

Piastów, dnia 28.09.2021r.

PROTOKÓŁ
Z WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie
z dnia 23.09.2021r.

I. OBECNI

Lista obecności stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

II. PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1. Otwarcie obrad.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
6. Przyjęcie protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 17.09.2020r.
7. Przedstawienie sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.
8. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.
9. Dyskusja do punktów 7 i 8.
 - 9.1 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej,
 - 9.2 Podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu,
 - 9.3 Podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania finansowego,
 - 9.4 Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu,
 - 9.5 Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu.
10. Omówienie spraw związanych z podziałem pożytków oraz sposobu wykorzystania nadwyżki przychodów nad kosztami, dyskusja i podjęcie uchwały.
11. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2021.
12. Wybór nowej Komisji Rewizyjnej i podjęcie uchwały.
13. Omówienie Planu Gospodarczego Spółdzielni i podjęcie uchwały o jego przyjęciu.
14. Sprawy różne i wolne wnioski
15. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
16. Zamknięcie obrad.

III. PRZEBIEG WALNEGO ZGROMADZENIA:

Ad.1.

Walne Zgromadzenie otworzyła Pani Wiesława Kowalska Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej. Stwierdziła, że zostało ono zwołane przez Zarząd na podstawie art. 8³ ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz w sposób określony w §73 ust. 1 Statutu. O miejscu i terminie Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni przed 03.09.2021r. pismem z dnia 15.07.2021r. zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz §74 ust. 1 i 2 Statutu. Ogłoszenia w gablotach zostały wywieszane w dniu 02.09.2021r. Dokumentacja w formie elektronicznej

została zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 08.09.2021r., natomiast w wersji papierowej została wyłożona w siedzibie Spółdzielni w dniu 09.09.2021r. Krajowa Rada Spółdzielcza została powiadomiona pismem SMB/338/2021 z dnia 23.08.2021r. co spełnia wymagania art. 40 §1 ustawy z dnia 16.09.1985r. Prawo spółdzielcze oraz §74 ust. 4 Statutu. Nie zgłoszono żadnych żądań ani wniosków dotyczących porządku obrad oraz projektów uchwał.

Pani Przewodnicząca nadmieniła, że zgodnie z art. 8³ ust. 8 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Zebranie jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał, niezależnie od ilości obecnych na Zebraniu członków. Do chwili rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia wydano 17 mandatów.

Ad. 2.

Pani Przewodnicząca poinformowała że nie zgłoszono żadnych pełnomocnictw na dzisiejsze zebranie.

Ad. 3.

Pani Wiesława Kowalska zarządziła wybory na przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Zgłoszono 1 kandydatkę na Przewodniczącą Zebrania: Panią Wiesławę Kowalską. Pani W. Kowalska wyraziła zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 16 osób, „przeciw”: 0. Pani Wiesława Kowalska została wybrana na Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia.

Następnie zgłoszono kandydatkę na Sekretarza: Panią Annę Jedynek-Bogucką, Pani A. Jedynek-Bogucka wyraziła zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 16 osób, „przeciw”: 0. Pani Anna Jedynek - Bogucka została wybrana na Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

W chwili głosowania na sali obecnych było 17 członków Spółdzielni. P. Wiesława Kowalska i P. Anna Jedynek – Bogucka nie brały udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście.

Ad. 4.

Po zajęciu miejsc przy stoliku prezydium Walnego Zgromadzenia, Pani Wiesława Kowalska poinformowała, że na sali znajduje się kilka egzemplarzy materiałów zawierających dokumenty omawiane podczas dzisiejszych obrad. Przypomniała, że dokumenty te były wyłożone do wglądu Członków w siedzibie Spółdzielni i zamieszczone na stronie internetowej od dnia 09.09.2021r. Pani Przewodnicząca odczytała porządek obrad. Następnie poinformowała, że Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw. Uchwały mogą być podejmowane wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.

Pani Wiesława Kowalska spytała czy są jakieś propozycje w sprawie zmian w porządku obrad. P. A. Paciorek poinformował, że w omawianym porządku obrad jest błąd numeracji. W punkcie 9 źle podano punkty i zamiast 7 i 8 podano 8 i 9 oraz podpunkty zamiast 9 oznaczono 10. Poprawka nie ma wpływu na sprawy merytoryczne, nie dopisuje się i nie usuwa żadnego z omawianych punktów.

Pani Przewodnicząca spytała czy są jeszcze jakieś inne uwagi. W związku z brakiem uwag zarządziła głosowanie nad przyjęciem porządku zebrania jak w punkcie II niniejszego protokołu (tj. z poprawką dotyczącą numeracji). Głosów „za” było 18, „przeciw” – 0 (na sali było obecnych 18 Członków). Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 5.

Pani Przewodnicząca zaproponowała omówienie kolejnego punktu tj. wyborów do Komisji: Skrutacyjnej. Następnie wyjaśniła, że Komisja Skrutacyjna, w liczbie min. 2 osób, ma za zadanie:

- 1) zbadanie ważności mandatów Członków Spółdzielni,
- 2) sprawdzenie kompletności danych zawartych w listach obecności i ich zgodność z nazwiskami członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
- 3) obliczanie wyników głosowań jawnych i podawanie ich Przewodniczącemu Zebrania, przy głosowaniu jawnym na bieżąco, a przy głosowaniu tajnym – w formie protokołu.

Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego.

Z czynności Komisji sporządza się protokół, który podpisują minimum 2 osoby, w tym przewodniczący.

Do Komisji Skrutacyjnej zostały zgłoszone kandydatury Pani Wioletty Kowalskiej i Pana Marka Kacprzyka. Oboje Państwo wyrazili zgodę na kandydowanie. P. Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowania jawne nad przyjęciem poszczególnych kandydatur do Komisji. W głosowaniu na P. Wiolettę Kowalską „za” – opowiedziało się 17 osób, „przeciw” – 0. W głosowaniu na P. Marka Kacprzyka: „za” – opowiedziało się 17 osób, „przeciw” – 0. Oboje kandydaci nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście. W chwili głosowania na Sali znajdowało się 18 Członków Spółdzielni.

Podczas Walnego Zgromadzenia działała Komisja Skrutacyjna w następującym składzie:

P. Wioletta Kowalska – przewodnicząca i P. Marek Kacprzyk.

Po ukonstytuowaniu się Komisji Skrutacyjnej, Pani Wioletta Kowalska poinformowała, że na dzień zwołania Walnego Zgromadzenia, uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest 238 członków Spółdzielni. Aktualnie wydano 19 mandatów.

Ad. 6.

Pani Przewodnicząca zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad tj. przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia w dniu 17.09.2020r. Pan Andrzej Paciorek – Prezes Zarządu pokrótce omówił treść protokołu z poprzedniego zebrania. Pani Wiesława Kowalska zapytała czy ktoś ma jakieś uwagi do treści protokołu.

W związku z brakiem zgłoszeń P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad jego przyjęciem. „Za” – opowiedziało się 19 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 19 Członków. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad.7.

O przedstawienie Sprawozdania Komisji Rewizyjnej została poproszona P. Wiesława Kowalska, która pełni funkcję Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej. P. Wiesława Kowalska odczytała treść sprawozdania Komisji Rewizyjnej za rok 2020.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie:

Wiesława Kowalska	–	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Anna Jedynak-Bogucka	–	Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
Łukasz Mazurek	–	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
Wioletta Kowalska	–	Członek Komisji Rewizyjnej
Marek Kacprzyk	–	Członek Komisji Rewizyjnej

Zgodnie z zapisem w §79 ust. 1 Statutu, kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 3 lata i obecna VI kadencja powinna zakończyć się w dniu 10.06.2021r. Ze względu na ogłoszony stan epidemii COVID-19, przy braku możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia kadencja może zostać przedłużona do 60 – ciu dni po jej zakończeniu.

W roku 2020 odbyło się łącznie 3 protokołowane posiedzenia, podczas których omawiano sprawy dotyczące działalności Spółdzielni leżące w kompetencjach Komisji

Rewizyjnej. Ze względu na okres pandemii COVID – 19 jedne z obrad odbyły się w formie korespondencyjnej.

Na wszystkich posiedzeniach prezentowane były sprawozdania Zarządu z bieżącej działalności Spółdzielni. Omówiono szereg spraw dotyczących istotnych problemów związanych z tą działalnością. Omawiano wnioski składane przez mieszkańców, dotyczące spraw organizacyjnych. Podczas kolejnych posiedzeń zostały przyjęte sprawozdania z realizacji planu pracy Zarządu, planu remontów. Przyjęto również plan pracy zarządu oraz plan remontów na rok 2020. Plan pracy został zrealizowany w całości. Szczegółowe rozliczenie planu remontów zawiera sprawozdanie Zarządu za rok 2020. W roku 2020 został również w całości zrealizowany Plan gospodarczy zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 17.09.2020r.

W roku 2019 Spółdzielnia poddana została lustracji przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, podczas której nie stwierdzono nieprawidłowości. w podsumowaniu stwierdzono, że sytuacja ekonomiczno-gospodarcza Spółdzielni jest stabilna i nie zachodzi obawa o zaprzestanie działalności. W spółdzielni w badanym okresie przestrzegano przepisów prawa i postanowień statutu. Organy samorządowe spółdzielni działały w interesie Członków i zabezpieczały prawidłową działalność Spółdzielni.

Na zakończenie listu polustracyjnego Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, mając na uwadze dalsze doskonalenie pracy Spółdzielni i jej poszczególnych służb przedłożył następujące wnioski:

1. Uzupełnić postanowienia Regulaminu gospodarki zasobami lokalowymi o zasady ustalania kosztów podgrzania wody.
2. Rozważyć możliwość podniesienia stawki odpisu na wymianę wodomierzy i ciepłomierzy do poziomu zapewniającego pokrycie rzeczywistych kosztów tej wymiany.

Zgodnie z art. 93 §4 Prawa Spółdzielczego wyniki przeprowadzonej lustracji, Komisja Rewizyjna przedstawiła na Walnym Zgromadzeniu w dniu 06.06.2019r. Przedłożone przez Związek Rewizyjny wnioski zostały przez Walne Zgromadzenie przyjęte do realizacji.

Zmiany w Regulaminie, zgodnie z zaleceniami zawartymi we wniosku nr 1, wprowadzono uchwałą Komisji Rewizyjnej nr 2/2019 z dnia 05 września 2019r., natomiast zmianę stawek na pokrycie kosztów wymiany lub legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy, zgodnie z wnioskiem nr 2, wprowadzono uchwałą komisji Rewizyjnej nr 3/2019 z dnia 05 września 2019r., z datą obowiązywania od dnia 01.01.2020r.

Oba wnioski zostały zrealizowane, o czym Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych został powiadomiony pismem SMB/441/2019 z dnia 18.11.2019r.

Z dniem 01.01.2020r. oprócz zalecanej przez lustratora zmiany wysokości odpisów na wymianę i legalizację wodomierzy oraz ciepłomierzy zostały wprowadzone nowe stawki opłat eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego. Stawki eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego nie były zmieniane od 2014 roku, natomiast wartość odpisu na wymianę i legalizację wodomierzy oraz ciepłomierzy od roku 2012.

Od dnia 01.07.2020r. obowiązują nowe zasady naliczania opłat za wywóz nieczystości stałych, które zależne są od ilości zużytej wody w lokalach. Zarząd Spółdzielni interweniował w Urzędzie Miasta w sprawie odstąpienia od takiej metody, a przede wszystkim o ustalenie tego samego okresu rozliczeniowego dla pobieranych zaliczek i obciążeń za wywóz śmieci.

W dniu 16.02.2021r. otrzymaliśmy rozliczenie wpłat za II półrocze 2020r. Na podstawie tych informacji zostanie wprowadzone rozliczenie kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi podobnie jak za zużycie wody. W przypadku mniejszego zużycia niż deklarowane będą zwracane nadpłaty, a w przypadku większego zużycia wystąpią niedopłaty, które mieszkańcy zobowiązani są uregulować.

Wspólnie z Zarządem dokonano analizy złożonych wniosków podczas Walnych Zgromadzeń. Wszystkie wnioski zostały zrealizowane.

W zakresie zmian w poszczególnych regulacjach organizacyjnych Komisja Rewizyjna dokonała weryfikacji proponowanych przez Zarząd zmian w statucie, strukturze organizacyjnej oraz Regulaminie Komisji Rewizyjnej, które były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 17.09.2020r.

Za rok 2020 Spółdzielnia nasza w zakresie gospodarki zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1 891,64 zł., natomiast na pozostałej działalności gospodarczej nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2 505,55 zł., Komisja Rewizyjna zgodnie z wnioskiem Zarządu proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami wypracowaną na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 1 891,64 zł., przeznaczyć na pokrycie tej gospodarki w roku 2021, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 2 505,55 zł. pokryć z funduszu zasobowego.

Komisja Rewizyjna po dokonaniu oceny pracy Zarządu w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. i w oparciu o wyniki finansowe, a także realizację nałożonych zadań wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu w osobach: Andrzej Paciorek i Honorata Cieszańska.

Ad. 8.

Sprawozdanie Zarządu zaprezentował P. Andrzej Paciorek. P. Prezes wyjaśnił pokrótce jak przebiegała praca Zarządu w roku 2020 roku. Poinformował, że w roku 2020 Zarząd odbył 21 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 8 uchwał. Odbyło się także kilkadziesiąt spotkań roboczych, z których nie sporządzono protokołów. Ważniejsze ustalenia z tych spotkań zgłaszano do protokołów na posiedzeniach Zarządu. Podjęte uchwały dotyczyły spraw organizacyjnych, spraw członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki do protokołów lub inne dokumenty. W roku 2020 do Spółdzielni uchwałami Zarządu przyjęto trzech nowych członków. Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywca staje się członkiem spółdzielni na mocy ustawy, podobnie w przypadku zbycia prawa do lokalu na mocy ustawy ustaje jego członkostwo w Spółdzielni. W roku 2020 do rejestru wpisano 6 członków i w 4-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. W roku 2020 odnotowano 4 zgony. Wg stanu na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia liczyła 242 członków. Aktualnie jest nas 238.

Zarząd opracował łącznie 17 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2020 podpisano 8 umów obejmujących: usługi informatyczne, wymianę wodomierzy, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne.

P. Andrzej Paciorek wymienił wykonane prace remontowe w poszczególnych budynkach oraz na terenach wspólnych, a także naprawy w kotłowniach oraz przeglądy techniczne.

W roku 2020 nie dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności żadnego z lokali. Wszystkie potwierdzone wnioski o przekształcenie zrealizowane były na bieżąco.

W związku z planowaną inwestycją drogową dotyczącą remontu ulicy Żbikowskiej, Zarząd monitorował przebieg prowadzonego przez Starostwo powiatowe postępowania.

W roku 2020 nie prowadzone było żadne postępowanie sądowe, w którym stroną byłaby Spółdzielnia. W jednym przypadku prowadzone było postępowania egzekucyjne rozpoczęte w latach poprzednich.

Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. W roku 2020 nie wprowadzono zmian w wysokości opłat zależnych od Spółdzielni. Zostały zmienione

zasady naliczania i stawki opłat za wywóz odpadów komunalnych wprowadzone uchwałą Rady Miasta Piastowa.

Dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym, udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2020r. zadłużenia wynosiły 47 513,77 co stanowi ok. 3,50% ogólnej kwoty naliczeń. Na koniec roku 2019 wskaźnik ten wynosił 4,30%. Wartość ta nie obejmuje kwot zasądzonych i objętych komorniczym postępowaniem egzekucyjnym.

Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 23.06.2020r. został zrealizowany w całości. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2020 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 17.09.2020r. został zrealizowany. W roku 2020 dokonano 4-ch transakcji zbycia prawa do lokalu. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i ksiązkach obiektu budowlanego. Zarząd przeprowadził analizę ryzyka i zagrożeń, które mogą wywierać wpływ na prowadzoną działalność – nie zostały zidentyfikowane ryzyka i zagrożenia, co do których należy podjąć jakiegokolwiek działania.

Podczas ostatnich Walnych Zgromadzeń, które odbyły się po 09.06.2011r. nie zgłoszono żadnych wniosków. Wnioski zgłoszone wcześniej zostały zrealizowane lub udzielono wyjaśnień osobom składającym wnioski w przypadku nie przyjęcia ich do realizacji.

Sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową do bilansu stanowią integralną część niniejszego sprawozdania. Wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1 891,64 zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 2 505,55 zł.

P. Dorota Głaz Główna Księgowa przytoczyła wartości z bilansu za rok 2020:

1. Bilans wg stanu na dzień 31.12.2020r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą złotych: – 13 872 402,14 zł.
2. Wartość majątku trwałego – 13 290 317,14zł.,
w tym:
 - o wartość budynków i lokali – 13 008 734,25 zł.
 - o grunty – 270 531,03zł.
 - o urządzenia i maszyny – 11 051,86zł.
3. Wartość funduszu udziałowego – 39 731,35zł.
4. Wartość funduszu zasobowego – 26 775,14zł.
5. Wartość zaległości w opłatach – 47 513,77zł.
6. Wartość nadpłat mieszkańców – 162 772,16zł.
7. Bilans nadpłat i zaległości – 115 258,39zł.

Zarząd proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami wypracowaną na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 1 891,64 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów tej gospodarki w roku 2021, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 2 505,55 zł pokryć z funduszu zasobowego.

Ad. 9.

P. Wiesława Kowalska zapytała zebranych czy są jakieś pytania lub uwagi do przedstawionych sprawozdań.

Pan MP (mandat nr 7) stwierdził, że występują znaczne zaległości w opłatach i to oznacza, że mieszkańcy wnoszący opłaty w terminie finansują tych, którzy zalegają z opłatami, a nie widzi działań Zarządu zmierzających do zlikwidowania tych zadłużeń.

P. A. Paciorek wyjaśnił, że wg stanu na dzień 31.12.2020r. zadłużenia wynosiły 47 783,77zł. co stanowi ok. 3,5% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Wskaźnik ten od 6-ciu lat jest stabilny z tendencją malejącą, w roku poprzednim wynosił 4,3%.

W stosunku do innych spółdzielni jest to wartość bardzo niska. Trzeba zwrócić uwagę, że wartość zaległości podawana jest na dzień 31 grudnia, w którym rozliczane są media. Informacja o wysokości niedopłaty lub nadpłaty przekazywana jest po zamknięciu ksiąg rachunkowych, a więc z opóźnieniem. W dniu 01 stycznia nikt nie zna jeszcze wartości rozliczeń. Po doręczeniu rozliczeń, należności są regulowane i wartości niedopłat ulegają zmniejszeniu. Nie ma takiej możliwości, żeby osoby wnoszące opłaty regularnie ponosiły dodatkowe koszty za tych, którzy mają zaległości, tym bardziej, że występują też duże nadpłaty i bilans ogółem jest dodatni. Należy zaznaczyć, że ogółem bilans rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2020 wykazywał nadpłatę w kwocie 115 258,39zł. Występujące zadłużenia nie mają wpływu na płynność finansową Spółdzielni. Przy aktualnej sytuacji finansowej wartość aktualnych zobowiązań mieszkańców nie ma większego znaczenia. Poza tym działania Zarządu powodują stały spadek zadłużeń, aktualnie prowadzone jest postępowanie egzekucyjne wynikające z 2-ch nakazów zapłaty wydanych w latach poprzednich. Nie wyklucza się wystąpienia na drogę postępowania sądowego wobec kilku osób obecnie zadłużonych jeszcze w tym roku.

W związku z brakiem innych pytań P. Przewodnicząca zaproponowała przystąpienie do głosowania uchwał zgodnie z punktami 9.1 – 9.5. Przypomniała o możliwości składania wniosków pisemnych do Prezydium Zebrania, następnie przystąpiła do odczytywania kolejnych uchwał i głosowania.

- 9.1. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 19 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 1/2021 stanowi **załącznik nr 2** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 19 członków.
- 9.2. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu została przyjęta: „za” – opowiedziało się 19 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 2/2021 stanowi **załącznik nr 3** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 19 członków.
- 9.3. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 19 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 3/2021 stanowi **załącznik nr 4** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 19 członków.
- 9.4. Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu P. Andrzeja Paciorka, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 18 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 19 członków. P. A. Paciorek nie brał udziału w głosowaniu (uchwała nr 4/2021 stanowi **załącznik nr 5** do protokołu).
- 9.5. Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu P. Honoraty Cieszańskiej, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 18 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 19 Członków. P. H. Cieszańska nie brała udziału w głosowaniu (uchwała nr 5/2021 stanowi **załącznik nr 6** do protokołu).

Obaj członkowie Zarządu uzyskali absolutorium.

Ad. 10.

P. Wiesława Kowalska zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad tj. spraw związanych z podziałem pożytków oraz sposobu wykorzystania nadwyżki przychodów nad kosztami. O omówienie tematu poproszony został p. Andrzej Paciorek. P. Prezes przypomniał, że zgodnie z zapisami w sprawozdaniu Zarządu, za rok 2020 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę przychodów nad kosztami wypracowaną na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 1 891,64 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów tej gospodarki w roku 2021, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 2 505,55 zł pokryć z funduszu zasobowego. Jednocześnie Zarząd proponuje przesunięcie na fundusz remontowy środków z nadwyżki wypracowanej w latach ubiegłych w kwocie 60 000,00 zł z przeznaczeniem na wymianę okien połaciowych w budynku przy ul.

Żbikowskiej 26. Następnie poinformował, że zgodnie z przepisami Spółdzielnia jest organizacją non-profit i nie może wypracowywać zysku.

W związku z brakiem uwag P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie podziału pożytków i sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami. Uchwała została przyjęta jednogłośnie (19 głosów „za” i 0 głosów „przeciw” – w chwili głosowania na sali obecnych było 19 członków). Uchwała nr 6/2021 stanowi **załącznik nr 7** do protokołu.

Ad. 11

P. Przewodnicząca zarządziła omówienie kolejnego punktu porządku obrad. O głos poprosiła P. Paciorka, który omówił sprawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2021r. P. Prezes poinformował, że Zarząd zaproponował kwotę 1 600 000 zł. Wyjaśnił, że uchwalenie najwyższej sumy zobowiązań nie upoważnia żadnego organu Spółdzielni do zaciągnięcia jakiegokolwiek kredytu. P. PB (mandat nr 10) spytał, czy to jest kwota jaką Spółdzielnia może wydać w danym roku? P. Prezes odpowiedział, że tak to jest wartość ogólnej sumy kosztów oraz innych zobowiązań zaciągniętych w danym roku obrachunkowym. Kwota ta jest większa od przewidywanych kosztów, ponieważ w przypadku np. wystąpienia awarii i konieczności przeznaczenia jakichś środków dodatkowych na jej usunięcie lub zabezpieczenie nie trzeba zwoływać Walnego Zgromadzenia.

W związku z brakiem innych pytań i uwag P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2021r. „Za” – opowiedziało się 19 osób, „przeciw” – 0. W chwili głosowania na sali obecnych było 19 członków. Uchwała nr 7/2021 została przyjęta i stanowi **załącznik nr 8** do niniejszego protokołu.

Ad.12.

P. Wiesława Kowalska rozpoczęła realizację kolejnego punktu porządku obrad tj. wyborów do Komisji Rewizyjnej, wyjaśniła, że w związku z zakończeniem VI kadencji należy dokonać wyboru nowego jej składu. Spośród dotychczasowych Członków Komisji nie mogą zostać ponownie wybrani: P. Anna Jedynek-Bogucka, P. Wioletta Kowalska i P. Marek Kacprzyk, ponieważ byli Członkami Komisji Rewizyjnej przez dwie kolejne kadencje. Nie mogą również kandydować osoby będące w Zarządzie ani ich osoby bliskie. Do Komisji Skrutacyjnej uczestnicy Zebrania składali zgłoszenia kandydatów w formie pisemnej. Komisja Skrutacyjna sporządziła listę 5-ciu kandydatów do Komisji Rewizyjnej w kolejności alfabetycznej. Na podstawie listy kandydatów po uzyskaniu zgody poszczególnych kandydatów, Komisja Skrutacyjna przygotowała karty wyborcze. P. W. Kowalska zarządziła tajne wybory wyjaśniając, że wyboru dokonujemy przez skreślenie na karcie wyborczej nazwisk kandydatów pozostawiając nie skreślone nazwisko osoby, na którą oddajemy swój głos. W związku z zakończeniem VI kadencji, w oparciu o wyniki tajnego głosowania do Komisji Rewizyjnej na VII kadencję, powołano członków Komisji Rewizyjnej:

1. P. Bączek Piotr,
2. P. Kramarczyk Dariusz,
3. P. Kowalska Wiesława,
4. P. Mazurek Łukasz,
5. P. Szufnik Kazimierz.

Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej stanowi **załącznik nr 9**.

Pani Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie wyboru nowych członków do Komisji Rewizyjnej. „Za” – opowiedziało się 19 osób, „przeciw” – 0. Uchwała została przyjęta jednogłośnie, na sali obecnych było 19 osób. **Uchwała nr 8/2021**

stanowi **załącznik nr 10** do niniejszego protokołu. Zobowiązuje się Zarząd aby w ustawowym terminie dokonał stosownego zgłoszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ad. 13.

P. W. Kowalska zaproponowała, aby sprawę planu gospodarczego omówił P. Paciorek. P. Prezes wyjaśnił, że plan gospodarczy jest przygotowywany każdego roku na rok bieżący, przedstawia również założenia do planu na rok następny. Projekt uchwały oraz Planu gospodarczego były wyłożone w siedzibie Spółdzielni od 09.09.2021r.

P. Prezes omówił pokrótce tekst Planu gospodarczego na rok 2021 i założenia do planu na rok 2022. Przypomniał, że Spółdzielnia użytkuje dwie działki: nr 594/4 o powierzchni 14 542m², jest to działka zabudowana czterema budynkami mieszkalnymi i dwoma o innym przeznaczeniu – działka ta jest przedmiotem ustanawiania odrębnej własności oraz działkę nr 545/15 o powierzchni 1 583m², na której zlokalizowana jest część parkingu i jest to działka będąca w wieczystym użytkowaniu. Przypomniał wcześniej podawane wartości funduszu udziałowego i zasobowego. Następnie poinformował, że na fundusz udziałowy składają się udziały członkowskie, a na fundusz zasobowy wpłaty z tytułu wpisowego oraz odpisy z nadwyżki przychodów nad kosztami. Wyżej wymienione fundusze stanowią środki obrotowe Spółdzielni będące rezerwą finansową, która systematycznie jest powiększana. Ogółem z kwoty 33 769,00 zł. otrzymanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w ramach podziału składników majątkowych, do kwoty 66 506,49 zł. wg stanu na dzień 31.12.2020r. Ze względu na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz udziałowy od roku 2017 ulega systematycznemu zmniejszaniu. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie.

Celem nadrzędnym jest utrzymanie bezwynikowego rachunku zysków i strat. Biorąc pod uwagę możliwość zastosowania strategii zachowawczej cel nadrzędny może być zrealizowany pod warunkiem utrzymania poziomu przychodów w stosunku do roku 2020. Przy takim założeniu, Zarząd nie widzi konieczności zmiany aktualnie obowiązującej stawki eksploatacji podstawowej, ale ze względu na rosnącą inflację oraz podniesienie płacy minimalnej od 01.01.2022r. spowoduje konieczność wyrównania stawki od 01.07.2022r.

W następnej kolejności P. Prezes omówił plan remontów na rok 2021 stanowiący jeden z elementów planu gospodarczego. Przypomniał, że ze względu na ograniczenia wynikające z pandemii COVID-19, Walne Zgromadzenie nie odbyło się w czerwcu, a więc plan remontów zgodnie z założeniami planu na rok 2021 został już zrealizowany. Poinformował, że przekroczone zostały planowane koszty napraw elewacji i balkonów. Dodał, że w zakresie rzeczowym nie wykonano drobnych prac naprawczych takich jak: ułożenie koryt odpływowych czy naprawy opasek oraz naprawy rys na powierzchni tynków. Dodał jednak, że nie zostały jeszcze wykorzystane wszystkie środki.

Prezes Paciorek poinformował że w budynkach zostały wykonane prace:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14:
naprawiono rynny i rury spustowe, fragmenty elewacji oraz podbitkę na pawilonie użytkowym;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26:
kontynuowano naprawy balkonów, zakończono wymianę okien połaciowych w lokalach oraz dokonano napraw pokrycia dachu i elewacji.
- w budynku Żbikowska 28:
dokończono remonty balkonów, dokonano napraw instalacji odgromowej oraz połaci dachu.
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30:
ocieplono lukarnę od strony wschodniej i dokonano napraw instalacji odgromowej oraz połaci dachu.

W podsumowaniu stwierdził, że po przeprowadzeniu analizy potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych w latach 2021 i 2022, przyjęto wariant zachowawczy. Plan zakłada wysokość stawki funduszu remontowego na poziomie 1,75 zł/m²pu. Ze względu na konieczność wymiany większości okien połaciowych w budynku przy ul. Zbikowskiej 26 niniejszy plan zakłada wykorzystanie części rezerwy finansowej wypracowanej w latach poprzednich w kwocie 60 000,00 zł. Okna zostały już wymienione. Przedstawiony plan gospodarczy przy konsekwentnej dyscyplinie w gospodarce finansami z pewnością jest do zrealizowania zarówno w roku 2021, jak również w roku 2022.

Dodatkowo P. Prezes zaznaczył, że przedstawiony Plan Gospodarczy przewidywał skorygowanie stawki eksploatacyjnej w roku 2021 o 1,6% natomiast na rok 2022 przewidywana stawka opłat eksploatacyjnych została zwiększona o ok 5,5% w stosunku do stawki obowiązującej w 2020 roku. W roku 2021 nie korygowano wartości stawki eksploatacyjnej, prawdopodobnie jej urealnienie nastąpi od 01.07.2022r., tj. po zamknięciu ksiąg za rok 2021.

W związku z brakiem uwag P. Wiesława Kowalska zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego. . „Za” – opowiedziało się 19 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 19 członków. Uchwała nr 9/2021 wraz z planem gospodarczym stanowiąca **załącznik nr 11** do protokołu została przyjęta.

Ad. 14.

P. Wiesława Kowalska zaproponowała omówienie punktu – sprawy wniesione i wolne wnioski.

1. P. MP (mandat nr 7) poruszył temat placu zabaw, z którego piasek jest roznoszony po osiedlu. Zaproponował, żeby go ogrodzić. P. Prezes wyjaśnił, że to nie jest plac zabaw w rozumieniu przepisów, tylko miejsce do zabawy wyposażone w zabawki i piaskownicę. Wszystkie zabawki posiadają certyfikaty bezpieczeństwa i podlegają przeglądom. Każda zabawka została zamontowana w sposób zapewniający tzw. strefę bezpieczną. Wybudowanie ogrodzenia znacznie powiększyłoby obszar miejsca zabaw, kosztem dróg dojazdowych, a więc i ewakuacyjnych. Budowa takiego ogrodzenia bez powiększania tej przestrzeni byłaby możliwa przy demontażu części zabawek. Pani ES (mandat nr 2) zwróciła uwagę, że dzieci też powinny mieć gdzie spędzać czas i nie powinno się ograniczać tej przestrzeni.
2. P. MP (mandat nr 7) poruszył temat parkingu oraz pobierania opłat np. 100,00 zł. miesięcznie, za nieprzypisane do lokali miejsca parkingowe. Dla Spółdzielni byłby to dodatkowy przychód ok. 1 200,- zł. P. Prezes wyjaśnił, że nie ma narzędzi praktycznych żeby zagwarantować osobie, która nabyłaby prawo odpłatnego parkowania na takim stanowisku, że miejsce nie zostanie zajęte przez osobę nieuprawnioną. Poza tym podane wartości są mocno przesadzone, a koszt ich uzyskania znacznie może przekroczyć przychód. Ktoś by musiał nadzorować te miejsca niemal przez całą dobę. P. Prezes przypomniał, że ta sprawa była już omawiana na Walnych Zgromadzeniach w 2019 oraz 2020 roku i szczegółowe wyjaśnienie kwestii formalnych i praktycznych zostało wtedy wytłumaczone. Przypomniał, że zwracał się do P. MF o propozycję formalnego rozwiązania problemu, który zgłasza, np. poprzez odpowiednie propozycje zmian w regulaminach i przede wszystkim zapewnienia egzekwowania tych zapisów. P. SR (mandat nr 19) zwrócił uwagę, że są mieszkańcy posiadający więcej niż jeden pojazd i nie powinno się wprowadzać jakichś ograniczeń. Jeżeli pojazdy zaparkowane są w sposób nie utrudniający ruchu, to nie ma problemu.
3. P. PŚ (mandat nr 13) zapytał czy jest plan wymiany tablic domofonowych na klatkach schodowych na takie, dzięki którym można by było wejść do klatki przez dotknięcie chipem, a nie jak to się odbywa do tej pory, poprzez wpisanie kodu. Poinformował, że

- sam zajmuje się taką instalacją i mógłby przygotować ofertę na zamontowanie takich tablic. P. Andrzej Paciorek poinformował, że aktualnie, w przypadku uszkodzenia, tablice są wymieniane na takie, które umożliwiają otwarcie drzwi przy użyciu karty lub chipa, ale system zostanie wprowadzony dopiero po wymianie central. Prawdopodobnie zostanie to ujęte w planie remontów na rok 2022 lub 2023.
4. P. PŚ (mandat nr 13) poprosił o wymianę włączników światła na klatce, na takie które są podświetlane. P. Prezes wyjaśnił, że wszystkich włączników jednocześnie nie wymieniamy ze względu na duży koszt, ale każdy włącznik który jest montowany w miejsce uszkodzonego jest już z podświetleniem.
 5. P. ŁM (mandat nr 11) spytał, czy planuje się zainstalowanie na klatkach schodowych oświetlenia z fotokomórkami. W sprawie oprav oświetleniowych z czujnikami ruchu zabrał głos P. SR (mandat nr 19) i stwierdził, że z ekonomicznego punktu widzenia sprawa jest nieopłacalna, ponieważ koszt wymiany wszystkich oprav byłby dość duży, a poza tym oprawy te pobierają energię elektryczną przez 24 godz. na dobę. P. Prezes stwierdził, że mieszkańcy zgłaszają taką potrzebę w celu poprawienia komfortu, a szczególnie w okresie panującej pandemii unikałoby się dotykania włączników. Możliwości finansowe wdrożenia takiego rozwiązania zostaną rozpatrzone podczas opracowywania planu remontów na rok 2022 lub 2023.
 6. Pan SR (mandat nr 19) zapytał, czy jest planowany lub sporządzany jakiś projekt zamontowania wind przy budynkach. P. Prezes poinformował, że temat wind był poruszany w poprzednich latach na Walnych Zgromadzeniach. Wyjaśnił, że montaż takich wind wiąże się z ogromnymi kosztami i nie przewiduje się montażu takich wind w budynkach. Pan MP (mandat nr 7) dodał, że jest możliwość starania się o dofinansowanie z UE do projektu zamontowania wind w naszych budynkach. Pani ES (mandat nr 2) wyjaśniła, że o takie dofinansowanie z tzw. funduszu dostępności, może się starać osoba niepełnosprawna lub instytucja współpracująca z osobami niepełnosprawnymi. Pani Wiesława Kowalska potwierdziła, że istnieje taki fundusz dofinansowania, jednak jest on przewidziany tylko dla osób lub instytucji spełniających określone kryteria. P. Andrzej Paciorek stwierdził, że w obecnych warunkach nie jest możliwe uzyskanie dofinansowania przez Spółdzielnię, choćby ze względu na konieczność posiadania środków własnych. Potwierdził, że kontaktował się z firmą ELWIKO, której ulotki przesłał Pan MF (mandat nr 7) i na zapytanie ofertowe wysłane we wrześniu 2020r. do dnia dzisiejszego firma ta nie udzieliła żadnej odpowiedzi.
 7. Pani ES (mandat nr 2) zapytała o możliwość otwarcia bramy od strony Żbikowskiej. P. Prezes wyjaśnił, że brama od strony Ogińskiego jest przeznaczona dla wszystkich służb, typu: karetki pogotowia, straż pożarna i policja. P. Prezes dodatkowo poinformował, że nie widzi potrzeby otwierania dodatkowej bramy. Brama od strony Ogińskiego jest tak usytuowana, że można nią podjechać pod każdy blok. Poza tym bramą od strony Żbikowskiej jest bardzo często zastawiana przez samochody mieszkańców i nie ma możliwości odholowywania tych pojazdów w przypadku przyjazdu służb. Przy tej bramie została poszerzona furka do wymiarów umożliwiających przejazd noszami. Pan M.P. (mandat nr 7) poprosił o wywieszenie tablicy z nakazem zamykania za sobą bramy od ul. Ogińskiego. Prezes A. Paciorek zobowiązał się, że zamówi taką tablicę.

W związku z brakiem dalszych pytań, P. Wiesława Kowalska zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad.

Ad.15.

P. Wiesława Kowalska – Przewodnicząca Prezydium Walnego Zgromadzenia poinformowała, że podczas zebrania nie wpłynął żaden pisemny wniosek.

Protokół Prezydium Walnego Zgromadzenia stanowi **załącznik nr 12** do niniejszego protokołu.

Ad.16.

P. Przewodnicząca poprosiła P. Wioletę Kowalską o odczytanie protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. P Przewodnicząca Komisji odczytała tekst protokołu nr 1 potwierdzając, że na 238 uprawnionych, udział w Walnym Zgromadzeniu wzięło 19-stu Członków Spółdzielni. Komisja dokonała sprawdzenia kompletności danych w listach obecności i ich zgodność z nazwiskami członków.

Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej wraz z aktualną listą Członków Spółdzielni stanowi **załącznik nr 13** do niniejszego protokołu.

Ad. 17.

Pani Wiesława Kowalska zamknęła obrady Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Anna Jedynak-Bogucka

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia
Wiesława Kowalska

Anna Jedynak-Bogucka *Wiesława Kowalska*

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Uchwała nr 1/2021 wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej.
3. Uchwała nr 2/2021 wraz ze sprawozdaniem Zarządu.
4. Uchwała nr 3/2021 wraz z bilansem i rachunkiem zysków i strat.
5. Uchwała nr 4/2021 w sprawie udzielenia absolutorium.
6. Uchwała nr 5/2021 w sprawie udzielenia absolutorium.
7. Uchwała nr 6/2021 w sprawie sposobu wykorzystania nadwyżki przychodów nad kosztami.
8. Uchwała nr 7/2021 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań w roku 2021.
9. Protokół nr 2 Komisji Skrutacyjnej wraz z kartami wyborczymi.
10. Uchwała nr 8/2021 w sprawie wyborów do Komisji Rewizyjnej.
11. Uchwała nr 9/2021 wraz z planem gospodarczym.
12. Protokół prezydium w sprawie złożonych wniosków.
13. Protokół nr 1 Komisji Skrutacyjnej wraz z aktualną listą członków Spółdzielni.