

**Protokół**  
**z Walnego Zgromadzenia**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.**  
**z dnia 26.03.2024r.**

**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, zaproszonego gościa Pana Krzysztofa Chojniaka – Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, Zarząd Spółdzielni oraz Głównego Księgowego.

Następnie otwierająca obrady Pani Wiesława Kołek poinformowała, że w ustawowym terminie to jest 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem nie wpłynęło do Spółdzielni żadne pełnomocnictwo. Natomiast w dniu dzisiejszym przed obradami Walnego Zgromadzenia zostało złożone pełnomocnictwo Pani Krystyny Konopackiej. Poprosiła o opinię w tej sprawie radcę prawnego Panią Dominikę Musiałowicz.

Radca prawny Pani Dominika Musiałowicz wyjaśniła, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni pełnomocnictwo winno być złożone „3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia” w związku z powyższym pełnomocnictwo Pani Krystyny Konopackiej nie może być uwzględnione.

Przewodnicząca obrad Pani Wiesława Kołek po wysłuchaniu opinii radcy prawnego ponownie poinformowała, że w dzisiejszych obradach Walnego Zgromadzenia nie uczestniczy żaden pełnomocnik.

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 36 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymało się” 5 członków Spółdzielni.

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

Na stanowisko Zastępcy Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę:

Pana Grzegorza Cichy

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 Grzegorza Cichego na Zastępcę Przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia.

„Za” w/w kandydaturą głosowało 39 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymało się” 4 członków Spółdzielni.

W związku z powyższym Pan Grzegorz Cichy został wybrany 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 40 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymał się” 1 członek 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 | - Pan Grzegorz Cichy  |
| 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 Komisje 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 Joannę Zawadzką

Zgłoszone w/w osoby wyraziły zgodę na kandydowanie.

„Za” wyborem Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej obrad Walnego Zgromadzenia w składzie jak wyżej głosowało 39 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 Joanna Zawadzka   | - | 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 protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia z 2023 roku.
- 6/ Sprawozdanie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej w zakresie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał.
- 7/ Sprawozdanie rzeczowo - finansowe Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego za 2023 rok.
- 8/ Wystąpienia zaproszonych gości.
- 9/ Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego za 2023 rok.
- 10/ Omówienie zamierzeń gospodarczych.
- 11/ Dyskusja.
- 12/ Podjęcie uchwał w sprawach:
  - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2023 rok,
  - zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok,
  - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok,
  - udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
  - zatwierdzenia zamierzeń gospodarczych.
- 13/ 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 34 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymał się” 1 członek Spółdzielni.  
(Porządek obrad Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik do niniejszego protokołu ).

Przewodniczący obrad poinformował, że na obecną chwilę zostały wydane 43 mandaty.

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 protokół z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 12.04.2023r. był wyłożony do wglądu w biurze Spółdzielni oraz umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni począwszy od maja 2023 roku i członkowie mieli możliwość zapoznania się z nim.

Do dzisiejszych obrad Walnego Zgromadzenia nie wpłynęły żadne uwagi do tego protokołu.

Zadał pytanie: czy są uwagi do przedmiotowego protokołu?

Nikt z obecnych nie zgłosił uwag do protokołu.

Przewodniczący obrad poddał pod głosowanie protokół z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 12.04.2023r.

„Za” przyjęciem protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 12.04.2023r. głosowało 35 członków Spółdzielni, „przeciw” głosowało 0 członków Spółdzielni, „wstrzymało” się 5 członków Spółdzielni.

Protokół został przyjęty.

#### **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 6079 uprawnionych do głosowania,
- 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 43 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.**

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski poinformował, że sprawozdanie Zarządu rzeczowe i finansowe za 2023 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 2023 roku, a Głównego Księgowego Panią Halinę Daleszczyk o omówienie sytuacji finansowej Spółdzielni za 2023 rok.

Prezes Adam Laszczyk omówił najważniejsze sprawy, dotyczące działalności Spółdzielni w 2023 roku, takie jak: gospodarka zasobami mieszkaniowymi, zakres robót ogólnobudowlanych, prace termomodernizacyjne, gospodarka mediami.

Poinformował zebranych, że na dzień 01.01.2023r. Spółdzielnia liczyła 6.135 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.092 członków. Liczba lokali mieszkalnych w roku 2023 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2022 i wynosi 4.607.

W roku 2023 dokonano 36 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 20 z lokatorskiego prawa, a 16 z własnościowego prawa.

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

W 2023 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m<sup>2</sup>.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2023 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 hydroformie osiedlowe, 41 dźwigów osobowych, 42 lokale użytkowe, obiekty i pomieszczenia Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej.

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

W 2023 roku roboty ogólnobudowlane, które zostały wykonane w Spółdzielni to między innymi: wymiana okien, odnawianie klatek schodowych, naprawa dachów papą termozgrzewalną, wymiana nawierzchni chodników i dróg, wymiana drzwi wejściowych do budynków, wykonanie zatoczek parkingowych, wykonanie zabudowy śmietników.

Na wniosek mieszkańców przeprowadzono kompleksowy remont 27 loggii w 9 budynkach, wykonano remont podestów wejściowych do 5 klatek schodowych na osiedlu III.

W roku 2023 Spółdzielnia zrealizowała prace naprawcze elewacji ścian szczytowych polegające na dołożeniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu i wykonanie nowej wyprawy. Dotychczasowa warstwa izolacyjna wynosiła 8 cm a doklejono kolejne 8 cm.

Docieplono łącznie 2112 m<sup>2</sup> powierzchni wszystkich szczytów na 2 budynkach niskich i na 2 budynkach wysokich na osiedlu II.

Koszty robót budowlanych pokryte zostały ze środków finansowych Spółdzielni.

Ponadto w roku 2023 dokonano wymiany silników wraz ze sterowaniem na 2 szt. dźwigów osobowych na osiedlu I. Wykonano również konieczne prace remontowe na innych dźwigach wynikające z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk omówiła szczegółowo sytuację majątkową i finansową Spółdzielni za 2023 rok w zakresie: majątku Spółdzielni, kosztów i wyników działalności eksploatacyjnej oraz windykacji należności.

Poinformowała zebranych, że majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2022 zmalał o 923,0 tys. zł tj. o 0,95% między innym z tytułu: ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art.12, który zezwala na przenoszenie mieszkań w odrębną własność, następnie z tytułu obligatoryjnego umorzenia, które jest odzwierciedleniem fizycznego zużycia się zasobów Spółdzielni.

Aktywa trwałe na 31.12.2023 rok stanowią 78,2% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2023/2021 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 70,3% całości majątku Spółdzielni, przy czym w roku 2022 ich udział wynosił 72,4%, a w 2021 74,6%. Sfinansowanie aktywów trwałych następuje funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszem zasobów mieszkaniowych. W roku 2023 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).



Majątek obrotowy w Spółdzielni stanowi 20% całości majątku na który to składają się środki pieniężne, które Spółdzielnia na koniec 2023 roku posiadała na rachunkach bankowych w wysokości 16 mln zł. Poza tym w aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią należności od użytkowników mieszkań.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2023 wynosi 2,41%. Wskaźnik ten (2,38%) jest sześciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju ( 12%).

Mimo dobrej sytuacji na odcinku windykacji w Spółdzielni występuje niepokojące zjawisko wzrostu opłat powyżej 2-ch, 3-ch i 9-ciu miesięcy.

Zaległości te stanowią 50,1% całości zaległych opłat i na 31.12.2023r. wynoszą 763,6tys. zł należnych od 24-tu dłużników (średnia zaległość od 1dłużnika – 31,8 tys. zł).

Najwyższa zaległość powyżej 50tys. zł występuje u 6 dłużników, a najwyższa zaległość wynosi 89 tys. zł co do 1-go z dłużników.

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.

Obecnie Spółdzielnia rozpoczyna działania w zakresie procedury przeprowadzania eksmisji do lokali socjalnych.

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w roku 2023 bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Spółdzielnia na bieżąco regulowała zobowiązania wobec banków i budżetu.

W bilansie Spółdzielni nie występują rozliczenia międzyokresowe z tytułu niedoboru, rok 2023 zamknął się na wszystkich działalnościach wynikiem dodatnim.

Finansowanie majątku obrotowego jest prawidłowe.

Podstawowym funduszem związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony przede wszystkim z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji, średnio w wysokości 1,19 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 2023 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 3.780,6 tys. zł.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2023r. zamyka się łącznie kwotą 1.851,0 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2022 o kwotę 425,8 tys. zł. Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

W Spółdzielni tworzony 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.

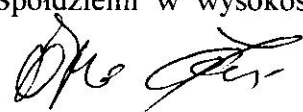
Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę 768,2 tys. zł ( przy odpisie 512,9 tys. zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni - remonty balkonów w budynkach ocieplonych.

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2023 rok wynosiły 39.508,3 tys. zł (wzrost o 19,75% w stosunku do 2022 roku).

Najwyższy wzrost kosztów wystąpił z tytułu wzrostu opłaty za energię elektryczną (51%), utrzymania czystości (33%), energii cieplnej (47%), wieczystego użytkowania gruntów (260%), wywozu odpadów (15%) oraz podatków (17%). Są to pozycje niezależne od decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk stwierdziła, że rok 2023 należy zaliczyć w Spółdzielni do udanych. Wszystkie działalności Spółdzielni to jest działalność eksploatacyjna, koszty utrzymania węzłów, hydroforni, koszty eksploatacji dźwigów zamknęły się nadwyżką wpływów nad kosztami która na 31.12.2023r. wynosi 4.123,5 tys. zł (zostanie rozliczona zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Za rok 2023 Spółdzielnia osiągnęła zysk na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 559,3 tys. zł oraz uzyskała dochód z pożytków nieruchomości i mienia Spółdzielni w wysokości 938,5 tys. zł.



Bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2023r.

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

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2021–2023 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.

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 2023 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2024 roku i latach następnych. Potwierdzone to zostało również przez biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za 2023 rok, który wydał bardzo pozytywną opinię o gospodarce i działalności naszej Spółdzielni.

Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk w imieniu Zarządu Spółdzielni podziękowała Panu Krzysztofowi Chojniak Prezydentowi Miasta Piotrkowa Trybunalskiego za pomoc w uzyskaniu lokali tymczasowych dla osób eksmitowanych na podstawie prawomocnych wyroków sądowych.

(Szczegółowe wyjaśnienia zawiera sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok).

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

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

Pogratulował Zarządowi Spółdzielni oraz Głównemu Księgowemu tak dobrego wyniku jaki odniosła Spółdzielnia w 2023 roku.

Podziękował za dobrą i życzliwą współpracę z Zarządem Spółdzielni, która przynosi pozytywne efekty zarówno dla Miasta jak i wszystkich członków Spółdzielni na przykład w zakresie remontu dróg i chodników należących do Miasta a znajdujących się na terenie Spółdzielni.

Na zakończenie Prezydent Miasta Pan Krzysztof Chojniak życzył członkom Spółdzielni owocnych obrad.

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

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


Pan Jerzy Grabowski Przewodniczący obrad poinformował zebranych, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2023 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 2023.

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.

W roku 2023 Rada Nadzorcza wybrana w 2022 roku przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego działała w 11-osobowym składzie.

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 2023 rok plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.



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:

- wzrost cen zakupu energii cieplnej,
- zachowanie prawidłowych relacji kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w stosunku do ustalanych opłat za lokale,
- windykację należności Spółdzielni za szczególnym zwróceniem uwagi na windykację opłat za lokale mieszkalne,
- ocenę sytuacji majątkowej i finansowej na 31.12.2023r. w oparciu o badanie sprawozdania finansowego i przyjęcia sprawozdania biegłego rewidenta z tego badania,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych poprzez nadzór nad realizacją planów remontów i robót termomodernizacyjnych oraz zabezpieczenie środków na sfinansowanie tych zamierzeń,
- realizację procesu termomodernizacji budynków pod kątem wykonawstwa, finansowania oraz rozliczania z członkami wykonywanych prac.

W Radzie Nadzorczej działały dwie komisje, których zadaniem było analizowanie i rozpatrywanie wnoszonych przez Zarząd tematów, będących przedmiotem posiedzeń Rady. Komisje działały w oparciu o własne plany, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Podjęmowane przez Radę Nadzorczą decyzje umożliwiły Zarządowi Spółdzielni prowadzenie racjonalnej gospodarki na odcinku eksploatacji nieruchomości i gospodarki remontowej. Każdorazowe decyzje Rady miały na celu poprawę warunków zamieszkania naszych członków, utrzymanie poziomu kosztów zależnych od Spółdzielni, a tym samym minimalizację wzrostu opłat za mieszkania.

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 2023 rok.

Należy stwierdzić, że bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni, zweryfikowany bez uwag w czasie badania sprawozdania finansowego za 2023 rok, świadczy o prawidłowym działaniu Zarządu i potwierdza stabilność sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, a to w pełni uzasadnia wnioski o udzielenie absolutorium Prezesowi Panu Adamowi Laszczyk oraz Zastępcy Prezesa Panu Ryszardowi Musiałowicz.

(Pełna treść Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok stanowi załącznik do uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok).

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

Pan Jerzy Grabowski Przewodniczący obrad poprosił o zabranie głosu Prezesa Pana Adama Laszczyka cele przedstawienia planowanych zamierzeń gospodarczych.

Prezes Pan Adam Laszczyk poinformował zebranych, że głównym zamierzeniem gospodarczym w 2024 roku w Spółdzielni jest wymiana dotychczasowych podzielników ciepła z wyparkowych na elektroniczne ze zdalnym odczytem.

Powyższa decyzja podyktowana jest realizacją postanowień Ustawy z dnia 20.IV.2021r. o efektywności energetycznej (Dz.U. poz. 868), która wprowadza obowiązek montażu urządzeń do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania najpóźniej do 01 stycznia 2027 roku.

Wymiana podzielników będzie realizowana bez wnoszenia opłat przez członków Spółdzielni. Rozliczenie nastąpi w ramach funduszu remontów tworzonego na realizację tego przedsięwzięcia. Fundusz tworzony będzie z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji węzłów i instalacji c.o.

Różnica między kosztem wykonanych prac a naliczonym odpisem finansowana będzie częścią nadwyżki bilansowej za rok 2023.





Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązującego prawa oraz licznych postulatów członków Spółdzielni dotyczących przyjęcia do stosowania podzielników kosztów typu elektronicznego, a więc bardziej zaawansowanych technicznie niż dotychczas wykorzystywane podzielniki kapilarne wyparkowe Brunata MRK 87.

Podzielniki elektroniczne z funkcją zdalnego odczytu eliminują konieczność wchodzenia do lokali mieszkalnych przez zespoły odczytujące ich wskazania. Umożliwiają też odczyty wskazań niezwłocznie po zakończeniu sezonu grzewczego.

Prezes Pan Adam Laszczyk ponadto poinformował zebranych, że Spółdzielnia w roku 2024 planuje wymienić dźwig osobowy na budynku 8A przy ul. E. Plater ( klatka I) oraz rozpoczęła już wymianę wodomierzy na budynkach wysokich gdyż minął 5 –cio letni okres ich legalizacji.

#### Ad.11.

Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski otworzył dyskusję.

Pani \_\_\_\_\_ ( zam. ul. Doroszewskiego 1 bl.5 – poruszyła tematy:

- mała frekwencja podczas obrad Walnego Zgromadzenia – jest tym przerażona,
- korzystanie ze Spółdzielczych pojemników na śmieci przez wspólnotę mieszkaniową,
- brak miejsc parkingowy – mieszkańcy wspólnoty korzystają z miejsc parkingowych Spółdzielni i mieszkańcy z jej bloku nie mają gdzie parkować,
- sprawa czystości,
- wymiana podzielników ciepła – dlaczego wymieniane są we wrześniu a nie w maju?

Pan \_\_\_\_\_ ( zam. ul. Słowackiego bl.201- naprawa jezdni przy bl.201 – powstały dziury w których zbiera się woda. Należy przywrócić drożność wody odpływowej.

Wystąpił w tej sprawie z pismem do Spółdzielni, która następnie wystąpiła z pismem do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta o naprawę jezdni. Do dnia dzisiejszego brak w tej sprawie reakcji.

Zaproponował aby poprosić o wylanie cienkiej warstwy asfaltu.

Pani \_\_\_\_\_ ( zam. ul. Zamenhofa bl.30 – poruszyła tematy:

- czy jest Rada Osiedla w Spółdzielni i czym ona się zajmuje?
- wymiana stolarki okiennej w jej mieszkaniu,
- częste awarie wind w jej bloku – brak reakcji ze strony Spółdzielni.

Prezes Pan Adam Laszczyk wyjaśnił:

- zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni regulaminem stolarka okienna wymieniana jest na bieżąco na budynkach które mają środki finansowe na funduszu remontowym.

Powinna Pani złożyć w Spółdzielni podanie o wymianę stolarki okiennej. Wówczas komisja stwierdzi czy stolarka okienna w Pani mieszkaniu kwalifikuje się do wymiany. Dostanie Pani następnie informację jakie warunki musi spełniać stolarka okienna która będzie wymieniana w mieszkaniu. Spółdzielnia wówczas określa kwotę dofinansowania. W sprawie bliższych informacji należy zgłosić się bezpośrednio do administracji Spółdzielni;

- na osiedlu II działa Rada Osiedla Słowackiego – Północ, która nie jest organem Spółdzielni.

Przewodniczącym jest Pan Józef Szelka. Rada ta działa bardzo prężnie, organizują różnego rodzaju konkursy, a spotykają się w szkole nr 2.

Spółdzielnia może umożliwić kontakt z Przewodniczącym Rady Osiedla;

- częste awarie wind spowodowane są nie tylko sprawami technicznym ale również przez dewastacje i celowe działania osób, przez co windy się blokują - należy to zgłaszać do Spółdzielni.

O bliższe wyjaśnienia można przyjść do Spółdzielni.

Pani \_\_\_\_\_ ( zam. ul. Kostromska bl.26 – poruszyła tematy:

- niestaranne sprzątanie – nieposprzątane śmieci, brudne schody, brak reakcji na pisma i telefony lokatorów w sprawie sprzątania,
- wycięcie dwóch wiśni japońskich posadzonych przez mieszkanki bl.26 – dlaczego zostały wycięte? chociaż nikomu nie przeszkadzały,



- naprawa chodnika,
- w imieniu starszych mieszkanki w których występuje zadaje pytanie: dlaczego grzejnik na klatce schodowej, który jest bardzo duży nie zostanie zdemontowany lub zakręcony?

W tym momencie zabrała głos mieszkanka z innego bloku, która stwierdziła, że mieszka na parterze i grzejnik jest tam potrzebny. Drzwi są bez przerwy otwierane i ciepło ucieka z klatki schodowej. Wie kiedy grzejnik jest zakręcony, bo to odczuwa w mieszkaniu.

Pani \_\_\_\_\_ zam. ul. Szkolna 54A – poruszyła tematy:

- defraudacja w Spółdzielni -- przyznała, że jest jedną z tych osób, które są zadłużone w Spółdzielni. Spółdzielnia założyła jej kilka spraw w sądzie. Uważa, że wszystko płaci, a w Spółdzielni brak jest jej wpłat, podważa postępowania komornicze i wyroki sądów w sprawie zaległości czynszowych wobec niej,
- dlaczego ma płacić koszty stałe wody jeśli ona jest sama w tym mieszkaniu a płaci od metrażu?

Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk wyjaśniła, że Pani \_\_\_\_\_ przed chwilą powiedziała, że mieszka sama. Spółdzielnia natomiast posiada informację z jej pisma, że w tym mieszkaniu mieszkają 4 osoby. Czyli zamieszkuje Pani \_\_\_\_\_, jej córka i dwoje wnucząt. Pani \_\_\_\_\_ cały czas mija się z prawdą. Obecnie płaci bieżący czynsz, ale nie płaci dużych zaległości. Skarży się na sądy, komorników i wszystkich posądza o nieuczciwość.

Radca prawny Pani Dominika Musiałowicz wyjaśniła, że wszystkie postępowania jakie były prowadzone wobec Pani \_\_\_\_\_ są prawomocne. Skargi które zostały przez nią złożone do sądów i do wyższych instancji wszystkie zostały nieuwzględnione, więc wszystkie sprawy które próbuje podważyć zakończyły się dla Pani \_\_\_\_\_ negatywnie. Trwają dalsze postępowania prowadzące do licytacji.

Prezes Pan Adam Laszczyk zwrócił się do Przewodniczącego obrad o zakończenie w tym temacie dyskusji, gdyż w tym momencie tej sprawy nie rozstrzygniemy. Rozstrzygną to sądy.

Pan \_\_\_\_\_ zam. ul. Kostromska bl.26 – poruszył tematy:

- prośba mieszkańców III klatki o ponowne przełożenie chodnika od I do III klatki,
- prośba mieszkańców bl.70 przy ul. Słowackiego klatka II aby Spółdzielnia również zwróciła uwagę na windę w II klatce, ponieważ jej stan techniczny jak wizualny odbiega od tego czego oczekiwali by mieszkańcy.

Głos zabrał Zastępca Prezesa Pan Ryszard Musiałowicz, który odpowiedział na pytania w sprawie sprzątnięcia, które były zadane w trakcie dyskusji.

Stwierdził, że pracownicy administracji Spółdzielni reagują na każdą interwencję i uwagi mieszkańców. Spółdzielnia na bieżąco ma kontakt z firmą sprzątającą, której przekazuje swoje i mieszkańców uwagi dotyczące sprzątnięcia.

Na tym dyskusja została zakończona.

#### Ad.12.

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 04.03.2024r.

Odczytywał kolejno uchwały i poddawał je pod głosowanie poprzez podniesienie mandatu.

Poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną o policzenie głosów.



**UCHWAŁA nr 1** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. za 2023 rok.  
 Za przyjęciem **uchwały nr 1** głosowało 36 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosował 1 członek Spółdzielni, wstrzymał się 4 członków Spółdzielni  
**Uchwała nr 1 została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 2** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego i podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok

Główny Księgowy Pani Halina Daleszczyk wyjaśniła – nadwyżka bilansowa za rok 2023 w kwotę 1.071.375,62 zł zostanie przeznaczona na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zgodnie z § 120 pkt.1 Statutu i tak:

- kwota 134.806,72 zł zostanie przeznaczona na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w 2024 roku na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kwota 300.000,00 zł zostanie przeznaczona zgodnie z art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych również na nieruchomości,
- kwota 510.000,00 zł zasili fundusz remontowy części wspólnych (węzły i instalacje c.o.) z przeznaczeniem na montaż podzielników elektronicznych,
- kwota 70.000,00 zł zostanie przeznaczona na fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
- kwota 56.568,90 zł zostanie przeznaczona na zasilenie funduszu zasobowego.

Różnicę między kosztami a przychodami w kwocie 3.804.344,22 zł zostanie rozliczona zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości w 2024 roku oraz przychodów poszczególnych działalności.

Za przyjęciem **uchwały nr 2** głosowało 35 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymało się 4 członków Spółdzielni  
**Uchwała nr 2 została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 3** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. za 2023 rok  
 Za przyjęciem **uchwały nr 3** głosowało 34 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosował 1 członek Spółdzielni, wstrzymało się 4 członków Spółdzielni  
**Uchwała nr 3 została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 4** w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. - Panu Adamowi Laszczyk za 2023 rok  
 Za przyjęciem **uchwały nr 4** głosowało 35 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosował 1 członek Spółdzielni, wstrzymało się 3 członków Spółdzielni  
**Uchwała nr 4 została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.



**UCHWAŁA nr 5** w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. - Panu Ryszardowi Musiałowicz za 2023 rok

Za przyjęciem **uchwały nr 5** głosowało 35 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosował 1 członek Spółdzielni, wstrzymało się 4 członków Spółdzielni  
**Uchwała nr 5 została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**UCHWAŁA nr 6** w sprawie: zatwierdzenia zamierzeń gospodarczych związanych z realizacją postanowień Ustawy z dnia 20.IV.2021r. o efektywności energetycznej (Dz.U. poz. 868)

Za przyjęciem **uchwały nr 6** głosowało 36 członków Spółdzielni, przeciw uchwale głosowało 0 członków Spółdzielni, wstrzymało się 5 członków Spółdzielni  
**Uchwała nr 6 została podjęta.** Pełna treść uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

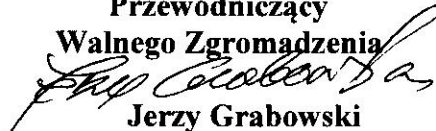
Przewodniczący obrad Pan Jerzy Grabowski zakończył głosowanie nad poszczególnymi uchwałami.

**Ad.13.**

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

Na tym protokół zakończono.

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia  
  
Adam Ostrowski

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia  
  
Jerzy Grabowski