

PROTOKÓŁ Nr 5/2018
Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 30.10.2018 r.

Obecni na posiedzeniu :

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. Wiśniewski Zbigniew | - Przewodniczący |
| 2. Ciurzak Tadeusz | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Abramczyk Jan | - Członek |
| 4. Dziubłowski Jan | - Członek |
| 5. Gołębiowski Bronisław | - Członek |
| 6. Kamińska Genowefa | - Członek |
| 7. Ogrodziński Jan | - Członek |
| 8. Przybysz Kazimierz | - Członek |
| 9. Sylwanowicz-Król Ewa | - Członek |
| 10. Zyśk Bolesław | - Członek |
| 11. Marszał Mirosław | - Prezes Zarządu |
| 12. Prusakowski Jerzy | - Z-ca Prezesa ds. Technicznych |
| 13. Roicka Barbara | - Członek Zarządu |
| 14. [REDACTED] | |
| 15. [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 2018 r.
4. Zmiana regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2018 r.
6. Sprawy różne.
7. Rozpatrzenie wniosku premiovego dla Członków Zarządu za m-ce sierpień, wrzesień, październik 2018 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 – 9, przeciw – 0, wstrzymujących się - 1.

Ad.3. Wybór biegłego rewidenta do badania bilansu za 2018 r.

Pan Prezes M. Marszał – wpłynęły do Spółdzielni dwie oferty na badanie bilansu. Proszę [redacted] o przedstawienie ich.

[redacted] – oferty wpłynęły od firm: [redacted] zaproponowała kwotę 7.000 tys zł netto i kancelaria [redacted] z którą mieliśmy okazję współpracować zaproponowała kwotę 6.000 tys zł netto.

**Uchwała Nr 15/2018
Rady Nadzorczej z dnia 30.10.2018 r.**

§1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na dokonanie badania sprawozdania finansowego za 2018 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 :

Za	10
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

[redacted] opuściła salę obrad.

Ad.4. Zmiana regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

Pani B. Roicka – ostatnie zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą treści zawartych w regulaminie było 16.03.2010 r. Konieczność zmiany regulaminu jest wynikiem zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a głównie jej zapisów dotyczących członkostwa w Spółdzielni, czyli art. 3 ustawy, która została uchwalona w lipcu ubiegłego

407

roku. Proponuję odczytać treść brzmienia regulaminu, a tam gdzie będą zmiany, to zostaną one omówione.

Pan J. Abramczyk – w regulaminie jest mowa o wycenie lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, w jaki sposób jest on wybierany w Spółdzielni ?

Pan Prezes M. Marszał - wiele lat temu w Spółdzielni został ogłoszony przetarg na wycenianie lokalu, który wygrał [REDAKTOWANE]. Ten Pan dokonuje wyceny w Spółdzielni od kilkunastu lat przy niezmienionej cenie, która wynosi ok. sto kilka złotych za wycenę i osobiście uważam, że to nie jest duża kwota.

Po odczytaniu oraz szczegółowemu omówieniu zmian w regulaminie przez Panią B. Roicką został on poddany pod głosowanie.

Uchwała Nr 16/2018 Rady Nadzorczej z dnia 30.10.2018 r.

§ 1.

Rada Nadzorcza po odczytaniu uchwała regulamin przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr 12/2010 z dnia 16.03.2010r.

§ 3.

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	10
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2018 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2018 r. przedstawił i omówił Pan Prezes M. Marszał (sprawozdanie w załączeniu).

Poinformował, że w dniu 03.08.2018 r. został rozstrzygnięty przetarg na lokal przy ul. St. [REDAKTOWANE] który był przekazany do Spółdzielni. Lokatorka lokalu zmarła. Był spór między rodzeństwem dotyczący tego, kto w mieszkaniu zostaje, gdyż w grę wchodziły rozliczenia finansowe na które nie mieli środków finansowych. Więc lokal przekazali Spółdzielni, a spadkobiercy otrzymają pieniądze zgodnie z postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. Powiedział również, że została wykonana eksmisja Pani [REDAKTOWANE] z lokalu przy [REDAKTOWANE]. Nie wykonano jej do lokalu socjalnego, bo nie było takiego wyroku, tylko do hotelu [REDAKTOWANE] w Wyszkanie. Ta Pani przebywa w nim od 20.09.2018 r. i umieszczona jest na okres 3-ech miesięcy. Po tym terminie, jak każdy inny mieszkaniec hotelu ma obowiązek go opuścić. Dług na wymienionym lokalu wynosi ponad 100 tys. zł. Na chwilę obecną Zarząd wystąpił do Gminy z wnioskiem o wymeldowanie.

Pani B. Roicka – wniosek o wymeldowanie został złożony dla 2-óch [REDAKTOWANE] lecz w dniu złożenia wniosku jedna z tych Pań, która jest synową, wymeldowała się dobrowolnie. Natomiast pozostała do wymeldowania druga [REDAKTOWANE] która jest córką zmarłej właścicielki lokalu. Z tą osobą może być kłopot, bo z tego co mi wiadomo, to jest ona osobą niezdolna do czynności prawnych, więc będzie konieczne ustalenie kuratora. Tutaj mieszkanie jest bardzo duże więc i wkład na nim będzie znaczny. Gdyby ta osoba należycie zareagowała w odpowiednim czasie na porady ze strony Spółdzielni, to mogłaby jeszcze przed wyjściem z [REDAKTOWANE] otrzymać pieniądze z tytułu sprzedaży lokalu. Spółdzielnia ogłosiła przetarg na sprzedaż lokalu, lecz niestety nikt się nie zgłosił i zostanie ogłoszony drugi przetarg w niezmienionej wysokości, a jak i on nie dojdzie do skutku, to zostanie ponownie zlecona wycena lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. W omawianym lokalu stan prawny jest nieunormowany, to znaczy, że postępowanie spadkowe jest niezałatwione. Spółdzielnia informowała te Panie o konieczności załatwienia tej sprawy, ze strony Spółdzielni zostało zrobione wszystko, aby pomóc, uświadomić co trzeba zrobić, lecz Spółdzielnia niestety nie mam mocy sprawczej, aby to za te Panie załatwić.

Pani E. Sylwanowicz-Król – chciałabym się zapytać, czy coś wiadomo na temat własności mieszkania po Państwie [REDAKTOWANE] w moim bloku, gdyż jest problem. [REDAKTOWANE] zmarł 3-y lata temu i sporządził testament na siostrzeńca, a Pani [REDAKTOWANE] zmarła w czerwcu obecnego roku i nic o tym testamencie nie wiedziała, a mieszkanie chciała przekazać [REDAKTOWANE]. Na dniach miało się odbyć otwarcie testamentu, czy zostało to zgłoszone do Spółdzielni ?

Pani B. Roicka – trudno mi powiedzieć z pamięci, bo dużo jest spraw mieszkaniowych załatwianych. Sprawdzę ten temat, lecz uważam, że pierwszą drogą jest postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. W tym przypadku testament dla każdej ze stron jest wiążący, a sąd musi ogłosić, czy uzna testament za ważny bądź nie. Dla Spółdzielni ważne jest prawomocne postanowienie sądu, gdyż ono jest wiążące.

Pan Prezes M. Marszał – poinformuję po raz kolejny, że Spółdzielnia prowadzi spór o odszkodowanie ze spadkobiercami [REDAKTOWANE]. Ten Pan w stosownym czasie nie dochował warunków umownych i opuścił lokal niezgodnie z umową. Po upływie

kilku lat procesów sądowych pełnomocnik [REDAKTOWANE]h poprosił o spotkanie, które odbyło się w ostatnim czasie w gronie pełnomocnik ze strony Państwa [REDAKTOWANE], mecenas ze strony Spółdzielni, Pan Prezes Prusakowski i ja. Skoro pełnomocnik poprosił o spotkanie, to najwidoczniej mają świadomość, co się może wydarzyć w późniejszym czasie. Uważam, że ta sprawa idzie w dobrym dla nas kierunku. Spółdzielnia ostatnio założyła dwie sprawy, które dotyczą skargi pauliańskiej. To znaczy procesów o odebranie majątku, który dłużnik przekazał uciekając przed zaspokojeniem wierzyciela. Zostało zabezpieczone tym sposobem między innymi mieszkanie w Warszawie oraz pensjonat w Zakopanem. Zarząd na spotkaniu poprosił Pana pełnomocnika, który ustnie zaproponował ugodę, żeby złożył ją na piśmie.

Ad.6. Sprawy różne.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Z. Wiśniewski poinformował, że wpłynęły pisma do Rady Nadzorczej, a następnie odczytał pierwsze z nich, które jest od części mieszkańców bloku przy ul. Gen. J. Sowińskiego 51. W piśmie tym część mieszkańców wnioskuje o nadanie statusu pomieszczeń gospodarczych wnętrzu korytarzy przyległych do ich mieszkań i przydzielenie tych wnętrz do lokali mieszkalnych.

Pan Prezes M. Marszał – sprawa dotyczy siedmiu lokali, na części Walnego Zgromadzenia dotyczącej osiedla Sowińskiego występowały osoby podpisane pod omawianym pismem. W przypadku nie zareagowania przez Zarząd na obecną sytuację, zrobił by się wniosek od 20-tu lokali, a nie 7-miu, gdyż korytarze kończy 20 lokali i każdy z nich mógłby sobie taką dodatkową nielegalną zabudowę stworzyć. Zarząd jest stanowiska, że nie ma takiej możliwości prawnej na to co Ci Państwo w piśmie proponują. Wspominają również o konieczności posiadania przez nich piwnic. W obecnych czasach jak się buduje budynek wielorodzinny, to inwestor wcale nie ma obowiązku budować pomieszczeń piwnicznych. W omawianym bloku ktoś na przykład kupił na wolnym rynku mieszkanie, to kupił je bez piwnicy. To nie działa tak, że jak ktoś chce po kilkunastu latach, żeby jeszcze piwnicę dołożyć do lokalu mieszkalnego, to się dołoży. Informuję, że powierzchnie korytarzy w budynku są elementami wspólnymi danej nieruchomości. Spółdzielnia nie jest właścicielem tych powierzchni. Właścicielem powierzchni są właściciele tej nieruchomości, a nieruchomość w tym przypadku to jest blok 1 Maja 1, 3, 7, Gen. J. Sowińskiego 51, 53. Powiększenie każdego mieszkania o chociażby metr powoduje zmianę udziałów w nieruchomości, bo ubywa powierzchni wspólnej na korzyść powierzchni mieszkalnej. W tym przypadku trzeba by było zmienić całą dokumentację, wszystkie akty notarialne poprawić i zmienić zapisy w księgach wieczystych. Oczywiście pod warunkiem, że współwłaściciele nieruchomości na to wyrażą zgodę. Na Walnym tym Państwu powiedziałem, że jedyne o czym można rozmawiać w przypadku jakiegoś rozwiązania, to o terminie opuszczenia nielegalnie zajętych powierzchni. Ci Państwo mają jakieś plany życiowe, myślą może o jakiejś inwestycji, inni może o sprzedaży lokalu i kupnie innego. W związku z tym ktoś być może potrzebuje w tym bloku mieszkać rok bądź 1,5 roku i tu się można domówić. Należy przyjść, porozmawiać i zawrzeć odpowiednie porozumienie pisemne, żeby nie było potem, że ktoś się nagle rozmyślił. Został ustalony termin do końca września na rozbiórkę powierzchni nielegalnie zajętych w korytarzach. Przyznam, że były u mnie

107

kilkakrotnie osoby z tego bloku i pytały się, kiedy w końcu to zostanie rozebrane, gdyż tego oczekują mieszkańcy od Zarządu.

Pan Prezes M. Marszał – w omawianym budynku usunięcie krat odbyło się bez problemów. Kraty zostały zdeponowane na ZBR-ze i są do odbioru dla mieszkańców do końca roku. Taka informacja była umieszczona w wysłanych do lokatorów pismach, że jeśli nie zostaną rozebrane przez nich kraty, to Spółdzielnia rozbierze je, a następnie mieszkańcy będą mogli je odebrać. Część ludzi je już odebrała. Dodatkowo wspomnę, że został zrobiony na każdej klatce wyłącznik prądu. Te prace kosztowały ok. 8 tys. zł.

Pan Z. Wiśniewski odczytał drugie pismo od [REDAKTOWANE] zamieszkałych w bloku przy ul. [REDAKTOWANE]. Państwo Ci skarżą się w piśmie na nieprawidłowe coroczne rozliczanie centralnego ogrzewania.

Pan Prezes M. Marszał – informuję, że ten Pan jest rozliczany tak samo jak inni mieszkańcy naszych zasobów.

Pan Prezes J. Prusakowski - u tego Pana w mieszkaniu w przypadku rozliczeń centralnego ogrzewania :

- za 2011 r. była nadpłata - 473,85 zł,
- za 2012 r. była nadpłata - 404,11 zł,
- za 2013 r. była nadpłata - 203 zł,
- za 2014 r. była nadpłata - 282 zł,
- za 2015 r. była już dopłata - 218 zł,
- za 2016 r. była dopłata – 179 zł.

Żona tego Pana jest po udarze bądź wylewie i jest osobą leżącą. Zarząd uważa, że tej osobie prawdopodobnie potrzebna jest wyższa temperatura w pomieszczeniu i stąd te dopłaty.

Pan Z. Wiśniewski odczytał ostatnie pismo od [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE]. Ta Pani zwraca się z prośbą o rozpatrzenie możliwości cofnięcia decyzji Zarządu z dnia 25.07.2018 r. dotyczącej zaprzestaniu sprzedaży alkoholu w sklepie przy [REDAKTOWANE] bezzwłocznie, lecz nie później niż do 31.07.2018 r. Poinformowała także, że od 26.07.2018 r. sklep funkcjonuje w godzinach 6-22.

Pan Prezes M. Marszał – ta Pani kiedyś wydzierżawiła grunt od Spółdzielni. Grunt jest własnością Spółdzielni, a budynki są własnością dzierżawcy. Z tą Panią została podpisana umowa na dzierżawę gruntu, a w jej zapisach była mowa o tym, że na sprzedaż alkoholu w lokalu jest wymagana zgoda Spółdzielni. Pani ta tej zgody od Spółdzielni nie otrzymała. Twierdzi, że nie zauważyła tego zapisu w umowie, którą podpisała. Były skargi mieszkańców z okolicznych bloków na ten lokal, że odbywają się libacje alkoholowe w nocy na klatkach oraz załatwiane są potrzeby fizjologiczne. Właścicielka tego lokalu obiecała podczas rozmowy ze mną, że zrobi z tym porządek, lecz niestety nie zrobiła. Zarząd wysłał więc wypowiedzenie dzierżawy gruntu i następnie nakaz rozebrać budynek, gdyż gwarantuje to umowa. Ta Pani po otrzymaniu wypowiedzenia nagle ograniczyła godziny pracy sklepu z całodobowego na godziny 6-

Acy

22. Szkoda, że nie ma dzisiaj Członków Rady, którzy zamieszkują na tym osiedlu, to by coś więcej mogli powiedzieć na temat porządku i spokoju w tym rejonie. Przyznam, że po zamknięciu sklepu na noc skarg więcej nie otrzymałem.

Pan J. Abramczyk – to czego ta Pani oczekuje ?

Pan M. Marszał- na chwilę obecną lokal tej Pani w nocy nie sprzedaje alkoholu, lecz chciała by ona otrzymać zgodę na sprzedaż w dzień.

Pan Z. Wiśniewski – co Zarząd proponuje w tej sprawie ?

Pan Prezes M. Marszał – ja osobiście nie jestem za likwidacją tego sklepu, lecz musi być porządek wokół niego i na osiedlu zachowany. Może odłożymy tą sprawę na najbliższe posiedzenie Rady i zobaczymy jak się wypowiedzą Członkowie Rady, którzy tam mieszkają.

Ad.7. Rozpatrzenie wniosku premiowego dla Członków Zarządu za m-ce sierpień, wrzesień, październik 2018 r.

**Uchwała Nr 17/2018
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Wyszkanie z dnia 30.10.2018 r.**

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie wyraża zgodę na wypłatę premii za m-ce sierpień, wrzesień, październik 2018 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
mgr Zbigniew Wiśniewski

Wyszków , dnia 30.09.2018 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” za III kwartał 2018 r.

Zarząd w III kwartale 2018 roku odbył 6 posiedzeń :

1. Na w/w posiedzeniach podjął :

- 5 uchwał dotyczących przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dla 16 osób ,
- z mocy Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. członkostwo w Spółdzielni nabyły 44 osoby ,
- wydano 25 zaświadczeń do notariusza ,
- wydano 8 zaświadczeń do notariusza celem zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu,
- w 28 lokalach dokonano wymiany 100 szt. okien na kwotę 38.028,27 zł.,
- rozpatrzono 103 różne podania-sprawy .
- w dn. 03.08.18 restrzygnęliśmy przetarg na przekazany lokal [REDAKTOWANE]
- wykonaliśmy eks'misję [REDAKTOWANE] do lokalu tymczasowego ZDZ.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Marszał