

Sosnowiec, dnia 26.06.2023 r.

Protokół z Obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z dnia 26 czerwca 2023 roku.

Ad.1. i Ad.2.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Spółdzielni Pani Agnieszka Wiśniewska – Kurplik otworzyła Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dn. 26.06.2023 r. Przywitała zebranych członków Spółdzielni, pełnomocników, członków Rady Nadzorczej oraz przybyłych gości.

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

1. Otwarcie Zgromadzenia.
2. Przedstawienie porządku obrad.
3. Odczytanie listy pełnomocnictw.
4. Wybór Prezydium Zgromadzenia: Przewodniczącego, Zastępcy, Sekretarza.
5. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.
6. Wybór komisji wnioskowej.
7. Przedstawienie Protokołu Komisji mandatowo-skrutacyjnej stwierdzającej prawomocność obrad.
8. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok.
9. Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.
10. Przedstawienie sprawozdania niezależnego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
11. Przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022.
12. Informacja o wynikach lustracji oraz przedstawienie listu polustacyjnego z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.
13. Podjęcie Uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022;
 - b) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022;
 - c) udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Mirosławowi Zawartka za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.;
 - d) udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Pani Aleksandrze Chatys za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.;
 - e) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022;
 - f) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2024 roku;
14. Korespondencja skierowana do Walnego Zgromadzenia.
15. Wolne wnioski.
16. Sprawozdanie komisji wnioskowej.
17. Zakończenie obrad.

Ad.3.

Prezes Zarządu Pani Aleksandra Chatys odczytała listę pełnomocnictw.

Na liście znajdowało się 15 nazwisk - pełnomocników. Poinformowała, iż 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.4.

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

Zgłoszono Kandydaturę Pana Konrada Mijalskiego. Kandydat nie wyraził zgody.

Zgłoszono kandydaturę Pani Agnieszki Wiśniewskiej – Kurplik.

Kandydatka wyraziła zgodę :

Głosowanie za kandydaturą Pani Agnieszki Wiśniewskiej – Kurplik.

Za głosowało – 41 osób

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

Głosowanie za kandydaturą Pana Krzysztofa Nowickiego.

Za głosowało – 43 osoby

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

Głosowanie za kandydaturą Pana Marcina Cyrana.

Za głosowało – 41 osób

Prezydium Zgromadzenia wybrane zostało w następującym składzie :

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

Ad.5.

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

Zgłoszono następujące osoby :

- Adrian Dela
- Katarzyna Wróbel
- Konrad Mijalski

Osoby wymienione wyraziły zgodę na kandydowanie.

Głosowanie za kandydaturą Pana Adriana Dela.

Za głosowało – 44 osoby

Głosowanie za kandydaturą Pani Katarzyny Wróbel

Za głosowało – 43 osoby

Głosowanie za kandydaturą Pana Konrada Mijalskiego

Za głosowało – 45 osób

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

- Adrian Dela – Przewodniczący
- Katarzyna Wróbel – Z-ca Przewodniczącego
- Konrad Mijalski - Sekretarz

Ad. 6.

Z uwagi na nieliczne przybycie członków Walnego Zgromadzenia w porozumieniu z prawnikiem Spółdzielni obecnym na sali zasugerowano, aby ten sam skład wybranej Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej reprezentował również skład Komisji Wnioskowej.

Osoby z wybranej Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej wyraziły zgodę na powyższe.

Komisja Wnioskowa ukonstytuowała się następująco:

- Adrian Dela – Przewodniczący
- Katarzyna Wróbel – Z-ca Przewodniczącego
- Konrad Mijalski - Sekretarz

Ad. 7.

Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej Pan Adrian Dela stwierdził, że Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane zgodnie z obowiązującym prawem. Po sprawdzeniu list obecności i ważności mandatów uczestników Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w dniu 26.06.2023 r. stwierdził, że na ogólną liczbę 1348 członków na Zebranie przybyło 37 członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” oraz 15 pełnomocników reprezentujących członków. Razem dało to sumę 52 osoby, co stanowi 3,86%. Zebranie zostało zwołane prawomocnie i ma moc do podejmowania Uchwał. Po stwierdzeniu prawomocności zebrania na Walne Zgromadzanie przybyło jeszcze 5 członków, co ostatecznie stanowiło 57 osoby.

Ad. 8.

Prezes Zarządu Pani Aleksandra Chatys poinformowała, że Prezes Spółdzielni Mirosław Zawartka z dniem 30.04.2023 r. zrezygnował z funkcji Prezesa Zarządu z przyczyn osobistych. W związku z powyższym zaistniała konieczność przeprowadzenia konkursu na Prezesa Zarządu, w wyniku którego została wybrana na Prezesa Zarządu Spółdzielni. Przedstawiła Zastępcę Prezesa Zarządu Panią Ewę Wieloch.

Przedstawiła Sprawozdanie Zarządu w formie slajdów. Slajdy obejmowały istotne zmiany w 2022 roku, prace wykonane na osiedlu w latach 2022 oraz zmiany dotyczące funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu. Przedstawiła listę Regulaminów, które zostały zmienione w 2022 roku. Następnie przedstawiła zakres prac remontowych i termomodernizacyjnych oraz bieżące działania w Zasobach Spółdzielni.

Ad. 9.

Zastępcą Prezesa Zarządu Pani Ewa Wieloch przedstawiła realizację wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.

Poinformowała, iż w trakcie Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w dn. 07.11.2022 r., wpłynęło 20 wniosków. 7 z nich miało charakter ogólnosiedlowy, 13 dotyczyło spraw konkretnych nieruchomości.

Wnioski ogólne jakie wpłynęły to:

- zapytania o nowe inwestycje w okolicy: Przedszkole, osiedle przy Naftowej, czy oznaczenia drzew wykonane przez Tauron;
- założenie monitoringu;
- rozbudowa boiska;
- interwencja w sprawie letnich imprez organizowanych na terenie plaży Hubertus;
- zakup urządzeń umożliwiających wprowadzenie metody elektronicznego głosowania podczas kolejnych Walnych Zgromadzeń.

Wnioski dotyczące konkretnych nieruchomości:

- rozbudowa wiat śmietnikowych oraz możliwość zamykania ich na klucz, likwidacji zsyków;
- rozbudowa parkingu oraz remont nawierzchni;
- termin termomodernizacji;
- wymiana oświetlenia;
- remont klatek;
- zastrzeżenie do jakości świadczenia usług przez firmę REMONDIS;
- zgłoszenie o zaśmiecaniu osiedla przez jego mieszkańców.

Na wszystkie wnioski udzielono odpowiedzi w styczniu 2023 r. w formie pisemnej. Wnioski, które dotyczyły spraw związanych z remontami zostały wzięte pod uwagę podczas tworzenia Planu remontów na rok 2023. Wnioski, których wykonanie wymaga znacznego wkładu finansowego (termomodernizacje, remont klatek), zostaną przeanalizowane przy tworzeniu Planów remontów na lata 2024 i 2025.

W sprawach, które wykraczają poza kompetencje Organów Spółdzielni, czyli np. te dot. uciążliwości nowej inwestycji miasta w bliskim sąsiedztwie osiedla, czy imprez organizowanych na terenie m. Mysłówice – spółdzielnia wystosowała pisma do odpowiednich służb użyteczności publicznej, tj. odpowiednio Prezydenta Miasta Sosnowiec, Prezydenta Miasta Mysłówice, Komendy Policji, Sanepidu.

Ad.10.

Pani Aneta Sowula - Główna Księgowa przedstawiła sprawozdania finansowe za rok 2022.

Sprawozdanie finansowe jak i sprawozdanie biegłego rewidenta wraz z innymi materiałami przygotowanymi na posiedzenie Walnego Zgromadzenia w dn. 26.06.2023 r. były zamieszczone na stronie internetowej jak również były wyłożone w siedzibie spółdzielni do wglądu. Każdy z członków SM „Południe” w Sosnowcu miał możliwość szczegółowego zapoznania się ze sprawozdaniami.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok decyzją Rady Nadzorczej zostało poddane badaniu przez firmę „EKO BILANS” z siedzibą w Łodzi.

Zgodnie z opinią zawartą w sprawozdaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. Biegły rewident stwierdził również, że Sprawozdanie finansowe oraz wynik finansowy za rok obrotowy 2022 są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, ich forma i treść jest zgodna z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni.

Rok 2022.

- I. Bilans sporządzony na dzień **31.12.2022 r.** zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą **40.386.024,21 zł.**
- II. Rachunek zysków i strat za okres **01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.** wykazujący:
1. Zysk netto w wysokości: **302.402,64 zł**, obejmujący:
 - a) pożytki z nieruchomości wspólnej w kwocie: **18.592,33 zł**
 - b) nadwyżkę bilansową z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie: **283.810,31 zł**
 2. Wynik na działalności GZM/w wysokości: **(-) 44.663,47zł** /stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości/.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2022 r. w sposób następujący:

- kwotę 283.810,31 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji zasobów spółdzielni,
- pozostała kwota 18.592,33 zł stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej.

Pani Teresa B. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej zawnioskowała o dołączenie załącznika do tej Uchwały. Zdaniem Pani Teresy brak informacji jakim kluczem będzie rozdzielona ta nadwyżka.

Zabrała głos Pani Główna Księgowa odpowiadając, że podział nastąpi zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych na wszystkie nieruchomości mieszkaniowe proporcjonalnie wg. powierzchni użytkowej budynków.

Pan Ryszard H. zgłosił dlaczego w dodatkowej informacji i objaśnieniu do Sprawozdania Finansowego brak wyszczególnienia poniesionych wynagrodzeń w podziale na Zarząd, pracowników umysłowych, fizycznych i Radę Nadzorczą Spółdzielni. Główna Księgowa udzieliła odpowiedzi, że ten punkt w dodatkowej informacji i objaśnieniu do Sprawozdania finansowego nie dotyczy Spółdzielni.

Pan Dariusz K. zapytał Główną Księgową jak się prezentują wskaźniki finansowe Spółdzielni.

Pani Główna Księgowa udzieliła odpowiedzi na temat wskaźników finansowych na dzień 31.12.2022 r.

Ad.11.

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

Zarząd wypełniał prawidłowo swoje obowiązki i ściśle współpracował z Radą Nadzorczą. Rada Nadzorcza w toku swoich prac nie wykryła uchybień w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu i jej Zarządu. Na podstawie badania lustracyjnego przeprowadzonego przez Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach za okres

f) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2024 roku.

Pani Aneta Sowula - Główna Księgowa poinformowała, że wykazany w projekcie uchwały próg zadłużenia Spółdzielni do oznaczonej najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w 2024 to sumy planowanych zobowiązań związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalnością komercyjną. Zgodnie z art. 38 § 1, pkt 7 Prawa spółdzielczego, oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Powołując się na wykładnię art. 38 § 1 pkt 7 Prawa spółdzielczego wynika, że najwyższa suma zobowiązań dotyczy wszelkich zobowiązań jakie spółdzielnia może zaciągnąć z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, do której została powołana. Tak więc na sumę tą składają się zobowiązania, które spółdzielnia opłaca w trakcie roku obrachunkowego wobec dostawców mediów, wykonawców usług, pracowników, organów podatkowych, itp.

Wskazana w uchwale kwota 23.200.000,00 zł. dotyczy całokształtu bieżącej działalności Spółdzielni w 2024 roku.

Kwota przeznaczona będzie na finansowanie kosztów działalności, które Spółdzielnia ponosi m.in. wobec dostawców mediów (energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu) wykonawców usług i robót budowlanych, opłat na rzecz gminy (podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu, gospodarowanie odpadami komunalnymi), organów podatkowych, kosztów zarządzania nieruchomościami oraz innych kosztów związanych z działalnością statutową Spółdzielni w tym zaciągnięcie kredytu na realizację procesu termomodernizacji.

Uwzględniając planowane kwoty zobowiązań wynikających z podstawowej działalności Spółdzielni oraz planowane zaciągnięcie w 2024 roku kredytów umożliwiających finansowanie prac termomodernizacyjnych, określona w projekcie Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu najwyższa suma zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2024 jest w pełni uzasadniona. Podjęcie przedmiotowej uchwały jest standardowym, corocznym działaniem mającym na celu uzyskanie od Członków Spółdzielni pełnomocnictwa do regulowania bieżących płatności, dokonywanych w ich interesie i dla zapewnienia normalnego, niezakłóconego działania Spółdzielni.

Głosowanie :

Za : 54

Przeciw : 0

Wstrzymało się : 2

Ad. 14.

Korespondencja skierowana do Walnego Zgromadzenia.

Brak korespondencji.

Ad. 15., Ad. 16.

Wolne wnioski zgłoszone w trakcie Walnego Zgromadzenia w dniu 26.06.2023 r.

Poruszone zostały tematy w sprawie:

- konkursu na Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- nowego osiedla powstałego przy ul. Naftowej,

- boiska przy ul. Naftowej.

Komisja Wnioskowa odczytała wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26.06.2023 r.

Katarzyna W.

1. Uregulowanie prawa do piwnicy Naftowa 47, która znajduje się w posiadaniu mojej rodziny od roku 1978 – daty wprowadzenia się do w/w lokalu. Piwnica, którą posiadaliśmy została zdewastowana (drzwi wejściowe, półki w środku) przez obecnych samozwańczych właścicieli. Państwa Z. z klatki nr 43. Prośba o sprawdzenie planów budynku z lat przydziału lokali i wyjaśnienie przyznawania piwnic.
2. Gruntowny remont dźwigu osobowego Naftowa 47 ze względu na notoryczne zacinać się polegające na hamowaniu dźwigu od piętra 2 do parteru.

Mirosław M.

3. Przewidzieć w Planie termomodernizacji na rok 2024 budynek Akacyjowa 43.

Teresa B.

4. Publikowanie wszystkich Uchwał Rady Nadzorczej, Zarządu i Walnego Zgromadzenia na bieżąco na stronie internetowej Spółdzielni.

Stanisław W. Stanisław G.

5. Zobowiązać Zarząd do działań w sprawie termoizolacji bloku Naftowa 69 w tym roku wykonanie i zainstalowanie monitoringu śmietników Naftowa 69.

Robert G.

6. Publikowanie wszystkich Uchwał Rady Nadzorczej, Zarządu i Walnego Zgromadzenia na bieżąco na stronie internetowej Spółdzielni po zanonimizowaniu danych osobowych.
7. Ponowny wniosek o pozamykanie pomieszczeń i wiat śmietnikowych i zabezpieczeń monitoringu przed osobami postronnymi.
8. Opracowanie regulaminem korzystanie z pomieszczeń i przestrzeni wspólnych, w tym piwnic, wózkowni i suszarni.
9. Montaż monitoringu na głównych ciągach komunikacyjnych osiedla.

Małgorzata S.

10. Ograniczenie prędkości na ulicy Naftowej 71 do pętli. Ścięcie wysokiej trawy przy wyjeździe z Naftowej 71A,69A.

Ad. 17.

Zakończenie zebrania.

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

Na tym Protokół zakończono i podpisano.

Przewodnicząca


Walnego Zgromadzenia
Agnieszka Wiśniewska – Kurplik

Sekretarz


Walnego Zgromadzenia
Marcin Cyra