

**PROTOKÓŁ Nr 7/2019**  
**Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W DNIU 10.12.2019 r.**

Obecni na posiedzeniu :

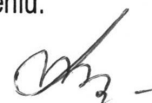
- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. Ciurzak Tadeusz       | - Przewodniczący                |
| 2. Dawidzki Jan Jerzy    | - Członek                       |
| 3. Gajcy Elżbieta        | - Członek                       |
| 4. Gołębiowski Bronisław | - Członek                       |
| 5. Kamińska Genowefa     | - Członek                       |
| 6. Kądziała Dariusz      | - Członek                       |
| 7. Rzewnicka Magdalena   | - Członek                       |
| 8. Serzysko Zofia        | - Członek                       |
| 9. Skrzecz Emilia        | - Członek                       |
| 10. Wasilewski Józef     | - Członek                       |
| 11. Zyśk Bolesław        | - Członek                       |
| 12. Marszał Mirosław     | - Prezes Zarządu                |
| 13. Prusakowski Jerzy    | - Z-ca Prezesa ds. Technicznych |
| 14. Roicka Barbara       | - Członek Zarządu               |
| 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. Omówienie protokołu lustracji kompleksowej za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.
4. Wybór biegłego rewidenta do badania bilansu za 2019 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie opłaty w budynkach wielorodzinnych za ogrzewanie lokali nieposiadających centralnego ogrzewania.
6. Podjęcie uchwały w sprawie wymiany stolarki okiennej .
7. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2019 r.
8. Sprawy różne.
9. Rozpatrzenie wniosku premiewego dla Członków Zarządu za m-ce październik oraz listopad 2019 r.

Ad.1. Przyjęcie porządku obrad .

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej T. Ciurzak przedstawiając proponowany porządek obrad przesłany Członkom Rady Nadzorczej w zawiadomieniu.



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

W wyniku przeprowadzonego głosowania protokół z ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej został przyjęty jednogłośnie.

## Ad.3. Omówienie protokołu lustracji kompleksowej za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

Pan Prezes M. Marszał przedstawił Członkom Rady Nadzorczej lustratora Pana Zygryda Sulewskiego, który przeprowadził lustrację w naszej Spółdzielni.

Pan Zygfryd Sulewski – poinformował członków RN, że przeprowadzona lustracja obejmowała lata 2016-2018. Spółdzielnia posiada w ramach obsługi zasobów grupę remontowo-budowlaną i grupę konserwatorów. Grupa remontowo-budowlana wspomaga kwestie remontów, natomiast grupa konserwatorów konserwuje zasoby spółdzielni. Mówiąc o kosztach tych grup w 2018 r., to koszt grupy remontowo budowlanej wyniósł ok. 862 tys zł, a grupy konserwatorów – ok. 544 tys zł. Spółdzielnia posiada fundusz remontowy, który według stanu na 01.01.2016r. wynosił - 344 tys zł, a na dzień 31.12. 2018 r. zmniejszył się do 9,1 tys zł. Przychody funduszu w roku 2016 kształtowały się w wysokości ok. 1 mln 846 tys zł, a nakłady ok. 2 mln 187, a w 2018 r. ok. 1 mln 856 tys zł, a nakłady ok. 2 mln 024 tys zł. Spółdzielnia posiada plan remontów, który jest uchwalany przez Radę Nadzorczą. Jest on wykonywany na poziomie ok. 90 %. W poszczególnych nieruchomościach jego wykonanie kształtuje się na zróżnicowanym poziomie z uwagi na to, że Spółdzielnia boryka się z problemem braku wykonawców. Ten problem jest nie tylko w waszej Spółdzielni, lecz w pozostałych, które badałem. Jest to związane z tym, że fachowcy wyjechali tam gdzie lepiej płacą za usługi. Podczas sprawdzania dokumentów zauważyłem takie przypadki, że gdy Spółdzielnia ogłosiła przetarg, to nikt się nie zgłosił, bądź za kolejnym razem wpłynęła 1 oferta, a jak jest 1 oferta to wiadomo, że jest inna sytuacja z uzyskaniem w miarę korzystnej dla Spółdzielni oferty, aczkolwiek trzeba przyznać, że przy 1 ofercie potrafiła podczas negocjacji z potencjalnym wykonawcą obniżyć zaproponowaną w ofercie kwotę. Co do jakości wykonanych robót, to większych uwag nie stwierdziłem. Jeżeli chodzi o protokoły odbioru, to są one sporządzane. W tych protokołach nie stwierdzono, żeby były jakieś istotne odchylenia bądź nieprawidłowości, których by wykonawca nie usunął w odpowiednim terminie, bądź Spółdzielnia by musiała zlecać innej firmie usunięcie tych usterek, których nie wykonał wykonawca. W sposób prawidłowy zlecane były przeglądy roczne. Obowiązek przeglądów rocznych spoczywa na każdym właścicielu bądź zarządcy budynków mieszkalnych. Przeglądy roczne gazowe, kominiarskie jak również i 5-cio letnie techniczno-budowlane wykonywane były w obowiązujących terminach. Dokumentacja w tej kwestii jest prawidłowa i pod tym względem nieprawidłowości nie stwierdziłem. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni co roku poddawane jest ocenie przez biegłego rewidenta, którego wyboru dokonuje Rada Nadzorcza zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz jej kompetencjami wynikającymi ze Statutu. Biegły rewident wydawał w latach badanych opinię pozytywną, także w tym zakresie uchybień nie stwierdziłem. Fundusze własne Spółdzielni wykazują tendencję zmniejszenia z 91 mln 471 tys zł w 2016 r. do 82 mln 330 tys zł w roku 2018. Stan kredytów w Spółdzielni zmniejszył się z 2 mln 925 tys zł w roku 2016 do 652 tys zł w 2018 r. To jest końcówka kredytów zaciągniętych w latach poprzednich związanych z budownictwem

mieszkaniowym. W tej kwestii odbywają się coroczne kontrole przez Bank. Jednym z mierników, który mówi o tym, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest korzystna jest wskaźnik płynności, który w roku 2016 wyniósł 0,90, w 2017 r. - 2,46, a w roku 2018 - 2,42. Taki wskaźnik w granicach 2 jest optymalny i świadczy o tym, że sytuacja finansowa jest korzystna. Drugim z takich mierników jest wskaźnik nadwyżki aktywów obrotowych nad zobowiązaniami. Gdyby teoretycznie Spółdzielnia musiała w pewnym dniu spłacić swoje zobowiązania, to by je spłaciła i jeszcze by jej została nadwyżka. Niekorzystnie jest wtedy, gdy jest sytuacja odwrotna, kiedy Spółdzielnia ma większe zobowiązania niż należności. Ta nadwyżka w 2018 r. kształtowała się w wysokości ok. 6,9 mln zł, także wskazuje korzystną sytuację finansową. Mówiąc o innych wskaźnikach, to wskaźnik z finansowania majątku trwałego funduszami własnymi wynosi ponad 105 %. Jest to wynik również korzystny. Wspominając o zadłużeniu na lokalach mieszkalnych, to wyniosło ono w roku 2018 – 9,3 %, w 2017 r. – 9,6 %, a w 2016 – 10,9 %, a na lokalach użytkowych w 2016 r. – 5,6 %, w 2017 r. – 1,4 %, a w 2018 r. – 1,3 %. Chciałbym również powiedzieć, że w czasie lustracji miałem pozytywną pomoc ze strony pracowników Spółdzielni. Przebiegła ona sprawnie, nie było problemów z otrzymywaniem dokumentów o które prosiłem.

Pan Lustrator na koniec poinformował, że protokół z lustracji w 2-óch egzemplarzach zostaje w biurze Spółdzielni do dyspozycji Zarządu i Rady Nadzorczej. Następnie Spółdzielnia otrzyma wnioski i zalecenia w piśmie polustracyjnym, które należy przedstawić na Walnym Zgromadzeniu.

Pan J. Dawidzki – jak wygląda sytuacja naszej Spółdzielni na tle innych, które pan kontrolował ?

Pan Z. Sulewski – najważniejszym takim problemem dla Spółdzielni są wysokie zadłużenia. W tej Spółdzielni tego problemu nie ma. Według mnie sytuacja jest korzystna, nie występują żadne zagrożenia dla bieżącej działalności Spółdzielni.

Pan J. Dawidzki – taka dobra sytuacja jest w dużym stopniu zasługą Zarządu jak również Rady Nadzorczej. Cieszę się, że sytuacja Spółdzielni jest dobra.

Pan Prezes M. Marszał - ja chciałbym powiedzieć, że pan lustrator bardzo szczegółowo podszedł do sprawy RODO. Ta kwestia jest dzisiaj bardzo istotna. Jest interpretowana przez Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych czy przez Sądy i nie wiadomo jakie orzeczenia zapadną w najbliższej przyszłości, dlatego trzeba być bardzo ostrożnym, żeby nie uchybić RODO, czy podczas kontroli czy w wyniku protokołu lustracyjnego. Zarząd dyskutował z panem lustratorem co zrobić np. z pogotowiem kasowym. Dzisiaj wszystkie dokumenty w Spółdzielni są dostępne. W naszej Spółdzielni mamy pogotowie kasowe ustalone przez Zarząd. Padła kwestia, czy opublikować te dane czy nie. Publikowanie jest związane z tym, że każdy członek ma wgląd do nich i ktoś przypuszczalnie może rozważać włamanie.

Pan Prezes M. Marszał podziękował Panu Lustratorowi za przedstawienie w skrócie protokołu z przeprowadzonej lustracji.

Pan Prezes M. Marszał – uwagi, które sformułował lustrator i wnioski, które prześle Związek Rewizyjny zostaną rozpatrzone na jednym z kolejnych posiedzeń Rady.

Ad.4. Wybór biegłego rewidenta do badania bilansu za 2019 r.

Pan Prezes M. Marszał – wpłynęła do Spółdzielni jedna oferta na badanie bilansu. Proszę Panią B. Roicką o przedstawienie jej.

Pani B. Roicka – oferta wpłynęła od firmy kancelaria „Konrad” z Elbląga z którą mieliśmy okazję współpracować i zaproponowała kwotę [REDACTED] brutto.

**Uchwała Nr 47/2019  
Rady Nadzorczej z dnia 10.12.2019 r.**

§1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na dokonanie badania sprawozdania finansowego za 2019 r. przez Kancelarię Biegłego Rewidenta „Konrad” K. Prusieckiego z Elbląga za kwotę [REDACTED] brutto.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	11
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Ad.5. Podjęcie uchwały w sprawie opłaty w budynkach wielorodzinnych za ogrzewanie lokali nieposiadających centralnego ogrzewania.

Pan Prezes M. Marszał – w zasobach Spółdzielni są takie lokale użytkowe bądź garaże, które znajdują się w budynkach wielorodzinnych i nie posiadają systemu centralnego ogrzewania. Są to dwa lokale w budynku przy ul. Bankowa 3 (2 garaże na poziomie parteru), 1 lokal w budynku Sowińskiego 81. Gdyby te lokale były wyodrębnione w sensie takim, żeby stały oddzielnie, to żeby było w nich ciepło, to trzeba by było grzać. Na tą chwilę grzeją je ściany i stropy budynku. W związku z tym, że jest uzysk ciepła przez przegrody pionowe i poziome, to ich lokatorzy powinni ponosić koszty energii. W przypadku rozliczenia ciepła przez firmę [REDACTED] opłatę dzieli się na dwa składniki, opłatę stałą która wynosi 55 % i 45 % czyli koszt ciepła zużytego. W związku z tym



Zarząd proponuje w tej sytuacji, żeby te lokale obciążyć wyłącznie z m<sup>2</sup> opłatą stałą. Proszę Z-cę Prezesa ds. Technicznych o przeczytanie projektu uchwały.

Pan J. Prusakowski odczytał projekt uchwały.

Pan Prezes M. Marszał – informuję, że ta uchwała będzie miała zastosowanie jeszcze w innym przypadku. Zgodnie z przepisami i za zgodą Sądu wolno jest Spółdzielni w lokalu odciąć centralne ogrzewanie. W momencie kiedy zostanie ono odcięte, to nie można już naliczać opłaty za centralne, a ponieważ są uzyski energii to lokator zgodnie z tą uchwałą powinien ponosić koszty. Centralne ogrzewanie jest odcinane wtedy gdy lokator nie płaci czynszu i ma znaczną zaległość. Wtedy sprawa jest kierowana do Sądu, gdzie zapada wyrok ewentualnie wyrażający zgodę na odcięcie centralnego.

Pani G. Kamińska – a czy w tych lokalach o których pan wspomniał na początku można założyć instalacje centralnego ogrzewania ?

Pan Prezes M. Marszał – można, z tym, że w wymienionych garażach, to osobiście nie sądzę, żeby ktokolwiek chciał w nich grzać, a w lokalu użytkowym gdyby lokator chciał wykonać centralne, to musiał by ponieść koszty za wykonanie instalacji, a one byłyby już nie małe.

**Uchwała Nr 48/2019**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”**  
**w Wyszkowie z dnia 10.12.2019 r.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie postanawia:

§1

Opłata w budynkach wielorodzinnych za ogrzewanie lokali nieposiadających centralnego ogrzewania, a ogrzewanych z sąsiednich pomieszczeń poprzez przenikanie ciepła przez przegrody poziome i pionowe będzie wynosić 55% obowiązującej stawki dla lokali z podzielnikami pomnożonej przez powierzchnię użytkową lokalu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.01.2020 r.

§3

Uchwałę podjęto przy głosach:

Za 10

Przeciw 0

Wstrzymujących się 1



Ad.6. Podjęcie uchwały w sprawie wymiany stolarki okiennej .

Pan Prezes J. Prusakowski – ogólnie mówiąc, to zmieniają się 2 rzeczy w zapisach uchwały dot. wymiany stolarki okiennej. Pierwsza sprawa, to wzrost kwotowy kary w przypadku nie oddania przy wymianie starych okien z 10 na 20 zł, a druga jest bardzo istotna z punktu widzenia działalności grupy remontowo-budowlanej. Na tą chwilę w przypadku wymiany stolarki okiennej, mieszkańcy powinni stare okna dostarczać na ulicę Łabędzią, gdzie znajduje się magazyn Spółdzielni. W wyniku rozmów Spółdzielni z pracownikami Urzędu Gminy oraz firmy prowadzącej [REDAKTION] na terenie Wyszkowa ustalono, że stare okna mieszkańcy będą mogli oddawać do [REDAKTION] znajdującego się przy ul. [REDAKTION]. Dla jasności mieszkańców starych okien nie zawozi sam, tylko firma u której miał wykupioną usługę. Do tej pory firma zawoziła okna po wymianie do magazynu na ul. Łabędzią, a na protokole pracownik Spółdzielni bądź ochrony wpisywał ilość zdanych okien oraz się podpisywał. Na tej podstawie mieszkańiec nie został obciążany. Natomiast jeśli nie zostały zdane, to Spółdzielnia miała możliwość obciążenia mieszkańca kwotą, a takie sytuacje się zdarzały. Po zmianie miejsca dostarczania okien, będzie to dla pracowników grupy ułatwienie, gdyż nie trzeba będzie już ładować na samochód dostawczy starych okien i wywozić ich do [REDAKTION].

Pan Prezes M. Marszał – został również uzgodniony z wydziałem gospodarki komunalnej, mieszkalnictwa i rolnictwa naszej Gminy wzór protokołu wymiany okien, a w szczególności w części dotyczącej pokwitowania przez pracowników [REDAKTION] odbioru okien. Wzór protokołu jest przekazany do [REDAKTION] pracownicy wydziału również go posiadają.

Pani G. Kamińska – czy za odbiór okien przez [REDAKTION] Spółdzielnia ponosi jakieś koszty ?

Pan Prezes M. Marszał – nie.

Pan B. Zyśk – czy firma, która w ramach usługi wymienia okna w lokalu musi zawieźć stare na ul. [REDAKTION] czy może je sobie przywłaszczyć ?

Pan Prezes M. Marszał – jeśli nie będzie pokwitowania odbioru starych okien na protokole, to Spółdzielnia potrąci kwotę od dofinansowania wymiany okien mieszkańcowi.

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 49/2019  
z dnia 10.12.2019 r.

w sprawie: **wymiany stolarki okiennej.**



§ 1.

Wymianę stolarki okiennej Właściciel lokalu dokonuje sam we własnym zakresie. Za wszystkie roboty związane z wymianą okien odpowiada Właściciel lokalu.

§ 2.

Typ okna standardowego lub podział okna nietypowego na skrzydła określa protokół sporządzony przez pracownika działu technicznego SM w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 3.

Właściciel lokalu może uzyskać dofinansowanie do wymiany okien przez SM pod warunkiem, że:

- 1) uzyska z działu technicznego SM protokół zakwalifikowania okien do wymiany,
- 2) dokona wymiany okien oraz zakończy wszystkie roboty na zewnątrz lokalu zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej,
- 3) uzyska pozytywny protokół odbioru robót z działu technicznego SM,
- 4) przedstawi fakturę za zakupione okna wystawioną na Właściciela lub Współwłaściciela lokalu z adresem zgodnym z protokołem zakwalifikowanych okien. Faktura musi zawierać ceny poszczególnych okien,
- 5) zwróci oryginalną kopię protokołu.

§ 4.

Wysokość dofinansowania wynosi 50% ceny zakupu wbudowanych okien, nie więcej niż 50% ceny okien z urealnionego cennika sporządzonego przez SM przedstawionego w Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały. Przy wystąpieniu okien nietypowych wartość okna do zwrotu porównuje się do okna typowego, najbliższego jego wymiarom. Cennik zatwierdzany jest przez Radę Nadzorczą corocznie wraz z planem remontów.

§ 5.

Właściciel lokalu zobowiązany jest stolarkę zdemontowaną zwrócić własnym transportem do [REDAKTOWANE] mieszczącego się [REDAKTOWANE] za pokwitowaniem na odwrocie protokołu (pieczętka [REDAKTOWANE] i podpis). Brak poświadczenia zwrotu okien z demontażu upoważnia SM do wystawienia faktury Właścicielowi lokalu za każde okno 20,00 zł (brutto) bez względu na gabaryt i potrącenia z przyznanego dofinansowania.

§ 6.

Zarząd SM na początku i w połowie miesiąca rozpatruje dokumenty dotyczące wymiany okien.

§7.

Kwota dofinansowania do wymiany okien może być wypłacona z kasy SM lub przelana na wskazane konto bankowe pod warunkiem, że Właściciel lokalu nie posiada żadnych zobowiązań wobec Spółdzielni. Dofinansowanie pokrywa w pierwszej kolejności zadłużenie wobec SM.

§ 8.

Limit wymiany okien dla każdej nieruchomości odrębnie określa corocznie plan robót remontowych. Po wyczerpaniu zarezerwowanej kwoty na dofinansowanie okien w bieżącym roku, zwrot przyznanego dofinansowania realizuje się w pierwszym kwartale następnego roku.

§ 9.

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej Nr 81/2012 z dnia 18.09.2012 r.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 11.

Uchwałę podjęto przy głosach:

Za 11

Przeciw 0

Wstrzymujących się 0

Ad.7. Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2019 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za III kwartał 2019 r. przedstawił i omówił Pan Prezes M. Marszał (sprawozdanie w załączeniu).

Ad.8. Sprawy różne.

Przewodniczący R. N. Pan Tadeusz Ciurzak poinformował, że zostało skierowane do Rady Nadzorczej pismo z dnia 15.10.2019 r. od [REDAKTOWANE] zamieszkałego w bloku przy [REDAKTOWANE] dotyczące Uchwały Nr 20/2008 podjętej przez Radę Nadzorczą w sprawie ustalenia odpłatności za wydanie



zaświadczeń dla potrzeb zbycia własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności od obu stron transakcji po 130 złotych. W piśmie tym ww. pan twierdzi, że na podstawie art. 1 ust. 1<sup>1</sup> Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który brzmi: „Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.” Spółdzielnia nie może czerpać korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

Pani B. Roicka – uważam, że pan piszący do Rady trochę w inny sposób interpretuje wymieniony przepis. Zapewne przeczytał z rozdziału nie dotyczącego omawianej sprawy zapis i stosuje go w brzmieniu do sytuacji która jego dotyczy. Chcę powiedzieć, że Zarząd już kilkakrotnie odpisywał i tłumaczył temu panu tą kwestię, lecz teraz kolejne pismo zostało skierowane w tej sprawie do Rady. Informuję, że opłata 130 zł do której ten pan ma wątpliwości jest pobierana na podstawie § 12 ust. 17 statutu i uchwały Nr 20/2008 z 12.11.2008 r. Przytoczona uchwała i postanowienia statutu stanowią prawo wewnętrzne Spółdzielni, a członkowie są zobowiązani do przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i podjętych uchwał przez organy Spółdzielni. Dodatkowo informuję, że powołany w piśmie art. 1 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma zastosowania w związku z § 12 ust. 17 statutu.

Pan J. Dawidzki – również uważam, że statut stanowi podstawę prawną do podejmowania decyzji dla Zarządu, Rady i Walnego.

Pani G. Kamińska- czy sprawa z panem [REDAKTOWANE] jest już zakończona ?

Pan Prezes M. Marszał – jeszcze nie. Spółdzielnia wraz z kancelarią prawną w dalszym ciągu pracuje nad tym, żeby zakończyć procesy, a to już jest uzależnione od terminów rozpraw sądowych. Aczkolwiek wszystko jest wykonywane zgodnie z terminami i zawartym porozumieniem między stronami.

Ad.9. Rozpatrzenie wniosku premiovego dla Członków Zarządu za m-ce październik oraz listopad 2019 r.

**Uchwała Nr 50/2019  
Rady Nadzorczej z dnia 10.12.2019 r.**

§1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie wyraża zgodę na wypłatę premii za m-ce październik oraz listopad 2019 r. Członkom Zarządu.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



### §3

Uchwałę podjęto przy głosach :

Za	11
Przeciw	0
Wstrzymujących się	0

Przewodniczący R.N. Pan Tadeusz Ciurzak podziękował za przybycie i zakończył obrady