

Piastów, dnia 11.06.2025r.

**PROTOKÓŁ
Z WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie
z dnia 05.06.2025r.**

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 06.06.2024r.
7. Przedstawienie sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności w okresie od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.
8. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.
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 2025.
12. Omówienie Planu Gospodarczego Spółdzielni i podjęcie uchwały o jego przyjęciu.
13. Sprawy różne i wolne wnioski.
14. Sprawozdanie Prezydium Zebrania ze złożonych podczas Zebrania pisemnych wniosków.
15. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
16. Zamknięcie obrad.

III. PRZEBIEG WALNEGO ZGROMADZENIA:

Ad.1.

Pan Andrzej Paciorek – prezes Zarządu przywitał obecnych na sali członków Spółdzielni oraz przedstawicieli organów Spółdzielni i podziękował za przybycie. Następnie Pan Piotr Bączek Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej otworzył Walne Zgromadzenie. Stwierdził, 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

07.05.2025r. pismem z dnia 17.03.2025r. zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz §74 ust. 1 Statutu. Ogłoszenia w gablotach zostały wywieszone w dniu 05.05.2025r. Krajowa Rada Spółdzielcza została powiadomiona pismem SMB/178/2025 z dnia 06.05.2025r., co spełnia wymagania art. 40 §1 ustawy z dnia 16.09.1985r. Prawo spółdzielcze oraz §74 ust. 4 Statutu.

Nadmienił, 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 13 mandatów.

Ad. 2.

Pan Piotr Bączek, poinformował, że nie zgłoszono żadnych pełnomocnictw na dzisiejsze zebranie.

Ad. 3.

Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej zarządził wybory na przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Zgłoszono 1 kandydata na Przewodniczącego Zebrania: Pana Krzysztofa Sobczyńskiego. Pan Sobczyński wyraził zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 12 osób, „przeciw”: 0. Pan Krzysztof Sobczyński został wybrany na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Następnie zgłoszono kandydata na Sekretarza: Pana Michała Knysaka. Pan Michał Knysak wyraził zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 12 osób, „przeciw”: 0. Pan Michał Knysak został wybrany na Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

(W chwili głosowania na sali obecnych było 13 członków Spółdzielni).

P. Krzysztof Sobczyński i P. Michał Knysak nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście.

Ad. 4.

Po zajęciu miejsc przy stoliku prezydium Walnego Zgromadzenia, Pan Krzysztof Sobczyński poinformował, że na sali znajduje się kilka egzemplarzy materiałów zawierających dokumenty omawiane podczas dzisiejszych obrad. Przypomniął, że dokumenty te były wyłożone do wglądu Członków w siedzibie Spółdzielni i zamieszczone na stronie internetowej od dnia 22.05.2025r. Pan Przewodniczący Zebrania odczytał porządek obrad. Następnie poinformował, 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.

Pan Krzysztof Sobczyński spytał czy są jakieś propozycje w sprawie zmian w porządku obrad. W związku z brakiem uwag zarządził głosowanie nad przyjęciem porządku zebrania jak w punkcie II niniejszego protokołu. Głosów „za” było 13, „przeciw” – 0 (na sali było obecnych 13 Członków). Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 5.

Pan Przewodniczący zaproponował omówienie kolejnego punktu tj. wyborów do Komisji Skrutacyjnej. Następnie wyjaśnił, jakie zadania należą do Komisji:

- 1) Komisja Skrutacyjna, w liczbie min. 2 osób, której zadaniem jest:
 - a) zbadanie ważności mandatów członków lub zgłoszonych pełnomocników,
 - 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 Marka Kacprzyka. Obie osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. P. Przewodniczący Zebrania zarządził głosowania jawne nad przyjęciem poszczególnych kandydatur do Komisji. W głosowaniu na P. Wiesławę Kowalską „za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. W głosowaniu na P. Marka Kacprzyka: „za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. Kandydaci nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście. (na sali było obecnych 13 Członków).

Do Komisji Skrutacyjnej wybrano następujący skład:

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

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 13 mandatów.

Pan Krzysztof Sobczyński poinformował, że na sali znajdują się formularze wniosków do Walnego Zgromadzenia. Pisemne wnioski w sprawach nieobjętych porządkiem obrad, należy składać do prezydium Walnego Zgromadzenia.

Ad. 6.

Pan Przewodniczący zaproponował omówienie kolejnego punktu porządku obrad tj. przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 06.06.2024r. Pan Andrzej Paciorek – Prezes Zarządu pokrótce omówił treść protokołu z poprzedniego zebrania. Pan Krzysztof Sobczyński zapytał czy ktoś ma jakieś uwagi do treści protokołu.

W związku z brakiem zgłoszeń P. Przewodniczący zarządził głosowanie jawne nad jego przyjęciem. „Za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 13 Członków. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad.7.

O przedstawienie Sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres 01.01.2024r. do 31.12.2024r. został poproszony Pan Piotr Bączek, który pełni funkcję Zastępcy Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej. P. Piotr Bączek odczytał treść sprawozdania Komisji Rewizyjnej.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie:

- 1) w okresie od 01.01.2024r. do 06.06.2024r. Członkowie VII kadencji wybrani podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 23.09.2021r.:

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

- 2) w okresie od 07.06.2024r. do 31.12.2024r. Członkowie VIII kadencji wybrani podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 06.06.2024r.:

Anna Jedynak- Bogucka	–	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Piotr Bączek	–	Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
Krzysztof Sobczyński	–	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
Marek Kacprzyk	–	Członek Komisji Rewizyjnej
Kazimierz Szufnik	–	Członek Komisji Rewizyjnej

Zgodnie z zapisem w § 79 ust. 1 Statutu, kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 3 lata i obecna VIII kadencja zakończy się w dniu 06.06.2027r.

W roku 2024 odbyło się 5 protokołowanych posiedzeń, 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. Przyjęto również plan pracy zarządu oraz plan remontów na rok 2024. Podczas kolejnych posiedzeń zostały przyjęte sprawozdania z realizacji planu pracy Zarządu i planu remontów. Plan pracy zarządu został zrealizowany w całości. Część środków funduszu remontowego, które nie zostały wykorzystane w roku 2024 w kwocie 33 191,35zł, dodatkowo zasilą ten fundusz w roku 2025. Pod koniec roku 2024, Zarząd zgłosił konieczność wstawienia do planu remontów, wymianę systemu sterowania w kotłowni przy ul. Żbikowskiej 26. Zaoszczędzone w roku 2024 środki zostaną wykorzystane na ten cel.

W roku 2024 został również zrealizowany Plan gospodarczy zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 06.06.2024r. Ze względu na znaczny wzrost cen energii elektrycznej, kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych oraz inflacji mającej wpływ na ceny usług, od dnia 01.07.2024r. zostały podniesione stawki naliczeń z tytułu eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego. Ze względu na zmianę taryf obowiązujących w MPWiK w Warszawie, od dnia 01.08.2024r. została podniesiona cena za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

W roku 2024 Komisja Rewizyjna podjęła 8 uchwał, w tym 4 dotyczące członków Zarządu, 3 w sprawie odwołania i udzielenia pełnomocnictw i 1 w sprawie wysokości stawek z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W oparciu o przedłożone przez Zarząd dokumenty, Komisja Rewizyjna stwierdza, że stan środków pieniężnych pozwala na prowadzenie bieżącej działalności bez konieczności zaciągania kredytów bankowych.

Wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 43 891,63zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 207,62zł.

Komisja Rewizyjna, zgodnie z wnioskiem Zarządu proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 43 891,63zł wykorzystać w roku 2025, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 207,62zł pokryć z funduszu zasobowego.

Komisja Rewizyjna po dokonaniu oceny pracy Zarządu w okresie od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. 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 2024 było 21 protokołowanych posiedzeń Zarządu, podczas których podjęto 10 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 odwołania i udzielenia pełnomocnictw, spraw członkowskich, organizacyjnych

oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2024 uchwałą Zarządu do Spółdzielni przyjęto dwóch nowych członków Spółdzielni. 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 lokalu. W roku 2024 do Rejestru Członków wpisano 2 osoby i w 2-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2024r. Spółdzielnia liczyła 237 członków.

Zarząd opracował łącznie 17 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2024 podpisano 16 umów obejmujących: usługi informatyczne, usługi sprzątania, pielęgnację zieleni, odbiór odpadów komunalnych, wymianę drzwi w klatkach schodowych, wymianę okien połaciowych, dostawę paliwa gazowego, dostawę wody i odprowadzenia ścieków, najem powierzchni użytkowych, prace remontowe i konserwacyjne oraz jedna umowa o pracę.

W ramach działalności Zarządu, w roku 2024 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana części okien połaciowych, czyszczenie elewacji budynku z graffiti, miejscowe naprawy elewacji i ocieplenie narożnika północno-zachodniego, wymiana wywietrznika na pawilonie, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych, miejscowe naprawy opaski, naprawa wyłazu dachowego i uszczelnianie obróbek blacharskich na dachu;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji, miejscowe naprawy elewacji budynku i tynków nad daszkami klatek schodowych, remont czap kominowych, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych nr V i VII, naprawy rynien i rur spustowych, modernizacja automatyki w kotłowni – etap I;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: malowanie sufitów balkonów i naprawa rynien;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: naprawa tynków przy daszkach wiatrołapów oraz remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych;
 - e) remont biura Spółdzielni po zalaniu, naprawa barierki przy wejściu oraz wykonanie murku zabezpieczającego przed zalaniem pomieszczeń biura;
 - f) przegląd i remont zabawek na placu zabaw dla dzieci, naprawa systemu zamykania furtek, roboty brukarskie na parkingu;
2. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO, CW i ZW nie objętych konserwacją wykonano:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana zaworów bezpieczeństwa, montaż zaworu zwrotnego DN32 za zasobnikiem ciepłej wody użytkowej, regulatora czasowego pompy cyrkulacyjnej oraz zaworów podpionowych regulacyjno-termostatycznych OVENTROP na cyrkulacji CWU;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: naprawa wkładu magnetooodmulacza, wymiana zaworów bezpieczeństwa SYR DN25;
 - c) w budynkach przy ul. Żbikowskiej 28 i 30 : naprawy wkładu magnetooodmulacza;
3. Dokonano także:
 - a) przeglądów kotłów i instalacji oraz napraw we wszystkich kotłowniach,
 - b) kontroli stężenia i uzupełnienia inhibitora korozji w instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach,
 - c) przeglądów instalacji gazowych i przewodów kominowych,

- d) rocznych przeglądów stanu technicznego wszystkich budynków i budowli,
 - e) przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,.
 - f) zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
4. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
 5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
 6. W roku 2024 nie złożono żadnego wniosku o przekształcenie w prawo odrębnej własności lokali.
 7. W związku z prowadzonymi inwestycjami drogowymi obejmującymi remont ulic Żbikowskiej i Ogińskiego, Zarząd monitorował przebieg procedur przygotowawczych oraz robót drogowych.
 8. W roku 2024 nie były prowadzone postępowania sądowe i egzekucyjne, w których stroną byłaby Spółdzielnia.
 9. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji.
 10. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Spadek wartości zadłużeń wynika z intensywnych działań windykacyjnych Zarządu.
 11. Plan pracy Zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 07.03.2024r. został zrealizowany w całości.
 12. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2024 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 06.06.2024r. został zrealizowany.
 13. W roku 2024 dokonano 2-ch transakcji zbycia prawa do lokalu.
 14. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i książkach obiektu budowlanego.
 15. Zarząd przeprowadził analizę ryzyka i zagrożeń, które mogą wywierać 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 2024. W podsumowaniu stwierdził, że wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 43 891,63 zł, natomiast wynik na działalności pozostałej, wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 207,62 zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami lokalowymi wynika z ograniczenia kosztów na cele bieżące w ostatnim kwartale 2024r. Decyzje ograniczające wydatki spowodowane były zwiększonymi nakładami z powodu zalania biura Spółdzielni oraz zmiany firm sprzątających, co wygenerowało dodatkowe koszty. Wynik finansowy na pozostałej działalności w kwocie 207,62 zł. praktycznie jest zgodny z planem zakładającym wynik na poziomie 0,00 zł

Zarząd proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 43 891,63 zł wykorzystać w roku 2025, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 207,62 zł z pozostałej działalności pokryć z funduszu zasobowego.

Ad. 9.

P. Krzysztof Sobczyński zapytał zebranych czy są jakieś pytania lub uwagi do przedstawionych sprawozdań. W związku z brakiem pytań P. Przewodniczący zaproponował przystąpienie do głosowania uchwał zgodnie z punktami 9.1 – 9.5. Przypomniał o możliwości składania wniosków pisemnych do Komisji Wnioskowej, następnie przystąpił do odczytywania kolejnych uchwał i głosowania.

9.1. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 1/2025

- stanowi **załącznik nr 2** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.
- 9.2.** Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu została przyjęta: jednogłośnie „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 2/2025 stanowi **załącznik nr 3** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.
- 9.3.** Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 3/2025 stanowi **załącznik nr 4** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.
- 9.4.** Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu P. Andrzeja Paciorka, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 13 członków. P. A. Paciorek nie brał udziału w głosowaniu (uchwała nr 4/2025 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 12 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 13 członków. Pani H. Cieszańska nie brała udziału w głosowaniu (uchwała nr 5/2025 stanowi **załącznik nr 6** do protokołu).
- Obaj członkowie Zarządu uzyskali absolutorium.

Ad. 10.

P. Krzysztof Sobczyński zaproponował omówienie kolejnego punktu porządku obrad, tj. spraw związanych z podziałem pożytków oraz sposobu wykorzystania nadwyżki kosztów nad przychodami. O omówienie tematu poproszony został p. Andrzej Paciorek. P. Prezes przypomniał, że zgodnie z zapisami w sprawozdaniu Zarządu, za rok 2024 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 43 891,63 zł. Zarząd proponuje nadwyżkę przychodów nad kosztami na GZM wykorzystać w roku 2025, natomiast nadwyżkę kosztów nad przychodami na pozostałej działalności w kwocie 207,62 zł 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. Przewodniczący zarządził głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie podziału pożytków i sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami. Uchwała została przyjęta jednogłośnie (13 głosów „za” i 0 głosów „przeciw” – w chwili głosowania na sali obecnych było 13 członków). Uchwała nr 6/2025 stanowi **załącznik nr 7** do protokołu.

Ad. 11

P. Przewodniczący zarządził omówienie kolejnego punktu porządku obrad. O głos poprosił P. A. Paciorka, który omówił sprawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2025r. P. Prezes poinformował, że Zarząd zaproponował kwotę 2 100 000 zł. Wyjaśnił, że uchwalenie najwyższej sumy zobowiązań nie upoważnia żadnego organu Spółdzielni do zaciągnięcia jakiegokolwiek kredytu. Poinformował, że proponowana kwota przekracza zaplanowane koszty, ponieważ w przypadku konieczności wydatkowania znacznej kwoty, np. na usunięcie awarii, przy braku takiej rezerwy wymagane byłoby zwołanie Walnego Zgromadzenia.

W związku z brakiem uwag P. Przewodniczący zarządził głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2025r. „Za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0. W chwili głosowania na

sali obecnych było 13 członków. Uchwała nr 7/2025 została przyjęta i stanowi **załącznik nr 8** do niniejszego protokołu.

Ad. 12.

P. Krzysztof Sobczyński zaproponował, 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 22.05.2025r. P. Prezes omówił pokrótce tekst Planu gospodarczego na rok 2025 i założenia do planu na rok 2026. Przypomniął, że Spółdzielnia użytkuje niżej wymienione nieruchomości:

- zabudowana budynkami wielomieszkaniowymi nieruchomość położona w Piastowie przy zbiegu ulic Ogińskiego i Żbikowskiej, stanowiącą działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 594/4 o powierzchni 14 874m², będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie w 79519/121297 części oraz właścicieli 64 lokali wyodrębnionych w 41778/121297 części oraz czterech budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tej nieruchomości
- niezabudowana nieruchomość stanowiąca parking, pozostająca w użytkowaniu wieczystym oznaczona nr ewidencyjnym 545/15, w obrębie I w Piastowie o powierzchni 1 583m².

Wartość majątku trwałego brutto na dzień 31.12.2024r. wynosiła 12 005 541,29zł, w tym wartość budynków i budowli: 11 734 360,16zł, wartość gruntów: 270 531,03zł, wartość urządzeń i innych środków trwałych: 650,10zł. 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 wg stanu na dzień 31.12.2024r zwiększyła się do 67 842,14zł. 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 31.12.2024r. zadłużenia wynosiły 81 673,81zł, co stanowi ok. 3,77% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Ogółem bilans z rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2024 wykazywał nadpłatę w kwocie 70 347,05zł. W stosunku do roku poprzedniego stan zadłużeń zmniejszył się z 5,13% do 4,40%.

W roku 2024 Plan remontów w zakresie finansowym został zrealizowany praktycznie w całości. W zakresie rzeczowym nie wykonano drobnych prac naprawczych. Ogółem nie wykorzystano wszystkich środków na prace remontowe na kwotę 33 191,35zł. Przekroczone zostały koszty napraw w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 ze względu na konieczność wykonania napraw czap kominowych i modernizacji systemu sterowania w kotłowni. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwację zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów. 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 11 031,9m², 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 nieczystości, 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 2025 roku. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych dwóch miesiącach 2025r. oraz przewidywane koszty w roku 2025, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.07.2025r. Ze względu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości podniesiono stawkę eksploatacji podstawowej, która obowiązywała od lipca 2024r. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,10zł 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 2025 wynosi 643 850,00zł, a w roku 2026 wynosi 677 650,00zł. W planie na rok 2025 przewiduje się wzrost kosztów o około 7,7% w stosunku do rzeczywistych kosztów w roku 2024. W związku ze wzrostem kosztów w roku 2025 i sytuacją gospodarczą niezbędnym będzie skorygowanie stawek eksploatacji podstawowej od dnia 01.07.2025r. w oparciu o kalkulacje wykonane w lutym 2025r. oraz na początku roku 2026 w oparciu o kalkulacje sporządzone na podstawie zakładanych kosztów w roku 2025. Przewidywany wzrost kosztów w roku 2026 wynosi ok. 5,2% w stosunku do kosztów w 2025r. Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiste 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 prowadził działania negocjacyjne w celu zminimalizowania kosztów zakupu paliwa gazowego w drugiej połowie 2024r. i w latach 2025 i 2026. Na rok 2026 za paliwo gazowe zapewnione mamy ceny niższe niż w roku 2025. Niestety podnoszone są opłaty dystrybucyjne, które wynikają z zatwierdzonych taryf i nie podlegają negocjacjom. 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. Krzysztof Sobczyński zarządził głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego. „Za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 13 członków. Uchwała nr 8/2025 wraz z planem gospodarczym stanowiąca **załącznik nr 9** do protokołu została przyjęta jednogłośnie.

Ad. 13.

P. Krzysztof Sobczyński zaproponował omówienie punktu – sprawy wniesione i wolne wnioski.

1. P. MK (mandat nr 8) poruszył sprawę wolnych pomieszczeń gospodarczych. P. Prezes poinformował, że praktycznie wszystkie powierzchnie są wynajmowane. Sukcesywnie prowadzone są działania zmierzające do usunięcia z wózkarni sprzętów, które nie powinny tam się znajdować.
2. P. PK (mandat nr 7) poprosił o przeanalizowanie możliwości bardziej skutecznego zabezpieczenia piaskownicy przed zwierzętami, np. wykorzystanie lżejszej plandeki, zamontowanie drewnianej otwieranej pokrywy lub wykonanie ogrodzenia. P. Andrzej Paciorek stwierdził, że wybudowanie ogrodzenia nie zabezpieczy piaskownicy przed kotami, natomiast wymiana plandeki na lżejszą jest do wykonania. Temat zostanie przeanalizowany przez Zarząd.
3. P. AJ (mandat nr 12) poruszyła problem niedoświetlonego parteru II klatki w budynku przy ul. Żbikowskiej 30, wysunęła pomysł zamontowania fotokomórki. P. Prezes poinformował, że w 4-ch klatkach schodowych budynku przy ul. Żbikowskiej 30 nie ma włączników przy drzwiach. Temat zostanie przeanalizowany pod kątem możliwości zamontowania dodatkowych lamp z czujnikami ruchu.
4. P. MK (mandat nr 8) wysunął pomysł otwierania drzwi wewnętrznych wejściowych na klatki schodowe za pomocą chipa. P. Andrzej Paciorek poinformował, że wkrótce taka możliwość się pojawi, ponieważ aktualnie montowane kasety domofonów (w przypadku ich uszkodzeń) są wyposażone w czytniki. Po wymianie wszystkich i wymianie central będzie konieczne przeprogramowanie chipów i kart systemu kontroli dostępu. Będzie to prawdopodobnie możliwe w roku 2026.
5. P. MK (mandat nr 13) poruszył sprawę wymiany okien poddaszowych w jego lokalu. P. Prezes poinformował, że w budynku przy ul. Żbikowskiej 26 była wykonywana inwentaryzacja i okna niesprawne zostały wymienione. Natomiast przy okazji inwentaryzacji okien w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 wykonany zostanie przegląd okien w budynku przy ul. Żbikowskiej 26, które jeszcze nie były wymienione.
6. P. PK (mandat nr 7) poruszył temat unijnego dofinansowania wymiany okien. P. A. Paciorek zadeklarował sprawdzenie możliwości uzyskania takiego dofinansowania.
7. P. IM (mandat nr 6) poruszyła problem palenia papierosów na balkonach. Wewnętrzny Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej zabrania palenia na balkonie. Problem jest z wyegzekwowaniem Regulaminu.
8. P. DP (mandat nr 10) poruszył problem stawiania samochodów na parkingu przez osoby nie będące mieszkańcami osiedla, sprawa jest uciążliwa podczas wydarzeń kościelnych. Zaproponował otwieranie furtki w celu umożliwienia dostępu klientów do lokali użytkowych. P. A. Paciorek poinformował, że podczas budowy ogrodzenia trwało postępowanie sądowe, po którym w ramach ugody ustalono godziny otwarcia bramy wjazdowej na parking w celu umożliwienia dostępu osobom z zewnątrz do lokali użytkowych. W niedzielę brama jest zamknięta, w sobotę zamykana jest wcześniej. Tutaj wymagana byłaby zgoda właścicieli lokali użytkowych.

Ad.14.

P. Krzysztof Sobczyński– Przewodniczący poinformował, że podczas dzisiejszych obrad nie wpłynął żaden pisemny wniosek do Prezydium Zebrania.

Protokół Prezydium Zebrania stanowi **załącznik nr 10** do niniejszego protokołu.

Ad.15.

P. Przewodniczący poprosił P. W. Kowalską o odczytanie protokołu Komisji Skrutacyjnej. P. Przewodnicząca Komisji odczytała tekst protokołu potwierdzając, że na 238 uprawnionych, udział w Walnym Zgromadzeniu wzięło 13-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 11** do niniejszego protokołu.

Ad. 16

Pan Krzysztof Sobczyński zamknął obrady Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
/ - /

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
/ - /

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Uchwała nr 1/2025 wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej.
3. Uchwała nr 2/2025 wraz ze sprawozdaniem Zarządu.
4. Uchwała nr 3/2025 wraz z informacją dodatkową do sprawozdania Zarządu, bilansem i rachunkiem zysków i strat.
5. Uchwała nr 4/2025 w sprawie udzielenia absolutorium.
6. Uchwała nr 5/2025 w sprawie udzielenia absolutorium.
7. Uchwała nr 6/2025 w sprawie podziału pożytków i sposobu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami.
8. Uchwała nr 7/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań w roku 2025.
9. Uchwała nr 8/2025 wraz z planem gospodarczym.
10. Protokół Prezydium Zebrania.
11. Protokół Komisji Skrutacyjnej wraz z aktualną listą członków Spółdzielni.