

P r o t o k ó ł**z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli
w dniu 18 lipca 2020 r.****Ad. 1**

Na 11 135 członków Spółdzielni uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu obecnych lub reprezentowanych było 76 członków (protokół Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w przedmiocie obecności i uprawnień na Walne Zgromadzenie stanowi załącznik do protokołu).

Otwarcia obrad dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej, który poinformował, że mając na uwadze bezpieczeństwo i ochronę zdrowia w czasie epidemii COVID-19, na Walnym Zgromadzeniu jest zachowany dystans fizyczny pomiędzy uczestnikami. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia zobligowany jest ponadto do używania podczas obrad Walnego Zgromadzenia środków ochrony dróg oddechowych. Spółdzielnia zapewnia środki do dezynfekcji rąk. Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się przerwy w obradach.

Następnie poinformował, że projekt Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej oraz projekty uchwał wyłożone były do wglądu członkom Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym terminem określonym w § 73 Statutu Spółdzielni. Następnie zapytał, czy są uwagi do jego treści. Członkowie nie wnieśli żadnych uwag do projektu ww. regulaminu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej następnie zarządził głosowanie w sprawie uchwalenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia: za głosowało 43 członków, głosów przeciw nie było. W wyniku głosowania jednogłośnie regulamin został uchwalony i stanowi załącznik do protokołu.

Ad. 2

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał listę pełnomocnictw na dzisiejsze Walne Zgromadzenie (pełnomocnictwa stanowią załącznik do protokołu).

Ad. 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządził wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego, sekretarz i asesor.

Na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia p. – mandat nr 041, zgłosiła p. - mandat nr 006.

W związku z tym, że nie zgłoszono innych kandydatów Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: za głosowało 41 członków, głosów przeciwnych nie było.

W wyniku głosowania jednogłośnie wybrano p. na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Na Z-cę Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia p. – mandat nr 003, zgłosiła p. – mandat nr 009.

W związku z tym, że nie zgłoszono innych kandydatów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na Z-cę Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: za głosowało 49 członków, 1 członek był przeciwny.

W wyniku głosowania większością głosów wybrano p. na Z-cę Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia p. – mandat nr 023, zgłosiła p. – mandat nr 022.

W związku z tym, że nie zgłoszono innych kandydatów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na Sekretarza Walnego Zgromadzenia: za głosowało 50 członków, 1 członek był przeciwny.

W wyniku głosowania większością głosów wybrano p. na Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Na Asesora Walnego Zgromadzenia p. – mandat nr 004, zgłosił p. – mandat nr 005.

W związku z tym, że nie zgłoszono innych kandydatów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na Asesora Walnego Zgromadzenia: za głosowało 46 członków, 2 członków było przeciwnych.

W wyniku głosowania większością głosów wybrano p. na Asesora Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawił skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.:

1. Przewodniczący - p.
2. Z-ca Przewodniczącego - p.

3. Sekretarz - p.

4. Asesor - p.

(Protokoły z głosowań w załączeniu).

Ad. 4

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawił członkom Spółdzielni porządek obrad jak niżej:

1. Otwarcie obrad i podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Przedstawienie porządku obrad.
5. Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
6. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2019 r. do czerwca 2020 r. i podjęcie uchwały w tej sprawie.
7. Rozpatrzenie rocznego sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2019 r. i podjęcie uchwały w tej sprawie.
8. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r. oraz podjęcie uchwały w tej sprawie.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) Spółdzielni za 2019 rok.
10. Informacja Zarządu Spółdzielni z realizacji wniosku polustracyjnego z lustracji, którą przeprowadzono w dniach 1.09.2017 r. ÷ 30.11.2017 r.
11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.
12. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli.
14. Dyskusja.
15. Odczytanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.
16. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia.

Ad. 5

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej spośród członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

Do *Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej* zgłoszono:

- 1) p. – mandat nr 059 zgłosiła p. - mandat nr 019,
- 2) p. – mandat nr 001 zgłosiła p. - mandat nr 011,
- 3) p. – mandat nr 047 zgłosił p. - mandat nr 039,
- 4) p. – mandat nr 012 zgłosił p. – mandat nr 043.

W związku z tym, że nie zgłoszono innych kandydatów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował, aby głosować na wszystkich członków Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej en bloc i zapytał, czy ktoś z zebranych członków jest przeciwny takiemu głosowaniu. Nikt sprzeciwu w tej sprawie nie wniósł.

Przystąpiono do głosowania en bloc za składem ww. komisji: za głosowało 50 członków, głosów przeciwnych nie było.

Powyższy skład komisji został przyjęty jednogłośnie.

Następnie komisja wybrała ze swego grona przewodniczącego i sekretarza oraz przystąpiły do pracy.

Ad. 6

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawił sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2019 r. do czerwca 2020 r. i zapytał, czy ktoś z członków Spółdzielni chce zabrać głos.

Nikt nie zgłosił uwag w tej sprawie.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad podjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od czerwca 2019 r. do czerwca 2020 r.: za głosowało 55 członków, głosów przeciwnych nie było.

W wyniku przeprowadzonego głosowania ww. uchwała została jednogłośnie podjęta (stanowi załącznik do protokołu).

Ad. 7

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2019 roku było wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym terminem. Następnie Prezes Spółdzielni omówił sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2019 roku.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapytał, czy ktoś z członków Spółdzielni chce zabrać głos.

Członek Spółdzielni p. – mandat nr 010 zapytał o procedury Spółdzielni w zakresie ściągłości długów i działania Zarządu z tym związane.

Prezes Zarządu poinformował, że zadłużenie ogółem w Spółdzielni systematycznie zmniejsza się. Na 31 grudnia 2015 roku wynosiło ono 5 862 tys. zł natomiast na 31 grudnia 2019 r. było to 4 968 tys. zł. Na dzień 31 marca 2020 r. z kolei wynosiło 4 829 tys. zł. Jednocześnie poinformował jakie procedury ściągania długów obowiązują w Spółdzielni i jak je stosuje Zarząd Spółdzielni w stosunku do osób czy firm zalegających z płatnościami.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad podjęciem uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r.

Za podjęciem uchwały dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. głosowało 66 członków, 2 członków było przeciwnych.

W wyniku przeprowadzonego głosowania większością głosów została podjęta uchwała dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. (uchwała stanowi załącznik do protokołu).

Ad. 8

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 r. było wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym terminem. Następnie zapytał zebranych czy jest potrzeba, aby Główna Księgowa omówiła sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.

W zawiązku z tym, że nikt z członków Spółdzielni nie zgłosił potrzeby, aby omawiać ww. sprawozdanie, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapytał, czy ktoś z członków Spółdzielni ma pytania dotyczące sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok.

Członek Spółdzielni p. – mandat nr 051 zapytał, jakie kredyty zaciągnęła Spółdzielnia i jaki jest harmonogram ich spłaty.

Główna Księgowa Spółdzielni poinformowała, że Spółdzielnia zaciągnęła wyłącznie kredyty termomodernizacyjne na okres 10 lat ale ich spłata nastąpi dużo wcześniej. Będzie to zależało od kondycji finansowej Spółdzielni.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad przyjęciem sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.: za głosowało 66 członków, głosów przeciwnych nie było.

W wyniku przeprowadzonego głosowania jednogłośnie została podjęta uchwała dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r. (uchwała stanowi załącznik do protokołu).

Ad. 9

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawił projekt uchwały w sprawie podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) Spółdzielni za 2019 rok. Poinformował, że projekt uchwały zakłada przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2019 r. w kwocie 971 787,63 zł na:

- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2021 r. w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, według członkostwa na dzień 31.12.2019r. w wysokości 490 000,00 zł
- zasilenie funduszu zasobowego w wysokości 322 519,63 zł
- na działalność społeczno-kulturalną (SDK) w wysokości 23 268,00 zł
- na centralny fundusz remontowy w wysokości 136 000,00 zł

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapytał, czy ktoś z członków Spółdzielni chce zabrać głos.

Członek Spółdzielni p. – mandat nr 035 w nawiązaniu do treści ww. uchwały stwierdziła, że obniżka opłat eksploatacyjnych nie obejmie osób, które nabyły bądź nabędą członkostwo w Spółdzielni w 2020 roku.

Główna Księgowa poinformowała, że zysk Spółdzielni został wypracowany za 2019 rok i obniżką objęci zostaną członkowie Spółdzielni według członkostwa na dzień 31.12.2019 r.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwały w sprawie podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) Spółdzielni za 2019 r. Za podjęciem powyższej uchwały głosowało 52 członków, 8 członków było przeciwnych.

W wyniku przeprowadzonego głosowania ww. uchwała została podjęta większością głosów i stanowi załącznik do protokołu.

Ad. 10

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwrócił się z prośbą do Prezesa Spółdzielni o przedstawienie informacji z realizacji wniosku polustracyjnego.

Prezes Spółdzielni poinformował, że lustracja w Spółdzielni została przeprowadzona w dniach 1.09.2017 r. ÷ 30.11.2017 r. przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie i obejmowała okres od 1.01.2014 r. do 31.12.2016 r. Treść wniosku polustracyjnego była następująca:

- w związku z obowiązkiem Spółdzielni wynikającym z art. 4.4¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz znacznym zróżnicowaniem kosztów na poszczególnych nieruchomościach, zobowiązuje się Zarząd i Radę Nadzorczą do określenia od 2018 roku takich stawek eksploatacyjnych, które pozwolą na pokrycie powstających kosztów na każdej nieruchomości oddzielnie.

Prezes Spółdzielni poinformował, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli przystąpił w 2018 roku do realizacji prac mających na celu dostosowanie stawek opłat eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach do kosztów ich utrzymania. Rzetelne ustalenie wysokości opłat wymagało przeprowadzenia szczegółowej analizy kształtowania się kosztów i przychodów w nieruchomościach mieszkalnych na przestrzeni kilku lat, co było procesem czasochłonnym. Działania te prowadzone były w oparciu o ewidencję kosztów i przychodów, która od 2008 r. prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Od dnia 1 marca 2019 roku, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli wprowadził zróżnicowane stawki opłat eksploatacyjnych w 177 nieruchomościach mieszkalnych. Stawki są kalkulowane indywidualnie dla każdej nieruchomości, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, w oparciu o przewidywane wykonanie kosztów z roku poprzedniego oraz planowane na przyszły rok, z uwzględnieniem wyniku na nieruchomości na koniec poprzedniego roku. Dostosowanie stawek opłat eksploatacyjnych pozwoli zminimalizować różnice pomiędzy poniesionymi kosztami ich utrzymania a przychodami naliczonymi na ich pokrycie.

Ad. 11

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad uchwałami w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni. Poinformował, że głosowanie odbędzie się w sprawie udzielenia absolutorium p. Arturowi Pychowskiemu, pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu oraz p. Bogdanowi Wojtali, pełniącemu funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu. Jednocześnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że głosowanie odbywać się będzie na każdego z członków Zarządu oddzielnie.

Za podjęciem uchwały dotyczącej udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - p. Arturowi Pychowskiemu głosowało 60 członków, 11 członków było przeciwnych.

Za podjęciem uchwały dotyczącej udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu - p. Bogdanowi Wojtali głosowało 56 członków, 15 członków było przeciwnych.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że w wyniku głosowania większością głosów członkowie Zarządu Spółdzielni otrzymali absolutorium i zostały podjęte uchwały w powyższej sprawie (uchwały stanowią załącznik do protokołu).

Ad. 12

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawił projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, zapytał czy ktoś z zebranych chce zabrać głos w tej sprawie.

Członek Spółdzielni p. – mandat nr 051, zapytał co należy rozumieć przez pojęcie najwyższej sumy zobowiązań.

Główna Księgowa poinformowała, że najwyższa suma zobowiązań to maksymalna kwota zobowiązań, jakie może zaciągnąć Zarząd Spółdzielni w danym roku obrachunkowym.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie dot. podjęcia uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań: za głosowało 70 członków, głosów przeciwnych nie było. Uchwała została podjęta jednogłośnie i stanowi załącznik do protokołu.

Ad. 13

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił Radcę prawnego Spółdzielni o omówienie projektu uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli.

Po omówieniu ww. projektu uchwały przez Radcę prawnego Spółdzielni, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapytał członków Spółdzielni czy są do niego uwagi i poinformował, że do podjęcia uchwały w sprawie zmian Statutu wymagana jest większość kwalifikowana, tj. większość 2/3 głosów. W związku z tym, że nikt nie wniósł uwag do ww. projektu uchwały, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad projektem uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli. Za podjęciem uchwały głosowało 65 członków, 4 członków było przeciwnych. W wyniku przeprowadzonego głosowania powyższe zmiany Statutu Spółdzielni zostały uchwalone (uchwała stanowi załącznik do protokołu).

Ad. 14

W dyskusji głos zabrał członek Spółdzielni Pan – mandat nr 037, który zwrócił się do Zarządu Spółdzielni z postulatem, aby Spółdzielnia wystąpiła do Gminy Stalowa Wola o włączenie kanalizacji deszczowej ul. Działkowej do nowo budowanego kolektora powstającej obwodnicy miasta. Ponadto zgłosił wniosek o wykonanie remontu nawierzchni asfaltowej parkingu przed budynkiem mieszkalnym przy ul. KEN 9 oraz poszerzenie drogi dojazdowej między zatokami postojowymi.

Członek Spółdzielni p. – mandat nr 051, zapytał jak Spółdzielnia planuje inwestycje do końca 2021 roku.

Zastępca Prezesa Zarządu p. Bogdan Wojtala poinformował, że obecnie zakończone zostały prace termomodernizacyjne wszystkich budynków mieszkalnych w Spółdzielni. Obecnie Spółdzielnia przystąpiła do programu Ekomiasto, tj. realizacji robót dotyczących wymiany pieców gazowych (term) w mieszkaniach i wykonania instalacji c.c.w. Roboty te winny zostać wykonane do końca 2021 roku.

Pełnomocnik członka Spółdzielni p. - mandat nr 030 poinformował, że mieszkańcy budynku, od wielu lat zmagają się z problemami jakie stwarza najemca lokalu mieszkalnego, położonego na XI piętrze w ww. budynku. Pan oznajmił, że mieszkanie to jest zdewastowane a ostatnio ponadto zniszczone zostały drzwi wejściowe. Z mieszkania wydobywa się nieprzyjemny zapach. Często dochodzi do interwencji Policji z uwagi na głośne imprezy trwające do godzin porannych. Pan poprosił Zarząd Spółdzielni o podjęcie zdecydowanych działań w celu jak najszybszego rozwiązania tego problemu.

Prezes Spółdzielni poinformował, że sprawa ta znana jest Zarządowi Spółdzielni. Spółdzielnia wypowiedziała umowę najmu osobie, która zajmuje lokal na XI piętrze w ww. budynku i obecnie sprawa jest w toku. Zarząd Spółdzielni podejmuje wszelkie działania, aby najemca jak najszybciej opuścił lokal.

Członek Spółdzielni p. – mandat nr 010, zwrócił się do Zarządu Spółdzielni w imieniu mieszkańców Osiedla Poręby z prośbą o zamontowanie dwóch progów zwalniających na drodze osiedlowej biegnącej wzdłuż budynków mieszkalnych Poniatowskiego 57A i 57B. Oznajmił, że sprawa jest pilna z uwagi na niebezpieczeństwo, że dojdzie w tym miejscu do wypadku. Samochody poruszają się tam z dużą prędkością co stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

Zastępca Prezesa Zarządu p. Bogdan Wojtala poinformował, że Zarząd Spółdzielni w najbliższych dniach dokona wizji ww. miejsca w terenie i podjęte zostaną stosowne działania w tej sprawie.

Ad. 15

Z-ca Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odczytał pisemny wniosek oraz postulat, które złożone zostały w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia do Prezydium Walnego Zgromadzenia (wniosek i postulat stanowią załącznik do protokołu).

Ad. 16

Po wyczerpaniu porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni podziękował członkom za udział w Walnym Zgromadzeniu i zakończył Walne Zgromadzenie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**