

## PROTOKÓŁ

### **z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie odbytego w dniu 24 czerwca 2024 r.**

-----

**Ad. 1.** Otwarcia zebrania dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej Leopold Garbacz, który przywitał członków i mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie. Poinformował także, że obrady walnego zgromadzenia są nagrywane. Nagranie służy do celów sporządzenia protokołu i nie stanowi jego załącznika. Następnie zaproponował wybór przewodniczącego zgromadzenia.

Na przewodniczącego zgromadzenia zgłoszono kandydaturę Leopolda Garbacza, który został wybrany w jawnym głosowaniu 106 głosami "za", przy 6 głosach "przeciw" oraz 6 głosach wstrzymujących się.

Następnie przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził wybory pozostałych członków prezydium – 2 asesorów i sekretarza.

Na sekretarza zgromadzenia zgłoszono następujących kandydatów:

██████████, ██████████, ██████████

Przewodniczący zarządził głosowanie nad kandydatami w kolejności alfabetycznej. Jako pierwszą głosowano ██████████, która uzyskała 87 głosów poparcia, w związku z tym nie było potrzeby kolejnych głosowań.

Asesorami Walnego Zgromadzenia zostali wybrani jednogłośnie ██████████ oraz ██████████.

Skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie prezentuje się następująco:

Leopold Garbacz - Przewodniczący

██████████ - Sekretarz

██████████ - Asesor

██████████ - Asesor

**Ad. 2.** Zgodnie z ustawowym wymogiem, Pani ██████████ - prawnik SM dokonała odczytania list pełnomocnictw członków spółdzielni zawierającej 24 osób.

**Ad. 3.** Przewodniczący zgromadzenia poinformował, że w wymaganym terminie nikt z członków spółdzielni nie zgłosił uwag do wyłożonego porządku obrad w związku z tym odczytał porządek obrad składający się z 14 punktów:

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.

2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Przedstawienie porządku obrad.
4. Wybór komisji:
  - a) mandatowo – skrutacyjnej,
  - b) wnioskowej.
5. Sprawozdanie komisji mandatowo - skrutacyjnej o liczbie członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu i jego zdolności do podejmowania uchwał.
6. Przedłożenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za rok 2023.
7. Przedłożenie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2023.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami.
9. Informacja o realizacji uchwał.
10. Sprawozdanie z dokonanej analizy proponowanych wniosków zgłoszonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie odbytego w dniu 27 czerwca 2023 r.
11. Podjęcie uchwał w sprawie:
  - a) przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2023 – uchwała nr 1/2024.
  - b) przyjęcie sprawozdania Zarządu Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za rok 2023 – uchwała nr 2/2024.
  - c) podział nadwyżki bilansowej za rok 2023 – uchwały nr 3/2024 i 4/2024.
  - d) w sprawie uchwalenia zmian do statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie – uchwała nr 5/2024 r., zgłoszona przez grupę mieszkańców Spółdzielni. Zmiana dotyczy wprowadzenia 5 osobowego składu Rady Nadzorczej,
  - e) w sprawie uchwalenia zmian do statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie – uchwała nr 6/2024 r., zgłoszona przez grupę mieszkańców Spółdzielni. Zmiana dotyczy wprowadzenia Zarządu jednoosobowego,
  - f) w sprawie uchwalenia zmian do statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie – uchwała nr 7/2024 r., zgłoszona przez grupę mieszkańców Spółdzielni. Zmiana dotyczy wprowadzenia nowych zasad tajnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu,
  - g) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za rok 2023 – uchwały nr 8/2024, 9/2024, 10/2024,
  - h) wniosków dzierżawców o nabycie własności nieruchomości – uchwały nr 11/2024 i 12/2024,
12. Dyskusja – sprawy różne.

13. Sprawozdanie komisji wnioskowej i głosowanie nad wnioskami zgłoszonymi na Walnym Zgromadzeniu.

14. Zakończenie obrad.

**Ad 4.** Przewodniczący ogłosił, że kolejnym punktem obrad jest wybór dwóch komisji: mandatowo skrutacyjnej oraz komisji wnioskowej. Wyjaśnił czym zajmują się poszczególne komisje a następnie poprosił o zgłaszanie kandydatów do składów osobowych..

Komisję mandatowo - skrutacyjną wybrano jednogłośnie w składzie:

1. [REDACTED] - przewodniczący
2. [REDACTED] - sekretarz
3. [REDACTED] - członek.

Komisja wnioskowa wybrana została większością głosów przy dwóch wstrzymujących się w składzie:

1. [REDACTED] - przewodniczący
2. [REDACTED] - sekretarz
3. [REDACTED] - członek

**Ad 5.** Protokół komisji mandatowo - skrutacyjnej o liczbie członków obecnych na walnym zgromadzeniu przedstawiła jej przewodnicząca [REDACTED]. Protokół stwierdzał, że na ogólną liczbę 798 członków w zgromadzeniu uczestniczy 118 członków, w tym 24 osób posiada pełnomocnictwo. Zgodnie ze Statutem zgromadzenie jest prawomocne.

**Ad 6.** Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 odczytał Przewodniczący Rady Nadzorczej Leopold Garbacz.

**Ad 7.** Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2022 r. przedstawił Prezes Zbigniew Wiśniewski.

**Ad 8.** Po wysłuchaniu sprawozdań Rady Nadzorczej oraz Zarządu, Przewodniczący otworzył dyskusję nad nimi.

[REDACTED] - odniósł się do kosztów ciepłej wody na osiedlu Leśna, a dokładnie w sprawie powstałych niedopłat. Stwierdził, że cały czas jest stawka 38 zł, która powinna zostać skorygowana do rzeczywistej. Spółdzielnia wiedząc jak wyglądają realne koszty podgrzania ciepłej wody powinna podnieść zaliczkę wcześniej. Obawia się, że w przyszłym roku rozliczenie po starej stawce spowoduje jeszcze większe niedopłaty.

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - poinformował, że były spotkania z mieszkańcami osiedla Leśna w tej sprawie. W związku z wieloma podwyżkami składników czynszu, Rada Nadzorcza oraz Zarząd postanowili nie podnosić stawki. Nadmieniał, że pomimo wprowadzenia od 1 marca 2023 roku stawki 38 zł/m<sup>3</sup> c.c.w. do Spółdzielni wpłynęło pismo podpisane przez ponad 100 lokatorów, że ustalona kwota jest zbyt wysoka. Prezes poinformował, że zatwierdzona jest nowa taryfa cen gazu, która jest dużo wyższa od aktualnie obowiązującej, jednak ceny gazu zostały zamrożone. W celu zmniejszenia kosztów c.c.w. Rada Nadzorcza wraz z Zarządem postanowili od 1 stycznia 2025 roku koszty zarządu umieścić w stawce eksploatacyjnej. Ponadto jeśli zostanie utrzymana zamrożona cena gazu, to powstałe niedopłaty powinny zbilansować się w ciągu dwóch lat. Dodatkowo Prezes poinformował, że prawdopodobnie we wrześniu zostanie przedstawiona nowa stawka w wysokości 48 zł/m<sup>3</sup> c.c.w.

██████████ - zadał pytanie dotyczące windykacji, a dokładnie ile osób z podanych 91 wezwań do zapłaty spłaciło zadłużenie.

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - odpowiedział, że analiza zadłużenia jest dokonywana comiesięcznie i dokładnie omawiana na posiedzeniach Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Część wzywanych osób spłaca zadłużenie w całości, inni płacą w części, a pozostali proszą o rozłożenie zadłużenia na raty.

**Główna Księgowa** ██████████ - uzupełniła wypowiedź Prezesa mówiąc, że są to ogólne działania windykacyjne polegające na wezwaniach do zapłat i dane te trzeba podać w sprawozdaniu Zarządu.

██████████ - złożył wniosek, aby koszty zarządu możliwie jak najwcześniej przenieść do stawki eksploatacyjnej, co zmniejszy koszt energii cieplnej. Następnie zaproponował dokonywanie częstszych analiz kosztów i informowania o tym mieszkańców. Zwrócił się także z prośbą, aby informować lokatorów, aby zamykali okna podczas ich nieobecności w mieszkaniu. Zasugerował także, aby ustawić w kotłowni niższe parametry podczas cieplejszych dni.

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - poinformował, że od 1 stycznia 2025 roku koszty zarządu znajdują się w stawce eksploatacyjnej. W sprawie analiz odpowiedział, że są one dokonywane po każdym kwartale. W sprawie zamykania okien, stwierdził, że wielokrotnie były już ogłoszenia w tym temacie. Odnosząc się do tematu parametrów na kotłowni, poinformował, że zostały już zmniejszone.

██████████ - zadał pytanie do Przewodniczącego Rady Nadzorczej o stanowisko Rady w sprawie przeniesienia wynagrodzeń w koszty działalności Spółdzielni. Następnie poinformował, że w 2019 roku zmieniły się przepisy dotyczące spółdzielni

mieszkańczych. Nie ma już wieczystego użytkownika. Ustawa stanowi także, że z chwilą wyodrębnienia lokalu, członek spółdzielni staje się właścicielem udziałów działki pod blokiem i wokół niego. Stwierdził, że zauważył, że Prezes unika tego tematu, a z tymi ludźmi trzeba rozmawiać i się spotykać

**Przewodniczący Leopold Garbacz** - odpowiedział, że w sprawie przeniesienia kosztów zarządu do stawki eksploatacyjnej Rada Nadzorcza zgodę wyraziła, w ogólnych kosztach członka spółdzielni nic się nie zmienia, to przesunięcie spowoduje, że stawka c.c.w nie będzie tak rażąco wysoka. W sprawach własnościowych, to ten temat nie jest do końca rozstrzygnięty, gdyż czekamy na wyjaśnienie jak wyglądają sprawy udziałów na poszczególnych nieruchomościach. Po tym zajmiemy się tym tematem.

██████████ - nie zgodził się z wypowiedzią Przewodniczącego, uznał, że przeniesienie kosztów ma na celu ukrycie przed mieszkańcami wynagrodzeń Zarządu.

**Przewodniczący Leopold Garbacz** - odniósł się do wypowiedzi poprzednika stwierdzając, że nic się nie ukrywa, a dokumenty płacowe są do wglądu w biurze Spółdzielni.

██████████ - stwierdził, że po zmianie przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych jest możliwość jednorazowej wpłaty przekształceniowej po aktualnej cenie. Gmina po trzech latach od tego roku może zwaloryzować wieczyste użytkowanie i tak jak ja zapłaciłem dotychczas np. 1000 zł, to inna osoba zapłaci np. 2000 zł. Gdyby ludzie o tym wiedzieli, to mogli by teraz zapłacić mniej.

██████████ - zadał pytanie czy członkowie wiedzą jaki jest koszt Rady Nadzorczej? Stwierdził, że Przewodniczący pominął w sprawozdaniu koszt Rady Nadzorczej. W ubiegłym roku koszty te wynosiły 49 tysięcy złotych, za 2023 rok jest 65.500 zł. Dodał również, że Przewodniczący nie poinformował, że Rada zajmowała się wnioskami z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.

**Przewodniczący Leopold Garbacz** - odpowiedział, że wszystkie informacje są w sprawozdaniu, a temat omówienia wniosków z ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia jest w porządku dzisiejszych obrad.

██████████ - stwierdziła, że "dobre serce" Rady zemściło się w tym roku. Według jej wiedzy ciepło zostało prawidłowo rozliczone. Nie zgadza się, aby koszty zarządu były przeniesione. My wytwarzamy ciepło i koszty składają się z pośrednich i bezpośrednich. Dotychczas ciepło było rozliczane na zasadzie zakupu gazu. W tej chwili przypuszcza, że poszły rzeczywiste koszty. Gdyby koszty były rozliczane jak poprzednio, to na jej osiedlu powstała by nadwyżka. Doceniła, że dokumenty publikowane są na stronie internetowej, dzięki czemu mogła zapoznać się z regulaminem rozliczania kosztów na co i c.c.w. Nie zgadza się z zapisem w regulaminie dotyczącym przeniesienia kosztów zarządu. Uważa, że

jest to niesprawiedliwe wobec innych osiedli, gdzie mieszkańcy muszą podgrzewać wodę za pomocą bojlerów lub piecyków gazowych. Dodała, że regulamin powinien raz na zawsze regulować kwestię rozliczania zaliczek i nie powinno być od tego żadnych odstępstw.

██████████ - nie zgadza się z wypowiedzią poprzedniczki, że ktoś na tym straci. Chodzi mu o rozliczenie ogólnie energii cieplnej, na czym wszyscy zyskają. Odejmując koszty zarządu przy rozliczeniu będą większe zwroty. Poinformował, że dzwonił do różnych spółdzielni i żadna nie ma wliczonych kosztów zarządu przy rozliczaniu ciepła.

██████████ - odniosła się do kwestii poruszonej przez Prezesa podczas odczytywania sprawozdania Zarządu dotyczącej postępowania prokuratorskiego. Prosiła o wyjaśnienie tej sprawy.

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - poinformował, że kilka dni temu dostał powiadomienie z policji, że zostało złożone doniesienie do prokuratury odnośnie sześcioletniego rozliczenia wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Nadmieniał, że była taka sytuacja, że jedna osoba przebywała w szpitalu i jej nieobecność została usprawiedliwiona przez Przewodniczącego i została dieta wypłacona. W związku z tym Spółdzielnia ma przygotować za okres ostatnich sześciu lat wszystkie dokumenty dotyczące wynagrodzeń, statuty, uchwały, listy obecności. Prezes stwierdził, że problem ten zgłosi lustratorowi. Ponadto po zakończeniu sprawy obciąży wnioskodawcę kosztami przygotowania dokumentacji.

██████████ - wypowiedział się w sprawie ciepła i centralnie ciepłej wody. Stwierdził, że jest określone jaka powinna być temperatura wody, która według niego jest zbyt niska. Nie zgadza się, że na kotłowni nie da się ustawić odpowiedniej temperatury w zależności od pory dnia. Na koniec swojej wypowiedzi zadał pytanie jakie Spółdzielnia płaciła kary za przekroczenie mocy zamówionej.

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - odpowiedział, że na kotłowniach da się ustawić inną temperaturę, jednak z doświadczenia wie, że powoduje to zgłoszenia od lokatorów, że w mieszkaniach jest za zimno. W sprawie kar za przekroczenia mocy, poinformował, że takowych nie było.

██████████ - zapytała z czego wynika niedobór z działalności finansowej poza zimną wodą

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - odpowiedział, że wynika to z działalności GZM na poszczególnych nieruchomościach. Wzrosły koszty minimalnego wynagrodzenia, przeglądów technicznych, materiałów i usług. Dodatkowo Spółdzielnia musiała wykonać świadectwa energetyczne dla każdego budynku. Koszty te nie były planowane.

██████████ - zadał pytanie dotyczące strat na zimnej wodzie.

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - odpowiedział, że kilkakrotnie komisyjnie były prowadzone odczyty wodomierzy, w których uczestniczyli członkowie Rady, Zarządu oraz pracownicy SM. Nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Straty te mieszczą się w normie i wynikają z tego, że wodomierze w lokalach nie wyłapują minimalnych przepływów (kapania wody), co globalnie wychwytuje wodomierz główny w piwnicach.

**Ad 9.** Stefan Solarz Członek Zarządu przedstawił informację o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie z dnia 27 czerwca 2023 r.

**Ad 10.** Leszek Słoka Zastępca Prezesa Zarządu przedstawił sprawozdanie z dokonanej analizy proponowanych wniosków zgłoszonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie odbytego w dniu 27 czerwca 2023 r.

**Ad 11.** Podjęcie uchwał.

Przed podjęciem uchwał nr 5, 6 i 7 zgłoszonych przez grupę mieszkańców uzasadnienie do niniejszych uchwał sformułowane przez wnioskodawców odczytał Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Następnie Pani adwokat [REDAKTOR] przedstawiła opinię Zarządu do zgłoszonych uchwał. Swoje zdanie wyrazili także członkowie.

Wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami odzwierciedla protokół komisji mandatowo - skrutacyjnej.

**Ad 12.** Dyskusja

[REDAKTOR] - poruszył temat parkingu przy bloku Słowackiego 6, a mianowicie zapytał jak to jest, że lokatorzy mają wykupiony grunt pod blokiem, płacą za to podatek, a z parkingu korzystają wszyscy.

**Prezes Zbigniew Wiśniewski** - poinformował, że parking, był on wykonany w czasach, gdy jeszcze nie obowiązywało rozliczanie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, więc koszt parkingu ponieśli wszyscy lokatorzy osiedla Żeromskiego. W związku z tym nie można zabronić mieszkańcom korzystania z miejsc postojowych.

[REDAKTOR] - zwrócił uwagę na stan wiatrołapów przy budynku Sienkiewicza 7 a dokładnie o pojawienie się w nich przecieków. Poruszył także temat złego stanu balkonów na tym bloku.

██████████ - poruszyła temat pracy kotłowni na osiedlu XXX - Lecia, gdyż stwierdza, że w sezonie grzewczym na ostanich piętrach występuje często sytuacja zimnych grzejników.

██████████ - zgłosiła wniosek o wprowadzenie poprawek do regulaminu rozliczeń energii cieplnej dotyczący stałych opłat rozliczania pkt 3 i pkt 4 a, b. Dodatkowo złożyła wniosek aby rozwiązać sprawę opłat od czynszu, aby każdy opłaty (prowizję) ponosił za siebie.

██████████ oraz ██████████ - złożyły wniosek o zainstalowanie kamery przy budynku Chopina 3.

*Prezes Zbigniew Wiśniewski - odpowiedział, że w miarę posiadanych środków realizujemy zadania.*

██████████ - nawiązuje do wniosku z zeszłorocznego Walnego Posiedzenia aby przeprowadzać konsultacje z mieszkańcami.

*Prezes Zbigniew Wiśniewski - odpowiedział, że ustawa nie przewiduje spotkań z mieszkańcami w sprawie funduszu remontowego, to Rada Nadzorcza zatwierdza fundusz dla poszczególnych nieruchomości. W latach poprzednich był jeden plan dla wszystkich osiedli, a od roku 2024 są trzy plany szczególnie dla każdego osiedla. Prezes nadmieniał, że w latach poprzednich przeprowadził zebrania z mieszkańcami na które przychodziły pojedyncze osoby. Na bloku Sienkiewicza 3 były na spotkaniu tylko cztery osoby.*

██████████ - złożył wniosek o opracowanie regulaminu rozliczania dostaw zimnej wody, aby straty poniesione były rozliczane z funduszu remontowego danej nieruchomości.

██████████ - złożył wniosek o opracowanie harmonogramu wykonywania ocieplenia podpiwniczeń od strony zewnętrznej. Kolejny złożony wniosek to pomalowanie północnych ścian bloków we wszystkich zasobach według harmonogramu, niekoniecznie w jednym roku. Następnym wnioskiem jest oddalenie spływającej wody z rynien od fundamentów budynków. Pan ██████████ proponuje także wrócić do tematu podwyższenia barierek balkonowych. Zaproponował podejmowanie uchwał przez wszystkich członków Spółdzielni, nie tylko obecnych na Walnym Zgromadzeniu. W dalszej kolejności wnioskuję, aby nie głosować indywidualnie nad każdym wnioskiem na Walnym Zgromadzeniu, to Rada i Zarząd zdecyduje o ich zasadności. Kolejnym wnioskiem jest poprawa jakości dostarczanej wody. Proponuje wykonać niezależne badanie w prywatnym laboratorium.

██████████ - zapytał czy to prawda, że Spółdzielnia planuje budowę bloku przed budynkiem Sienkiewicza 1.

*Prezes Zbigniew Wiśniewski - poinformował, że wpłynęły wnioski z pytaniem, czy na terenach Spółdzielni może powstać nowa inwestycja - budowa bloku mieszkalnego. Sprawdzone zostały wszystkie działki i jedynie przy Sienkiewicza 1 spełnia wymogi do ewentualnej budowy. Temat był omawiany na posiedzeniu Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Budowa wiąże się z dużymi kosztami, na które nie stać Spółdzielni, w związku z tym sprawa jest nieaktualna.*

**Ad 13.** [REDACTED] - sekretarz komisji wniosków odczytała treść 12 wniosków zgłoszonych ustnie oraz na piśmie podczas dzisiejszych obrad.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie propozycję Pana [REDACTED], aby nie głosować pojedynczo wniosków, lecz przyjąć je w całości i upoważnić Radę Nadzorczą i Zarząd do rozpatrzenia ich pod kątem zasadności i możliwości ich realizacji. Członkowie obecni na zebraniu jednogłośnie zdecydowali o takim rozwiązaniu.

Ostatecznie Walne Zgromadzenie przyjęło 12 wniosków, które zostaną przedłożone Radzie Nadzorczej i Zarządowi do rozpatrzenia pod kątem zasadności i możliwości ich realizacji.

**Ad. 14.** W związku z wyczerpaniem porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia dokonał zamknięcia posiedzenia, dziękując wszystkim przybyłym spółdzielcom, gościom za udział w obradach.

Stąporków, dnia 24 czerwca 2024 r.

**Protokołował:**

[REDACTED]

**Sekretarz zgromadzenia**

**Przewodniczący zgromadzenia**

[REDACTED]