

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

z dnia 10 czerwca 2017 r.

PROTOKÓŁ
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”
z dnia 10 czerwca 2017 r.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia zgodnie ze Statutem Spółdzielni na podstawie § 48 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Obecni na Walnym Zgromadzeniu – członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” zgodnie z załączoną listą obecności, oraz zaproszeni goście. Zebranie jest ważne – 76 obecnych.

Listą obecności załącznik nr 1.

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 2016 rok.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2016 rok.
6. Sprawozdanie finansowe za 2016 rok.
7. Dyskusja nad sprawozdaniami.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
9. Przyjęcie rezygnacji członka Rady Nadzorczej oraz uzupełniające wybory do Rady Nadzorczej na okres 2-ech lat i podjęcie uchwały.
10. Przedstawienie projektu uchwały podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) i podjęcie uchwały.
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
12. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Zawiadomienie z proponowanym porządkiem obrad stanowi załącznik nr 2.

1. OTWARCIE WALNEGO ZGROMADZENIA I WYBÓR PREZYDIUM

Walne Zgromadzenie Członków S.M. DOMHUT otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Łukasz Izdebski. Powitał przybyłych Członków Spółdzielni, a w szczególności Członków Założycieli oraz Zarząd i pracowników Spółdzielni. Następnie poinformował, iż Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane przez

Zarząd Spółdzielni na podstawie § 48 ust. 1 Statutu. Stwierdził prawidłowość zwołania Zebrania.

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

Na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zaproponowano kandydaturę Pana Łukasza Izdebskiego, który z uwagi funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz konieczność złożenia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2016 r. odmówił kandydowania.

Następnie zgłoszono do Prezydium Zebrania kandydatury:

1. Zbigniew Olszowski
2. Józef Kassyk
3. Agata Minich

Osoby te wyraziły zgodę na kandydowanie.

Poddano pod głosowanie wybór Prezydium Zebrania w składzie: Zbigniew Olszowski, Józef Kassyk, Agata Minich.

| | |
|------------------|--------------------|
| Za oddano | - 59 głosów |
| Przeciw | - 0 głosy |

Następnie Prezydium Walnego Zgromadzenia ukonstytuowało się jednogłośnie wybierając ze swego grona:

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Przewodniczącego Zebrania | – Zbigniew Olszowski |
| Z-ca Przewodniczącego | – Agata Minich |
| Sekretarz Zebrania | – Józef Kassyk |

2. PRZYJĘCIE PORZĄDKU OBRAD

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Zbigniew Olszowski przypomniał zebranym, że zgodnie z § 50 Statutu Spółdzielni, wszyscy członkowie otrzymali na piśmie proponowany porządek obrad. Następnie go odczytał i poddał pod głosowanie.

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji:
 - a. Mandatowo-skrutacyjnej (3-5 osób),
 - b. Wnioskowej (3 osoby).
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2016 rok.
6. Sprawozdanie finansowe za 2016 rok.
7. Dyskusja nad sprawozdaniami.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:

- e) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - f) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
 - g) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - h) udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
9. Przyjęcie rezygnacji członka Rady Nadzorczej oraz uzupełniające wybory do Rady Nadzorczej na okres 2-ch lat i podjęcie uchwały.
 10. Przedstawienie projektu uchwały podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) i podjęcie uchwały.
 11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
 12. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków

Za przyjęciem oddano - 67 głosów
Przeciw - 0 głosów

Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

3. WYBÓR KOMISJI:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatów do Komisji:

- **KOMISJA MANDATOWO – SKRUTACYJNA**

Wyjaśnił, że jej skład liczy 3-5 osób a głównym zadaniem jest dokonywanie czynności związanych z obsługą głosowań, obliczanie wyników głosowań i podawanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszono pretendenta, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie:

1. Radosław Antoszewski
2. Narcyza Tonderska
3. Janusz Piotrowski
4. Janina Kalinowska

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie przyjęcie w całości w/w składu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w czteroosobowym składzie.

Za oddano - 64 głosów
Przeciw - 0 głosów

Skład Komisji został przyjęto jednogłośnie.

- **KOMISJA WNIOSKOWA**

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyjaśnił, że skład Komisji jest 3 osobowy, a jej zadaniem jest opracowanie zgłaszanych wniosków w czasie obrad Zebrania i przygotowanie projektu uchwały w tej sprawie.

Do Komisji zgłoszono p. Marię Barbarę Wojciechowską oraz Renatę Ryzińską. Osoby te nie wyraziły zgody na kandydowanie.

Zgłoszono n/w osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie:

1. Elżbieta Kamieńska Odzierzyńska
2. Krystyna Hatka
3. Bolesław Gołębiowski

Prowadzący poddał pod głosowanie wniosek o przyjęcie w/w składu Komisji Wnioskowej.

Za oddano - 65 głosów
Przeciw - 0 głosów

Skład Komisji został przyjęty jednogłośnie.

4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ ZA 2016 ROK.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2016 r. odczytał Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Łukasz Izdebski.

Przedstawił skład Rady Nadzorczej VIII kadencji, w której pracowali:

| | |
|--------------------|---|
| Łukasz Izdebski | Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Technicznej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Lokalowej |
| Zbigniew Olszowski | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodniczący Komisji Rewizyjnej i Członek Komisji Technicznej |
| Agata Minich | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Członek Komisji Rewizyjnej |
| Narcyza Tonderska | Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Technicznej |
| Edyta Goć-Ratyńska | Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej |
| Andrzej Końka | Członek Komisji Rewizyjnej, Komisji Technicznej i Komisji Ekonomiczno-Finansowej |

Halina Malinowska Członek Komisji Technicznej i Przewodnicząca Komisji Lokalowej

Przypomniał, że rok 2016 był rokiem wyborczym w Spółdzielni, dlatego w czerwcu 2016 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej IX kadencji, który przedstawiał się następująco:

| | |
|--------------------|--|
| Łukasz Izdebski | Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Technicznej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Lokalowej |
| Adam Gezek | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Członek Komisji Technicznej |
| Halina Malinowska | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Lokalowej, Członek Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej, |
| Agata Minich | Sekretarz Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej |
| Adam Gasik | Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Członek Komisji Rewizyjnej |
| Andrzej Końka | Przewodniczący Komisji Technicznej i Członek Komisji Rewizyjnej |
| Grzegorz Zieliński | Członek Komisji Rewizyjnej, Komisji Lokalowej i Komisji Technicznej |
| Marzena Bogdańska | Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, Członek Komisji Technicznej i Komisji Lokalowej |
| Artur Bryzek | Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej |

Poinformował, że w roku ubiegłym odbyło się 14 posiedzeń Rady Nadzorczej VIII i IX kadencji zgodnie z zatwierdzonymi planami prac, na których podjęto 16 uchwał. Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń oraz w trakcie spotkań komisji tematycznych rozwiązywała problemy kierowane do niej przez Członków S.M. „DOMHUT” oraz rozpatrywała sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni.

W posiedzeniach 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.

Działalność Rady Nadzorczej realizowana była poprzez Komisje tematyczne, które ściśle współpracowały z pracownikami Spółdzielni.

Następnie w kolejności omówił zagadnienia którymi zajmowały się poszczególne Komisje:

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 podstawie tych danych 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.).

Odnosił się do gospodarki wodą wyjaśniając, że w 2016 r. koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1.630.379,16 zł przy planowanych przychodach w wysokości 1.701.289,00 zł skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 70.909,84 zł.

Przedstawił globalnie zużycie wody w m³ w Spółdzielni wg faktur MPWiK w latach 2014, 2015, 2016, podając przy tym że udział wody administracyjno – technicznej wynosił kolejno 6,74%, 5,83%, 6,18%.

Następnie omówił koszty centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody w 2016 r. zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi TECHEM . Przedstawił też porównanie w zł przychodów i kosztów c.o., c.w. roku 2016 do roku 2015.

Dalej podał, że zadaniem Komisji Ekonomiczno-Finansowej jest monitorowanie działań Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała oceny wyników roku 2015 oraz założenia planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2016 rok. Założenia planu GZM zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 50/VIII/2016. Następnie Komisja prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią. Komisja opiniowała również wstępne założenia planu GZM na rok 2017.

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 31.12.2016 roku oraz informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 257.845 zł do minus 214.758 zł (wynik 2015 roku – minus 183.054 zł).

Wyjaśnił, że do kompetencji Komisji Technicznej w 2016 roku należało zatwierdzenie planu remontów na 2016 rok, kontrola realizacji rzeczowo-finansowej ww. planu, analiza i opiniowanie propozycji zmian w planie oraz ocena założeń planu remontów na 2017 rok. Do zadań Komisji należało także sprawdzenie prowadzenia dokumentacji technicznej dla poszczególnych budynków, a także opiniowanie nowych stawek funduszu remontowego. Komisja dokonywała także oceny pracy Działu Technicznego S.M. „DOMHUT” oraz firm konserwacyjnych działających na rzecz Spółdzielni. Członkowie Komisji brali udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych (7 przetargów na prowadzenie prac remontowych).

Plan remontów na 2016 rok zakładał wykonanie 32 zadań (18 osiedle Bielany, 14 Osiedle Wrzeciono). W ramach planu, po wprowadzonych korektach, wykonano 29 zadań w tym 16 na Osiedlu Bielany i 13 Osiedlu Wrzeciono. Zmiana liczby wykonanych zadań wynikała z przeniesienia jednego zadania na rok 2017, oraz rezygnacji Samorządu z realizacji dwóch zadań.

Następnie szczegółowo przedstawił finansową realizację planu remontów za 2016 r. dla Osiedla Bielany i Wrzeciono.

Następnie omówił kompetencje Komisji Lokalowej, której głównym zadaniem była kontrola i analiza zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Komisja ściśle współpracowała z Działem Księgowości i Lokalowym Spółdzielni oraz Radcą Prawnym S.M. „DOMHUT”.

W ramach tej działalności w dniu 6 października 2016 r. zorganizowano posiedzenie Komisji Lokalowej, na które wezwano łącznie 29 zadłużonych osób. Na spotkanie przybyła tylko jedna osoba, która złożyła wniosek o rozłożenie na raty. W wyniku zaproszeń przed spotkaniem 15 osób spłaciło całe zadłużenie, 2 osoby spłaciły część zadłużenia a 3 złożyło wnioski o rozłożenie na raty.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych. W wyniku ww. działań zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2016 r. wynosi 451.344 zł i jest niższe niż to, które odnotowano w roku 2015 – 458.357 zł.

Na zakończenie Przewodniczący Rady Nadzorczej oświadczył, że Rada Nadzorcza oceniając działalność statutową Spółdzielni za rok 2016 rekomenduje udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej oraz Członkowi Zarządu – Głównej Księgowej Pani Ewie Kuśmierczuk.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 3.

5. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2016 ROK.

Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska poinformowała, że Zarząd Spółdzielni pracuje niezmiennie od kilku lat w dwuosobowym składzie: Członek Zarządu – główny Księgowy Pani Ewa Kuśmierczuk, Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska. Przedstawiła radcę prawnego Spółdzielni Panią Ewę Wojciechowską. Poinformowała, również że skład pracowników jest 12 osobowy, i pracuje rzetelnie by zaspakajać potrzeby mieszkańców.

Zarząd pracuje w oparciu o zatwierdzone plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi i plany remontów, przedstawiając kwartalnie Radzie Nadzorczej sprawozdania z ich realizacji. Przedstawiła ogólnie informację z działalności pracy Zarządu informując, że Spółdzielnia zarządza 32 budynkami, 9 podwórkami okalającymi budynki, dzielonymi na enklawy. Budynki są rozliczane indywidualnie i w zależności od opłat publiczno-prawnych stawki opłat eksploatacyjnych są zróżnicowane.

W 22 nieruchomościach budynkowych Spółdzielnia posiadała udział poniżej 50 % , przy czym ilość lokali które się wyodrębniają jest coraz mniejsza. Obecnie o tym statusie jest 1061 lokali. Lokali o statusie własnościowym jest 701, przy lokatorskim prawie do lokalu jest 35 mieszkań, zaś z prawem najmu jest 45 lokali. Liczba lokali z prawem najmu się zmniejsza, w roku ubiegłym Spółdzielnia odzyskała 2 lokale tj. Żeromskiego 9 m. 30 - w wyniku realizacji eksmisji przez Komornika na podstawie wyroku Sądu oraz lokal Żeromskiego 15 m. 31 - po zgonie najemcy. Oba lokale zostały sprzedane w przetargu nieograniczonym, gdzie uzyskano kwoty ze sprzedaży w wysokości 309.666 zł i 274.056 zł. Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po pomniejszeniu o zadłużenia, koszty sądowe i komornicze zasiliły fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Następnie przypomniała, że w roku 2016 skończyły się 3 letnie kadencje członków Rad Osiedla Bielany i Wrzeciono oraz Samorządów Budynków. Zarząd Spółdzielni zwołał zebrania ze wszystkimi budynkami i Radami Osiedli, celem wyboru nowych składów Rad i Samorządów Budynku. Podkreśliła, że zebrania z mieszkańcami organizowane są zawsze w miarę potrzeb, również na wnioski mieszkańców, by spełniać oczekiwania mieszkańców.

Prezes Zarządu poinformowała, że ciągle zmniejsza się liczba członków, obecnie Spółdzielnia zrzesza 1 269 członków, co ma wpływ na frekwencję na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu.

Następnie omówiła zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych. Podkreśliła, że są one na zbliżonym poziomie w stosunku do roku 2015. Wskaźnik zadłużenia tj. udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych wynosi 4,2 %, a zadłużenie na 31.12.2016 r. to kwota 451 344 zł. Po odliczeniu kosztów zastępstwa procesowego i odsetek, czyli sama należność od opłat eksploatacyjnych wynosi 397 782 zł.

W odniesieniu do gospodarki remontowej przypomniała, że plan remontów był opracowany w oparciu o obligatoryjne przeglądy techniczne budynków, opinie inspektorów nadzoru odpowiednich branży, wnioski składane przez Samorzady Budynków i lokatorów, jak również bieżące interwencje mieszkańców dotyczące awarii i robót konserwacyjnych. Prace są zlecane zgodnie z obowiązującym regulaminem. Przetargi prowadzone są każdorazowo przy udziale członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej, członków Samorządów Budynków oraz Przewodniczących Rad Osiedli. Również Samorzady uczestniczą przy wyborach wykonawców w trybie zapytania o cenę, gdzie zbierane są oferty a przedstawiciele budynków uczestniczą przy wyborze firmy.

Prezes Zarządu podkreśliła, że w sprawozdaniu Zarządu na stronie 19 znajduje się szczegółowe rozliczenie funduszu interwencyjnego Spółdzielni, który po zakupie siedziby Spółdzielni został już odbudowany, a stan środków na koniec roku 2016 wynosi 1.720.584 zł.

Przypomniała, że na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 11 czerwca 2016 r. nie zgłoszono żadnych wniosków formalnych do realizacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Zaznaczyła, że dwa tygodnie temu odbyły się zebrania Rady Osiedla Bielany i Wrzeciono przy udziale zaproszonych wszystkich Samorządów Budynku, na których przedstawione i rozdane zostały sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu za rok 2016.

Na zakończenie wystąpienia podziękowała wszystkim zebranych mieszkańcom za współpracę.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 4.

6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2016 R.

Sprawozdanie finansowe przedstawiła Główna Księgowa Ewa Kuśmierczuk, informując że zostało ono sporządzone na dzień 31.12.2016 r. i zawiera wprowadzenie, bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową. Wynik finansowy brutto za 2016 r. wyniósł 209.450 zł, podatek dochodowy od osób prawnych 46.391 zł a wynik na działalności gospodarczej stanowiący zysk netto wyniósł 163.059 zł i jest o 1.923 zł niższy w stosunku do roku ubiegłego. Wyniki są zbliżone do roku 2015. Podkreśliła, że jednocześnie nastąpiło zmniejszenie pozostałych przychodów operacyjnych o ok. 33.000 zł i przychodów finansowych o ok. 25.000 zł. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi to nadwyżka kosztów nad przychodami i wynosi 145.044 zł. Kwota ta jest ujęta na rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Przypomniała, że część kosztów jest rozliczana w czasie, czyli zgromadzone środki przechodzą z roku na rok. Jest to m.in. konserwacja i wynosi ok. 269.000 zł, utrzymanie zieleni ok. 115.500 zł, wywóz odpadów i nieczystości ok. 122.000 zł oraz konserwacja dźwigów w wysokości ok. 11.000 zł.

Podkreśliła, że Spółdzielnia rozlicza wszystkie koszty indywidualnie na poszczególne budynki. Następnie w odniesieniu do bilansu Spółdzielni podała, że środki pieniężne na 31.12.2016 r. wynosiły ok. 8.260.000 zł, gdzie w roku 2015 wynosiły ok. 6.600.000 zł, czyli nastąpił wzrost o ok. 1.660.000 zł. Należności są na zbliżonym poziomie do ubiegłego okresu. Nastąpił duży wzrost zobowiązań o kwotę ok. 1.791.000 zł i na koniec 2016 r. wynosił ok. 6.895.611 zł. Sytuacja taka wynika głównie ze wzrostu funduszy specjalnych tzn. funduszu remontowego i interwencyjnego, gdzie kwota wzrosła ogólnie o 1.708.900 zł.

Główna Księgowa wyjaśniła, że o kondycji finansowej Spółdzielni świadczą m.in. wskaźniki płynności finansowej. Wyjaśniła, że są trzy rodzaje wskaźników płynności: ogólny, szybki i podwyższony. Wszystkie one są na bardzo zbliżonym poziomie jak w roku 2015 i świadczą o dobrej kondycji finansowej i zdolności Spółdzielni do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. Za dowód podała, że szybkość inkasa należności wyrażona w dniach to stosunek należności z tytułu dostaw i usług do przychodów ze sprzedaży x 365 dni, osiągnął wskaźnik 7,25 dni, gdy w roku poprzednim wynosił 7,32 dnia, zaś wskaźnik szybkiej spłaty zobowiązań bieżących wynosi 55,9 dni i nieznacznie się pogorszył tj. o 3 dni.

Następnie dodała, że zadłużenie od lokali mieszkalnych jest również na zbliżonym poziomie w stosunku do roku 2015, w którym było 420 lokali zadłużonych a obecnie 398 lokali. Kwotowo zadłużenie zmalało o ok. 7.000 zł. Wskaźnik należności w stosunku do całej kwoty opłat eksploatacyjnych również uległ poprawie i wynosił odpowiednio w 2014 roku 5,2 % w 2015 r. 4,3 %, a w 2016 r. 4,2 %. Również struktura zadłużenia jest na zbliżonym poziomie do ubiegłego roku, gdzie w roku 2014 zadłużonych było 407 lokali, w 2015 r. 420, a w 2016 roku 398 lokali.

Wielkość w % do zadłużenia całkowitego powyżej 12 miesięcy wynosiła 40,4% i była na tym samym poziomie co w roku 2015, od 6-12 miesięcy wynosiła 9,5% i minimalnie zmalała w stosunku do roku ubiegłego tj. o 1,3%. Okres zadłużenia od 2-3 miesięcy wynosi 18%, 1-2 miesiące 13,7 % zaś do 1 miesiąca 6%.

Zadłużenia w okresie do 3-ch m-cy wynikają głównie z nieterminowych wpłat z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych, w tym wpłat z tytułu rozliczenia zużycia wody oraz centralnego ogrzewania .

Do zalegających użytkowników lokali wysyłane były na bieżąco upomnienia i wezwania do zapłaty lub przedsądowe wezwania, w zależności od wysokości zadłużenia. Na koniec miesiąca listopada 2016 r. wysyłane były do mieszkańców potwierdzenie sald, które dla 540 dłużników były jednocześnie wezwaniem do zapłaty.

Część z tych osób reguluje swoje zaległości na bieżąco, inni składają pisma o spłatę zadłużenia w ratach, na co z reguły otrzymują zgodę Spółdzielni.

Wobec zadłużonych osób, które nie wywiązują się ze swoich zobowiązań, prowadzone są postępowania sądowe o nakaz zapłaty, a następnie sprawy kierowane są do komornika o wszczęcie egzekucji.

Podkreśliła, że zmniejszyły się zaległości od lokali użytkowych które w 2015 r. wynosiły ok. 19 860 zł, gdzie w stosunku do naliczeń było to 5,5 %, a na koniec 2016 r. wynosił 1.305 zł tj. 0, 4%.

Potwierdziła, że wszystkie zobowiązania Spółdzielni były płacone terminowo, Spółdzielnia posiada dobrą kondycję finansową i nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania Spółdzielni.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 5.

7. DYSKUSJA NAD SPRAWOZDANIAMI

Głos Zabrał p. Stanisław Pawlikowski z budynku przy ul. Staffa 20, który podziękował za współpracę z Zarządem Spółdzielni i perfekcyjną pracę Spółdzielni. Zaznaczył, że każdy problem jaki pojawia się na budynku i zostanie zgłoszony do Spółdzielni jest rozwiązywany niezwłocznie. Jedyne problemy jakie występują na Staffa 20, choć budynek został doprowadzony do idealnego stanu technicznego, to problem wody administracyjno technicznej, który musi być rozwiązany. Po każdym półroczu mieszkańcy muszą dopłacać z tego tytułu po ok. 80 zł dodatkowo. Jest to problem do rozwiązania i zwrócił się do Zarządu o koncentrację nad tą sprawą.

Jako kolejny głos w dyskusji zabrał p. Tadeusz Żyłka z budynku przy ul. Kasprowicza 80a poruszając kwestię wody administracyjno technicznej, która jest problemem nie tylko w Polsce. Poinformował, że badania prowadzone przez instytut naukowy w Niemczech pokazują, że 1 kropla wody na sekundę to 6,2 m³ wody na rok i to jest właśnie ta woda techniczna. Mieszkańcy obserwują tylko krany, pomijając przecieki w muszlach klozetowych. Nieszczelną instalacją może uciec 40 m³ wody w lokalu. Zaproponował przeprowadzenie w Spółdzielni akcji np. raz na kwartał kontrolującej szczelność ujęć wody w każdym lokalu mieszkalnym przez służby techniczne Spółdzielni.

Głos zabrała Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska informując, że obecnie po wyłonieniu firmy ISTA POLSKA S.A. w przetargu nieograniczonym, ku końcowi zmierza wymiana wodomierzy we wszystkich lokalach mieszkalnych. Spółdzielnia przewiduje, że nowo montowane wodomierze będą bardziej dokładne, gdyż są o mniejszym przepływie niż dotychczas. Zostanie również wprowadzony portal internetowy, który pozwoli wszystkim zainteresowanym mieszkańcom monitoring zużycia wody w mieszkaniach, a tym samym szybkie wychwytywanie ewentualnych nieszczelności w instalacji wodnej w lokalach. Następnie w odniesieniu do wypowiedzi p. Stanisława Pawlikowskiego wyjaśniła, że Spółdzielnia na bieżąco monitoruje zużycie wody na poszczególnych budynkach. W przypadku stwierdzenia występujących anomalii i wzrostu zużycia wody technicznej, jak to miało miejsce w budynku przy ul. Staffa 20 wodomierz główny zostaje oddany do ekspertyzy i wymieniany przez MPWiK na nowy. Pomimo, że wyniki badania poprawności pracy wodomierza głównego nie wskazywały błędów, po jego wymianie nastąpił spadek zużycia wody technicznej o 6%.

Głos zabrał p. Andrzej Końka, który zaapelował do zebranych o wspólne czuwanie nad stanem instalacji wody w częściach wspólnych budynków, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości do natychmiastowego powiadamiania służb Spółdzielni.

Udzielono głosu p. Edwardowi Badulskiemu z budynku przy ul. Marymoncka 143, który pozytywnie ocenił przebieg wymiany wodomierzy. Jednocześnie podziękował, iż odbywa się ona w sposób sprawny i przejrzysty z otrzymaniem przez mieszkańców pełnej dokumentacji z wymiany, co nie miało miejsca przy wymianie z przed 5 lat.

Następnie stwierdził, że dotychczas składał podziękowania i słowa uznania dla Samorządu Budynku. Jednak w ostatnim czasie dokonano w sposób drastyczny wycinki 3 akacji i śliwy spod budynku. Zaapelował o pozostawienie istniejącego drzewostanu, który osłania budynek od ruchu ulicznego i jest ozdobą.

Na tym dyskusję zakończono.

8. PODJĘCIE UCHWAŁ W SPRAWIE:

a) PRZYJĘCIA SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod jawne głosowanie przyjęcie uchwały nr 1/2017 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 74 Członków

Przeciw - 0 Członek

W związku z powyższym Walne Zgromadzenie działając na podstawie § 49 pkt 3 a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT „ przyjęło sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2016 rok.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 1/2017 stanowi załącznik nr 6.

b) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie jawne przyjęcie uchwały nr 2/2017 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2016 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 74 Członków

Przeciw - 0 Członek

Walne Zgromadzenie działając na podstawie § 49 pkt 3 a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT „ zatwierdziło sprawozdanie z działalności gospodarczej Zarządu za 2016 rok.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała 2/2017 stanowi załącznik nr 7.

c) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia poddała pod głosowanie jawne przyjęcie uchwały nr 3/2017 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 75 Członków

Przeciw - 0 Członków

Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT„ zatwierdza sprawozdanie finansowe za 2016 rok, na które składa się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę **27.723.359,38 zł**
2. Rachunek zysków i strat na dzień 31 grudnia 2016 r.
 - a) wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi **145.044,51 zł** – zmiana stanu produktów, nadwyżka kosztów nad przychodami,
 - b) wynik z pozostałej działalności **163.059,33 zł** – zysk (netto) po opodatkowaniu.

Informacja dodatkowa do sprawozdania.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała 3/2017 stanowi załącznik nr 8.

d) UDZIELENIA ABSOLUTORUM CZŁONKOM ZARZĄDU

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie jawne przyjęcie uchwały nr 4/2017 w sprawie **udzielenia** absolutorium Prezesowi Zarządu **Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2016.**

Za przyjęciem uchwały - 75 Członków
Przeciw - 0 Członek

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 4/2017 stanowi załącznik nr 9.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie jawne przyjęcie uchwały nr 5/2017 w sprawie **udzielenia** absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu **Pani Ewie Kuśmierczuk za 2016 r.**

Za przyjęciem uchwały - 74 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 5/2017 stanowi załącznik nr 10.

9. PRZYJĘCIE REZYGNACJI CZŁONKA RADY NADZORCZEJ ORAZ UZUPEŁNIAJĄCE WYBORY DO RADY NADZORCZEJ NA OKRES 2-CH LAT I PODJĘCIE UCHWAŁY.

Przewodniczący Zebrania udzielił głosu Przewodniczącemu Rady Nadzorczej p. Łukaszowi Izdebskiemu, który poinformował Walne Zgromadzenie, że w miesiącu styczniu 2017 r. wpłynęła rezygnacja p. Marzeny Bogdańskiej z członka Rady Nadzorczej. Powodem rezygnacji były sprawy osobiste. W związku z zaistniałą sytuacją Rada Nadzorcza podjęła decyzję o konieczności przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady, tak by był jej pełny skład w liczbie 9 osób. W uzasadnieniu podał, że bywają różne przypadki losowe zaś pełen skład Rady Nadzorczej jest gwarantem sprawnego jej działania, jak również ułatwieniem w podejmowaniu decyzji w przypadku nieobecności 1-2 jej członków.

Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie wnioski o przyjęcie przez Walne Zgromadzenie rezygnacji z członka Rady Nadzorczej p. Marzeny Bogdańskiej.

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Za przyjęciem wniosku oddano | 73 głosy |
| Przeciw | 0 głosów |

Wniosek przyjęto jednogłośnie.

Następnie głos zabrała Prezes Zarządu przeprasząc zebranych, że nie zostały zabrane na Walne Zgromadzenie karty zgłoszeniowe kandydatów do Rady Nadzorczej. Wyjaśniła jednak, iż zgodnie ze Statutem Spółdzielni w wyznaczonym terminie zostały pisemnie zgłoszone dwie kandydatury p. Marii Barbary Wojciechowskiej członka Spółdzielni z budynku przy ul. Kasprowicza 86 oraz Danuty Gralewskiej członka Spółdzielni z budynku przy ul. Marymoncka 143 wraz z uzasadnieniem i wyrażeniem zgody kandydatek na przygotowanym przez Zarząd wniosku.

Przewodniczący Zebrania udzielił głosu p. Henrykowi Kowalskiemu budynek Żeromskiego 11, który poparł kandydaturę p. Marii Barbary Wojciechowskiej podając, że jest wieloletnim społecznym działaczem Spółdzielni na płaszczyźnie Samorządu Budynku, Rady Osiedla. Bierze udział w różnych komisjach. Jej doświadczenie zawodowe z Huty Warszawa, obecnie pracownika PTTK działającego na rzecz byłych pracowników Huty i emerytów świadczy o zaangażowaniu i posiadanych kompetencjach.

Następnie głos zabrała p. Narcyza Tonderska Przewodnicząca Rady Osiedla Wrzeciono. Poinformowała zebranych, że to ona zaproponowała kandydaturę p. Marii Barbary Wojciechowskiej. Kandydatura ta została przedstawiona na zebraniu Rady Osiedla przy udziale Samorządów Budynków i uzyskała jednomyślną akceptację i poparcie.

Przewodniczący Zebrania udzielił głosu p. Agacie Minich, która poinformowała, że została poproszona o przedstawienie kandydatury p. Danuty Gralewskiej. Odczytała pismo do Walnego Zgromadzenia kandydatki o treści:

„Dzień dobry. Nazywam się Danuta Gralewska, posiadam wyższe wykształcenie, jestem aktywna zawodowo. Pracuję w jednej z warszawskich firm na stanowisku kierowniczym. Byłam już członkiem Rady przez dwie kadencje, pełniłam funkcję Sekretarza. Byłam też Przewodniczącą Komisji Ekonomicznej oraz Vice Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej. Sądzę, że dałam się już poznać jako osoba pracująca na rzecz całej Spółdzielni. Przepraszam wszystkich za nieobecność, która jest spowodowana wcześniej zaplanowanym wyjazdem służbowym. Jeśli mnie Państwo wybieriecie mam nadzieję na owocną współpracę. Danuta Gralewska.”

Pan Stanisław Koc zwrócił się do radcy prawnego Spółdzielni o wyjaśnienie, czy jeśli p. Danuta Gralewska była przez 2 kadencje członkiem Rady Nadzorczej może ponownie kandydować.

Mecenas p. Ewa Wojciechowska wyjaśniła, że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Jednak w tym przypadku była przerwa więc p. Danuta Gralewska może formalnie ponownie pretendować do Rady Nadzorczej.

Kolejny w dyskusji głos zabrał p. Radosław Antoszewski z budynku przy ul. Duracza 4 informując zebranych, że na Radzie Osiedla Bielany przeprowadzona była dyskusja w sprawie udzielenia poparcia dla kandydatów. Stanowisko Rady Osiedla Bielany i Samorządów Budynków jest jednoznaczne, że kandydacie winni być rozproszeni i z różnych budynków Spółdzielni. Nie jest dobrym zjawiskiem, gdy trzech członków Rady Nadzorczej będzie z jednego budynku.

W odpowiedzi na powyższe Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Łukasz Izdebski oświadczył, że p. Danuta Gralewska wraz z nim i p. Andrzejem Końka była już w Radzie Nadzorczej i w swojej pracy zawsze kierowano się dobrem całej Spółdzielni bez koncentrowania na swoim budynku. W jego ocenie nie stanowi więc to przeszkody w ubieganiu się o mandat członka Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Zebrania udzielił głosu p. Bolesławowi Gołębiowskiemu z budynku przy ul. Nałkowskiej 5, który poparł stanowisko p. Radosława Antoszewskiego stwierdzając, że korzystniej dla Spółdzielni jest, gdy członkowie Rady Nadzorczej są z różnych budynków.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyjaśnił, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni głosowanie w sprawie wyborów odbywa się tajnie. Członkowie głosują poprzez skreślenie na liście wyborczej nazwiska kandydata, któremu nie udzielają poparcia. Karta wyborcza, na której pozostawiono bez skreśleń nazwiska lub skreślono oba jest nieważna. Do Rady Nadzorczej zostaje wybrany kandydat, który otrzyma największą ilość głosów.

Następnie zarządził, rozdanie Członkom Walnego Zgromadzenia kart do głosowania i przeprowadzenie wyborów.

Akt głosowania odbył się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Czekając na wynik głosowania Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił przerwę w obradach.

Udzielono głosu Przewodniczącej Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej p. Narcyzie Tonderskiej, która przedstawiła wyniki tajnego głosowania w wyborach uzupełniających na członka Rady Nadzorczej.

W głosowaniu wzięło udział 76 członków w tym 6 oddanych głosów było nieważnych. Kandydaci otrzymali kolejno następującą liczbę głosów:

| | |
|-----------------------------|-------------|
| DANUTA GRALEWSKA | - 20 głosów |
| MARIA BARBARA WOJCIECHOWSKA | - 50 głosów |

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia poddała pod głosowanie jawne przyjęcie uchwały nr 6/2017 w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” w wyborach uzupełniających.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 49 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT „ **powołuje Panią Marię Barbarę Wojciechowską** do Rady Nadzorczej na okres dwóch lat tj. 2017-2019.

Za przyjęciem uchwały - 59 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 6/2017 stanowi załącznik nr 11.

Przewodniczący Zebrania udzielił głosu p. Renacie Rzyzińskiej z budynku przy ul. Nałkowskiej 5, która podziękowała Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia za sprawne prowadzenie obrad oraz wszystkim pracownikom Spółdzielni za życzliwość, sumienność.

10. PRZEDSTAWIENIE PROJEKTU UCHWAŁY PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ (ZYSK NETTO) I PODJĘCIE UCHWAŁY

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu Prezes Zarządu p. Katarzynie Orłowskiej, która poinformowała, że Zarząd Spółdzielni złożył do decyzji Walnego Zgromadzenia wnioski, aby wypracowany w ubiegłym roku zysk z dodatkowych przychodów w wysokości 163.059,33 zł przeznaczyć na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym na eksploatację podstawową.

Przypomniała, że dotychczas zysk przeznaczany był na fundusz interwencyjny Spółdzielni, który co zostało ujęte w sprawozdaniu Zarządu został już odbudowany i obecnie są na nim środki finansowe w wysokości ok. 1.720.000 zł. Podkreśliła, że wyniki finansowe na tej pozycji są minusowe, a opłaty z tyt. eksploatacji podstawowej nie są podnoszone od ok. 5-6 lat. Celem utrzymania stawki na niezmiennym poziomie Zarząd proponuje właśnie taki podział.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie jawne przyjęcie uchwały nr 7/2017 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2016 rok o treści:

Nadwyżkę bilansową (zysk netto) za rok 2016 w kwocie **163.059,33 zł** przeznaczyć na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni (eksploatację podstawową) w następnych okresach rozliczeniowych.

Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółdzielni do nadzoru i kontroli wydatkowania nadwyżki bilansowej zgodnie z § 1.

Za przyjęciem uchwały - 61 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała 7/2017 stanowi załącznik nr 12.

10. SPRAWOZDANIE KOMISJI WNIOSKOWEJ

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

Przewodniczący Komisji p. Bolesław Gołębiowski oświadczył, że do Komisji nie złożono żadnego wniosku formalnego.

Protokół Komisji Wnioskowej stanowi załącznik nr 14.

11. ZAMKNIĘCIE ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdził, iż wszystkie punkty porządku obrad zostały wyczerpane i zrealizowane. Zachęcił zebranych do składania podpisu pod petycją sprzeciwiającą się planom zamknięcia Oddziału chirurgicznego dla dzieci w Szpitalu Bielańskim

Podziękowała obecnym, za obrady i ogłosiła zamknięcie zebrania.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Zbigniew Olszowski

Józef Kassyk

Protokołowała: Barbara Rosłon

ZAŁĄCZNIKI

DO PROTOKOŁU WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW S.M. DOMHUT Z DNIA 10 CZERWCA 2017 R.

1. Lista obecności.
2. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2016.
4. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2016 rok.
5. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 r.
6. Uchwała nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 rok.
7. Uchwała nr 2/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2016 rok.
8. Uchwała nr 3/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok.
9. Uchwała nr 4/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2016.
10. Uchwała nr 5/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu Pani Ewie Kuśmierczuk za rok 2016.
11. Uchwała nr 6/2017 w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” w wyborach uzupełniających.
12. Uchwała nr 7 /2017 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2016.
13. Protokół Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
14. Protokół Mandatowo - Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.