

Sosnowiec, dnia 27.05.2024 r.

Protokół z Obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z dnia 27 maja 2024 roku.

Ad. 1. i Ad. 2.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Spółdzielni Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik otworzyła Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dn. 27.05.2024 r. Przywitała zebranych członków Spółdzielni, pełnomocników, członków Rady Nadzorczej oraz przybyłych gości.

Następnie zgodnie z przepisami przystąpiła do odczytania Porządku Obrad Walnego Zgromadzenia:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Przedstawienie porządku obrad.
3. Odczytanie listy pełnomocnictw.
4. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia: Przewodniczącego, Zastępcy, Sekretarza.
5. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
6. Wybór komisji wnioskowej.
7. Przedstawienie Protokołu Komisji mandatowo-skrutacyjnej stwierdzającej prawomocność obrad.
8. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 rok.
9. Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.
10. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2023.
11. Przedstawienie sprawozdania niezależnego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
12. Przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.
13. Podjęcie Uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023;
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023;
 - c) udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Mirosławowi Zawartka za okres od 01.01.2023 r. do 30.04.2023 r.;
 - d) udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu/ Prezesowi Zarządu Spółdzielni Pani Aleksandrze Chatys za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.;
 - e) udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Pani Ewie Wieloch za okres od 15.05.2023 r. do 31.12.2023 r.;
 - f) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023;
 - g) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2025 roku.;
14. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 1) przyjęcia Statutu,
 - 2) uchylenia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 3) przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej.
15. Korespondencja skierowana do Walnego Zgromadzenia.
16. Wolne wnioski.
17. Sprawozdanie komisji wnioskowej.
18. Zakończenie obrad.

Ad. 3.

Przewodnicząca odczytała listę pełnomocnictw.

Na liście znajdowało się 14 nazwisk - pełnomocników.

Pan Gian Luigi G. członek Spółdzielni obecny na zebraniu wstał i powiedział, że pełnomocnicy nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków, tym samym stwierdził, że Walne Zgromadzenie jest nielegalne. Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że Pan źle interpretuje przepisy. Kwestię tę reguluje art. 8³ ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowiący zapis, że członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo poprzez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia, w związku z czym Walne Zgromadzenie odbywa się zgodnie z wymogami prawa. Mecenas obecny na zebraniu Pan Andrzej Kozyra potwierdził wypowiedź Pani Agnieszki Wiśniewskiej –Kurplik.

Pan Gian Luigi G. opuścił salę obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 27.05.2024 r.

Ad. 4.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik poprosiła o składanie kandydatur do wyboru na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszono kandydaturę Pani Agnieszki Wiśniewskiej – Kurplik.

Kandydatka wyraziła zgodę :

Głosowanie za kandydaturą Pani Agnieszki Wiśniewskiej – Kurplik.

Za : 43

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 3

Na Zastępcę Przewodniczącej Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę Pana Krzysztofa Nowickiego, który wyraził zgodę na kandydowanie.

Głosowanie za kandydaturą Pana Krzysztofa Nowickiego.

Za : 47

Przeciw : 1

Wstrzymało się : 2

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę Pana Marcina Cyrana, który wyraził zgodę na kandydowanie.

Głosowanie za kandydaturą Pana Marcina Cyrana.

Za : 51

Przeciw : 1

Wstrzymało się : 3

Prezydium Zgromadzenia wybrane zostało w następującym składzie :

Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia została Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik, Zastępcą Przewodniczącej Walnego Zgromadzenia został Pan Krzysztof Nowicki, a Sekretarzem Pan Marcin Cyrana.

Ad. 5.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik, poprosiła o składanie kandydatur do wyboru Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Zgłoszono kandydaturę Pana Jacka Wojtoń, który wyraził zgodę na kandydowanie.

Głosowanie za kandydaturą Pana Jacka Wojtoń.

Za : 50

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 3

Zgłoszono kandydaturę Pana Jana Skrobacha, który wyraził zgodę na kandydowanie.

Głosowanie za kandydaturą Pana Jana Skrobacha.

Za : 49

Przeciw : 2

Wstrzymało się : 2

Zgłoszono kandydaturę Pana Włodzimierza Sachaj, który wyraził zgodę na kandydowanie.
Głosowanie za kandydaturą Pana Włodzimierza Sachaj.

Za : 50

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 1

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

- Włodzimierz Sachaj – Przewodniczący
- Jacek Wojtoń – Z-ca Przewodniczącego
- Jan Skrobacha – Sekretarz

Ad. 6.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik, poprosiła o składanie kandydatur do wyboru Komisji Wnioskowej.

Zgłoszono kandydaturę Pani Teresy Baszkiewicz, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

Głosowanie za kandydaturą Pani Teresy Baszkiewicz.

Za : 45

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 1

Zgłoszono kandydaturę Pani Magdaleny Chojnackiej, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

Głosowanie za kandydaturą Pani Teresy Baszkiewicz.

Za : 47

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 2

Komisja Wnioskowa ukonstytuowała się następująco:

- Teresa Baszkiewicz – Przewodnicząca
- Magdalena Chojnacka – Z-ca Przewodniczącego

Ad. 7.

Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej Włodzimierz Sachaj stwierdził, że Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane zgodnie z obowiązującym prawem. Po sprawdzeniu list obecności i ważności mandatów uczestników Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w dniu 27.05.2024 r. stwierdził, że na ogólną liczbę 1361 członków na Zebranie przybyło 55 członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, co stanowi 4,04 %. Zebranie zostało zwołane prawomocnie i ma moc do podejmowania Uchwał.

Ad. 8.

Prezes Zarządu Pani Aleksandra Chatys przedstawiła Sprawozdanie Zarządu w formie prezentacji (slajdów), która obejmowała wykonane prace remontowe i planowane przedsięwzięcia na rok 2024 oraz omówiła najistotniejsze sprawy realizowane przez Zarząd w 2023 r. tj. :

- pozyskanie środków pieniężnych od firmy Tauron Ciepło za wybudowanie ciepłociągu,
- interwencja do Gminy, wystosowanie pism i rozmowy z przedstawicielami Miasta w sprawie wykonania remontu ulicy Akacyjowej po zakończeniu inwestycji Dombud tj. budowy nowego osiedla,
- złożenie wniosku o wznowienie postępowania w sprawie wydanej decyzji pozwolenia na budowę apartamentowca przy ul. Akacyjowej i podjęcie działań w celu wstrzymania planowanej inwestycji,
- pozyskanie Białych Certyfikatów dla nieruchomości planowanych do termomodernizacji, finansowanych z pożyczek remontowych,
- zawarcie umowy z Wojewódzkim Funduszem Ochrony środowiska w sprawie uzyskania umorzenia części kredytu za I etap prac termomodernizacyjnych,

- prowadzenie negocjacji z nowymi najemcami lokali użytkowych między innymi: sklep Żabka, Rehabilitacja,
- prowadzenie rozmów z Prezydentem Zastrzeżyńskim odnośnie stanu technicznego istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na osiedlu i wystosowanie pisma o jej przejęcie przez Miasto.
- pozyskanie nowej firmy z branży robót i serwisu dźwigów.

Ad. 9.

Prezes Zarządu Aleksandra Chatys przedstawiła realizację wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu w dn. 26.06.2023 r.

Wnioski dotyczyło takich spraw jak:

- Wskazanie wolnej piwnicy w nieruchomości Naftowa 47,
- Remontu windy Naftowa 47,
- Wykonanie termomodernizacji Akacyjowa 43, Naftowa 69,
- Publikowanie Uchwał Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków na stronie internetowej Spółdzielni;
- Zamykanie wiat śmietnikowych przed osobami postronnymi. Wszystkie wiaty śmietnikowe na osiedlu są zamykane na klucz, oprócz Akacyjowa 63-65, gdzie nie ma zabudowy.
- Stanowisko śmietnikowe w rejonie Akacyjowej 21-29, Akacyjowa 14-22A jest ciągle otwarte, w związku z powtarzającą się dewastacją zamka.
- Montaż monitoringu – duże koszty ok. 80.000,00 zł,
- Opracowania regulaminu korzystania z pomieszczeń wspólnych, w tym piwnice, wózkowni i suszarni. (jest projekt takiego Regulaminu).
- Zamontowania ogranicznika prędkości przy ul. Naftowej 71 (wystosowano pismo do Urzędu Miasta i otrzymaliśmy odpowiedź, że nie ma dużego natężenia ruchu w tym miejscu, konsultacje do Policji w celu sprawdzenia czy dochodzi tam do wykroczeń).

Na wszystkie wnioski udzielono odpowiedzi w formie pisemnej.

Ad. 10. i Ad. 11.

Pani Aneta Sowula - Główna Księgowa przedstawiła sprawozdania finansowe za rok 2023.

Sprawozdanie finansowe jak i sprawozdanie biegłego rewidenta wraz z innymi materiałami przygotowanymi na posiedzenie Walnego Zgromadzenia w dn. 27.05.2024 r. były zamieszczone na stronie internetowej jak również były wyłożone w siedzibie spółdzielni do wglądu. Każdy z członków SM „Południe” w Sosnowcu miał możliwość szczegółowego zapoznania się ze sprawozdaniami.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok decyzją Rady Nadzorczej zostało poddane badaniu przez firmę „EKO BILANS” z siedzibą w Łodzi.

Zgodnie z opinią zawartą w sprawozdaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. Biegły rewident stwierdził również, że Sprawozdanie finansowe oraz wynik finansowy za rok obrotowy 2023 są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, ich forma i treść jest zgodna z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni.

Rok 2023.

Bilans sporządzony na dzień **31.12.2023 r.** zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą **42.422.348,95 zł.**

I. Rachunek zysków i strat za okres **01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.** wykazujący:

1. Zysk netto w wysokości: **544.439,99 zł**, obejmujący:

a) pożytki z nieruchomości wspólnej w kwocie: **27.577,04 zł**

b) nadwyżkę bilansową z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie: **516.862,95 zł**

2. Wynik na działalności GZM/w wysokości: **(-) 10.809,59zł**
/stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości/.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2023 r. w sposób następujący:

- w kwocie **116.862,95 zł** na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem m.in. na działalność inwestycyjną zasobów Spółdzielni,
- W kwocie **400.000,00 zł** na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji wszystkich budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni (podział wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych).

Ad. 12.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik przedstawiła Sprawozdanie Rady Nadzorczej. Poinformowała, że członkowie Rady Nadzorczej mogli zapoznać się z treścią sprawozdania na stronie internetowej i w siedzibie Spółdzielni SM „Południe” w Sosnowcu.

Zarząd wypełniał prawidłowo swoje obowiązki i ściśle współpracował z Radą Nadzorczą. Rada Nadzorcza w toku swoich prac nie wykryła uchybień w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i jej Zarządu. W roku 2023, podobnie jak w latach wcześniejszych, nie zaistniała konieczność uchylania żadnych decyzji podjętych przez Zarząd. W trakcie stałej współpracy Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni oraz w wyniku kontroli działań Zarządu, Rada Nadzorcza stwierdziła, że zarządzanie Spółdzielnią i jej finansami realizowane jest w sposób prawidłowy, zgodnie z wymogami prawa i zasad dobrego gospodarowania. Rada Nadzorcza ocenia pracę Zarządu bardzo dobrze, stwierdzając jednocześnie, że uwagi i wnioski Rady Nadzorczej, jej Komisji i samych członków, były przez Zarząd realizowane zgodnie z obowiązującym prawem i w sposób nie budzący wątpliwości. Warto podkreślić, że efektem właściwego, zaangażowanego i wnikliwego rozpatrywania spraw przez Radę Nadzorczą, Zarząd i pracowników Spółdzielni jest większa płaszczyzna porozumienia między Spółdzielcami i organami Spółdzielni, a także większa świadomość obowiązującego prawa.

Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania Spółdzielcom za przychylność i akceptację decyzji Rady oraz Zarządowi i pracownikom Spółdzielni za współpracę.

Mając powyższe na uwadze:

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu o :

1. Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z działalności za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

2. uchylenia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.

Głosowanie :

Za : 47

Przeciw : 1

Wstrzymało się : 2

3. przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej.

Głosowanie :

Za : 49

Przeciw : 1

Wstrzymało się : 2

Ad. 15.

Korespondencja skierowana do Walnego Zgromadzenia Członków.

Brak korespondencji.

Ad. 16., Ad. 17.

Zgłoszone wnioski na Walnym Zgromadzeniu 27.05.2024 r.

I. Konrad M.

1. Proszę o zamontowanie w okolicy budynku 33 ul. Naftowa stojaka dla rowerów.
2. Wykonanie odprowadzenia wody deszczowej gromadzącej się przed klatką nr 23 Akacyjowa.

II. Stanisław W.

1. Zobowiązać Zarząd do bardziej aktywnego zdobywania środków z zewnątrz na termoizolację.
2. Zobowiązać Zarząd do szybszej termoizolacji bloku 69 Naftowa.
3. Rozjeżdżony trawnik (plac), pomiędzy blokiem 67 a 69 przystosować do parkowania samochodu, ponieważ pod balkonami bloku Naftowa 69 parkują samochody z domków po 3 samochody z domków.
4. Przebudować wiatę śmietnikową przed blokiem. Naftowa 69 i wiatę na śmieci wielkogabarytowe (wybudować).
5. Dlaczego wymienione (NOWE) drzwi w środkowej klatce nie są dostępne dla mieszkańców zamknięte blok Naftowa 69 drzwi zewnętrzne;
6. Zdobyć środki na dofinansowanie monitoringu np. Policja czy Straż Miejska;
7. Wymiana domofonu w bloku Naftowa 69, klatka 1A-8 są niewidoczne numery jest bardzo stary i awaryjny - często popsuty.

III. Edyta J-P.

1. Jednoznaczne oznakowanie miejsc parkingowych należących do poszczególnych posesji SM „Południe”. Zablokowanie możliwości parkowania pojazdów „przypadkowych”.

IV. Dariusz K,

1. Powrót do rozliczania kosztów c.o. według wskazań podzielników ciepła jako bardziej sprawiedliwego i uwzględniającego ekonomiczne potrzeby lokatora.

V. Oliwia I.

1. Wnoszę o przeprowadzenie procesu termomodernizacji budynku przy Naftowej 67 w terminie, który zagwarantuje skorzystanie z premii termomodernizacyjnej do której nabór wniosków trwa do dnia 30.06.2026 r.
2. Wnoszę o rozwiązanie problemu bardzo długo lecącej zimnej wody w kranach w pionie 1, 3, 5 szczególnie w okresie jesienno-zimowym ;

3. Zbyt słabo grzejące grzejniki mimo ustawienia termostatów i zaworów na maksymalną pozycję. Zwracam uwagę, że w bloku i w mieszkaniach notorycznie pojawia się zagrzybienia. Mieszkanie numer 5 zostało poddane do generalnego remontu 3 lata temu. Mimo stosowania osuszacza powietrza wciąż pojawia się pleśń i grzyb, co wiązało się z koniecznością ponownego oczyszczania ścian z pleśni, która przybrała postać czarnego mchu (!) . Jest to trucie mieszkańców i problem, którego bez termomodernizacji nie da się rozwiązać we własnym zakresie;
4. Dodatkowo proszę zidentyfikować i usunąć przyczynę pojawiania się kałuży wody przed mieszkaniem nr 4 w przypadku obfitych opadów.

VI. Wiesław P. Nieruchomość Akacyjowa 37-39

1. Rozpatrzyć możliwość wykonania termomodernizacji budynku w taki sposób, aby nie niszczyć tego, co do tej pory zostało wykonane tj.
 1. Na 4 dachy skośne wyremontowane 3
 2. Na 16 tarasów wyremontowano 12

Wykonano prace pochłonęły duże środki, które gromadzono przez lata.

W piśmie SM z dnia 23.11.2023 koszt wykonania:

1. Remont dachów skośnych – 176 tyś.
2. Remont tarasów – 444 tyś.

Uwzględniając wydane pieniądze i zmniejszając zakres prac o już wykonane prace można zaoszczędzić sporo pieniędzy i zmniejszyć wysokość kredytu z banku.

VII. Teresa D.M.M.

1. Czy będzie porządkowany teren od strony balkonowej przy ul. Akacyjowej 79-77 kiedy?.
2. Kosze na odpadki psich nieczystości.
3. Tabliczki gdzie nie wyprowadzać psów.

VIII. Grażyna T.

1. Wnioskuje o przyspieszenie terminu termomodernizacji najstarszych budynków na ul. Naftowej nr 67 oraz 2 pozostałych niskich bloków Naftowa 69 i 71. Mieszkania są zagrzybione, zwilgocone, a balkony przerdzewiały. Jeżeli mieszkanie po malowaniu (całkowitym remoncie musi być odgrzybione i ponownie malowane (całkowitym remoncie) musi być odgrzybione i ponownie malowane, to niestety wiele to mówi o stanie budynku, jego zniszczeniu całkowitym. Nadmieniam również, że stan balkonów jest fatalny i zagraża bezpieczeństwu mieszkańców.

IX. Jadwiga G.

1. Wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego na Naftowej 67 do 2026 r. włącznie. Wstrzymanie prac w 2022 r. nie determinuje powrotu do wszczęcia prac, gdyż było to spowodowane niestabilną sytuacją na rynku finansowym. Blok jest w stanie zagrzybionym co zagraża zdrowiu mieszkańców.

Po odczytaniu wszystkich wniosków, Przewodnicząca zebrania Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik poinformowała uczestników, że wnioskodawcy otrzymają pisemne odpowiedzi.

Ad. 18.

Zakończenie zebrania.

Przewodnicząca zebrania Pani Agnieszka Wiśniewska - Kurplik podziękowała wszystkim za przybycie i czynny udział w zebraniu oraz ogłosiła zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Na tym Protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz



**Walnego Zgromadzenia
Marcin Cyrana**

Przewodnicząca



**Walnego Zgromadzenia
Agnieszka Wiśniewska - Kurplik**