniosek: W miarę możliwości udostępnić piwnice mieszkańcom budynku Gen. J. Sowińskiego 51, gdyż jest mniej piwnic niż lokali mieszkalnych.

Wniosek: Pomalowanie piwnic w bloku Gen. J. Sowińskiego 51.

Wniosek: Odstąpić od decyzji na demontaż ścianek znajdujących się na korytarzach budynku Gen. J. Sowińskiego 51 zbudowanych przez lokatorów.

Wniosek: Rozpocząć prace nad założeniem monitoringu w zasobach Spółdzielni zaczynając od bloków najbardziej zagrożonych.

Ad.16. Przyjęcie protokołu komisji wnioskowej .

Przewodniczący Zbigniew Wiśniewski poprosił Komisję wnioskową o odczytanie protokołu.

Przewodniczący komisji ■■■ odczytała protokół .

Do komisji wnioskowej wpłynęło 7 wniosków podczas zebrania, które zostały poddane pod głosowanie :

1. Wniosek : Wykonać remont dachu budynku mieszkalnego Gen. J. Sowińskiego 39. za przyjęciem wniosku – 23 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0.

2. Wniosek : Oznaczenie numeracją klatek schodowych we wszystkich zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.

za przyjęciem wniosku – 27 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0.

3. Wniosek : Umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni regulaminów, uchwał, protokołów, sprawozdań finansowych oraz ogłoszeń o przetargach na prace remontowe i ich wyniki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

za przyjęciem wniosku – 21 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 2.

4. Wniosek : W miarę możliwości udostępnić piwnice mieszkańcom budynku Gen. J. Sowińskiego 51, gdyż jest mniej piwnic niż lokali mieszkalnych.

za przyjęciem wniosku – 21 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0.

5. Wniosek : Pomalować piwnic w bloku Gen. J. Sowińskiego 51.

za przyjęciem wniosku – 26 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0.

6. Wniosek : Odstąpić od decyzji na demontaż ścianek znajdujących się na korytarzach budynku Gen. J. Sowińskiego 51 zbudowanych przez lokatorów.

za przyjęciem wniosku – 9 , przeciw – 13 , wstrzymujących się – 4.

7. Wniosek : Rozpocząć prace nad założeniem monitoringu w zasobach Spółdzielni zaczynając od bloków najbardziej zagrożonych.

za przyjęciem wniosku – 22 , przeciw – 3 , wstrzymujących się – 0.

Ad.17. Zamknięcie obrad .

Przewodniczący III części Walnego Zgromadzenia Zbigniew Wisniewski podziękował za przybycie i zamknął obrady .

Sekretarz



Przewodniczący

