

PROTOKÓŁ Nr 7/2015

Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 17.11.2015 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. Sylwanowicz-Król Ewa | - Członek |
| 11. Marszał Mirosław | - Prezes Zarządu |
| 12. Prusakowski Jerzy | - Z-ca Prezesa ds. Technicznych |
| 13. Roicka Barbara | - Członek Zarządu |
| 14. ████████████████████ | |

Tematyka posiedzenia :

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej (protokół do wglądu w pok. nr 8 S.M.).
3. Udzielenie informacji na temat stanu technicznego oraz planowanych remontów dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni.
4. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie funduszu płac.
5. Sprawy różne.
6. Rozpatrzenie wniosku premiewego dla Członków Zarządu za m-ce październik oraz listopad 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 jednogłośnie.

Ad.3. Udzielenie informacji na temat stanu technicznego oraz planowanych remontów dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni.

Pan Prezes M. Marszał poprosił Panów reprezentujących zakład elektromechaniczny [REDAKTOR] o udzielenie informacji na temat profilu firmy, długości jej istnienia na rynku, ilości naprawianych urządzeń oraz ogólnych spraw technicznych.

[REDAKTOR] – firma, której jestem właścicielem jest firmą rodzinną. Zatrudnionych jest 9 osób, a urządzeń do konserwacji mamy ok. 300-tu. Urządzenia w zasobach Spółdzielni można podzielić na dwa rodzaje. Starego typu, znajdujące się w budynkach przy ul. 11 Listopada i budynku przy ul. Gen. J. Sowińskiego oraz nowego, znajdujące się w budynkach przy ul. Bankowa oraz budynku przy ul. Szkolna. Oprócz napraw bieżących, raz do roku odbywa się badanie wykonane przez Urząd dozoru technicznego, mające na celu ustalenie sprawności urządzeń pod względem bezpieczeństwa, a także podanie ewentualnych zaleceń. Przy utrzymywaniu dźwigów w sprawności jest jeden duży problem związany z ich sterowaniem. Elementy sterownicze na przekaźnikach telefonicznych z lat 60-tych nie są już produkowane. W przypadku potrzeby wymiany przekaźnika na nowy, istnieje możliwość wymiany tylko i wyłącznie na używany, co nie zapewnia gwarancji długiego funkcjonowania dźwigu bez awarii. W związku z tym proponuję Państwu, aby zastanowić się nad wymianą urządzeń starego typu w najbliższej przyszłości. Koszt jednego urządzenia wynosi ok. 120-130 tys. złotych. W przypadku urządzeń nowego typu występują natomiast awarie związane z elektroniką. Moja firma działa na takiej zasadzie, że nalicza ryczałt miesięczny za przyjazd na konserwację urządzeń, którą trzeba wykonać raz na 30 dni, ponieważ taki jest przepis [REDAKTOR] Zdarza się często, że tych przyjazdów jest więcej z powodu występujących awarii. Ogólnie jesteśmy 24 h na dobę dostępni pod telefonem w ramach jednej miesięcznej opłaty ryczałtowej.

Pan J. Abramczyk – czy mają Państwo wykaz wind, które wymagają wymiany ?

[REDAKTOR] – w pierwszej kolejności są to windy znajdujące się w budynkach przy ul. 11 Listopada.

Pan J. Abramczyk – a czy nie opłaciłoby się lepiej zrobić generalny remont tych wind zamiast wymiany ?

[REDAKTOR] – kwotowo by wyszło podobnie, także lepiej zrobić wymianę.

Pan K. Przybysz – jaka jest jakość takiej windy za 120 tys. złotych ?

[REDAKTOR] – winda za taką kwotę jest standardowa. Części do takiej windy można kupić w Polsce, co jest dużym plusem w przypadku wystąpienia awarii i nagłej potrzeby wymiany poszczególnych części zamiennych.

Pan J. Abramczyk – ile taka nowa winda może po zamontowaniu funkcjonować ?

██████████ – kilkanaście lat.

Pan Prezes M. Marszał – jak długo trwa wymiana windy ?

██████████ – wymiana kończy się protokołem odbioru windy wraz z pozytywną decyzją ██████████ i trwa ok. miesiąc czasu.

Pan Prezes J. Prusakowski – a ile jest Pan w stanie wymienić takich wind w roku ?

██████████ – przy takiej wymianie jest trochę prac budowlanych, lecz realnie sędzę, że 5-6 sztuk dałbym radę wymienić.

Pan Z. Wiśniewski – czy jest Pan w stanie przygotować harmonogram prac związany z wymianą wind w budynkach przy ul. 11 Listopada ?

██████████ – oczywiście.

Pan Z. Wiśniewski – zdarzyła się raz taka sytuacja, że wystąpił nagły brak prądu w budynku oraz w kabinie windy starego typu.

██████████ – w windach nowego typu jest awaryjne oświetlenie, które powinno wytrzymać ok. 2 h.

Pan Prezes M. Marszał – czy jest jedna Polska winda wyprodukowana w całości ?

██████████ – nie, nie ma takiej firmy, która produkuje windę w całości.

Pan Z. Wiśniewski – czy są jeszcze jakieś pytania ? Skoro nie ma, to dziękujemy Państwu za przyjazd na posiedzenie Członków Rady Nadzorczej S.M.

Panowie reprezentujący zakład elektromechaniczny ██████████ opuścili posiedzenie.

Pan Prezes M. Marszał – Zarząd S.M. zrobił kiedyś rozeznanie wśród niewielu firm, które zajmują się remontami wind i okazało się, że firma ██████████ jest bardzo dobrą firmą. Współpraca do chwili obecnej ze Spółdzielnią jest właściwa.

Pan J. Abramczyk – przy omawianiu projektu planu remontów na najbliższy rok trzeba będzie się zastanowić jaką liczbę wind do wymiany będzie można w nim umieścić.

W związku z wcześniejszym przybyciem na posiedzenie Rady Nadzorczej ██████████ ██████████ Pan Z. Wiśniewski po odczytaniu pisma dotyczącego punktu „Sprawy różne” poprosił ██████████ o wejście na salę posiedzenia.

██████████ weszli na salę.

Pan Z. Wiśniewski – na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 13.10.2015 r. było omawiane przez Radę Państwa pismo oraz została wysłana na nie odpowiedź. Następnie zostało wystosowane przez Państwa kolejne pismo do Rady Nadzorczej z prośbą o wyrażenie zgody na udział w posiedzeniu. Członkowie Rady wysłuchają Państwa stanowisko, a następnie odpowiedź zostanie przygotowana na piśmie i otrzyma ją właściciel mieszkania.

██████████ – chciałbym powiedzieć szanownej Radzie, że moja rodzina czuje się poszkodowana naliczając jej aż tak dużą kwotę do zapłaty w ramach kary za nierejestrowany pobór wody. Informuję, że nikt z domowników nie ruszał obręczami plastikowymi z wodomierzy od ciepłej i zimnej wody. Nie mam pojęcia jak to się stało, że zostały one rozerwane i zdjęte. Jeśli byśmy mieli coś na sumieniu to najpierw skieilibyśmy w jakiś sposób te obręcze, a potem nikogo nie poinformowali o tym fakcie, lecz tego nie uczyniliśmy.

Pan J. Dziubłowski – szanowni Państwo jest niemożliwością, aby te obręcze plastikowe same się rozerwały.

Pani E. Sylwanowicz-Król – a nie zauważyliście Państwo, jak otrzymaliście rozliczenie za rok poprzedni, że jest ogromna nadpłata i coś może być nie tak ?

██████████ – staraliśmy się przez cały poprzedni rok jak najmniej zużywać wody i sądziliśmy, że z tego tytułu jest duża nadpłata.

Pan Z. Wiśniewski – Państwa przypadek został już raz analizowany i Rada miała dwa argumenty na uzasadnienie swojej pierwotnej decyzji. Pierwszy to analiza zużycia wody z lat poprzednich, a drugi to, że nigdy nie zdarzył się przypadek w zasobach Spółdzielni, że zostały na raz uszkodzone dwa liczniki wody w taki sposób jak u Państwa. Takie uszkodzenie umożliwia nieopomiarowany pobór wody.

Pan J. Dawidzki – macie Państwo ze swojej strony jakieś propozycje rozwiązujące ten problem ?

██████████ – jesteśmy na straconej pozycji, ponieważ jakby nie było, stało się to w naszym mieszkaniu. Mielibyśmy taką prośbę do Członków Rady, aby się zgodzili chociaż na odliczenie dzieci przy naliczaniu nam kary kwotowej. W innym przypadku nie będziemy w stanie szybko spłacić pierwotnej naliczonej kwoty.

Po złożeniu wyjaśnień ██████████ opuścili posiedzenie Rady Nadzorczej.

Pan Z. Wiśniewski – czy ktoś chce jeszcze zabrać głos w tym temacie ?

Pan Prezes M. Marszał – przypomnę Państwu, że średnie zużycie wody na osobę na miesiąc w lokalu o którym mówimy w 2012 r. wyniosło 5,56 m³, w 2013 r. było 6,51m³, a

w 2014 r. wyniosło 3,22 m³, gdzie już wodomierze były uszkodzone, a w 2015 r. do chwili zgłoszenia uszkodzenia zużycie wynosiło 1,58 m³. Bardzo trudno jest mi wytłumaczyć, jak Ci Państwo potrafili tak drastycznie zmniejszyć zużycie wody. Zdarzały się przypadki podczas remontu mieszkania, że szybka wodomierza została uszkodzona lub plomba została zerwana, ale nigdy, że obręcze plastikowe wodomierzy zostały uszkodzone w takim stopniu, że pękły. Dane z poprzednich lat mówią same za siebie.

Pan J. Dziubłowski – a może tą kwotę na raty rozłożyć ?

Pan Prezes M. Marszał – Zarząd po wyrażeniu przez Radę zgody może umorzyć karę za samowolne zdjęcie wodomierzy, a resztę pozostałej kwoty rozłożyć na raty, lecz to musi być wniosek strony zainteresowanej.

Pan J. Dawidzki – zgadzamy się na takie rozwiązanie pod warunkiem, że właściciel mieszkania wystąpi na piśmie do Spółdzielni z prośbą o takie załatwienie sprawy.

Ad.4. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie funduszu płac.

Pan Prezes M. Marszał przedstawił na prośbę Członków Rady Nadzorczej dane dotyczące średnich miesięcznych płac brutto w poszczególnych grupach zawodowych :

1. Konserwatorzy – 3.050,00 zł,
2. Grupa remontowo-budowlana – 2.890,00 zł,
3. Sprzątaczkę – 1.900,00 zł,
4. Księgowość – 2.630,00 zł,
5. Główna księgowa oraz zastępczyni głównej księgowej – 4.800,00 zł,
5. Zarząd – 7.500,00 zł,
6. Administracja – 2.900,00 zł,
7. Kierownicy funkcyjni – 3.820,00 zł.

Pan K. Przybysz – jaka jest propozycja procentowa zwiększenia funduszu płac ?

Pan Prezes M. Marszał – Zarząd proponuję o 8 % zwiększyć płace.

Pan J. Abramczyk – z czego wynika propozycja zwiększenia funduszu płac ?

Pan Prezes M. Marszał – ze wzrostu dochodu narodowego.

Pan J. Dawidzki – ja uważam, że zwiększanie funduszu płac powinno się wiązać z efektywnością ściągania przez całą załogę Spółdzielni zadłużenia od mieszkańców, którzy nie płacą.

Pan E. Sylwanowicz-Król – sądzę, że zwiększanie funduszu płac nie można uzależniać od procentowego ściągania zadłużenia od dłużników. Zarząd robi wszystko co w jego mocy, a o efekty ściągania zadłużenia powinniśmy zwrócić się do komornika.

Pan K. Dzbeński – Zarząd Spółdzielni w sprawie ściągania zaległości czynszowych robi wszystko co może.

Pani B. Roicka – jeśli chodzi o ściągalność, to chcę Państwu zwrócić uwagę na to co mówił biegły rewident przedstawiając opinie i raport badania sprawozdania finansowego za poprzedni rok. Stwierdził, że nasza Spółdzielnia w porównaniu z innymi jest w czołówce w przypadku ściągania należności czynszowych.

Pan J. Dawidzki – w takim razie co zrobić, żeby poprawić ściągalność ?

Pan Prezes M. Marszał – musi być podstawiana większa ilość lokali socjalnych. Obowiązkiem ustawowym Gminy jest budowa lokali socjalnych, lecz niestety nie są one od kilku lat budowane. Na dodatek w Gminie nie ma schroniska, noclegowni ani lokali zastępczych.

Pan J. Abramczyk – w ostatnich latach ze względu na harmonogram pilnych remontów i kolejnych inwestycji potrzebnych do wykonania Gmina nie była w stanie wygospodarować odpowiedniej kwoty w budżecie na pobudowanie budynku socjalnego. Obecnie jest mała iskierka nadziei na lokale socjalne, ponieważ [REDAKTURA] otrzymały decyzję o otrzymaniu kredytu, a zarazem możliwości rozpoczęcia budowy budynków. Z wiedzy, którą posiadam mogę powiedzieć, że dwie klatki mają być przeznaczone na lokale socjalne.

Pan Prezes M. Marszał – zapotrzebowanie na lokale socjalne jest bardzo duże, ponieważ nie były one budowane od kilkunastu lat. Nie powinniśmy winić załogi Spółdzielni za to, że Gmina nie buduje lokali socjalnych. Pragnę poinformować, że w ostatnim czasie została eksmitowana rodzina [REDAKTURA]

Pan K. Przybysz – a jaka jest średnia płaca w Polsce ?

Pan Prezes M. Marszał – średnia płaca w Polsce na koniec września wyniosła 4.058,61 zł

Pan K. Dzbeński – powinniśmy zastanowić się nad podwyżką w wysokości 7 %.

Pan Z. Wiśniewski – są jeszcze inne propozycje ?, jeśli nie, to głosujemy nad wnioskiem o 7 %

Uchwała Nr 23/2015
Rady Nadzorczej z dnia 17.11.2015 r.
§ 1.

Rada Nadzorcza postanawia zwiększyć od dnia 01.11.2015 r. fundusz płac w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” o 7 % .

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Uchwałę podjęto przy głosach:

Za	9
Przeciw	0
Wstrzymujących się	1

Pan Z. Wiśniewski – proszę o opuszczenie sali przez Zarząd.

Zarząd opuścił salę.

Pan Z. Wiśniewski - ja uważam, że jest duży przedział w zarobkach między pracownikami a Zarządem Spółdzielni i sugeruję, aby Zarząd dostał minimalną podwyżkę.

Pan J. Abramczyk – a może zostawić pensje Zarządu na obecnym poziomie, a pracownikom podnieść więcej ?

Pan J. Dawidzki – nie zgadzam się, każdy powinien dostać podwyżkę. Proszę zwrócić uwagę także na to, że Panie sprzątaczkі mało zarabiają.

Pan J. Dziubłowski – może zrobimy tak, że damy każdemu członkowi Zarządu po 300 zł podwyżki.

Pan Z. Wiśniewski – dobrze, przystępujemy do głosowania.

**Uchwała Nr 24/2015
Rady Nadzorczej z dnia 17.11.2015 r.**

§1

Rada Nadzorcza postanawia podwyższyć płacę zasadniczą Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie od dnia 01.11.2015 r.

Mirosław Marszał – z kwoty 6463,00 zł. na 6651,00 zł. brutto

Jerzy Prusakowski – z kwoty 4410,00 zł. na 4598,00 zł. brutto

Barbara Roicka – z kwoty 4750,00 zł. na 4938,00 zł. brutto

§2

Pozostałe składniki wynagrodzenia pozostają bez zmian.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4

Uchwałę podjęto przy głosach:

Za	10
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Pan Z. Wiśniewski – proszę o zawołanie Zarządu na salę.

Zarząd wszedł na salę.

Pan Z. Wiśniewski - po naradzie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę dotyczącą podwyżki w wysokości 300 zł dla każdego członka Zarządu oraz sugeruje, aby przy ustalaniu podwyżek dla Pań sprzątaczek postarać się dać podwyżki powyżej 7 % .

Pan Prezes M. Marszał – dziękuję za podwyżkę, a sugestię weźmiemy pod uwagę.

Ad.5. Sprawy różne.

Pan Z. Wiśniewski po przeczytaniu odpowiedzi na pismo z dnia 06.10.2015r. z Urzędu Miejskiego Wydziału Finansowo-Budżetowego dotyczącej stawki podatku od nieruchomości od miejsc postojowych podziemnych poprosił Zarząd o odniesienie się do sprawy.

Pan Prezes M. Marszał – przypomnę, że udział podatku od nieruchomości w czynszu za miejsce postojowe w garażu podziemnym wynosi 35 %. Rozmawiałem z Panem Burmistrzem na temat jego obniżenia, lecz niestety nie została wyrażona na to zgoda.

Po przeczytaniu kolejnego pisma przysłanego z Urzędu Miejskiego Wydziału Inwestycji dotyczącego zagospodarowania terenu na osiedlu „Prosta” w Wyszkuwie przez Pana Z. Wiśniewskiego Zarząd został poproszony o omówienie sprawy.

Pan Prezes M. Marszał – chodzi tutaj o teren pomiędzy budynkami Prosta 18 a Gen. J. Sowińskiego 28A. Na tym terenie znajduje się obecnie plac asfaltowy, który jest ogrodzony siatką. Gmina planuje asfalt zerwać i w to miejsce zrobić nowoczesne boisko, plac zabaw oraz siłownię plenerową. Podczas rozmowy z Panem Burmistrzem poinformowałem, że Rada Nadzorcza dysponuje oraz zatwierdza środki na tego typu

inwestycje oraz poprosiłem, aby Gmina wystosowała pismo do pozostałych Spółdzielni znajdujących się wokół terenu o deklaracje w partycypowaniu w kosztach.

Pan Z. Wiśniewski – jakiej wielkości kwotę miałaby Spółdzielnia dołożyć ?

Pan Prezes M. Marszał – ok. 100 tys. zł.

Ostatnie pismo od Burmistrza [REDAKTOWANE] dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z ofertą przyjęcia nowej jej wysokości skierowane do Spółdzielni przeczytał Pan Z. Wiśniewski, a następnie poprosił Zarząd o wyjaśnienie sprawy.

Pan Prezes M. Marszał – działki, o których mowa w piśmie znajdują się przy ul. Gen. J. Sowińskiego, ul. Pułuska, ul. Geodetów i ul. Łabędzia. Są one własnością Gminy oraz w wieczystym użytkowaniu przez Spółdzielnię. W przeszłości Zarząd składał wnioski do Gminy o przekształcenie działek we własność, ale Rada Miejska nie wyraziła na to zgody. Na chwilę obecną Spółdzielnia płaci ok. 80 tys. zł, a od 2016 będzie płacić ok. 138 tys. zł. za te działki z tytułu wieczystego użytkowania.

Pan J. Dawidzki – dlaczego taki duży wzrost ?

Pan Prezes M. Marszał – kolejność rzeczy jest taka, że Gmina zatrudnia rzeczoznawcę majątkowego, który ocenia wartość gruntów od których naliczane jest 3 % wartości. W celu wykupienia tych gruntów Spółdzielnia by musiała wziąć kredyt, pod warunkiem oczywiście, że Rada Miejska wyraziłaby zgodę na przekształcenie gruntów we własność.

Pan Z. Wiśniewski – w ostatni weekend miałem skargi od mieszkańców, ponieważ mieli awarie w mieszkaniach, a nie mieli numeru alarmowego Spółdzielni.

Pan Prezes J. Prusakowski – numer alarmowy mieszkańcy otrzymali w nakazie czynszowym, a poza tym znajduje się również na stronie internetowej Spółdzielni.

Pan J. Ogrodziński – a może wywiesić na tablicach ogłoszeń w budynkach S.M. taką informację z numerem alarmowym ?

Pan Prezes M. Marszał – nie ma problemu. Przy okazji naklejania czegoś innego od razu nakleimy kartkę z numerem alarmowym.

Ad.6. Rozpatrzenie wniosku premiowego dla Członków Zarządu za m-ce październik oraz listopad 2015 r.

Uchwała Nr 25/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkuwie z dnia 17.11.2015 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie wyraża zgodę na wypłatę premii za m-ce październik oraz listopad 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