

**Protokół  
z Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.  
z dnia 12.04.2023r.**

**Ad. 1.**

Zebranie otworzyła Pani Wiesława Kołek Przewodnicząca Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego, która na wstępie poinformowała zebranych, że dzisiejsze Walne Zgromadzenie jest nagrywane oraz, że Administratorem danych osobowych przetwarzanych na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu jest Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. a dane te będą przetwarzane na podstawie przepisów prawa w szczególności ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu realizacji zadań statutowych.

Pani Wiesława Kołek przywitała przybyłych członków Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni, Głównego Księgowego oraz zaproszonych gości Pana Krzysztofa Chojniaka – Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz Pana Michała Bortkiewicz – Prezesa Zarządu Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piotrkowie Tryb.

Następnie otwierająca obrady Pani Wiesława Kołek odczytała listę udzielonych pełnomocnictw ustanowionych przez członków uczestniczących w ich imieniu w Walnym Zgromadzeniu. (Lista pełnomocnictw oraz pełnomocnictwo zostało dołączone do protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia i stanowi **załącznik nr 1** do protokołu).

Otwierająca obrady Pani Wiesława Kołek poinformowała zebranych, że o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zostali powiadomieni w ustawowym terminie tj. 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zostało w formie pisemnych ogłoszeń wywieszone w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych poszczególnych budynków oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni zgodnie z § 74 ust.5 Statutu Spółdzielni.

Ponadto zawiadomienie zawierało informację o miejscu wyłożenia wszystkich materiałów, sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

**Ad.2.**

Pani Wiesława Kołek zarządziła wybór Prezydium obrad Walnego Zgromadzenia spośród członków Spółdzielni w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wyboru Prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym.

Na stanowisko Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę:  
Pana Jerzego Grabowskiego  
Wyżej wymieniony wyraził zgodę na kandydowanie.

Pani Wiesława Kołek zadała pytanie: czy są jeszcze inne kandydatury?

Nie zostały zgłoszone inne kandydatury.

Pani Wiesława Kołek poddała pod głosowanie kandydaturę Pana Jerzego Grabowskiego na Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.

„Za” w/w kandydaturą głosowało 42 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymał się” 1 członek Spółdzielni.

W związku z powyższym Pan Jerzy Grabowski został wybrany na Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.



Na stanowisko Zastępcy Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę:

Pani Beaty Grabowieckiej

Wyżej wymieniona wyraziła zgodę na kandydowanie.

Pani Wiesława Kołek zadała pytanie: czy są jeszcze inne kandydatury?

Nie zostały zgłoszone inne kandydatury.

Pani Wiesława Kołek poddała pod głosowanie kandydaturę Pani Beaty Grabowieckiej na Zastępcę Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.

„Za” w/w kandydaturą głosowało 42 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymał się” 1 członek Spółdzielni.

W związku z powyższym Pani Beata Grabowiecka została wybrana na Zastępcę Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.

Na stanowisko Sekretarza obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę:

Pana Adama Ostrowskiego

Wyżej wymieniony wyraził zgodę na kandydowanie.

Pani Wiesława Kołek zadała pytanie: czy są jeszcze inne kandydatury?

Nie zostały zgłoszone inne kandydatury.

Pani Wiesława Kołek poddała pod głosowanie kandydaturę Pana Adama Ostrowskiego na Sekretarza obrad Walnego Zgromadzenia.

„Za” w/w kandydaturą głosowało 42 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymało się” 0 członków Spółdzielni.

W związku z powyższym Pan Adam Ostrowski został wybrany na Sekretarza obrad Walnego Zgromadzenia.

Prezydium obrad Walnego Zgromadzenia zostało wybrane w składzie jak niżej:

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| 1/ Przewodniczący            | - Pan Jerzy Grabowski    |
| 2/ Zastępca Przewodniczącego | - Pani Beata Grabowiecka |
| 3/ Sekretarz                 | - Pan Adam Ostrowski     |

### Ad.3.

Prowadzenie zebrania przejął Pan Jerzy Grabowski, który w imieniu Prezydium obrad Walnego Zgromadzenia podziękował za wybór.

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski stwierdził, że zgodnie z § 78 Statutu na dzisiejszym zebraniu wybieramy w głosowaniu jawnym spośród członków Spółdzielni Komisję Mandatowo – Skrutacyjną Walnego Zgromadzenia w składzie 3 -7 osób.

Poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatur spośród członków Spółdzielni do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej zgłoszono n/w osoby:

1/ Panią Annę Misztela

2/ Pana Mariusza Nowakowskiego

3/ Panią Elwirę Gajewską

Zgłoszone w/w osoby wyraziły zgodę na kandydowanie.

„Za” wyborem Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej obrad Walnego Zgromadzenia w składzie jak wyżej głosowało 42 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymało się” 0 członków Spółdzielni.

Przewodniczący obrad poprosił o ukonstytuowanie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Komisja Mandatowo - Skrutacyjna obrad Walnego Zgromadzenia ukonstytuowała się następująco:

- |                           |   |                |
|---------------------------|---|----------------|
| 1/ Pani Anna Misztela     | - | Przewodniczący |
| 2/ Pani Elwira Gajewska   | - | Sekretarz      |
| 3/ Pan Mariusz Nowakowski | - | Członek        |

#### Ad.4.

Pan Jerzy Grabowski poinformował zebranych, że porządek obrad Walnego Zgromadzenia jest znany ponieważ został w formie pisemnych ogłoszeń wywieszony w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych poszczególnych budynków oraz umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni zgodnie z § 74 ust.5 Statutu Spółdzielni.

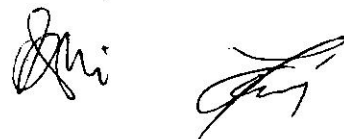
Porządek obrad:

- 1/ Otwarcie obrad.
- 2/ Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- 3/ Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
- 4/ Przyjęcie porządku obrad.
- 5/ Przyjęcie protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia z 2022 roku.
- 6/ Sprawozdanie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej w zakresie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał.
- 7/ Wystąpienia zaproszonych gości.
- 8 / Przedstawienie listu polustracyjnego z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r.  
- podjęcie uchwały.
- 9/ Sprawozdanie rzeczowo - finansowe Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego za 2022 rok.
- 10/ Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego za 2022 rok.
- 11/ Omówienie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego.
- 12/ Dyskusja.
- 13/ Podjęcie uchwał w sprawach:
  - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 rok,
  - zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok,
  - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok,
  - udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
  - zatwierdzenia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
- 14/ Zamknięcie obrad.

Nikt z obecnych nie wniósł uwag do porządku obrad.

Przewodniczący obrad poddał pod głosowanie zaproponowany porządek obrad.  
Stwierdził: głosujemy jawnie przez podniesienie mandatu.

„Za” porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia głosowało 43 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymało się” 0 członków Spółdzielni.  
(Porządek obrad Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 2 do protokołu ).



Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski poinformował obecnych, że osoby, które są uprawnione do głosowania i zamierzają opuścić obrady powinny dokonać zgłoszenia tego faktu i dokonać zwrotu mandatu przy listach.

#### Ad.5.

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski poinformował, że protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia z:

- części I (osiedle I) z dnia 27.09.2022r.
- części II (osiedle II) z dnia 28.09.2022r.
- części III (osiedle III) z dnia 29.09.2022r.

były wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni począwszy od października 2022 roku i członkowie mieli możliwość zapoznania się z nimi.

Do dzisiejszych obrad Walnego Zgromadzenia nie wpłynęły żadne uwagi do tych protokołów.

Zadał pytanie: czy są uwagi do przedmiotowych protokołów?

Nikt z obecnych nie zgłosił uwag do protokołów.

Przewodniczący obrad zarządził jawne głosowanie nad wszystkimi protokołami łącznie przez podniesienie mandatu.

„Za” przyjęciem protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 27-29.09.2022r. głosowało 43 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymało” się 0 członków Spółdzielni.

Protokoły zostały przyjęte.

#### Ad.6.

Pani Anna Misztela Przewodnicząca Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej obrad Walnego Zgromadzenia odczytała protokół Komisji w zakresie sprawdzenia listy obecności, ważności mandatów oraz w zakresie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał. Stwierdziła, że:

- Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. zostało zwołane zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni,
- lista osób uprawnionych do głosowania w Walnym Zgromadzeniu jest kompletna i obejmuje 6127 uprawnionych do głosowania,
- pełnomocnictwo udzielone przez członka Spółdzielni osobie, która reprezentuje ją na Walnym Zgromadzeniu jest prawidłowe i obejmuje 1 pełnomocnika,
- nie wpłynęły żadne umocowania przedstawicieli osób prawnych, osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub osób całkowicie pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
- w obradach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni bierze udział wg listy obecności 45 członków Spółdzielni. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał w związku z treścią § 76 ust.2 Statutu stwierdzającego, iż Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

#### Ad.7.

Głos zabrał Pan Krzysztof Chojniak – Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, który podziękował za zaproszenie na dzisiejsze posiedzenie Walnego Zgromadzenia.

Na początku swojego wystąpienia podziękował za dobrą i życzliwą współpracę z Zarządem Spółdzielni, która przynosi pozytywne efekty zarówno dla Miasta jak i wszystkich członków Spółdzielni.

W swojej wypowiedzi poruszył tematy dotyczące:

- współpracy w zakresie remontu dróg i chodników należących do Miasta znajdujących się na terenie Spółdzielni,
- zawiromań związanych ze zmianą opłat za energię cieplną wynikającą ze wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz działań z tym związanych, które w konsekwencji doprowadziły do zmniejszenia opłat,






- finansów Miasta.

Na zakończenie Prezydent Miasta Pan Krzysztof Chojniak zadeklarował możliwość spotkania z członkami Spółdzielni w przypadku ważnych spraw i życzył członkom Spółdzielni owocnych obrad.

Pan Jerzy Grabowski podziękował Panu Krzysztofowi Chojniakowi – Prezydentowi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego za zabranie głosu.

#### **Ad.8.**

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski poinformował zebranych, że list polustracyjny wraz z protokołem z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracji pełnej Spółdzielni za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. był wyłożony do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni i członkowie mieli możliwość zapoznania się z nim.

Poprosił o zabranie głosu Głównego Księgowego Panią Halinę Daleszczyk, o przedstawienie listu polustracyjnego z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r.

Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk poinformowała, że lustracja pełna działalności Spółdzielni obejmowała lata 2019, 2020 i 2021.

Lustracja objęła swoją kontrolą organizację wewnętrzną Spółdzielni, stan prawny gruntów, sprawy członkowsko – mieszkaniowe, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę remontową oraz gospodarkę finansową Spółdzielni.

Przez okres trzech badanych lat działalność Spółdzielni zamykała się nadwyżką przychodów nad kosztami. Spółdzielnia w tym okresie nie ponosiła żadnych strat. Pomimo rosnących kosztów udało się utrzymać je na odpowiednim poziomie określonym w planach przez Radę Nadzorczą.

Rezerwy, które zostały wypracowane przez Spółdzielnię na koniec 2021 roku pomogły przetrwać ciężki rok 2022.

Działalność Spółdzielni za okres przeprowadzenia lustracji została oceniona bardzo pozytywnie. Bardzo wysoko oceniono zarówno zaangażowanie Rady Nadzorczej Spółdzielni w realizowaniu zadań spółdzielczych, jak również wysoko oceniono prace Zarządu Spółdzielni.

W wyniku przeprowadzonej lustracji ustalono, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją za lata 2019 – 2021 prowadzona była prawidłowo i Związek Rewizyjny nie formułuje żadnych wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

( Pełna treść listu polustracyjnego za lata 2019 – 2021 stanowi załącznik do uchwały w sprawie przyjęcia listu polustracyjnego)

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski poprosił o przegłosowanie **Uchwały nr 1** w sprawie **przyjęcia listu polustracyjnego z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. za lata 2019 – 2021.**

Głosujemy jawnie przez podniesienie mandatu.

Stwierdził, że „za” przyjęciem **Uchwały nr 1** w sprawie **przyjęcia listu polustracyjnego z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. za lata 2019 – 2021** głosowało 41 członków Spółdzielni, „przeciw” uchwale głosował 1 członek Spółdzielni, „wstrzymało się” 0 członków Spółdzielni.

**Uchwała została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

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

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski poinformował, że sprawozdanie Zarządu rzeczowe i finansowe za 2022 rok wyłożone było do wglądu w biurze Spółdzielni oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni.



Poprosił Prezesa Pana Adama Laszczyka, o omówienie najistotniejszych tematów realizowanych w 2022 roku, a Głównego Księgowego Panią Halinę Daleszczyk o omówienie sytuacji finansowej Spółdzielni za 2022 rok.

Prezes Adam Laszczyk omówił najważniejsze sprawy, dotyczące działalności Spółdzielni w 2022 roku, takie jak: gospodarka zasobami mieszkaniowymi, zakres robót ogólnobudowlanych, prace termomodernizacyjne, gospodarka mediami.

Poinformował zebranych, że na dzień 01.01.2022r. Spółdzielnia liczyła 6.148 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.135 członków. Liczba lokali mieszkalnych w roku 2022 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2021 i wynosi 4.607.

Na koniec 2022 roku Spółdzielnia posiadała: 3.021 lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 1.453 lokali w odrębnej własności, 120 lokale posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo, 9 lokali bez tytułu prawnego oraz w najmie – 4 lokale.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz 1 segmentu jednorodzinnych wynosiła 262.144,78 m<sup>2</sup>.

W 2022 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m<sup>2</sup>.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2022 to eksploatacja i zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi, które obejmują: 109 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 1 segment jednorodzinny, 281 garaży w tym 278 o statusie własnościowego prawa, 2 garaże wynajęte przy ul. Z. Nałkowskiej, 1 garaż użytkowany przez Spółdzielnię, 51 węzłów cieplnych, 3 hydrofornie osiedlowe, 41 dźwigów osobowych, 42 lokale użytkowe, obiekty i pomieszczenia Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie minimalizacja podwyżek opłat czynszowych.

W 2022 roku roboty ogólnobudowlane, które zostały wykonane w Spółdzielni to między innymi: wymiana okien piwnicznych, naprawa dachów papą termozgrzewalną, wymiana nawierzchni chodników i dróg, wymiana drzwi wejściowych do budynków, wykonanie zatoczek parkingowych, wykonanie zabudowy śmietników, odnowienie klatek schodowych.

Jak w latach poprzednich tak i w roku 2022 Spółdzielnia kontynuowała prace termomodernizacyjne polegające na dołożeniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu. Dotychczasowa warstwa wynosiła 8 cm a doklejono 10 cm za wyjątkiem szczytów gdzie zniszczona izolacja z wełny mineralnej została wymieniona na styropian grubości 15 cm. Standardem stało się łączenie termomodernizacji z innymi robotami towarzyszącymi. Wyremontowano więc loggie, przełożono opaski wokół budynków, zmodernizowano wiatrołapy, wymieniono obróbki blacharskie.

Z innych istotnych prac, które zostały wykonane w zasobach Spółdzielni w roku 2022 to:

- w 2 budynkach wysokich wymieniono poziomy zimnej wody w piwnicach,
- w 6 budynkach wykonano płukanie instalacji centralnego ogrzewania,
- w 25 budynkach przeprowadzono legalizację ciepłomierzy blokowych,
- wymieniono 2 szt. dźwigów osobowych na nowe z drzwiami automatycznymi,
- urządzenie nowych placów zabaw.

Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk omówiła szczegółowo sytuację majątkową i finansową Spółdzielni za 2022 rok w zakresie: majątku Spółdzielni, kosztów i wyników działalności eksploatacyjnej oraz windykacji należności.

Poinformowała zebranych, że majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2021 zmalał o 296,0 tys. zł tj. o 0,03%.

Aktywa trwałe na 31.12.2022 rok stanowią 82,7% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2022/2020 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 67,1% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2020 ich udział wynosił 74,3%, a w 2021 69,3%. Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszem zasobów mieszkaniowych.



W roku 2022 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2022 zamyka się kwotą 2.022,9 tys. zł.

W aktywach trwałych poważną pozycję stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów obejmujące remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2023 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych w wysokości 6.823,3 tys. zł
- niedobór funduszu remontowego na 46 nieruchomościach w wysokości 2.513,6 tys. zł

Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy są w wysokości 9.336,9 tys. zł

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego, pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni. Przez okres spłaty kredytu i pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu.

Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczający spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Stan rozliczeń długoterminowych zmalał w stosunku do roku 2021 o kwotę 1.323,00 tys. zł z tytułu przedterminowych spłat pożyczek i uzyskanych z tego tytułu umorzeń pożyczek (329,7 tys. zł).

W roku 2022 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 8 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu i wykonano prace na 1-ym budynku XI kondygnacyjnym na osiedlu I.

Aktywa obrotowe stanowią 15,9 % ogółem majątku i obejmują: należności, inwestycje krótkoterminowe – śr. pieniężne oraz rozliczenia międzyokresowe.

W roku 2022 stan rozliczeń międzyokresowych uległ zmniejszeniu o kwotę 541,7 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy - stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 46 nieruchomościach.

Na 31.12.2022r. stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych remontów nie sfinansowanych odpisem zamyka się kwotą 2.126,0 tys. zł ( w roku 2021 – 2.754,0 tys. zł).

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo rosnących kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów mediów działalność eksploatacyjna nieruchomości oraz części wspólnych zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami.

Niewielki niedobór w kwocie 38 tys. zł wystąpił na eksploatacji węzłów cieplnych oraz dźwigów.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2021r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.755,2 tys. zł. Wynik dodatni występuje na wszystkich 109-ciu nieruchomościach.

Na osiągnięcie dodatniej różnicy na eksploatacji poszczególnych nieruchomości wpływ miała racjonalna gospodarka na odcinku eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przede wszystkim podjęte decyzje przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, które miały wpływ na oszczędności w zakresie zużycia mediów i usług obcych.

Prawidłowa i oszczędna gospodarka w zakresie eksploatacji pozwoliła na sfinansowanie wzrostu cen usług i kosztów na które organy samorządowe Spółdzielni nie miały wpływu.

Najpoważniejszy wzrost tych kosztów wystąpił w n/w pozycjach:

- |   |          |         |
|---|----------|---------|
| - opłata za wywóz odpadów                 | - wzrost | o 15%   |
| - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów | -        | o 102%  |
| - podatki od nieruchomości                |          | o 3,6%  |
| - utrzymania czystości                    |          | o 8,6%  |
| - energia cieplna i elektryczna           |          | o 16,2% |

Ogółem koszty w stosunku do 2021r. wzrosły o kwotę 1.647,8 tys. zł co stanowi 4,98%.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2022 ma wysoki poziom wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2022r. wyniósł 12.261,3 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza pokrycie bieżących kosztów i zobowiązań.

Lokowanie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych przyniosło Spółdzielni korzyści ekonomiczne. Uzyskane odsetki za 2022 rok od ulokowanych w bankach środków wyniosły 424,9 tys. zł.

W celu dalszej poprawy na odcinku gospodarki wolnymi środkami Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o:

- realizacji potrzeb remontowych nieruchomości nieposiadających zabezpieczonych środków funduszu remontów – zaangażowanie środków 3.273,2 tys. zł,
- zaangażowanie środków pieniężnych Spółdzielni w przedterminową spłatę pożyczek na termomodernizację, co pozwoliło na uzyskanie częściowego umorzenia pożyczek – kwota umorzenia 329,7 tys. zł.

Poza tym Zarząd Spółdzielni realizował program sukcesywnej wymiany dźwigów osobowych w nieruchomościach XI kondygnacyjnych – finansowanie ze środków własnych bez udziału kredytu.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych oraz zaangażowania środków własnych Spółdzielni, a tym samym wydatkowanie środków pieniężnych to stan tych środków w stosunku do roku 2021 wzrósł o kwotę 3.712,9 tys. zł tj. 43,4%.

Przedstawione wyżej dane świadczą o racjonalnej polityce w zakresie gospodarki środkami finansowymi Spółdzielni.

W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za mieszkania.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2022 wynosi 2,38%. Wskaźnik ten (2,38%) jest sześciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (15%).

Mimo dobrej sytuacji na odcinku windykacji w Spółdzielni występuje niepokojące zjawisko wzrostu opłat powyżej 3-ch miesięcy.

Najpoważniejszy wzrost zadłużeń występuje w grupie o zaległościach powyżej 3-ch i 9-ciu miesięcy. Zaległości te stanowią 54,4% całości zaległych opłat i na 31.12.2022r. wynoszą 674,4 tys. zł należnych od 21-tu dłużników (średnia zaległość od 1 dłużnika – 32,1 tys. zł).

Najwyższa zaległość powyżej 50tys. zł występuje od 4 dłużników, a najwyższa zaległość wynosi 83 tys. zł od 1-go dłużnika.

Wzrost zaległości jest wynikiem opieszalej działalności Sądów. Na uzyskanie prawomocnych nakazów zapłaty okres oczekiwania wynosi około roku.

Poza tym zmieniono od 01.11.2019r. przepisy dotyczące doręczenia pozwów (wierzyciel zobowiązany jest przez Sąd do dokonania doręczenia pozwu przez Komornika). Działanie Sądów oraz zmienione przepisy w zakresie dostarczania pozwów w znacznym stopniu wydłuża czas trwania procedury egzekwowania należności.

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w roku 2022 bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Spółdzielnia na bieżąco regulowała zobowiązania wobec banków i budżetu.

Podstawowym funduszem związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony przede wszystkim z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji, średnio w wysokości 1,02 zł/m<sup>2</sup> od lokali mieszkalnych ( w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,15 zł/m<sup>2</sup>). W roku 2022 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 2.796,8 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na roboty sfinansowane z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.310,2 tys. zł.

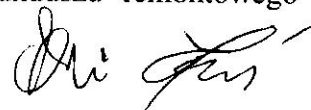
Wartość nakładów za 2022r. wyniosła 1.710,1 tys. sfinansowana pożyczką 1.255,8 tys. zł i środkami Spółdzielni- 454,3 tys. zł.

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowią środki pieniężne Spółdzielni zablokowane na rachunku pomocniczym w PKO BP oraz zabezpieczenie na nieruchomości – „Baza” przy ul. Nałkowskiej.

W roku 2022 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 1.881,1 tys. zł.

W roku 2022 zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej na spłatę pożyczek na termomodernizację przeznaczono część funduszu nieruchomości ocieplanych budynków oraz część funduszu wspólnego (mienia). W związku z przedterminową spłatą pożyczek na 5 budynkach uzyskano umorzenie pożyczek w wysokości 329,8 tys. zł.

W roku 2022 sfinansowanie wymiany stolarki okiennej oraz pozostałych remontów w nieruchomościach o ujemnym stanie funduszu remontów nastąpiło przy udziale zaangażowania środków z nieruchomości z dodatnim stanem funduszu remontów oraz z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.





Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2022r. zamyka się łącznie kwotą 1.425,2 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2021 o kwotę 486,7 tys. zł. Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

Najwyższy niedobór funduszu remontów nieruchomości występuje na Osiedlu I i obejmuje 32 budynki w tym 14 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 70 – 248 tys. zł.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 2.073,8 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 3-ch nieruchomościach).

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie 1.065,8 tys. zł z czego, na 11-tu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

W Spółdzielni tworzoży jest fundusz remontowy mienia Spółdzielni (fundusz części wspólnych), który zasilany jest odpisem od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 0,15 zł/m<sup>2</sup> p.u.

Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę 527,4 tys. zł ( przy odpisie 511,4 tys. zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni - remonty balkonów w budynkach ocieplonych oraz częściowe finansowanie robót towarzyszących termomodernizacji.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższaniu odpisu na fundusz remontów nieruchomości w miarę występujących możliwości finansowych (każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy).

Poza tym w nieruchomościach w których zakończone w 100% sfinansowanie robót termomodernizacyjnych a występuje niedobór funduszu nieruchomości postanowiono utrzymać podwyższony odpis na fundusz remontów do czasu pokrycia niedoboru.

Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2022 wynosiły 12.933,6 tys. zł w tym koszty rozliczane na lokal 395,0 tys. zł, rozliczane na pow. użytkową 12.538,6 tys. zł co w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej daje wskaźnik 3,99 zł/m<sup>2</sup> (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 4,28 zł/m<sup>2</sup>).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2021 rok wyniosły w 2022r. 32.991,4 tys. zł przy czym koszty za rok 2021 wyniosły 31.288,5 tys. zł (wzrost o 5,45%). Najwyższy wzrost kosztów wystąpił z tytułu wzrostu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów o 102%, kosztów wywozu odpadów (wzrost o 15%) oraz podatków i opłat o 12%. Wzrosły również koszty zakupu energii cieplnej o 16,2% oraz koszty utrzymania czystości o 8,6%.

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie struktury opłat (przesunięcie z przedpłat za C.O., opłat stałych za C.O. oraz odsetek) na przychody działalności eksploatacyjnej. Decyzja ta pozwoliła na utrzymanie stawek opłat za mieszkania na poziomie stawek pobieranych w roku 2021 w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni. Wzrost stawek o 0,22 zł/m<sup>2</sup> dotyczył pokrycia wzrostu kosztów niezależnych od decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 3,99 zł/m<sup>2</sup> sfinansowane zostały:

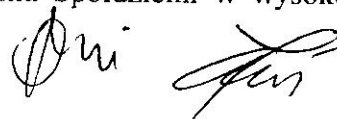
- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą - 3,95 zł/m<sup>2</sup>
- nadwyżką przychodów za rok 2021 zgodnie z art.6 ust.1 UoSM - 0,48 zł/m<sup>2</sup>
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z art.5 ust.1 UoSM oraz z mienia art.5 ust.2 - 0,10 zł/m<sup>2</sup>

Utrzymanie kosztów na poziomie r. 2021 przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz wynikiem oszczędnej gospodarki na odcinku kosztów zależnych od Spółdzielni w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów i części wspólnych (dźwigi, węzły, hydrofornie).

Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej (bez nadwyżki na mediach) nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi 2.490,4 tys. zł

Osiągnięte za rok 2022 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) są wyższe od osiągniętej różnicy w r.2021 o 312,6 tys. zł, natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej jest wyższa od nadwyżki za rok 2021 o 1.384,0 tys. zł.

Za rok 2022 Spółdzielnia osiągnęła zysk na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 491,8 tys. zł oraz uzyskała dochód z pożytków nieruchomości i z mienia Spółdzielni w wysokości 764,9 tys. zł.





Łączny wynik bilansowy za 2022 r. brutto jest wyższy od wyniku roku 2021 o 915,4 tys. zł, 1.233,7 tys. zł – zysk 2021r. – 318,3 tys. zł, zysk 2020r. – 431,8 tys. zł.

Pożytki z nieruchomości uzyskane w roku 2022 – 168,6 tys. zł (brutto), w roku 2021 – 119,8 a w roku 2020 – 151,1 tys. zł.

Na poziom zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miał wysoki stan środków pieniężnych, oprocentowanie lokat bankowych oraz wyższe wpływy z lokali użytkowych (w roku 2021 obniżone były okresowo w związku z pandemią) oraz niższa strata na pozostałej działalności operacyjnej (Baza) w wysokości 22,9 tys. zł (strata w roku 2021 – 57,9 tys. zł).

Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p. Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2022 wynosi 899,5 tys. zł (nadwyżka bilansowa za rok 2021 – 92,8 tys. zł).

Podział nadwyżki bilansowej za 2022 rok w kwocie 783,9 tys. zł dokonany zostanie decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

Natomiast uzyskane pożytki z nieruchomości w kwocie netto 138,5 tys. zł rozliczone zostaną zgodnie z art.5 ust.1 UoSM z działalnością eksploatacyjną (zwiększenie przychodów eksploatacyjnych w roku 2023) w nieruchomościach, których pożytki dotyczą.

Reasumując stwierdzam, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2022r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił niewielki spadek wartości aktywów o 0,03 % w stosunku do 2021r. Obniżenie wartości aktywów w okresie 2022 -2020 spowodowane zostało przede wszystkim spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego.

Wszystkie zobowiązania Spółdzielni znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w 2022 roku został zaprezentowany w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie nadwyżek na działalności eksploatacyjnej jak również zysku na pozostałej działalności Spółdzielni.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2021–2022 kształtujący się na poziomie ok. 86%, wskaźnik unieruchomienia środków.

Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe zostały sfinansowane funduszami własnymi.

Aktywa obrotowe wzrastają w stosunku do 2021r. o 26,1% świadczy o tym, iż w 2022 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było wyższe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Wskaźniki płynności za rok 2022 wynoszą:

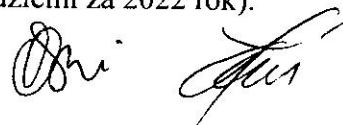
- wskaźnik płynności finansowej I stopnia - 1,1 pkt.
- wskaźnik płynności finansowej II stopnia - 1,8 pkt.
- wskaźnik płynności II stopnia - 1,65 pkt.

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych.

Podsumowując swoje wystąpienie Pani Halina Daleszczyk stwierdziła, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zarówno Zarząd Spółdzielni jak i Rada Nadzorcza dokładają wszelkich starań do jak najlepszego funkcjonowania Spółdzielni.

Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni w 2022 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2023 roku i latach następnych. Potwierdzone to zostało również przez biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za 2022 rok, który wydał bardzo pozytywną opinię o gospodarce i działalności naszej Spółdzielni.

(Szczegółowe wyjaśnienia zawiera sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok).



**Ad.10.**

Pan Jerzy Grabowski Przewodniczący obrad poinformował zebranych, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok było wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

Poprosił Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Wiesławę Kołek o przedstawienie najważniejszych spraw z działalności Rady w roku 2022.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Wiesława Kołek poinformowała zebranych, że Rada Nadzorcza swoją funkcję kontrolno-nadzorczą realizowała w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowienia statutu, wewnętrzne normy o charakterze regulaminowym oraz o roczne plany pracy: Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych.

Rada Nadzorcza do maja 2022 roku pracowała pod rygorem przepisów ustaw regulujących działalność jednostek w warunkach stanu epidemii z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej tj. bez osobistej obecności jej członków w siedzibie Spółdzielni za wyjątkiem Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

W dniu 16.05.2022r. zniesiony został stan epidemii, a obowiązywać zaczął stan zagrożenia epidemiologicznego co pozwoliło na zwołanie Walnego Zgromadzenia w dniach 27, 28 i 29.09.2022r. i wybór nowego składu Rady Nadzorczej na kadencję 2022 -2025.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej stanowią Prezydium oraz dwie stałe komisje: Komisja Rewizyjna oraz Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Rada Nadzorcza i jej komisje działały w oparciu o uchwalone na 2022 rok plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Komisje na swoich posiedzeniach analizowały materiały przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni i wypracowywały wnioski, które prezentowały następnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej. W ten sposób Komisje usprawniły pracę Rady Nadzorczej.

Prezydium Rady, zgodnie z określonymi w statucie kompetencjami, zajmowało się organizowaniem i koordynowaniem pracy Rady Nadzorczej.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na sprawy gospodarcze i finansowe, a przede wszystkim na:

- wykorzystanie funduszu remontów na 31.12.2021r. pod kątem realizacji robót na rok 2022,
- ocenę możliwości realizacji dociepleń budynków w 2022 roku i latach następnych pod kątem finansowania i zabezpieczenia wykonania robót,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych poprzez nadzór nad realizacją planów remontów i robót termomodernizacyjnych oraz zabezpieczenie środków na sfinansowanie tych zamierzeń,
- zachowanie prawidłowych relacji kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w stosunku do ustalanych opłat za lokale,
- realizację procesu termomodernizacji budynków pod kątem wykonawstwa, finansowania oraz rozliczania z członkami wykonywanych prac,
- prawidłową realizację postanowień Statutu i regulaminów wewnętrznych w zakresie rozliczania mediów dostarczanych do lokali, oraz ocenę rozliczenia wszystkich mediów z członkami,
- windykację należności Spółdzielni za szczególnym zwróceniem uwagi na windykację opłat za lokale mieszkalne,
- ocenę sytuacji ekonomicznej i gospodarczej Spółdzielni,
- realizację planu kosztów ogólnych Spółdzielni oraz prawidłowość ich rozliczenia,

Szczególnym nadzorem Rada Nadzorcza objęła działania Zarządu w zakresie realizacji postanowień ustawy w sprawie zmiany opłat za energię ciepłą wynikających ze wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody.

Podsumowując Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Wiesława Kołek stwierdziła, że efekty decyzji podjętych przez Radę Nadzorczą oraz wspólne działania z Zarządem znalazły swe odbicie w sprawozdaniu Zarządu Spółdzielni, a w szczególności w jego części finansowej, a ich prawidłowość i racjonalność potwierdzona została opinią audytora badającego sprawozdanie finansowe za 2022 rok.



Należy stwierdzić, że bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni, zweryfikowany bez uwag w czasie badania sprawozdania finansowego za 2022 rok, świadczy o prawidłowym działaniu Zarządu i potwierdza stabilność sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, a to w pełni uzasadnia wniosek o udzielenie absolutorium Prezesowi Panu Adamowi Laszczyk oraz Zastępcy Prezesa Panu Ryszardowi Musiałowicz.

(Pełna treść Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok stanowi załącznik do uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozda Rady Nadzorczej za 2022 rok).

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

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski poprosił o zabranie głosu Radcę prawnego Pana Wojciecha Gorząd celem przedstawienia proponowanych przez Zarząd zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego.

Radca prawny Pan Wojciech Gorząd wyjaśnił, że wszystkie zmiany w Statucie Spółdzielni sprowadzają się do dostosowania treści Statutu do zaszłych w międzyczasie zmian w obowiązującym prawie. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce bowiem w 2019 roku.

Pierwsza zmiana Statutu dotyczy składania deklaracji członkowskich. Mamy do czynienia z postępującą cyfryzacją. Stąd też stosownie do art.16 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze wprowadzono możliwość składania deklaracji w formie elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji dokonuje się jednakże na piśmie.

Zmiana statutu dotyczy też skrócenia okresu podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków do 1 miesiąca, gdy dotąd w sprawach skomplikowanych termin ten mógł wynosić nawet 3 miesiące.

Cyfryzacja została też wprowadzona w przypadkach odmowy udostępnienia członkowi dokumentów do wglądu. Odmowa może być dokonana w formie korespondencji elektronicznej.

Zmiany Statutu w pkt.3 i 4 projektu uchwały poprawiają jedynie brzmienie jego dotychczasowych zapisów.

Zmiana w pkt. 5 wynika z treści przepisów wprowadzonych w związku z epidemią. Wprowadza ona możliwość zwoływania posiedzeń Zarządu lub Rady Nadzorczej na wniosek członka Zarządu lub Rady bądź podjęcia określonej uchwały na piśmie czy też przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W przypadku gdy Zarząd lub Przewodniczący Rady nie wykona przedmiotowego wniosku, wnioskodawca może posiedzenie bądź podjęcie uchwały przeprowadzić samodzielnie.

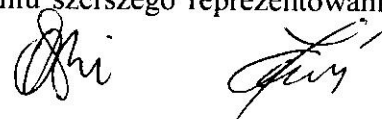
Kolejna zmiana Statutu poświęcona jest instytucji pełnomocnika zastępującego członka na Walnym Zgromadzeniu. Z powodów organizacyjnych (konieczność weryfikacji formalnej pełnomocnictwa) wprowadza się termin do jego złożenia nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Wprowadza się w Statucie zapis o opatrywaniu mandatu do głosowania jego numerem. Zmiana ta wykonuje sugestie zgłoszoną na poprzednim Walnym Zgromadzeniu poświęconym wyborom członków Rady Nadzorczej aby Komisja Mandatowo-Skrutacyjna nie wywoływała członków do odbioru kart do głosowania z imienia i nazwiska.

Zmiana w pkt. 7 wynika z przepisów szczególnych wprowadzonych na czas stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego. Zarząd lub Rada Nadzorcza Spółdzielni w okresie takich stanów może zarządzić podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w drodze głosowania na piśmie bądź za pośrednictwem urządzeń bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Pkt. 8 uwzględnia praktykę działania Spółdzielni polegającą na zawiadamianiu o Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni, którzy zgłosili adres zamieszkania lub adres do korespondencji poza jej zasobami mieszkaniowymi zwykłą przesyłką pocztową.

Pkt. 9 zmian Statutu zwiększa wymaganą liczbę osób popierających kandydaturę na członka Rady Nadzorczej z dotychczasowej ilości 20 do 40 osób. Służy to zapewnieniu szerszego reprezentowania członków Spółdzielni przez kandydata.



Zmiana zawarta w pkt. 10 lit b uściśla zasady głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej w sposób odpowiadający statutowej idei tych wyborów. Spółdzielnia podzielona jest na trzy okręgi wyborcze odpowiadające istniejącym osiedlom mieszkaniowym I, II i III. Odzwierciedla to układ formalny karty wyborczej, na której kandydaci przypisani są do poszczególnych okręgów wyborczych reprezentujących kolejne osiedla. Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybieranych przez wszystkich członków Spółdzielni. Stąd też zasada głosowania określa maksymalną i minimalną ilość głosów do oddania na karcie wyborczej w celu zapewnienia ważności głosu.

Pkt. 11 i 12 projektu uchwały zmieniają jedynie brzmienie zapisów Statutu.

Treść zmiany § 117 ust.3 (pkt. 13) rozszerza obowiązki informacyjne Spółdzielni przez wprowadzenie wymogu publikacji na jej stronie internetowej rocznego sprawozdania finansowego łącznie ze sprawozdaniem z jego badania przez biegłego rewidenta celem ułatwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami przed Walnym Zgromadzeniem.

Zmiany w pkt. 14-16 dostosowują treść Statutu do zmian wprowadzonych art. 45A ustawy Prawo energetyczne.

Zmiana w pkt. 17: § 132 ust.1 pkt. 9 Statutu w aktualnym brzmieniu wyłącza wymianę przez Spółdzielnię stolarki okiennej w lokalach własnościowych. Spółdzielnia wymienia stolarkę okienną także w lokalach typu własnościowego. Stąd w celu dostosowania treści wspomnianego przepisu do rzeczywistego stanu rzeczy należało skreślić jego zapis jako nieaktualny.

Zmiana w pkt. 18: § 133 ust.3 pkt. 2 lit. c stanowi, że w strukturę funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych włączony jest fundusz remontowy na roboty inne niż opisane w lit. a i b wskazane przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza Spółdzielni w praktyce swojego działania nie wskazuje w trybie tego przepisu żadnych robót do wykonania. Przedmiotowy przepis należy więc usunąć z treści Statutu poprzez jego skreślenie.

Pkt. 19 zmienia jedynie brzmienie §138 ust.4 Statutu stosownie do aktualnego brzmienia przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulującego kwestionowanie zmiany wysokości opłat.

Zmiana w pkt. 20 dostosowuje treść § 144 Statutu do zaistniałego od 2007 roku stanu prawnego polegającego na usunięciu z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pojęcia modernizacji budynku finansowanej przez członków uzupełnieniem wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Wszelkie roboty finansowane są środkami funduszu remontowego.

W tym momencie Przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia Pan Jerzy Grabowski zarządził 3 minutową przerwę.

## Ad.12.

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski otworzył dyskusję.

- Pan A : O : zamieszkały ul. Kołtąja złożył wniosek formalny, który stanowi załącznik do protokołu o zobowiązanie Zarządu Spółdzielni do sprawdzenia możliwości zaopatrzenia się w kapilary ze stanem „0” (bez nadmiarowego napełnienia) i ich zakupu w celu wymiany kapilar w miesiącu sierpień – wrzesień 2023 roku oraz powrotu w 2024 roku do odczytów podzielników ciepła i wymiany kapilar w miesiącu maju po zakończeniu sezonu grzewczego.

- Pan G : W : zamieszkały ul. Słowackiego – brak odpływu wody z jezdni prowadzącej wzdłuż bloku 201 ul. Słowackiego – należy przywrócić drożność wody odpływowej.

- Pan M : K : zamieszkały ul. Słowackiego – zadał pytania:

- ile Spółdzielnia pobiera za wynajem dachu na bl.203 pod anteny przekaźnikowe i ile z tego tytułu mieszkańcy mają pomniejszony czynsz?
- przekazywania drogą elektroniczną informacji dotyczących spraw finansowych danego bloku,
- sprzątania w rejonie garaży przy ul. Jedności Narodowej.





Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk wyjaśniła, że blok 203 jak i wiele innych budynków w naszej Spółdzielni ma tak zwane pożytki z nieruchomości. Informacja o wysokości pożytków na poszczególnych nieruchomościach w tym i w bloku 203 była dostępna w projekcie uchwały o podziale nadwyżki bilansowej za 2022 rok i można było się z tym zapoznać w sekretariacie Spółdzielni. Pożytki dotyczące bl.203 wynoszą 44 tys. brutto przed opodatkowaniem (po opodatkowaniu jest to kwota 36tys. zł za rok 2022) z tytułu wynajmu dachu na anteny przekaźnikowe. Te pieniądze stanowią przychód tylko i wyłącznie tego budynku. W planach każdego roku te pieniądze przeznaczone są na zmniejszenie opłat danego budynku.

Jeśli natomiast chodzi o przekazywanie informacji dotyczących spraw finansowych danego budynku drogą elektroniczną dotyczy to nie Spółdzielni tylko wspólnot mieszkaniowych.

Zastępca Prezesa Pan Ryszard Musiałowicz w odniesieniu do sprzątania w rejonie garaży przy ul. Jedności Narodowej poprosił Pana M. K. o spotkanie się z nim w tej sprawie na terenie garaży i ustalenie zakresu prac.

- mieszkaniec osiedla – uzupełnienie barierek przy bl.65 i 66.

Na tym dyskusja została zakończona.

#### **Ad.13.**

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski przeszedł do realizacji punktu „podjęcie uchwał”. Poinformował, że z projektami uchwał można było zapoznać się w biurze Spółdzielni począwszy od 22.03.2023r.

Odczytywał kolejno uchwały i poddawał je pod głosowanie poprzez podniesienie mandatu. Poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną o policzenie głosów.

**UCHWAŁA nr 2** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. za 2022 rok.  
Za przyjęciem **uchwały nr 2** głosowało 42 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymał się 1 członek Spółdzielni  
**Uchwała została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 3** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok  
Za przyjęciem **uchwały nr 3** głosowało 42 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymał się 1 członek Spółdzielni  
**Uchwała została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 4** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. za 2022 rok  
Za przyjęciem **uchwały nr 4** głosowało 42 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymał się 1 członek Spółdzielni  
**Uchwała została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.





**UCHWAŁA nr 5** w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. - Panu Adamowi Laszczyk za 2022 rok

Za przyjęciem **uchwały nr 5** głosowało 42 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymał się 1 członek Spółdzielni  
**Uchwała została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 6** w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. - Panu Ryszardowi Musiałowicz za 2022 rok

Za przyjęciem **uchwały nr 6** głosowało 43 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymało się 0 członków Spółdzielni  
**Uchwała została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 7** w sprawie: zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.

Za przyjęciem **uchwały nr 7** głosowało 40 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosował 1 członek Spółdzielni, wstrzymało się 2 członków Spółdzielni  
**Uchwała została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia Pan Jerzy Grabowski poinformował zebranych, że w toku dyskusji wpłynął wniosek formalny dotyczący powrotu do odczytów i wymiany podzielników kosztów ciepła w miesiącu maju. Wniosek ten należy przegłosować.  
Zarządził głosowanie poprzez podniesienie mandatu.  
Poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną o policzenie głosów.

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski stwierdził, że za wnioskiem głosowało 43 członków Spółdzielni, przeciw głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymało się 0 członków Spółdzielni.  
Wniosek został podjęty.

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

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski podziękował obecnym za przybycie na obrady Walnego Zgromadzenia .

Na tym protokół zakończono.

**Sekretarz**

**Walnego Zgromadzenia**

*Adam Ostrowski*  
**Adam Ostrowski**

**Przewodniczący**

**Walnego Zgromadzenia**

*Jerzy Grabowski*  
**Jerzy Grabowski**