

PROTOKÓŁ  
Z II CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA  
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
z 8 września 2021r.

**Ad.pkt. 1**

Zebranie otworzył i powitał wszystkich zebranych członków spółdzielni Pan Mieczysław Tęsiorowski - członek RN ŻSM upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 32/2020 z 27.08.2021r.

Następnie zaproponował na funkcje przewodniczącej zebrania **Panią Krystynę Marczak**. Wobec braku innych kandydatur przystąpiono do głosowania. Obliczenia oddanych w głosowaniu jawnym głosów, dokonali na wniosek osoby otwierającej zebranie – osoby z sali.

Kandydatura Pani Marczak została przegłosowana:

głosów „za” 22 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Po zajęciu miejsca za stołem prezydialnym, przewodnicząca podziękowała za wybór a następnie zaproponowała na pozostałych członków prezydium:

- Pana Włodzimierza Walczaka na funkcję z-cy przewodniczącej,
- Panią Ewę Sławińską-Stelmach na funkcję sekretarza zebrania.

Wobec braku innych propozycji przewodnicząca zarządziła głosowanie przedstawionych kandydatur blokiem. Kandydatury zostały przegłosowane:

głosów „za” - 20, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 2 .

**Przed rozpoczęciem dalszych czynności związanych z przebiegiem zebrania Przewodnicząca zaproponowała uczczenie minutą ciszy zmarłego w styczniu 2021r. Pana Andrzeja Drużyńskiego , wieloletniego członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Osiedla Kościuszki-Centrum.**

**Ad. pkt. 2**

Zgodnie z § 35B Statutu przewodnicząca zarządziła wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej, której zadaniem 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 Przewodnicząca zebrania zaproponowała następujące osoby:

1. Pan Ryszard Sochański
2. Pan Marek Szczesniewski

Z sali zaproponowano:

3. Panią Agnieszkę Biedrzycką
4. Panią Barbarę Korzonkowską
5. Panią Katarzynę Kosiorek

Skład komisji został przyjęty:

głosów „za” - 24 , głosów „przeciw” - 1, głosów „wstrzymujący się” - 1 .

Jedna z uczestniczek zebrania zakwestionowała głosowanie składu komisji blokiem, stwierdzając, że jest przeciw udziałowi w pracy komisji dwóch osób (nie sprecyzowała których). W tej sytuacji Przewodnicząca zarządziła głosowanie wniosku formalnego o przyjęcie składu komisji w głosowaniu „blokiem”. Wniosek został przyjęty przy 21 głosach „za”, 1 „przeciw”, 2 „wstrzymujący się”.

Powtórzono głosowanie, w wyniku którego skład komisji został przyjęty:

głosów „za” - 24 , głosów „przeciw” - 1, głosów „wstrzymujący się” - 1 .

Przewodnicząca zwróciła się do komisji o ukonstytuowanie i przystąpienie do regulaminowych czynności.

### Ad.pkt. 3

Przewodnicząca zebrania odczytała **porządek obrad** podany do wiadomości członków w trybie przewidzianym w § 32 ust 2 statutu ŻSM.

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu ŻSM:
  - a) z działalności w 2020r. wraz z kierunkami jej rozwoju na 2021r.
  - b) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2020r. oraz podziału nadwyżki bilansowej
5. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2020r.
6. Omówienie wyników lustracji pełnej działalności spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.
7. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2020r.
8. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM.
9. Podjęcie uchwał w sprawie określenia sumy zobowiązań spółdzielni :
  - a) na bieżącą działalność statutową,
  - b) na działalność inwestycyjną.
10. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
11. Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
12. Zamknięcie zebrania.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowanie, w wyniku którego porządek zebrania został przegłosowany:

głosów „za” 24 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

### Ad. pkt. 4

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Prezesowi Zarządu, który poinformował, że **projekt sprawozdania Zarządu** z działalności w 2020r był **wyłożony do wglądu członków w terminie statutowym to jest od 16 sierpnia br.** w placówkach Spółdzielni (biuro Zarządu i Administrację Osiedlowe). Poinformował również, że na potrzeby prezentacji sprawozdania na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, przedstawi je w wersji skróconej.

Swoje wystąpienie rozpoczął od informacji, że sprawozdanie za 2020r. było oceniane przez Radę Nadzorczą, która przyjęła je na posiedzeniu ( zdalnym) w dniu 26 marca br. Po zatwierdzeniu przez WZ zostanie umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni ([www.zsm.net.pl](http://www.zsm.net.pl)).

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

- Stan organizacyjny Spółdzielni w 2020r.
- Majątek Spółdzielni, w tym:
  - bazę członkowską (**8404** członków), z tego:  
z podwójnym członkostwem (oboje małżonkowie) – **1742**, wśród posiadaczy garaży i lokali użytkowych jest **204** członków nie mieszkających w lokalach spółdzielczych.  
Bez członkostwa pozostaje - **327** posiadaczy lokali (odrębna własność), 4-posiadaczy prawa własnościowego i 11 byłych członków (wykluczonych przez RN).
  - baza lokalowa to **7002** lokale mieszkalne, w 161 budynkach **347.462** m<sup>2</sup> pow. uż., **12.559** osób zameldowanych. Przez 2020r. ubyło ze stanu **230** osób (w 2019– 458 osób).
- Fundusze Spółdzielni
- Działalność Inwestycyjną
- Działalność finansową, w tym:
  - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
  - 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.

„Rok 2020 to trzynasty rok funkcjonowania w zmienionych w 2007r. mechanizmach gospodarowania, które ograniczyły do minimum spółdzielczy solidaryzm ekonomiczny, będący przez lata podstawą wspólnotowego działania członków. Stworzyły one jednak przejrzystość w ocenie gospodarowania każdej ze 161 nieruchomości.

W 2017 roku dołączyło do tych mechanizmów indywidualne rozliczenie funduszu remontowego, naliczane i rozliczane w ramach każdej nieruchomości oddzielnie (bez możliwości pożyczek środków pomiędzy nimi). Opłaty jakie są naliczane użytkownikom lokali w budynku są ustalane w oparciu o zasadę **jakie koszty, takie opłaty** i dotyczy to wszystkich składowych opłat za lokal.

- Dzięki doskonałym mechanizmom rozliczeniowym udaje nam się utrzymywać niski wskaźnik nierozliczającej się wody, który wyniósł w minionym roku **2,2%**. Utrzymuje się też wysoki wskaźnik zużycia wody na osobę, który wyniósł **3,03 m<sup>3</sup> (wzrósł o blisko 6%)**.
- W miarę sprawnie realizowane są u nas zasady gospodarki śmieciowej, pomimo wielu zastrzeżeń jakie mamy do organizatorów wywozu w mieście (gminy i PGK). Miejski Regulamin w tym zakresie dyskryminuje nieruchomości wielomieszkańcowskie, które ma spółdzielnia – w organizacji i częstotliwości wywozu, niskiej sprawności odbioru odpadów gabarytowych, czy niereagowania na podrzucanie do nas odpadów od producentów z terenu miasta i powiatu. Dotkliwie odczuwamy brak cyklicznej koordynacji systemu ze strony władz miasta.
- **Przekształcenie praw do lokali.** W 2020r. spółdzielcze prawo do lokalu przekształciło w odrębną własność **65-u** użytkowników lokali. Z tego 14-tu to posiadacze prawa lokatorskiego, zaś 51 prawa własnościowego. Razem prawo odrębnej własności posiadało **2032 lokale (z 7002)**, co stanowi **29,02%** ogólnej liczby lokali w Spółdzielni.
- **Przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów** w prawo własności. Decyzję w tej sprawie podejmowano u nas w 2019r. wobec posiadaczy lokali w prawami spółdzielczymi. Posiadacze prawa odrębnej własności podejmowali decyzje indywidualnie (w deklaracjach do gminy). W imieniu pozostałych członków, którzy nie zdecydowali się na jednorazowy wykup własności gruntu, podjęta została decyzja o spłacie gminie opłaty w comiesięcznych ratach przez 20 lat (zgodnie z ustawą).
- **W działaniach inwestycyjnych 2020r.**
  - W oparciu o przygotowany projekt budynku B2 (przy ul. Spółdzielczej 7) o 24 lokalach mieszkalnych rozpoczęliśmy realizację budynku z dniem 2 lutego 2020r. Wykonawca – firma „Hegor” z Sochaczewa przekazała budynek do zasiedlenia w połowie m-ca maja br. Budynek zrealizowano w systemie developerskim. Jeden z lokali pozostał we władaniu spółdzielni. Koszt budowy m<sup>2</sup> lokalu – 5.000 zł.
  - Rozpoczęliśmy przygotowania do realizacji budynku przy ul. 11 Listopada 8 ((o 50-ciu lokalach), z lokalami do zasiedlenia w systemie lokatorskim (wkład 30%). Budynek w 70 proc. jest finansowany przez kredyt z B.G.K. Wykonawca firma „HEGOR”. Wybrana w konkursie ofert ogłoszonym przez Spółdzielnię. Zakładamy realizację budynku do końca 2022r.
- **Działania remontowe, jakie były prowadzone w 2020r.** uwzględniały stan środków skumulowanych na ten cel, w poszczególnych nieruchomościach i program działań remontowych dla każdej z nich. Uwzględniały również sytuację pandemiczną, uniemożliwiającą prowadzenie w szerszym zakresie działań remontowych w lokalach (stąd rezygnacje z modernizacji budynkowych instalacji gazowych). Uwzględnialiśmy także nagle pojawiające się potrzeby techniczne lub postulaty mieszkańców.
- **W minionym 2020 roku wykonaliśmy prace ociepleniowe w zakresie:**
  - ocieplenie ścian szczytowych w dwu budynkach (bl. 7b i 38 b na os. Teklin.
  - ocieplenie cokołów (wraz z wykonaniem opaski) w bl. 21 i 22 os. Żeromskiego
  - ocieplenie ścian kominowych w bud. Czerskiego (bl. 2 i 3 os. Sikorskiego)
  - ocieplono stropodachy w 14 budynkach P.D.M.
- Z innych prac modernizacyjnych zrealizowano m. innymi:
  - wymianę starych drzwi wejściowych (w 7-u budynkach)

- wymianę okien piwnicznych w 12 budynkach
- wymianę inst. oświetleniowej w 14 budynkach
- wymianę nawierzchni w klatkach
- modernizację przewodów kominowych itp.
- **Założony plan działań remontowych na 2020r.** przewidywał skalę na jaką pozwalały ograniczone środki zgromadzone w poszczególnych nieruchomościach.
- Z większych pozycji prac naprawczych zrealizowano m. innymi:
  - remonty dachów (smarowanie, naprawa kominów w 10 bud).
  - malowanie klatek schodowych w 9-ciu budynkach
  - remonty wiatrolapów w 7-u budynkach
  - remonty uliczek, chodników i miejsc parkingowych
  - dostawianie nowych pergoli śmietnikowych i pojemników
  - uzupełniono elementy małej architektury.

-----

Wszystkie 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.

- **Prowadziliśmy działalność społeczno-wychowawczą** w trzech naszych placówkach – ODK, KO KOLIBER I KKF KOLIBER, uwzględniając ograniczenia i obostrzenia wynikłe z warunków pandemii w kraju.

### **Działalność finansowa w 2020r.**

Zadłużenie czynszowe w 2020r. pomimo zaostrzonych reżimów windykacyjnych (utrudniony dostęp do kas Spółdzielni) zatrzymało swój wzrost, a nawet zmniejszyło się o **0,05%** w stosunku do roku poprzedniego i wyniosło **3,655** mln zł ( w 2019 – 3,684 mln). Zmalała też liczba lokali z zadłużeniem o 275 i było ich 2.912.

Ogólny wskaźnik zadłużenia w opłatach wyniósł **8,00%** i był niższy w stosunku do ubiegłorocznego (8,33%). W minionym roku uzyskaliśmy od gminy Żyrardów **520,2** tys. zł. dodatków mieszkaniowych.

**Realizacja programów prorozwojowych spółdzielni w 2020r.** prowadzona była w czterech grupach tematycznych. Ich celem było:

- 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.”

**Propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na rok 2021** przedstawił Z-ca Prezesa d.s technicznych Pan Adam Szymonik. Poinformował, że jest to zestaw działań i przedsięwzięć przyjętych do realizacji, które przyczynią się do rozwoju spółdzielni oraz utrwalenia jej majątku. Programujemy je w czterech grupach tematycznych:

#### **1. W ZAKRESIE INWESTYCJI**

- 1.1. Dokończenie budowy budynku typu B-2 przy ul. Spółdzielczej 7 w Żyrardowie z przeznaczeniem pod zasiedlenie mieszkań o statusie prawa odrębnej własności oraz ze spółdzielczym prawem lokatorskim do lokalu.
- 1.2. Podjęcie akcji promocyjnej dla pozyskania chętnych nabywców pod kolejny budynek typu B-3 przy ul. Spółdzielczej 5 na os. Piękna
- 1.3. Kontynuowanie działań doprowadzających do otrzymania przez Spółdzielnię kredytu inwestycyjnego z BGK w ramach rządowego programu wspierania budownictwa lokatorskiego i

mieszkań na wynajem na budynek przy ul. 11 Listopada 8. Podjęcie realizacji obiektu, po uzyskaniu decyzji Banku o kredycie dla Spółdzielni.

## **2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI**

- 2.1. Przygotowanie termomodernizacji (ocieplenia) następujących obiektów lub ich elementów konstrukcyjnych:
  - Ocieplenie ścian szczytowych trzech budynków /bl.2 os. Batorego i bl.8 i 38 os. Teklin/
  - Ocieplenie cokołu i wymiana opaski bl.12 os. Wschód, bl.1 i 3 os. Centrum
  - Ocieplenie stropodachów /wtrysk granulatu/ w bl.1 i 2 os. Żeromskiego
  - Remont z ociepleniem kominów i wymianą wyłazów dachowych na 7 budynkach /bl.10 os. Batorego, bl.4, 5, 7, 8, 12 i 14 os. Kościuszki/
- 2.2. Przebudowa kominów poprawiająca ich funkcjonalność na bl.50 os. Żeromskiego.
- 2.3. Remont z przebudową /wg zaleceń PINB/ dachu na budynku Nr 9 os. Centrum.
- 2.4. Wymiana starych okien piwnicznych na nowe plastikowe w 19 budynkach AZO Wschód / bl.3, 6, 12, 13, 14, 18, 19, 27, 28 os. Wschód, bl.3, 4, 5, 6, 10 os. Teklin i bl.1, 2, 3, 8, 19 os. Piękna / oraz w 2 budynkach AZO Zachód / bl.1 i 4 os. Żeromskiego/.
- 2.5. Wymiana starych okien na klatkach bl.7b os. Centrum i bl.31 i 33 os. Kościuszki (w części strychowej budynków).
- 2.6. Remonty modernizacyjne 27 balkonów w budynkach 1 i 3 os. Słoneczna.
- 2.7. Remonty wiatrołapów (z przebudową) w budynku Nr 7 os. Centrum.
- 2.8. Remont schodów wejściowych z przebudową daszków nad wejściem w budynku Nr 5 /typu Czerskiego/ na os. Sikorskiego.
- 2.9. Przebudowa instalacji gazowej w bl.6 os. Batory, oraz remont instalacji w bl.28 os. Wschód.
- 2.10. Przebudowa instalacji odgromowej w budynku 56 os. Żeromskiego, bl.8, 10 i 12 os. Batorego oraz wykonanie nowej instalacji w bl.15 i 28 os. Wschód.
- 2.11. Remont i wymiana pionów kanalizacji deszczowej w klatkach schodowych budynków Nr 1, 2, 3 i 5 os. Centrum.
- 2.12. Remont przyłączy kanalizacji sanitarnej do budynków Nr 5, 6 i 10 os. Kościuszki wraz z remontem studni, oraz remont przyłącza do bl.2 os. Słoneczna wraz z wykonaniem dodatkowej studni.
- 2.13. Remont instalacji poziomów wody z wymianą zaworów podpionowych i wyniesieniem zaworów z komórek lokatorskich na korytarze budynków 27, 51, 52 os. Żeromskiego, budynków 6, 25, 26, 26a, 27, 28 os. Batorego, budynku Nr 3 os. Centrum i budynków 6, 8, 9, 11 os. Kościuszki.
- 2.14. Remont podłóg w budynku Hotelowo-Rotacyjnym w korytarzach trzech segmentów, na trzech najniższych kondygnacjach (wymiana płytek PCV na wykładziny).
- 2.15. Wymiany wykładzin na korytarzach (po dwie klatki schodowe) w budynkach Nr 2, 6, 8 i 23b os. Wschód, bl.34 Teklin, cztery klatki schodowe w bl.32 Teklin i 6 klatek schodowych w bl.12 Teklin).
- 2.16. Wymiana oświetlenia piwnic na lampy LED z czujnikiem ruchu w bl.54 os. Żeromskiego.
  - a) wymiana legalizacyjna wodomierzy w 18 budynkach AZO Wschód.
  - b) realizacja prac drogowych w AZO Zachód w tym:
    - kontynuacja robót przed klatkami budynku Nr 8 w Centrum
    - modernizacja parkingu przed budynkiem Nr 13 os. Kościuszki
    - remont drogi wewnętrznej w os. Słoneczna i przebudowanie infrastruktury podwórkowej

## **3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH**

- 3.1. Kontynuowanie akcji wymiany wodomierzy lokalowych, które utracą swoją legalizację w 2021 roku. W 2021 roku przewidziano ich wymianę na 18 budynkach AZO Wschód. Łącznie do wymiany przewidziano 2014 wodomierzy.
- 3.2. Kontynuowanie ciągłych działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoborów nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.
- 3.3. Prowadzenie działań kontrolnych i analitycznych pozwalających ograniczyć dysproporcje w cenie podgrzania wody w poszczególnych budynkach.
- 3.4. Ciągła współpraca z Gminą i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.

- 3.5. Ciągłe śledzenie zaleceń, wprowadzanych unormowań oraz nakazów powodowanych pandemią COVID-19 w kraju i bieżące podejmowanie decyzji, co do ich stosowania, w tym ograniczenia zakresu działań konserwacyjno-dozorowych w lokalach mieszkańców, oraz zaostrzania reżimów funkcjonowania wszystkich placówek Spółdzielni. W miarę potrzeby i posiadanych środków prowadzić prace dezynfekujące elementy infrastruktury budynków (dźwigi osobowe, kasy spółdzielcze, biura administracji obsługującej mieszkańców).

#### 4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH

- 4.1. Bieżące śledzenie zmian w ustawodawstwie spółdzielczym i innych ustawach gospodarczych mających wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Uwzględnianie tych zmian w wewnętrznych unormowaniach prawnych i w jej bieżących działaniach gospodarczych.
- 4.2. Ciągły nadzór i doskonalenie systemu rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i remontowych, kosztów dostaw wody do lokali i jej podgrzania oraz innych mediów. Prowadzenie szerokiej informacji i edukacji mieszkańców w tym zakresie.
- 4.3. Prowadzenie systematycznych działań windykacyjnych i ich intensyfikacja wobec dłużników, dla dalszego ograniczania poziomu zadłużeń w opłatach za lokale. Doskonalenie dotychczasowych i poszukiwanie nowych skutecznych metod windykacyjnych.

Wobec braku pytań do omówionego materiału, Przewodnicząca zebrania odczytała projekt **uchwały nr 1/2021**, która została przegłosowana:  
głosów „za” 22 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 3.

Następnie głos zabrała Z-ca Prezesa ds Ekonomicznych Pani Elżbieta Brzycka, która poinformowała, że sprawozdanie finansowe Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2020 zostało sporządzone po zakończonym roku obrotowym i podpisane w ustawowym terminie w dniu 26 marca 2021 roku.

Roczne sprawozdanie finansowe jest obszernym dokumentem, obrazującym w sposób syntetyczny działalność jednostki a przede wszystkim jej gospodarki finansowej. Składa się na nią:

1. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **131.721.092,58zł**,
2. rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r., wykazujący **zysk netto** w wysokości **457.474,00zł**,
3. zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2020r. do 31.12.2020r., wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o **1.175.520,69zł**,
4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujący **wzrost** środków pieniężnych o **1.221.569,86zł**,
5. informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Sprawozdanie finansowe ŻSM jako dużej jednostki, podlega obowiązkowemu badaniu przez Biegłego Rewidenta i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Badanie to zostało przeprowadzone przez Kancelarię Biegłego Rewidenta panią Krystynę Krzysztofik-Pogoda. Sporządzone przez nią sprawozdanie z badania skierowane jest do Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu ŻSM. W dokumencie tym 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 01.01.2020r. do 31.12.2020r.,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Podsumowując stwierdziła, 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”

Pełne sprawozdanie z badania, wraz ze sprawozdaniem finansowym, wyłożone było do wglądu od 16 sierpnia, w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedlowych.

Dokumentem prezentującym wyniki finansowe spółdzielni jest Rachunek Zysków i Strat, który obrazuje:

- 1) **wyniki na nieruchomościach** – stanowiące różnicę między kosztami a przychodami z opłat. Wyniki te zostały uwzględnione w tworzeniu planów ekonomiczno - finansowych na rok 2021 i zostaną rozliczone w opłatach następnego okresu.

Wyniki te, łącznie we wszystkich nieruchomościach, stanowiły kwotę – 405 012,02 zł, Szczegółowo zostały one zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności, które wyłożone było do wglądu członków ( str.15-19).

2) **wynik finansowy** z pozostałej, nie mieszkaniowej działalności Spółdzielni, tj. z najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu, odsetek od środków na rachunkach bankowych, odsetek od nieterminowych opłat i pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. wyniósł za rok 2020 **457 474,00zł i stanowi zysk finansowy netto Spółdzielni za 2020 rok.**

Zarząd ŻSM zwrócił się do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie go w całości na zasilenie Funduszu Zasobowego Spółdzielni. W uzasadnieniu Pani Brzycka poinformowała, że środki te zostaną przeznaczone na przyszłą wymianę systemu informatycznego w Spółdzielni.

Z sali nie padły żadne pytania, wobec czego Przewodnicząca zebrania odczytała:

- 1) **uchwałę nr 2/2021**, która została przegłosowana:  
głosów „za”24 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 2
- 2) **uchwałę nr 3/2021**, która została przegłosowana:  
głosów „za”24 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 1

Przewodnicząca udzieliła głosu przewodniczącej komisji mandatowo-skrutacyjnej, która odczytała protokół I. Wynika z niego, że na **uprawnionych** do udziału w II części Walnego Zgromadzenia ŻSM **3022 członków, przybyło 28** członków, co stanowi **0,93%**. **Na zebranie nie przybył żaden pełnomocnik.**

Protokół komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

#### **Ad.pkt. 5**

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w 2020r., zawarte było w materiałach wyłożonych do wglądu członków. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Pan Adam Szymonik, któremu Przewodnicząca udzieliła głosu przypomniał, że ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 2, 4, 7 września. Podjęło 16 uchwał (Kolegium WZ – 11.09.2020r.), w tym 15 przyjętych w głosowaniu jawnym i 1 w tajnym dot. wyboru czterech Rad Osiedli. Uchwały utworzyły trzy grupy tematyczne.

TEMAT UCHWAŁ	ILOŚĆ	NUMERY UCHWAŁ	REALIZACJA	
			W TRAKCIE	ZREALIZOWANE
ORGANIZACYJNO-SPRAWOZDAWCZE	8	1-8/20	-	8
INWESTYCYJNO-FINANSOWE	7	9-15/20	6	1
WYBORCZA	1	16/20	-	1
<b>RAZEM</b>	<b>16</b>		<b>6</b>	<b>10</b>

Zrealizowanych zostało 10 uchwał, a 6 jest w trakcie realizacji (10-15). Treść oraz stopień ich wykonania zawiera załącznik do projektu **uchwały nr 4/2021** Walnego Zgromadzenia .

Wobec braku pytań z sali, przewodnicząca odczytała treść w.w uchwały, która została przegłosowana:  
Głosów: „za” 20 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 5.

## **Ad.pkt 6**

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Pani Elżbiecie Brzyckiej - Z-cy Prezesa d.s ekonomicznych, która poinformowała, że list polustracyjny 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 w dniach od 1.09.2020 do 26.11.2020. Lustracją objęta była pełna działalność spółdzielni prowadzona w okresie od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2019 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:

1. Organizacja spółdzielni, w tym:
  - statut spółdzielni,
  - działalność organów spółdzielni,
  - struktura organizacyjna.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowym, w tym między innymi:
  - stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny budynków,
  - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych, w tym nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych oraz tryb doboru wykonawców.
6. Gospodarka finansowa, w tym stan funduszy, rozliczanie kosztów ogólnych, obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych, terminowość regulowania zobowiązań finansowych spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON), dochodzenie należności spółdzielni
7. Ocena realizacji przez spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych pracowników. Na podstawie tych ustaleń, ...."Związek pozytywnie ocenia całokształt realizowanych przez spółdzielnię działań w lustrowanym okresie i poza kontynuacją działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, nie formułuje innych wniosków do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu Członków".

Wobec braku do tego punktu pytań z Sali, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 5/2021**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 23, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

## **Ad.pkt.7**

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2020r. wyłożone było do wglądu członków. Podstawowe informacje w tym przedmiocie przedstawiła Pani Katarzyna Podlaska –członek Rady Nadzorczej, wytypowany do tej czynności. Z przeprowadzanych w okresie sprawozdawczym czynności nadzorczo-kontrolnych i po przeanalizowaniu wyników gospodarczo-finansowych, Rada Nadzorcza stwierdziła, że nie znalazła w działalności spółdzielni uchybień, które w sposób niekorzystny wpłynęłyby na uzyskane wyniki. W związku z powyższym RN stawia wniosek do Walnego Zgromadzenia **o udzielenie absolutorium za rok 2020 poszczególnym członkom Zarządu ŻSM tj. :**

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| - Prezesowi Zarządu              | - P. Marianowi Rusinowskiemu |
| - Z-cy Prezesa ds. Technicznych  | - P. Adamowi Szymonikowi     |
| - Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych | - P. Elżbiecie Brzyckiej     |



Wobec braku pytań do przedłożonego sprawozdania, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 6/2021**, która została przegłosowana:

głosów „za” 21 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 3 .

#### **Ad.pkt. 8**

Wobec braku dyskusji nad przedłożonymi sprawozdaniami Zarządu ŻSM, przewodnicząca zebrania poddała pod głosowanie:

**uchwałę nr 7/2021** w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - Panu Marianowi Rusinowskiemu, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 21 , „przeciw” 1, „wstrzymujący się”- 3 .

**uchwałę nr 8/2021** w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d.s Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 23 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 1 .

**uchwałę nr 9/2021** w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych Pani Elżbiecie Brzyckiej, która otrzymała następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 23 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 1 .

#### **Ad.pkt.9**

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Elżbiecie Brzyckiej- Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych w celu omówienia projektu uchwały określającej sumę corocznych zobowiązań jakie spółdzielnia może zaciągnąć na działania statutowe., co zgodnie z Prawem Spółdzielczym (art.38pkt.7) i Statutem ŻSM (par.35 pkt.8) należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Wyjaśniła, że najwyższa suma zobowiązań to roczny budżet spółdzielni, w ramach którego Zarząd prowadzi bieżącą działalność gospodarczą. Jej podstawą są roczne plany gospodarczo – finansowe, na realizację których zaciąga zobowiązania na zakup towarów i usług, między innymi na zakup mediów, energii elektrycznej, gazu, usług związanych z remontami i konserwacją zasobów, pracami porządkowymi, opłatami za wywóz śmieci czy opłatami z tytułu podatków. W roku 2020 była to kwota 46.000.000,00zł, a na rok 2021 Zarząd proponuje podwyższyć ją do kwoty **49 000 000,00zł.**, co jest podyktowane znacznym wzrostem cen.

Po tych wyjaśnieniach przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 10/2021**, która została przegłosowana: głosów „za” 20 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 2.

Następnie Przewodnicząca udzieliła głosu Panu Adamowi Szymonikowi - Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych w celu omówienia projektu uchwały w sprawie **sumy zobowiązań kredytowych** na działania inwestycyjne. Pan Szymonik przypomniał, że w ramach tych działań, które finansowane będą za środki kredytowe, spółdzielnia rozpoczęła realizację budynku przy ul. 11 Listopada 8, z przeznaczeniem dla osób nie posiadających jeszcze własnego mieszkania. Posiadamy promesę kredytu na preferencyjnych warunkach z Banku Gospodarstwa Krajowego. Zarząd wnosi więc do Walnego Zgromadzenia o określenie sumy zobowiązań kredytowych ŻSM, z przeznaczeniem na działalność inwestycyjną realizowaną w latach 2022-2023, do kwoty 10.000.000,00zł (słownie: dziesięć milionów złotych).

Wobec braku pytań do tego zagadnienia, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 11/2021**, która została przegłosowana:

głosów „za” 18 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 4 .

#### **Ad.pkt 10**

Przewodnicząca udzieliła głosu Panu Adamowi Szymonikowi - Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych w celu przedstawienia szczegółów dotyczących zbycia nieruchomości, co zostało zawarte w projektach uchwał nr 12/2021 i nr 13/2021.

Tytułem wstępu poinformował, że Zarząd wnosi o zgodę na zbycie działek niedużych, nieprzydatnych dla spółdzielni. Po uzyskaniu takiej zgody Walnego Zgromadzenia powstanie obszar, który umożliwi właścicielom usytuowanych na nim lokali użytkowych, nabycie tych działek. Nastąpi to w oparciu o aktualne wyceny wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego

### **UCHWAŁA nr 12/2021**

**Dot: zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych**, położonych przy ulicy Radziwiłłowskiej, oznaczonych w ewidencji gruntów, jako działki:

1. nr 3557/33 o pow. 44 m<sup>2</sup>, obręb 0003,

2. nr 3557/34 o pow. 153m<sup>2</sup>, obręb 0003

dla których Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą Nr PL1Z/00065902/8.

Przewodnicząca odczytała pełną treść uchwały, która została przegłosowana:

głosów „za” 22 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 2 .

Przyjęta Uchwała anuluje postanowienia zawarte w Uchwale nr 10/2012 z dnia 18.05.2012r. Walnego Zgromadzenia ŻSM odbytego w dniach 7, 9, 11 maja 2012r. Wynika to z faktu zmiany podziału działek a tym samym zmiany ich numeracji

### **UCHWAŁA WZ NR 13/2021**

**Dot: zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej**, położonej przy ulicy Radziwiłłowskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 3557/36 o pow. 80m<sup>2</sup>, obręb 0003, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą Nr PL1Z/ 00030857/3.

Przewodnicząca odczytała pełną treść uchwały, która została przegłosowana:

głosów „za” 24 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 1 .

### **Ad.pkt. 12**

Przewodnicząca poinformowała, że w wymaganym terminie do Walnego Zgromadzenia nie wpłynęło żadne odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji.

### **Ad.pkt. 13**

Przewodnicząca poinformowała, że komisja mandatowo-skrutacyjna sporządzała na bieżąco protokół II z jawnego głosowania uchwał, który został podpisany przez sekretarza i przewodniczącego zebrania (załącznik nr 2 do niniejszego protokołu).

Podziękowała wszystkim za przybycie i zakończyła obrady II części Walnego Zgromadzenia ŻSM.

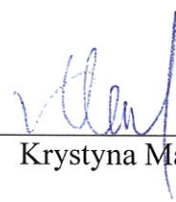
**SEKRETARZ**

II CZĘŚCI  
WALNEGO  
ZGROMADZENIA ŻSM

  
\_\_\_\_\_  
Ewa Sławińska-Stelmach

**PRZEWODNICZĄCA**

II CZĘŚCI  
WALNEGO  
ZGROMADZENIA ŻSM

  
\_\_\_\_\_  
Krystyna Marczak