

Protokół
z III części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Wybrzeże” w Sławnie
odbytego w dniu 22 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.

III część Walnego Zgromadzenia obejmowała budynki: Armii Krajowej 11, Armii Krajowej 18a, Armii Krajowej 18 b, Okrzei 7, Okrzei 9, Okrzei 11, Okrzei 13.

W III części Zgromadzenia uczestniczyło: 25 członków, w tym 4 pełnomocników. Jedna osoba wystąpiła 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 Anny , 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 Pani Anny , która wyraziła zgodę na pełnienie tej funkcji.

Kandydatura została jednogłośnie przyjęta.

Prezydium ukonstytuowało się następująco:

- **Przewodniczący Walnego Zebrania – Pani Anna**

- **Sekretarz Walnego Zgromadzenia – Pani Anna**

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

Od tej chwili przewodnictwo obrad przejmuje Przewodnicząca Zebrania, Pani Anna

Przewodnicząca zapytała, czy obecni zgłaszają wnioski dotyczące zmiany porządku obrad, które mogą 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/III.

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 Walny 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 , Pan Stanisław , Pana Janusza
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 – Pan Stanisław**
- **Członek Komisji – Pan Janusz**

Ad. pkt. 5 Przewodnicząca Zgromadzenia zarządziła zgłaszanie kandydatów do pracy w Komisji Wnioskowej. Nie zgłoszono kandydatur z sali, więc Przewodnicząca zaproponowała kandydaturę Pani Magdaleny _____ i Pana Bernarda _____.
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 – Pani Magdalena _____
- Członek Komisji – Pan Bernard _____

Ad. pkt. 6 Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu byłemu Prezesowi Zarządu Panu Kazimierzowi Olejniczakowi, który przedstawił zebrany 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 zebrany 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)

- wybudować parkingi na działkach nr 1337 i 1336,
- zwiększyć ilość patroli policji na Osiedlu,
- informować mieszkańców, o tym jak planowane remonty wpłyną na podwyżkę stawki funduszu remontowego,
- ogłoszenia o przetargach publikować m.in. na portalach ogłoszeniowych, co umożliwi znalezienie najkorzystniejszego wykonawcy,

- Walne Zgromadzenie dzielić na 2 części i organizować w soboty,
- dokumenty na Walne Zgromadzenie są dostępne do wglądu w godzinach pracy biura, ludzie w tych godzinach pracują, dokumenty powinny być dostępne w serwisie e-czynsze,
- każdy Członek powinien mieć możliwość uczestniczyć 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.

2) Pan Edward

- wybudować parkingi przed budynkami na Osiedlu Okrzei z płyty jumbo
- remont osłony śmietnikowej,
- zwiększyć ilość patroli na Osiedlu Okrzei, bo w osłonach zadomowili się bezdomni – częściej zgłaszać to odpowiednim służbom,
- mieszkańiec parteru załatwia się na klatce,
- usunąć zalegające na korytarzach meble
- na jakim etapie jest sprawa pomieszczenia wydzielonego z korytarza, z którego korzystała Pani Weronika Koperska

3) Pan Józef

- co Spółdzielnia planuje zrobić z osłonami śmietnikowymi na osiedlu Okrzei – jedna została rozebrana, a w drugiej mieszka bezdomna

4) Pan Witold

- kiedy będą remontowane balkony na Okrzei 13, pozostały jeszcze dwa pionki do remontu

5) Pan Stanisław

- nie wycinać krzaków przy osłonie śmietnikowej,
- na Walnym w zeszłym roku, obiecano, że zostaną wybudowane parkingi, nie można było tego zrobić ze względu na remont drogi. Teraz można by było wykorzystać na parkingi teren pomiędzy Nagłym, a osłona śmietnikową.
- w osłonach śmietnikowych mieszkają bezdomni

6) Pan Jarosław

- poprawić schody wejściowe do klatek schodowych na Armii Krajowej 18a, bo są śliskie,
- okienka w piwnicy są zamontowane na stałe i nie można ich otworzyć, aby przewietrzyć

7) Pan Jerzy

- wyznaczyć miejsca na schrony na terenach zasobów Spółdzielni

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

- wielu mieszkańców Osiedla Okrzei pytało o możliwość likwidacji piecyków gazowych – niebawem pojawi się taka szansa, ponieważ MPEC doprowadzi nitkę do nowego budynku przy ul. Kopernika (naprzeciwko Ośrodka Dzieci Głuchoniemych),
 - budowa parkingów i osłon jest to plan długoterminowy, nie da się tego zrobić w rok. Osłona przy sklepie będzie wymieniona i przy niej powstanie 5 miejsc parkingowych z jednej i drugiej strony. Oprócz tego wybudujemy parkingi wzdłuż ulicy Okrzei.
 - dzicy lokatorzy w osłonie śmietnikowej – jest to trudny temat, ponieważ nie ma ich gdzie przenieść. Zarząd wystąpił o zwiększenie patroli policji, rozmawiał wielokrotnie z dzielnicową. Wystąpiliśmy również do MOPS-u, z prośbą o udzielenie tym osobom pomocy. Jednak nie da się im pomóc, jak sami nie będą tego chcieli.
- W ten piątek montujemy nową osłonę, w miejscu rozebranej przy bloku nr 13, starą osłonę przy bloku nr 9 zamkniemy. Prosimy jednak o nieudostępnianie kluczy osobom postronnym.
- podział Walnego na części to decyzja Rady Nadzorczej, jednak podział na mniejsze części daje większą możliwość przedyskutowania tematów, które dotyczą danej nieruchomości,
 - schody i okienka na Armii Krajowej 18a – zorganizujemy spotkanie na budynku, żeby dokładnie przeanalizować problem,
 - remont balkonów – będziemy kontynuować remont balkonów w kolejnych latach.
- W obecnym momencie stan środków finansowych tylko na budynku Okrzei 13 jest dodatni. Salda pozostałych budynków są ujemne. Jeżeli mieszkańcy zgłaszają duże potrzeby remontowe, należałoby podnieść stawkę funduszu remontowego, co umożliwi szybszą realizację prac.
- usunąć meble z korytarzy – wywiesiliśmy ogłoszenia na klatkach schodowych o konieczności uprzątnięcia mebli, teraz będziemy indywidualnie docierać do lokatorów,
 - uciążliwy lokator zamieszkujący parter klatki Armii Krajowej 11 jest dłużnikiem, będziemy próbować rozpocząć procedurę eksmisji z lokalu.
 - część korytarza użytkowany przez Panią [imię] – wniosek został złożony w sądzie w październiku, do tej pory Sąd nie wyznaczył terminu rozprawy,
 - wyrównanie terenu na osiedlu Okrzei – nawieźliśmy ziemi, aby wyrównać teren, rozjeżdżony podczas remontu drogi. Rozpoczniemy pracę, jak tylko wyzdrowieje osoba, której zlecono wykonanie tych prac.
 - schronów w zasobach Spółdzielczych nie ma, Straż Pożarna wyznaczała je w piwnicach, jednak nie spełniają one podstawowych warunków. Nowe przepisy budowlane będą wymuszały na inwestorach budowanie nowych budynków z uwzględnieniem miejsc na schrony.

Wnioski przeznaczone do realizacji zostały zapisane w protokole i będą wykonane w miarę możliwości w roku 2024 i latach następnych, po rozpatrzeniu ich przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.

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.

Pan Tomasz Dziadek dodał, że przeciwnikom budowy chodzi o umiejscowienie budynku przy ul. Racibora 5a, prawdopodobnie, gdyby był umiejscowiony bliżej obecnego budynku Racibora 5, głosów przeciwnych by nie było. Należało już rok temu spróbować przekonać przeciwników do inwestycji. Była zła komunikacja mieszkańców z Zarządem.

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 stanąć 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. W momencie rozpoczynania działań, mieliśmy 30 osób, zainteresowanych kupnem mieszkania. Później przyszła pandemia, koszty kredytów zaczęły rosnąć i chętni się wycofali. Gdyby nie to budynek zapewne już by stał, a tak musieliśmy inwestycję zawiesić.

Poprzedni Prezes Zarządu dodał, że ubiegłoroczny protest części mieszkańców Osiedla Północ był przeciwko sprzedaży działki developerowi. Na tej podstawie została przygotowana uchwała Walnego Zgromadzenia nr 7/2023, która została podjęta i sprzedaży zaprzestano.

h) Uchwała nr 8/2024/III część w sprawie braku zgody na prowadzenie działań budowlanych na działce nr 1371/2: za uchwałą 0 głosów, przeciw 23 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. Spółdzielnia jako przedsiębiorstwo ma swoje tajemnice handlowe. Nie można również naruszać Ustawy o ochronie danych osobowych.

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 którym są jawne, jawne pozostaną, a te które są tajne, będą tajne nadal.

Prezes Zarządu dodał, że Członek Rady Nadzorczej Pan Tomasz Dziadek, zwrócił się z wnioskiem o udostępnienie pomieszczenia w celu pełnienia dyżurów. Zarząd takie pomieszczenie udostępni, każdemu Członkowi Rady Nadzorczej który wyrazi chęć pełnienia dyżurów. Każdy z Członków Spółdzielni będzie miał możliwość spotkania się z Członkami Rady i przedstawienia swoich problemów. Również Prezes ma wyznaczone godziny przyjmowania interesantów.

- i) Uchwała nr 9/2024/III część w sprawie zmiany w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej: za uchwałą 0 głosów, przeciw 20 głosów

Powyższe uchwały stanowią integralną część niniejszego protokołu.

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

Nie wniesiono zastrzeżeń do pracy Komisji Skrutacyjnej.

Ad. pkt 11 Komisja Wnioskowa odczytała wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu, zapisanych w protokole Komisji, tj.:

- 1) Pan Edward
 - wykonanie parkingów z płyt jumba przed blokiem Armii Krajowej 11,
 - remont śmietnika, wycięcie krzewów,
 - zajęcie się problemem intensywnych nieprzyjemnych zapachów na klatce schodowej, fekaliami, bezdomnymi spożywającymi alkohol w piwnicach i na klatce
 - usunięcie mebli, sprzętów AGD z korytarzy znajdujących się przy Armii Krajowej 11 (klatka nr 1).
- 2) Pan Józef
 - remont wiaty śmietnikowej
- 3) Pani Stanisław
 - nie usuwanie krzewów przy ul. Okrzei 9
 - zwiększenie ilości parkingów
 - zagospodarowanie terenu między boiskiem, a sklepem spożywczym Pana R. 1
- 4) Pan Witold
 - remont balkonów blok Okrzei 13
 - interweniować w sprawie rozwiązania problemu picia alkoholu przez bezdomnych i załatwiania potrzeb fizjologicznych - Okrzei 9

- 4) Pan Jerzy
 - wykonanie poprzecznego parkingu

- 5) Pan Jarosław
 - remont schodów do klatek Armii Krajowej 18 a
 - wymian stolarki okiennej w piwnicach

- 6) Pan Tomasz Dziadek
 - zrobić parking na działkach 1337 i 1336
 - zwiększyć ilość patroli policji na Osiedlu Okrzei
 - przed każdą inwestycją informować ile wrośnie koszt funduszu remontowego
 - przetargi publikować na portalach internetowych np. OLX
 - Walne powinno składać się z dwóch części i odbywać w sobotę
 - dokumenty na Walne powinny być publikowane na stronie SM lub e-czynsze (aktualności) – tzn. protokół z poprzedniego Walnego, sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie z działalność rady Nadzorczej, Zarządu, sprawozdanie finansowe, projekty uchwał, będące przedmiotem obrad, Regulamin Walnego Zgromadzenia

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 III części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wybrzeże” w Sławnie.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
Anna



Przewodnicząca
Walnego Zgromadzenia
Anna



