

Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” we Wrocławiu z dnia 12-06-2023 roku

W zebraniu wzięli udział Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak”, Zarząd w składzie:

1. Maciej Ławrynowicz – Prezes SM „Żak”;
 2. Małgorzata Tomala – Z-ca Prezesa SM „Żak”;
 3. Agnieszka Ziemięcka – Główna Księgowa SM „Żak”;
 4. Adwokat Kornel Kazubowski;
- oraz Rada Nadzorcza w składzie:
1. Jerzy Michalewski – przewodniczący Rady Nadzorczej;
 2. Czesław Ciaputa – członek Rady Nadzorczej;
 3. Włodzimierz Kosmala – sekretarz Rady Nadzorczej .

1. Prezes Maciej Ławrynowicz otworzył zebranie i przywitał zgromadzonych członków Walnego Zgromadzenia. W zebraniu według załączonej listy obecności uczestniczyło 21 członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak”. Do Spółdzielni wpłynęło 8 pełnomocnictw od członków Spółdzielni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Wydano 29 mandatów do głosowania.
2. Następnie przystąpiono do wyboru prezydium zebrania.
Prezes zaproponował na przewodniczącego zebrania pana Jerzego Michalewskiego, który otrzymał 29 głosów za. Na sekretarza zaproponowano panią Małgorzatę Dragun, która została wybrana jednogłośnie.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał i poddał pod głosowanie porządek obrad. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie (29 osób za).
4. Następnym punktem obrad był wybór Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej i sprawdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
Do Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej zaproponowano następujące kandydatury:
 - pani Krystyna Stolarczyk, która otrzymała 28 głosów za, 1 głos wstrzymujący się;
 - pan Marek Dragun, który otrzymał 28 głosów za, 1 głos wstrzymujący się;
 - pan Mieczysław Kurzynoga, który otrzymał 28 głosów za, 1 głos wstrzymujący się.Przewodniczącym Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej została pani Krystyna Stolarczyk, sekretarzem pan Marek Dragun, a członkiem pan Mieczysław Kurzynoga.

Rozpoczęła się dyskusja dotycząca sprawdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia przez Komisję Wyborczo-Skrutacyjną. Pani Barbara Gołębiowska stwierdziła, że zwołana przed chwilą Komisja nie jest w stanie stwierdzić czy zebranie zostało zwołane prawidłowo i czy wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o zebraniu. Zarząd oświadczył, że w wyznaczonym terminie wszyscy członkowie otrzymali

zawiadomienia zgodnie z deklarowaną drogą otrzymywania korespondencji: w formie elektronicznej, na wskazany adres korespondencyjny lub przez wrzucenie do skrzynki pocztowej, ponadto zawiadomienie o terminie i miejscu zebrania zostało wywieszane na w gablotach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych oraz zamieszczone na naszej stronie internetowej.

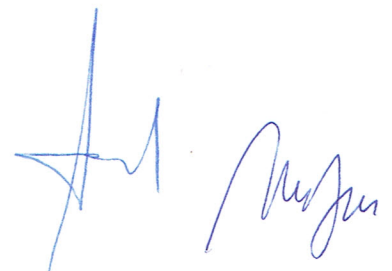
Poddano pod dyskusję także kwestę udostępnienia dokumentów: uchwał i sprawozdań będących przedmiotem obrad wyłożonych w siedzibie Spółdzielni, które były udostępnione i wyłożone na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Pani Elżbieta Skwara stwierdziła, że nikt tych dokumentów nie przegląda. Pani Teresa Kachniarz chciałaby otrzymywać sprawozdanie drogą mailową lub żeby było udostępnione na stronie internetowej. W chwili obecnej nie ma takiej możliwości ponieważ takie dane musiałyby być kodowane żeby były dostępne tylko dla członków Spółdzielni.

5. Następnie przystąpiono do wyboru Komisji Wniosków.
Do Komisji zgłosiła się pani Elżbieta Skwara, która otrzymała 29 głosów za oraz pani Edyta Grela-Kordasz, która również otrzymała 29 głosów za.
Na kolejnego członka Komisji został zgłoszony pan Jacek Toporowicz, który otrzymał 27 głosów za oraz 2 wstrzymujące się.
6. Przewodniczący zebrania udzielił głosu głównej księgowej pani Agnieszce Ziemięckiej, która przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2022 rok (w załączeniu). Sprawozdanie finansowe wyłożone było do wglądu w siedzibie spółdzielni na dwa tygodnie przed Walnym Zgromadzeniem.
Po odczytaniu sprawozdania finansowego pytań z sali nie było.
7. Następnie Prezes Maciej Ławrynowicz przeczytał sprawozdanie Zarządu za 2022 roku (w załączeniu).
W związku z zaległościami czynszowymi Prezes podał przykład innej wrocławskiej spółdzielni, która informuje swoich członków o zobowiązaniach spółdzielców danej nieruchomości poprzez wywieszanie ogólnych (bezosobowych) informacji o zadłużeniach na tablicy informacyjnej w klatce schodowej.
Po odczytaniu sprawozdania zarządu pytań z sali nie było.
8. Przewodniczący Rady Nadzorczej pan Jerzy Michalewski odczytał sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok (w załączeniu).
Pytań dotyczących sprawozdania Rady Nadzorczej nie było.
9. Przewodniczący zebrania odczytał list polustracyjny Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w związku z przeprowadzoną lustracją za lata 2019, 2020, 2021 (w załączeniu).

Wnioski polustracyjne:

1. Dostosować Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” zs. we Wrocławiu do istniejących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Utworzyć zgodnie z § 84 ust. 5 Statutu regulamin pracy Zarządu, który określi zasady i tryb pracy Zarządu i inne sprawy organizacyjne związane z kompetencjami Zarządu.

3. Wprowadzić do Statutu uregulowanie dotyczące osób uprawnionych do otwarcia obrad Walnego Zgromadzenia.
 4. W Regulaminie rozliczenia kosztów energii ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” zs. we Wrocławiu wprowadzić zapis określający zasady składania przez posiadaczy praw do lokali reklamacji w przypadku zastrzeżeń co do rozliczenia kosztów energii ciepłej.
 5. W Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności w SM „Żak” we Wrocławiu wprowadzić zapis określający zasady składania przez posiadaczy praw do lokali reklamacji w przypadku zastrzeżeń co do rozliczenia zużycia zimnej wody i zimnej wody zużytej do podgrzewu.
 6. Regulamin ustalania wykonawców robót i usług lub nabywców majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „Żak” we Wrocławiu zatwierdzić zgodnie z zapisem § 77 ust. 1 pkt 13 Statutu.
 7. Sprecyzować zasady spłaty zadłużenia wynikającego z należności głównej w formie zasad i przyjąć do stosowania uchwałą Zarządu.
10. Następnie przystąpiono do kolejnego punktu porządku obrad, czyli do podjęcia uchwał.
Przystąpiono do głosowania.
- a) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022 rok – Uchwała 1/2023:
 - 29 głosów – za;
 - 0 głosów – przeciw;
 - 0 głosów – wstrzymujących się.
 - b) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za 2022 rok – Uchwała 2/2023:
 - 29 głosów – za;
 - 0 głosów – przeciw;
 - 0 głosów – wstrzymujących się.
 - c) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok – Uchwała 3/2023:
 - 29 głosów – za;
 - 0 głosów – przeciw;
 - 0 głosów – wstrzymujących się.
 - d) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej – Uchwała 4/2019:
 - 26 głosów – za;
 - 3 głosów – przeciw;
 - 0 głosów – wstrzymujących się.
 - e) w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
Prezesowi Spółdzielni Maciejowi Ławrynowiczowi – Uchwała 5/2023:
 - 28 głosów – za;
 - 0 głosów – przeciw;
 - 1 głos – wstrzymujący się.
- Zastępcy Prezesa Małgorzaty Tomala – Uchwała 6/2023:
 - 29 głosów – za;
 - 0 głosów – przeciw;
 - 0 głosów – wstrzymujących się.



d) w sprawie wniosków wynikających z protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni –
Uchwała 7/2023:

- 29 głosów – za;
- 0 głosów – przeciw;
- 0 głosów – wstrzymujących się.

Zebranie opuściła pani Teresa Kachniarz. Uprawnionych do głosowania jest 28 osób.

11. Kolejnym punktem porządku obrad było omówienie najistotniejszych spraw bieżących dotyczących Spółdzielni. Przewodniczący zebrania oddał głos Prezesowi Spółdzielni, który przedstawił najważniejsze wykonywane i planowane remonty, m.in.:

1. Podpięcie budynku ul. Gen. K. Kniaziewicza 21a do sieci CO Fortum, który jest dotychczas ogrzewany elektrycznie i mimo poczynionych starań w celu zmniejszenia poboru prądu i wynegocjowaniu korzystnych warunków taryfowych na drodze prawnej generuje zbyt wysokie koszty;
2. Wymiana instalacji wodnej 1-etap poziomy w piwnicy, które zasilają 11 pionów w budynku ul. Gen. K. Kniaziewicz 21-25. Rury stalowe ocynkowane ze śladami zaawansowanej erozji wielokrotnie naprawiane opaskami z zablokowanymi zaworami uniemożliwiającymi odcięcie zasilania pionów przy awarii. Instalacja 26-letnia;
3. Wymiana poszycia części dachu na ul. T. Kościuszki 60a, który to problem istnieje od kilku lat i polega na nieszczelności następstwem czego są zacieki na sufitach mieszkań położonych na ostatniej kondygnacji;
4. Wymiana przerdzewiałych płycin i naprawa balkonów elewacji podwórkowej w budynku przy ul. Traugutta 134. Balkony nigdy nie były naprawiane od powstania obiektu. Po konsultacji z lokatorami remont został przeniesiony na 2024 rok;
5. Kontynuacja wymian daszków wykonanych z poliwęglanu na całym ciągu zabudowy ul. Słowiańska 25 do ul. Jedności Narodowej 116. Poszycia są poprzepalane od promieni słonecznych i zrzucających papierosów. Dodatkowo wiatr spowodował ich niestabilność i zagrażają oderwaniu się od konstrukcji.
6. Udrożnienie odpływów wody opadowej, która przedostaje się do garaży dolnych przy ul. Słowiańska 31-35 powodując ich zalewanie.
7. Usunięcia drzewa Topoli Kanadyjskiej rosnącego przy wjeździe do garaży ul. Słowiańskiej 37-39 - ul. Jedności Narodowej 122-120. Wniosek złożony po raz kolejny (poprzedni z 2 marca 2020 roku) nie został zaakceptowany przez Wydział Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego. W przypadku odmowy prześwietlenie 30% korony przez firmę arborystyczną co zmniejszy jego zagrożenia.
8. Gruntowna naprawa wytypowanych balkonów w budynku ul. Słowiańska 37, 39 polegająca na naprawie murków z których odpada tynk i kafle licujące.

Po omówieniu w/w spraw pytań do Prezesa nie było.

Zebranie opuścili Państwo Kosmala, którzy posiadali dwa pełnomocnictwa. Uprawnionych do głosowania jest 24 osoby.

12. Kolejnym punktem porządku obrad było odczytanie i przyjęcie sprawozdania z Komisji Wyborczo-Skrytacyjnej. Pan Marek Dragun odczytał protokół, który został jednogłośnie przyjęty przez zgromadzonych członków.

13. Prezes odczytał wnioski z 2022 roku i omówił ich realizację. Pani Elżbieta Skwara miała

uwagi co do wykonania zgłoszonych przez nią w ubiegłym roku 16 wniosków. Prezes wytłumaczył, że niestety nie wszystkie jej wnioski były możliwe do realizacji gdyż nie na wszystkie są środki pieniężne lub miałyby zostać wykonane nie na naszym terenie.

Salę opuścili pan Maciej Dragun i pani Zofia Szachnowska. Uprawnionych do głosowania jest 22 osoby.

14. Kolejnym punktem porządku obrad było zgłaszanie wniosków.

Członkowie zgłaszali wnioski bezpośrednio do Komisji Wniosków.

Pan Jerzy Michalewski zaproponował wywieszanie informacji ogólnych o zadłużeniach na tablicy informacyjnej w klatce schodowej. Adwokat Kornel Kazubowski stwierdził, że taki wniosek trzeba przegłosować w formie uchwały, a w związku z tym, że projekt takiej uchwały nie został złożony w Spółdzielni w określonym czasie, wniosek ten będzie można podjąć dopiero na następnym zebraniu, po uwzględnieniu uchwały w porządku obrad.

Po zakończeniu zgłaszania wniosków pani Edyta Grela-Kordasz odczytał wnioski zapisane w protokole Komisji. Ogółem zgłoszono 13 wniosków (protokół Komisji Wniosków w załączeniu).

15. Kolejnym punktem porządku obrad była dyskusja.

Pan Janusz Gaczyński zapytał Prezesa czy problem z zalewaniem piwnic fekaliami na ul. Kościuszki 54a został już rozwiązany. Prezes odpowiedział, że prace były wykonywane parę lat temu i od tamtej pory Spółdzielnia nie miała zgłoszeń dotyczących takich zdarzeń. Pan Gaczyński miał jeszcze pytanie dotyczące ocieplenia ściany wschodniej tego budynku. Prezes stwierdził, że jest to sprawa bardzo problematyczna, ponieważ wspólnota z budynku obok nie wyraża zgody na postawienie rusztowania na swoim dachu, a wynajęcie podnośnika jest strasznie kosztowne i do tego trzeba doliczyć koszt docieplenia, a na funduszu remontowym budynku jest kwota 48.490,88 zł więc trzeba byłoby zaciągnąć kredyt na ten remont.

Pani Piwowar poprosiła o wyremontowanie podestu przed bramą Słowiańskiej 31, jej postulat został już zapisany do protokołu Komisji Wniosków.

Zebranie opuściła pani Krystyna Stolarczyk. Uprawnionych do głosowania jest 21 osób.

16. Następnie odczytano listę pełnomocnictw członków (pełnomocnictwa w załączeniu).

17. Przed zakończeniem zebrania przewodniczący zebrania pan Jerzy Michalewski podziękował zebranych za przybycie i zakończył posiedzenie Walnego Zgromadzenia.

Do protokołu z Walnego Zgromadzenia dołączono protokół w wersji roboczej sporządzony przez sekretarza panią Małgorzatę Dragun.

Przewodniczący

Sekretarz