

PROTOKÓŁ
Z CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE – Os. Polonez
Z DNIA 29.06.2023 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 . Tadeusz Ciurzak - Przewodniczący (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 18, przeciw - 0, wstrzymujących się - 4).
2. ██████████ - Sekretarz (kandydatura przyjęta przy głosach: za - 26, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0).

Ad.2. Przyjęcie porządku obrad .

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

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

Porządek obrad wraz ze zgłoszonym wnioskiem został poddany pod głosowanie : za - 19, przeciw - 7, wstrzymujących się – 2.

Przewodniczący zebrania odczytał 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 - 31, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0 i ukonstytuowali się j.n.

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

Do komisji wnioskowej zgłoszonych zostało dwóch członków, w wyniku głosowania zostali wybrani przy głosach: za - 35, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0 i ukonstytuowali się j.n.

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

Ad.4. Odczytanie protokołu komisji mandatowo-skrutacyjnej o prawomocności obrad .

Przewodniczący zebrania Tadeusz Ciurzak poprosił 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.5. Wybory Członków Rady Nadzorczej.

Przewodniczący zebrania Tadeusz Ciurzak odczytał listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej i poprosił o dokonanie prezentacji obecnych na zebraniu kandydatów. Poinformował, że jest możliwość zadawania pytań kandydatom.

Prezentacji kolejno dokonali:

- [REDACTED]
- Dawidzki Jan Jerzy
- Gaicy Elżbieta

- [REDACTED]

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

Radca Prawny [REDACTED] wyjaśnił zasady głosowania. Przewodniczący zebrania zarządził 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 poddał uchwałę pod głosowanie.

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

Ad.6. 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 Wyszкові 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 Spółdzielnię 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.7. Rozpatrzenie sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkanie za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.

Sprawozdania z działalności Zarządu za poszczególne lata przedstawili Członkowie Zarządu.

Mirosław Marszał - chciałbym poruszyć kwestię centralnego ogrzewania (c.o.), które składa się z centralnego ogrzewania i podgrzania wody. W lutym tego roku ukazała się w prasie lokalnej informacja przedstawiona przez Zarząd Spółdzielni odnośnie kwot jakie mieszkańcy uzyskali w ramach dofinansowania do c.o. Każdy z mieszkańców uzyskał średnie dofinansowanie do co. w wielkości 222 zł w roku ubiegłym. Zgodnie z ustawą Spółdzielnia poinformowała mieszkańców o wysokości dofinansowania do co. na danym budynku. Taka informacja była umieszczona na drugiej stronie kartki dotyczącej rozliczenia c.o. za dany lokal.

Poinformował, że w czasie pandemii Zarząd podjął decyzję o utworzeniu kasy na zewnątrz budynku w którym znajduje się biuro Spółdzielni.

Wspomniał także, iż w przyszłości powstanie winda w bryle budynku Sowińskiego 63 w okolicy wejścia do biura Spółdzielni. Na mocy podpisanej umowy między Spółdzielnią a ██████████ na budowę platformy windowej koszty eksploatacji windy będą ponosić obydwie strony, a koszt jej budowy pokryje ██████████ z pozyskanych środków zewnętrznych. ██████████ w Wyszkanie ogłosił przetarg na budowę platformy windowej, który w dniu 23.06.2023 r. nie został rozstrzygnięty. Za ok. 2-3 tygodnie ma być ponownie ogłoszony przetarg, a jeśli zostanie rozstrzygnięty, to czas wykonania windy ma wynieść ok. 3 miesiące.

Ad.8. Rozpatrzenie sprawozdań Rady Nadzorczej za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przedstawił Przewodniczący R.N. T. Ciurzak.

Ad.9. Podjęcie uchwał w sprawach wymienionych w punktach 6, 7 i 8.

Przewodniczący zebrania Tadeusz Ciurzak po odczytaniu projektów uchwał zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwał dot. sprawozdań z w/w punktów porządku obrad.

Komisja mandatowo – skrutacyjna liczyła głosy.

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

Uchwała Nr / 1 / IV / 2023 roku : za – 16, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 0. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 2 / IV / 2023 roku : za – 16, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 3 / IV / 2023 roku : za – 16, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 4 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

pkt 7. 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 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 1. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 6 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 2. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 7 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 2. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 8 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 2. (Uchwała w załączeniu).

pkt 8. Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r. zostały przyjęte odpowiednio przy głosach :

Uchwała Nr / 9 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 2. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 10 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 2. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 11 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 2. (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 12 / IV / 2023 roku : za – 15, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 2. (Uchwała w załączeniu).

Ad.10. 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 oddalić wniosek.

[REDAKTOWANE] – skoro jest nadwyżka bilansowa w Spółdzielni za lata 2019 r. - 2022 r. to nie można by było dzięki niej pokryć niedobory na nieruchomościach ?

Agnieszka Król – niestety nie. Ustawodawca w 2007 roku zmienił przepisy tak, że spółdzielnie mieszkaniowe muszą prowadzić działalność w dwóch formach, jedna to jest działalność bezwynikowa na nieruchomościach mieszkalnych, czyli nadwyżka kosztów bądź przychodów z jednego roku przechodzi na rok następny, a 2-ga to jest działalność wynikowa, czyli są to środki z wynajmu lokali, odsetek od lokat i zaległości czynszowych, z odszkodowań i innych przychodów. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie decyduje o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej.

[REDAKTOWANE] – czy ta nadwyżka o której mowa jest na koncie Spółdzielni ?

Agnieszka Król – tak.

Radca Prawny [REDAKTOWANE] – 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 wniosek. 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 / IV / 2023 roku : za – 14, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1.
(Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 14 / IV / 2023 roku : za – 14, przeciw – 4 , wstrzymujących się - 1.
(Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 15 / IV / 2023 roku : za – 14, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1.
(Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 16 / IV / 2023 roku : za – 14, przeciw – 5 , wstrzymujących się - 1.
(Uchwała w załączeniu).

Ad.11. 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 obydwie protokoły są na stronie internetowej SM oraz o wykonaniu wniosków polustracyjnych.

Każdy wniosek został szczegółowo omówiony.

Przewodniczący zebrania Tadeusz Ciurzak po odczytaniu projektów uchwał dotyczących realizacji wniosków polustracyjnych zarządził głosowanie nad przyjęciem uchwał.

Walne Zgromadzenie SM „Przyszłość” w Wyszkanie podjęło Uchwały przy głosach:
Uchwała Nr / 17 / IV / 2023 roku : za – 16, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 1.
(Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 18 / IV / 2023 roku : za – 17, przeciw – 2 , wstrzymujących się - 1.
(Uchwała w załączeniu).

Ad.12. Podjęcie uchwał o udzieleniu absolutorium członkom Zarządu za 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r.

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

1 . Prezes Zarządu Pan Mirosław Marszał

Uchwała Nr / 19 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 15, przeciw – 4, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 22 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 4, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 25 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 3, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 28 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 4, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

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

Uchwała Nr / 20 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 4, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 23 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 4, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 26 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 29 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 5, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

3 . Członek Zarządu Pani Barbara Roicka

Uchwała Nr / 21 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 5, wstrzymujących się – 0 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 24 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 4, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 27 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 4, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

Uchwała Nr / 30 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 5, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

4 . Członek Zarządu Pani Agnieszka Król.

Uchwała Nr / 31 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 5, wstrzymujących się – 1 (Uchwała w załączeniu).

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

Ad.13. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie na rzecz Gminy Wyszków użytkowania wieczystego działek o numerach

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 [REDAKTOWANO]. Działki te znajdują się zaraz za wjazdem od ulicy Sowińskiego między obecnym sklepem [REDAKTOWANO] 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.

[REDAKTOWANO] – jaka jest wartość tych działek ?

Mirosław Marszał – na tą chwilę wartość omawianych działek nie została wyceniona, gdyż Walne jeszcze nie wyraziło zgody na ich zbycie.

Uchwała Nr / 32 / IV / 2023 została podjęta przy głosach : za - 14, przeciw – 4, wstrzymujących się – 2 (Uchwała w załączeniu).

Ad.14. Sprawy różne.

[REDAKTOWANO] – chciałabym się zapytać z czego wynika opłata w wysokości 130 zł dotycząca wydania zaświadczenia o niezaleganiu z czynszem ?

Mirosław Marszał – opłata ta wynika z zapisów statutu i uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

[REDAKTOWANO] - czy nie można by było wystąpić do Gminy o włączenie studzienki kanalizacyjnej, która jest w okolicy budynku Pułtуска 137 do sieci kanalizacji miejskiej, gdyż podczas ulewnych opadów deszczu przy tej studzience ciągle powstaje duża kałuża wody.

Mirosław Marszał – proponuję uzgodnić jakiś termin spotkania i porozmawiać w terenie jak ten problem rozwiązać.

[REDAKTOWANO] – czy był taki rok w którym Spółdzielnia nie wypracowała nadwyżki bilansowej ?

Agnieszka Król – nie było takiego roku od 2007 r.

Ad.15. Przyjęcie protokołu komisji wnioskowej .

Przewodniczący Tadeusz Ciurzak poprosił Komisję wnioskową o odczytanie protokołu.

Przewodniczący komisji [REDAKTOWANO] odczytał protokół

Do komisji wnioskowej nie wpłynęły żadne wnioski podczas zebrania. Protokół poprzez głosowanie został przyjęty jednogłośnie.

Ad.16. Zamknięcie obrad .

Przewodniczący IV części Walnego Zgromadzenia Tadeusz Ciurzak podziękował za przybycie i zamknął obrady .

Sekretarz



Przewodniczący

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Ciurzak', written in a cursive style.