

PROTOKÓŁ
Z I CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z 9 maja 2019r.

Ad.pkt.1

Zebranie otworzyła i powitała zebranych członków spółdzielni pani Wiesława Kierłańczyk - członek Rady Nadzorczej upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 15/2019 z 26.04.2019r. Przed przystąpieniem do wyboru przewodniczącego zebrania poinformowała, że zebranie jest nagrywane.

Następnie zaproponowała na funkcję przewodniczącej I części Walnego Zgromadzenia **panią Genowefę Milczarek**, której powierzano już taką funkcję.

Wobec braku innych kandydatur przystąpiono do głosowania. Obliczenia głosów dokonywały osoby z sali: pan Siniarski i pan Goljan.

Kandydatura pani Milczarek została przegłosowana:

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

Po zajęciu miejsca za stołem prezydialnym, przewodniczący podziękował za wybór i zaproponował na zastępcę przewodniczącego **panią Krystynę Rypinę**.

Z sali nie padły inne kandydatury.

Kandydatura została przegłosowana:

głosów „za” - 58, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Następnie przewodniczący zaproponował na sekretarza **panią Wiesławę Kierłańczyk**.

Z sali nie padły inne kandydatury.

Kandydatura została przegłosowana:

głosów „za” - 58, 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:

1. Pana Arkadiusza Kwiecińskiego,
2. Pana Piotra Siniarskiego
3. Panią Małgorzatę Skoczylas
4. Panią Elżbietę Borkowską,
5. Panią Wiolettę Peczoł
6. Panią Jolantę Kawczyńską,
z sali zgłoszono
7. Panią Wiesławę Bednarek
8. Pana Janusza Goljana

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

głosów „za” - 58, 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 zebrania odczytała **porządek obrad** podany do wiadomości członków w trybie przewidzianym w § 32 ust 2.

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Uchwalenie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia ŻSM
5. Rozpoczęcie regulaminowych czynności związanych z wyborem Rady Nadzorczej
 - Żeromskiego, Sikorskiego, Batorego 5 mandatów
 - Wschód, Kościuszki, Centrum 5 mandatów
 - Teklin, Piękna, Łąkowa 5 mandatów
6. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu ŻSM z działalności w 2018r., w tym :
 - a) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2018r wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej
 - b) kierunków rozwoju spółdzielni na 2019r..
7. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu odbywanym w dniach 10,15,17 maja 2018r.
8. Omówienie wyników lustracji pełnej działalności spółdzielni za okres od 01.01.2013r do 31.12.2016r oraz działalności inwestycyjnej za okres od 01.01. do 31.12.2015r.
9. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2018r.
10. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM.
11. Podjęcie uchwały w sprawie określenia sumy bieżących zobowiązań spółdzielni do zaciągnięcia w 2019r.
12. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
13. Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
14. Zamknięcie zebrania.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie jawne nad przyjęciem porządku obrad **głosów „za” - 55, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.**

Ad. pkt 4

Przewodnicząca udzieliła głosu specjalistcie d.s prawnych ŻSM Panu K.Buczowski-Pągowskiemu w celu omówienia projektu Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia. Referujący temat poinformował, że wyłożony do wglądu członków projekt regulaminu w niewielkim zakresie odbiega od regulaminu dotychczas obowiązującego. Wprowadzone zmiany wynikają z nowych zapisów w statucie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w 2018r a dotyczących organizacji Walnego Zgromadzenia (np. możliwość udzielenia przez członka spółdzielni pełnomocnictwa do udziału w zebraniu dowolnie wskazanej osobie). Regulamin zawiera też kilka zmian organizacyjno-porządkowych.

Po odczytaniu **uchwały nr 1/2019** Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.

głosów „za” - 57, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Przewodnicząca udzieliła głosu komisji mandatowo-skrutacyjnej, która przedstawiła protokół I. Wynika z niego, że zebranie zostało zwołane prawidłowo a członkowie powiadomieni w sposób i w terminie określonym w statucie. Komisja stwierdza, że na **2536 uprawnionych** do udziału w I części Walnego Zgromadzenia ŻSM, przybyło na godz. 17.45 - **50 członków** oraz **15 pełnomocników**, co stanowi **2,56%** uprawnionych. Po odczytaniu protokołu komisji, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu Przewodnicząca komisji odczytała listę pełnomocników i członków, którzy udzielili im pełnomocnictwa.

Ad. pkt 5

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że nazwiska osób kandydujących do Rady Nadzorczej zostały wyłożone z projektem uchwały w sprawie wyborów, jak również zostały wywieszane, z krótką informacją na temat każdego kandydata, w drzwiach wejściowych do sali obrad.

Na zarządzenie przewodniczącej wszyscy obecni na zebraniu kandydaci do Rady Nadzorczej zaprezentowali się zebranym.

Następnie przewodnicząca zebrania 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.

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, pełnomocników członków, według listy obecności.

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że komisja Mandatowo-Skrutacyjna przedstawi wyniki głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej z chwilą zakończenia pracy.

Ad. pkt 6

Przewodnicząca poinformowała, że:

1. sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2018r.,
 2. propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na 2019r.,
 3. sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2018r. wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej,
- zostały zawarte w materiałach, które wyłożone były do wglądu członków od 18.04.2019r.

W komentarzu do tych materiałów, głos zabrał Prezes Zarządu pan Marian Rusinowski informując, że sprawozdanie było oceniane przez Radę Nadzorczą, która przyjęła je na posiedzeniu w dniu 17 kwietnia br., rekomendując do przedłożenia na Walnym Zgromadzeniu. Po zatwierdzeniu go przez WZ zostanie umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni (www.zsm.net.pl)

Sprawozdanie Zarządu – zestawione jest w 9-ciu rozdziałach tematycznych, które przedstawiają:

- Stan organizacyjny Spółdzielni w 2018r.
- Majątek Spółdzielni:
 - baza członkowska - **8486** członków,
Bez członkostwa pozostaje 313 posiadaczy lokali.
 - zasób mieszkaniowy (**161** budynków, **7002** lokale o powierzchni **347.462 m²**, **13.247** osób zamieszkujących). Przez 2018r. ubyło ze stanu 101 osób (w 2017 – 183 osoby).
- Fundusze Spółdzielni
- Działalność Inwestycyjną
- Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
- Działalność finansową, w tym:
 - wynik finansowy spółdzielni
 - rozliczenie kosztów i przychodów
 - działania konserwacyjno-remontowe i ich wynik
 - rozliczenie działalności społeczno-wychowawczej
 - bilans spółdzielni
 - działania windykacyjne

- Realizację programów prorozwojowych Spółdzielni.

OMÓWIENIE SPRAWOZDANIA

- Rok 2018 to kolejny, 11-ty już rok funkcjonowania zmienionych w 2007r. mechanizmów gospodarowania, wprowadzonych do systemu prawno-organizacyjnego Spółdzielni.
 - Mechanizmy te ograniczyły do minimum spółdzielczy solidaryzm ekonomiczny, będący przez poprzedzające je 30 –lecie podstawą wspólnotowego działania członków, ale stworzyły przejrzystość w ocenie gospodarowania się każdej ze 161 – nieruchomości. W minionym roku dołączyło do tych mechanizmów rozliczenie funduszu remontowego, które od tego momentu jest bezwzględnie naliczane i rozliczone w ramach każdej nieruchomości oddzielnie (bez możliwości pożyczek środków pomiędzy nimi). Opłaty jakie są naliczane użytkownikom lokalu w budynku są ustalane w oparciu o zasadę **jakie koszty, takie opłaty** i dotyczy to wszystkich składowych opłat za lokal.
 - Dzięki doskonalonym mechanizmom rozliczeniowym udaje nam się utrzymywać niski wskaźnik nierozliczającej się wody – **4%**. Utrzymuje się też wysoki wskaźnik zużycia wody (fizycznej) na osobę, który w minionym roku wyniósł **2,76 m³**, zaś wody ciepłej na poziomie **2,20 m³** na osobę.
 - W sposób w miarę zdyscyplinowany realizowane są u nas zasady ustawy śmieciowej, a nasi mieszkańcy w **95%** segregują odpady. Jednak w I kw. br., pod działaniem znowelizowanej ustawy władze naszej gminy uchwały niesprawiedliwy i niekorzystny dla mieszkańców budynków wielorodzinnych (w tym naszej spółdzielni) regulamin gospodarki śmieciowymi w mieście, który dyskryminuje ekonomicznie naszych mieszkańców, na tle innych zasobów. W tej sprawie ŻSM zaskarżyła uchwałę RN wprowadzającą ten regulamin.

Niezależnie od powyższego z dniem 1 maja br. wzrosła w mieście opłata śmieciowa o 220%, co może skutkować akcją unikania pełnych płatności z lokali, poprzez wymeldowanie z nich części domowników.

- Rok 2018 **był pierwszym rokiem obowiązywania nowych mechanizmów prawnych, które wprowadziła nowelizacja ustawy spółdzielczej z dnia 20 lipca 2017r. I tak:**
 - Ustawa „zdemolowała” stosunki prawne w zakresie udziałów i członkostwa w spółdzielniach – likwidując te pierwsze i wprowadzając obligatoryjny obowiązek przystąpienia do spółdzielni przez posiadaczy spółdzielczych praw do lokali. Spowodowało to zwiększenie liczby członków o **1692**.
 - Zlikwidowała do końca solidaryzm ekonomiczny członków spółdzielni – wprowadzając obowiązek rozliczania funduszu remontowego dla każdej nieruchomości oddzielnie. Uniemożliwia to wykonywanie, często niezbędnych, lecz kosztownych remontów w nieruchomości.
 - Wprowadziła jednocześnie pojęcie prawno-ekonomiczne tzw. „mienie spółdzielni” na które przeznaczają odpis wszyscy użytkownicy lokali.
- **Przekształcenie praw do lokali.** W 2018r. spółdzielcze prawo do lokalu przekształciło **77** użytkowników lokali. Łącznie z 8-oma użytkownikami lokali w nowym budynku przy ul. Werbickiego 6 – było to **85** nowych właścicieli. Razem prawo własności posiadało **1.911** lokali, co stanowi **27,3%** ogólnej liczby lokali.
- **Prowadziliśmy działalność społeczno-wychowawczą** w trzech naszych placówkach – ODK, KOLIBER I KKF KOLIBER.

Zadłużenie w opłatach za lokale w 2018r. zmalało w stosunku do okresu poprzedniego o **4,3 %** i wyniosło **3.461** mln zł. To, co prawda, powolny spadek, ale spadek (o **156 tys.** zł). + przy narastających corocznie naliczeniach czynszowych. Za uzyskanym wynikiem stoi intensywna praca naszych komórek windykacyjnych i współpracujących z nami komorników. Także współpraca z władzami miasta w zakresie dostarczania lokali na eksmisje i przekazywania dodatków mieszkaniowych w terminie (**555 tys.** zł) układała się dobrze.

To co nas niepokoi, to to, że w kwocie długu zwiększa się udział zadłużenia (o naliczone odsetki) byłych użytkowników lokali – objętych zasądzonymi wyrokami. Są to długi trudne od odzyskania.

Wskaźnik zadłużenia czynszowego Spółdzielni za 2018r. zmalał w kolejnym roku, w stosunku do poprzedniego (8,82%) i wyniósł 8,70%.

REALIZACJA PROGRAMÓW PROROZWOJOWYCH SPÓŁDZIELNI W 2018r.

Jest ona prowadzona w czterech grupach tematycznych:

1. W zakresie inwestycji
2. W zakresie modernizacji
3. W działaniach organizacyjno-prawnych
4. W działaniach ekonomiczno-prawnych.

Celem realizacji programów w poszczególnych grupach jest

- Zwiększenie majątku Spółdzielni poprzez realizację nowych budynków mieszkalnych i powiększonej infrastruktury osiedlowej o nowe elementy wyposażenia (rzeczowe i majątkowe).
- Utrzymywanie sprawności technicznej obiektów i ich ochrona przed procesem starzenia.
- Usprawnianie procesów rozliczeń mediów dla lokali poprzez wprowadzenie nowych technik i technologii.
- Usprawnianie procedur windykacyjnych, mających wpływ na stan finansów Spółdzielni.
- Wdrażanie do systemu prawnego Spółdzielni nowo uchwalonych unormowań prawnych przez organy Państwa.

Następnie Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Z-cy Prezesa Panu Adamowi Szymonikowi, który przedstawił wyniki działań spółdzielni w 2018r. w zakresie inwestycyjnym i remontowo-modernizacyjnym:

W działaniach inwestycyjnych

Zakończyliśmy realizację budynku przy ul. Werbickiego 6 w os. Piękna, o 16 lokalach mieszkalnych. W budynku tym 6 lokali zostało zasiedlonych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu (przy 35% wpłacie). Pozostałe – prawo odrębnej własności.

Przygotowaliśmy niezbędną dokumentację techniczno-prawną do podjęcia realizacji kolejnych 3-ch budynków (os. Piękna i os. Batory). Ze względu na brak korzystnych ofert kredytowych dla spółdzielczości w rządowym programie (mieszkanie +) działania są wstrzymane.

Działania remontowe uwzględniały stan środków na ten cel w poszczególnych nieruchomościach i program działania dla każdej z nich. Uwzględniliśmy też nagłe potrzeby jakie pojawiały się w ciągu roku z przyczyn technicznych, bądź były wynikiem postulatów mieszkańców. Musieliśmy jednocześnie ograniczać skalę tzw. dopózyczenia środków dla niezbędnego sfinansowania działań (co jest skutkiem zmian ustawowych).

W minionym roku nie był ocieplony całościowo żaden budynek, z braku wniosków mieszkańców.

- Zrealizowaliśmy natomiast ocieplenie ścian szczytowych w dwu budynkach (os. Batorego i Teklin).
- Zrealizowaliśmy ocieplenie stropodachów w 4-ch budynkach (os. Teklin).
- Docieplenie uskoków ściennych w 4-ch budynkach (os. Teklin).

Założony plan działań remontowych na 2018r. prowadzono w skali, na jaką pozwalały ograniczone środki remontowe. Z większych pozycji zrealizowano:

- Remonty dachów w 9-ciu budynkach.
- Malowanie klatek schodowych w 12-tu budynkach
- Wymianę okienek piwnicznych w 15-tu budynkach
- Remont instalacji odgromowych w 14-tu budynkach
- Modernizację instalacji gazowej w 2-ch budynkach
- Wymianę instalacji oświetleniowej klatek i piwnic w 34 budynkach na wszystkich osiedlach (lampy ledowe + czujniki ruchu)
- Wybudowanie indywidualnych hydroforni wodnych dla dwóch budynków wysokich (bl. 16 i 17) na os. Teklin.
- Wymieniono zawory grzejnikowe na termostaty Herza w 9-ciu budynkach (os. Sikorskiego, Żeromskiego i Kościuszki)
- Kontynuowano wymianę tracących legalizacje wodomierzy w 62 budynkach.
- Modernizowano ciągi piesze, drogi osiedlowe i miejsca postojowe na osiedlach.

- Modernizowano, remontowano i wymieniano elementy małej architektury.
- Rozpoczęto realizację otwartej strefy rekreacyjnej (tzw. skwer 60-lecia ŻSM) na os. Żeromskiego.

Wszystkie nasze działania techniczno-remontowe były nakierowane na właściwe utrzymanie i poprawę stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia a także na podnoszenie sprawności przesyłu mediów do lokali i usprawnienia ich odczytów.

Następnie Z-ca prezesa Adam Szymonik krótko przedstawił **kierunki rozwoju spółdzielni** na 2019r nakreślone w dziale IX sprawozdania Zarządu.

Wobec braku zapytań do omówionego materiału Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 2/2019 głosów „za” - 49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.**

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa d.s ekonomicznych, która poinformowała, że Roczne sprawozdanie finansowe jest dokumentem obrazującym w sposób syntetyczny działalność jednostki a przede wszystkim stan jej gospodarki finansowej. Sprawozdanie to podlega badaniu przez Biegłego Rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą i zatwierdzeniu przez najwyższy organ spółdzielni – Walne Zgromadzenie.

Kształt Sprawozdania Finansowego od 3 lat podlega Standardom Rachunkowości przyjętym przez Komitet Ministerstwa Finansów w 2015r, w którym określona jest zasada rachunkowości- ujęcie i prezentacja.

Podstawowym dokumentem sprawozdania finansowego jest rachunek zysków i strat oraz wyliczenie kwot przechodzących na rok następny dla każdej nieruchomości odrębnie. Wynik finansowy, który prezentujemy w rachunku zysków i strat powstaje jedynie na działalności nie mieszkaniowej takiej jak:

- działalność społeczno-wychowawcza,
- z lokali użytkowych w najmie,
- z dzierżawy terenu,
- uzyskane środki od zaległości czynszowych,
- z kosztów i przychodów finansowych i operacyjnych.

W omawianym sprawozdaniu (zgodnie z nowymi przepisami biegła nie przygotowuje już raportu z badania tylko sprawozdanie) biegła rewident **wyraziła opinię**, że zbadane roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2018r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Biegła Rewident stwierdziła również, że „sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. (...) W świetle wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń”

Podstawowe dane dotyczące wyniku działalności spółdzielni za 2018r, przedstawiają się następująco:

1. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **121 435 448,70zł**
2. rachunek zysków i strat za okres od 01.01. 2018 roku do 31.12. 2018 roku, wykazujący **zysk netto** w wysokości **616 077,33zł**
3. zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01. 2018r. do 31.12. 2018 r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o **2 385 761,96zł**
4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01. 2018 r. do 31.12. 2018r.wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o **1 705 312,41zł**

5. informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Nadwyżkę bilansową netto w wysokości **616 077,33 zł** Zarząd proponuje, co uzyskało również akceptację Rady Nadzorczej, podzielić w sposób następujący:

- Statutowa działalność gospodarcza 270 922,50zł – środki te przeznaczamy na spłatę ostatniej raty, rozłożonej na trzy lata należności dla Urzędu Miasta za użytkowanie wieczyste. Pozwala to nie obciążać spłata tej należności naszych członków
- Zasilenie funduszu zasobowego ŻSM 345 154,83zł – środki odkładane na działania związane z dalszym rozwojem spółdzielni, które nie będą obciążać członków w opłatach za lokale. Środki te mogą być również wykorzystane w sytuacjach trudnych do przewidzenia.

Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 3/2019**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt 7

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w 2018r. (10, 15, 17 maja), zawarte było w materiałach wyłożonych do wglądu członków. Wobec braku do tego punktu pytań z sali przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 4/2019**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Ad. pkt 8

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa d.s ekonomicznych, która poinformowała, że list polustracyjny z 14.05.2018r wyłożony był do wglądu członków spółdzielni wraz z pozostałymi materiałami sprawozdawczymi. Po jego przyjęciu przez Walne Zgromadzenie, będzie zamieszczony na stronie internetowej spółdzielni. List jest podsumowaniem ustaleń lustracji przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP za okres 2013-2016 i z działalności inwestycyjnej prowadzonej w 2015 roku. Obowiązek przeprowadzania lustracji pełnej działalności spółdzielni co 3 lata wynika z art. 91 ustawy prawo spółdzielcze natomiast spółdzielnie prowadzące działalność inwestycyjną podlegają takiemu obowiązkowi co rok.

Przedmiotem badania lustracyjnego były następujące zagadnienia:

- Działalność inwestycyjna
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- Gospodarka remontowa
- Gospodarka finansowa
- Ustanowienie praw do lokalu; przekształcania mieszkań

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji oraz liście polustracyjnym stanowiącym integralną całość. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w działalności spółdzielni w okresie objętym lustracją i związek nie sformułował wniosków i zaleceń do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

Wobec braku do tego punktu pytań z sali Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 5/2019**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt 9

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu pani Krystynie Rypina, która odczytała sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2018r. Kończąc swoją wypowiedź, w imieniu Rady Nadzorczej złożyła wniosek o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018r

Powyższe wynika z faktu uzyskania pozytywnej opinii wydanej przez biegłą rewident badającą sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2018r. oraz z oceny całokształtu działalności spółdzielni, osiągniętych wyników gospodarczo-finansowych, potwierdzających prawidłowość jej funkcjonowania i dobrą, stabilną sytuację gospodarczą.

Wobec braku do tego punktu pytań z sali przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 6/2019**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 51, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 10

Wobec braku dyskusji nad przedłożonymi sprawozdaniami Zarządu ŻSM, Przewodnicząca obrad odczytała **uchwałę nr 7/2019**. W wyniku głosowania jawnego Prezes Zarządu - Pan Marian Rusinowski - otrzymał następującą ilość głosów:

głosów „za” udzieleniem absolutorium - 52, „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1,

Następnie przewodnicząca obrad poddała pod głosowanie **uchwałę nr 8/2019**, w wyniku którego Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Pan Adam Szymonik - otrzymał następującą ilość głosów:

głosów „za” udzieleniem absolutorium - 50, „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0,

W następnej kolejności przewodnicząca obrad poddała pod głosowanie **uchwałę nr 9/2019**, w wyniku którego Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych - Pani Hanna Jędrzejewska - otrzymała następującą ilość głosów:

głosów „za” udzieleniem absolutorium - 50, „głosów przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 9

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych, która omówiła projekt **Uchwały nr 10/2019** w sprawie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 roku. (podstawa prawna art. 38 ust 1 pkt 7 ustawy z dnia 16.09.1982 prawo spółdzielcze Dz. U 2013 tekst jednolity).

Poinformowała, że suma zobowiązań określana przez Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd do dyscypliny finansowej w granicach, w których prowadzi roczną działalność gospodarczą czyli zakup usług, zobowiązań kredytowych oraz wydatków niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych i nie mieszkaniowych. Granica 45 mln zł jest określana przez Walne Zgromadzenie od kilku lat, można więc przyjąć, że jest to bezpieczna granica funkcjonowania. Wynika ona ze sporządzanych corocznie planów gospodarczo-finansowych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą, które określają :

- cele i zadania rzeczowe do wykonania w ciągu danego roku wraz z wysokością nakładów jakie trzeba ponieść na ich realizację
- źródła finansowania nakładów.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 10/2019**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 52, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 10

Przewodnicząca udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi w celu omówienia projektów uchwał dotyczących zbycia nieruchomości **A) nr 11/2019** w sprawie zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego, niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych w osiedlu Teklin w Żyrardowie, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki:

- nr 2810/2 o pow. 350 m2, obręb 2
- nr 2834/1 o pow. 2918 m2, obręb 2
- nr 2835/7 o pow. 6815 m2, obręb 2

B) nr 12/2019 w sprawie zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego, niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych w osiedlu Teklin w Żyrardowie, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki:

- nr 2834/2 o pow. 1884 m2, obręb 2
- nr 2835/8 o pow. 1053 m2, obręb 2
- nr 2824 o pow. 1553 m2, obręb 2
- nr 2833 o pow. 6022 m2, obręb 2

Działki, o których mowa w w.w projektach uchwał przewidziane są na cele budowlane, możemy je wykorzystać pod inwestycje, choć na chwile obecną nie mamy jako spółdzielnia takich planów lub sprzedać innemu inwestorowi.

Zebrani nie wnieśli pytań wobec czego Przewodnicząca zarządziła głosowanie **uchwały nr 11/2019**.

głosów „za” - 46, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Głosowanie po odczytaniu uchwały nr 12/2019.

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

C) nr 13/2019 w sprawie zgody na zbycie, na rzecz Gminy Miasto Żyrardów, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej w Żyrardowie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3557/32 o pow. 1187 m², Obręb 3 przy ul. Radziwiłłowskiej (os. Batorego), w ramach zamiany z Gminą Miasto Żyrardów, na nieruchomość gruntową oznaczoną w ewidencji gruntów nr 2745/186 o pow. 647 m², Obręb 2 (os. Teklin) w Żyrardowie.

Zgodę na zbycie działki z budynkiem zasiedlonym przez byłych członków spółdzielni, wobec których wykonano wyroki eksmisyjne, Walne Zgromadzenie wyraziło w 2017 roku . W toku dotychczasowych rozmów i ustaleń na ten temat, gmina zaproponowała, że przejmie działkę przy ul Radziwiłłowskiej, jeżeli dodatkowo otrzyma teren między budynkiem posadowionym przy tej ulicy a budynkiem przy Ks. Brzóska. Działka na osiedlu Teklin proponowana w ramach zamiany, po podziale geodezyjnym ma powierzchnię 647 m² (w uchwale WZ z 2018r. powierzchnia ta wynosiła 762m²)

Wobec braku zapytań do tego tematu Przewodnicząca zarządziła głosowanie **uchwały nr 13/2019.**
głosów „za” - 49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

D) nr 14/2019 w sprawie zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego, niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w osiedlu Łąkowa w Żyrardowie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2772 o pow. 454 m², obręb 2.

Wniosek w tej sprawie został skierowany do spółdzielni od właściciela domu przy ul. Skrowaczewskiego. który chciałby powiększyć swoją działkę o teren między jego posesją a ulicą Skrowaczewskiego.

Wobec braku zapytań do tego tematu Przewodnicząca zarządziła głosowanie **uchwały nr 14/2019.**
głosów „za” - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

E) nr 15/2019 w sprawie zgody na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokalu nr 56 o powierzchni użytkowej 18,45m², usytuowanego w budynku przy ulicy Skrowaczewskiego 33 w Żyrardowie.

Wniosek dotyczy lokalu na umowę najmu, w którym znajdują się urządzenia techniczne firmy ISKO. Zakup lokalu i jego przekształcenie w odrębną własność, umożliwi uzyskanie własności gruntu pod budynkiem po 20 latach, a nie po 99, co zgodnie z obecnie obowiązującą w tym zakresie ustawą „grozi” budynkom, w których są lokale użytkowe na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu.

Wobec braku zapytań do tego tematu Przewodnicząca zarządziła głosowanie **uchwały nr 15/2019.**
głosów „za” - 49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Ad.pkt. 13

Przewodnicząca poinformowała, że do Walnego Zgromadzenia w 2019r. nie wpłynęło żadne odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej.

Ad.pkt. 14

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Przewodniczącej Komisji mandatowo-skrutacyjnej w celu odczytania protokołu nr III zawierającego wyniki z tajnego głosowania w wyborach Rady Nadzorczej. Następnie Przewodnicząca zebrania poinformowała, że Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządzała na bieżąco protokół II z jawnego głosowania uchwał od nr 1/19 do nr 15/19, który został również podpisany przez sekretarza oraz przewodniczącego zebrania i stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu. Podziękowała wszystkim za przybycie i zakończyła obrady I części Walnego Zgromadzenia ŻSM.

**SEKRETARZ
I CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM**

/-/ Wiesława Kierłańczyk

**PRZEWODNICZĄCA
I CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM**

/-/ Genowefa Milczarek