

PROTOKÓŁ
Z WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie
z dnia 06.06.2024r.

I. OBECNI

Lista obecności stanowi załącznik nr 1 (1 strona) 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 15.06.2023r.
7. Przedstawienie sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności w okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.
8. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.
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 pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami, dyskusja i podjęcie uchwały.
11. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2024.
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 Prezydium Zebrania ze złożonych podczas Zebrania pisemnych wniosków.
16. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
17. Zamknięcie obrad.

III. PRZEBIEG WALNEGO ZGROMADZENIA:

Ad.1.

Pan Andrzej Paciorek przywitał obecnych na sali członków Spółdzielni oraz przedstawicieli organów Spółdzielni i podziękował za przybycie. Następnie Pani Wiesława Kowalska Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej otworzyła Walne Zgromadzenie. 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 16.05.2024r. pismem z dnia 10.04.2024r. zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz §74 ust. 1 Statutu. Ogłoszenia w gablotach zostały wywieszane w dniu 06.05.2024r. Krajowa Rada Spółdzielcza została powiadomiona pismem SMB/192/2024 z dnia 06.05.2024r., co spełnia wymagania art. 40 §1 ustawy z dnia 16.09.1985r. Prawo spółdzielcze oraz §74 ust. 4 Statutu.

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 9 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 Annę Jedynak-Bogucką. Pani Jedynak-Bogucka wyraziła zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 8 osób, „przeciw”: 0. Pani Anna Jedynak-Bogucka została wybrana na Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia.

Następnie zgłoszono kandydata na Sekretarza: Pana Michała Knysaka. Pan Michał Knysak wyraził zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 8 osób, „przeciw”: 0. Pan Michał Knysak został wybrany na Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

(W chwili głosowania na sali obecnych było 9 członków Spółdzielni).

P. Anna Jedynak-Bogucka i P. Michał Knysak nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście.

Ad. 4.

Po zajęciu miejsc przy stoliku prezydium Walnego Zgromadzenia, Pani Anna Jedynak-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 23.05.2024r. Pani Przewodnicząca Zebrania 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 Anna Jedynak-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 10, „przeciw” – 0 (na sali było obecnych 10 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 i Pana Krzysztofa Sobczyńskiego. Obie osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. P. Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowania jawne nad przyjęciem poszczególnych kandydatur do Komisji. W głosowaniu na P. Wiesławę Kowalską „za” – opowiedziało się 9 osób, „przeciw” – 0. W głosowaniu na P. Krzysztofa Sobczyńskiego: „za” – opowiedziało się 9 osób, „przeciw” – 0. Kandydaci nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście. (na sali było obecnych 10 Członków).

Do Komisji Skrutacyjnej wybrano następujący skład:

P. Wiesława Kowalska– przewodnicząca i P. Krzysztof Sobczyński.

Po ukonstytuowaniu się Komisji Skrutacyjnej, Pani Wiesława Kowalska poinformowała, że na dzień zwołania Walnego Zgromadzenia, uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest 238 członków Spółdzielni. Aktualnie wydano 10 mandatów.

Pani Anna Jedynak-Bogucka poinformowała, że na sali znajdują się formularze wniosków do Walnego Zgromadzenia oraz kartki zgłoszeń kandydatów w wyborach do Komisji Rewizyjnej. Pisemne wnioski należy składać do prezydium Walnego Zgromadzenia, natomiast kandydatury członków w wyborach do Komisji Rewizyjnej należy składać do Komisji Skrutacyjnej. Do Komisji Rewizyjnej nie mogą być wybrane osoby, które aktualnie pracują w Komisji Skrutacyjnej lub przez dwie kolejne ostatnie kadencje działały w Komisji Rewizyjnej.

Pan Marek Kacprzyk zapytał Pana K. Sobczyńskiego czy wyrazi zgodę na kandydowanie do Komisji Rewizyjnej. Pan Krzysztof Sobczyński wyraził zgodę, ale przeszkodą jest fakt wyboru go do Komisji Skrutacyjnej. P. Andrzej Paciorek zaproponował, żeby P. Krzysztof Sobczyński zrezygnował z funkcji w Komisji Skrutacyjnej i wówczas można dokonać wyboru innej osoby, tym bardziej że do Komisji Skrutacyjnej nie wpłynął jeszcze żaden wniosek dotyczący kandydatów w wyborach do Komisji Rewizyjnej. P. Anna Jedynak-Bogucka spytała P. Sobczyńskiego czy w tej sytuacji składa rezygnację z Komisji Skrutacyjnej. P. K. Sobczyński złożył ustne oświadczenie, że w związku ze zgłoszeniem jego kandydatury do Komisji Rewizyjnej składa rezygnację z Komisji Skrutacyjnej.

Do Komisji Skrutacyjnej została zgłoszona kandydatura P. Teresy Kryńskiej. P. Anna Jedynak-Bogucka spytała czy są inne kandydatury. Wobec braku zgłoszeń spytała P. Teresę Kryńską, czy wraza zgodę na kandydowanie do Komisji Skrutacyjnej. P. T. Kryńska wyraziła zgodę na kandydowanie. W głosowaniu na P. Teresę Kryńską „za” – opowiedziało się 9 osób, „przeciw” – 0. Kandydatka nie brała udziału w głosowaniu. (na sali było obecnych 10 Członków).

Do Komisji Skrutacyjnej wybrano następujący skład:

P. Wiesława Kowalska– przewodnicząca i P. Teresa Kryńska.

Ad. 6.

Pani Przewodnicząca zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad tj. przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023r. Pan Andrzej Paciorek – Prezes Zarządu pokrótce omówił treść protokołu z poprzedniego zebrania. Pani Anna Jedynak-Bogucka 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 10 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 10 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 2023.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie:

Wiesława Kowalska	–	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Piotr Bączek	–	Zastępca Przewodniczącej 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 roku 2024r.

W roku 2023 odbyły 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. Podczas kolejnych posiedzeń zostały przyjęte sprawozdania z realizacji planu pracy Zarządu oraz planu remontów na rok 2023. Przyjęto również plan pracy zarządu oraz plan remontów na rok 2023. Plan pracy i plan remontów zostały zrealizowane w całości. Część środków funduszu remontowego, które nie zostały wykorzystane w roku 2023 w kwocie 6 581,34zł, dodatkowo zasilą ten fundusz w roku 2024. Szczegółowe rozliczenie planu remontów zawiera sprawozdanie Zarządu za rok 2023. W roku 2023 został również zrealizowany Plan gospodarczy zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 15.06.2023r. Ze względu na znaczny wzrost cen energii elektrycznej, kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych oraz inflacji mającej wpływ na ceny usług, od dnia 01.07.2023r. zostały podniesione stawki naliczeń z tytułu eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego.

W roku 2023 Komisja Rewizyjna podjęła 10 uchwał, w tym 4 dotyczące członków Zarządu, 5 w sprawie zmian w regulaminach i 1 w sprawie wysokości stawek z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W roku 2022 Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadził w Spółdzielni lustrację. Zgodnie z art. 93 §4 Prawa Spółdzielczego, wyniki przeprowadzonej lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2023r. 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 działalności środkami własnymi. W całym lustrowanym okresie sytuacja finansowa i gospodarcza Spółdzielni była dobra, co pozwala na stwierdzenie, że nie istnieje zagrożenie dla kontynuowania działalności gospodarczej jednostki.

W zakresie statutowych kompetencji Komisji Rewizyjnej, w roku 2023 dokonano zmian w Regulaminie gospodarki zasobami lokalowymi, Regulaminie korzystania z wejść i wjazdów na teren Spółdzielni, Regulaminie korzystania z parkingu oraz Regulaminie zlecania robót obcym wykonawcom. Omawiano również aktualną sytuację dotyczącą realizacji projektów związanych z remontem ulic Ogińskiego oraz Żbikowskiej. Pomimo oprostowania projektu dotyczącego wycinki drzew wzdłuż ulicy Żbikowskiej, przyjęto projekt budowy chodnika

wzdłuż ogrodzenia Spółdzielni. Zaniechano budowę miejsc parkingowych na północnej stronie jezdni. Miejsca postojowe zostały zaprojektowane na stronie południowej tj. przy Szkole Podstawowej nr 4.

Za rok 2023 Spółdzielnia w zakresie gospodarki zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 16 040,02 zł, natomiast na pozostałej działalności gospodarczej nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 5 802,85 zł, Komisja Rewizyjna, zgodnie z wnioskiem Zarządu proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 16 040,02 zł, pokryć z przychodów tej gospodarki w roku 2024, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 5 802,85 zł pokryć z funduszu zasobowego.

Komisja Rewizyjna po dokonaniu oceny pracy Zarządu w okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. 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. Poinformował, że w roku 2023 Zarząd odbył 19 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 6 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, członkowskich oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2023 uchwałą Zarządu do Spółdzielni przyjęto jednego nowego członka. 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 z mocy prawa ustaje jego członkostwo w Spółdzielni. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni tylko w przypadku, gdy osoba składająca deklarację posiada tytuł odrębnej własności do lokalu. W roku 2023 do rejestru wpisano 1 osobę i w 2-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia liczyła 237 członków.

Zarząd opracował łącznie 19 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2023 podpisano 10 umów obejmujących: usługi informatyczne, wymianę wodomierzy, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i usługi konserwacyjne. Podpisana została jedna umowa o pracę.

W ramach działalności Zarządu, w roku 2023 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych: w budynku przy ul. Ogińskiego 14 rozpoczęto proces wymiany okien połaciowych w lokalach poddaszowych, wykonano naprawy miejscowe pokrycia dachowego i przedsionka w IV klatce schodowej, dokonano wymiany wodomierzy w lokalach; w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 wykonano remont ostatnich 7-miu balkonów, naprawy miejscowe pokrycia dachu, wykonano remont przedsionka w IV klatce schodowej oraz naprawy malatury klatek schodowych; w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 wykonano miejscowe naprawy pokrycia dachu oraz zamontowano turbowent; w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 wykonano naprawy izolacji 7-miu lukarn od strony zachodniej, przebudowę kanału wentylacyjnego w jednym z lokali, naprawy miejscowe pokrycia dachu i naprawy elewacji 3-ch balkonów, wykonano remont biura Spółdzielni i naprawy ogrodzenia, zabawek na placu zabaw. We wszystkich budynkach wymieniono oprawy oświetlenia nocnego na oprawy umożliwiające zastosowanie źródeł typu LED.

2. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO, CW i ZW nie objętych konserwacją, w budynku przy ul. Ogińskiego 14 usunięto awarię kanalizacji, w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 zostały wymienione pompa cyrkulacyjna i zawór klapowy, w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 wymieniono zawory bezpieczeństwa oraz automatycznego dopustu wody w kotłowni oraz wymieniono szafkę ujęcia polewaczki.
3. Przeglądy kotłów i instalacji oraz napraw we wszystkich kotłowniach, kontrola stężenia i uzupełnienia inhibitora korozji w instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach, przeglądy instalacji gazowych i przewodów kominowych, roczne przeglądy stanu technicznego wszystkich budynków i budowli, przeglądy wyposażenia przeciwpożarowego. Zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
4. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
6. W roku 2023 dokonano przekształcenia w prawo odrębnej własności dla 2-ch lokali.
7. W związku z planowaną inwestycją drogową dotyczącą remontu ulicy Żbikowskiej i Ogińskiego, Zarząd monitorował przebieg prowadzonego przez Starostwo powiatowe postępowania.
8. W roku 2023 prowadzone było jedno postępowanie sądowe zakończone nakazem zapłaty na rzecz Spółdzielni.
9. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji.
10. Dzięki konsekwentnie prowadzonym działaniom windykacyjnym, udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2023r. zadłużenia wynosiły 88 071,13zł co stanowi 5,02% ogólnej kwoty naliczeń. Na koniec roku 2022 wskaźnik ten wynosił 6,19%. Na kwotę tych zadłużeń ma wpływ rozliczenie mediów, szczególnie kosztów centralnego ogrzewania, które były wyższe niż w roku poprzednim.
11. Plan pracy Zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 02.03.2023r. został zrealizowany w całości.
12. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2023 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 15.06.2023r. został zrealizowany.
13. W roku 2023 dokonano jednej transakcji zbycia prawa do lokalu.
14. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i ksiązkach obiektu budowlanego.
15. Zarząd przeprowadził analizę ryzyka i zagrożeń, które mogą mieć wpływ na prowadzoną działalność – nie zostały zidentyfikowane ryzyka i zagrożenia, co do których należałoby podjąć działania.

O omówienie sprawozdania finansowego został poproszony Główny Księgowy, P. Adam Rusinowski, który przedstawił wartości zawarte w rachunku zysków i strat oraz bilansie za rok 2023. W podsumowaniu stwierdził, że wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 16 040,02 zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 5 802,85 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi wynika z niedoszacowania wartości inflacji, którą przyjęto na poziomie 10% . Rzeczywista inflacja podana przez GUS wyniosła 11,4%.

Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 16 040,02 zł pokryć z przychodów tej gospodarki w roku 2024, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 5 802,85 zł pokryć z funduszu zasobowego.

Ad. 9.

P. Anna Jedynak-Bogucka zapytała zebranych czy są jakieś pytania lub uwagi do przedstawionych sprawozdań. W związku z brakiem pytań P. Przewodnicząca zaproponowała przystąpienie do głosowania uchwał zgodnie z punktami 9.1 – 9.5. Przypomniała o możliwości składania wniosków pisemnych do Komisji Wnioskowej, następnie przystąpiła do odczytywania kolejnych uchwał i głosowania.

9.1. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 11 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 1/2024 stanowi **załącznik nr 2** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 11 członków.

9.2. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu została przyjęta: jednogłośnie „za” – opowiedziało się 11 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 2/2024 stanowi **załącznik nr 3** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 11 członków.

9.3. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 11 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 3/2024 stanowi **załącznik nr 4** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 11 członków.

9.4. Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu P. Andrzeja Paciorka, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 11 członków. P. A. Paciorek nie brał udziału w głosowaniu (uchwała nr 4/2024 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 10 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 11 członków. Pani H. Cieszańska nie brała udziału w głosowaniu (uchwała nr 5/2024 stanowi **załącznik nr 6** do protokołu).

Obaj członkowie Zarządu uzyskali absolutorium.

Ad. 10.

P. Anna Jedynak-Bogucka zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad, tj. spraw związanych z podziałem pożytków oraz sposobu pokrycia nadwyżki przychodów nad kosztami. O omówienie tematu poproszony został p. Andrzej Paciorek. P. Prezes przypomniał, że zgodnie z zapisami w sprawozdaniu Zarządu, za rok 2023 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 16 040,02 zł (słownie: szesnaście tysięcy czterdzieści złotych dwa grosze). Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 5 802,85 zł. (słownie: pięć tysięcy osiemset dwa złote osiemdziesiąt pięć groszy) 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 podziału pożytków i sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami. Uchwała została przyjęta jednogłośnie (11 głosów „za” i 0 głosów „przeciw” – w chwili głosowania na sali obecnych było 11 członków). Uchwała nr 6/2024 stanowi **załącznik nr 7** do protokołu.

Ad. 11

P. Przewodnicząca zarządziła omówienie kolejnego punktu porządku obrad. O głos poprosiła P. A. Paciorka, który omówił sprawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2024r. P. Prezes poinformował, że Zarząd zaproponował kwotę 2 100 000 zł. (słownie: dwa miliony sto tysięcy złotych). 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 2024r. „Za” – opowiedziało się 11 osób, „przeciw” – 0. W chwili głosowania na sali obecnych było 11 członków. Uchwała nr 7/2024 została przyjęta i stanowi **załącznik nr 8** do niniejszego protokołu.

Ad.12.

P. A. Jedynek-Bogucka zaproponowała przeprowadzenie wyborów do Komisji Rewizyjnej zgodnie z kolejnym punktem porządku obrad. Wyjaśniła, że w związku z zakończeniem VII kadencji należy dokonać wyboru nowego składu Komisji Rewizyjnej. Spośród dotychczasowych Członków Komisji nie mogą zostać ponownie wybrani: P. Wiesława Kowalska i P. Łukasz Mazurek, którzy byli Członkami Komisji Rewizyjnej przez ostatnie dwie kolejne kadencje. Do Komisji Skrutacyjnej uczestnicy Zebrania składali zgłoszenia kandydatów w formie pisemnej. Komisja Skrutacyjna sporządziła listę 6-ciu kandydatów do Komisji Rewizyjnej w kolejności alfabetycznej. Po uzyskaniu zgody poszczególnych kandydatów, Komisja Skrutacyjna przygotowała karty wyborcze. P. A. Jedynek-Bogucka zarządziła tajne wybory wyjaśniając, że wyboru dokonujemy przez skreślenie na karcie wyborczej nazwisk kandydatów, pozostawiając nie skreślone nazwiska osób, na które oddajemy swój głos. Głos będzie ważny w przypadku skreślenia co najmniej jednego nazwiska. Głos bez skreśleń będzie nieważny. Podczas wyborów, po wyjęciu z urny kart wyborczych Komisja stwierdziła, że oddano 12 głosów, z czego głosów ważnych: 12, głosów nieważnych: 0. W chwili głosowania na Sali było obecnych 12 członków.

P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie wyboru nowych członków do Komisji Rewizyjnej. „Za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. uchwała została przyjęta jednogłośnie, na sali obecnych było 12 osób. Uchwała nr 8/2024 stanowi **załącznik nr 9**.

W związku z zakończeniem VII kadencji, w oparciu o wyniki tajnego głosowania do Komisji Rewizyjnej na VIII kadencję, powołuje się członków Komisji Rewizyjnej:

1. Bączek Piotr,
2. Jedynek-Bogucka Anna,
3. Kacprzyk Marek,
4. Sobczyński Krzysztof,
5. Szufnik Kazimierz.

Protokół nr 2 Komisji Skrutacyjnej stanowi **załącznik nr 10** do niniejszego protokołu. Zobowiązuje się Zarząd aby w ustawowym terminie dokonał stosownego zgłoszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Ad. 13.

P. Anna Jedynek-Bogucka zaproponowała, aby sprawę planu gospodarczego omówił P. A. 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 23.05.2024r. P. Prezes omówił pokrótce tekst Planu gospodarczego na rok 2024 i założenia do planu na rok 2025. Przypomniał, że Spółdzielnia użytkuje dwie działki: nr 594/4 o powierzchni 14 874m², 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. Wartość majątku trwałego brutto na dzień 31.12.2023r. wynosiła 12 301 891,28zł. 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. Ogółem z kwoty 33 769,00zł. otrzymanej ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w ramach podziału składników majątkowych, wartość tych środków wzrosła do kwoty 74 244,99zł. wg stanu na dzień 31.12.2023r. Ze względu na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz udziałowy od roku 2017 ulega systematycznemu zmniejszaniu. Aktualnie nie ma żadnych zobowiązań wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego. Jedna sprawa zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych jest w trakcie windykacji na podstawie nakazu sądowego.

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2023r. zadłużenia wynosiły 88 071,13zł.co stanowi ok. 5,02% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Ogółem bilans z rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2023 wykazywał nadpłatę w kwocie 54 035,03zł. W stosunku do roku poprzedniego stan zadłużeń zmniejszył się z 6,19% do 5,02%.

Spółdzielnia liczy 238 członków posiadających tytuły prawne do 175 lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają tytuły prawne do 8 lokali mieszkalnych. W zasobach Spółdzielni znajduje się 6 lokali użytkowych, z których 4 stanowią mienie Spółdzielni. Ogółem powierzchnia użytkowa lokali wynosi 11 031,9 m², powierzchnia lokali ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 12 129,7m².

Pomimo, że budynki pozostające w zasobach Spółdzielni były oddane do eksploatacji stosunkowo niedawno posiadają wiele wad, które należy wyeliminować w celu zapobiegania ich degradacji. W poszczególnych latach przeprowadzane są przeglądy techniczne i wykonywane ekspertyzy, które pozwalają zaplanować prace remontowe. Zakres prowadzonych remontów jest ściśle ograniczony środkami, jakie można na ten cel przeznaczyć. Oprócz remontów ponoszone są opłaty w ramach działalności bieżącej, a więc wszelkie usługi, opłaty za dostarczone media, wywóz odpadów komunalnych, materiały, wynagrodzenia, ubezpieczenia, podatki i opłaty. Koszty te pokrywane mogą być jedynie z bieżących wpływów z tytułu opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Celem nadrzędnym jest utrzymanie bezwynikowego rachunku zysków i strat. Można to zrealizować pod warunkiem utrzymania przychodów na poziomie umożliwiającym pokrycie kosztów działalności. Przy takim założeniu, należy kontrolować poziom kosztów w oparciu o dynamikę cen poszczególnych obciążeń i zweryfikować wysokość obowiązujących stawek w ciągu 2024 roku. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych dwóch miesiącach 2024r. oraz przewidywane koszty w roku 2024, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.07.2024r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej, która obowiązywała od lipca 2023r. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została również stawka funduszu remontowego.

Pożytki pozwalające na obniżenie stawki eksploatacyjnej dla Członków Spółdzielni to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, zaświadczenia itp.

Planowany roczny przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2024 wynosi 643 300,00zł, a w roku 2025 wynosi 677 300,00zł. W planie na rok 2024 przewiduje się wzrost kosztów ogółem o około 12,1% w stosunku do rzeczywistych kosztów w roku 2023. W związku ze wzrostem kosztów w roku 2024 i sytuacją gospodarczą niezbędnym będzie skorygowanie stawek eksploatacji podstawowej od dnia 01.07.2024r. w oparciu o kalkulacje wykonane w lutym 2024r. oraz na początku roku 2025 w oparciu o kalkulacje sporządzone na podstawie zakładanych kosztów w roku 2024. Przewidywany wzrost kosztów w roku 2025 wynosi ok. 5% w stosunku do kosztów w 2024r. Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiście poniesionych kosztów na utrzymanie każdej kotłowni oddzielnie. Ze względu na drastyczny wzrost cen paliwa gazowego nowe stawki zostały wprowadzone od dnia 01.08.2022r. Zarząd podjął działania negocjacyjne w celu zminimalizowania kosztów zakupu paliwa gazowego w drugiej połowie 2024r. i w latach 2025 i 2026. Podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów naliczane są według stawek obowiązujących na terenie miasta Piastowa. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków, a także wywozu nieczystości stałych odbywa się wg cen obowiązujących w MPWiK oraz wg uchwał Rady Miasta Piastowa. P. Andrzej Paciorek poinformował że ponieważ Spółdzielnia jest organizacją non-profit, plan nie przewiduje zysku ani straty na pozostałej działalności. Jeśli nic niespodziewanego się nie wydarzy to plan ten jesteśmy w stanie w pełni zrealizować.

W związku z brakiem uwag P. Anna Jedynek-Bogucka zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego. „Za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 12 członków. Uchwała nr 9/2024 wraz z planem gospodarczym stanowiąca **załącznik nr 11** do protokołu została przyjęta.

Ad. 14.

P. Anna Jedynek-Bogucka zaproponowała omówienie punktu – sprawy wniesione i wolne wnioski.

1. P. Wiesława Kowalska poruszyła sprawę remontu ul. Żbikowskiej i co za tym idzie wycinki drzew wzdłuż ulicy Żbikowskiej. Padła propozycja aby ponownie zasadzić drzewa. Pan A. Paciorek poinformował że oczywiście Spółdzielnia planuje nasadzenia, ale możliwe to będzie dopiero na jesieni. Drzewa muszą mieć płytki system korzeniowy ze względu na infrastrukturę podziemną i bliskość fundamentów budynków.
2. P. Anna Jedynek-Bogucka poruszyła sprawę furtki od ul. Ogińskiego z pytaniem, czy może być ona zamykana. Wyjaśniła, że chodzi o bezpieczeństwo. Pan Prezes wyjaśnił, że w tym roku planowana jest modernizacja furtek i przy okazji będzie możliwe dokonanie zmian w systemie kontroli dostępu.

Ad.15.

P. Anna Jedynek-Bogucka – Przewodnicząca poinformowała, że podczas dzisiejszych obrad nie wpłynął żaden pisemny wniosek do Prezydium Zebrania.

Protokół Prezydium Zebrania stanowi **załącznik nr 12** do niniejszego protokołu.

Ad.16.

P. Przewodnicząca poprosiła P. W. Kowalską o odczytanie protokołu Komisji Skrutacyjnej. P. Przewodnicząca Komisji odczytała tekst protokołu potwierdzając, że na 238 uprawnionych, udział w Walnym Zgromadzeniu wzięło 12-tu członków Spółdzielni. Komisja dokonała sprawdzenia kompletności danych w listach obecności i ich zgodność z nazwiskami członków.

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

Ad. 17

Pani Anna Jedynak-Bogucka zamknęła obrady Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

/- /

/- /

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Uchwała nr 1/2024 wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej.
3. Uchwała nr 2/2024 wraz ze sprawozdaniem Zarządu.
4. Uchwała nr 3/2024 wraz z informacją dodatkową do sprawozdania Zarządu, bilansem i rachunkiem zysków i strat.
5. Uchwała nr 4/2024 w sprawie udzielenia absolutorium.
6. Uchwała nr 5/2024 w sprawie udzielenia absolutorium.
7. Uchwała nr 6/2024 w sprawie podziału pożytków i sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami.
8. Uchwała nr 7/2024 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań w roku 2024.
9. Uchwała nr 8/2024 w sprawie wyborów do Komisji Rewizyjnej.
10. Protokół Komisji Skrutacyjnej nr 2.
11. Uchwała nr 9/2024 wraz z planem gospodarczym.
12. Protokół Prezydium Zebrania.
13. Protokół Komisji Skrutacyjnej wraz z aktualną listą członków Spółdzielni.