

Protokół
z II części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Wybrzeże” w Sławnie
odbytego w dniu 21 maja 2024 roku

Ad. pkt. 1 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie Pani Iwona Majewska witając przybyłych członków Spółdzielni.

II część Walnego Zgromadzenia obejmowała budynki: Kościuszki 7, Mieszka I 12, Chopina 17, Jedności Narodowej 38,40, Basztowa 12.

W II części Zgromadzenia uczestniczyło: 19 członków, w tym 5 pełnomocników. Dwie osoby wystąpiły w roli wolnego słuchacza.

Przewodnicząca poinformowała, iż Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków

Ad. pkt. 2 Następnie przystąpiono do wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia. Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych o konieczności wyboru składu osobowego Prezydium Zgromadzenia.

Przewodnicząca Rady poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Z sali nie zgłoszono żadnej kandydatury, więc zaproponowano kandydaturę Pani Renaty , która wyraziła zgodę na pełnienie tej funkcji.

Kandydatura została jednogłośnie przyjęta.

Przewodnicząca Rady poprosiła o zgłaszanie kandydatów na Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Przewodnicząca Rady poprosiła o zgłaszanie kandydatur na Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Z sali nie zgłoszono żadnej kandydatury, więc zaproponowano kandydaturę Pana Macieja , który wyraził zgodę na pełnienie tej funkcji.

Kandydatura została jednogłośnie przyjęta.

Prezydium ukonstytuowało się następująco:

- **Przewodniczący Walnego Zebrania – Pani Renata**
- **Sekretarz Walnego Zgromadzenia – Pan Maciej**

Protokolantem Walnego Zgromadzenia została Pani Katarzyna Tokarska – pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie.

Od tej chwili przewodnictwo obrad przejmuje Przewodnicząca Zebrania, Pani Renata

Przewodnicząca zapytała, czy obecni zgłaszają wnioski dotyczące zmiany porządku obrad, który może dotyczyć tylko kolejności rozpatrywania spraw.

Przewodnicząca poinformowała obecnych, że w ustawowym terminie wpłynął wniosek o dokonanie zmiany w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej, który został wprowadzony do porządku obrad uchwałą nr 9/2024/II.

Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad przyjęciem porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad o następującej treści został przyjęty jednogłośnie.

Projekt porządku obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Zebrania, przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbytego w dniach 22-25.05.2023 r.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej (3 osoby)
5. Wybór Komisji Wnioskowej (2 osoby)
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2023 oraz omówienie sprawozdania finansowego, sporządzonego na dzień 31.12.2023 r.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.
8. Dyskusja.
9. Głosowanie w sprawie uchwał dotyczących :
 - a/ zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2023 **uchwała nr 1**
 - b/ zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego na dzień 31.12.2023 **uchwała nr 2**
 - c/ udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2023 **uchwała nr 3**
 - d/ przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2023 rok **uchwała nr 4**
 - e/ wyrażenie zgody na zbycie działki nr 1244 położonej przy ul. AK 18 **uchwała nr 5**
 - f/ wyrażenie zgody na zbycie l. użytkowego wydzielonego z części korytarza przy ul. Armii Krajowej 11 **uchwała nr 6**
 - g/ wyrażenie zgody na zbycie części korytarza przy ul. Armii Krajowej 11 w związku z wyodrębnieniem lokalu nr **uchwała nr 7**
 - h/ brak zgody na prowadzenie działań budowlanych na działce nr 1371/2 **uchwała nr 8**
 - g/ zmiany w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej **uchwała nr 9**
10. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
12. Zakończenie obrad.

Ad. pkt. 3 W związku z tym, że udostępniono do wglądu członkom Spółdzielni, w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej, materiały na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem, w tym także protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się w dniach 22-25.05.2023 roku, odstąpiono od czytania w/w protokołu. W głosowaniu protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad. pkt. 4 Przewodnicząca Zgromadzenia zarządziła zgłaszanie kandydatów do pracy w Komisji Skrutacyjno-Mandatowej. Nie zgłoszono kandydatur z sali, więc Przewodnicząca zaproponowała kandydaturę Pani Jolanty Ewy , Pani Justyny . Wszystkie zgłoszone osoby wyraziły zgodę na pełnienie funkcji w Komisji.

Przystąpiono do głosowania nad zaproponowanym składem Komisji Skrutacyjno-Mandatowej, w wyniku czego skład Komisji został przyjęty jednogłośnie.

Komisja Skrutacyjno-Mandatowa ukonstytuowała się następująco:

- Przewodniczący Komisji – Pani Jolanta
- Sekretarz Komisji – Pani Ewa
- Członek Komisji – Pani Justyna

Ad. pkt. 5 Przewodnicząca Zgromadzenia zarządziła zgłaszanie kandydatów do pracy w Komisji Wnioskowej. Nie zgłoszono kandydatur z sali, więc Przewodnicząca zaproponowała kandydaturę Pana Henryka i Pani Kingi. Wszystkie zgłoszone osoby wyraziły zgodę na pełnienie funkcji w Komisji.

Przystąpiono do głosowania nad zaproponowanym składem Komisji Wnioskowej, w wyniku czego skład Komisji został przyjęty jednogłośnie.

Komisja Wnioskowa ukonstytuowała się następująco:

- Przewodniczący Komisji – Pan Henryk
- Członek Komisji – Pani Kinga

Ad. pkt. 6 Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu byłemu Prezesowi Zarządu Panu Kazimierzowi Olejniczakowi, który przedstawił zebranim najważniejsze dane ze sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2023 rok, dot. ilości lokali, wykonanych prac, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zatrudnienia, wyników na centralnym ogrzewaniu, ciepłej wodzie i wywozie nieczystości.

Plany na 2024 rok i lata poprzednie przedstawił nowy Prezes Zarządu – Piotr Grzegorzczak.

Materiały omawiane i głosowane podczas Walnego Zgromadzenia, były wyłożone, do wglądu w biurze Spółdzielni i umieszczone na stronie internetowej: www.smwybrzeze.pl.

Ad. pkt. 7 W dalszym ciągu Zebrania głos zabrała Przewodnicząca Rady Nadzorczej Pani Iwona Majewska, która przedstawiła zebranim sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2023 rok, jednocześnie wnioskując do Walnego Zgromadzenia o:

1. zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za 2023 rok,
2. zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok,
3. udzielenie Zarządowi Spółdzielni absolutorium za działalność w 2023 roku.
4. zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok,

Ad. pkt. 8

W dyskusji zabierali kolejno głos członkowie, zgłaszając następujące problemy i prace do wykonania:

1) Pan Tomasz Dziadek

(Członek Rady Nadzorczej)

- dlaczego najpierw wyrażamy zgodę na sprzedaż działki, a dopiero później ją wyceniamy,
 - każdy Członek powinien mieć możliwość uczestniczenia w posiedzeniach Rady Nadzorczej.
- Władze Spółdzielni powołują się na tajność niektórych spraw, które są omawiane podczas posiedzeń, a przecież wgląd do protokołu z posiedzeń Rady mają wszyscy Członkowie.

- dlaczego nikt nie pytał mieszkańców o umiejscowienie budynku przy ul. Racibora 5a, prawdopodobnie, gdyby był umiejscowiony bliżej obecnego budynku Racibora 5, głosów przeciwnych by nie było.
- wywieszać plany remontowe na klatkach schodowych,
- przemyśleć możliwość podgrzewania wody za pomocą paneli fotowoltaicznych, pozwoli to zaoszczędzić sporo pieniędzy,
- Zarząd powinien pomóc mieszkańcom w zdobywaniu środków na instalowanie fotowoltaiki na balkonach,
- wykonać odwodnienie w osłonie śmietnikowej przy budynku 12 i Kościuszki 7, stoi tam woda.

2) Pan Bolesław

- skąd Zarząd weźmie środki na budowę budynku przy ul. Racibora 5a.
- ile kosztowały znaki postawione przy budynku – znak B40 (strefa zamieszkania) i „zakaz ruchu – nie dotyczy mieszkańców Osiedla”. W regulaminie parkowania jest zapis o zakazie parkowania na terenach zielonych i przed klatkami, mimo tego samochody stoją całe dni przed klatką. Znaki powinny stać w innym miejscu.
- na poprzednim Walnym Zgromadzeniu, Pan Kazimierz Olejniczak okłamał mnie, mówiąc, że sprzedaż działki po dawnym LOTTO, nie dotyczy nieruchomości Jedności Narodowej.
- jaka jest gwarancja, że Członkowie nie stracą na inwestycji Racibora 5a.

3) Pan Henryk

- zamontować monitoring przy osłonie śmietnikowej, bo stale są tam podrzucane wielkogabaryty. Podrzuty zgłaszać do odpowiednich służb, z wnioskiem o ukaranie.

4) Pani Grażyna

- zamontować monitoring na wszystkich zasobach spółdzielczych i osłonach śmietnikowych,
- postawić płotek pod oknem balkonowym, pisma w tej sprawie pozostają bez odpowiedzi,
- w dalszym ciągu wychodzi zaciek w jednym z pokoi

5) Pani Zofia

- zamknąć osłonę śmietnikową przy ul. Basztovej 12 i Kościuszki 7, bo podrzucają tam śmieci
- remont klatek schodowych na Basztovej 12

6) Pani Elżbieta

- wyremontować schody na budynku przy ul. Jedności Narodowej 38,
- remont ściany szczytowej od balkonów

Prezes Spółdzielni Pan Piotr Grzegorzycyk udzielił zebrany odpowiedzi na zgłoszone pytania i wyjaśnił poruszane kwestie, a mianowicie:

- na budynkach przy ul. Jedności Narodowej 38 i 40 były robione ściany szczytowe, pozostałe ściany również będą remontowane, ale trzeba nazywać na to środki,

- schody na Jedności Narodowej 38 naprawimy, będzie to naprawa doraźna, aby nie stwarzały zagrożenia. Na kompleksowy remont nie ma środków.
 - korytarze przeznaczone na sprzedaż, wymienione w uchwałach nr 6 i 7, są umiejscowione bezpośrednio przy lokalach i nie ma możliwości korzystania z nich przez kogoś innego, niż właściciele tych lokali. Część osób wykupiła korytarze w poprzednich latach.
 - od momentu podjęcia uchwały do sprzedaży, często mija 1,2 3 lat, a wycena musi być aktualna. Na uchwale nie można wpisać orientacyjnej ceny.
 - wyrażenie zgody na uczestnictwo widowni w posiedzeniach Rady Nadzorczej nie jest kompetencją Zarządu. Nie jest to nie możliwe, ale na pewno trudno byłoby podejmować decyzje o podwyżkach, czy planach przy publiczności. Nie wspominając o tematach, które powinny być utajnione, np. zaległości konkretnych Członków.
 - wywiesimy plany remontowe na klatkach schodowych,
 - zamknięcie osłony śmietnikowej na Basztowej – klucze już rozdaliśmy, jeszcze nie ma zamontowanej wkładki. Spróbujemy rozwiązać problem ze stojącą tam wodą, robiąc odwodnienie.
 - obecnie nie ma programów unijnych dla Spółdzielni z których moglibyśmy skorzystać.
 - Zarząd będzie udzielał zgody mieszkańcom, którzy będą chcieli zamontować fotowoltaikę na balkonach, koszty takiej instalacji ponosi w całości lokator.
 - działania związane z budową budynku przy ul. Racibora 5a, zostały rozpoczęte na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z 2019 roku i uchwały Rady Nadzorczej. Środki przeznaczone na sfinansowanie pochodząby ze środków nabywców, wpłacanych ratalnie zgodnie z podpisanymi umowami rezerwacyjnymi. Oprócz tego posiłkowalibyśmy się kredytem i środkami własnymi Spółdzielni, które zostałyby założone i odzyskane po wybudowaniu budynku. Spółdzielnia nie może na tym stracić. Jak z góry założymy taki scenariusz, to nie ma sensu budować. Pewne jest natomiast to, że w przypadku podjęcia uchwały o zaprzestaniu inwestycji, poniesione dotąd koszty zostaną spisane w straty i rozłożone na wszystkich Członków (średnio wyniesie to 300 zł na lokal).
- Obecnie proces związany z budową jest zawieszony, a Zarząd czeka na decyzję Walnego Zgromadzenia.
- znaki postawione przy wjeździe do budynku Jedności Narodowej 38,40, zostały postawione na wniosek Walnego Zgromadzenia z 2023 roku. Za tablicę zapłacili mieszkańcy – 250 zł
 - zapis o parkowaniu przed budynkiem maksymalnie przez 30 minut miał na celu uniemożliwić stałe parkowanie i taki był jego główny cel. Jeżeli samochody stoją dłużej, można zgłaszać to na policję.
 - nie odniosę się do tematu działki po dawnym LOTTO, działka została sprzedana za poprzedniego Prezesa,
 - w sprawie monitoringu osłony przy budynkach Jedności Narodowej 38 i 40 spróbujemy porozumieć się również z budynkiem Wspólnoty Jedności Narodowej 36,
 - na monitoring osłony śmietnikowej przy budynku Basztowa 12 – Kościuszki 7 na razie nie ma środków finansowych,
 - płotek od strony okna balkonowego lokalu Pani _____ będzie ustawiony, ale nie w tej chwili. Musimy poczekać na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy z PBO, która toczy się w sądzie i odzyskanie środków. Część terenu od drugiej strony lokalu, została już ogrodzona.

- w sprawie zacieku w lokalu Pani - wyślemy tam wykonawcę w celu sprawdzenia i naprawy,
- remont klatek schodowych na nieruchomości Basztowa 12 zapiszemy w planach na kolejne lata. Na pewno nie wykonany tego w tym roku, bo nie ma na to pieniędzy.
- tzw. remonty doraźne mijają się z celem, jest to powielanie kosztów naprawy (B.) – oczywiście, że najlepiej jest wykonać kompleksowy remont, ale jak dysponujemy ograniczonymi środkami, to działamy w ramach tego co mamy.

Wnioski przeznaczone do realizacji zostały zapisane w protokole i będą wykonane w miarę możliwości w roku 2023 i latach następnych, po rozpatrzeniu ich przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.

Ad. pkt. 9 Przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałami Radca Prawny Stanisław Szostak wyjaśnił, że z powodu podziału Walnego na 4 części, każda część głosuje na te same uchwały, natomiast ostateczne wyniki głosowania zostaną podliczone na czwartej części Walnego. Dopiero wtedy będziemy wiedzieć, czy dana uchwała została podjęta. Częstkowe wyniki głosowań zostaną podane na każdej z części Walnego.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytała treść projektów uchwał, po czym przystąpiono do głosowania nad poszczególnymi uchwałami:

- a) Uchwała nr 1/2024/II część w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni na rok 2023: za uchwałą 19 głosów, przeciw 0 głosów
- b) Uchwała nr 2/2024/II część w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego na dzień 31.12.2023 roku: za uchwałą 19 głosów, przeciw 0 głosów
- c) Uchwała nr 3/2024/II część w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni:
 - Kazimierz Olejniczak – za absolutorium głosowało 19 głosów, przeciw 0 głosów,
 - Grzegorz Tworek – za absolutorium głosowało 19 głosów, przeciw 0 głosów,
- d) Uchwała nr 4/2024/II część w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2023 rok: za uchwałą 19 głosów, przeciw 0 głosów
- e) Uchwała nr 5/2024/II część w sprawie wyrażenie zgody na zbycie działki nr 1244 położonej przy ul. AK 18: za uchwałą 20 głosów, przeciw 0 głosów
- f) Uchwała nr 6/2024/II część w sprawie wyrażenia zgody na zbycie 1. użytkowego wydzielonego z części korytarza przy ul. Armii Krajowej 11: za uchwałą 17 głosów, przeciw 0 głosów
- g) Uchwała nr 7/2024/II część w sprawie wyrażenie zgody na zbycie części korytarza przy ul. Armii Krajowej 11 w związku z wyodrębnieniem lokalu nr : za uchwałą 20 głosów, przeciw 0 głosów

Przed głosowaniem nad uchwałą nr 8/2024/I, Radca Prawny Stanisław Szostak, wyjaśnił, że Walne Zgromadzenie w 2019 roku, a po nim Rada Nadzorcza, wyrazili zgodę na budowę budynku przy ul. Racibora 5a. Na tej podstawie Zarząd zlecił przygotowanie projektu,

dostosowanie działki pod budowę i inne działania mające na celu rozpoczęcie budowy. Zostały poniesione koszty, o których mówił już wcześniej poprzedni Prezes Kazimierz Olejniczak. Zgodnie z prawem, jeżeli przez 3 lata, nie rozpocznie się budowy, pozwolenia wygasają, a poniesione dotąd koszty zostaną zaliczone w straty. W tej sytuacji odstąpienie od inwestycji jest nie racjonalnie.

Prezes Zarządu Piotr Grzegorzczak dopowiedział, że działka pod budowę była już wydzielona w 2002 roku. Przeznaczenie budowlane tej działki było już znane od dawna. Budynek od początku miał stać przy budynku Racibora 5 i miał być od niego oddalony. W pierwotnej wersji planowano garaże podziemne, których nie ma w obecnym planie. To jest jedyna różnica.

- h) Uchwała nr 8/2024/II część w sprawie braku zgody na prowadzenie działań budowlanych na działce nr 1371/2: za uchwałą 1 głos, przeciw 19 głosów

Przed głosowaniem nad uchwałą nr 9/2024/I, Radca Prawny Stanisław Szostak, wyjaśnił, że przyjęcie zmian w Statucie wymaga uzyskania 2/3 głosów Członków. Należy zauważyć, że Rada Nadzorcza jest wybierana przez Członków Spółdzielni i jest ich przedstawicielami. Rada sprawuje nadzór nad działalnością Zarządu. Na posiedzeniach omawiane są różne sprawy, niejednokrotnie mające poufny charakter, m.in. dotyczące zaległości poszczególnych Członków Spółdzielni. Takie tematy nie mogą być omawiane na forum. Zgodnie z przepisami, sąsiad nie może uzyskać informacji o zadłużeniu sąsiada, a zapraszanie na posiedzenia publiczności, będzie tym skutkowało.

Nie spotkałem się do tej pory z sytuacją, aby w jakiegokolwiek spółdzielni, czy to mieszkaniowej, czy innej, obrady Rady Nadzorczej były jawne. Zapewne byłyby problemy z uchwaleniem podwyżek stawek na budynki i planów, w obecności przeciwników. Jeżeli Rada nie podejmowałaby kluczowych dla działalności Spółdzielni decyzji, często kontrowersyjnych, mogłoby się to skończyć niekorzystnie dla Spółdzielni.

Należy zaznaczyć, że obecnie nie wszystkie dokumenty są tajne. Każdy Członek ma prawo wglądu do protokołu z posiedzeń Rady, do uchwał Rady, te rzeczy są jawne. Jeżeli jest taka potrzeba, Rada może zaprosić na posiedzenie Członka Spółdzielni, np. w celu omówienia zgłaszanego problemu. Podsumowując, niech te rzeczy które są jawne, jawne pozostaną, a te które są tajne, będą tajne nadal.

- i) Uchwała nr 9/2024/II część w sprawie zmiany w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej: za uchwałą 1 głos, przeciw 17 głosów

Powyższe uchwały stanowią integralną część niniejszego protokołu.

Ad. pkt 10 Komisja Skrutacyjno-Mandatowa odczytała protokół z przeprowadzonych głosowań na II części Walnego Zgromadzenia. Protokół Komisji stanowi integralną część niniejszego protokołu.

Nie wniesiono zastrzeżeń do pracy Komisji Skrutacyjnej.

Ad. pkt 11 Komisja Wnioskowa odczytała 5 wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu, zapisanych w protokole Komisji, tj.:

- 1) Pan Tomasz Dziadek
 - plany remontowe Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości, które są zaplanowane do wykonania w danym roku kalendarzowym, powinny zostać wywieszane na klatce schodowej lub stronie internetowej z podziałem na koszty, do lutego.
 - dogrzanie wody z miejskich sieci ciepłowniczej przez kolektory słoneczne lub panele fotowoltaiczne, w celu obniżenia kosztów ciepłej wody.
 - czy Zarząd Spółdzielni nie mógłby wyjść naprzeciw mieszkańcom i przejąć wszystkich formalności w sprawie instalacji fotowoltaicznej na balkonach, na koszt zainteresowanego.
- 2) Pan Henryk
 - objąć monitoringiem osłony śmietnikowe i parkingi Jedności Narodowej 38 i 40.
- 3) Pani Grażyna
 - objęcie monitoringiem osłony śmietnikowej i parkingu Basztowa 12 – Kościuszki 7
 - wykonać płotek przy tarasie – lokal I
- 4) Pani Zofia
 - objęcie monitoringiem osłony śmietnikowej i parkingu Basztowa 12 – Kościuszki 7 oraz zabezpieczenie osłony śmietnikowej
 - wykonać remont klatek schodowych w budynku przy ul. Basztowej 12
- 5) Pani Elżbieta
 - remont schodów Jedności Narodowej 38

Protokół Komisji Wnioskowej stanowi integralną część niniejszego protokołu.
Nie wniesiono zastrzeżeń do pracy Komisji Wnioskowej.

Zebrani głosowali za przyjęciem przedstawionych wniosków. Wnioski zostały przyjęte jednogłośnie.

Ad. pkt. 12 Przewodnicząca ogłosiła zamknięcie obrad, dziękując wszystkim przybyłym za udział w II części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
Maciej



Przewodnicząca
Walnego Zgromadzenia
Renata

