

**PROTOKÓŁ**  
**Z WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie**  
**z dnia 15.06.2023r.**

**I. OBECNI**

Lista obecności stanowi załącznik nr 1 (9 stron) 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 09.06.2022r.
7. Przedstawienie sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności w okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.
8. Omówienie wyników lustracji przeprowadzonej w roku 2022 i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.
9. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.
10. Dyskusja do punktów 7,8 i 9.
  - 10.1 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej,
  - 10.2 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu,
  - 10.3 Podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania finansowego,
  - 10.4 Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu,
  - 10.5 Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu.
11. Omówienie spraw związanych z podziałem pożytków oraz sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami, dyskusja i podjęcie uchwały.
12. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2023.
13. Omówienie Planu Gospodarczego Spółdzielni i podjęcie uchwały o jego przyjęciu.
14. Sprawy różne i wolne wnioski
15. Sprawozdanie Prezydium Zebrania ze złożonych podczas Zebrania pisemnych wniosków.
16. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
17. Zamknięcie obrad.

**III. PRZEBIEG WALNEGO ZGROMADZENIA:**

**Ad.1.**

Na wstępie Prezes Andrzej Paciorek przywitał wszystkich zgromadzonych, podziękował za przybycie i oddał głos Pani Wiesławie Kowalskiej. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Wiesława Kowalska otworzyła Zebranie, stwierdziła, że zostało ono zwołane przez Zarząd na podstawie art. 8<sup>3</sup> 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 25.05.2023r. pismem z dnia 19.04.2023r. zgodnie z art. 8<sup>3</sup> 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 15.05.2023r. Krajowa

Rada Spółdzielcza została powiadomiona pismem SMB/211/2023 z dnia 18.05.2023r. co spełnia wymagania art. 40 §1 ustawy z dnia 16.09.1985r. Prawo spółdzielcze oraz §74 ust. 4 Statutu.

Nadmieniła, że zgodnie z art. 8<sup>3</sup> 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 8 mandatów. Lista obecności stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 2.**

Pani Przewodnicząca poinformowała że na dzisiejsze zebranie nie zgłoszono żadnego pełnomocnictwa.

#### **Ad. 3.**

Pani Wiesława Kowalska zarządziła wybory na przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Zgłoszono 1 kandydatkę na Przewodniczącą Zebrania: Panią Annę Jedynek-Bogucką. Pani A. Jedynek-Bogucka wyraziła zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 8 osób, „przeciw”: 0. Pani Anna Jedynek-Bogucka została wybrana na Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia.

Następnie zgłoszono kandydata na Sekretarza: Pana Kazimierza Szufnika, Pan K. Szufnik wyraził zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 8 osób, „przeciw”: 0. Pan Kazimierz Szufnik został wybrany na Sekretarza Walnego Zgromadzenia. (W trakcie obu głosowań na sali obecnych było 9 członków Spółdzielni).

P. Anna Jedynek-Bogucka i P. Kazimierz Szufnik nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście.

#### **Ad. 4.**

Po zajęciu miejsc przy stoliku prezydium Walnego Zgromadzenia, Pani Anna Jedynek-Bogucka 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 01.06.2023r. 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 Jedynek-Bogucka spytała czy są jakieś propozycje w sprawie zmian w porządku obrad. W związku z brakiem uwag zarządziła głosowanie nad przyjęciem porządku zebrania jak w punkcie II niniejszego protokołu. Głosów „za” było 9, „przeciw” – 0 (na sali było obecnych 9 Członków). Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

#### **Ad. 5.**

Pani Przewodnicząca zaproponowała omówienie kolejnego punktu tj. wyborów do Komisji: Skrutacyjnej. Następnie wyjaśniła, jakie zadania należą do Komisji:

- 1) Komisja Skrutacyjna, w liczbie min. 2 osób, której zadaniem jest:
  - a) zbadanie ważności mandatów Przedstawicieli,
  - b) sprawdzenie kompletności danych zawartych w listach obecności i ich zgodność z nazwiskami członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
  - c) 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 Wiesławy Kowalskiej oraz Pana Piotra Bączka. Oboje kandydaci wyrazili zgodę na kandydowanie. P. Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowania jawne nad przyjęciem poszczególnych kandydatur do Komisji. W głosowaniu na P. Wiesławę Kowalską „za” – opowiedziało się 8 osób, „przeciw” – 0. W głosowaniu na P. Piotra Bączka: „za” – opowiedziało się 8 osób, „przeciw” – 0. Oboje kandydaci nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście.

Po ukonstytuowaniu się Komisji Skrutacyjnej, Pani Wiesława Kowalska poinformowała, że na dzień zwołania Walnego Zgromadzenia, uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest 236 członków Spółdzielni. Aktualnie wydano 9 mandatów.

#### **Ad. 6.**

Pani Przewodnicząca zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad tj. przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia w dniu 09.06.2022r. Poinformowała wszystkich, że w wyłożonych dokumentach znajduje się omawiany protokół i zapytała czy zgromadzeni zapoznali się z jego treścią i czy ktoś chciałaby zgłosić uwagi do treści omawianego protokołu.

W związku z brakiem zgłoszeń P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad jego przyjęciem. „Za” – opowiedziało się 9 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 9 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 2022.

W okresie 01.01.2022r. do 31.12.2022r. Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie:

Wiesława Kowalska	–	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Piotr Bączek	–	Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
Łukasz Mazurek		Sekretarz Komisji Rewizyjnej
Dariusz Kramarczyk	–	Członek Komisji Rewizyjnej
Kazimierz Szufnik	–	Członek Komisji Rewizyjnej

Zgodnie z zapisem w § 79 ust. 1 Statutu, kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 3 lata i obecna VII kadencja zakończy się w dniu 24.09.2024r. W roku 2022 odbyło się łącznie 4 protokołowane posiedzenia, podczas których omawiano sprawy dotyczące działalności Spółdzielni leżące w kompetencjach Komisji Rewizyjnej. 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 2022. Plan pracy zarządu został zrealizowany w całości. W roku 2022 nie wykorzystano wszystkich środków funduszu remontowego w kwocie 8 940,13zł, które zasilą dodatkowo ten fundusz w roku 2023. Szczegółowe rozliczenie planu remontów zawiera sprawozdanie Zarządu za rok 2022. W roku 2022 został również w całości zrealizowany Plan gospodarczy zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 09.06.2022r.

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

Komisja Rewizyjna poddawała sprawdzaniu działalność spółdzielni w zakresie zagadnień organizacyjno-prawnych, organizacji wewnętrznej, zatrudniania i wynagradzania, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pozostałej działalności, zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości oraz gospodarki finansowej spółdzielni.

Podjęto 9 uchwał, w tym 4 dotyczące członków Zarządu, 4 w sprawie zmian w regulaminach i 1 w sprawie wysokości stawek z tytułu opłat eksploatacyjnych. W dniach od 19.09.2022r. do 20.10.2022r. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadził lustrację w spółdzielni. Lustracja obejmowała okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. Badaniem objęto:

- zakres i sposób realizacji wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych przez inne organy kontroli zewnętrznych,
- zagadnienia organizacyjno-prawne,
- organizację wewnętrzną, zatrudnienia i wynagrodzenia,
- działalność organów samorządowych,
- stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania,
- sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycje lokalami,
- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- pozostałą działalność gospodarczą,
- zakres zaspokajania potrzeb technicznych nieruchomości,
- gospodarkę finansową spółdzielni.

Podczas lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości. Wnioski z lustracji będą omawiane w następnym punkcie spotkania.

Ze względu na znaczny wzrost cen energii elektrycznej, paliwa gazowego, kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych oraz inflacji mającej wpływ na ceny usług, od dnia 01.08.2022r. zostały podniesione stawki naliczeń z tytułu eksploatacji podstawowej, centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Zmniejszone zostały naliczenia na wymianę i legalizację wodomierzy i ciepłomierzy. Zgodnie z zaleceniami po lustracji z 2019 roku, stawki te zostały czasowo podniesione w celu wyrównania wartości funduszu remontowego.

Za rok 2022 Spółdzielnia w zakresie gospodarki zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 25 751,02zł., na pozostałej działalności gospodarczej nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 525,44zł., Komisja Rewizyjna zgodnie z wnioskiem Zarządu proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 25 751,02zł., pokryć z przychodów tej gospodarki w roku 2023, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 525,44zł. pokryć z funduszu zasobowego.

Komisja Rewizyjna po dokonaniu oceny pracy Zarządu w okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. 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.**

P. Przewodnicząca zarządziła omówienie kolejnego punktu porządku obrad. P. A. Paciorek omówił najważniejsze kwestie dotyczące lustracji. Spółdzielnia została poddana lustracji przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. Lustracja obejmowała całokształt działalności w zakresie legalności, gospodarności, efektywności podejmowanych działań i rzetelności za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. Zakres szczegółowo został omówiony w Sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej. P. A. Paciorek poinformował, że z przeprowadzonej lustracji został sporządzony protokół w trzech egzemplarzach, z których jeden został przekazany do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Pozostałe dwa egzemplarze protokołu pozostają w Spółdzielni, po jednym dla Komisji Rewizyjnej i dla Zarządu. Na podstawie treści protokołu, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie sporządził list polustracyjny, w którym zostały sformułowane wnioski. Wnioski powinny być przedstawione na Walnym Zgromadzeniu, w którego kompetencjach leży decyzja o ich przyjęciu do realizacji. P. A.

Paciorek omówił pokrótce wszystkie zagadnienia badane podczas lustracji. Wyjaśnił, że list polustracyjny zawierał 3 wnioski:

1. Uchwalić zmiany porządkowe w unormowaniach wewnętrznych uwzględniając uwagi zawarte w treści protokołu lustracji.

Prezes wyjaśnił, że chodzi o wprowadzone w badanym czasie zmian w regulaminach spółdzielni. Zalecenie dotyczy ujednoczenia zapisów wynikających z wprowadzonych wcześniej zmian w Regulaminie Zarządu i Regulaminie opracowywania i zatwierdzania Planów remontów.

2. Plany gospodarcze rozszerzyć o planowane koszty, przychody i wyniki gospodarki cieplnej i pozostałej działalności. W formie tabelarycznej uwzględnić je w planach całokształtu działalności.

P. Prezes poinformował, że projekt Planu gospodarczego, który będzie omawiany na dzisiejszym Zebraniu uwzględni zaproponowane zmiany.

3. Dokonać aktualizacji unormowań zawartych w Polityce finansowej Spółdzielni.

P. Andrzej Paciorek stwierdził że takie zmiany możemy wprowadzić od nowego roku, tak żeby w księgach rachunkowych nie wprowadzać zmian w ciągu trwającego roku rozrachunkowego. Pani Dorota Głaz Główna Księgowa, wyjaśniła na czym wprowadzona zmiana ma polegać. Pan Szufnik zapytał, czy wszystkie wnioski z lustracji Spółdzielni musi koniecznie wprowadzić. Prezes wytłumaczył, że wnioski są przedstawiane na Walnym Zgromadzeniu i to Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję czy wnioski przyjmuje do realizacji, czy nie.

Po omówieniu wniosków z lustracji Prezes A. Paciorek omówił dalszą część listu polustracyjnego. Zwrócił uwagę, że w trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, a przede wszystkim pomimo wnikliwego sprawdzenia dokumentacji finansowej, nie stwierdzono nieuzasadnionych wydatków.

W podsumowaniu przeprowadzonej lustracji Krajowy Związek Rewizyjny zwrócił uwagę, że stan środków pieniężnych pozwala na prowadzenie bieżącej działalności bez konieczności zaciągania kredytów bankowych. Brak zobowiązań długoterminowych potwierdza samowystarczalność finansową i pełne finansowanie wszystkich dziedzin środkami własnymi. Na zakończenie P. Prezes poinformował, że Pani Lustrator w protokole z lustracji podkreśliła, że w odniesieniu do wskaźników sytuacja ekonomiczno-gospodarcza oraz prawno-organizacyjna Spółdzielni jest stabilna i nie zachodzi obawa utraty płynności finansowej i zaprzestania działalności. Wobec braku dalszych pytań, P. Anna Jedynak-Bogucka zaproponowała głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z lustracji przeprowadzonej w roku 2022. Uchwała została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr **1/2023** stanowi **załącznik nr 2** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 10 członków.

#### **Ad. 9.**

Sprawozdanie Zarządu zaprezentował P. Andrzej Paciorek. P. Prezes wyjaśnił pokrótce jak przebiegała praca Zarządu w roku 2022 roku. Poinformował, że w roku 2022 Zarząd odbył 22 protokołowane posiedzenia, podczas których podjęto 5 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 członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki do protokołów lub inne dokumenty. W roku 2022 do rejestru członków wpisano 6 członków i w 6 – przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa. Według stanu na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia liczyła 238 członków.

Zarząd opracował łącznie 17 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2022 podpisano 11 umów obejmujących: usługi informatyczne, sprzedaż

paliwa gazowego, przeprowadzenie lustracji, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne

P. Prezes powtórzył treść podsumowania listu polustracyjnego, a następnie omówił najważniejsze punkty z realizacji planu remontów w roku 2022:

- w budynku przy ul. Ogińskiego 14: naprawy instalacji odgromowej, miejscowe naprawy elewacji i poszycia dachowego, wymiana zaworu głównego odcinającego dopływ wody do budynku wraz ze stopą stabilizującą wodomierz główny;
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: remont 13-tu balkonów, miejscowe naprawy elewacji budynku, wymiana i instalacja nowych nasad typu Turbowent, wymiana podbitki zadaszenia balkonu,
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawa czap kominowych, naprawa dachu, naprawa instalacji odgromowej,
- w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: montaż nasady typu Turbowent, naprawy obróbek blacharskich, naprawa dachu i instalacji odgromowej.

Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną został zrealizowany w całości.

Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i księzkach obiektu budowlanego.

W roku 2022 dokonano przekształceń w prawo odrębnej własności dla 5 lokali. Wszystkie potwierdzone wnioski zostały zrealizowane.

W 2022 roku nie było prowadzone żadne postępowanie sądowe ani egzekucyjne, w których stroną byłaby spółdzielnia. Od 01.08.2022r. wprowadzono zmiany wysokości opłat zależnych od spółdzielni, tj. stawki eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, zaliczek na poczet rozliczenia kosztów C.O. i podgrzania ciepłej wody. Obniżono stawki za wymianę i legalizację ciepłomierzy i wodomierzy. Udział zaległości w opłatach utrzymuje się na minimalnym poziomie.

O omówienie sprawozdania finansowego została poproszona Główna Księgową, P. Dorota Głaz, która przedstawiła wyniki zawarte w rachunku zysków i strat oraz bilansie za rok 2022. Pani D. Głaz przedstawiła również wartość majątku trwałego, który na dzień 31.12.2022r wyniósł 12 692 146,82zł, w tym wartość budynków i budowli wyniosła 12 415 764,81zł. wartość gruntów 270 531,03zł. Pani Księgową poinformowała, że udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych wynosi ok 6,13% ogólnej kwoty naliczeń rocznych tj. 95 494,97zł. Nadmienila, że bilans naliczeń i wpłat wykazuje nadpłatę w kwocie 35 106,03zł.

#### **Ad. 10.**

P. Przewodnicząca zapytała zebranych czy są jakieś pytania lub uwagi do przedstawionych sprawozdań. P. Prezes wyjaśnił, że od 01.07.2023r. planowana jest podwyżka stawki eksploatacyjnej w oparciu o analizy kosztów w 2022r. i w pierwszej połowie 2023r. Ze względu na drastyczny wzrost cen energii elektrycznej oraz znaczący wzrost wszystkich kosztów w roku 2023r. zostanie wprowadzona podwyżka stawki eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego. W związku z brakiem pytań P. Przewodnicząca zaproponowała przystąpienie do głosowania uchwał zgodnie z punktami 10.1 – 10.5. Przypomniała o możliwości składania wniosków pisemnych do Komisji Wnioskowej, następnie przystąpiła do odczytywania kolejnych uchwał i głosowania.

**10.1.** Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 2/2023 stanowi **załącznik nr 3** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 10 członków.

**10.2.** Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu została przyjęta: „za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 3/2023 stanowi **załącznik nr 4** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 10 członków.

- 10.3.** Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego została przyjęta „za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 4/2023 stanowi **załącznik nr 5** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 10 członków.
- 10.4.** Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu P. Andrzeja Paciorka, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 9 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 10 członków. P. Paciorek nie brał udziału w głosowaniu (uchwała nr 5/2023 stanowi **załącznik nr 6** do protokołu).
- 9.5.** Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu P. Honoraty Cieszańskiej, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 9 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 10 Członków. P. Cieszańska nie brała udziału w głosowaniu (uchwała nr 6/2023 stanowi **załącznik nr 7** do protokołu).  
Obaj członkowie Zarządu uzyskali absolutorium.

#### **Ad. 11.**

P. Przewodnicząca zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku tj. spraw związanych ze sposobem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami. O omówienie tematu poproszony został p. Andrzej Paciorek. P. Prezes przypomniał, że zgodnie z zapisami w sprawozdaniu Zarządu, za rok 2022 wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 25 751,02zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt jeden złotych dwa grosze). Zarząd proponuje pokryć tą kwotę z przychodów tej gospodarki w roku 2023. Natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 525,44zł (słownie: pięćset dwadzieścia pięć złotych czterdzieści cztery grosze) pokryć z funduszu zasobowego, tj. zgodnie z art. 76 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami). 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 sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami w roku 2022. Uchwała została przyjęta jednogłośnie (10 głosów „za” i 0 głosów „przeciw” – w chwili głosowania na sali obecnych było 10 członków). Uchwała nr 7/2023 stanowi **załącznik nr 8** do protokołu.

#### **Ad. 12**

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 2022r. P. Prezes poinformował, że Zarząd zaproponował kwotę 2 000 000,00zł. Wyjaśnił, że uchwalenie najwyższej sumy zobowiązań nie upoważnia żadnego organu Spółdzielni do zaciągnięcia jakiegokolwiek kredytu.

W związku z brakiem uwag P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2022r. „Za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0. W chwili głosowania na sali obecnych było 10 członków. Uchwała nr 8/2023 została przyjęta i stanowi **załącznik nr 9** do niniejszego protokołu.

#### **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 projekt Planu gospodarczego były wyłożone w siedzibie Spółdzielni od 01.06.2023r. Prezes wyjaśnił, że pomimo rekordowej inflacji za 2022 rok wynoszącej około 14,4%, i rekordowych podwyżek cen za energię elektryczną około 100% i cen gazu około 70% udział zaległości w opłatach

eksploatacyjnych utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie 6,13%, w zeszłym roku wynosił 4,44%. Jedna sprawa przeciwko dłużnikom została skierowana w tym roku na drogę postępowania sądowego.

Celem nadrzędnym jest utrzymanie bezwynikowego rachunku zysków i strat. P. A. Paciorek wyjaśnił, że od 1-go lipca zostaną podniesione stawki opłat za eksploatację podstawową i fundusz remontowy. W pierwszym półroczu koszty wzrosły o około 16%. do końca roku 2023 przewidują się wzrost o kolejne 10%.

W następnej kolejności P. Prezes omówił plan remontów na rok 2023 stanowiący jeden z elementów planu gospodarczego.

W budynku przy ul. Ogińskiego 14 zakończyły się przeglądy okien połaciowych. Z oględzin wynika, że w zasadzie wszystkie kwalifikują się do wymiany. Prawdopodobnie proces ich wymiany potrwa trzy lata. Braliśmy pod uwagę możliwość remontu dachu, ale zgodnie z wynikami przeglądów technicznych zakwalifikowano miejscowe naprawy połaci. W budynku przy Żbikowskiej 26 rozpoczął się remont ostatnich szczytowych 7 balkonów. Naprawiona zostanie elewacja na balkonach, zostanie wylana nowa posadzka, balkony zostaną zaizolowane i położone zostaną nowe płytki. Dodatkowo w tym budynku będą prowadzone prace mające na celu poprawę wentylacji w lokalach oraz naprawy miejscowe pokrycia dachowego.

Podobnie w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 planowany jest montaż Turbowentu oraz naprawa pokrycia dachowego.

W budynku przy ul. Żbikowskiej 30 planowane jest ocieplenie lukarn od strony parkingu, rusztowanie zostało już podstawione i wstępne prace się rozpoczęły. W tym roku planowany jest też remont biura spółdzielni. Trzeba odmalować ściany i dołożyć kilka płytek na ścianie w pomieszczeniu kuchennym. Niezbędne będzie również skorygowanie stawek eksploatacyjnych również w roku 2024r. Przewidywany wzrost kosztów do końca 2023r. to ok. 10% do kosztów aktualnych. P. Prezes zaprezentował dane wraz wykresami z których wynika że od stycznia 2020 roku cena energii elektrycznej wzrosła o 100%, a cena gazu o około 70%.

Pani K.K. mandat nr 9 zapytała P. Prezesa, czy jeżeli spółdzielnia wymienia z własnych środków okna dachowe w budynku przy Ogińskiego 14, dlaczego nie zgodziła się na pokrycie kosztów wymiany okien w jej lokalu. Prezes wyjaśnił, że okna połaciowe są częścią dachu, a dach należy do części wspólnej i spółdzielnia ponosi koszty ich utrzymania. Prezes wyjaśnił, że okna elewacyjne w mieszkaniach należą do lokali i na właścicielach lokali leży obowiązek pokrywania kosztów utrzymania ich w należyтым stanie oraz ewentualnej wymiany. W sprawie wypowiedziało się kilka osób zwracając uwagę, że partycypacja Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej pociągnęłaby za sobą znaczny wzrost opłat dla wszystkich mieszkańców.

W związku z brakiem kolejnych pytań P. Anna Jedynek-Bogucka zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego. „Za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 10 członków. Uchwała nr 9/2023 wraz z planem gospodarczym stanowiąca **załącznik nr 10** do protokołu została przyjęta jednogłośnie.

#### **Ad. 14.**

P. Przewodnicząca zaproponowała omówienie punktu – sprawy wniesione i wolne wnioski. Wobec braku uwag P. Jedynek-Bogucka zaproponowała przejście do następnego punktu obrad.

#### **Ad. 15.**

P. Przewodnicząca odczytała protokół, z którego wynika, że podczas Walnego Zgromadzenia nie wpłynął żaden pisemny wniosek.



**Ad. 16.**

P. Przewodnicząca poprosiła P. Wiesławę Kowalską o odczytanie protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. P. W. Kowalska odczytała tekst protokołu potwierdzając, że na 236 uprawnionych, udział w Walnym Zgromadzeniu wzięło 10 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 11** do niniejszego protokołu.

**Ad. 15.**

Pani Anna Jedynak - Bogucka zamknęła obrady Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

/ - /

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia

/ - /

*Załączniki:*

1. Lista obecności.
2. Uchwała nr 1/2023 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z lustracji przeprowadzonej w roku 2022.
3. Uchwała nr 2/2023 wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej.
4. Uchwała nr 3/2023 wraz ze sprawozdaniem Zarządu.
5. Uchwała nr 4/2023 wraz z informacją dodatkową do sprawozdania Zarządu, bilansem i rachunkiem zysków i strat.
6. Uchwała nr 5/2023 w sprawie udzielenia absolutorium.
7. Uchwała nr 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium.
8. Uchwała nr 7/2023 w sprawie sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami.
9. Uchwała nr 8/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań w roku 2023.
10. Uchwała nr 9/2023 wraz z planem gospodarczym.
11. Protokół Prezydium Walnego Zgromadzenia w sprawie złożonych wniosków.
12. Protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej wraz z aktualną listą członków Spółdzielni.