

PROTOKÓŁ
Z III CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z 17 maja 2016r.

Ad.pkt.1

Zebranie otworzył i powitał zebranych członków spółdzielni pan Jan Galiński - członek Rady Nadzorczej upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 21/2016 z 25.04.2016r. Przed przystąpieniem do wyboru przewodniczącego zebrania poinformował, że zebranie jest nagrywane.

Następnie zaproponował na przewodniczącą III części Walnego Zgromadzenia panią Barbarę Rzeczycką, która jest członkiem Rady Nadzorczej i miała już powierzoną taką funkcję.

Wobec braku innych kandydatur przystąpiono do głosowania. Obliczenia głosów dokonywały osoby z sali: pan Laskowski i pani Rybkowska.

Kandydatura pani Barbary Rzeczyckiej została przegłosowana:

głosów „za” - 67, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Po zajęciu miejsca za stołem prezydialnym, przewodnicząca podziękowała za wybór i zaproponowała na zastępcę przewodniczącego pana Mirosława Bronowskiego.

Z sali nie padły inne kandydatury.

Kandydatura została przegłosowana:

głosów „za” - 69, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Następnie przewodnicząca zaproponowała na sekretarza pana Wojciecha Grundmana.

Z sali nie padły inne kandydatury.

Kandydatura została przegłosowana:

głosów „za” - 69, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt 2

Zgodnie z § 35B Statutu przewodnicząca zarządziła wybór komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w której ze względu na bardzo duży zakres spraw poddawanych pod głosowanie, powinno pracować minimum 8 osób.

Następnie poinformowała, że zadaniem komisji jest:

- a) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

Do Komisji tej zaproponowała następujące osoby:

1. Jadwiga Chełmińska,
2. Lidia Marczak,
3. Iwona Pluta
4. Jacek Mańkowski

z sali zaproponowano:

5. Krystynę Zielińską
6. Teresę Łachnik
7. Martę Rybkowską
8. Kamila Laskowskiego

Wobec braku innych propozycji przewodnicząca zarządziła głosowanie „blokiem” nad przyjęciem 8-osobowego składu komisji, który został przegłosowany:

głosów „za” - 69, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Przewodnicząca zwróciła się do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej o ukonstytuowanie i podjęcie czynności przewidzianych dla niej w Statucie.

Ad. pkt 3

Przewodnicząca odczytała porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przeprowadzenie regulaminowych czynności związanych z wyborem Rady Nadzorczej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:
 - Żeromskiego, Sikorskiego, Batorego 5 mandatów
 - Wschód, Kościuszki, Centrum 5 mandatów
 - Teklin, Piękna, Łakowa 5 mandatów
5. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu ŻSM z działalności w 2015r., w tym:
 - a) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2015r wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej
 - b) kierunków rozwoju spółdzielni na 2016r. i kolejne lata.
6. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu odbywanym w dniach 7, 12, 14 maja 2015r.
7. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2015r.
8. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM.
9. Podjęcie uchwały w sprawie określenia sumy bieżących zobowiązań spółdzielni do zaciągnięcia w 2016r.
10. Zatwierdzenie zmiany uchwały Walnego Zgromadzenia nr 8/2015 z 20.05.2015r. w sprawie budowy budynku mieszkalnego przy ul. Spółdzielczej 15.
11. Podjęcie uchwał w sprawie określenia sumy zobowiązań spółdzielni na:
 1. budowę lokali w budynku mieszkalnym przy ul. Spółdzielczej 15,
 2. termomodernizację i inne działania remontowe budynków mieszkalnych, które będą prowadzone w latach 2017-2020.
12. Podjęcie uchwały w sprawie zgody na przekształcanie mieszkań zrealizowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na mieszkania z prawem odrębnej własności.
13. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
14. Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
15. Zamknięcie zebrania.

który został przegłosowany:

głosów „za” - 72, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad. pkt 4

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że nazwiska osób kandydujących do Rady Nadzorczej zostały wyłożone z projektami uchwał, w tym w sprawie wyborów, jak również zostały wywieszane, z krótką informacją na temat każdego kandydata, w drzwiach wejściowych do sali obrad. Informacje te zawierają również nazwiska osób, które w dniu 10.05.2016r. złożyły rezygnację z kandydowania.

Odczytała zapisy zawarte w § 36A statutu, a dotyczące procedury głosowania:

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Kandydatów grupuje się na listach wyborczych odpowiednio do tego, którą grupę członków reprezentują.
2. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,

- b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej, przypadających na daną grupę członków.
5. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z poszczególnych list, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na te listy na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
 6. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
 7. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje obsadzony w drodze losowania przeprowadzonego przez Kolegium, w obecności zainteresowanych kandydatów.
- Przewodnicząca zebrania poinformowała też, że komisja Mandatowo-Skrutacyjna przedstawi wyniki głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej z chwilą zakończenia pracy.

Przewodnicząca udzieliła głosu komisji mandatowo-skrutacyjnej, która przedstawiła protokół I. Wynika z niego, że na 2140 uprawnionych do udziału w III części Walnego Zgromadzenia ŻSM, przybyło na godz. 17.45 - 82 członków, co stanowi 3,8%.
Protokół komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Komisja mandatowo-skrutacyjna przystąpiła do czynności związanych z wyborami. Karty do głosowania zostały rozdane za okazaniem mandatu, a następnie zebrane do urny, po odczytaniu nazwisk członków, według listy obecności.

Ad. pkt 5

Przewodnicząca poinformowała, że:

1. sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2015r.,
 2. propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na 2016r.,
 3. sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2015r. wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej,
- zostały zawarte w materiałach, które wyłożone były do wglądu członków od 26.05.2016r.

W komentarzu do tych materiałów głos zabrał Prezes Zarządu pan Marian Rusinowski informując, że przedkładane Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie za 2015r. było w części finansowej przedmiotem oceny biegłego rewidenta pani Krystyny Krzysztofik-Pogoda, wybranej do tego badania w wyniku wygranego konkursu ofert.

Podlegało również ocenie przez Radę Nadzorczą, która przyjęła je na swoim posiedzeniu w dniu 21 marca 2016r., rekomendując do przedłożenia na Walne Zgromadzenie naszej Spółdzielni. Tekst sprawozdania był w terminie statutowym tj. od 26 kwietnia 2016r. wyłożony w biurze Zarządu i Administracjach osiedlowych dlatego nie będzie omawiany w szczegółach. Po zatwierdzeniu go przez WZ zostanie umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni (www.zsm.net.pl).

W 2015r., poza badaniem sprawozdania przez biegłego rewidenta, nasze działania finansowe były kontrolowane przez przedstawicieli Banku PKO S.A. badających poprawność rozliczania długoterminowych kredytów mieszkaniowych udzielonych Spółdzielni przez ten Bank. Kontrola potwierdziła prawidłowość prowadzonych działań.

Sprawozdanie Zarządu zestawione jest w 11-tu rozdziałach tematycznych, które przedstawiają:

- Stan organizacyjny Spółdzielni w 2015r.
- Majątek Spółdzielni, w tym:
 - bazę członkowską (6189 członków, 975 użytkowników lokali bez członkostwa, 42 członków wykluczonych) W 2015r. wykreślonych zostało 181 członków z grupy tzw. oczekujących, co było skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego, który stwierdzał że członkostwo w spółdzielni może być tylko związane z posiadaniem prawem spółdzielczym do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,

- zasób lokalowy (159 budynków, 6970 lokali mieszkalnych 345.797 m² pow. uż., 13.775 osób zamieszkujących). W ciągu 2015r. stan mieszkańców zmniejszył się o 210 osób (w roku ubiegłym o 223).
- Fundusze spółdzielni.
- Działalność inwestycyjną.
- Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarkę finansową, w tym:
 - rozliczenie kosztów i przychodów,
 - działalność kredytową,
 - windykację opłat za lokale,
 - bilans Spółdzielni.
- Działalność społeczno-wychowawczą.
- Realizację programów prorozwojowych Spółdzielni.

Omawiając sprawozdanie podkreślił:

- Rok 2015 to ósmy już rok wdrażania przepisów ustawowych, które wprowadziły nowe mechanizmy gospodarowania w nieruchomościach. Zlikwidowały one funkcjonujący od zawsze solidaryzm ekonomiczny, wprowadziły mechanizm rozliczenia wyników w obrębie każdej nieruchomości, który dla wielu spółdzielców był przez długi okres niezrozumiały. Mieszkańcy mieli problem ze zrozumieniem wielu mechanizmów decydujących o rozliczeniach, takich jak np. stopniu podgrzania wody użytkowej i wielkości jej zużycia w budynku i ich wpływu, na poziom ceny jej podgrzania, która na dokładkę zmienia się co miesiąc. Wydaje nam się, że ostatnie wyniki pozwalające obniżyć poziom stawek eksploatacyjnych w budynkach i malejące w nich ceny podgrzania wody – mogą świadczyć o tym, że mechanizmy te są coraz bardziej zrozumiałe. Zauważamy, że nastąpiła tu stabilizacja, a mieszkańcy wiedzą, że stawka eksploatacyjna ich nieruchomości, wg której będą wносить opłaty w kolejnym okresie jest ustalana w oparciu o koszty wynikowe na tej nieruchomości, z uwzględnieniem bilansu otwarcia z okresu poprzedniego.
- Rok 2015, to kolejny okres pracy w Sejmie Komisji Nadzwyczajnej ds. rozpatrzenia ustaw spółdzielczych. Groźne dla spółdzielczości projekty zmian, forsowane przez anty spółdzielcze lobby developerskie i korporacje zarządców nieruchomości, dążące do wyrugowania spółdzielczości z rynku budowlanego i mieszkaniowego zostały powstrzymane, a cały anty spółdzielczy urobek komisji, wraz z zakończeniem kadencji Sejmu trafił do kosza.
- W 2015r. z ewidencji członków ubyli nam kolejni posiadacze prawa własnościowego, bądź prawa odrębnej własności lokali, powodując, że poza członkostwem pozostawało ich 975 (tj. o 33-ech więcej niż rok wcześniej). Z lokali tych przestały wpływać środki na utrzymanie naszej działalności społeczno-wychowawczej.
- Działania remontowe, jakie były prowadzone w 2015r., uwzględniały stan środków skumulowanych w poszczególnych nieruchomościach i program działania dla każdej z nich w perspektywie 5-cio letniej. Program ten pozwala planować coroczne działania na nieruchomościach, uwzględniając stan środków jakie nieruchomość może zgromadzić w okresie 5-ciu lat. Od pięciu lat do centralnego funduszu remontowego zaczęły powracać środki, jakie dana nieruchomość kierowała uprzednio na spłatę kredytu ociepleniowego. W ubiegłym roku kredyt spłaciło 5 budynków, co daje łącznie 34 spłaconych. Spłaca jeszcze 33 budynki.
- Od 2011r. kontynuujemy wstrzymany uprzednio program ociepleń ścian budynków. W 2015r. ociepliliśmy kompleksowo jeden budynek (bl. 8 os.Kościuszki). Na rok bieżący nie planowano żadnych (brak zgłoszeń mieszkańców).
- Założony plan działań remontowych na 2015r. prowadzono w skali na jaką pozwalały ograniczone środki remontowe.
Z większych pozycji zrealizowano:
 - ocieplenie stropodachów (metodą wtryskową) w 18-u budynkach na os.Wschód, Teklin, i Kościuszki,
 - remonty dachów w 9-ciu budynkach,

- malowanie klatek schodowych w 12-u budynkach,
 - modernizację pomieszczeń rozdzielaczy ciepła w 12 budynkach os.Kościuszki i Batorego,
 - przeprowadzenie modernizacji i przebudowa instalacji p.poż w 2-ch budynkach wysokich os.Wschód (bl. 7 i 18) wraz z wprowadzeniem nawodnionych pionów p.poż.,
 - usprawnienie pracy instalacji spalinowej, poprzez przebudowę i podwyższenie kominów ponad dachem w bud. nr 4 przy ul. Sikorskiego 21,
 - zmodernizowano instalację elektryczną w bud. wysokich (b. 15 i 16 os.Wschód oraz 13 i 14 os.Teklin) doprowadzając je do aktualnych wymogów prawa budowlanego i ochrony p.poż.),
 - uzupełniono izolację termiczną na instalacji wodnej we wszystkich budynkach z centralną ciepłą wodą,
 - modernizowano ciągi piesze, drogi osiedlowe i miejsca postojowe dla samochodów na os.Batorego, Kościuszki oraz Teklin,
 - modernizowano instalację oświetleniową na klatkach schodowych w 24-ech bud. wszystkich osiedli (zmiana opraw na nowe z czujnikami ruchu i lampami ledowymi, likwidacja wyłączników),
- Wobec dużego zainteresowania przyszłych użytkowników podjęliśmy realizację 16-lokalowego budynku mieszkalnego w os. Piękna, z przeznaczeniem na wynajem i z możliwością wykupu lokalu na własność przez jego użytkownika.
To nowa możliwość wejścia w użytkowanie lokalu dla rodzin nie posiadających lokalu, którym brak także zdolności kredytowej.
 - Nasze wszystkie działania techniczno-remontowe szły w kierunku właściwego utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia a także podnoszenia sprawności przesyłu mediów do lokali (izolowanie rur instalacji c.c.w w budynkach usprawnianie odczytów zużycia wody i ciepła w lokalu).
 - Prowadziliśmy działalność społeczno-wychowawczą w trzech placówkach przy bardzo trudnych warunkach ekonomicznych związanych z ciągłym ubytkiem środków, powodowanych rezygnacją z członkostwa grupy użytkowników lokali.
 - Zadłużenie czynszowe w 2015r. zmalało w stosunku do okresu poprzedniego o 9,75% i wyniosło 4.397 mln zł. To znaczący spadek zadłużenia, po okresach jego wzrostu w latach poprzednich. Za uzyskanym wynikiem stoi zintensyfikowana w ostatnim roku praca naszych komórek windyacyjnych i zdecydowana poprawa we współpracy z żyrardowskimi komornikami. Poprawiła się też współpraca z władzami miasta w zakresie dostarczania lokali na eksmisję i przekazywania dodatków mieszkaniowych, które w minionym roku były przekazywane w terminie. Wskaźnik zadłużenia czynszowego Spółdzielni za 2015r. zmalał w stosunku do roku poprzedniego (12,23%) i wyniósł 11,05%. Sytuacja finansowa Spółdzielni wg opinii biegłego rewidenta nie zagraża jej funkcjonowaniu w 2016r.

Następnie Przewodnicząca udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który przedstawił kierunki rozwoju spółdzielni na 2016r.

Wszystkie działania i przedsięwzięcia do zrealizowania, które przyczynią się do rozwoju Spółdzielni i utrwalenia jej majątku, można podzielić na następujące grupy tematyczne:

1. w zakresie inwestycji:

- Dobiega końca realizacja budynku przy ul.Spółdzielczej 15, który zgodnie z uchwałą ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia, miał być przeznaczony pod wynajem. W dalszej części zebrania omawiana będzie propozycja Zarządu dot. rozszerzenia form przydziału mieszkań w tym budynku.
- W ramach kontynuacji inwestycji w tym rejonie podjęte zostały czynności związane z przygotowaniem dokumentacji budowlanej i uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę dla trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu A3, B2 i B3, których realizacja przewidziana jest na lata 2017-2021 (os.Piękna - ul.Werbickiego oraz ul.Spółdzielcza 5 i 7).
- Ponadto, po uzyskaniu pozwolenia na budowę, Spółdzielnia przystąpi do realizacji 24 garaży przy ul.Spółdzielczej 1.

2. w zakresie modernizacji:

- Przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia) stropodachów w 18 budynkach:
 - os.Wschód bl. nr 16 i 30,
 - os.Teklin bl. nr 1A, 10, 12, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33,
 - os.Batorego bl. nr 7, 9, 10, 8, 11,
 - os.Sikorskiego bl. nr 1.
- Docieplenie ścian uskoków od strony balkonu os.Teklin bl. nr 12.
- Wymiana okienek piwnicznych i docieplenia cokołów os.Teklin bl. nr 25.
- Remont wiatrołapów wraz z dociepleniem ścian bocznych, wymianą obróbek blacharskich i ewentualną przebudową daszków na wiatrołapach w 8 budynkach:
 - os.Teklin bl. nr 7A, 7B, 12, 33,
 - os.Piękna bl. nr 7, 9A, 9B, 9C.
- Przeprowadzenie modernizacji instalacji elektrycznej na os.Centrum w bl. nr 1, 3, 5, celem doprowadzenia instalacji do aktualnych przepisów prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej (montaż wyłączników głównych prądu z przyciskiem pożarowym na zewnątrz budynku).
- Ocieplenie sufitów wiatrołapów na os.Żeromskiego bl. nr 1, 2, 3, 4.
- Przeprowadzenie modernizacji rozdzielaczy ciepła w 7 budynkach mieszkalnych:
 - os.Batorego bl. nr 25, 26, 26A, 28,
 - os.Wschód bl. nr 18, 22, 23.
- Przebudowa instalacji przeciwpożarowej w 3 budynkach wysokich z nawodnieniem pionów instalacji przeciwpożarowej:
 - os.Wschód bl. nr 7, 9,
 - os.Centrum bl. nr 2.
- Usprawnienie pracy instalacji spalinowej, poprzez przebudowę i podwyższenie kominów ponad dach w budynkach:
 - os.Sikorskiego bl. nr 1,
 - os.Żeromskiego bl. nr 39.
- Przebudowa instalacji gazowej wraz z montażem liczników gazowych na klatkach schodowych os.Batorego w bl. nr 1, 3.
- Modernizacja ciągów pieszych i dróg osiedlowych, miejsc postojowych i parkingów.

3. w działaniach organizacyjno-prawnych:

- W związku z upływem okresu legalizacyjnego dla pierwszej partii zainstalowanych w 2010r. wodomierzy Smart+ (z nakładką radiową) wymiana ok. 6 tys. wodomierzy.
- W związku z technicznym zużyciem (ponad 20-letnią eksploatacją) termozaworów, planowana jest wymiana ok. 11.000 głowic w 2016r.
- Kontynuowanie działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoboru nierozliczającej się wody w budynkach.
- Kontynuowanie działań kontrolnych i analitycznych, które pozwolą na minimalizację dysproporcji cen podgrzania w budynkach.
- Kontynuacja współpracy z Gminą w zakresie usprawniania funkcjonowania systemu wywozu nieczystości.

4. w działaniach ekonomiczno-prawnych.

Wobec braku pytań do tego materiału Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 1/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za”- 62, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Następnie głos zabrała Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych pani Hanna Jędrzejewska, która poinformowała, że sprawozdanie finansowe za 2015r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta - pani Krystynę Krzysztofik-Pogoda z Kancelarii Warszawskiej. Po badaniu została sporządzona opinia dla Walnego Zgromadzenia i raport uzupełniający charakteryzujący poszczególne pozycje bilansu wraz z oceną prawidłowości i rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych, ocena sytuacji majątkowej spółdzielni, analiza płynności i stabilizacji finansowej.

Ponieważ opinia niezależnego Biegłego Rewidenta skierowana jest do Walnego Zgromadzenie została odczytana w całości:

„Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą: 96-300 Żyrardów ul. Środkowa 35, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;*
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 122.140.926,07 zł;*
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. wykazujący zysk netto w wysokości 147.135,53 zł;*
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.833.223,20 zł;*
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 1.800.059,11 zł;*
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.*

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U z 2013r. poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,*
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.*

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2015r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.,*
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,*
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.*

Sprawozdanie z działalności Jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.”

Ponadto poinformowała, że działalność mieszkaniowa zgodnie z art. 6 ust. 1 o SM została rozliczona bezwynikowo, tzn., że różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych a wpływami z opłat za lokale, zwiększyła odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.

Część zysku z działalności finansowej w postaci odsetek od należności czynszowych lokali mieszkalnych w kwocie 213.615,58zł w roku 2015 została zaliczona do działalności podstawowej operacyjnej i stanowi pokrycie niedoboru nierozliczającej się wody pomiędzy odczytami z wodomierzy głównych, a wskazaniem z wodomierzy lokalowych oraz kwota 241.444,55zł na zasilenie funduszu remontowego centralnego w 2016 roku.

Nadwyżka bilansowa z działalności poza mieszkaniowej tj. finansowej i pozostałej operacyjnej wykazana w rachunku zysków i strat wynik brutto 190.295,53zł, po pomniejszeniu o PDOP w kwocie 43.160,00zł stanowi kwotę netto 147.135,53zł.

Nadwyżkę tą Zarząd zaproponował przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego centralnego.

Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 2/2016**, która została przegłosowana:
głosów „za”-64” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt 6

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w 2015r. (7, 12, 14 maja), zawarte było w materiałach wyłożonych do wglądu członków. Udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który przedstawił najważniejsze informacje o 11 uchwałach (podzielonych na 3 grupy tematyczne), z których 9 zostało zrealizowanych, a 2 (nr 8 i 10) są w realizacji.

Wobec braku do tego punktu pytań z sali przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 3/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 62, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt 7

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2015r. wyłożone było do wglądu członków od 26.04.2016r. Udzieliła głosu pani Krystynie Zielińskiej, która odczytała najważniejsze informacje z zakresu działania Rady. Kończąc swoją wypowiedź, w imieniu całej Rady Nadzorczej złożyła wniosek o udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy członkom Zarządu Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, to jest:

Prezesowi Zarządu	- Panu Marianowi Rusinowskiemu,
Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych	- Panu Adamowi Szymonikowi,
Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych	- Pani Hannie Jędrzejewskiej.

Powyższe wynika z faktu uzyskania pozytywnej opinii wydanej przez biegłą rewident badającą sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2015r. oraz z oceny całokształtu działalności Zarządu, osiągniętych wyników gospodarczo-finansowych potwierdzających prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację gospodarczą.

Wobec braku do tego punktu pytań z Sali, przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 4/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 63, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 8

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Przewodniczącej komisji mandatowo-skrutacyjnej, która odczytała protokół III z wynikami częściowym głosowania na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej. Protokół ten stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Wobec braku dyskusji nad przedłożonymi sprawozdaniami Zarządu ŻSM, przewodnicząca obrad poddała pod głosowanie **uchwałę nr 5/2016**, w wyniku którego:

Prezes Zarządu - Pan Marian Rusinowski - otrzymał następującą ilość głosów:
głosów „za” udzieleniem absolutorium - 68, „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0,

następnie przewodnicząca obrad poddała pod głosowanie **uchwałę nr 6/2016**, w wyniku którego:

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Pan Adam Szymonik - otrzymał następującą ilość głosów:

głosów „za” udzieleniem absolutorium - 69, „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0,

w następnej kolejności przewodnicząca obrad poddała pod głosowanie **uchwałę nr 7/2016**, w wyniku którego:

Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych - Pani Hanna Jędrzejewska - otrzymała następującą ilość głosów:

głosów „za” udzieleniem absolutorium - 68, „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Ad.pkt. 9

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych, która omówiła kolejne dwie uchwały z zakresu spraw finansowych:

Wielkość zobowiązań jakie Spółdzielnia planuje zaciągnąć w 2016 roku wynosi 45 mln zł. Do tej kwoty Państwo, jako Walne Zgromadzenie, upoważnia Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni na prowadzenie działalności gospodarczej w 2016r. i nie wolno nam jej przekroczyć.

Zobowiązania na 2016 rok wynikają z zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych na 2016r. i są to wszystkie koszty i opłaty na utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych np. zakup ciepła, zimnej wody, podatki, użytkowanie wieczyste, sprzątanie, konserwacja budynków, remonty i inne.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 8/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 54, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Spłaty zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez PKO BP S.A. w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych dotyczy lokalu nr 9 przy ul.Spółdzielczej 24, lokalu nr 6 przy ul.Spółdzielczej 30 oraz lokali nr: 1, 2, 6, 7, 24 przy ul.Al.Partyzantów 11/13.

Według art. 12b Ustawy o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającego zgodę na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu lub kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniową, spółdzielnia może dokonać za swoich członków spłat, o których mowa w art. 11b.

Po dokonaniu spłat o których mowa w ust. 1, spółdzielni przysługuje roszczenie do członków o zwrocie środków finansowych stanowiących równowartość dokonanej spłaty. Spółdzielnia nie może żądać od członków, za których dokonała spłaty zadłużenia na warunkach określonych w art. 11b spłat wyższych od tych jakie ciążyłyby na członku gdyby spłacał zadłużenie na podstawie art. 7 i art.11.

Pozwoli to jednocześnie na zwolnienie hipoteki.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 9/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 48, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 10

Następnie Przewodnicząca udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który omówił proponowane zmiany w treści §1 uchwały nr 8/2015 ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia, które dotyczą rozszerzenia form zasiedlenia lokali. Poza dotychczasowo przyjętym najmem, proponowane są:

- lokatorskie prawo do lokalu (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. z późn.zm. art.1 ust. 2 pkt. 1 oraz statut ŻSM § 6 ust.2 pkt 1),

- prawo odrębnej własności lokalu (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r z późn.zm. art.1 ust. 2 pkt. 2 oraz statut ŻSM § 6 ust.2 pkt. 3).

Przewodnicząca odczytała pełną treść **uchwały nr 10/2016**, która została przegłosowana:
głosów „za” - 48, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 11

Przewodniczący udzielił głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi.

Wyjaśnił on, iż zaciągnięcie zobowiązania kredytowego na działalność inwestycyjną dotyczącą budynku przy ul. Spółdzielczej 15, do kwoty 2.500.000,00zł, pozwoli na odzyskanie przez Spółdzielnię zaangażowanych własnych środków, a całość kredytu będzie spłacana przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 11/2016**, która została przegłosowana:
głosów „za” - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Odnosnie określenia sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2017-2020 na termomodernizację i inne działania remontowe budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w wysokości do 5.000.000,00zł, wyjaśnił, że dotyczy to kontynuacji działań Spółdzielni w tym zakresie, a poprzednie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie obejmowały lata do 2016r.

Natomiast warunkiem udzielenia w kolejnych latach przez banki kredytu na w/w cele jest określenie jego wysokości w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 12/2016**, która została przegłosowana:
głosów „za” -49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 12

Przewodniczący udzielił głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych, która poinformowała, iż w latach 2001-2006 Spółdzielnia wybudowała 196 mieszkań lokatorskich z udziałem kredytu z tzw. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do spłaty przez 30 lat. Na dziś jest to kwota 7.074 tys. zł. Lokale obciążone są spłatą tego kredytu w wielkościach od 3-5 zł/m²/m-c. Do ubiegłego roku przepisy bankowe nie pozwalały na przekształcenie tych mieszkań w odrębną własność

Od 25.10.2015r, po zmianie przepisów, pojawiła się możliwość ich wykupu, wg procedury określonej w art. 33e ustawy. Pierwszym i niezbędnym warunkiem jest decyzja Walnego Zgromadzenia. Z uwagi na rosnące zainteresowanie wykupem tych lokali, Zarząd zwrócił się do Walnego Zgromadzenia o wymagana przepisami ustawy zgodę.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 13/2016**, która została przegłosowana:
głosów „za” - 52, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 13

Przewodnicząca udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który po kolei omówił zagadnienia związane z projektami uchwał dotyczącymi zbycia nieruchomości.

- Odnosnie zbycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości przy ul.Mielczarskiego 8, wyjaśnił, iż planowana przez Spółdzielnię budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na tym terenie nie ma możliwości dojść do skutku. Pomimo podejmowanych przez kilka lat prób porozumienia z właścicielem sąsiedniej działki (przy ul.Mielczarskiego 6), Zarząd ŻSM nie może wyrazić zgody na warunki, które zostały przez niego postawione, a których głównym punktem był remont jego nieruchomości.

Przy braku możliwości podjęcia na tym terenie działań inwestycyjnych przez Spółdzielnię logicznym posunięciem wydaje się sprzedaż terenu, która odbędzie się w przetargu - przy cenie wywoławczej określonej w wycenie rzeczoznawcy.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 14/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 46, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

- Omówił uchwałę dotyczącą działki przy ul. Spółdzielczej, na której znajduje się blaszany pawilon usługowy. Jego właściciel wystąpił o sprzedaż terenu - prawa użytkowania wieczystego, która odbędzie się w oparciu o wycenę rzeczoznawcy.

Dla Spółdzielni jest to teren nieatrakcyjny pod względem inwestycyjnym, gdyż powierzchnia działki to niewiele ponad 80m².

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 15/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 47, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

- Wyjaśnił, że uchwała dotyczy połączonych budynków przy ul. Spółdzielczej 36, w których obecnie mieści się przychodnia lekarska, z których część już należy do właściciela przychodni, a część do ŻSM i jest wynajmowana na gabinety lekarskie - i właśnie tej części (w bud. nr 1 lok. 1, 2 i 6 oraz w bud. nr 2 lok. 4 i 5) dotyczy planowana sprzedaż na rzecz najemcy prawa odrębnej własności lokali wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości, która odbędzie się w oparciu o wycenę rzeczoznawcy.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 16/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 44, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

- Omówił uchwałę dotyczącą ustanowienia i zbycia na rzecz najemcy, prawa odrębnej własności lokalu użytkowego nr 3 przy ul. Szarych Szeregów 1. Sprzedaż będzie dokonana na podstawie wyceny rzeczoznawcy.

Od kilku lat mieści się tam przychodnia weterynaryjna, której właściciel wykonał remont lokalu w zakresie dostosowania go do swoich potrzeb. Ze względu na chęć kontynuowania tej działalności, planuje on kolejne inwestycje, lecz chce je wykonywać już w lokalu do niego należącym.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 17/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 45, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

- Wyjaśnił, że zgoda Walnego Zgromadzenia na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Spółdzielczej 15 wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu ewid. nr 2787/20, obręb 2, będzie dotyczyła tych, którzy wybiorą taką formę nabycia lokalu.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 18/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 46, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

- Wyjaśnił, że zgoda Walnego Zgromadzenia na odpłatne zbycie na rzecz członków spółdzielni prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Spółdzielczej 1 wraz z przeniesieniem własności garaży, posadowionych na tych nieruchomościach, jest warunkiem koniecznym dla podpisania aktów notarialnych przez Zarząd z przyszłymi właścicielami garaży.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 19/2016**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 46, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

- Omówił uchwałę dotyczącą sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 19, o pow. użytkowej 66,60m², przy ul. Spółdzielczej 24, który Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła 18.12.2015r. aktem notarialnym Rep. A 7071/2015.

Zarząd, w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej, podjął decyzję o zakupie, w wyniku bezskutecznych 4-krotnych licytacji przeprowadzonych przez komornika. Dalsze, comiesięczne generowanie długu na tej nieruchomości byłoby niekorzystne pod względem finansowym dla Spółdzielni.

Sprzedaż nastąpi z zachowaniem procedury przetargowej, w oparciu o wycenę rzeczoznawcy wartości rynkowej lokalu. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży (wycenę, akt notarialny, wpis w księdze wieczystej) pokryje nabywca lokalu.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 20/2016**, która została przegłosowana:
głosów „za” - 45, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 14

Przewodnicząca poinformowała, że do Walnego Zgromadzenia w 2016r. nie wpłynęło żadne odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej.

Ad.pkt. 15

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że komisja mandatowo-skrutacyjna sporządzała na bieżąco protokół II z jawnego głosowania uchwał, który został również podpisany przez sekretarza i przewodniczącego zebrania. Stanowi on załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Podziękowała wszystkim za przybycie i zakończyła obrady III części Walnego Zgromadzenia ŻSM.

SEKRETARZ
III CZEŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM

PRZEWODNICZĄCA
III CZEŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM

/-/ Wojciech Grundman

/-/ Barbara Rzczycka