

## **Protokół z Obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z dnia 18 czerwca 2018 roku.**

### **AD.1.AD.2.AD.3.**

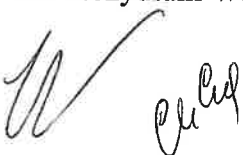
Przewodnicząca Rady Nadzorczej Joanna Kowarska przywitała przybyłych na zebranie członków Spółdzielni oraz gości. Zgodnie z przepisami przystąpiła do odczytania Porządku Obrad Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie poinformowała, że nad prawomocnym postępowaniem zebrania czuwa prawnik obsługujący Spółdzielnię adw. Tomasz Schreiber.

Przewodnicząca Zebrania odczytała Porządek Obrad Walnego Zgromadzenia tj.:

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Przedstawienie porządku obrad.
3. Wybór Prezydium Zgromadzenia :
  - a) Przewodniczącego,
  - b) Zastępcy,
  - c) Sekretarza.
4. Wybór komisji mandatowo – skrutacyjnej.
5. Wybór komisji wnioskowej.
6. Przedstawienie Protokołu Komisji mandatowo - skrutacyjnej stwierdzającej prawomocność obrad.
7. Odczytanie listy pełnomocnictw.
8. Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.
9. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za rok 2017.
10. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2017.
11. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2017.
12. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - 1) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017,
  - 2) zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 3) zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017,
  - 4) udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Edwardowi Matuszewskiemu,
  - 5) udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Krystynie Adamczuk,
  - 6) podziału nadwyżki bilansowej,
  - 7) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2018.
13. Omówienie zmian w Statucie Spółdzielni, Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze.
14. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - 1) przyjęcia Statutu,
  - 2) przyjęcia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 3) przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej.
15. Informacja o realizacji i uwarunkowaniach procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
16. Korespondencja skierowana do Walnego Zgromadzenia.
17. Wolne wnioski.
18. Sprawozdanie komisji wnioskowej.
19. Zakończenie obrad.

Następnie przystąpiono do wyborów Prezydium. Poproszono o zgłaszanie kandydatur.

Do Prezydium Walnego Zgromadzenia zostały zgłoszone następujące kandydatury:



Na Przewodniczącego Pana Eugeniusza Janułę, który wyraził zgodę.  
Za kandydaturą Pana Eugeniusza Januły głosowało - 31 osób,

Na Zastępcę Przewodniczącego Pana Franciszka Krakuskiego, który wyraził zgodę.  
Za kandydaturą Pana Franciszka Krakuskiego głosowało - 30 osób,

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia zaproponowano Panią Małgorzatę Gręde, która wyraziła zgodę.

Za kandydaturą Pani Małgorzaty Gręda głosowało - 39 osób.

#### **AD.4.**

Przewodniczący Zebrania poprosił o składanie kandydatur do wyboru Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Zgłoszono następujące osoby :

- Andrzej Drajczyk
- Adrian Dela
- Krzysztof Kowalski

Osoby wymienione wyraziły zgodę na kandydowanie.

Na wniosek Przewodniczącego zebrania przystąpiono do głosowania nad trzema kandydaturami członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Za głosowało – 51 osób, przeciw – 0 osób, wstrzymało się – 0 osób.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

- Adrian Dela – Przewodniczący
- Krzysztof Kowalski – Z-ca Przewodniczącego
- Andrzej Drajczyk - Sekretarz

#### **AD.5.**

Do Komisji Wnioskowej zgłoszono n/w osoby :

1. Tomasz Głogowski,
2. Robert Górski.

Osoby wymienione wyraziły zgodę na kandydowanie.

Przystąpiono do głosowania nad kandydaturami do Komisji Wniosków.

Za głosowało – 47 osób, przeciw – 0 osoba, wstrzymały się – 0 osób.

Komisja Wniosków ukonstytuowała się następująco :

- Robert Górski. – Przewodniczący
- Tomasz Głogowski - Sekretarz

#### **AD.6.**

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna stwierdziła, 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 18.06.2018 r. stwierdziła, że na ogólną liczbę 1415 Członków na Zebranie przybyło 78 osób, co stanowi 5,51 % . Zebranie zostało zwołane prawomocnie i ma moc do podejmowania uchwał.



#### **AD.7.**

Odczytano listę pełnomocnictw. Zgłoszono dwa złożone na piśmie pełnomocnictwa. Prawnik Spółdzielni adw. Tomasz Schreiber poinformował zebranych, iż w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze z dn. 20.07.2017 r. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu poprzez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### **AD.8.**

Zastępca Prezesa Krystyna Adamczuk przedstawiła realizację wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu w dniu 19.06.2017 r.

**Wniosek wspólny zgłoszony przez Pana Mariana Nowak Akacja 27/8 (nie członka), Panią Marię Wonwoźna Naftowa 29C/22, Panią Henrykę Wiśniewską Akacja 75/46, Panią Irenę Szlęk Naftowa 73/27 dotyczący likwidacji podzielników kosztów centralnego ogrzewania.**

Rada Nadzorcza S.M. „Południe” zobowiązała Zarząd Spółdzielni o zaciągnięciu opinii prawnej w sprawie likwidacji podzielników kosztów c.o. w odniesieniu do obowiązującego Prawa Energetycznego oraz do przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców Spółdzielni.

W oparciu o uzyskaną opinię prawną Kancelarii Prawnej KOKSZTYS można zastosować różne metody wykorzystujące rozliczanie energii za ogrzewanie dla lokali mieszkalnych i użytkowych a mianowicie poprzez:

- wskazania ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym danego budynku;
- wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
- powierzchnię lub kubaturę tych lokali.

Nie ma przeciwwskazań, aby poszczególne nieruchomości/budynki mogłyby być rozliczane inną metodą wybraną większością głosów mieszkańców danego budynku.

*Wyniki ankiety na temat likwidacji podzielników kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni przeprowadzone wśród mieszkańców przedstawiają się różnie – załącznik.*

*Część mieszkańców nie wypowiedziała się nt. wyboru sposobu rozliczania ogrzewania c.o.*

#### **2. Cztery kolejne wnioski tj. 2, 3, 4, 5 zostały złożone przez Pana Mariana Nowak Akacja 27/8:**

- wniosek nr 2 - założyć oświetlenie z czujkami ruchu,
- wniosek nr 3 - zlikwidować centralne ogrzewanie na klatkach schodowych i wózkowniach,
- wniosek nr 4 - oznaczyć prawidłowo numery klatek schodowych na blokach,
- wniosek nr 5 - ocieplić stropy od piwnic pod mieszkaniami.

W/w wnioski nie były tematem dyskusji ponieważ Pan Marian Nowak składając wnioski nie był członkiem Spółdzielni, a tylko członek mógł złożyć swój wniosek do Komisji uchwał i wniosków w celu rozpatrzenia do ewentualnej realizacji.

#### **3. Wniosek Pana Stanisława Sobieraj Akacja 57/9 – wprowadzenie do statutu możliwości reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni poprzez pełnomocnictwo wystawione na współmałżonka (członka rodziny).**

**Odpowiedź:** Nowelizacja Ustawy z dnia 20 lipca o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem **09.09.2017 r.** w sposób oczywisty rozwiązuje tę kwestię: cytuję „ Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez **pełnomocnika**. Pełnomocnik **nie może** zastępować więcej niż **jednego członka**.”



Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Do chwili zatwierdzenia nowego statutu stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako wyższego aktu prawnego.

**4. Kolejny wniosek jako 7 został złożony przez Pana Mariana Nowak Akacyjowa 27/8: ganki – skromne (nie był członkiem).** Nie mniej jednak podczas spotkania z mieszkańcami nieruchomości przy ul. Akacyjowej 21 – 29 taki wniosek padł i jest realizowany przy termomodernizacji budynku – wejścia do budynku wykonuje się odtworzeniowo bez wykonywania zabudowy.

**5. Wniosek Pana Adama Dymarskiego Naftowa 63H/25 - kiedy nastąpi przepięcie wodomierza w związku z ubytkami wody.** Prace zostały wykonane w II połowie 2017 roku.

**6. Wniosek wspólny: Pani Barbary Wojtasik, Pani Kazimiery Góźdź i Pani Emilii Nowak z budynku Naftowa 63H: zrobienie porządku przy śmietniku przy ul. Naftowej 63H.** Teren wokół stanowiska śmietnikowego jest na bieżąco sprzątany przez dozorcę obsługującego ten teren. Stan porządkowy śmietników i pozostałych terenów Spółdzielni kontrolowany jest na bieżąco przez Administratora Spółdzielni.

**7. Wniosek Pana Marka Braniewskiego Naftowa 67A/4 – przedstawić rozliczenie wszelkich prac termomodernizacyjnych w rozbiciu na lokale mieszkalne i oddzielnie na garaże z uwzględnieniem udziałów własnych dotyczy nieruchomości Naftowa 67A,B,C.**

**Odpowiedź:** w trakcie prac termomodernizacyjnych trudno było wyłączyć te prace i rozdzielić na lokale mieszkalne i oddzielnie na garaże. Pan Braniewski nie złożył żadnego oświadczenia, że wykonał prace remontowe we własnym zakresie. Nie przedstawił również żadnych faktur kosztowych, że wykonał prace na swój koszt. Spółdzielnia nie posiada również żadnej umowy zawartej z Panem Markiem Braniewskim na wykonanie prac w obrębie balkonu przynależnego do lokalu nr 4 jak również oraz garażu nr 4.

**8. Wniosek Pani Ireny Szłęk Naftowa 73/27 – zintensyfikować działania windykacyjne.**

**Odpowiedź:** Spółdzielnia intensywnie prowadzi procedury związane z windykacją należności. Poziom zadłużeń wobec Spółdzielni z tytułu opłat jest na bieżąco monitorowany, wysyłane są wezwania do zapłaty, dłużnicy są wzywani na rozmowę. W przypadku braku spłaty kierujemy zadłużenia na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej. Występujemy również z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, niestety jest to długotrwały proces dochodzenia należności.

Procentowy udział zadłużeń do naliczeń na dzień 31.12.2017 r. wynosi 7,9 % i od 2016 roku zmniejszył się o 1,5 %.

**9. Wniosek Państwa Zofii i Andrzeja Krzywdzińskich Naftowa 35B/57 – prośba o przeniesienie pojemników zbiorowych na śmieci (odpady suche) spod okien mieszkańców budynku przy ul. Naftowej 35A na inne specjalnie przygotowane na ten cel miejsce np. po zlikwidowanym kiosku warzywniczym.**

**Odpowiedź:** wykonanie utwardzonego miejsca pod pojemniki na odpady komunalne (suche) ujęto w planie remontów na 2018 rok. Przygotowanie utwardzonego stanowiska zostało wykonane w miesiącu czerwcu br.

Teren po byłym kiosku warzywniczym zostanie zniwelowany i wysypany tłuczniem wraz z wykonaniem obrzeży celem zlikwidowania istniejącego stanu, a mianowicie nierówności terenu, które powodują gromadzenie się wód opadowych.

**10. Wniosek Pani Jadwigi Bednarczyk-Szyja Naftowa 33/24 – prośba o pomalowanie mieszkańcom bloku Naftowa 33 korytarzy wejściowych oraz korytarzy na piętrach od 1 do 9.**



**Odpowiedź:** Każda nieruchomość na osiedlu była malowana w tym samym czasie. Nieruchomość Naftowa 33 jest po termomodernizacji. Na dzień dzisiejszy brak środków finansowych z funduszu remontowego na pomalowanie korytarzy klatki schodowej w tym budynku. W planie remontów na 2018 rok zostały ujęte prace w zakresie pomalowania klatki schodowej do wysokości I piętra.

**11. Wniosek Pani Ireny Szłęk Naftowa 73/27:**

– usunięcie problemu zapowietrzonych kaloryferów w lokalu Naftowa 73/27,

**Odpowiedź:** nie stwierdzono problemu zapowietrzonych grzejników c.o. w tym mieszkaniu – nie odnotowano zgłoszeń.

- usunięcie przecieków z dachu nad korytarzem w budynku Naftowa 73/27,

**Odpowiedź:** występował przeciek na klatce schodowej w obrębie rury deszczowej odprowadzającej wodę z dachu - został skutecznie zabezpieczony. W planie remontów na 2017 r. został ujęty remont poszycia dachowego (segment środkowy dachu) m.in. gdzie nad przedmiotową klatką schodową znajduje się lokal mieszkalny nr 27 . Po remoncie wystąpiła drobna usterka (miejscowy przeciek), która została niezwłocznie usunięta przez Wykonawcę robót w ramach udzielonej gwarancji. Na dzień dzisiejszy nie stwierdzono żadnych przecieków.

- pomalowanie ścian na klatkach schodowych w budynku Naftowa 73,

**Odpowiedź:** budynek po termomodernizacji i brak jest obecnie środków finansowych z funduszu remontowego na wykonanie prac malarskich klatek schodowych.

- żeby lokatorzy sprząтали sami na klatkach schodowych przy ul. Naftowej 73, gdyż ponoszą koszty za sprzątanie, które nie są wykonywane,

**Odpowiedź:** Mieszkańcy tej nieruchomości nie zgłaszali jakichkolwiek zastrzeżeń co do sprzątania klatek schodowych i terenu wokół budynku przez dozorcę. Dozorcy prowadzą zeszyty, w których wpisują m.in. mycie klatek schodowych. Według przyjętego harmonogramu mycie klatek odbywa się dwa razy w miesiącu. Na wyłączenie sprzątania klatki schodowej, w której posiada lokal mieszkalny wnioskodawczyni, wymagana jest zgoda wszystkich lokatorów danej klatki. Wynik przeprowadzonej ankiety wśród mieszkańców przedmiotowej klatki nie wykazał rezygnacji ze sprzątania przez dozorcę. Wszyscy mieszkańcy przedmiotowej poza wnioskodawcą, opowiedzieli się za utrzymaniem sprzątania przez Spółdzielnię.

**12. Wniosek Pani Haliny Strzyżewskiej Akacjowa 45/18 – ile kosztował m2 tarasowca Akacjowa 45 - 49, jaka była kwota kredytu na ten budynek i ile zostało spłacone do tej pory.**

**Odpowiedź:** Pani Halina Strzyżewska zgłosiła się po Walnym Zgromadzenie do Prezesa. Uzyskała wyczerpujące informacje w tym temacie.

**13. Wniosek Pani Edyty Jaros-Praniuk Naftowa 29D/5 – podjęcie działań zabezpieczających balkon przy obiekcie po bibliotece przed dostępem osób przypadkowych.**

**Odpowiedź:** Wszelkie pomysły związane z wstawieniem dodatkowych krat należy rozważyć pod kątem działalności Żłobka. Przedmiotowy taras stanowi również drogę ewakuacyjną dla osób przebywających w przedmiotowym lokalu użytkowym – obowiązujące przepisy p.poż. wręcz nakazują swobodne przejście, bez żadnych utrudnień i ograniczeń w razie zaistnienia takiej potrzeby (zagrożenia).

**14. Wniosek Pana Daniela Pydzińskiego Akacjowa 71 – prośba o wymianę okien na klatce schodowej będących w złym stanie technicznym.**

**Odpowiedź:** Stolarka okienna częściowo już wcześniej została wymieniona na najwyższych kondygnacjach. Pozostałe okna na klatkach schodowych w przedmiotowym budynku zostaną wymienione przy wykonywaniu prac termomodernizacyjnych w ramach środków



kwalifikowanych. W I kwartale roku 2018 zostały wymienione dwie sztuki okien, których stan techniczny tego wymagał.

**15. Wniosek Pana Władysława Czaplińskiego Akacja 28/69** – zmniejszyć administrację o 1 osobę, wolny etat – przyjmując jednego hydraulika i własnymi siłami wykonać roboty wod-kan.

**Odpowiedź:** Zatrudnienie pracowników w Spółdzielni jest zgodny ze schematem organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Przewodniczący zebrania Eugeniusz Januła poprosił zebranych o zadawanie pytań. Państwo Wiśniewscy skierowali pytanie do Pana mecenasa odnośnie, jak się mają zapisy art. 45a pkt. 9 Prawa Energetycznego w odniesieniu do zapisu art. 42 pkt. 2. Prawa Spółdzielczego w świetle wniosku o likwidację podzielników. Pan mecenas wyjaśnił procedurę podjęcia decyzji o wyborze sposobu rozliczania kosztów ciepła c.o. w świetle przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pan Prezes SM Południe poinformował, że na dzisiejszym zebraniu nie rozstrzygniemy o wyborze metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Następnie Pan Marceł Stachurski poprosił, aby Zarząd przygotował wyliczenia dotyczące rozliczania c.o. w sytuacji demontażu podzielników, przy zachowaniu takiego samego zużycia ciepła oraz przy zwiększonym poborze ciepła np. o 25 %. Poprosił o zorganizowanie spotkań z mieszkańcami danej nieruchomości i przedstawienie tych kosztów, aby właściciele nieruchomości mogli podjąć ostateczną decyzję co do metody rozliczania kosztów c.o.

Pan Dariusz Kiziak zapytał, czy w Spółdzielni istnieje możliwość zastosowania kilku metod rozliczania centralnego rozliczenia. Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że jest to przepisy dopuszczają taką możliwość a o metodzie rozliczania centralnego ogrzewania zadecydują mieszkańcy danej nieruchomości.

Pani Katarzyna Hawrot zawnioskowała o sprawdzenie czy Unia Europejska zezwala na zdejmowanie podzielników, czy nie jest to sprzeczne z energooszczędnością.

Przewodniczący zebrania poinformował, aby dalsze wnioski kierować do Komisji Wnioskowej na dzisiejszym zebraniu.

#### **AD.9.**

Prezes Zarządu przystąpił do omówienia Sprawozdania Zarządu. Stwierdził, że ze względu na fakt wcześniejszej publikacji tekstu sprawozdania i możliwości zapoznania się z nim, omówił najbardziej istotne elementy sprawozdania. Najważniejszymi elementami sprawozdania oraz działaniami Zarządu Spółdzielni w 2017 r. poza tymi, które związane były z prowadzeniem bieżącej działalności Spółdzielni były działania związane z zaspakajaniem potrzeb użytkowników lokali będących w zasobach Spółdzielni.

Do efektów podejmowanych przez Zarząd w 2017 r. tego typu działań można zaliczyć:

1. Utrzymanie działalności przedszkola publicznego funkcjonującego w zasobach lokalowych Spółdzielni poprzez wynegocjowanie warunków i podpisanie umowy z Gminą Sosnowiec na podstawie której Gmina Sosnowiec wdzierżawi na okres 12 lat działki gruntu wraz z budynkiem i innymi urządzeniami oraz przeprowadzi w okresie dwóch lat remont pomieszczeń i pozostałej infrastruktury technicznej przedszkola na kwotę około 400 000,00 zł.
2. Uruchomienie działalności żłobka w wyniku podpisania umowy z Fundacją Pozytywne Inicjatywy z siedzibą w Pucku, która wynajmuje na ten cel od Spółdzielni pomieszczenia o powierzchni 362,7 m<sup>2</sup>.



W związku z dofinansowaniem działalności tej placówki ze środków Unii Europejskiej Fundacja Pozytywne Inicjatywy oferuje atrakcyjne warunki cenowe za korzystanie z usług tej placówki.

3. Kontynuację procesu termomodernizacji na zasadach określonych przez Zarząd po uzyskaniu akceptacji warunków prowadzenia prac przez użytkowników lokali w termomodernizowanych nieruchomościach.
4. Realizacja niezbędnych remontów w nieruchomościach oczekujących na termomodernizację mających na celu utrzymanie właściwych warunków użytkowania lokali oraz niedopuszczenie do degradacji technicznej nieruchomości w okresie oczekiwania na termomodernizację, który ulega wydłużeniu ze względu na występujące w tym zakresie opóźnienia.

Istotnym problemem dla mieszkańców osiedla, który nie został rozwiązany w 2017 r. i w związku z tym będzie priorytetowym zadaniem dla Zarządu w 2018 r. jest doprowadzenie do udrożnienia odpływu wód deszczowych gromadzonych w kanalizacji deszczowej do rzeki Brynicy. Istniejące wcześniej odpływy wód opadowych zostały zaślepienie w trakcie przeprowadzonego remontu wałów przeciwpowodziowych przez wykonawcę robót realizującego te prace na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

Przyjęte przez Zarząd kierunki działalności Spółdzielni na 2018 r. podporządkowane są zasadom efektywnego zarządzania posiadanymi zasobami, przy możliwie najskuteczniejszym zaspakajaniu potrzeb użytkowników lokali.

Następnie Pan Prezes oddał głos Zastępcy Prezesa Pani Krystynie Adamczuk, aby omówiła sprawy członkowsko - lokalowe oraz terenowo prawne.

Zastępca Prezesa poinformowała, że po zmianach dokonanych ustawą z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596) członkiem spółdzielni mieszkaniowej jest osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności) oraz założyciel spółdzielni.

Do członkostwa nie jest natomiast obecnie wymagane posiadanie zdolności do czynności prawnych. Członkami spółdzielni będą mogli być również małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu w spółdzielni przysługuje im wspólnie, jak też osoba prawna. Osobie prawnej nie może jednak przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Członkostwo powstaje z datą złożenia deklaracji członkowskiej.

Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczącego udziałów i wpisowego nie stosuje się.

Nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o spółdzielniach mieszkaniowych określa, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy członkostwo w spółdzielni jest jednoznacznie powiązane z prawem do lokalu lub jego ekspektatywą. Taki wymóg wynika z treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r.

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej musi być związane wyłącznie z posiadanym w niej prawem do lokalu albo ekspektatywy własności i powstaje z mocy prawa bez konieczności składania deklaracji (lokale spółdzielcze) i bez konieczności wnoszenia wpisowego i udziału.

Odnosnie zagadnień terenowo – prawnych poinformowała, że : działka nr 4711/1 o pow. 290 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Naftowej 71 oraz działka nr 4711/2 o pow. 62 m<sup>2</sup>



zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. Naftowej 69 – właścicielem przedmiotowych działek jest Skarb Państwa.

Działka nr 4338 obręb Sosnowiec 0011 o pow. 350 m<sup>2</sup> zabudowana częściowo budynkami mieszkalnymi położonymi w Sosnowcu przy ul. Akacjowej 32 – 24A oraz Akacjowej 24 - 30.

Spółdzielnia złożyła stosowne wnioski do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Sosnowcu o przekazanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych oznaczonych geodezyjnie jako numery działek: 4711/1, 4711/2, 4338 stanowiących własność Skarbu Państwa zabudowane budynkami mieszkalnymi.

W nawiązaniu do toczącego się postępowania w sprawie przekazania działek przy ul. Naftowej i Akacjowej w trybie art. 35 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), Wydział Gospodarki Nieruchomościami poinformował Spółdzielnię o uzyskaniu ostatecznego Zarządzenia Wojewody Śląskiego w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze darowizny na rzecz Gminy Sosnowiec w/w działek. W ślad za przedmiotowym pismem Spółdzielnia przygotowała i przedłożyła w Urzędzie Miejskim niezbędne dokumenty potwierdzające wybudowanie budynków oraz innych urządzeń trwale związanych z gruntem przed dniem 5 grudnia 1990 r. na działkach objętych postępowaniem tj. 4711/1, 4711/2 oraz 4338.

Informacja z dnia 8 czerwca 2018 r., którą uzyskaliśmy z Urzędu Miejskiego w Sosnowcu - Wydział Gospodarki Nieruchomościami – wkrótce ukarze się ogłoszenie o zbyciu w/w działek gruntu w drodze darowizny przez Skarb Państwa na rzecz jednostki terytorialnej t.j. Gminy Sosnowiec w trybie art. 13. Ust. 2 ustawy z dnia 21.08..1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: DZ.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.). Ogłoszenie będzie wywieszane na okres 21 dni. Natomiast 6 tygodni to czas na ewentualne odwołania osób trzecich. Za około 8 tygodni, od czasu ukazania się ogłoszenia, będzie można przystąpić do podpisania protokołu uzgodnień pomiędzy Gminą Sosnowiec a Spółdzielnią Mieszkaniową "Południe" wraz z przekazaniem w użytkowanie wieczyste.

Kolejnym krokiem będzie zawarcie pomiędzy Gminą Sosnowiec, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budynków w formie aktu notarialnego.

Następny etap to założenie ksiąg wieczystych dla działek obejmujących daną nieruchomość budynkową. Po uzyskaniu zawiadomień o założeniu ksiąg wieczystych dla każdej nieruchomości Zarząd Spółdzielni będzie mógł przystąpić do podjęcia Uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali dla danej nieruchomości.

#### **AD.10.**

Następnie Przewodniczący zebrania poprosił Głównego Księgowego spółdzielni o przedstawienie Sprawozdania Finansowego za 2017 r. Sprawozdanie finansowe spółdzielni wyłożone było w materiałach na Walne Zgromadzenie, w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej. Główny Księgowy Pani Aneta Sowula poinformowała, że rok 2017 był kolejnym rokiem, w którym decyzją Rady Nadzorczej, Spółdzielnia poddała sprawozdanie finansowe za rok 2017 dobrowolnemu badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez firmę POL-TAX 2 z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z opinią zawartą w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz : sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wyniku finansowego za rok 2017, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą **38 957 105,46 zł** w porównaniu do ubiegłego roku nastąpił spadek o 1 mln 911 tys.





Zmniejszenie wartości sumy bilansowej po stronie aktywów spowodowane było przede wszystkim :

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 965 tys. związanego z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność oraz z obligatoryjnym umorzeniem majątku trwałego.

- zmniejszeniem długoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 120 tys. zł ( czyli ujemnego wyniku poszczególnych nieruchomości z tyt. funduszu remontowego przeznaczonego na termomodernizację)

- oraz zmniejszeniem inwestycji krótkoterminowych czyli środków pieniężnych o 833 tys. należy zaznaczyć że zmniejszyły się środki pieniężne o 833 tys. ale jednocześnie zmniejszyły się także po stronie pasywów zobowiązania z tytułu dostaw i usług o kwotę 1 mln 539 tys.

Jeśli chodzi o krótkoterminowe należności i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe utrzymują się na podobnym poziomie co w roku ubiegłym.

Natomiast zmniejszenie sumy bilansowej po stronie pasywów spowodowane jest :

- zmniejszeniem funduszy własnych o 1mln 50 tys. zł związanych z przekształceniem prawa spółdzielczego do lokali w odrębną własność oraz zmniejszeniem wyniku finansowego o 11 tys.

- zmniejszeniem zobowiązań długoterminowych z tyt. pożyczek i kredytów o 359 tys.

- zmniejszeniem zobowiązań krótkoterminowych o 476 tys. w tym :

zmniejszyły się zobowiązania wobec dostawców o 1 mln 539 tys. natomiast wzrosły o 113 tys. zobowiązania z tyt. dostaw mediów, zobowiązania z tyt. zwrotu wkładów wzrosły o 160 tys. , z tytułu podatków o 70 tys., zwiększył się także stan środków funduszu remontowego o 667 tys. Pozostałe pozycje zobowiązań krótkoterminowych utrzymywały się na podobnym poziomie co w roku ubiegły,

- zmniejszeniem rozliczeń międzyokresowych przychodów o 27 tys. zł. (dodatni wynik GZM poszczególnych nieruchomości).

Rachunek zysków i strat.

Uwzględniając koszty działalności operacyjnej jak i przychody netto ze sprzedaży oraz pozostałą działalność operacyjną i finansową Spółdzielnia uzyskała w **2017 roku zysk brutto w wys. 247 tys. 398 zł.** Na który składa się wynik GZM w kwocie **4 tys. 447 zł** czyli nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami z opłat oraz zysk brutto z pozostałej działalności w wys. 251 tys. 845 zł ,który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych daje nam **zysk netto w wys. 161 tys. 492 zł** , w tym kwota 11 tys. 712,22 zł stanowi przychody z nieruchomości wspólnej danych nieruchomości oraz kwota 149 tys. 780,17 zł stanowi nadwyżkę z pozostałej działalności.

Nadwyżka ta zgodnie z propozycją Zarządu ma być przeznaczona na potrzeby remontowe dotyczące przeprowadzanego w spółdzielni procesu termomodernizacji i zostanie rozdzielona na poszczególne nieruchomości zgodnie z uchwałą podjętą przez dzisiejsze Walne Zgromadzenie.

Na koniec omówiła analizę wskaźnikową. Wskaźniki płynności finansowej, które informują o potencjalnej zdolności do spłaty bieżących zobowiązań za pomocą aktywów obrotowych kształtują się następująco:

wskaźnik płynności finansowej I stopnia w 2017 roku kształtował się na poziomie: 1,41 - w roku 2016 na poziomie: 1,19 , wskaźnik bezpieczny to wynosi od 1,2 do 2,0;

wskaźnik płynności finansowej II stopnia w roku 2017 kształtował się na poziomie: 1,22 - w roku 2016 na poziomie: 1,06 , wskaźnik bezpieczny to 1,0;

wskaźnik płynności finansowej III stopnia w roku 2017 kształtował się na poziomie: 0,87 - w roku 2016 na poziomie: 0,83, wskaźnik bezpieczny to: od 0,1 do 0,2.

Jeżeli chodzi o wskaźnik rotacji należności, który mówi o potencjalnym okresie oczekiwania na spłatę należności, to w roku 2017 wynosił on 21 dni natomiast w roku 2016 wynosił 26 dni.



Wskaźnik rotacji zobowiązań, który oznacza przeciętną liczbę dni w ciągu których firma spłaca swoje zobowiązania krótkoterminowe w roku 2017 wyniósł 58 dni natomiast w roku 2016 wyniósł 61 dni. Bezpieczne wskaźniki rotacji, to wskaźniki malejące.

Wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych, czyli stan zadłużenia do rocznych naliczeń w roku 2017 kształtował się na poziomie: 7,9 %, natomiast w roku 2016 kształtował się na poziomie: 9,4%, wskaźnik bezpieczny, to wskaźnik malejący.

#### **AD.11.**

**Przewodniczą Rady Nadzorczej Joanna Kowarska przedstawiła :**

Rada Nadzorcza Kadencji VII w okresie sprawozdawczym od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. liczyła 11 osób i działała w następującym składzie:

1. Kowarska Joanna – Przewodnicząca
2. Mijalski Konrad – Zastępca Przewodniczącej
3. Czerwonogrodzki Paweł – Sekretarz
4. Januła Eugeniusz – Członek
5. Jędrzejewski Krzysztof – Członek
6. Kiziak Dariusz – Członek
7. Korczyński Sławomir – Członek
8. Koziel Zbigniew – Członek
9. Słaby Henryk – Członek
10. Wardęga Łukasz – Członek
11. Wontek Paweł – Członek

W tym czasie działały następujące komisje wybrane przez Radę Nadzorczą:

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Dariusz Kiziak – Przewodniczący
2. Henryk Słaby – Zastępca Przewodniczącego
3. Paweł Wontek - Sekretarz
4. Zbigniew Koziel – Członek rezygnacja z dniem 09.10.2017 r.
5. Konrad Mijalski – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:

1. Zbigniew Koziel – Przewodniczący
2. Sławomir Korczyński – Zastępca Przewodniczącego
3. Henryk Słaby – Sekretarz

Komisja Przetargowa, która jest komisją mieszaną członków Rady Nadzorczej i pracowników Spółdzielni, w składzie:

1. Łukasz Wardęga – Przewodniczący (z ramienia Rady Nadzorczej)
2. Dariusz Kiziak – Członek (z ramienia Rady Nadzorczej)
3. Elżbieta Podsiadło – Członek (z ramienia pracowników Spółdzielni)
4. Marek Zakrzewski – Członek (z ramienia pracowników Spółdzielni )

Sposób i tryb działania Rady Nadzorczej normują akty prawne w randze ustaw: Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizując w okresie sprawozdawczym swoje statutowe zadania działała poprzez:



- posiedzenia plenarne,
- posiedzenia komisji stałych: Rewizyjnej, Przetargowej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
- korespondencję z członkami Spółdzielni,
- spotkania z członkami spółdzielni w ramach umówionych spotkań,
- udział członków Rady Nadzorczej w pracach komisji przetargowych, przeglądach bieżących stanu budynków oraz realizację innych zadań bieżących.

Rada Nadzorcza dokumentuje swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń, prowadząc rejestr podjętych uchwał oraz składa Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności. Wszystkie w/w dokumenty za okres sprawozdawczy, tj. od stycznia 2017 roku do grudnia 2017 roku, są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2017 r. do grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza Kadencji VII – odbyła 13 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 52 uchwały.

Na swych posiedzeniach członkowie Rady analizowali sytuację Spółdzielni, zarówno z punktu widzenia bieżącej sytuacji finansowej, jak i bieżącej eksploatacji zasobów i prowadzonych remontów. Wypełniając obowiązki nadzorczo – kontrolne Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad realizacją przyjętego planu gospodarczo - finansowego na 2017 r.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2017 do 31.12.2017 r. członkowie Rady zapoznali się z przedstawianymi systematycznie Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi bieżących problemów funkcjonowania Spółdzielni takich jak:

- przebieg i koszty realizowanych prac termomodernizacyjnych oraz działania związane z pozyskiwaniem zewnętrznych źródeł finansowania tych prac,
- przebieg i wyniki przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni,
- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym,
- negocjacje z Gminą Sosnowiec warunków funkcjonowania w zasobach Spółdzielni przedszkola publicznego,
- realizacja planu remontów,
- zadłużenie użytkowników lokali oraz prowadzone działania windykacyjne,
- sytuacja finansowa Spółdzielni,
- wykorzystanie lokali użytkowych,
- uruchomienie w zasobach spółdzielni żłobka.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu oraz osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe za 2017 r., potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni, w tym okresie, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu w składzie:

- Pan Edward Matuszewski – Prezes Zarządu
- Pani Krystyna Adamczuk – Zastępca Prezesa Zarządu  
i wnioskuje o udzielenie absolutorium w/w członkom Zarządu.

#### **AD.12.**

Walne Zgromadzenie podjęło następujące Uchwały :

#### **1. Uchwałę Nr 1/2018 w sprawie przyjęcia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017.**

Za przyjęciem Sprawozdania Zarządu głosowało – 50 osób, przeciw – 11 osób, wstrzymało się – 19 osób.

Zatwierdzono Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Południe” za rok 2017.

**2. Uchwałę Nr 2/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrachunkowy 2017.**

Za przyjęciem sprawozdania finansowego głosowało – 51 osób, przeciw – 2 osoby, wstrzymało się – 21 osób.

**Sprawozdanie finansowe za rok obrachunkowy 2017 r. zostało zatwierdzone.**

**3. Uchwałę Nr 3/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej 2017 r.**

Za przyjęciem sprawozdania Rady Nadzorczej głosowało – 38 osób, przeciw – 12 osób, wstrzymało się – 23 osoby.

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej zostało zatwierdzone.**

**4. Uchwałę Nr 4/2018 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni Edwarda Matuszewskiego za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.**

Uchwała podjęta została w trybie tajnego głosowania.

Za podjęciem Uchwały głosowało - 51 osób,

Przeciw - 34 osób,

Nieważny – 1 osoba.

**5. Uchwałę Nr 5/2018 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Krystyny Adamczuk za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.**

Uchwała podjęta została w trybie tajnego głosowania.

Za podjęciem Uchwały głosowało - 52 osoby,

Przeciw - 34 osoby,

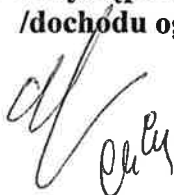
Nieważny – 1 osoba.

**W wyniku podjętych Uchwał członkowie Zarządu uzyskali absolutorium za 2017 r.**

Następnie Przewodniczący Zebrania Eugeniusz Januła poprosił o omówienie Uchwał w sprawie podziału nadwyżki finansowej oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2018 r., Zabrała głos Główna Księgowa, która omówiła projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej w wysokości 149.780,17 zł. Księgowa poinformowała, że zgodnie z propozycją Zarządu nadwyżka ta winna zasilić fundusz termomodernizacyjny i zostanie rozdzielona na poszczególne nieruchomości zgodnie z uchwałą podjętą przez dzisiejsze Walne Zgromadzenie.

W powyższej sprawie zabrał głos zabrał Pan Zbigniew Kozieł, który zaproponował aby nadwyżka bilansowa została przeznaczona na remont lokali użytkowych tj. Pawilonu przy ul. Naftowej 31 oraz Budynku Przychodni przy ul. Naftowej 35. Główna Księgowa poinformowała, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych nadwyżka w przypadku przeznaczenia na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości winna być przeznaczona wyłącznie dla członków spółdzielni, w przypadku przeznaczenia nadwyżki na fundusz termomodernizacyjny należna jest wszystkim mieszkańcom spółdzielni.

**6. Przystąpiono do podjęcia Uchwały Nr 6/2018 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/. w wysokości 149.780,17 zł na fundusz celowy termomodernizacyjny.**



Za podjęciem Uchwały głosowało – 75 osób,  
Przeciw – 2 osoby.  
Wstrzymało się – 1 osoba.

**Podjęto Uchwałę nr 6/2018.**

Następnie Prezes Zarządu Edward Matuszewski poinformował członków, iż funkcjonowanie Spółdzielni i realizacja Planu finansowo-gospodarczego na 2018 r. oraz prac związanych z termomodernizacją jej zasobów mieszkaniowych wymaga zaciągnięcia zobowiązań związanych zarówno z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (zakup mediów i energii, zobowiązania wobec pracowników, podatki i opłaty, usługi obce itp.) a także związanych z finansowaniem prowadzonych w 2018 r. prac termomodernizacyjnych (kredyty bankowe, pożyczki z WFOŚ i GW i inne).

Wykazana w projekcie uchwały najwyższa suma zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w roku obrachunkowym określona została na kwotę **15 300 000,00 zł** i jest w pełni uzasadniona.

**7. Przystąpiono do głosowania nad podjęciem Uchwały Nr 7/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2018 roku.**

Za podjęciem Uchwały głosowało – 52 osób,  
Przeciw – 16 osób,  
Wstrzymało się – 9 osób.

**Podjęto Uchwałę nr 7/2018.**

**Ad. 13.**

Prawnik Spółdzielni Pan Tomasz Schreiber w skrócie omówił wprowadzone zmiany w Statucie Spółdzielni, Regulaminie Rady Nadzorczej oraz Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia, wynikające z nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze. Poinformował również zebranych, że nowelizacja ustawy wymusiła zmiany a najistotniejsze z nich dotyczą: spraw związanych z członkostwem, możliwości głosowania poprzez pełnomocnika jak i wprowadzenia do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych części przepisów ustawy o własności lokali. Jeszcze raz podkreślił, iż wprowadzone zmiany w Statucie spółdzielni nie wnoszą nic poza zmianami, które wymusiła nowelizacja ustawy.

Pani Teresa Baszkiewicz zgłosiła poprawkę, polegającą na uzupełnieniu projektu statutu o treść zawartą w paragrafie 50 dotychczas obowiązującego Statutu tj. „Członek Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia ponosiła szkodę odpowiada za nią osobiście.”

Wobec powyższego ten paragraf zostanie przeniesiony do nowego Statutu jako paragraf 48 ‘.

**Ad. 14.**

**1. Przystąpiono do podjęcia Uchwały Nr 8/2018 w sprawie wprowadzenia poprawki do Statutu o następującej treści : *Członek Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia ponosiła szkodę odpowiada za nią osobiście.***

Za podjęciem Uchwały w sprawie poprawki do Statutu głosowało – 69 osób,  
Przeciw – 0 osób,  
Wstrzymało się – 2 osoby.

**Podjęto Uchwałę nr 8/2018.**



Przystąpiono do podjęcia **Uchwały Nr 9/2018** w sprawie przyjęcia Statutu.

Za podjęciem Uchwały w sprawie przyjęcia Statutu głosowało – 67 osób,

Przeciw – 1 osoba,

Wstrzymało się – 4 osoby.

**Podjęto Uchwałę nr 9/2018.**

2. Przystąpiono do podjęcia **Uchwały Nr 10/2018** w sprawie przyjęcia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.

Za podjęciem Uchwały głosowało – 62 osoby,

Przeciw – 1 osoba,

Wstrzymało się – 10 osób.

**Podjęto Uchwałę nr 10/2018**

3. Przystąpiono do podjęcia **Uchwały Nr 11/2018** w sprawie przyjęcia Regulaminu Rady Nadzorczej.

Za podjęciem Uchwały głosowało – 69 osoby,

Przeciw – 0 osób,

Wstrzymało się – 2 osoby.

**Podjęto Uchwałę nr 11/2018**

#### **Ad. 15.**

Edward Matuszewski omawiając informację o realizacji i uwarunkowaniach procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu zwrócił uwagę zabranych na fakt, że rozpoczęte w 2014 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” działania zmierzające do rewitalizacji jej zasobów mieszkaniowych oparte zostały na założeniach określonych w Uchwale Kierunkowej nr 8/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z dnia 28.04.2014 r., a harmonogram realizacji tych prac został zatwierdzony Uchwałą nr 10/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z dnia 08.06.2015 r.

Przyjęte założenia realizacyjne zakładały pełne wykorzystanie zewnętrznych środków finansowych ze szczególnym wykorzystaniem częściowych umorzeń, dotacji, subwencji udzielanych przez zewnętrzne instytucje finansujące, dysponujące środkami krajowymi przeznaczonymi na ten cel oraz środkami Unii Europejskiej.

W przyjętej Uchwale Kierunkowej zakładano osiągnięcie celów rewitalizacji bez dodatkowych obciążeń finansowych użytkowników i właścicieli lokali mieszkalnych.

Podjęta w dniu 08.06.2015 r. uchwała w sprawie zatwierdzenia harmonogramu termomodernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni uwzględniała możliwość przesunięcia terminów realizacji prac w poszczególnych nieruchomościach w następujących przypadkach:

- a) wystąpienia problemów z zabezpieczeniem kredytów lub pożyczek zaciąganych na termomodernizację budynków,
- b) wystąpienia problemów z pozyskaniem zewnętrznych środków na finansowanie prac termomodernizacyjnych,
- c) wystąpienia problemów z uregulowaniem stanu prawnego gruntów w nieruchomościach przeznaczonych do termomodernizacji
- d) innych zdarzeń wpływających na płynność finansową Spółdzielni.



W trakcie realizacji prac przeprowadzono termomodernizację w 13 nieruchomościach zakwalifikowanych do I i II etapu realizacji prac, zgodnie z przyjętym harmonogramem o całkowitej wartości **17 294 991,69 zł**.

Poniesione koszty prac termomodernizacyjnych sfinansowane zostały środkami zewnętrznymi z zaciągniętych kredytów inwestycyjnych banku PKO BP z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego i pożyczek Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w kwocie **12 570 164,26 zł** oraz środkami własnymi Spółdzielni zgromadzonymi na funduszu termomodernizacyjnym w kwocie **4 724 827,43 zł**.

Wartość uzyskanych premii termomodernizacyjnych obniżających kwotę spłaty zaciągniętych kredytów na finansowanie prac termomodernizacyjnych w I i II etapie realizacji prac termomodernizacyjnych wynosi **998 148,82 zł**.

Część prac termomodernizacyjnych w siedmiu nieruchomościach finansowana była środkami z zaciągniętych pożyczek WFOŚ i GW w Katowicach na kwotę **2 913 597,00 zł**.

W trakcie realizacji wyżej wymienionego zakresu prac termomodernizacyjnych w nieruchomościach objętych I i II etapem wystąpiły problemy z pozyskiwaniem bezzwrotnych środków finansowych, w tym dotacji z realizowanych programów finansowanych środkami Unii Europejskiej (brak konkursów na przełomie okresów programowania środków unijnych).

Fakt ten oraz zbyt niskie zasoby środków własnych zgromadzonych na funduszu termomodernizacyjnym przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych a także niewielkie zasoby składników majątku trwałego (lokale użytkowe) mogących stanowić prawne zabezpieczenia spłaty pożyczek lub zabezpieczenie udzielanych przez bank gwarancji bankowych uniemożliwiły korzystanie ze wszystkich z wymienianych we wstępnych założeniach źródeł preferencyjnego dofinansowania realizowanych prac termomodernizacyjnych.

Wykazane powyżej uwarunkowania nie pozwalają więc na realizację procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zgodnie z pierwotnymi założeniami co do zakresu prowadzonych prac (rewitalizacja) jak też okresu realizacji inwestycji termomodernizacyjnych zawartego w przyjętym w dniu 08.06.2015 r. Uchwałą Walnego Zgromadzenia harmonogramie termomodernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Kontynuacja zakładanego pełnego zakresu prac rewitalizacyjnych uwzględniającego elementy infrastruktury zewnętrznej nieruchomości, w tym parkingi, boiska, place zabaw, ciągi komunikacyjne itp. w zakładanym w harmonogramie okresie ich realizacji oraz przy utrzymaniu w pierwotnej wysokości stawek funduszu remontowego stwarzała zagrożenie utraty płynności finansowej Spółdzielni i możliwości bieżącego regulowania jej zobowiązań.

Biorąc powyższe pod uwagę Zarząd Spółdzielni kierując się dążeniem do zachowania płynności finansowej Spółdzielni podjął w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą decyzję o ograniczeniu zakresu prowadzonych prac do zadań termomodernizacyjnych określonych w audytach energetycznych budynków oraz niezbędnych prac dodatkowych bezpośrednio związanych z termomodernizacją.

Przyjęte w tym zakresie założenia dla kolejnych etapów realizacji prac termomodernizacyjnych w pozostałych nieruchomościach zakładają także pełne pokrywanie kosztów obsługi zaciągniętych na ten cel kredytów i pożyczek z bieżących wpływów na fundusz termomodernizacyjny danej nieruchomości oraz możliwie jak najwyższy udział środków finansowych, zgromadzonych przed rozpoczęciem prac na funduszu termomodernizacyjnym danej nieruchomości w finansowaniu prac dodatkowych, nie ujętych w audytach energetycznych i niepodlegających dofinansowaniu przez zewnętrzne instytucje finansowe.



Uwzględniając także wydłużenie okresu realizacji planowanych inwestycji termomodernizacyjnych w stosunku do pierwotnie zakładanego w przyjętym harmonogramie Zarząd Spółdzielni ujmuje w planach remontów na poszczególne okresy realizację niezbędnych prac remontowych w nieruchomościach oczekujących na termomodernizację aby nie dopuścić do degradacji technicznej tych nieruchomości do czasu planowanej termomodernizacji.

Na przebieg i tempo prac termomodernizacyjnych bezpośredni wpływ miała także realizacja nakazów Państwowej Straży Pożarnej w zakresie dostosowania budynków wysokich do przepisów przeciwpożarowych poprzez wykonanie między innymi wewnętrznych instalacji hydrantowych, oświetlenia ewakuacyjnego, instalacji oddymiających, zestawów hydroforowych, klap oddymiających, których ogólna wartość w dotychczasowym okresie realizacji prac termomodernizacyjnych wyniosła **803 851,31 zł.**

Realizacja wyżej wymienionych prac finansowanych środkami funduszu remontowego wpływa bezpośrednio na ogólny stan środków finansowych będących w dyspozycji Spółdzielni oraz możliwości zasilania niewykorzystanymi w poszczególnych okresach rozliczeniowych środkami na remonty bieżące funduszu termomodernizacyjnego przeznaczonego na finansowanie prac termomodernizacyjnych.

W 2017 r. prowadzone były prace przygotowawcze do realizacji kolejnego etapu prac

Prace te związane były z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji, w tym audytów energetycznych oraz pozostałej dokumentacji wykonawczej dla wszystkich z wyżej wymienionych nieruchomości oraz z pozyskiwaniem źródeł finansowania tych prac w trzech nieruchomościach, w których planowano rozpoczęcie prac w 2017 r. , to jest Akacyjowa 21-29; Akacyjowa 31-35; Naftowa 63 H.

Po przeprowadzonych przez Zarząd spotkaniach informacyjnych, w trakcie których użytkownicy lokali zaakceptowali proponowane źródła i warunki finansowania zewnętrznego, sposób prowadzenia prac oraz po pozytywnym rozpatrzeniu przez Bank PKO BP wniosków kredytowych i podpisaniu stosownych umów prace te zostały rozpoczęte w 2017 roku i znajdują się aktualnie w znacznym stopniu ich zaawansowania.

Szacunkowe koszty rozpoczętych w 2017 r. i realizowanych aktualnie w 3 nieruchomościach prac wynoszą **3 845 714,62 zł.** , w tym finansowane z uzyskanego kredytu **2 697 282,83 zł.** oraz finansowane środkami własnymi Spółdzielni **1 148 431,79 zł.**

Przyznane Przez Bank Gospodarstwa Krajowego premie termomodernizacyjne wyniosą **259 385,12 zł.**

Aktualnie podjęte zostały także działania przygotowawcze do rozpoczęcia prac w kolejnych nieruchomościach objętych tym etapem, które będą realizowane poprzez spotkania z mieszkańcami tych budynków, na których przedstawiane będą przez Zarząd Spółdzielni propozycje sposobu finansowania prac termomodernizacyjnych, warunki pozyskania finansowania zewnętrznego prac ujętych w audytach energetycznych budynków oraz możliwości i warunki finansowania prac dodatkowych finansowanych środkami własnymi.

Pierwsze z takich spotkań odbyło się w dniu 28.05.2018 r. a kolejne będą sukcesywnie kontynuowane.

Realizacja wymienionych powyżej założeń określających zakres prowadzonych prac, tempo realizacji kolejnych etapów prac termomodernizacyjnych jak też sposób finansowania prac ujętych w audytach energetycznych oraz prac dodatkowych winna umożliwić dalszą kontynuację rozpoczętego procesu termomodernizacji przy uwzględnieniu występujących ograniczeń wynikających z możliwości finansowych Spółdzielni.

Istotnymi uwarunkowaniami, które mogą wpływać na przebieg planowanych prac termomodernizacyjnych i które należy uwzględnić w planowaniu dalszego przebiegu procesu termomodernizacji zasobów Spółdzielni będą także:

- stopień ściągłości należności Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali,
- poziom zapotrzebowania na remonty bieżące realizowane przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych w poszczególnych nieruchomościach,
- uwarunkowania zewnętrzne, w tym poziom stóp procentowych i inflacji.





Podsumowując Edward Matuszewski podkreślił, że podstawowym warunkiem kontynuacji procesu termomodernizacji zasobów Spółdzielni jest bezwzględne uwzględnianie możliwości finansowych Spółdzielni na każdym etapie tego procesu i taka jego kontynuacja, która nie zakłóci realizacji podstawowych celów i przedmiotu jej działalności.

Z Sali wywiązała się dyskusja. Mieszkańcy zwrócili się do Zarządu Spółdzielni o przyspieszenie termomodernizacji na ich nieruchomościach.

#### **Ad.16.**

**Brak korespondencji do Walnego Zgromadzenia.**

#### **Ad.17.**

**Wnioski wolne – brak.**

#### **Ad.18.**

Komisja Wnioskowa odczytała wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 18.06.2018 r.

1. Eugeniusz Januła – Naftowa 35A/83, wnioskuje:
  - likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, pozyskanie na ten cele funduszy z PFRON
2. Franciszek Krakuski – Akacjowa 13/21 wnioskuje:
  - likwidację (utyлизację pni) po ścięciu topoli,
  - ponawiam sprawę miejsc parkingowych Akacjowa 11-19
3. Katarzyna Hawrot Naftowa 29b/44 wnioskuje:
  - sprawdzenie czy UE zezwala na zdejmowanie podzielników (zachowanie sprzeczne z Energo oszczędnością)
  - przedstawienie listy osób i wyliczeń, które spośród tych chętnych do likwidacji podzielników ma zadłużenia względem spółdzielni lub mieli duże niedopłaty za co.
  - stworzenie przykładowych kosztów ocieplania bez podzielników (proszę o wzięcie pod uwagę ilości ciepła zużywane przez budynki nieocieplone i bez podzielników, jako, że zużycie ciepła przez budynki z podzielnikami będą zakłamanie)
4. Adrian Dela Naftowa 47/14 wnioskuje:
  - wnioskuję o wyremontowanie klatki schodowej od wejścia do 1 piętra .
5. Stanisław Wójcik, Naftowa 69/4
  - zobowiązać Zarząd do rozwiązania (uregulowania) spraw własności gruntów Naftowa 69 i 71
  - zamontować monitoring przy śmietnikach ( z zewnątrz przywożone są odpady wielkogabarytowe)
  - ujawnienie zarobków Zarządu i zmniejszenie zatrudnienia – jest komputeryzacja
  - ujawnienie zarobków Rady Nadzorczej
  - zobowiązać do wymiany okien na klatkach schodowych – wypadają
  - podać informację skąd się wziął obecny Prezes , kto go zaproponował i wybrał
  - zobowiązać Zarząd do szybszej termoizolacji ul. Naftowa 67, 69, 71.
6. Marcei Stachurski, ul. Naftowa 37/18
  - zorganizowanie spotkań z przedstawicielami poszczególnych nieruchomości w 2018 lub 2019 roku (przed kolejnym Walnym Zgromadzeniem w 2019r), gdzie przedstawiciele spółdzielni zaprezentują estymację zmiany kosztów ogrzewania dla poszczególnych mieszkań i łącznych (dla budynku)) z wyliczeniami gdy:
    - a) demontaż podzielników będzie przeprowadzony przy zachowaniu takiego samego zużycia
    - b) demontaż przy zwiększonym zużyciu energii (np. 25%), przy jednoczesnym zaprezentowaniu



w informacji wobec danych z co najmniej 2-3 okresów cieplnych oraz dodatkowe informacje o średnim zużyciu energii w danych nieruchomościach (w odniesieniu do ostatnich lat )

- zorganizowanie strefy fitness – siłowni zewnętrznej na osiedlu Naftowa, która zwiększy atrakcyjność osiedla,

- umieszczenie barier uniemożliwiających parkowanie w pobliżu przejścia dla pieszych przy skrzyżowaniu przy ul. naftowej 37 łączenie drogi osiedlowej biegnącej od kościoła z drogą przy ul. Naftowej 37 (prawo skręt prawo) gdzie samochody blokują przejazd i ograniczają widoczność tak ważną przy bezpiecznym wyjeżdżaniu z osiedla szczególnie gdy auta zasłaniają przejście dla pieszych, - ewentualnie złożenie wniosku do Zarządu Dróg o w/w zmianę,

- wymianę drzwi do piwnicy w bloku przy ul. Naftowej 37 (drzwi są złamane) oraz wymianę kratki wentylacyjnej na parterze budynku przy ul. Naftowej 37,

7. Lokatorzy budynku Nr 29 przy ul. Naftowej p. Wojnowska, p. Wieja, p. Stefaniak i inni wnoszą:

- wykonanie termorenowacji Naftowa 29 – 29D w roku bieżącym zgodnie z harmonogramem budynku miał być ocieplony w 2016 – IV kw.

8. Joanna Rudy Naftowa 39/11 wnioskuje:

- określić koszty co na budynku 37-49 Naftowa

I wersja przy podzielnikach

II wersja bez podzielników tzw od m2

- sposób na kosze – pojemniki na odpady suche oraz szkło przy budynku 37-49 „Czy taki sposób ich umieszczenia jest wzorcową wizytówką osiedla , brudne i śmierdzące witają przychodniów i osoby przyjeżdżające na osiedle,

- niedobór wody na licznikach, których nie powinno być, sposób pokrywania ze środków nadwyżki spółdzielni

- światło przed i w budynku – klatce Naftowa 39 zapala się jednocześnie bez względu na porę dnia może reakcja na ruch.

- światło w klatce ul. naftowa 39 jest czasowo a wnioskowałam już w 2016 roku na zmianę z czasowego na regulację na ruch – bez echa

- sprawa ilości koszy oraz ławek na osiedlu,

- pasaż przy zatoczce autobusowej naftowa 39-43 jest niedbale oddany więc albo wyłożyć ten odcinek kostką lub ewentualnie uporządkować trawnik przez posadzenie krzewów parkowych lub innych.

9. Danuta Rosik Naftowa 35C/56A wnioskuje:

- zmniejszyć o połowę liczebność Rady Nadzorczej

- w celu zmniejszenia czynszów przejrzeć wszystkie umowy , faktury i podjąć stosowne decyzje zmniejszające koszty

- przeanalizować zakresy obowiązków pracowników by zmniejszyć ilość zatrudnionych,

10. Maria Kaczmarczyk ul. Akacyjowa 24/65 wnioskuje

- proszę określić kiedy zostanie zakończona prawna regulacja gruntów ul. Akacyjowa 24 – 30, dlaczego nie została jeszcze wywieszona uchwała dotycząca przekazania gruntów w wieczyste użytkowanie spółdzielni skoro została podpisana już przez prezydenta Miasta Spółdzielnia powinna to wiedzieć i znać datę zamieszczenia uchwały na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

11. Krystyna Giemza, ul. Akacyjowa 30A/15a

- zmniejszenie ilości członków Rady Nadzorczej

- naprawa pęknięć w wiatrołapu i usunięcie zalania ścian Akacyjowa 30A ,

- naprawa chodnika pomiędzy budynkami 32-24A i 34-36 Akacyjowa i doświetlenie tego chodnika,

- doposażenie placu zabaw przy ul. Akacyjowej ,

12. Henryka Wiśniewska, ul. Akacyjowa 75/46 wnioskuje:

- w związku z pokryciem spłaty kredytów z danej nieruchomości wnioskuje o podniesienie spłaty kredytów w ocieplanych budynkach, garażach, wysokie budynki poprzez. wartość termomodernizacji 3.260.000,00 obecnie 4.900.000

13. Helena Kusy , Akacyjowa 30/15 wnioskuje:

- zrobienie pomieszczeń (zamykanych ) na pojemniki – odpady suche, bo ze starych bloków wyrzucają odpady mokre do pojemników dot. Akacyjowa 30

14. Wiesława Krawczyk- Pniak, ul. Akacyjowa 30/14 wnioskuje:

- aktualny plan termomodernizacji wszystkich nieruchomości,

- co zamierza Zarząd zrobić w sprawie balkonów (widać pręty, zbrojenie na płytkach balkonowych,

15. Teresa Baszkiewicz, ul. Naftowa 39/19, wnioskuje:

- szczegółowe rozliczenie termomodernizacji zarówno:

a) kosztów zgodnie z kosztorysami podwykonawczymi będącymi załącznikami do faktur,

b) kosztów tzw. niekwalifikowanych szczegółowo, co wchodzi w te koszty i ile wynoszą na poszczególne pozycje,

c) zaciągnięty kredyt z podaniem rat do spłaty ( harmonogram)

d) kiedy i z jakiej wysokości może zostać umorzony przyznany kredyt,

e) uzyskane premie i ulgi

f) spłaty zobowiązań rocznie i narastająco

Następnie przystąpiono do głosowania nad zgłoszonymi wnioskami.

Za głosowało – 20 osób,

Przeciw – 1 osoba,

Wstrzymało się – 5 osób.

#### **Ad.19. Zakończenie zebrania.**

Przewodniczący zebrania Pan Eugeniusz Januła podziękował za przybycie i udział w zebraniu oraz ogłosił zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

*Na tym Protokół zakończono i podpisano.*

**Przewodniczący**

**Walnego Zgromadzenia  
Eugeniusz Januła**

**Sekretarz**

**Walnego Zgromadzenia  
Małgorzata Gręda**

*[Handwritten signature]*

