

PROTOKÓŁ
z Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku
z dnia 12 czerwca 2024 r.

Obecni:

1. Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku zgodnie z listami obecności stanowiącymi załączniki do protokołu.
2. Pełnomocnicy Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik do protokołu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku zgodnie z listą obecności stanowiącej załącznik do protokołu.
4. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku zgodnie z listą obecności stanowiącej załącznik do protokołu.
5. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku jak w liście obecności stanowiącej załącznik do protokołu.
6. Zaproszeni goście jak w liście obecności stanowiącej załącznik do protokołu.
7. Osoby nie będące członkami zgodnie z listą obecności stanowiącą załącznik do protokołu.

Ad. I.

Otwarcie obrad, odczytanie listy pełnomocnictw, wybór prezydium Zgromadzenia.

Otwarcia obrad Walnego Zgromadzenia dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej, Pan Marek Leszczak. Przywitał wszystkich obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Radę Nadzorczą, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgromadzonych członków Spółdzielni, pełnomocników oraz pracowników Spółdzielni. Odczytał listę pełnomocników, którzy przedłożyli pisemne pełnomocnictwa.

Następnie złożył wniosek o dokonanie wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia i poprosił o propozycje kandydatur. Wśród zebranych padły następujące propozycje:

- na przewodniczącego zaproponowano Pana Marka Leszczaka – wyraził zgodę;
- na zastępcę przewodniczącego zaproponowano Pana Andrzeja Mazurkiewicza – wyraził zgodę;
- na sekretarza zaproponowano Panią Teresę Czapłę – wyraziła zgodę.

Następnie Pan Marek Leszczak przeprowadził głosowanie jawne w sprawie wyboru Prezydium Zgromadzenia. Głosowanie kształtowało się następująco:

- na przewodniczącego: „za” głosowało 76 członków, „przeciw” – 6 członków, „wstrzymało się” – 10 członków;
- na zastępcę przewodniczącego: „za” głosowało 82 członków, „przeciw” – 3 członków, „wstrzymało się” – 6 członków;
- na sekretarza: „za” głosowało 82 członków, „przeciw” – 6 członków, „wstrzymało się” – 2 członków.

Zgodnie z powyższym głosowaniem Prezydium Walnego Zgromadzenia ukonstytuowało się następująco:

Przewodniczący: Pan Marek Leszczak;

Zastępca Przewodniczącego: Pan Andrzej Mazurkiewicz;

Sekretarz: Pani Teresa Czapla.

Ad. II.

Przyjęcie porządku obrad.

Po dokonaniu wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia głos zabrał Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Marek Leszczak. Odczytał porządek obrad Walnego Zgromadzenia (Załącznik Nr 1 do protokołu Walnego Zgromadzenia) i poinformował, że Walne Zgromadzenie obraduje w oparciu o Regulamin Obrad zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie. Następnie zapytał zgromadzonych, czy są jakieś uwagi co do porządku obrad. Z powodu braku konkretnych uwag oraz zastrzeżeń dotyczących punktu II „Przyjęcie porządku obrad”, przystąpiono do głosowania nad przyjęciem porządku obrad. Głosowanie to kształtowało się następująco:

- „za” – głosowało 73 członków;
- „przeciw” – głosowało 12 członków;
- „wstrzymało się” – 2 członków.

Po odbytych głosowaniu przystąpiono do realizacji przyjętego porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Ad. 1.

Wybór komisji Zgromadzenia:

- *mandatowo – skrutacyjnej,*
- *wnioskowej.*

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził wybór wymienionych wyżej komisji zebrania. Komisje w składzie 3 osób wybierane są w głosowaniu jawnym. Zgłoszono kandydatury następujących osób.

1. do komisji mandatowo – skrutacyjnej:

Pan Grzegorz Król – nie wyraził zgody;
Pan Bronisław Żak – nie wyraził zgody;
Pani Zofia Plizga – nie wyraziła zgody;
Pani Zofia Policzekiewicz – wyraziła zgodę;
Pan Bolesław Żyła – nie wyraził zgody;
Pani Dorota Wylaż – wyraziła zgodę;
Pan Aleksander Mroczka – wyraził zgodę.

2. do komisji wnioskowej:

Pani Stanisława Bobowska – wyraziła zgodę;
Pani Bożena Zygmunt – wyraziła zgodę;
Pan Mieczysław Sztaba – wyraził zgodę.

Po zamknięciu list kandydatów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował, aby nad głosowaniem do poszczególnych komisji przystąpiono całościowo, czyli aby nie głosować nad każdym kandydatem indywidualnie, ponieważ liczba zgłoszonych osób do każdej komisji nie przekracza liczby „trzech”. W związku z brakiem sprzeciwu ze strony zgromadzonych, co do sposobu przeprowadzenia głosowania w ten sposób, przystąpiono do głosowania nad wyborem składu obu komisji całościowo.

W głosowaniu jawnym poszczególne komisje w zaproponowanych składach otrzymały następującą liczbę głosów:

- komisja mandatowo – skrutacyjna: „za” – 88 członków , „przeciw” – 0 członków , „wstrzymało się” – 0 członków;

- komisja wnioskowa: „za” – 86 członków, „przeciw” – 0 członków, „wstrzymało się” – 0 członków.

W tym miejscu Przewodniczący wyjaśnił, dlaczego nastąpiła różnica w liczbie głosujących osób na Walnym Zgromadzeniu – ponieważ niektóre osoby nie

podniosły kart do głosowania na żadnym jego etapie, a tym samym nie brały udziału w tym głosowaniu.

Następnie nowo wybrane komisje wybrały ze swego grona przewodniczącego, członka oraz sekretarza. Zadania komisji szczegółowo określa Statut Spółdzielni oraz Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

Komisje ukonstytuowały się następująco:

Komisja mandatowo - skrutacyjna:

1. Aleksander Mrocza - Przewodniczący
2. Zofia Polickiewicz - Członek
3. Dorota Wylaż - Sekretarz

Komisja wnioskowa:

1. Stanisława Bobowska - Przewodniczący
2. Mieczysław Sztaba - Członek
3. Bożena Zygmunt - Sekretarz

Komisja mandatowo - skrutacyjna dokonała sprawdzenia list obecności przybyłych członków Spółdzielni. Na tej podstawie stwierdziła, że na 2 245 członków uprawnionych, na dzisiejsze Walne Zgromadzenie przybyło 71 członków oraz 19 pełnomocników. Zgodnie z Regulaminem Obrad Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania prawomocnych uchwał i wniosków.

Ad. 2.

Przedstawienie i przyjęcie protokołu z ostatniego Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 16 czerwca 2023 r.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdził, że protokół z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 16.06.2023 r. wyłożony był w materiałach w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej. Każdy mógł zapoznać się z jego treścią. Dlatego też, jeśli nie będzie sprzeciwu, co do nieodczytywania tego protokołu, to przyjmuje się, że nie ma potrzeby jego odczytywania. Propozycję zaakceptowano. W głosowaniu jawnym treść protokołu z Walnego Zgromadzenia odbytego 16.06.2023 r. została przyjęta, a głosowano następująco:

- „za” głosowało 77 członków,
- „przeciw” głosowało 6 członków,
- „wstrzymało się” 2 członków.

W trakcie głosowania nad przyjęciem protokołu z ostatniego Walnego Zgromadzenia padł wniosek formalny ze strony zgromadzonych, na niewyrażanie zgody, aby jedna z osób utrwalająca przebieg zebrania telefonem komórkowym przez nagrywanie dźwięku i obrazu, udostępniała wizerunki osób w nim uczestniczących na jakichkolwiek portalach oraz używała wizerunku tych osób w celach promocji, komercji.

Następnie z wnioskiem formalnym wystąpiła Pani Kazimiera Majewicz, która zaproponowała, aby zagłosować nad tym, kto jest za tym, aby utrwalać tylko głos, a kto jest za tym, aby utrwalać zarówno głos jak i wizerunek uczestników Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia uznał jednak ten wniosek formalny za bezzasadny i odrzucił poddanie go pod głosowanie. Uzasadnił to tym, że Walne Zgromadzenie nie jest zebraniem tajnym, w związku z czym nie możemy zabronić osobom prywatnym filmowania i nagrywania takich spotkań. Zaznaczył również, że posiedzenie Walnego Zgromadzenia utrwalane jest za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk na potrzeby własne Spółdzielni.

Ad. 3.

Przedstawienie się członków Rady Nadzorczej z poszczególnych okręgów wyborczych i udzielenie przez nich odpowiedzi na zadawane pytania członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że punkt ten wniesiony został do porządku obrad przez grupę członków Spółdzielni Mieszkaniowej. Następnie przystąpiono do prezentacji i przedstawienia się poszczególnych członków Rady Nadzorczej. Radni wyczerpująco przedstawili się, podając przy okazji okręgi, z których startowali w wyborach do Rady Nadzorczej.

Po wystąpieniach obecnych na Zgromadzeniu członków Rady Nadzorczej otwarta została dyskusja z możliwością wypowiedzi oraz zadawania pytań poszczególnym członkom Rady Nadzorczej.

Pan Józef Wnęk ze Śniadeckich 2/127 odniósł się do punktu 9 sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 i zadał pytanie, czy faktycznie stan wewnątrz i na zewnątrz budynków oraz estetyka zieleni sprawdzane są przez członków Rady Nadzorczej oraz, czy z takich oględzin sporządzony został protokół.

Zwrócił również uwagę na zalegające w piwnicy jego bloku opony i inne śmieci, a także na nieszczelny zbiornik na elektrośmieci, którego zawartość jego zdaniem grozi samozapłonem czy dalszą dewastacją przez młodzież.

Przewodniczący uznał, że na to pytanie zostanie udzielona odpowiedź, gdy omawiać będziemy punkt 7 porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

W związku z tym, że nie było więcej pytań do członków Rady Nadzorczej, zakończono dyskusję nad tym punktem porządku obrad.

Ad. 4.

Przedstawienie sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 16 czerwca 2023 r. – dyskusja nad sprawozdaniem i podjęcie uchwały.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyjaśnił, że wnioski znajdowały się w materiałach przygotowanych do wglądu w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej. Zadał więc pytanie, czy są uwagi lub pytania, co do treści tego sprawozdania oraz czy jest potrzeba odczytania sprawozdania. W związku z brakiem uwag i pytań przystąpiono do głosowania nad podjęciem Uchwały Nr WZ/1/2024. Głosowano w sposób następujący:

- „za” głosowało 75 członków,
- „przeciw” głosowało 7 członków,
- „wstrzymało się” – 6 członków.

W związku z tym Uchwała Nr WZ/1/2024 w sprawie „przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 16 czerwca 2023 roku” została podjęta.

Ad. 5.

Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023 oraz rocznego sprawozdania finansowego wraz z bilansem Spółdzielni za rok 2023 – dyskusja nad sprawozdaniami i podjęcie uchwał.

W imieniu Zarządu głos zabrał Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek, który przedstawił sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni. Poinformował, że sprawozdanie to opublikowane zostało w Informatorze, który dostarczony został każdemu mieszkańcowi do skrzynki pocztowej.

Dodał również, że występuje w roli Prezesa Zarządu po raz ostatni, z racji przejścia na emeryturę. Dlatego też pokrótce przedstawił swoją działalność, wykonane zadania i transformację, jakiej dokonał na przestrzeni lat będąc Prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.

Podsumowując swoją wypowiedź, dodał, że zostawia Spółdzielnię w dobrej kondycji i życzył wszystkim zebranym wszystkiego dobrego, a Radzie Nadzorczej trafnego wyboru nowego Prezesa.

Po wystąpieniu Prezesa, głos zabrała Zastępca Prezesa, Główna Księgowa Pani Agnieszka Bzdoń. Poinformowała zebranych, że roczne sprawozdanie finansowe

wraz z bilansem Spółdzielni za rok 2023 umieszczone zostało w Informatorze, dlatego też każdy mógł się z nim zapoznać i nie ma sensu go w tej chwili przedstawiać. Zaproponowała, aby od razu przejść do zadawania pytań na ten temat. W związku z tym Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otworzył dyskusję dotyczącą rocznego sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni za rok 2023.

Pan Bolesław Żyła zadał następujące pytania:

- jak Spółdzielnia rozlicza wodę oraz śmieci z Miejskim Zakładem Komunalnym?
- jaka jest różnica stawek eksploatacyjnych pomiędzy blokami i z czego wynika taka różnica?

Odpowiedzi na zadane pytania udzielił Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek:

- mieszkańcy wnoszą opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów zużycia wody. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego nadpłaty zwracane są mieszkańcom według faktycznie poniesionych kosztów, zgodnie z regulaminem rozliczenia. Natomiast opłata śmieciowa jest podatkiem śmieciowym. Jej wysokość reguluje uchwała Rady Miasta, a Spółdzielnia Mieszkaniowa pośredniczy tylko w pobieraniu tych opłat od mieszkańców, dokonując wpłat do Urzędu Miasta.
- na początek Główna Księgowa wymieniła składniki, które wpływają na koszt eksploatacji każdego budynku. Każdy blok rozliczany jest indywidualnie, i każdy budynek ma swoje przychody i koszty, wynik na budynku na koniec każdego roku zwiększa lub obniża przychody następnego roku. Jeżeli koszty na danym bloku są większe, bo na przykład w danym roku występują większe konserwacje czy też wypadają różne przeglądy, a przychody nie pokrywają kosztów, wówczas trzeba zwiększyć stawkę opłaty eksploatacyjnej. Porównujemy przychody i planowane koszty danego budynku i musimy ustalić przychody tak, aby pokrywały koszty dla każdego budynku odrębnie. Dlatego też stawki na każdym z nich są tak zróżnicowane.

Pani Anna Paul zarzuciła, że jej blok (Mickiewicza 57), mimo posiadania lokali użytkowych na parterze, generujący zyski w postaci wynajmu tych lokali, ma w tej chwili minusowe saldo. Uznała tym samym, że jej blok ponosi koszty, a nie czerpane są z tego dla jej bloku żadne zyski.

Sprawę wyjaśnił Prezes Zarządu tłumacząc, że przychody z tych lokali użytkowych dzielone są w ten sposób, że lokale użytkowe (własnościowe oraz z odrębną własnością) płacą takie same opłaty, co pozostałe lokale w tym budynku (lokalie mieszkalne), a nadwyżka przychodów z lokali pozostałych, tzw. pożytki z działalności tych lokali, dzielona jest równo na każdy metr kwadratowy lokali w całej Spółdzielni. Tak więc każdy lokal (mieszkaniec) otrzymuje od Spółdzielni dywidendę w postaci pokrycia części kosztów eksploatacji przychodami z działalności Spółdzielni z wynajmu lokali użytkowych.

Pani Zofia Policzekiewicz uznała, że jej blok (Sklodowskiej 1) obciążony jest niedogodnościami w postaci, np. posiadania lokali użytkowych, przystanku autobusowego pod blokiem, parkującymi pojazdami na ich parkingu, że zyski z wynajmu lokali użytkowych w jej budynku powinny przejść tylko na ten blok, a nie na całe osiedle. Zarzuciła również, że zarządzający Spółdzielnią nie zwrócili się z zapytaniem do mieszkańców bloku, aby takie lokale użytkowe w jej bloku powstały.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że zarządcą jest jednak Spółdzielnia Mieszkaniowa i to ona ma decydujący głos w tej sprawie, a w interesie Spółdzielni jest to, aby wszystkie lokale użytkowe były wynajęte. Natomiast przychody z wynajmu lokali użytkowych muszą być rozdzielone na wszystkich mieszkańców, w innym przypadku byłoby to niezgodne z prawem.

Pan Loryś Stanisław nie zrozumiał, dlaczego z jednej strony mówi się, że pożytki z działalności lokali użytkowych dzieli się na wszystkich członków, a opłatę eksploatacyjną rozlicza się na metry kwadratowe. Z drugiej strony mówi się o podziale tych pożytków na każdy metr kwadratowy lokalu mieszkalnego.

Wątpliwość wyjaśnił Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek tłumacząc, że mówiło się tak, ponieważ właścicielami lokali mieszkalnych są członkowie, a pożytki faktycznie rozlicza się dla tych członków kluczem powierzchni.

Pan Piechowski Leopold z bloku Sklodowskiej 5 zadał następujące pytania:

- czy wszystkie podzielniki ciepła, które są zamontowane w mieszkaniach posiadają atesty?
- dlaczego na ostatnim zawiadomieniu o podwyżce czynszu została umieszczona informacja, że wzrasta on przez podwyżkę ceny śmieci, a MZK nic o takiej podwyżce nie wie?
- dlaczego wykonywane są prace na bloku (układanie płytek na klatkach schodowych), których nie akceptują mieszkańcy tego bloku?

Odpowiedzi na zadane pytania udzielił Przewodniczący Walnego Zgromadzenia oraz Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek.

- wszystkie podzielniki ciepła montowane w mieszkaniach posiadają odpowiedni atest (są legalizowane), a odpowiednie dokumenty potwierdzające ten fakt są do wglądu w biurze Spółdzielni.
- każdego roku, w miesiącu lutym, Spółdzielnia zwraca się do mieszkańców każdego budynku z propozycją robót remontowych dla danego budynku. Jeżeli jednak mieszkańcy danego budynku nie życzą sobie wykonywania żadnych robót, wówczas Spółdzielnia takich robót nie wykonuje.

- od lipca tego roku zmienia się opłata eksploatacyjna, natomiast opłata za śmieci zmieniana jest co roku, na podstawie ilości zużycia m³ wody - za okres od stycznia do grudnia poprzedniego roku - przez każdy lokal mieszkalny.

Po wyczerpaniu pytań przystąpiono do głosowania nad podjęciem Uchwały NR WZ/2/2024 w sprawie „zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2023”. Głosowano w sposób następujący:

- „za” – głosowało 58 członków;
- „przeciw” – głosowało 16 członków;
- „wstrzymało się” – 8 członków.

W związku z powyższym uchwała NR WZ/2/2024 została podjęta.

Następnie przystąpiono do głosowania nad podjęciem Uchwały NR WZ/3/2024 w sprawie „zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok i podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto)”.

Za przyjęciem uchwały głosowano następująco:

- „za” – głosowało 72 członków;
- „przeciw” – głosowało 6 członków;
- „wstrzymało się” – 8 członków.

Uchwała NR WZ/3/2024 została podjęta.

Ad. 6

Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia środków z funduszu zasobowego na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM).

O zabranie głosu w tej sprawie poproszona została Zastępca Prezesa, Główna Księgowa, Pani Agnieszka Bzdoń. Wyjaśniła, że w trakcie sporządzania projektu planu finansowo-gospodarczego na rok 2024 zestawienie kosztów eksploatacji w porównaniu do przychodów poszczególnych nieruchomości wykazały znaczne przekroczenia kosztów na kilku nieruchomościach, a konkretnie na siedmiu. Aby pokryć koszty na tych nieruchomościach, należałoby podnieść stawki opłat eksploatacyjnych o około 2,00 zł na metrze kwadratowym powierzchni użytkowej. Tak znaczny wzrost opłat eksploatacyjnych przy jednoczesnym wzroście zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania byłby bardzo dużym obciążeniem dla mieszkańców.

W związku z tym Zarząd Spółdzielni zaproponował, aby pokryć część kosztów w kwocie 200 000,00 zł z funduszu zasobowego. W efekcie tego wzrost stawek opłat

będzie niższy i w ten sposób dofinansowanie dotyczyć będzie wszystkich nieruchomości budynkowych, ponieważ prawa wszystkich członków Spółdzielni są równe.

Główna Księgowa poinformowała również, że na koniec 2023 roku, na funduszu zasobowym, w pozycji „Fundusz wolnych środków obrotowych”, na który przeznaczana jest nadwyżka bilansowa, widniała kwota 474 962,65 zł. Dlatego też kwotę 200 000,00 zł można przeznaczyć na częściowe pokrycie straty na GZM, co zostało ujęte w planach finansowych na 2024 rok, i dlatego też poprosiła o podjęcie tej uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Do tego punktu, głos zabrał Pan Paweł Rusin, który zadał następujące pytania:

- czy podwyżka, która ujęta została już w planach na 2024 rok, została wykazana po pokryciu jej kwotą 200 000,00 zł z funduszu zasobowego?
- co zdecydowało o tym, że pokrycie części tych kosztów finansujemy w kwocie 200 000,00 zł czy zdecydowano o tym według jakiegoś klucza? Czy nie należałoby tego pokryć wyższą kwotą, aby bardziej ulżyć mieszkańcom?
- skąd pochodzą środki na funduszu zasobowym, jaki jest roczny przychód na ten fundusz?
- czy Spółdzielnia posiada jakiś plan naprawczy, aby eliminować drastyczne podwyżki opłat dla mieszkańców?

Na zadane pytania odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek oraz zastępca Prezesa, Główna Księgowa Pani Agnieszka Bzdoń .

- kwota 200 000,00 zł została uwzględniona już w zatwierdzonych planach na 2024 rok;

- Spółdzielnia posiada jeszcze oczywiście środki na funduszu zasobowym, jednak wyższa kwota dofinansowania mogłaby być niebezpieczna dla funkcjonowania Spółdzielni, a to dlatego, że takie dofinansowanie musiałoby nastąpić również w następnym roku. Jeżeli utrzymalibyśmy niską stawkę opłat, a koszty nadal by rosły, wówczas w następnym roku istnieje zagrożenie, że podwyżka byłaby jeszcze wyższa. Dlatego też nie możemy w ten sposób ryzykować, ponieważ odbiłoby się to niekorzystnie na członkach Spółdzielni w jeszcze wyższych podwyżkach opłat na kolejne lata.

- środki na funduszu zasobowym pochodzą z nadwyżki bilansowej, jest to zysk netto z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i wynosił w 2023 roku 58 129,13 zł.

Prezes Zarządu wyjaśnił ponadto, dlaczego kwoty nadwyżki są przeznaczane na wolne środki obrotowe funduszu zasobowego. Dzieje się tak dlatego, że dla sprawnego działania Spółdzielni potrzebne jest zachowanie płynności finansowej.

Nie może zdarzyć się tak, aby Spółdzielnia nie posiadała środków na bieżące wydatki, a trzeba wziąć pod uwagę fakt, że jednak nie wszyscy członkowie wnoszą regularne opłaty z tytułu opłat czynszowych. Jeżeli na funduszu zasobowym nie byłoby środków pieniężnych, wówczas Spółdzielnia musiałaby finansować bieżącą działalność z kredytów.

W odpowiedzi na ostatnie pytanie Pana Pawła Rusin, Prezes Zarządu zwrócił uwagę, że zarządzający Spółdzielnią nie mają większego wpływu na koszty utrzymania mieszkań. Większość kosztów jest niezależnych od Spółdzielni i wynika z przepisów prawa, na przykład obowiązek przeglądów kominiarskich, gazowych. Kosztów tych nie da się w dużej mierze zmniejszyć, a muszą one występować w składnikach eksploatacji i zostać pokryte.

Pan Kida Marek zadał pytanie, czy musi być aż tak duża rezerwa przeznaczona na nagrody jubileuszowe, czy można ją zmniejszyć? W odpowiedzi Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek wyjaśnił, że nie ma takiej możliwości, ponieważ wynika to z przepisów układu zbiorowego pracy, który funkcjonuje w naszej Spółdzielni.

Następnie głos zabrał Pan Grzegorz Król, stwierdzając, że nie powinno się zabierać środków z funduszu zasobowego na częściowe sfinansowanie kosztów opłat czynszowych z racji tego, że będzie to tylko jednorazowy zastrzyk, który nie przyniesie większych efektów, a środki te powinno się przeznaczyć na inne cele. Następnie zwrócił się do Prezesa Zarządu, Pana Antoniego Sałka z pytaniem, z jakich zewnętrznych środków finansowych, programów korzystał Zarząd Spółdzielni dla rozwoju Spółdzielni, aby odciążyć swoich członków? Stwierdził, że jeżeli Spółdzielnia nie jest w stanie sama postarać się o dofinansowanie, czy napisać projektu, wówczas powinna wynająć do tego przeszkoloną firmę doradcą, która takie finansowanie dla nas uzyska. Złożył również wniosek formalny, aby zarządzić głosowanie tajne w sprawie podjęcia uchwały w sprawie przeznaczenia środków z funduszu zasobowego na pokrycie niedoboru na GZM.

Na wyżej wymienione pytania Prezes Zarządu wyjaśnił, że korzystaliśmy z programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych finansowanych z budżetu państwa. Były to tzw. dopłaty na usuwanie wad technologicznych w budownictwie. Wykonywaliśmy z tego prace dociepleniowe budynków. Spółdzielnia korzystała również z programu rewitalizacji zasobów na lata 2007-2013. Opracowany był również projekt rewitalizacji kompleksu rekreacyjnego - tzw. „lasku” – gdzie staraliśmy się zdobyć na to fundusze unijne. Projekt ten wpisany został do programu rewitalizacyjnego Miasta Leżajska. Rada Miejska podjęła jednak uchwałę, w której odrzuciła nasz program zagospodarowania tego terenu. W tym czasie Miasto zrealizowało swój projekt dotyczący ulicy Mickiewicza i Rynek. Wydawać by się również mogło, że jest wiele programów dofinansowujących różne programy celowe, jednak są one kierowane głównie do samorządów. Niewielka jednak ich część skierowana jest dla Spółdzielni. Poza tym niektóre z nich, takie jak np. dopłata do fotowoltaiki budzi wiele pytań i wątpliwości dotyczących rozliczania prosumenta lokatorskiego, dlatego też Spółdzielnie boją się z niej na razie korzystać.

W pytaniu o głosowanie tajne nad uchwałą NR WZ/4/2024, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyjaśnił, że głosowanie takie może się odbyć na wniosek 1/10 członków zgromadzonych na Walnym Zgromadzeniu.

Pan Marek Kida zasugerował, aby w tym roku podjęta została jednak taka uchwała, ponieważ będzie to w pewnym sensie odciążenie dla mieszkańców mniej zamożnych. Zaapelował również, aby na przyszłość Rada Nadzorcza, Zarząd reagowali w tym zakresie wcześniej, aby podwyżki były możliwe do zaakceptowania przez wszystkich mieszkańców.

Pan Paweł Rusin zadał pytanie, z czego dofinansujemy przyszłe podwyżki czynszu. W odpowiedzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdził, że nie mamy większego wpływu na to czy, i ile wynosić będzie w przyszłości podwyżka czynszu. Zależać to będzie od sytuacji rynkowej. Natomiast w tym roku Rada Nadzorcza wraz z Zarządem stwierdziła, że tegoroczna podwyżka jest zbyt dużym obciążeniem dla mieszkańców, dlatego też postanowiła złagodzić to obciążenie dofinansowaniem ze środków z funduszu zasobowego.

Pan Marek Kida dopytywał, przez ile lat nie było podwyżki czynszu? Ponieważ jego zdaniem przez kilka ostatnich lat opłaty czynszowe stały w miejscu, a koszty rosły. Dlatego też zasugerował, aby może systematycznie, co roku podnosić minimalnie opłaty czynszowe, tak aby było to jak najmniej odczuwalne dla mieszkańca i dzięki temu byłaby nagromadzona rezerwa na duże, nieprzewidziane koszty utrzymania w przyszłości. Odpowiedzi udzieliła Zastępca Prezesa, Główna Księgowa, Pani Agnieszka Bzdoń. Przekazała informację, kiedy wystąpiły podwyżki czynszu na nieruchomościach, które dotknięte zostały w tym roku największymi wzrostami opłat. Dodała również, że ustalając tegoroczne podwyżki i stawki opłat eksploatacyjnych – podwyżki ustalone zostały za pół roku, czyli od lipca do grudnia. W następnym roku wpływy z opłat eksploatacyjnych będą za cały rok, stawka będzie wyższa przez cały rok, a więc również środków zgromadzonych będzie więcej. Dlatego też uważa ona, że zgromadzonych środków powinno wystarczyć na pokrycie wszystkich kosztów.

Z związku z brakiem kolejnych pytań oraz brakiem wniosku o głosowanie tajne nad uchwałą, przystąpiono do głosowania jawnego nad podjęciem uchwały NR WZ/4/2024 w sprawie „przeznaczenia środków z funduszu zasobowego na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)”. W związku z tym głosowaniem:

- „za” głosowało 54 członków;
- „przeciw” głosowało 12 członków;
- „wstrzymało się” 6 członków.

Uchwała NR WZ/4/2024 została podjęta.

Ad. 7.

Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 – dyskusja nad sprawozdaniem i podjęcie uchwały.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 przedstawione zostało w Informatorze oraz wyłożone do wglądu dla wszystkich mieszkańców Spółdzielni, dlatego też Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował, aby nie odczytywać tego sprawozdania. W związku z brakiem sprzeciwu, uznał propozycję za przyjętą i otworzył dyskusję na ten temat.

Pan Bolesław Żyła zadał pytanie, jaki jest koszt utrzymania Rady Nadzorczej, ile wynosi wynagrodzenie poszczególnych członków Rady Nadzorczej oraz czy koszty te obciążają mieszkańców Spółdzielni?

Odpowiedzi udzielili Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek oraz Zastępca Prezesa, Główna Księgowa, Pani Agnieszka Bzdoń – wynagrodzenie Rady Nadzorczej uchwalone zostało przez Walne Zgromadzenie i ustalane jest według procentu od minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w danym roku kalendarzowym. Stawki są zróżnicowane, w zależności od tego, jaka jest pełniona funkcja przez poszczególnych członków Rady. Za zeszły rok koszt utrzymania Rady Nadzorczej wraz z obsługą Walnego Zgromadzenia wyniósł około 80 600,00 zł. Koszty Walnego Zgromadzenia oraz wynagrodzenia Rady Nadzorczej obciążają koszty Zarządu i składają się na nie wszyscy mieszkańcy Spółdzielni.

W tym miejscu złożony został wniosek formalny, o jawność wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej.

Pan Józef Wnęk zwrócił się do Rady Nadzorczej w nawiązaniu do punktu 9 jej Sprawozdania, czy Rada Nadzorcza sprawdzała faktycznie stan wewnątrz i na zewnątrz budynków oraz stan zieleni w ciągu roku? Czy ma kontrolę nad tym nadzorem oraz, czy był sporządzany protokół z tej kontroli? - Odpowiedzi udzielił Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, Pan Marek Leszczak, potwierdzając, że dyskusja nad stanem budynków oraz otaczającej je zieleni, przetacza się na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Odpowiedzi na zadane pytania Rady Nadzorczej dotyczące stanu budynków i zieleni udziela Zarząd Spółdzielni, który jest operacyjnym i wykonawczym ramieniem Rady Nadzorczej. Natomiast wszelkie nieprawidłowości związane z brakiem porządku zgłaszane są przez gospodarzy domów, którzy na bieżąco monitorują i sygnalizują problemy z tym związane.

Pani Zofia Plizga zapytała, co zostało zrobione w sprawie wylewania brudnej wody przez lokal użytkowy na trawnik obok bloku Skłodowskiej 1. Prezes Zarządu poinformował, że wysłane zostały pisma w tej sprawie do lokalu użytkowego, który to robi.

Pan Bolesław Żyła zadał pytanie, czy jest możliwość podjęcia uchwały, aby Rada Nadzorcza pracowała społecznie. – Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

odpowiedział, że jest możliwość podjęcia takiej uchwały na kolejnym Walnym Zgromadzeniu lub też podczas zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Pani Antonina Antczak poprosiła o wywieszenie informacji na klatkach schodowych o posprzątanie klatek schodowych z niepotrzebnych i zalegających mebli, sprzętów AGD, które stwarzają niebezpieczeństwo i utrudniają poruszanie się po klatkach.

W związku z wyczerpaniem pytań nad sprawozdaniem z działalności Rady Nadzorczej, przystąpiono do głosowania nad uchwałą NR WZ/5/2024 w sprawie „przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku z działalności za rok 2023”:

- „za” – głosowało 65 członków;
- „przeciw” - głosowało 15 członków;
- „wstrzymało się” – 2 członków.

Tym samym uchwałą NR WZ/5/2024 została podjęta.

Ad.8.

Udzielenie absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej – podjęcie uchwał.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przypomniał, iż głosowanie nad udzieleniem absolutorium odbywa się w sposób jawny dla każdego Członka Zarządu odrębnie. Jednak w związku z tym, że złożony został wniosek o przeprowadzenie głosowania nad udzieleniem absolutorium w sposób tajny, niezwłocznie przystąpiono do głosowania nad tym wnioskiem:

- „za” głosowaniem tajnym zagłosowało 37 członków;
- „przeciw” zagłosowało 41 członków;
- „wstrzymało się” 4 członków.

Ponieważ za wnioskiem o tajne głosowanie zagłosowało – zgodnie z § 47 Statutu - wymagana 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, w związku z czym komisja mandatowo - skrutacyjna przystąpiła do przygotowania głosowania w sposób tajny i rozdała wszystkim członkom oraz pełnomocnikom karty do głosowania nad udzieleniem absolutorium dla poszczególnych Członków Zarządu.

Po przeprowadzeniu głosowania i zakończeniu liczenia głosów, podane zostały następujące wyniki głosowania:

W głosowaniu nad udzieleniem absolutorium dla Prezesa Zarządu Pana Antoniego Sałka za okres 2023 roku w sprawie: „udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku” w osobie Antoni Sałek:

- „za” udzieleniem absolutorium głosowało 47 członków;
- „przeciw” głosowało 36 członków;
- „wstrzymało się” 0 członków.

W związku z powyższym Uchwała NR WZ/6/2024 została podjęta.

W głosowaniu nad udzieleniem absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Teresie Czapla za okres 2023 roku w sprawie: „udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku” w osobie Teresa Czapla:

- „za” udzieleniem absolutorium głosowało 50 członków;
- „przeciw” głosowało 32 członków;
- „wstrzymało się” 0 członków;
- jeden głos był „nieważny”.

W związku z powyższym Uchwała NR WZ/7/2024 została podjęta.

Po ogłoszeniu wyników, głos zabrał Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek, dziękując zebrany za uzyskane absolutorium. Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej, Pan Marek Leszczak oraz Zastępca przewodniczącego, Pani Kazimiera Majewicz złożyli na ręce Prezesa Zarządu, Pana Antoniego Sałek oraz Zastępcy Prezesa, Pani Teresy Czapla podziękowania za długoletnią pracę na rzecz Spółdzielni, w związku z przejściem na emeryturę.

Ad.9.

Podjęcie uchwały o maksymalnej sumie zobowiązań zaciąganych w imieniu Członków Spółdzielni – podjęcie uchwały.

Głos w tej sprawie zabrała Zastępca Prezesa, Główna Księgowa, Pani Agnieszka Bzdoń odczytując projekt tej uchwały. Następnie Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek dodał, że uchwała ta podejmowana jest standardowo co roku, jednak nigdy nie było sytuacji, aby z niej skorzystać. Jednak w kwestii zabezpieczenia finansów podjęcie takiej uchwały jest niezbędne, aby nie było potrzeby zwoływania Walnego Zgromadzenia, gdyby taka konieczność miała miejsce.

W związku z brakiem pytań przystąpiono do głosowania nad Uchwałą NR WZ/8/2024 w sprawie: „upoważnienia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej

w Leżajsku do zaciągnięcia zobowiązań”. Głosowanie w tym punkcie kształtowało się następująco:

- „za” głosowało 60 członków;
- „przeciw” głosowało 6 członków;
- „wstrzymało się” 3 członków.

Uchwała NR WZ/8/2024 została podjęta.

Ad. 10.

Dyskusja w sprawach nie objętych porządkiem obrad, wolne wnioski.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otworzył dyskusję w sprawach nie objętych porządkiem obrad.

Na wstępie głos zabrała Pani Stanisława Bobowska zadając pytanie, czym jest spowodowane podjęcie decyzji o tym, aby przy klatkach schodowych nie było koszy na śmieci? Złożyła również wniosek, aby na stronie internetowej Spółdzielni zamieścić uchwałę o wynagrodzeniu członków Rady Nadzorczej. Odpowiedzi na wyżej zadane pytanie udzielił Prezes Zarządu, Pan Antoni Sałek, informując, że kosze na śmieci przewidziane są na każdą klatkę. Jednak niektórzy lokatorzy zaczęli wrzucać do tych koszy swoje domowe worki ze śmieciami, które niekiedy ulegały rozerwaniu. Skutkowało to tym, że wokół kosza robił się ogromny bałagan. Dlatego też postanowiono usunąć kosze na śmieci z tych miejsc, gdzie mieszkańcy robili to nagminnie. Jeżeli jednak będzie taka potrzeba, aby przy klatce postawić jednak kosz na śmieci, wówczas można zgłosić to do Spółdzielni i taki kosz zostanie postawiony.

Następnie Pan Marek Kida złożył wniosek, aby poza sezonem lęgowym usunąć gniazda ptaków z drzew na osiedlu w Sokołowie Małopolskim. Poprosił również o napisanie regulaminu wynajmu nowego lokalu użytkowego przy ulicy Kopernika 13 oraz aby zyski z wynajmu tego lokalu były partycypowane równo na wszystkich mieszkańców. Złożył wniosek, aby część pracowników Spółdzielni wysłana została na szkolenia typu: uprawnienia kominiarza, gaziarza, abyśmy w przyszłości sami mogli takie przeglądy wykonywać i tym samym zmniejszać koszty.

Pan Paweł Rusin poprosił o spotkanie w najbliższym czasie Zarządu Spółdzielni z mieszkańcami Sokołowa Małopolskiego.

Pani Janina Walania zwróciła się z prośbą o przegląd nasad kominowych w związku z zamarzającymi piecykami gazowymi w bloku Śniadeckich 2, klatka 8.

Pan Mieczysław Sztaba zwrócił się do mieszkańców Spółdzielni o prawidłową segregację śmieci oraz o dbanie o porządek przy kontenerach.



Ad.11.

Sprawozdanie komisji wnioskowej.

Przewodnicząca komisji wnioskowej odczytała protokół oraz zgłoszone wnioski, które wpisano do protokołu:

- Wniosek 1:** Uporządkowanie klatek schodowych z zalegających mebli i urządzeń wystawianych przez mieszkańców. Urządzenia te zaśmiecają klatkę, utrudniają poruszanie się i stanowią zagrożenie w ruchu.
- Wniosek 2:** Umieszczenie uchwały Rady Nadzorczej na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej.
- Wniosek 3:** Na indywidualne wnioski umieścić kosze na śmieci przy blokach.
- Wniosek 4:** Usunięcie gniazd jaskółczych na terenie Spółdzielni w Sokołowie Małopolskim, po terminie lęgowym.
- Wniosek 5:** Zorganizowanie spotkania na terenie Spółdzielni w Sokołowie Małopolskim z nowo wybranym Prezesem.
- Wniosek 6:** Przeprowadzić szkolenia dla części pracowników Spółdzielni w Sokołowie Małopolskim w zakresie przeglądów kominarskich i gazowych.
- Wniosek 7:** Na ul. Br. Śniadeckich 2 sprawdzenie nasad kominowych – zamarzające piecyki.
- Wniosek 8:** Stworzenie regulaminu i cennika w tzw. budynku po spalonym przedszkolu. Proszę o uwzględnienie zniżki dla członków Spółdzielni oraz podziału zysków dla członków Spółdzielni.
- Wniosek 9:** Wnioskujemy o oddzielny licznik główny do wody i prądu na lokale usługowe Skłodowskiej 1.
- Wniosek 10:** Wnioskujemy założenie blokad (15 miejsc) wzdłuż ul. Br. Śniadeckich 2 na naszym parkingu bloku ul. Skłodowskiej 1.
- Wniosek 11:** Wnioskujemy o rozliczenie z inwestycji dotyczącej zalewania piwnic w bloku przy ul. Skłodowskiej 1 (nadal w czasie ulewy woda pojawia się w piwnicy) i usunięcie usterki w ramach reklamacji.
- Wniosek 12:** Wnioskujemy o obniżenie czynszu dot. funduszu eksploatacji i remontowego na bloku przy Skłodowskiej 1 ze względu na uciążliwość dot. lokali użytkowych.

Wniosek 13: Wniosek o odrzucenie punktu drugiego z porządku obrad W.Z. z uwagi na niezgodność ze statutem i faktycznymi wydarzeniami, które miały miejsce w dniu 16.06.2023 r. W.Z.

Wniosek 14: Wniosek o przedstawienie wynagrodzenia Zarządu, pracowników administracji oraz pracowników fizycznych S.M. (uwzględniając stanowisko).

Wniosek 15: Wniosek o przedstawienie i wyszczególnienie nadwyżki finansowej za 2023 r. (zysk netto) w wysokości 439 785,50 zł.

- a. Kwotę 19 635,53 zł – na jakie konkretnie nieruchomości (bloki) zostały przydzielone i jakie kwoty;
- b. Kwotę 362 020,84 zł – na jakie konkretnie nieruchomości (bloki) przydzielono i jakie kwoty;
- c. Stan funduszu zasobowego dot. Uchwały nr WZ/3/2024

Wniosek 16: Wniosek o konkretne przedstawienie: o jaką stratę bilansową na GZM chodzi, że potrzeba na to przeznaczyć aż 200 tys zł – brak konkretów dot. Uchwały nr WZ/4/2024.

Wniosek 17: Wniosek za głosowaniem niejawnym dot. Uchwały nr 6 – WZ/6/2024 dla prezesa SM – Antoni Sałek i Uchwała nr 7 – WZ/7/2024 dla Z-cy Prezesa SM – Teresy Czapla.

Ad. III.

Zakończenie obrad

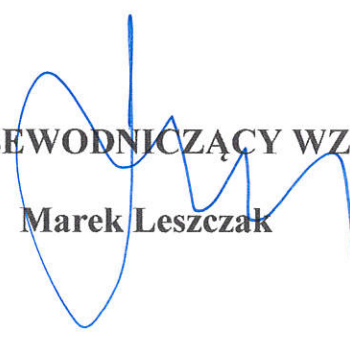
Porządek obrad został wyczerpany. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Marek Leszczak podziękował wszystkim zgromadzonym za przybycie i zamknął obrady. Walne Zgromadzenie podjęło 8 prawomocnych uchwał.

Zebranie trwało od godz. 17⁰⁰ do godz. 22³⁰.

SEKRETARZ WZ


Teresa Czapla

PRZEWODNICZĄCY WZ


Marek Leszczak