

**PROTOKÓŁ
WALNEGO
ZGROMADZENIA
CZŁONKÓW
S.M. „DOMHUT”**

z dnia 03 czerwca 2023 r.

PROTOKÓŁ
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”
z dnia 03 czerwca 2023 r.

Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane przez Zarząd S.M. „DOMHUT” na podstawie § 42 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Obecni na Walnym Zgromadzeniu – członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” zgodnie z załączoną listą obecności. Zebranie jest ważne – 64 obecnych.

Lista obecności załącznik nr 1.

Lista pełnomocnictw do reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu Członków – załącznik nr 2.

PROPONOWANY PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji:
 - Mandatowo-skrutacyjnej (3-5 osób),
 - Wnioskowej (3 osoby).
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2022.
6. Sprawozdanie finansowe za rok 2022.
7. Dyskusja nad sprawozdaniami.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - 1) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za rok 2022,
 - 2) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2022,
 - 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022,
 - 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2022.
9. Przedstawienie projektu uchwały podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2022 i podjęcie uchwały.
10. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
11. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków

Zawiadomienie z proponowanym porządkiem obrad stanowi załącznik nr 3.

1. OTWARCIE WALNEGO ZGROMADZENIA I WYBÓR PREZYDIUM

Walne Zgromadzenie Członków S.M. „DOMHUT” otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Łukasz Izdebski. Powitał przybyłych Członków Spółdzielni, Zarząd i Pracowników Spółdzielni. Stwierdził, iż Walne Zgromadzenie Członków zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie § 42 ust. 1 Statutu jest ważne.

Następnie Przewodniczący R.N. poinformował, że należy dokonać wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Z-ca Przewodniczącego oraz Sekretarz.

Do Prezydium zaproponował kandydaturę p. Narcyzy Tonderskiej, a z obecnych członków zgłosili się p. Grzegorz Zieliński i p. Piotr Tulik.

Poddano pod głosowanie przyjęcie Prezydium Zebrania „*en bloc*” za całym w/w składem osobowym Prezydium Zebrania, co zostało jednomyślnie przyjęte.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Łukasz Izdebski przedstawił skład Prezydium Zebrania:

1. Piotr Tulik - Przewodniczący
2. Grzegorz Zieliński - Zastępca Przewodniczącego
3. Narcyza Tonderska - Sekretarz

2. PRZYJECIE PORZADKU OBRAD

Przewodniczący Zebrania odczytał porządek obrad i poddał pod głosowanie.

Porządek obrad został przyjęty jednomyślnie.

3. WYBÓR KOMISJI:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatów do Komisji:

• KOMISJA MANDATOWO – SKRUTACYJNEJ

Skład Komisji liczy 3-5 osób a głównym jej zadaniem jest obsługa głosowań. Następnie zgłoszono pretendentów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie:

1. Gezek Adam
2. Bryzek Artur
3. Markowska Elżbieta
4. Odzierzyńska Elżbieta
5. Piotrowski Janusz

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie przyjęcie w całości w/w składu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, co zostało przyjęte jednomyślnie.

• KOMISJA WNIOSKOWA

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyjaśnił, że skład Komisji jest 3 osobowy, a jej zadaniem jest opracowanie zgłaszanych wniosków w czasie obrad Zebrania.

Do Komisji zgłoszono kandydatów, którzy nie wyrazili zgody na kandydowanie:

1. Maria Barbara Wojciechowska
2. Bolesław Gołębiowski
3. Tadeusz Żyłka

Zgłoszono kolejne osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie:

1. Izabela Młynarska
2. Krzysztof Dzierżan
3. Agata Minich

Skład Komisji został przyjęty jednomyślnie.

4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ ZA 2022 ROK.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2022 r. złożył Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Łukasz Izdebski.

Poinformował, że Rada Nadzorcza X kadencji pracowała w 2022 roku w składzie: Artur Bryzek, Adam Gezek, Maria Wojciechowska, Narcyza Tonderska, Grzegorz Zieliński, Adam Gasik, Krzysztof Dzierżan, Lesław Korzeniewicz.

Rok 2022 był rokiem wyborczym, gdzie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” w dniu 11.06.2022 roku dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej XI kadencji na kolejny okres 3-letniej kadencji, która obradowała w składzie:

Łukasz Izdebski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej i Technicznej
Narcyza Tonderska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Izabella Koterska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Technicznej i Lokalowej
Izabela Młynarska	Sekretarz Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej
Zbigniew Olszowski	Przewodniczący Komisji Technicznej i Członek Komisji Rewizyjnej
Janusz Piotrowski	Przewodniczący Komisji Lokalowej Członek Komisji Rewizyjnej i Technicznej
Krzysztof Dzierżan	Członek Komisji Technicznej
Grażyna Mizeracka	Członek Komisji Technicznej i Lokalowej
Lesław Korzeniewicz	Członek Komisji Lokalowej

Poinformował, że w 2022 roku odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej X i XI kadencji zgodnie z zatwierdzonymi planami prac. W trakcie posiedzeń Rady Nadzorczej oraz spotkań poszczególnych Komisji omawiane były sprawy związane z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz były niezwłocznie rozpatrywane sprawy wnoszone przez Zarząd i Członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w roku 2022 roku podjęła 21 uchwał zgodnie z wykazem uchwał, który stanowi załącznik do sprawozdania Rady.

W posiedzeniach X kadencji Rady Nadzorczej brał udział Zarząd Spółdzielni oraz Przewodniczący Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono. W części posiedzeń udział brała Kierownik ds. Techniczno-Eksploatacyjnych S.M. „DOMHUT” oraz Radca Prawny Spółdzielni. Przewodniczący Rad Osiedli brali udział w posiedzenia do dnia 09.06.2022 r. Uchwałą R.N. nr 55/X/2022 z dnia 9 czerwca 2022 r. została podjęta decyzja o rezygnacji z funkcjonowania w Spółdzielni Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono niebędących organami Spółdzielni, która spowodowana została faktem, iż jej kompetencje od wielu lat pełnią Samorządy Budynków.

W dniach 24 i 25 maja 2022 r. na zebraniach Rad Osiedli i Samorządów Budynków członkowie jednomyślnie zajęli stanowisko, że Rady Osiedli nie mają już racji bytu i tym samym został uchylony Regulamin Rad Osiedli S.M. „DOMHUT”.

Działalność Rady Nadzorczej realizowana była poprzez komisje tematyczne, które ściśle współpracowały z pracownikami Spółdzielni. Przewodniczący Rady Nadzorczej w kolejności omawiania zagadnień pracy poszczególnych komisji przedstawił ich skład osobowy oraz poinformował, że:

1. Komisja Rewizyjna prowadziła nadzór nad działaniami Spółdzielni w zakresie monitorowania zużycia wody oraz ciepła. Komisja analizowała dane, które Rada Nadzorcza otrzymywała od Zarządu Spółdzielni. Na ich podstawie przygotowywała zalecenia związane ze zużyciem mediów. Komisja szczególną uwagę przykładała do zużycia wody administracyjno-technicznej (nadmierne zużycie w niektórych budynkach) oraz stanu technicznego budynków (docieplenie, wodomierze itp.). Przedstawił sumaryczne zużycie wody wg wskazań liczników MPWiK i w lokalach, oraz koszty i przychody dotyczące centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Komisja Ekonomiczno-Finansowa monitorowała działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni, oraz prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów wraz z kosztami zarządzania Spółdzielnią. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała rocznej oceny wyników, na podstawie których Rada Nadzorcza uchwałą nr 44/X/2022 przyjęła plan rzeczowo-finansowy GZM na rok 2022.

Przedstawiciele Komisji brali również udział w inwentaryzacji stanu środków pieniężnych w kasie Spółdzielni.

Na bazie wniosków z kolejnych analiz Rada Nadzorcza zaakceptowała szczegółowe dane przedstawione sprawozdaniem Zarządu z realizacji planu finansowego zawartych w:

- rachunku zysku i strat na dzień 31.12.2022 roku, gdzie

przychody ogółem wynosiły	13 083 442 PLN
koszty ogółem wynosiły	13 002 595 PLN
Zysk brutto wynosił	80 847 PLN
Podatek dochodowy wynosił	70 400 PLN
Nadwyżka przychodów roku bieżącego	(-) 20 643 PLN

Nadwyżka kosztów roku bieżącego	(+) 339 918 PLN
Zysk netto wyniósł	329 722 PLN

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych kosztów nad przychodami 378 350 PLN do 305 475 PLN.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 53/X/2022 podjęła decyzję o zmianie Regulaminu Komisji Rewizyjnej i tym samym decyzję o rozwiązaniu Komisji Ekonomiczno-Finansowej, której rolę przejęła Komisja Rewizyjna.

3. Komisja Techniczna zajmowała się zatwierdzeniem planu remontów na 2022 rok, monitorowaniem jego realizacji, opiniowaniem propozycji wprowadzania nowych zadań, oceną dokumentacji technicznej prowadzonej dla poszczególnych budynków, oceną propozycji wprowadzania nowych stawek funduszu remontowego oraz oceną pracy Działu Technicznego Spółdzielni. Komisja Techniczna brała aktywny udział w przygotowaniu planu remontów na 2022 rok jak również czynny udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych.

W przyjętym Uchwałą nr 43/X/2022 planie remontów na 2022 rok zostało ujętych 46 zadań, w tym: 24 zadania osiedle Bielany i 22 zadania Osiedle Wrzeciono, z których ostatecznie wykonano 40 pozycji, w tym: 23 zadania osiedle Bielany i 17 Osiedle Wrzeciono.

Podał, że stan funduszu remontowego wg stanu na 01.01.2022 r. wynosił 4 933 998 zł, Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego dla budynków wynosiły 850 000 zł a Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2022 r. wynosił 4 882 304 zł.

4. Komisja Lokalowa zajmowała się monitoringiem zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Komisja swoją pracę opierała o ścisłą współpracę z Działem Księgowości i Lokalowym oraz Radcą Prawnym Spółdzielni. W 2022 roku z uwagi na trwający od marca 2020 r. stan epidemii i wprowadzone obostrzenia w zakresie gromadzenia się, nie odbyły się żadne spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej z dłużnikami.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2022 r. wyniosło 565 639 zł i wzrosło w stosunku do roku 2021 o 82950 zł.

Poinformował, że pomimo wzrostu zadłużenia i trudnej sytuacji gospodarczej, związanej ze stanem epidemii i wprowadzonych obostrzeń, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych.

Następnie podał do wiadomości, że w 2022 r. nastąpiły zmiany kadrowe w Zarządzie Spółdzielni. Pani Ewa Kuśmierczuk – Główny Księgowy została odwołana w dn. 31.03.2022 r. z funkcji Członka Zarządu w związku z rozwiązaniem na własną prośbę stosunku pracy – Uchwałą nr 48/X/2022. Następnie w tym samym dniu tj. 31.03.2022 r. została podjęta decyzja o powołaniu Pani Katarzyny Gumowskiej do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni w związku z zatrudnieniem od dnia 01.06.2022 r. na stanowisku Głównego Księgowego – Uchwałą nr 49/X/2022.

Na zakończenie wystąpienia Przewodniczący Rady Nadzorczej oświadczył, że Rada Nadzorcza oceniając działalność Statutową Spółdzielni rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej, Członkowi Zarządu – Głównej Księgowej Pani Ewie Kuśmierczuk za okres 3-ch miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 marca 2022 r. oraz Zastępcy Prezesa Zarządu – Głównej Księgowej Pani Katarzynie Gumowskiej od 1 czerwca 2022 r.

Poinformował zebranych, że z dniem 03 marca 2023 p. Lesław Korzeniewicz złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej. Wyjaśnił, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni

Liczba osób w Radzie Nadzorczej składa się od 7 do 9 osób. Wobec czego obecny skład Rady liczy 8 osób i spełniony jest wymóg statutowy

Rada Nadzorcza nie widzi potrzeby przeprowadzania wyborów uzupełniających, co zostało zaakceptowane przez zebranych.

Walne Zgromadzenie Członków przyjęło do akceptującej wiadomości rezygnację p. Lesława Korzeniewicza.

Pisemna rezygnacja stanowi załącznik nr 4.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 5.

5. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2022 ROK.

Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska przedstawiła p. Katarzynę Gumowską Zastępcę Prezesa Zarządu - Głównego Księgowego oraz radcę prawnego Spółdzielni mec. p. Ewę Wojciechowską.

Następnie ogólnie przedstawiła informację z działalności Spółdzielni w roku 2022.

Wyjaśniła, że z uwagi na wyodrębnienia lokali mieszkalnych majątek Spółdzielni się zmniejsza. Obecnie 61% stanowi własność współwłaścicieli nieruchomości.

Podwórka od lat pozostają bez zmian a ich powierzchnia wynosi 58 791 m². Powierzchnia zabudowana budynkami mieszkalnymi wynosi 21 426 m².

Podkreśliła, że status wszystkich gruntów pod budynkami został już uregulowany łącznie z księgami wieczystymi, gdzie powykreślane zostały roszczenia z tytułu opłat przekształceniowych określonych przez ustawę.

Spółdzielnia prowadzi wyłącznie działalność eksploatacyjną i remontową istniejących zasobów mieszkaniowych. Wszystkie remonty omawiane są z Samorządami Budynków. W przypadku konieczności omówienia problematyki remontów i związanych z tym kosztów oraz wysokości stawki na fundusz remontowy organizowane są zebrania z mieszkańcami danej nieruchomości celem podjęcia stosownych decyzji.

Firmy zewnętrzne obsługujące Spółdzielnię pozostają bez zmian z wyjątkiem firmy prowadzącej konserwację domofonów. Od 1 sierpnia 2022 r. została wybrana nowa firma MB-ELEKTRONIKA Michał Bielecki.

Zmiana ta wiązała się również z podwyżką na konserwację domofonów z kwoty 1,00 zł/lokal na ok. 3,00 zł/lokal. W kwocie tej mieści się rezerwa środków na przyszłe naprawy instalacji domofonowej.

W 2022 r. odbyło się 10 posiedzeń, na których Zarząd podjął 13 uchwał oraz zostały podjęte 3 zarządzenia. Rozpatrywane były sprawy: członkowsko-lokalowe, ustanawianie prawa do lokali

oraz przekształcenia posiadanych praw w prawa odrębnej własności lokalu, windykacja zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów, jak również rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących spraw bieżących.

Podkreśliła, że Spółdzielnia stara się pomagać mieszkańcom posiadającym problemy finansowe i rozkłada zaległości z tytułu opłat na raty, nawet jeśli zadłużenia regulowane są w dłuższym okresie. W ubiegłym roku na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej zostało zawartych 5 umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali z tytułu przekształceń prawa do zajmowanych lokali.

- 4 umowy dotyczyły przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 1 umowa dotyczyła przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Przypomniała, że Spółdzielnia posiada w zasobach tylko 4 lokale użytkowe tj. w budynku przy ul. Perzyńskiego 18 z przeznaczeniem na sklep spożywczy i salon fryzjerski, oraz lokal w budynku przy ul. Przy Agorze 28 – lokal wynajmowany z przeznaczeniem na działalność bankowo-finansową. Lokal przy ul. Romaszewskiego przeznaczony jest na siedzibę Spółdzielni.

Następnie Prezes Zarządu przedstawiła informację w sprawie zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Poinformowała, że wzrosły one o ok. 4% w stosunku do naliczeń i na 31.12.2022 r. stan zaległości wynosił 565 639,51 zł. W 2022 r. w stosunku do roku 2021 zadłużenie wzrosło o 82.951,11 zł.

Podkreśliła, że Spółdzielnia stara się pomagać mieszkańcom poprzez umożliwianie spłaty zadłużeń w ratach oraz pomaga przy składaniu wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Pomocy Społecznej o zasiłek celowy. W 2022 roku na konto Spółdzielni z tytułu pomocy z Urzędu i OPS wpłynęła kwota w wysokości 91.933,55 zł.

Następnie poinformowała, że zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych, w tym części wspólnych, jak garaże, boksy na 31.12.2022 r. wynosiły 3 523,37 zł. Kwota ta stanowi 1% w stosunku do naliczeń za cały 2022 r.

Dalej, przedstawiła gospodarkę remontową Spółdzielni. Wyjaśniła, że Zarząd działał w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej zatwierdzającą plan remontów na rok 2022 na wartość 3.760.523,49 zł.

Poinformowała o udzielonych pożyczkach z funduszu interwencyjnego Spółdzielni dla budynków, do których namawia na spotkaniach z mieszkańcami. Zaznaczyła, że powinny one być udzielane by pomóc mieszkańcom w realizacji, remontów w szczególności przy obecnym bardzo dużym wzroście cen za remonty. Wyjaśniła, że zdarza się iż są one udzielane budynkom nawet na ok. 5 – 6 lat.

Na wniosek Zarządu i mieszkańców decyzją Rady Nadzorczej w roku ubiegłym zostały udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego Spółdzielni dla budynków:

Kasprowicza 86 w wysokości 600.000 zł z przeznaczeniem na powiększenie balkonów i remont elewacji oraz Perzyńskiego 18 w wysokości 250.000 z przeznaczeniem na remont elewacji budynku, loggii i balkonów z montażem nowych barier.

Następnie poinformowała, że w 2022 r, łączny przychód środków funduszu remontowego budynków wyniósł 8 160 696,89 zł. Na dzień 31.12.2022 r. łączny koszt wykonanych robót

wyniósł 3 233 533,47 zł, spłata pożyczki z BGK na budowę windy wyniosła 44 859,53 zł. Stan środków funduszu remontowego budynków na 31.12.2022 r. zamknął się kwotą 4 882 303,89 zł.

Poinformowała, że uruchomiona została kolejna inwestycja budowy windy dla budynku przy ul. Perzyńskiego 11. Została zawarta umowa na wykonanie projektu, a budynek skorzysta ze wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację inwestycji.

Odbyło się również zebranie z mieszkańcami budynku przy ul. Wrzeciono 49, gdzie istnieje możliwość techniczna doposażenia budynku w windę wewnętrzną oraz z budynkiem przy ul. Żeromskiego 15 gdzie padła od mieszkańców propozycja o budowę dźwigu zewnętrznego z przystankami na półpiętrach klatek schodowych. Po przedstawieniu przez Zarząd prognozy kosztów inwestycji i kosztów kredytu oraz utrzymania wind mieszkańcy podjęli decyzję o odrzuceniu realizacji budowy dźwigów.

Dalej omówiła możliwości rewitalizacji podwórek przy skorzystaniu ze środków finansowych Dzielnicy Bielany. Wyjaśniła, że po rozmowach z Zarządem Dzielnicy istnieje możliwość wsparcia finansowego, jednak jest ono ograniczone do wykonania przez Urząd nasadzeń zieleni. Najbardziej obciążającym i dużym kosztem takich prac jest zdjęcie oraz utylizacja asfaltu. Pomoc ta jest znikomym procentem w stosunku do nakładów finansowych jakie musiałyby ponieść budynki.

Zaznaczyła, że Spółdzielnia widzi konieczność rewitalizacji podwórek w przyszłości, jednak jest to uzależnione od posiadanych środków finansowych budynków. Dodatkowo priorytetem są konieczne remonty budynków.

Następnie omówiła konserwację i przeglądy w 32 budynkach, zaznaczając że konserwacja bez zmian obsługiwana jest przez jedną firmę, zaś w odniesieniu do przeglądów doszedł budynek Perzyńskiego 9 podlegający obowiązkowej corocznej kontroli przez Urząd Dozoru Technicznego z uwagi na oddaną do użytkowania windę.

Odnosząc się do gospodarki finansowej poinformowała, że zostanie ona omówiona przez p. Katarzynę Gumowską - Główną Księgową.

Podkreśliła, że Spółdzielnia na bieżąco realizuje wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów oraz pozostałych kontrahentów, jak również posiada pełną zdolność realizacji zobowiązań oraz właściwą płynność finansową i nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania.

Stan środków funduszu interwencyjnego na dn. 31.12.2022 wynosił 2 300 833,72 zł i należy z niego korzystać, aby środki te nie leżały na koncie a były przeznaczone na potrzeby remontowe budynków. Podkreśliła, że Spółdzielnia po ok. 30 latach zaczyna remontować elewacje budynków jak np. w budynkach Kasprowicza 86, Magiera 19, Staffa 20, czy Perzyńskiego 18. W chwili obecnej przygotowywana jest dokumentacja do remontu elewacji budynku przy ul. Perzyńskiego 7.

Dodała, że z poprzednich lat zostały do spłaty 3 pożyczki z funduszu interwencyjnego w łącznej kwocie w wysokości 540 000 zł. Dotyczą one budynków: Żeromskiego 13a, Żeromskiego 11 oraz Staffa 20.

Wraz z tymi środkami wartość funduszu interwencyjnego wynosi 3 690 839,72zł.

Prezes Zarządu przypomiała, że na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2022 r. zostały przedstawione i omówione wnioski polustracyjne, które były opracowane na podstawie protokołu z lustracji za lata 2019-2021 przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny.

Oświadczyła, że Zarząd pismem z dnia 14.07.2022 r. powiadomił Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych o sposobie ich realizacji tj.:

1. Składka na Rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej została uiszczona i będzie regulowana na bieżąco.
2. Zmiany do *Regulaminu Rady Nadzorczej* w sprawie aktualizacji numeracji wskazanych paragrafów zgodnie ze statutem oraz ewentualnych zmian w zakresie organizacji pracy Prezydium Rady - zostaną przedłożone Walnemu Zgromadzeniu Członków z chwilą dokonywania zmian w statucie, które będą wprowadzane w oparciu o nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (która jest obecnie w toku).
3. Zdaniem Spółdzielni nie jest celowe opracowywanie dodatkowych regulaminów komisji technicznej i lokalowej, gdyż są to komisje stałe lub czasowe powoływane jako komisje wewnętrzne z członków Rady Nadzorczej wg potrzeb. Zgodnie z § 54 Statutu Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona jedynie Komisję Rewizyjną, która posiada Regulamin, natomiast inne komisje są fakultatywne i charakter ich może być wyłącznie opiniodawczy.
4. Również nie jest celowe wprowadzenie dodatkowego zapisu w *Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi* o udziale członków Rady Nadzorczej w komisjach przetargowych w charakterze obserwatorów, gdyż zgodnie § 49 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje z mocy prawa kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
5. W książkach obiektów budowlanych uwzględnia się wymagane wpisy, zaś we wskazanym przypadku tj. w III części pt. *Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu* - wpisy brakujące nie mogły być dokonane z uwagi na brak pierwotnej dokumentacji od poprzednika prawnego P.P. Huty Warszawa.

Podkreśliła, że na pismo Związek Rewizyjny nie zareagował. Spółdzielnia wypełniła obowiązek zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze.

Na zakończenie wystąpienia Prezes Zarządu podziękowała zebranych za współpracę.

Sprawozdania stanowią załącznik nr 6.

6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2022 R.

Sprawozdanie finansowe przedstawiła Zastępca Prezesa Zarządu Katarzyna Gumowska. Poinformowała, że przychody z tytułu opłat i eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2022 r. stanowiły kwotę 12 541 684,27 zł, z działalności własnej Spółdzielnia osiągnęła przychody na poziomie 266 987,82 zł. Łącznie przychody netto stanowiły kwotę 12 808 672,09 zł. Koszty działalności operacyjnej tj. wszystkie usługi, zużycia materiałów, wynagrodzeń, ubezpieczeń oraz pozostałe koszty rodzajowe stanowiły kwotę 12 976 892,71 zł.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości to niedobór w wysokości – 319 275,61 zł.

Z działalności własnej Spółdzielnia osiągnęła zysk w wysokości 151 054,99 zł, a pozostałe przychody operacyjne stanowiły kwotę 26 558,97 zł, pozostałe koszty to kwota 25 653,61 zł. Przychody finansowe w dużej mierze stanowią odsetki z lokat i jest to kwota 248 211,63 zł, w tym odsetki z lokat stanowią wartość 216 505 zł. Koszty finansowe to kwota 49,61 zł.

Podatek dochodowy z tyt. CIT stanowił kwotę 70 400 zł. Zysk netto do rozliczenia na eksploatacji wynosi 329 722,37 zł i zostanie on zaksięgowany na przychodach z tytułu eksploatacji. Środki finansowe Spółdzielni na koniec 2022 r. wynosiły 11 059 376 zł, środki funduszu remontowego wynosiły 4 882 303,89 zł, stan środków funduszu interwencyjnego wynosił 2 300 833,72 zł. Fundusze specjalne są na poziomie 7 183 137 zł. Suma bilansowa aktywów i pasywów kształtuje się na poziomie 26 348 365,93 zł.

Następnie poinformowała, że są już przygotowywane dla mieszkańców informacje o podwyżce opłaty eksploatacyjnej ze stawki 1,62 zł/m² na stawkę 1,90 zł/m². Podwyżka ta wejdzie w życie 1.10.2023 r, gdyż zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych musi być zachowany 3 miesięczny okres karencji.

Jednocześnie poinformowała, że firma Instalatorstwo Sanitarne E. Kwaśniak wystąpiła do Spółdzielni o podwyżkę stawki, jednak w tym przypadku tylko część budynków otrzyma zmianę stawki średnio o 0,11zł/m² – 0,12 zł/m². Budynki posiadające zgromadzone środki na rozliczeniach międzyokresowych nie będą miały podwyżki opłaty na konserwację. Nowa stawka wejdzie w życie również od 1.10.2023 r.

Zaznaczyła, że z końcem bieżącego roku kończy się umowa na dostawę energii elektrycznej, gdzie dotychczas Spółdzielnia miała preferencyjne stawki. Na chwilę obecną ciężko określić nowe koszty z tytułu energii, ale mogą opiewać na kwotę ok. 1 zł/kW. Nowy cennik będzie negocjowany z dostawcą energii elektrycznej.

Sprawozdania stanowią załącznik nr 7.

8. DYSKUSJA NAD SPRAWOZDANIAMI

Przewodniczący Zebrania p. Piotr Tulik otworzył dyskusję i udzielił głosu mieszkańcowi budynku Magiera 19, który zwrócił uwagę na ogólny problem Spółdzielni na dodatkowe koszty z tytułu wywozu nieodbieranych przez miasto śmieci a podrzucanych przez osoby spoza zasobów Spółdzielni, w szczególności dotyczy to gruzu i sprzętu AGD. Zaapelował do zebranych o zwracanie uwagi osobom, które nagminnie pozostawiają śmiecie pod altanami śmietnikowymi i wyrzucają odpady, które winny być utylizowane przez mieszkańców we własnym zakresie.

Dodatkowo poruszył temat dokarmiania przez mieszkańców gołębi pod oknami budynków, co powoduje zanieczyszczenia terenu i niekontrolowany przyrost szczurów.

Zaproponował dodatkowe tablice na altany śmietnikowe z informacją o zakazie wyrzucania gruzu, opon, sprzętu AGD i RTV pod śmietniki i dodatkowo tablice z zakazem dokarmiania ptaków.

Więcej uwag nie wniesiono.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków zamknął dyskusję.

8. PODJĘCIE UCHWAŁ W SPRAWIE:

1) PRZYJĘCIA SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ ZA 2022 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod jawne głosowanie uchwałę nr 1/2023 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 60 Członków

Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednomyślnie.

W związku z powyższym Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” przyjęło jednomyślnie sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 rok.

Uchwała nr 1/2023 stanowi załącznik nr 8.

2) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU ZA 2022 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 2/2023 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 61 Członków

Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT,, zatwierdziło jednomyślnie sprawozdanie z działalności gospodarczej Zarządu za 2022 rok.

Uchwała 2/2023 stanowi załącznik nr 9.

3) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2022 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 3/2023 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 58 Członków

Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednomyślnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT„ zatwierdziło jednomyślnie sprawozdanie finansowe za 2022 rok, na które składa się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę **26.348.365,93 zł**.
2. Rachunek zysków i strat na dzień 31 grudnia 2022 r.
 - a) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiący „per saldo” nadwyżkę kosztów nad przychodami wysokości **319.275,61 zł**
 - b) wynik z pozostałej działalności **329.722,37 zł** – zysk (netto) po opodatkowaniu.
3. Informacja dodatkowa do sprawozdania.

Uchwała 3/2022 stanowi załącznik nr 10.

4) UDZIELENIA ABSOLUTORUM CZŁONKOM ZARZĄDU

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 4/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2022.

Za przyjęciem uchwały - 55 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednomyślnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” udzieliło jednomyślnie absolutorium Prezesowi Zarządu **Pani Katarzynie Orłowskiej** za 2022 rok.

Uchwała nr 4/2023 stanowi załącznik nr 11.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 5/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu Pani Ewie Kuśmierczuk za okres 3-ch miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 marca 2022 r.

Za przyjęciem uchwały - 57 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednomyślnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” udzieliło jednomyślnie absolutorium Członkowi Zarządu -Głównemu Księgowemu - **Pani Ewie Kuśmierczuk** za okres 3-ch miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 marca 2022 r.

Uchwała nr 5/2023 stanowi załącznik nr 12.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesa Zarządu – Głównemu Księgowemu Pani Katarzynie Gumowskiej za okres 7 m-cy 2022 r.

Za przyjęciem uchwały - 57 Członków
Przeciw - 0 Członków

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” udzieliło jednomyślnie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu - Głównemu Księgowemu **Pani Katarzynie Gumowskiej** za okres 7 miesięcy tj. od 01 czerwca do 31 grudnia za 2022 r.

Uchwała nr 6/2023 stanowi załącznik nr 13.

5. PRZEDSTAWIENIE PROJEKTU UCHWAŁ PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ (ZYSK NETTO) ZA ROK 2022 I PODJECIE UCHWAŁY

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie uchwałę nr 7/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysk netto) za rok 2022 w wysokości 329.722,37 zł.

Za przyjęciem uchwały 58 Członków
Przeciw 1 Członków

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” podjęło uchwałę, aby nadwyżkę bilansową (zysk netto) za rok 2022 w wysokości 329.722,37 zł przeznaczyć w całości na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni - eksploatację podstawową w następnych okresach rozliczeniowych wraz z upoważnieniem dla Rady Nadzorczej Spółdzielni do nadzoru i kontroli wydatkowania nadwyżki bilansowej.

Uchwała 7 /2023 stanowi załącznik nr 14.

12. SPRAWOZDANIE KOMISJI WNIOSKOWEJ

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwrócił się do Komisji Wnioskowej o przedstawienie zgłoszonych wniosków.

Przewodniczący Komisji p. Krzysztof Dzierżan poinformował, że do Komisji wpłynął jeden wniosek tj. Pani Hanny Penkala o „przeniesienie trzepaka z ogródka ogrodzonego zamkniętego na kłódkę

w miejsce otwarte, dostępne, które jest na końcu podwórka między budynkami przy ul. Marymonckiej 147 i 149. Daleko od okien i na twardym terenie (...).”

Komisja Wnioskowa stwierdziła, że wniosek nie należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia i zaproponował przekazanie go do Zarządu Spółdzielni.

Przewodniczący WZC poddał wniosek pod głosowanie.

Za przyjęciem wniosku **57 Członków**

Przeciw **0 Członków**

Jednomyślnie wniosek przekazano do Zarządu Spółdzielni.

Więcej wniosków nie zgłoszono.

Protokół Komisji stanowi załącznik nr 15.

13. ZAMKNIĘCIE WALNEGO ZGROMADZENIA.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdził, iż wszystkie punkty porządku obrad zostały wyczerpane i zrealizowane. Podziękował obecnym, za obrady i ogłosił zamknięcie zebrania.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Narcyza Tonderska

Piotr Tulik

Protokołowała: Barbara Rosłon

ZAŁĄCZNIKI

DO PROTOKOŁU WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW S.M. DOMHUT Z DNIA 03 CZERWCA 2023 R.

1. Lista obecności.
2. Lista pełnomocnictw do reprezentowania na WZC
3. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Rezygnacja z funkcji członka Rady Nadzorczej
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2022 rok.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r.
8. Uchwała nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 rok.
9. Uchwała nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2022 rok.
10. Uchwała nr 3/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok.
11. Uchwała nr 4/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2022.
12. Uchwała nr 5/2023 sprawie udzielenia absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu Pani Ewie Kuśmierczuk za rok 2022.
13. Uchwała nr 6/2023 sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu - Głównemu Księgowemu Pani Katarzynie Gumowskiej
14. Uchwała nr 7 /2023 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2022.
15. Protokół Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
16. Protokół Mandatowo - Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.