

**PROTOKÓŁ**  
**Z CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZAKOWIE – OŚ. PROSTA**  
**Z DNIA 26.06.2023 r.**

Obecni na zebraniu wg załączonych list .

**Ad.1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Zebrania .**

Obrady otworzył Prezes Zarządu SM „Przyszłość” Mirosław Marszał witając członków zarządu, obecnych członków, pracowników SM oraz przedstawicieli prasy lokalnej.

Poprosił o zgłaszanie kandydatów do Prezydium zebrania.

Do składu Prezydium Zebrania zostali zgłoszeni i wybrani :

1. ██████████ - Przewodniczący ( kandydatura przyjęta przy głosach: za - 15, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0).
2. Dariusz Kądziała - Sekretarz (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 15, przeciw - 0, wstrzymujących się - 1).

**Ad.2. Przyjęcie porządku obrad .**

Przewodniczący zebrania przedstawiła proponowany porządek obrad, który został wywieszony na tablicach ogłoszeń na klatkach budynków znajdujących się w zasobach spółdzielni.

██████████ zgłosił wniosek w sprawie zmian w porządku obrad : punkt 7 przenieść na punkt 4, a punkt 13 przenieść na punkt 5.

Zgłoszony wniosek został poddany pod głosowanie : za - 7, przeciw - 10, wstrzymujących się - 0.

Wniosek o przyjęcie porządku obrad został poddany pod głosowanie.

Porządek obrad przyjęto przy głosach: za - 15, przeciw - 0, wstrzymujących się - 2).

Przewodniczący zebrania odczytała listę pełnomocnictw.

**Ad.3. Wybór komisji : a). mandatowo-skrutacyjnej , b). wnioskowej .**

Do komisji mandatowo-skrutacyjnej zgłoszonych zostało trzech członków, w wyniku głosowania zostali wybrani przy głosach: za - 16, przeciw - 0, wstrzymujących się - 1 i ukonstytuowali się j.n.

1. ██████████ - Przewodniczący
2. ██████████ - Sekretarz
3. ██████████ - Członek

Do komisji wnioskowej zgłoszonych zostało dwóch członków, w wyniku głosowania zostali wybrani przy głosach: za - 16, przeciw - 0, wstrzymujących się - 1 i ukonstytuowali się j.n.

1. [REDACTED] - Przewodniczący
2. [REDACTED] - Sekretarz

#### **Ad.4. Rozpatrzenie sprawozdań finansowych za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.**

**Agnieszka Król** – Członek Zarządu Główna Księgowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” przedstawiła sprawozdania niezależnych biegłych rewidentów z badania rocznych sprawozdań finansowych dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie za lata 2019-2022 r. Ze sprawozdań biegłych rewidentów wynika, że sprawozdania finansowe przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego. Są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni. Zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości. Z opinii biegłych wynika, że sprawozdania z działalności Spółdzielni, które zostały sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości, są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniach finansowych. Ponadto podczas badań nie stwierdzono w sprawozdaniach z działalności istotnych zniekształceń.

#### **Ad.5. Rozpatrzenie sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.**

Sprawozdania z działalności Zarządu za poszczególne lata przedstawili Członkowie Zarządu.

**Mirosław Marszał** - chciałbym jeszcze dodać, że Zarząd podczas pandemii podjął decyzję o utworzeniu kasy na zewnątrz budynku w którym znajduje się biuro Spółdzielni. Pewne pieniądze zostały w tym celu wydane, ale one były wydane w słusznej sprawie, gdyż zapewne dzięki temu więcej osób nie zachorowało.

[REDACTED] – w 2019 r. na jednej z części Walnego Zgromadzenia zapytałem Zarząd jakie środki zewnętrzne Spółdzielnia pozyskała i w jakiej wielkości, to otrzymałem odpowiedź, że podjęła działania w ramach programu poprawy efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych, zostały stworzone pewne opracowania i następnie czeka na wykup białych certyfikatów. Czy wpłynęły z tego programu jakieś środki do Spółdzielni ?

**Agnieszka Król** – tak. Wpłynęły w 2019 r., dokładnej kwoty nie pamiętam, ale to było ponad 200 tys zł.

[REDACTED] – chce się zapytać o jakieś środki zewnętrzne na termomodernizację budynków w Spółdzielni

**Mirosław Marszał** - powiem, że zmiłowaniem dla spółdzielni mieszkaniowych w naszym kraju by było otrzymanie takich środków z KPO, których na tą chwilę niestety nie ma.

[REDACTED] – ile jest osób w Spółdzielni, które posiadają lokal, a nie są członkami ?

**Agnieszka Król** – tych osób jest [redacted] one płać więcej od członków Spółdzielni, bo nie biorą udziału w jej pożytkach.

**Ad.6. Rozpatrzenie sprawozdań Rady Nadzorczej za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.**

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przedstawił wz. [redacted]

**Ad.7. Odczytanie protokołu komisji mandatowo-skrutacyjnej o prawomocności obrad.**

Przewodniczący zebrania [redacted] poprosiła komisję mandatowo-skrutacyjną o odczytanie protokołu o prawomocności obrad. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej [redacted] odczytał, że zebranie jest prawomocne, a więc zdolne do podejmowania uchwał.

**Ad.8. Podjęcie uchwał w sprawach wymienionych w punktach 4, 5 i 6.**

Przewodniczący zebrania [redacted] po odczytaniu projektów uchwał zarządziła głosowanie nad przyjęciem uchwał dot. sprawozdań z w/w punktów porządku obrad.

Komisja mandatowo – skrutacyjna liczyła głosy.

**pkt 4.** Sprawozdania finansowe za 2019 r., 2020 r., 2021 r., i 2022 r. zostały przyjęte odpowiednio przy głosach :

Uchwała Nr / 1 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 4. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 2 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 3 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 11. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 4 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

**pkt 5.** Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie za 2019 r., 2020 r., 2021 r., i 2022 r. zostały przyjęte odpowiednio przy głosach :

Uchwała Nr / 5 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 6 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 7 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 8 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

**pkt 6.** Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r. zostały przyjęte odpowiednio przy głosach :

Uchwała Nr / 9 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 10 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 11 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 12 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

#### **Ad.9. Podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.**

Przewodniczący zebrania poprosił Członka Zarządu Główną Księgową A. Król o zabranie głosu.

**Agnieszka Król** – paragraf 114 ust. 8 statutu spółdzielni określa, że nadwyżka bilansowa na wniosek zarządu przeznaczana jest uchwałą Walnego Zgromadzenia na eksploatację i utrzymanie nieruchomości lub fundusz remontowy lub fundusz zasobowy. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu nadwyżki bilansowe za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za te lata oraz na 2023 r. Na 31.12.2022 r. w bilansie spółdzielni w pozycji rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazany jest niedobór na nieruchomościach w kwocie 4.929.385,23 zł. W rachunkach zysków i strat w pozycji zysk netto został wykazany zysk/nadwyżka bilansowa spółdzielni łącznie za lata 2019 r. – 2022 r. w wysokości 7.155.128,00 zł. W planach finansowych przyjętych przez Radę Nadzorczą na 2020, 2021, 2022 i 2023 r. przyjęto, że wypracowana nadwyżka bilansowa zostanie w całości przeznaczona na pokrycie kosztów eksploatacji obciążających członków spółdzielni. Z tych przyczyn wstrzymano się z większą podwyżką opłat eksploatacyjnych dla członków. Jeżeli nie zostaną podjęte uchwały zgodnie z projektami zaproponowanymi przez zarząd cała nadwyżka bilansowa za lata 2019-2022 pozostanie na zyskach za lata poprzednie do podziału, a Spółdzielnia zmuszona zostanie do obciążenia członków dopłatą do kosztów eksploatacyjnych w kwocie 4.929.385,23 zł ( $25,48 \text{ zł/m}^2 : 12 \text{ m-cy} = 2,12 \text{ zł/m}^2/\text{miesiąc}$ )

Pani Agnieszka Król przeczytała projekt uchwały dot. nadwyżki bilansowej zaproponowany przez Zarząd, który jest w takiej samej treści dla uchwał w sprawie podziału nadwyżki za 2019 r., 2020 r., 2021 r., i 2022 r. Następnie poinformowała o złożonych przez członka sm Pana [REDAKTOWANE] 4-ech poprawkach do projektu uchwały, które odczytała i szczegółowo omówiła.

Pani Agnieszka Król powiedziała iż, Zarząd proponuje uwzględnić częściowo zgłoszone poprawki przez uzupełnienie uchwał o następującą treść : „, w zakresie obciążającym członków. Nadwyżka bilansowa zostanie podzielona według powierzchni użytkowej lokali, do których prawa przysługują członkom. Informację o wysokości nadwyżki przypadającej na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu każdego członka Zarząd Spółdzielni zamieści na stronie internetowej”, a w pozostałej części oddalił wniosek.

██████████ – czy nadwyżka bilansowa Spółdzielni za lata 2019 r. - 2022 r. została już przez Zarząd rozdysponowana na pokrycie kosztów eksploatacji obciążających członków ?

**Agnieszka Król** – nie, to Walne Zgromadzenie w tym roku o tym zadecyduje.

**Radca Prawny** ██████████ – poinformował, że przed rozpoczęciem procedowania projektu uchwały w ostatecznej wersji z naniesionymi poprawkami dotyczącej nadwyżki za każdy rok, najpierw należy procedować uwzględnienie częściowe zgłoszonych poprawek przez uzupełnienie uchwał o treść odczytaną przez Główną Księgową, a w pozostałej części oddalić wnioski. Wtedy będziemy mieli przegłosowaną poprawkę dla wszystkich uchwał i podejmiemy uchwały razem z poprawką.

Po przegłosowaniu poprawki zaproponowanej przez Zarząd, a jednocześnie oddaleniu pozostałych Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie projekty uchwał z przegłosowaną poprawką.

Walne Zgromadzenie SM „Przyszłość” w Wyszkanie podjęło n.w. Uchwały przy głosach:  
Uchwała Nr / 13 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 0. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 14 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 0. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 15 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 0. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 16 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 0. (Uchwała w załączeniu).

#### **Ad.10. Omówienie protokołów polustracyjnych i podjęcie uchwał dotyczących realizacji wniosków polustracyjnych.**

**Mirosław Marszał** – poinformował, że jedna z lustracji, która odbyła się w dniach od 28.10.2019 roku do 10.12.2019 roku, dotyczyła lustracji pełnej Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2016 roku do dnia 31.12.2018 roku. Natomiast druga, która odbyła się w dniach od 13.09.2022 roku do 20.10.2022 roku, dotyczyła również lustracji pełnej Spółdzielni za okres od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2021 roku.

Poinformował, że obydwa protokoły są na stronie internetowej SM oraz o wykonaniu wniosków polustracyjnych.

Każdy wniosek został szczegółowo omówiony.

Przewodniczący zebrania ██████████ po odczytaniu projektów uchwał dotyczących realizacji wniosków polustracyjnych zarządziła głosowanie nad przyjęciem uchwał.

Walne Zgromadzenie SM „Przyszłość” w Wyszkanie podjęło Uchwały przy głosach:  
Uchwała Nr / 17 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 0. (Uchwała w załączeniu).



Uchwała Nr / 18 / II / 2023 roku : za – 11, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 0. (Uchwała w załączeniu).

**Ad.11. Podjęcie uchwał o udzieleniu absolutorium członkom Zarządu za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.**

Przewodniczący Zebrania odczytała projekty uchwał dla każdego członka Zarządu oddzielnie za poszczególne lata i zarządziła głosowanie jawne nad udzieleniem absolutorium.

1 . Prezes Zarządu Pan Mirosław Marszał

Uchwała Nr / 19 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 22 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 25 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 28 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 4, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

2 . Z-ca Prezesa ds. Technicznych Pan Jerzy Prusakowski

Uchwała Nr / 20 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 23 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 26 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 29 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 4, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

3 . Członek Zarządu Pani Barbara Roicka

Uchwała Nr / 21 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 24 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 27 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 30 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 4, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

4 . Członek Zarządu Pani Agnieszka Król.

Uchwała Nr / 31 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 11, przeciw – 4, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Prezes Zarządu Mirosław Marszał w imieniu wszystkich Członków Zarządu podziękował za udzielenie absolutorium.

#### **Ad.12. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie na rzecz Gminy Wyszków użytkowania wieczystego działek o numerach [REDAKTOWANE]**

Przewodniczący obrad poprosił Pana Prezesa M. Marszała o omówienie punktu.

**Mirosław Marszał** – proszę Państwa Spółdzielnia w 2007 roku dzięki zgodzie pana Burmistrza i Rady Miejskiej wykupiła grunty za 3 % wartości. Wtedy mając dobrą sytuację finansową SM zapłaciła te 3 % jednorazowo, a mieszkańcy zapłacili SM w ratach. Tak to się odbyło dzięki stabilności finansowej Spółdzielni. Niestety w niektórych miejscach grunt nie został wykupiony m.in. pod ciągiem handlowym przy ul. Sowińskiego 61, 63, gdyż Gmina nie wyraziła zgody na przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłata za wieczyste użytkowanie jest obciążająca dla budżetu Spółdzielni, więc Zarząd wystąpił do Gminy w sprawie zbycia użytkowania wieczystego działek o numerach [REDAKTOWANE]. Działki te znajdują się zaraz za wjazdem od ulicy Sowińskiego między obecnym sklepem [REDAKTOWANE] przy ulicy Sowińskiego 65, a apteką przy ulicy Sowińskiego 63, oraz dalej jadąc w uliczkę osiedlową na wysokości szczytu północnego bloku Sowińskiego 47. Jeśli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę, to Gmina, która jest właścicielem wymienionych gruntów, a jeśli nie to dalej Spółdzielnia będzie płacić podatki. Zarząd będzie próbował zamienić 2-ie działki wymienione w projekcie uchwały na inne działki, ale jeśli Gmina nie wyrazi zgody to wieczyste użytkowanie po prostu wygaśnie.

Uchwała Nr / 32 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 10, przeciw – 4, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

#### **Ad.13. Wybory Członków Rady Nadzorczej.**

Przewodniczący zebrania [REDAKTOWANE] odczytała listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej i poprosiła o dokonanie prezentacji obecnych na zebraniu kandydatów. Poinformowała, że jest możliwość zadawania pytań kandydatom.

Prezentacji kolejno dokonali:

- [REDAKTOWANE]
- Kadziela Dariusz
- [REDAKTOWANE]
- Rzewnicka Magdalena
- Wasilewski Józef

Po prezentacji kandydatów oraz udzieleniu przez nich odpowiedzi na zadane pytania, Komisja mandatowo-skrutacyjna rozdała karty do głosowania tajnego.

Radca Prawny [REDAKTOWANE] wyjaśnił zasady głosowania. Przewodniczący zebrania zarządziła głosowanie. Następnie Komisja mandatowo-skrutacyjna zebrała rozdane karty do głosowania i przystąpiła do zliczania głosów. Po zliczeniu głosów Komisja

mandatowo-skrutacyjna odczytała protokół z oddaną liczbą głosów na poszczególnych kandydatów, a następnie przewodniczący obrad poddała uchwałę pod głosowanie.

Uchwała Nr / 33 / II / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 0, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

#### **Ad.14. Sprawy różne.**

**Pani – nie przedstawiła się** – czy nie można by było zatrudnić jakiejś firmy, która by sprzątała klatki w budynkach mieszkalnych wchodzących w zasoby Spółdzielni?

**Mirosław Marszał** – informuję, iż ten temat był kilkakrotnie omawiany w przeszłości na Walnych Zgromadzeniach i w momencie, kiedy Zarząd przedstawiał wstępną kalkulację wzrostu opłat za m<sup>2</sup> mieszkania, to zawsze nie uzyskiwał on akceptacji większości członków.

#### **Ad.15. Przyjęcie protokołu komisji wnioskowej .**

Przewodniczący [REDAKTOR] poprosiła Komisję wnioskową o odczytanie protokołu.

Przewodniczący komisji [REDAKTOR] odczytał protokół

Do komisji wnioskowej wpłynął wniosek podczas zebrania, który został poddany pod głosowanie w punkcie 2, gdyż dotyczył zmiany porządku obrad.

#### **Ad.16. Zamknięcie obrad .**

Przewodniczący II części Walnego Zgromadzenia [REDAKTOR] podziękowała za przybycie i zamknęła obrady .

**Sekretarz**

Kozłowska D.

**Przewodniczący**

[REDAKTOR]