

PROTOKÓŁ
Z CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZAKOWIE –
OŚ. POLONEZ Z DNIA 29.06.2017 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 . Andrzej Serzysko - Przewodniczący (kandydatura przyjęta jednogłośnie).
- 2 . Mirosław Michalski - Z-ca Przewodniczącego (kandydatura przyjęta jednogłośnie).
3. ██████████ - Sekretarz (kandydatura przyjęta jednogłośnie).

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 jednogłośnie.

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

Przewodniczący zebrania wystąpił z wnioskiem o połączenie komisji mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej z powodu małej liczby członków na zebraniu.

Wniosek został poddany pod głosowanie i przyjęty jednogłośnie.

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

1. Tadeusz Ciurzak - Przewodniczący
2. [REDAKTOWANE] - Sekretarz
3. [REDAKTOWANE] - Członek

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

[REDAKTOWANE]
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. Producent wodomierzy, które Spółdzielnia kupiła informuje, że ilość wody nierozliczonej powinna się zmniejszyć. Zarząd byłby z tego tytułu zadowolony jeśli się tak stało, lecz przyjmuje tą wiadomość z dużą rezerwą. 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 dwa razy, lecz niestety kradzieży do tej pory na nich nie stwierdzono.

Andrzej Serzysko – osobiście uważam, że nie powinno się wymieniać wodomierzy co 5 lat, gdyż one po takim okresie użytkowania nie są jeszcze zużyte.

Mirosław Marszał – przepis w Polsce mówi wyraźnie, że wodomierz musi być wymieniany co 5 lat.

██████████ – a czy można zrobić certyfikację wodomierzy, które zostały zdjęte ?

Mirosław Marszał – można, ale jeśli mamy założone nowe wodomierze to ten współczynnik wody brakującej wyniesie ok. 4,22 %, a w przypadku założenia starych wyniesie dużo więcej. Zdjęte wodomierze zostają przez Spółdzielnię przechowywane w magazynie w razie jakichkolwiek reklamacji przez lokatora dotyczących błędnego odczytu podczas wymiany wodomierzy w lokalu na nowe.

██████████ – dużo jest firm na rynku produkujących takie wodomierze ?

Mirosław Marszał – firm na rynku jest kilkanaście. Spółdzielnia w wyniku przetargu kupiła wodomierze firmy ██████████. Spółdzielnia powinna sama decydować o terminie wymiany wodomierzy, gdyż z tego tytułu są duże koszty, ok. 50% rocznego funduszu remontowego za ok. 10 tyś. szt. wodomierzy.

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

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

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

Przewodniczący zebrania Andrzej Serzysko poprosił komisję mandatowo-skrutacyjną o odczytanie protokołu o prawomocności obrad .

Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Tadeusz Ciurzak odczytał, że zebranie jest prawomocne, a więc zdolne do podejmowania uchwał .

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

Przewodniczący zebrania Andrzej Serzysko 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 – 10, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

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

pkt 6 . Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2016 rok zostało przyjęte przy głosach :

za – 10, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

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

pkt 7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok zostało przyjęte przy głosach : za – 10, przeciw – 0 , wstrzymujących się - 0.

Podjęto Uchwałę Nr 3/ II / 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 ██████████ o wyjaśnienie w sprawie odczytanego projektu uchwały.

– a ta nadwyżka bilansowa wzięta się tylko z wynajmu lokali ?
– nie, również z odsetek od lokat bankowych, odsetek od zaległości w czynszach oraz z kosztów sądowych od dłużników, jeśli zostaną odzyskane. Dzięki temu opłata z tytułu eksploatacji jest niższa niż w innych Spółdzielniach, bo z tej nadwyżki można częściowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości pokryć.

– ale na co pokryć ?

– teraz Pani płaci za eksploatację 2,40 zł/m², a jak by nie było nadwyżki, to o ok. 0,30 zł/m² trzeba by było podnieść stawkę.

– a może tą nadwyżkę przeznaczyć na generalny remont klatek np. schodów, a nie tylko samo malowanie. Klatkę pomalujemy, a na dachu po załatwieniu dziury powstaje następna i dalej występuje przeciek wody ?

Mirosław Marszał – to nie jest tak, po ostatnich 2-óch ulewach pracownicy zrobili obchód po budynkach i stwierdzili 7 bądź 8 przecieków wody, które zostały od razu usunięte. To nie jest źle po tak gwałtownych ulewach. Oczywiście nie licząc podtopień w piwnicach, bo na nie wpływu nie mamy. Mówiąc o remoncie klatek, to zostały wymienione okna we wszystkich klatkach bloków Spółdzielni. Klatki malowane są co okres 10-ciu lat, oprócz malowania jest także gipsowanie i zakładanie narożników. Odnosząc się do schodów, to trzeba mieć świadomość, że jest to wielka inwestycja, która dużo by kosztowała.

– a na którymś budynku przy ul. Pułtuskiej jest położona nowa terakota na klatce.

Jerzy Prusakowski – zgadza się, gdyż była taka konieczność, bo podłoga we wiatrołapie była mocno wytarta. Trzeba było to poprawić, żeby ktoś nie zrobił sobie szkody. Są przypadki, gdzie można materiał budowlany nałożyć, bądź przykleić płytkę, lecz nie zawsze jest to możliwe i nie zostanie uzyskany oczekiwany efekt. Wymiana tych płyt w wiatrołapie to bardzo ciężka i kosztowna robota.

Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” w Wyszkowie podjęło Uchwałę Nr 4/ II / 2017 – przy głosach za - 9, przeciw - 0, wstrzymujących się – 1. (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 [REDAKTOWANE] za kwotę 1328,40 zł brutto miesięcznie,
- firma [REDAKTOWANE] za kwotę 1845 zł brutto miesięcznie,
- firma [REDAKTOWANE] 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 Pułtuska 29 zaczyna się robić głośno, a jest to spowodowane rozpoczętym okresem wakacyjnym.

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

Walne Zgromadzenie Członków SM „Przyszłość” w Wyszkowie podjęło Uchwałę Nr 5/ II / 2017 – przy głosach za - 10, 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 - 10 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0
Uchwała Nr 6 / II / 2017 (Uchwała w załączeniu).
- 2 . Z-ca Prezesa Zarządu Jerzy Prusakowski
Uchwałę podjęto przy głosach : za –10 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0
Uchwała Nr 7 / II /2017 (Uchwała w załączeniu).
- 3 . Członek Zarządu Barbara Roicka
Uchwałę podjęto przy głosach : za – 10 , przeciw – 0 , wstrzymujących się – 0
Uchwała Nr 8 / II / 2017 (Uchwała w załączeniu).

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

Ad.13. Sprawy różne.

██████████ – przy szczycie bloku Pułtуска 141 znajduje się skrzynka gazowa, a obok rura do niej podłączona na której siada młodzież w ciągu dnia i spożywa alkohol, nie można jakoś zaradzić tej libacji w tym miejscu ?

Jerzy Prusakowski – odnośnie tego bloku chciałbym przekazać informację, że ██████████ postanowił wykonać remont przyłączy gazowych wraz z wymianą skrzynek gazowych na oś. „Polonez”. W planie remontów na 2017 r. ujęto wykonanie docieplenia szczytu budynku Pułtуска 141. Wykonawca już w maju chciał wejść na robotę, tylko Zarząd podjął decyzję, że najpierw powinno się zmienić skrzynkę, a dopiero później robić docieplenie. Ze względu na to, że ██████████ ma rozbudowane swoje instytucje, przedłuża się wykonanie remontu przyłącza do tego budynku. Występowały także problemy z komunikacją, gdyż jedna pani zachorowała i przez 3 tygodnie nie można było się z nią skontaktować ani z innymi osobami. W związku z tym troszkę się to opóźniło, lecz mam nadzieję, że dojdzie do skutku wymiana przyłącza gazowego i skrzynki gazowej w tym budynku i już nikt nie będzie siadać. W razie zakłócania spokoju w tym miejscu proszę dzwonić do służb porządkowych. W przypadku mocnego opóźniania prac ze strony ██████████ prawdopodobnie zostanie postawione rusztowanie i zrobiona górna część docieplenia, a dolna dopiero jak ██████████ wykona przyłączy i skrzynkę.

Andrzej Serzysko – czy nie można podnieść czynszu i zatrudnić firmy sprzątającej klatki, gdyż jeden lokator sprząta, a drugi nie i okropnie te klatki wyglądają.

██████████ – to jest przecież sprawa indywidualna mieszkańców klatki i oni powinni się ze sobą dogadać co do sprzątnia.

Andrzej Serzysko – zgadza się, tylko z tym dogadywaniem to może być problem, gdyż jeden lokator wyraża chęć, a drugi nie.

Mirosław Marszał – kilka lat temu temat ten był poruszany na Walnym Zgromadzeniu Członków. Zarząd przygotował kalkulację kosztów sprzątnia, gdyż rzeczywiste byłyby znane dopiero po przetargu. Kwota została podzielona przez m² i wyszła przykładowa cena. Wniosek nie przeszedł. W celu uruchomienia sprzątnia klatek przez firmę, potrzeba jest wola Walnego Zgromadzenia Członków. W przypadku jego podjęcia Rada powiększa czynsz, Zarząd ogłasza przetarg, podpisuje umowę i nadzoruje firmę sprzątającą.

Andrzej Serzysko – jedna z mieszkanki się do mnie zgłosiła i powiedziała, że sąsiadka nie chce jej udostępnić klucza od pralni.

Mirosław Michalski – miałem taki przypadek, że jedna pani z mojego bloku zwróciła się do mnie o pomoc o otrzymanie kluczy do tzw. wózkowni do korzystania dla wszystkich mieszkańców klatki. W porozumieniu z Zarządem udało się takie pomieszczenie odzyskać i teraz ta pani trzyma klucz i udostępnia pozostałym mieszkańcom.

██████████ – a czy nie można przyciąć żywopłotu przy moim bloku, ponieważ za nim chowają się osoby spożywające alkohol, a następnie śmiecą butelkami trawnik.

Mirosław Marszał – pralnie, suszarnie czy wózkownie są udostępniane na wniosek mieszkańców. Jak się mieszkańcy dogadują i udostępniają sobie klucz to wszystko jest ok. W przeciwnym razie Zarząd wchodzi do akcji. Informuje tą osobę o oddaniu klucza i jeśli nie ma odzewu, to pracownicy Spółdzielni wchodzi do takiego pomieszczenia, sprzątają, a następnie wszyscy lokatorzy klatki otrzymują nowe klucze. Odnośnie żywopłotu, to jeśli będzie wniosek większości mieszkańców z podpisami, to Zarząd oczywiście przytnie żywopłot.

██████████ – jak się zdenerwuję to sama od razu wytnę ten żywopłot bez zbierania podpisów mieszkańców.

Mirosław Marszał – nie wolno takich rzeczy samemu robić, bo żywopłoty podlegają ochronie i Gmina może nałożyć karę z tego tytułu. Trzeba mieć na to zgodę.

Andrzej Serzysko – komu się zgłasza mycie kontenerów na odpady komunalne ? Tak pytam, ponieważ są one bardzo brudne.

Mirosław Marszał – taką sprawę zgłasza się do Gminy Wyszków. Oczywiście można przekazać tą informację do Spółdzielni, a następnie zostanie ona przekazana do Gminy. Zarząd uważa, że te kontenery są myte, ale niezbyt często.

██████████ – a czy ktoś sprawdza tą firmę, która kosi trawę na gruntach spółdzielni. Pytam, bo sądzę, że źle wykonuje swoją pracę.

Mirosław Marszał – oczywiście. Ta praca jak i inne są odbierane protokolarnie przez komisje. W razie jakichkolwiek uchybień nie zostałyby odebrane.

██████████ – czy można w przyszłości wykonać remont posadzek w piwnicach, gdyż są one w złym stanie technicznym, a przykładem jest mój blok.

Mirosław Marszał – ta robota byłaby bardzo kosztowna, gdyż trzeba by było to zrobić we wszystkich budynkach Spółdzielni. Jednakże Zarząd przyjrzy się tej posadzce.

██████████ – chcę powiedzieć również, że jest zdecydowanie za mało stojaków na rowery obok mojego bloku.

Mirosław Marszał – stojaki do montażu są gotowe na magazynie . Proszę zgłosić w którym miejscu, to postawimy. Nie ma żadnego problemu.

██████████ – jak jest rozliczana energia w piwnicach ?

██████████ – wpisana jest w koszty eksploatacji tej nieruchomości.

Ad.14. Przyjęcie protokołu komisji wnioskowej .

Przewodniczący Andrzej Serzysko poprosił Komisję wnioskową o odczytanie protokołu.

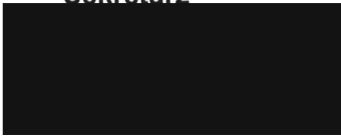
Przewodniczący komisji Tadeusz Ciurzak odczytał protokół .

Do komisji wnioskowej nie wpłynęły żadne wnioski podczas zebrania. Protokół poprzez głosowanie został przyjęty jednogłośnie.

Ad.15. Zamknięcie obrad .

Przewodniczący II części Walnego Zgromadzenia Andrzej Serzysko podziękował za przybycie i zamknął obrady .

Sekretarz



Przewodniczący

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Serzysko', written over the printed name of the Chairman.