PROTOKÓŁ Nr 1/2017
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 31.01.2017 r.

Obecni na posiedzeniu :

1. Wiśniewski Zbigniew - Przewodniczący
2. Ciurzak Tadeusz - Z-ca Przewodniczącego
3. Dziubłowski Jan - Członek
4. Gołębiewski Bronisław - Członek
5. Kamińska Genowefa - Członek
6. Michalski Mirosław - Członek
7. Ogrodziński Jan - Członek
8. Serzysko Andrzej - Członek
9. Zyśk Bolesław - Członek
10. Marszał Mirosław - Prezes Zarządu
11. Prusakowski Jerzy - Z-ca Prezesa ds. Technicznych
12. Roicka Barbara - Członek Zarządu
13. [redacted]
14. [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. Podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia kosztów inwestycji Gen. J. Sowińskiego 49A.
4. Omówienie wniosków polustracyjnych.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za IV kwartał 2016 r.
6. Rozpatrzenie wniosku w sprawie dodatkowego wynagrodzenia rocznego tzw. trzynastki.
7. Sprawy różne.
8. Rozpatrzenie wniosku premiowego dla Członków Zarządu za m-c styczeń 2017 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. Podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia kosztów inwestycji Gen. J. Sowińskiego 49A.

Pan Prezes M. Marszał – odnosząc się do nowej inwestycji chciałbym powiedzieć, że znajduje się w niej 47 miejsc postojowych podziemnych oraz 23 naziemne. Przepis odnośnie miejsc postojowych wskazuje, że budynek ma posiadać tyle miejsc postojowych co ilość lokali mieszkalnych. Mieszkań w budynku jest 48. Budynek z taką liczbą miejsc postojowych buduje tylko Spółdzielnia Mieszkaniowa ,,Przyszłość", gdyż żaden deweloper by nie pozwolił sobie na budowę budynku z taką liczbą miejsc postojowych. Deweloperzy przeważnie budynki budują w kształcie litery ,,L" bądź ,,C" i na dodatek bez piwnic. Mówiąc o mieszkaniach, to wszystkie już zostały przekazane właścicielom, którzy są obciążani czynszem od 01.01.2017 r. Budynek został odebrany przez wszystkie stosowne służby i oddany do użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wyszkowie.

Pan M. Michalski – a czy miejsca postojowe naziemne są płatne ?

Pan Prezes M. Marszał – nie. W zasobach Spółdzielni zasada jest jednakowa wszędzie, gdyż miejsca postojowe na gruncie są nieoznaczone i można parkować tam, gdzie jest wolne miejsce. Nie można również stawiać żadnych słupków bądź bramek, a w przeszłości były takie incydenty np. przy budynku Gen. J. Sowińskiego 53 bądź Okrzei 41, ale Zarząd natychmiast wezwał do ich usunięcia, ponieważ jest to niezgodne z przepisami.

Pan J. Ogrodziński – na parkingu przed budynkami 11 Listopada 42 i 44 często się zdarza, że stawiane są samochody mieszkańców budynku naprzeciwko w którym znajdują się sklepy, bo oni nie mają żadnego wolnego placu.

Pan Prezes M. Marszał – niestety wszystkich naszych terenów nie możemy ogrodzić.

[redacted] odczytała i szczegółowo omówiła koszty i przychody budowy, które ostatecznie wyniosły: koszty 9.546.373,98 zł netto, a przychody 9.597.171,19 zł netto. W ten sposób została uzyskana nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 50.797,21 zł netto. Zarząd proponuje, aby koszt lokali mieszkalnych wraz z balkonami i piwnicami ustalić na poziomie wartości początkowej lokali przyjętej do ich sprzedaży, a koszt miejsc postojowych zmniejszyć o 50.797, 21 zł, co spowoduje, że cena jednego miejsca postojowego zostanie obniżona o 1.329,37 zł (wartość brutto z VAT).

Pan Prezes M. Marszał – odnośnie kosztów, to zostały wyszczególnione dwie grupy. Jedna to koszty poniesione przez Spółdzielnię, a druga, które poniósł generalny wykonawca inwestycji. Lokale mieszkalne zostały sprzedane wszystkie, natomiast miejsc postojowych podziemnych pozostało 21, a wartość jednego wynosi 27.333,33 zł.

W związku z tym Zarząd proponuje obniżyć cenę za miejsce postojowe o kwotę 1.329,37 zł brutto celem zachęty do kupna, a osoby, które już kupiły będą miały zwróconą kwotę o którą obniżamy cenę za miejsce postojowe.

Pan T. Ciurzak – porównując miejsce postojowe w innych lokalizacjach, to jak wychodzi to cenowo ?

Pan Prezes M. Marszał – np. w Warszawie trzeba zapłacić za miejsce średnio ok. 35 tyś. zł.

Pani G. Kamińska – biorąc pod uwagę jakość wykonania parkingu podziemnego, to można stwierdzić, że stanowiska nie są drogie.

Pan Z. Wiśniewski - w Wyszkowie cena miejsca postojowego waha się w granicach od 12 do 17 tyś zł.

Pan A. Serzysko – nie zgadzam się, znajomy sprzedał niedawno miejsce postojowe podziemne na oś ,,Polonez" za kwotę 20 tyś zł.

Pan J. Ogrodziński – to w dużej mierze zależy od lokalizacji.

Pan Prezes M. Marszał – trzeba wziąć pod uwagę, że kwota podana w Spółdzielni za miejsce posiada już 23 % VAT.

Pan Z. Wiśniewski – czy inwestycja została oddana bez usterek i w terminie ?

Pan Prezes M. Marszał – została oddana w terminie oraz bez usterek. Są dwie niedoróbki wynikające z terminu oddania. Nie można było wyprofilować skarpy i posiać trawy, ponieważ nie jest to odpowiednia pora roku na takie prace. Pozostał jeszcze do namalowania na szczycie numer porządkowy budynku, lecz na to potrzeba odpowiedniej temperatury powietrza. Zgodnie z przepisami tabliczka z numerem administracyjnym widnieje na budynku.

Pan J. Ogrodziński – ile wynosił koszt sprzedaży 1 m^2 takiego mieszkania ?

Pani [redacted] – ok. 4 tyś. zł z balkonem i komórką piwniczną.

Uchwała Nr 1/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość"
w Wyszkowie z dnia 31.01.2017 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Wyszkowie postanawia zatwierdzić rozliczenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem

podziemnym wielostanowiskowym przy ul. Gen. J. Sowińskiego 49A zgodnie z wnioskiem Zarządu z dnia 31.01.2017r. przyjmując całkowity koszt budowy w kwocie 9.546.373,98 zł

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach:

Za	9
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.4. Omówienie wniosków polustracyjnych.

Pan Z. Wiśniewski odczytał pismo polustracyjne z Krajowego Związku Rewizyjnego.

Pan Prezes M. Marszał – omówił wnioski polustracyjne m.in.dot. zamieszczania adresu budynku oraz powierzchnię docieplen lub dachu przeznaczonego do remontu w szczegółowej specyfikacji warunków przetargowych na remont oraz przedstawiania Walnemu Zgromadzeniu wniosków polustracyjnych celem podjęcia uchwały w tym zakresie.

Ad.5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za IV kwartał 2016 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za IV kwartał 2016 r. przedstawił i omówił Pan Prezes M. Marszał (sprawozdanie w załączeniu).
Poinformował również, że Spółdzielnia ma lepszy współczynnik zaległości czynszowych i poprosił [redacted] o omówienie sprawy.
[redacted] – zadłużenie do końca 2015 r. utrzymywało się na poziomie powyżej 2 mln zł. Na koniec 2016 r. zadłużenie nie przekroczyło 2 mln zł. Utrzymuje się dobra tendencja spadkowa.
Pan Prezes M. Marszał wspomniał również, że została rozliczone zużycie wody za 2016 r. Mieszkańcy otrzymali w ostatnich dniach rozliczenia. Wpłynęło kilka podań z uwagami, lecz w większości dotyczyły one złego odczytania wodomierzy przez lokatorów. Przypomnę, że na koniec 2015 r. brakowało wody 4,58 %, zaś na koniec 2016 r. wskaźnik ten wyniósł 4,22 %.

Ad.6. Rozpatrzenie wniosku w sprawie dodatkowego wynagrodzenia rocznego tzw. trzynastki.

Uchwała Nr 2/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość"
w Wyszkowie z dnia 31.01.2017 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Wyszkowie uruchamia wypłatę za rok 2016 ,,trzynastki" pracownikom oraz przyznaje ,,trzynastkę" Zarządowi S.M.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4

Uchwałę podjęto przy głosach:

Za	9
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.7. Sprawy różne.

Pani G. Kamińska – w ostatnim czasie w budynku Gen. J. Sowińskiego 46 był szukany przeciek wody z kaloryferów, czy wyjaśniło się w którym miejscu ten przeciek był ?

Pan Prezes J. Prusakowski – tego przecieku szukali prawdopodobnie pracownicy [redacted] u. Nikt z pracowników S.M. nie był na tej awarii.

Pan J. Ogrodziński – kiedyś zgłaszałem sprawę remontu chodnika przed budynkami 11 Listopada 42, 44, czy jest szansa, aby to zrobić w roku obecnym ?

Pan Prezes J. Prusakowski – remont tego chodnika jest umieszczony w projekcie planu remontów na 2017 r.

Pan J. Ogrodziński – czy jest planowana dalsza wymiana dźwigów osobowych ?

Pan Prezes M. Marszał – tak. Odnosząc się do chodnika przed ww. budynkami to trzeba wprowadzić zakaz parkowania wzdłuż ulicy. Inaczej ten chodnik zawsze będzie zdewastowany. Samochody stoją, a jak jedzie np. śmieciarka i się nie mieści, to najeżdża jednym kołem na chodnik niszcząc go, a drugim na ulicę. W tym przypadku trzeba również postawić słupki od strony chodnika.

Pan J. Dziubłowski – a nie można w przyszłości zacząć remontować piwnic w starszych blokach, gdyż okropnie one wyglądają.

Pan Prezes M. Marszał – jeśli znajdą się środki na ten cel, to czemu nie. W tym roku Spółdzielnia znowu musi wymienić ok. 5.400 sztuk wodomierzy. Uważam, że powinna być wolna ręka dla administratorów budynków, aby decydowali o terminie wymiany wodomierzy. Niestety jest lobby producentów, które wymusiło takie przepisy i co 5 lat Spółdzielnia wydaje ponad 1mln zł na wymianę.

Pani G. Kamińska – a co zmusza Spółdzielnię do wymiany tych wodomierzy ?

Pan Prezes M. Marszał – przepis, który mówi, że okres legalizacji wodomierzy trwa 5 lat.

Ad.8. Rozpatrzenie wniosku premiowego dla Członków Zarządu za m-c styczeń 2017 r.

Uchwała Nr 3/2017
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość"
w Wyszkowie z dnia 31.01.2017 r.

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" w Wyszkowie wyraża zgodę na wypłatę premii za m-c styczeń 2017 r. Członkom Zarządu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	9
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ"
w Wyszkowie

Wyszków , dnia 31.12.2016 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość" za IV kwartał 2016 r.

Zarząd w IV kwartale 2016 roku odbył 7 posiedzeń :

1. Na w/w posiedzeniach podjął :

- 7 uchwał dotyczących przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dla 33 osób ,
- wydano 22 zaświadczenia do notariusza ,
- wydano 6 zaświadczeń do notariusza celem zawarcia umów notarialnych przeniesienia własności lokali,
- w 40 lokalach dokonano wymiany 144 szt. okien na kwotę 48.855,13 zł.,
- rozpatrzono 169 różnych podań-spraw .

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Marszał