

1. 1/20

PROTOKÓŁ
Z CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZAKOWIE –
OŚ. NORWIDA I CENTRUM Z DNIA 27.06.2017 r.

Obecni na zebraniu wg załączonych list .

Ad.1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Zebrania .

Obrady otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Przyszłość” Zbigniew Wiśniewski witając zarząd , obecnych członków , pracowników SM oraz przedstawicieli prasy lokalnej.

Poprosił o zgłaszanie kandydatów do Prezydium zebrania.

Do składu Prezydium Zebrania zostali zgłoszeni i wybrani :

1. ██████████ - Przewodniczący (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 19, przeciw - 0, wstrzymujących się - 1).
2. Jan Ogrodziński - Z-ca Przewodniczącego (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 21, przeciw - 0, wstrzymujących się - 2).
3. Genowefa Kamińska - Sekretarz (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 21, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0).

Ad.2. Przyjęcie porządku obrad .

Przewodniczący zebrania przedstawił proponowany porządek obrad, który został wywieszony na tablicach ogłoszeń na klatkach budynków znajdujących się w zasobach spółdzielni oraz poddał wniosek o przyjęcie porządku obrad pod głosowanie. Porządek obrad przyjęto jednogłośnie .

Ad.3. Przyjęcie protokołu z ostatniego Walnego Zgromadzenia .

Przewodniczący zebrania poinformował , że zgodnie z informacją zawartą w porządku obrad członkowie mieli możliwość zapoznania się z protokołem z ostatniego Walnego Zgromadzenia .

Uwag do protokołu nie zgłoszono .

Protokół przyjęto przy głosach: za - 20, przeciw - 0, wstrzymujących się - 2).

Ad.4. Wybór komisji : a). mandatowo-skrutacyjnej , b). wnioskowej .

Do komisji mandatowo-skrutacyjnej zgłoszonych zostało trzech członków , gdzie w wyniku głosowania zostali wybrani jednogłośnie i ukonstytuowali się j.n.

1. [REDACTED] - Przewodniczący
2. [REDACTED] - Sekretarz
3. Jan Abramczyk - Członek

Do komisji wnioskowej zgłoszonych zostało trzech członków, gdzie w wyniku głosowania zostali wybrani jednogłośnie i ukonstytuowali się j.n.

1. Bronisław Gołębiewski - Przewodniczący
2. [REDACTED] - Sekretarz
3. [REDACTED] - Członek

Ad.5. Sprawozdanie z badania bilansu za 2016 rok .

[REDACTED]
przedstawiła opinię niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia z badania bilansu za 2016 rok . Poinformowała , że w m-cu maju Komisja Rewizyjna zapoznała się z raportem i opinią biegłego rewidenta . Nieprawidłowości nie stwierdziła . Z przedstawionych sprawozdań wynika , że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra, a zarządzanie majątkiem jest prawidłowe . Nie ma zagrożenia zatorami płatniczymi, wskaźniki płynności są na właściwym poziomie.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 roku jest sporządzony rzetelnie i prawidłowo . Przedstawia jasno wszystkie istotne informacje służące ocenie sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” . Jest zgodny z przepisami prawa i Statutem badanej jednostki .

Sprawozdanie w załączeniu .

Ad.6. Sprawozdanie z działalności Zarządu SM za 2016 rok .

Sprawozdanie z działalności Zarządu przedstawił Prezes Zarządu - Mirosław Marszał.

Poinformował zebranych , że Spółdzielnia w dniu 12.12.2016 r. oddała do użytkowania nowo wybudowany budynek przy ul. Gen. J. Sowińskiego 49A. Znajduje się w nim 48 mieszkań, 47 stanowisk postojowych podziemnych oraz 23 postojowe naziemne. Poinformował również, że w zasobach Spółdzielni wody nierozliczonej na koniec 2015 r. było 4,58 %, natomiast na koniec 2016 r. - 4,22 %. Na tą chwilę Spółdzielnia jest na etapie wymiany kolejnej ilości wodomierzy. Jest ich 5384 szt. Zarząd podobnie jak większość mieszkańców uważa, że wymiana wodomierzy jest niepotrzebna. Niestety przepisy obligują Spółdzielnię do wymiany. Okres legalizacyjny wynosi 5 lat, a koszt takiej wymiany ok. 1 mln zł.

[REDACTED] – czy są umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni sprawozdania oraz protokoły z ostatniego Walnego Zgromadzenia ?

Mirosław Marszał – nie, ze sprawozdaniami oraz protokołami członkowie mogą zapoznać się w siedzibie Spółdzielni w pokoju nr 8. Zarząd twierdzi, że tego typu dokumenty nie powinny widnieć na stronie i być widoczne dla wszystkich. Ustawodawca

na dzień dzisiejszy próbuje zmienić ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i również dostrzegł ten mankament i uważa, że dokumenty na stronie mogą być dostępne dla tych osób, które posiadają login i hasło do niej.

██████████ – w takim razie proszę o zapisanie wniosku dotyczącego umieszczania sprawozdań, wyników przetargów oraz protokołów z ostatniego Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej.

██████████ – proszę komisję wnioskową o zapisanie wniosku.

██████████ – czy Spółdzielnia posiada jakieś zobowiązania kredytowe ?

Mirosław Marszał – nie, oprócz starych kredytów mieszkaniowych, które były zaciągnięte do roku 1992. Te kredyty widnieją na Spółdzielnię, natomiast są spłacane przez osoby zainteresowane kredytami zaciągniętymi na mieszkania. Takich osób jest 32. Zarząd jeśli by chciał zaciągnąć kredyt, to musiałby uzyskać Państwa zgodę, czyli Walnego Zgromadzenia.

██████████ – a kto ustanowił te przepisy dotyczące wymiany wodomierzy co 5 lat ?

Mirosław Marszał – Minister Rozwoju i Finansów.

██████████ – jakie jest największe zadłużenie na lokalu mieszkalnym ?

██████████ – licząc czynsz ok. 50 tys. zł plus odsetki, koszty sądowe, zastępstwo prawne zadłużenie wyniesie ok. 90 tys. zł.

██████████ – nie można czegoś z tym zrobić ?

██████████ – Zarząd cały czas pracuje nad tym, aby w jakiś sposób uzyskać od takich dłużników pieniążki. Nie wszystkie wyroki eksmisyjne są z prawem do lokalu socjalnego, a tych również brakuje. Wyroki bez prawa do lokalu socjalnego można zrealizować eksmitując do lokalu tymczasowego, których nie ma w Wyszkowie, więc tych osób nie ma gdzie eksmitować. Wszystko jest zasądzone, są wyroki eksmisyjne, natomiast dalej nie można nic zrobić.

Mirosław Marszał – przez ostatnie 3-4 lata odbyło się szereg eksmisji osób, które miały zadłużenie ok. 100 tys. zł. W przypadku widocznego długu Spółdzielnia wnosi sprawę do sądu o odzyskanie należności, a następnie do komornika. Po pewnym czasie okazuje się, że komornik nie ma z czego ściągać długu, to wtedy Spółdzielnia występuje do sądu o eksmisję. Sąd po rozpoznaniu sytuacji życiowej dłużnika orzeka, czy przyzna prawo do lokalu socjalnego bądź nie. Po uzyskaniu wyroku z prawem do lokalu socjalnego Spółdzielnia występuje do Gminy o podstawienie takiego lokalu. Pozostaje nam czekać, aż się lokale socjalne pojawią, bo w Polskim prawie nie ma czegoś takiego, jak eksmisja na bruk. Istnieją przepisy, które mówią, że jak Gmina nie podstawia lokalu socjalnego w określonym terminie, to płaci z tego tytułu odszkodowanie. Spółdzielnia oczywiście zrobiła wycenę czynszów i Gmina płaci takie comiesięczne odszkodowanie tytułem niepodstawienia lokali socjalnych.

Ciekawostką jest, że w 2007 r. jak był tani wykup mieszkań za przysłowiową złotówkę, to zadłużenie w Spółdzielni spadło z 14% na 6%. Dużo osób zaczęło spłacać dług. Niestety po przekształceniu w prawa odrębnej własności lokali dług ponownie zaczął rosnąć.

██████████ – ile wynosi kwota odszkodowania ?

██████████ – ok. 10 tyś. zł miesięcznie.

██████████ – obecnie na koniec kwietnia dług wyniósł 9,31%, czyli 1 mln 731 tyś zł, a rok temu wynosił 1 mln 845 tyś zł.

██████████ – a jest taka możliwość, żeby dłużnicy odrabiali jakoś swoje długi pracami zleconymi przez Spółdzielnię ?

Mirosław Marszał – kiedyś była taka sytuacja w Spółdzielni, że przyszła osoba do pracy odpracować dług, lecz popracowała 2 bądź 3 tygodnie i się już więcej nie pokazała. Człowiek jak nie chce pracować, to nikt Go nie zmusi.

██████████ – a czy nie można zamienić osobie, która ma duże mieszkanie i dług na mniejszy lokal, żeby ten czynsz nie był wysoki ?

Mirosław Marszał – zgodnie z przepisami Zarząd nie może bez zgody osoby zadłużonej tego zrobić. W przypadku chęci zamiany dłużnika z osobą chcącą zwiększyć sobie lokal z małego na duży, Spółdzielnia jest skłonna pomóc.

██████████ – a czy nie można jak kiedyś zawieszać listy dłużników na poszczególnych klatkach schodowych ?

Mirosław Marszał – nie można, ponieważ obowiązuje ochrona danych osobowych.

██████████ – czy możemy coś zrobić z lokatorem z budynku 11 Listopada 44, który cały czas przesiaduje w piwnicy i spożywa alkohol ?

Mirosław Marszał – Zarząd doskonale zna tą sprawę, lecz ta osoba przesiaduje w swojej piwnicy i nic nie można poradzić, ponieważ ma do tego prawo.

██████████ – a czy Spółdzielnia nie mogłaby założyć domofonów na klatkach schodowych ?

Mirosław Marszał – mogłaby, tylko problem byłby w ich konserwowaniu. Przy takiej dewastacji nie byłibyśmy w stanie ich naprawić.

Ad.7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM za 2016 rok .

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej przedstawił Zbigniew Wiśniewski. Sprawozdanie w załączeniu .

██████████ – chciałabym wiedzieć jaka jest wysokość diet członków Rady Nadzorczej ?

██████████ – ok. 160 zł członek Rady Nadzorczej, a Pan Przewodniczący ok. 200 zł.

██████████ – a czy Spółdzielnia planuje budowę kolejnego bloku w najbliższym czasie i czy posiada grunty pod budowę ?

Mirosław Marszał – Spółdzielnia posiada grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Mówiąc o budowie kolejnego budynku, to może nie w przyszłym roku, bo

trzeba trochę złapać oddechu po ostatniej inwestycji, natomiast Zarząd na pewno chciałby w przyszłości jeszcze zaprojektować i wykonać budynek zamykający bloki Szkolna 6 i Bankowa 3, 5, 7, 9.

Ad.8. Odczytanie protokołu komisji mandatowo-skrutacyjnej o prawomocności obrad .

Przewodniczący zebrania [REDAKTOR] poprosił komisję mandatowo-skrutacyjną o odczytanie protokołu o prawomocności obrad .
Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej [REDAKTOR] odczytał, że zebranie jest prawomocne, a więc zdolne do podejmowania uchwał .

Ad.9. Przyjęcie sprawozdań z pkt 5,6,7.

Przewodniczący zebrania [REDAKTOR] po odczytaniu projektów uchwał zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwał dot. sprawozdań z w/w punktów porządku obrad.

Komisja mandatowo – skrutacyjna liczyła głosy .

pkt 5. Sprawozdanie z badania bilansu za 2016 rok zostało przyjęte przy głosach :
za – 19, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 1 / I / 2017 (Uchwała w załączeniu).

pkt 6 . Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2016 rok zostało przyjęte przy głosach :
za – 23, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 2 / I / 2017 (Uchwała w załączeniu).

pkt 7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok zostało przyjęte przy głosach :
za – 23, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 3/ I / 2017 (Uchwała w załączeniu).

Ad.10. Podjęcie uchwały w sprawie przeniesienia nadwyżki bilansowej za 2016 rok na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Przewodniczący zebrania odczytał projekt w/w uchwały i poprosił [REDAKTOR]
[REDAKTOR] o wyjaśnienie w sprawie odczytanego projektu uchwały.

Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” w Wyszku podjęło Uchwałę Nr 4/ I / 2017 – przy głosach za - 21, przeciw - 0, wstrzymujących się – 0.
(Uchwała w załączeniu).

Ad.11. Omówienie protokołu polustracyjnego i podjęcie uchwały dotyczącej realizacji wniosków polustracyjnych.

Mirosław Marszał – poinformował, że lustracja odbyła się w dniach od 03.10.2016 roku do 15.11.2016 roku, z przerwami została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku.

Poinformował co było przedmiotem lustracji oraz o wykonaniu wniosków polustracyjnych. Każdy wniosek został szczegółowo omówiony.

Poinformował również, że na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2016 r. zostały zgłoszone do realizacji 3 wnioski:

1. Zwrócić uwagę na oświetlenie osiedlowe, aby lampy nie paliły się w ciągu dnia. Na os. „Polonez” wystąpił problem z czujką zmierzchową, która zapalała się w sposób nieprawidłowy, lecz została już wyregulowana i działa należycie.
2. Zamontować uchwyty do flag na budynkach Spółdzielczych. Wniosek ten został zrealizowany, gdyż zostało zamontowane 50 szt. uchwytów do flag na szczytach bloków Spółdzielczych przy głównych ulicach miasta.
3. Rozpatrzyć propozycję zamykania placu zabaw przy ul. Pułtuskiej 29. Zarząd wystąpił do 4-ech firm ochroniarskich z zapytaniem ofertowym o cenę za usługę dotyczącą zamykania i otwierania 6-ciu placów zabaw na klucz. Na zapytanie odpowiedziały 3-y firmy wraz z propozycją cenową:
 - firma ██████████ za kwotę 1328,40 zł brutto miesięcznie,
 - firma ██████████ za kwotę 1845 zł brutto miesięcznie,
 - firma ██████████ za kwotę 2214 zł brutto miesięcznie.

Zarząd decyzji nie podjął, aby podpisać z którąś z tych firmy umowę. Na dzień dzisiejszy do Spółdzielni nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące zakłócania spokoju na placach zabaw, choć zaczęły dochodzić sygnały, że za blokiem Pułtуска 29 zaczyna się robić głośno, a jest to spowodowane rozpoczętym okresem wakacyjnym.

Przewodniczący zebrania ██████████ po odczytaniu projektu uchwały dotyczącej realizacji wniosków polustracyjnych zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwały.

Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” w Wyszkanie podjęło Uchwałę Nr 5/ I / 2017 – przy głosach za - 22, przeciw - 0, wstrzymujących się – 0. (Uchwała w załączeniu).

Ad.12. Absolutorium dla Zarządu .

Przewodniczący Zebrania odczytał projekty uchwał dla każdego członka Zarządu oddzielnie i zarządził głosowanie jawne nad udzieleniem absolutorium.

1 . Prezes Zarządu mgr inż. Mirosław Marszał
Uchwałę podjęto przy głosach : za - 23 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0
Uchwała Nr 6 / I / 2017 (Uchwała w załączeniu).

2 . Z-ca Prezesa Zarządu Jerzy Prusakowski
Uchwałę podjęto przy głosach : za –23 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0
Uchwała Nr 7 / I /2017 (Uchwała w załączeniu).

3 . Członek Zarządu Barbara Roicka

Uchwałę podjęto przy głosach : za – 22 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 1

Uchwała Nr 8 / I / 2017 (Uchwała w załączeniu).

Prezes Zarządu Mirosław Marszał w imieniu wszystkich Członków Zarządu podziękował za udzielenie absolutorium.

Ad.13. Sprawy różne.

██████████ – czy budynki w zasobach Spółdzielczych są ubezpieczone ?

██████████ – oczywiście.

██████████ – a czy droga przy szczycie budynku 11 Listopada 2 od strony ██████████ będzie w przyszłości remontowana ?

Mirosław Marszał – tej drogi nie zrobiliśmy. W momencie ogłoszenia przez Gminę przetargu na sprzedaż działki na której jest obecnie przedszkole, Spółdzielnia zgłosiła sprzeciw, żeby w tym miejscu nic innego nie powstało oprócz nowego przedszkola. Następnie okazało się, że ma powstać budynek mieszkalny wielorodzinny, a przedszkole zostanie przeniesione na ulicę Meliorantów i idealnie by było dla mieszkańców tego nowo powstałego bloku, aby Spółdzielnia wykonała nowy wjazd od ul. 11 Listopada dla tego budynku. Podczas opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kwartału, który obejmuje m.in. planowany budynek nikt z mieszkańców okolicznych bloków nie złożył uwag do tego planu, oprócz S.M. oczywiście z których część została zaakceptowana. Jedną z nich jest zachowanie odpowiedniej odległości między blokiem Gen. J. Sowińskiego 40 a budynkiem co powstanie, gdyż miała ona być bardzo mała.

██████████ – przetargi były ogłaszane na stronie internetowej, natomiast zabrakło mi ich wyników.

Mirosław Marszał – wszystkie wyniki przetargów z tego roku były wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

██████████ – czy będzie wykonywany remont balkonów bloku przy ul. St. Okrzei 57 ?

Jerzy Prusakowski – w najbliższym czasie nie. Aktualnie Zarząd zaplanował remont balkonów na oś. „Polonez”.

██████████ – tak pytam, bo chcę sobie pomalować balkon, a jak będzie remontowana elewacja, to moja praca pójdzie na marne. Chciałabym również zapytać, czy jest taka możliwość, aby odnowić zabawki na placu zabaw znajdującym się za budynkiem przy ul. Pułtуска 23, gdyż są one w złym stanie technicznym.

Mirosław Marszał – Zarząd przyjrzy się tym urządzeniom i postara się część wymienić.

██████████ – a czy można postawić stojaki na rowery przed budynkiem Okrzei 57 ?

Mirosław Marszał – oczywiście, proszę zgłosić telefonicznie tą sprawę z podaniem dokładnego miejsca stojaków i pracownicy Spółdzielni to zrobią.

██████████ – czy można uniknąć sytuacji, że po spisie stanów zużycia wody na lokalu będzie dopłata do licznika głównego ?

Mirosław Marszał – zostało wspomniane na początku o spadku wody nierozliczonej i sądzę, że ciężko będzie ten próg przekroczyć. Zarząd oczywiście chciałby, aby ten wskaźnik wynosił 0 i będzie do tego dążył. W Spółdzielni zaczęto od ubiegłego roku zakładać nowe wodomierze, w tym roku również będzie to robione. One pozwolą utrzymać wskaźnik wody nierozliczonej z lat poprzednich, a może i go zmniejszyć. Wszystko okaże się po kolejnych odczytach. Chciałbym również powiedzieć, że ostatnio została złapana osoba z os. „Centrum” na kradzieży wody, a następnie zapłaciła karę ok. 3 tys. zł. Budynki w których jest dużo brakującej wody są sprawdzane przez pracowników Spółdzielni, lecz kradzieży do tej pory w nich nie stwierdzono.

██████████ – a czy nie można postawić koszy na śmieci przy klatkach, aby wrzucać odpady komunalne bądź psie kupy ?

Mirosław Marszał – kilka lat temu znajdowały się takie kosze na śmieci w zasobach Spółdzielni, lecz zostały zdemontowane. Powodem było zostawianie przez mieszkańców torebek ze śmieciami przy takich koszach, gdzie zostawały one następnie rozrywane przez psy i robił się duży bałagan. Należy pamiętać, że nie jest tam czysto, gdzie wszyscy sprzątają, tylko tam, gdzie nikt nie śmieci. Mówiąc o psich kupach to jest uchwała podjęta przez Radę Miejską dotycząca porządku i Straż Miejska powinna to egzekwować, gdyż Spółdzielnia nie ma regresu.

Ad.14. Przyjęcie protokołu komisji wnioskowej .

Przewodniczący ██████████ poprosił Komisję wnioskową o odczytanie protokołu.

Przewodniczący komisji Bronisław Gołębiowski odczytał protokół .

Do komisji wnioskowej wpłynął 1 wniosek podczas zebrania, który został poddany pod głosowanie :

Wniosek : Najważniejsze sprawy z działalności Spółdzielni m.in. sprawozdania, wyniki przetargów oraz protokoły z ostatniego Walnego Zgromadzenia umieszczać na stronie internetowej Spółdzielni.

za przyjęciem wniosku – 5 , przeciw – 9 , wstrzymujących się – 0.

Ad.15. Zamknięcie obrad .

Przewodniczący I części Walnego Zgromadzenia ██████████ podziękował za przybycie i zamknął obrady .

Sekretarz



Przewodniczący

