

# PROTOKÓŁ Nr 6/2015

## Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 13.10.2015 r.

### Obecni na posiedzeniu :

- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. Wiśniewski Zbigniew   | - Przewodniczący                |
| 2. Dawidzki Jan Jerzy    | - Z-ca Przewodniczącego         |
| 3. Abramczyk Jan         | - Członek                       |
| 4. Dzbeński Kazimierz    | - Członek                       |
| 5. Dziubłowski Jan       | - Członek                       |
| 6. Ogrodziński Jan       | - Członek                       |
| 7. Przybysz Kazimierz    | - Członek                       |
| 8. Rzewnicka Magdalena   | - Członek                       |
| 9. Serzysko Andrzej      | - Członek                       |
| 10. Suska Bogusław       | - Członek                       |
| 11. Sylwanowicz-Król Ewa | - Członek                       |
| 12. Wasilewski Józef     | - Członek                       |
| 13. Marszał Mirosław     | - Prezes Zarządu                |
| 14. Prusakowski Jerzy    | - Z-ca Prezesa ds. Technicznych |
| 15. Roicka Barbara       | - Członek Zarządu               |
| 16. [REDACTED]           |                                 |

### Tematyka posiedzenia :

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej (protokół do wglądu w pok. nr 8 S.M.).
3. Wybór biegłego rewidenta do badania bilansu za 2015 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie korzystania z pożytków przez właścicieli lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2015 r.
6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie funduszu płac.
7. Sprawy różne.
8. Rozpatrzenie wniosku premiewego dla Członków Zarządu za m-ce sierpień oraz wrzesień 2015 r.

### Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad .

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Z. Wiśniewski przedstawiając proponowany porządek obrad przesłany Członkom Rady Nadzorczej w zawiadomieniu. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej .

W wyniku przeprowadzonego głosowania protokół z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej został przyjęty przy głosach : za 11, przeciw 0, wstrzymujących się 1.

Ad. 3. Wybór biegłego rewidenta do badania bilansu za 2015 r.

██████████ – wpłynęły cztery oferty firm , które reprezentowane są przez biegłych rewidentów , są to firmy : ██████████ zaproponowała kwotę 9.000 zł. netto , ██████████ zaproponowała kwotę 10.000 zł. netto, ██████████ zaproponowała kwotę 7.000 zł netto i „Konrad” K. Prusiecki , z którym już mieliśmy przyjemność współpracować zaproponował 6000zł. netto.

**Uchwała Nr 20/2015  
Rady Nadzorczej z dnia 13.10.2015 r.**

§1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na dokonanie badania sprawozdania finansowego za 2015 r. przez Kancelarię Biegłego Rewidenta „Konrad” K. Prusieckiego z Elbląga za kwotę 6000 zł + VAT.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach jednogłośnie .

Pan Z. Wiśniewski poprosił ██████████ o odczytanie pisma skierowanego do Rady Nadzorczej dotyczącego punktu „Sprawy różne”.

██████████ po odczytaniu pisma pana ██████████ dotyczącego wysokości opłaty za korzystanie ze stanowiska postojowego ██████████ w garażu podziemnym przy ul. ██████████ poinformowała, że zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2015r. z dniem 01.08.2015 r. wzrosła opłata w pozycji podatek od nieruchomości o 0,60 zł/m<sup>2</sup> na kwotę 0,67 zł/m<sup>2</sup>. Jeszcze raz przedstawiła analizę kosztów w przypadku miejsc postojowych w budynkach mieszkalnych i ██████████ uważa tę kwotę za zawyżoną.

Pan Prezes M. Marszał – Zarząd S.M. po analizie kosztów stwierdził, że jeśli chodzi o opłaty za stanowiska postojowe podziemne, to znaczny udział w czynszu stanowi podatek od nieruchomości. Spółdzielnia wysłała pismo do Urzędu Gminy dotyczące tej kwestii.

██████████ – w piśmie był poruszony problem z parkowaniem na terenie miasta Wyszaków. Zasadne jest, aby pan Burmistrz dostrzegł, że każde miejsce postojowe w garażu podziemnym przyczynia się w pewnym stopniu do rozwiązania tego problemu. Koszty budowy garaży podziemnych są znaczne, a opłata podatkowa stanowiska podziemnego i naziemnego jest taka sama, więc nie jest to sprawiedliwe. Na tą chwilę ok. 35 % opłaty za miejsce postojowe stanowi podatek od nieruchomości.

Pan Prezes M. Marszał – sędzę, że wielkość tego podatku jest za duża. ██████████ otrzyma pismo wyjaśniające większą opłatę kwotową za stanowisko postojowe w garażu podziemnym.

██████████ opuściła posiedzenie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza uznała w/w regulację czynszu za stanowisko postojowe za zasadną.

Ad.4. Podjęcie uchwały w sprawie korzystania z pożytków przez właścicieli lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Pani B. Roicka – Zarząd porządkuje uchwałę Rady Nadzorczej, która została podjęta w 2004 r. i dotyczy to sytuacji, w której ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła zróżnicowanie między tym, że członkowie Spółdzielni mają prawo do korzystania z pożytków, a nie członkowie Spółdzielni prawa takiego nie mają.

Pan J. Abramczyk – a co to są te pożytki ?

Pani B. Roicka – pożytki to jest nic innego jak kwota, którą Spółdzielnia uzyskuje z tytułu najmu lokali użytkowych. Uzyskana kwota zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może być przeznaczona wyłącznie na rzecz właścicieli lokali, którzy posiadają prawo odrębnej własności i są członkami Spółdzielni, a także osób, którzy są członkami Spółdzielni i którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W momencie podejmowania uchwały w 2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” nie była jeszcze na etapie wyodrębnienia własności lokali. To wyodrębnienie spowodowało, że przybyła rzesza ludzi pod tytułem właściciele lokali, którzy posiadają prawo odrębnej własności. Uchwała rozszerza te pożytki na grupę, która została właścicielami lokali z wyodrębnionym prawem własności.

Po odczytaniu przez panią B. Roicką projektu uchwały, została ona przyjęta jednogłośnie.

**Uchwała Nr 21/2015**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”**  
**w Wyszakowie z dnia 13.10.2015 r.**

## §1

1. Rada Nadzorcza zgodnie z art. 4 ust 11 i 4 oraz art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. / tekst jednolity Dz.U. z 17.10.2013r., poz 1222/ postanawia wyłączyć właścicieli lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie będących członkami spółdzielni z prawa pobierania – korzystania z pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

2. Obciążać kwotą 0,40 zł/m<sup>2</sup> p.u. lokalu /miesiąc celem pokrycia wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i utrzymanie lokali.

## §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## §3

Uchwałę przyjęto przy głosach : za 12, przeciw 0, wstrzymujących 0.

### Ad.5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2015 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2015 r. przedstawił i omówił Pan Prezes M. Marszał (sprawozdanie w załączeniu).  
Poinformował również, że w dniu 17.07.2015 r. S.M. „Przyszłość” ustanowiła prawo odrębnej własności dla segmentu „C” Ciągu Handlowego na rzecz [REDAKTURA]. Jeśli chodzi o segmenty „A” i „B” to trwa procedura opracowywania operatów dla tego odcinka ciągu. W dniu 28.09.2015 r. zostało włączone co. w zasobach Spółdzielni. Odnosząc się do Zakładu [REDAKTURA], to chcę powiedzieć, że został wykonany chodnik wzdłuż muru działki Pana [REDAKTURA] który nie był umieszczony w planie remontów na 2015 r. Zakład wystąpił z roszczeniem do sądu o ustanowienie służebności gruntowej przejścia i przejazdu na odcinku od ul. [REDAKTURA] budynku [REDAKTURA] w celu umożliwienia wjazdu i parkowania samochodów klientom zakładu. Sąd pierwszej instancji przychylił się do wniosku, natomiast drugiej instancji całkowicie zmienił wyrok na korzyść Spółdzielni. Po spotkaniu z Panem Mecenasek Zarząd zdecydował o zrobieniu ogrodzenia od strony zakładu.

### Ad.6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie funduszu płac.

Pan Prezes M. Marszał – Zarząd wnioskuję do Rady Nadzorczej o zwiększenie funduszu płac o 8 % od miesiąca listopada.

Pan J. Dawidzki – jak wygląda ściagalność zadłużeń w porównaniu do roku poprzedniego ?

Pan Prezes M. Marszał – poziom jest podobny do roku poprzedniego. Niestety dalej są problemy z wykonaniem eksmisji. Brakuje lokali socjalnych, nie ma lokali zastępczych, tymczasowych i noclegowni.

Pan J. Abramczyk – jaka jest średnia płaca pracownika spółdzielni?

Pan Prezes M. Marszał – średnia płaca w spółdzielni wynosi ok. 2.900 zł brutto.

Pan K. Przybysz – te zwiększenie funduszu o 8 % również dotyczyłoby Zarządu ?

Pan Prezes M. Marszał - tak, członkowie Zarządu są również pracownikami spółdzielni.

Pan Z. Wiśniewski – brakuje mi do tego punktu informacji dotyczącej wielkości poborów z podziałem na pracowników.

Pan J. Dawidzki – sądzę, żeby taką analizę przygotować z podziałem na pracowników fizycznych i umysłowych.

Pan Prezes M. Marszał – na następną Radę Nadzorczą przygotujemy takie zestawienie płac.

Pan J. Abramczyk – uważam, że takie zestawienie jest potrzebne do podjęcia decyzji w tej sprawie. Proponuję, aby ten punkt przełożyć na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Pan J. Dawidzki – a ile fundusz płac wyniósł w 2014 r. ?

Pan Prezes M. Marszał – w 2014 r. wyniósł 2.600.000,00 zł.

Pan J. Dawidzki – sądzę, aby przełożyć ten punkt na następne posiedzenie.

Pan Z. Wiśniewski – przekładamy ten punkt na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

#### Ad.7. Sprawy różne.

Pani E. Sylwanowicz-Król – czy istnieje taka możliwość, żeby Spółdzielnia wydała zgodę na wykonanie zadaszeń nad balkonami lokatorów mieszkających na IV piętrze budynku przy ul. [REDACTED] ?

Pan K. Przybysz – czym jest spowodowana taka wola mieszkańców ?

Pani E. Sylwanowicz-Król – mieszkańcy chcą mieć zabezpieczenie przed zaciekami na balkonach powstającymi podczas ulewy.

Pan Prezes M. Marszał – uważam, że nie jest dobrym pomysłem wykonanie takich zadań, ponieważ architektura zewnętrzna budynku zostałaby wtedy naruszona, a drugim powodem na nie wyrażenie zgody jest sprawa bezpieczeństwa.

Pan J. Abramczyk – jak wygląda sytuacja z robotami ujętymi w planie remontów na 2015 r. ? Wszystko uda się zrobić w tym roku ?

Pan Prezes M. Marszał – jeśli chodzi o remonty nie wykonane, to nie został rozstrzygnięty przetarg na wykonanie podestów w bloku przy ul. Geodetów 52A. Jest zagrożenie z wykonaniem docieplenia budynku przy ul. St. Okrzei 41, ponieważ nie wiadomo czy wykonawca zdąży przed zimą.

Pan J. Dawidzki – jak wygląda sprzedaż mieszkań w nowobudowanym budynku przy ul. Sowińskiego ?

Pan Prezes M. Marszał – większość mieszkań jest już sprzedana.

Pan J. Abramczyk – na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej był podejmowany temat brakujących obejm na lampach oświetleniowych wzdłuż ul. 11 Listopada i chciałbym poinformować, że uzyskałem informację w Gminie, iż wkrótce zamontowane zostaną obejmy nierdzewne.

Jak wygląda sytuacja z karaluchami w budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 28A ?

Pan Prezes M. Marszał – Spółdzielnia prowadzi przeciętnie raz w roku na wniosek mieszkańców dezynsekcje piwnic, korytarzy piwnicznych, wózkowni, pralni, klatek schodowych oraz korytarzy klatek, natomiast mieszkańcy robią ich właściciele. W celu uzyskania w tym budynku satysfakcjonującego rezultatu trzeba by było przeprowadzić dezynsekcję we wszystkich mieszkaniach, lecz niestety nie wszyscy mieszkańcy wyrażają taką wolę.

Pan Z. Wiśniewski – chciałbym się zapytać Zarządu, czy coś więcej wie na temat informacji, która pojawiła się w prasie dotycząca zlicytowania lokalu w Warszawie wraz z dłużnikami.

Pan Prezes M. Marszał – tutaj chodziło o to, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwalają na licytację mieszkania. W tym przypadku sprawa była skierowana do sądu w celu zasądzenia długu, a następnie wysłane zostało orzeczenie sądu do komornika, a komornik bez zgody sądu na licytację mógł zlicytować daną nieruchomość.

Przy okazji informuję np., że na tą chwilę jesteśmy na etapie licytowania nieruchomości w sołectwie Niemiry należącej do [REDAKTOWANE] posiadającej spore zadłużenie na lokalu.

Pan Z. Wiśniewski poprosił Panią B. Roicką o przeczytanie, a następnie omówienie pisma [REDAKTOWANE] skierowanego do Rady Nadzorczej.

Pani B. Roicka – [REDACTED] zwraca się z prośbą o przywrócenie własnościowego prawa do lokalu i uzyskanie członkostwa w Spółdzielni. Sprawa zadłużenia na tym lokalu ciągnie się od wielu lat. W 1999 r. Rada Nadzorcza wykluczyła [REDACTED] z grona członków Spółdzielni za zaległości czynszowe. W następstwie Uchwały podjętej o wykluczenie z grona członków, Zarząd podjął Uchwałę o wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu. Zadłużenie na lokalu na chwilę obecną wynosi ponad 100.000,00 zł. Sytuacja [REDACTED] jest bardzo skomplikowana, bo w momencie otrzymania mieszkania Ci Państwo byli w związku małżeńskim i należy ono do obojga małżonków i pomimo, że mąż był członkiem wykluczonym to obydwu osobom to prawo do mieszkania przysługiwało. Na skutek sporów małżeńskich zaległości na lokalu spotęgowały do bardzo dużej kwoty. Zarząd próbował tej Pani wskazać drogę jak wyjść z tej sytuacji, lecz mimo maksimum dobrej woli, tak naprawdę tego wyjścia nie ma, oprócz oczywiście spłaty całkowitego zadłużenia. Aktualny stan prawny uniemożliwia załatwienie pozytywne prośby w/w.

Rada Nadzorcza po złożonych wyjaśnieniach podziela stanowisko dotychczasowe Zarządu Spółdzielni:

- brak możliwości prawnych przywrócenia członkostwa i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [REDACTED]

Po przeczytaniu kolejnego pisma [REDACTED] skierowanego do Rady Nadzorczej przez Pana Z. Wiśniewskiego Zarząd został poproszony o odniesienie się do sprawy.

Pan Prezes M. Marszał – ta Pani zgłaszała do Spółdzielni problem z odbiorem sygnału telewizyjnego. Sądziliśmy, że gałęzie brzozy, które rosną przy balkonie przeszkadzają ten sygnał odebrać i wskutek tego gałęzie zostały przycięte. Następnie zwróciła się z prośbą o wycięcie brzozy, lecz zgody nie wyraziliśmy.

Ostatnie pismo [REDACTED] skierowane do Rady Nadzorczej przeczytał Pan Z. Wiśniewski, a następnie poprosił Zarząd o wyjaśnienie sprawy.

Pan Prezes J. Prusakowski – dwóch konserwatorów oraz kierownik działu eksploatacji wybrali się do lokalu i stwierdzili, że zostały zdjęte po ich rozerwaniu obręcze plastikowe z wodomierzy od ciepłej i zimnej wody. To oznacza, że w tej sytuacji lokatorzy mogli swobodnie zdjąć liczydło wodomierza, dzięki czemu korzystanie z wody byłoby nie rejestrowane. Plastikowej opaski nie można ponownie zamontować. Po analizie faktów i ilości zużycia wody na osobę za poprzednie lata w lokalu, można stwierdzić, że nastąpiło celowe uszkodzenie mechaniczne. Nota księgową, którą otrzymali lokatorzy, została wyliczona na podstawie Uchwały nr 30/98 Rady Nadzorczej z dnia 29.09.1998 r.

Pan J. Abramczyk – wynika na to, że nastąpiła jawna kradzież wody.

Pan J. Ogrodziński – bezczelne oszustwo.

Ad.8. Rozpatrzenie wniosku premiowego dla Członków Zarządu za m-ce sierpień oraz wrzesień 2015 r.

**Uchwała Nr 22/2015  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”  
w Wyszkanie z dnia 13.10.2015 r.**

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie wyraża zgodę na wypłatę premii za m-ce sierpień, wrzesień 2015 r. Członkom Zarządu.


§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Przewodniczący R.N. Pan Zbigniew Wiśniewski podziękował za przybycie i zakończył obrady .

  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”  
w Wyszkanie

*mgr Zbigniew Wiśniewski*



Wyszków, dnia 12.10.2015 r.

**Sprawozdanie z działalności Zarządu**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za III kwartał 2015 r.**

Zarząd w III kwartale 2015 roku odbył 6 posiedzeń :

1. Na w/w posiedzeniach Zarząd podjął :

- 5 uchwał dotyczących przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dla 26 osób,
- wydano 21 zaświadczeń do notariusza,
- wydano 3 zaświadczenia do notariusza celem zawarcia umów notarialnych przeniesienia własności lokali,
- w 40 lokalach dokonano wymiany 127 szt. okien na kwotę 45.126,51 zł.,
- rozpatrzono 122 różne podania-sprawy.

2. W dn. 17.07.15r. ustanowiliśmy prawo osobnej własności dla seg "C" Etapu Handlowego na rzecz [REDACTED]
3. 28.09.15 Staszyliśmy c.o.

**PREZES ZARZĄDU**

*mgr inż. Mirosław Marszał*