

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

z dnia 08 czerwca 2019 r.

PROTOKÓŁ
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”
z dnia 08 czerwca 2019 r.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie ze Statutem Spółdzielni na podstawie § 42 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Obecni na Walnym Zgromadzeniu – członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” zgodnie z załączoną listą obecności. Zebranie jest ważne – 82 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 2018 rok.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2018 rok.
6. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok.
7. Przedstawienie informacji z przeprowadzonej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.
8. Dyskusja nad sprawozdaniami.
9. 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.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej na okres trzech lat i podjęcie uchwały.
11. Przedstawienie projektu uchwały podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) i podjęcie uchwały.
12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
13. 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, Zarząd i pracowników Spółdzielni. Poinformował, iż Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie § 42 ust. 1 Statutu. Stwierdził prawidłowość zwołania Zebrania.

Poinformował o kończącej się kadencji Rady Nadzorczej oraz o konieczności przeprowadzenia na dzisiejszym zebraniu wyborów członków do Rady Nadzorczej na kolejną kadencję 2019 – 2022 r. Zaznaczył, że część członków Rady Nadzorczej po dwóch kolejnych kadencjach kończy swoje urzędowanie, zaś pozostali członkowie będą startowali w wyborach na kolejną kadencję.

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

Wobec powyższego zarządził głosowanie jawne i wybór Przewodniczącego Zebrania.

Na Przewodniczącego Zebrania zgłoszono jedną kandydaturę p. **Zbigniewa Olszowskiego**, który na powyższe wyraził zgodę.

Za oddano - 69 głosów

Przeciw - 0 głosów

Następnie Przewodniczący Zebrania poprowadził dalszy wybór członków Prezydium.

Na Zastępcę Zebrania zgłoszono jedną kandydaturę p. **Józefa Kassyka**.

Za oddano - 75 głosów

Przeciw - 0 głosów

Na Sekretarza Zebrania zgłoszono jedną kandydaturę p. **Agatę Minich**.

Za oddano - 76 głosów

Przeciw - 0 głosów

Prezydium Zebrania zostało wybrane w składzie: Zbigniew Olszowski, Józef Kassyk, Agata Minich.

Przewodniczący Zebrania przypomniał, że nieobecni na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni mogą głosować przez swoich pełnomocników. Odczytał złożone pełnomocnictwa tj.:

1. P. Ryszard Rasała udzielone na rzecz p. Grażyny Mizerackiej;
2. P. Alina Michniewicz udzielone na rzecz p. Teresy Wosińskiej;
3. P. Halina Myczak udzielone na rzecz p. Barbary Krupczyńskiej;
4. P. Piotr Tulik udzielone na rzecz p. Lesława Korzeniewicz;
5. P. Rafał Kur udzielone na rzecz p. Radosława Antoszewskiego;

Pełnomocnictwa stanowią załącznik nr 3, 4, 5, 6 i nr 7 do niniejszego protokołu.

2. PRZYJĘCIE PORZĄDKU OBRAD

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Zbigniew Olszowski przypomniał o sporządzeniu protokołu przy wykorzystaniu rejestracji dźwiękowej.

Następnie przypomniał zebranych, że zgodnie z § 44 Statutu Spółdzielni, wszyscy członkowie otrzymali na piśmie proponowany porządek obrad. Następnie go odczytał i poddał pod głosowanie.

Za przyjęciem oddano - 80 głosów
Przeciw - 0 głosów

Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

3. WYBÓR KOMISJI:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatów do Komisji:

- **KOMISJA MANDATOWO – SKRUTACYJNA**

Przewodniczący 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. Podkreślił, że kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji mandatowo – skrutacyjnej.

Zgłoszono pretendentów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie:

1. Radosław Antoszewski
2. Grażyna Salwowska
3. Grażyna Walczak

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

Za oddano - 77 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.

Zgłoszono kolejne osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie:

1. Narcyza Tonderska
2. Izabella Młynarska
3. Stanisław Gołębiwski

Przewodniczący poddał pod głosowanie wnioski o przyjęcie w/w składu Komisji Wnioskowej.

Za oddano - 82 głosy
Przeciw - 0 głosów

Skład Komisji został przyjęty jednogłośnie.

4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ ZA 2018 ROK.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2018 r. złożył Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Łukasz Izdebski.

Poinformował, że Rada Nadzorcza IX kadencji pracowała w 2018 roku w składzie:

Łukasz Izdebski, Adam Gezek, Halina Malinowska, Agata Minich, Adam Gasik, Andrzej Końka, Grzegorz Zieliński, Artur Bryzek, Maria Barbara Wojciechowska. Przedstawił pełnione funkcje przez w/w osoby.

W 2018 roku Rada Nadzorcza IX kadencji odbyła 12 posiedzeń, w trakcie których zajmowała się kwestiami ujętymi w planie pracy Rady na 2018 rok. W trakcie posiedzeń zajmowano się sprawami skierowanymi do niej przez Członków Spółdzielni oraz sprawami wnoszonymi przez Zarząd Spółdzielni. Wszystkie sprawy były uprzednio poddawane analizie przez Komisje Tematyczne Rady, które przedstawiały swoje stanowiska dotyczące zgłaszanych spraw w trakcie obrad Rady.

W 2018 roku w trakcie posiedzeń podjęto 24 uchwały zgodnie z załączonym do sprawozdania wykazem.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, Przewodniczący Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono, Kierownik ds. Techniczno-Eksploatacyjnych S.M. „DOMHUT” oraz Radca Prawny Spółdzielni.

Działalność Rady Nadzorczej realizowana była przez Komisje Tematyczne, przy ścisłej współpracy z pracownikami Spółdzielni.

Pan Łukasz Izdebski przedstawił zagadnienia jakimi zajmowały się poszczególne Komisje podając, że Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej prowadziła nadzór nad działaniami Spółdzielni w zakresie monitorowania zużycia wody oraz ciepła. Na podstawie przedkładanych przez Zarząd danych przygotowywała zalecenia związane ze zużyciem mediów. Komisja szczególną uwagę przykładła do zużycia wody administracyjno-technicznej (nadmierne zużycie w niektórych budynkach) oraz stanu technicznego budynków w tym docieplenia, wodomierze itp.

Komisja Ekonomiczno-Finansowa monitorowała działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni. Na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała oceny wyników roku 2017 oraz założeń planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2018 rok. Założenia planu GZM na 2018 rok zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/IX/2018. Komisja prowadziła również kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią. Opiniowała również wstępne założenia planu GZM na rok 2019.

Członkowie Komisji brali udział w inwentaryzacji stanu środków pieniężnych w kasie Spółdzielni.

Na podstawie przeprowadzonych analiz Rada Nadzorcza zaakceptowała szczegółowe dane przedstawione w sprawozdaniu Zarządu z realizacji planu finansowego zawarte w rachunku zysku i strat na dzień 31.12.2018 roku z zyskiem netto w wysokości 186 350,02 PLN oraz informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 255 100,00 PLN do minus 203 182,00 PLN (wynik 2017 roku – minus 195 954,00 PLN).

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Komisja Techniczna zajmowała się zatwierdzeniem planu remontów na 2018 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. Członkowie Komisji brali udział w przetargach, wybierających wykonawców prac remontowych (16 przetargów na prowadzenie prac remontowych).

Podał, że Komisja Lokalowa monitorował zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Pracę opiera o ścisłą współpracę z Działem Księgowości i Lokalowym Spółdzielni oraz Radcą Prawnym S.M. „DOMHUT”.

Komisja zorganizowała w dniach 12 kwietnia 2018 r. oraz 28 listopada 2018 r. posiedzenia, na które wezwano łącznie 41 zadłużonych osób. W wyniku wysłanych wezwań i przeprowadzonych rozmów telefonicznych 21 osób spłaciło zadłużenia w całości, 8 osób więcej niż połowę, a kilka osób złożyło zobowiązania spłaty w ratach. Do osób, które nie zareagowały na wezwania wysłane zostały przedsądowe wezwania do zapłaty. Łączna kwota wpłat uregulowanych wskutek działań windykacyjnych wyniosła 49 147,49 zł.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 415 268,35 PLN. Zadłużenie w 2018 roku jest wyższe niż odnotowane w roku 2017 – 363 265,91 PLN i zarazem niższe niż zadłużenie z 2016 roku wynoszące 451 344,36 PLN.

Poinformował, że Rada Nadzorcza bardzo pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych.

Następnie przypomniał zebranym, że na podstawie art. 91 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze w dn. 05.02.2019 r. – 11.03.2019 r. została przeprowadzona obowiązkowa lustracja działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018. Lustracja dokonana była w oparciu o:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentację z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowsko-lokalowe,
- dokumentację dotyczącą wykonania robót remontowych,
- dokumentację oraz ewidencję finansowo-księgową,
- dokumentację dotyczącą pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach lustracji.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w liście polustracyjnym z dn. 14.03.2019 r. stwierdził, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności i nie formułuje formalnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu poza zaleceniem dotyczącym protokołów z okresowych rocznych przeglądów stanu technicznego budynków za lata 2016 i 2017.

Dodał, że szczegółowe ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który z listem polustracyjnym stanowi integralną całość i jest do wglądu dla każdego Członka Spółdzielni w siedzibie S.M. „DOMHUT”.

Na zakończenie Przewodniczący Rady Nadzorczej oświadczył, że Rada Nadzorcza oceniając działalność statutową Spółdzielni za rok 2018 rekomenduje udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej oraz Członkowi Zarządu – Głównej Księgowej Pani Ewie Kuśmierczuk.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 8.

5. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2018 ROK.

Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska przypomniała, że przed Walnym Zgromadzeniem zorganizowane zostały przez Zarząd Spółdzielni zebrania z mieszkańcami w prawie wszystkich budynkach. Ponadto odbyły się spotkania Rady Osiedla Bielany i Rady Osiedla Wrzeciono, w których uczestniczyły Samorzady poszczególnych budynków. Na zebraniach przekazywane były wszystkie materiały,

aby przed Walnym Zgromadzeniem była możliwość zapoznania się z danymi wykazywanymi w sprawozdaniach z działalności Spółdzielni za 2018 r.

Poinformowała, że Spółdzielnia zarządza 32 nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni wraz z terenami przynależnymi, w tym: na osiedlu Bielany jest 19 budynków i 5 nieruchomości gruntowych – podwórka oraz na osiedlu Wrzeciono – 13 budynków i 4 nieruchomości gruntowe – podwórka. Przypomniała, że w roku ubiegłym Spółdzielnia zawarła akty notarialne na ustanowienie nieodpłatnie służebności gruntowej na nieruchomościach niezabudowanych stanowiących prawo wieczystego użytkowania Spółdzielni na rzecz każdorazowych właścicieli lokali położonych w sąsiadujących budynkach. Wyjaśniła, że służebność ta polega na prawie przechodu i przejazdu po ciągach pieszo-jezdnych w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że z dniem 01.01.2019 r. nastąpiła bardzo duża rewolucja w prawie, ponieważ użytkowanie wieczyste z mocy prawa przekształciło się w prawo własności. Nie dotyczy to 5 budynków w zasobach Spółdzielni, gdyż dokonano w nich przekształcenie we wcześniejszym okresie na bazie odrębnych przepisów.

Wyjaśniła, że właściciele zobowiązani są do dokonywania opłat rocznych tzw. Przekształceniowych przez okres 20 lat. Jednak na wniosek osoby zainteresowanej można wpłacić tę opłatę jednorazowo przy zastosowaniu bonifikaty 98%.

Poinformowała, że pierwszym budynkiem który został przekształcony z mocy prawa przy uwzględnieniu bonifikaty jest budynek Żeromskiego 15a. Tym samym od dnia 15 lipca br. Osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu będą miały zdjętą pozycję z opłat eksploatacyjnych za użytkowanie wieczyste. Podała, że na przedmiotowym budynku Spółdzielnia ma 35% udział, za który dokonała opłaty w wysokości ok. 330 zł. W 25 nieruchomościach Spółdzielnia posiada udział poniżej 50%, co oznacza że majątek Spółdzielni jest w rękach mieszkańców danego budynku. W odniesieniu do podwórek podała, że są one nadal własnością Spółdzielni. Przypomniała, że taki majątek i przy takim podziale nieruchomości został przekazany Spółdzielni w czasie.

Dalej podała, że od wielu lat utrzymany jest niezmiennie dwuosobowy skład Zarządu Członek Zarządu – Główny Księgowy Pani Ewa Kuśmierczuk, Prezes Zarządu tj. Katarzyna Orłowska.

Skład pracowników Spółdzielni utrzymany jest na podobnym poziomie tj. w dziale księgowo – finansowym oraz technicznym zatrudnione są po 4 osoby. Spółdzielnia zatrudnia trzech inspektorów w tym Inspektora ds. ogólnobudowlanych zatrudnionego na pełny etat, zaś Inspektora ds. sanitarnych i elektrycznych na pół etatu.

Pozostają bez zmian Firmy usługowe pracujące na rzecz Spółdzielni. Jedyna zmiana firmy z TECHEM na ISTA nastąpiła, ale w 2017 r. przy rozliczeniu zużycia wody w lokalach wg odczytów wodomierzy. Obecnie firma TECHEM skupia się jedynie na rozliczaniu podzielników kosztów w sześciu budynkach.

Ilość członków Spółdzielni wynosi 1537.

W roku ubiegłym odbyły się dwa przetargi nieograniczone na zbycie lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Marymoncka 143 przy cenie sprzedaży 273 240 zł oraz Marymoncka 147 przy cenie 211 000 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży zasiliły fundusz interwencyjny Spółdzielni. Wyjaśniła przy tym, że jest to przychód, ale też i koszt, gdyż Spółdzielnia musi takie mieszkania do przetargu przygotować. Obejmuje to w szczególności spłatę widniejącego na lokalu zadłużenia, jak również ewentualne sprzątnięcie i ich dezynfekcję. Wyjaśniła, że stan lokali z odzysku zazwyczaj jest bardzo zły, ale nie są one remontowane przez Spółdzielnię, tylko sprzedawane w istniejącym stanie.

Prezes Zarządu omówiła kwestię zaległości w opłatach eksploatacyjnych, która na dzień 31.12.2018 r. wynosiła ok. 415 268 zł. Podała, że kwota ta obejmuje również koszty zastępstwa procesowego, koszty sądowe i odsetki karne, które łącznie wynoszą ok. 45 167 zł. Należność główna z tytułu opłat eksploatacyjnych stanowi wartość ok. 370 100 zł. Zaznaczyła, że wynik na zadłużeniach w stosunku do roku 2017 pogorszył się o 0,5 pkt procentowego, jednak jest on lepszy od wyniku osiągniętego w roku 2016.

Wyjaśniła, że Spółdzielnia prowadzi windykację, lecz nie zawsze udaje się wyegzekwować spłatę zadłużenia w wymaganym czasie. Wiele spraw kierowanych jest do sądu. Ściągalność należności utrudniona jest przez toczące się sprawy spadkowe, gdzie członkowie rodzin dłużników nie czują się zobowiązani do spłaty

należności. Tym samym procedury związane ze ściagalnością zaległości są rozciągnięte w czasie.

Dalej przypomniała, że każdy z członków Spółdzielni otrzymał na zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu informację, że może zapoznać się z wynikami przeprowadzonej lustracji Spółdzielni, w której jest zapis że % udział zadłużenia w Spółdzielni wynoszący 3,9%, w stosunku do naliczeń jest bardzo dobrym wynikiem. Jednak trzeba dążyć do tego, by był on jeszcze lepszy. Należy też mieć świadomość, że nigdy nie osiągnie on wyniku zerowego. W 2018 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości ok. 92.095 zł. Dodała, że Spółdzielnia zawsze pomaga osobom, które się do niej zwrócą, przy składaniu wniosków do Urzędu Dzielnicy o przyznanie zasiłków.

Omówiła zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych, które na koniec 2018 r. wynosiły ok. 12 000 zł. Wyjaśniła, że firmy które wnoszą czynsze opłacają je na początku kolejnego miesiąca, tym samym Spółdzielnia wykazuje zaległości na 31.12.2018 r., które są regulowane w styczniu roku 2019. Jeden z dłużników z trudną sytuacją losową złożył zobowiązanie o spłatach ratalnych i obecnie reguluje te opłaty.

Następnie Prezes Zarządu przedstawiła gospodarkę remontową Spółdzielni, która jest najbardziej rozbudowana i gdzie są obracane największe środki finansowe. Podkreśliła, że Samorządy Budynków mają wgląd do wszystkich dokumentów dotyczących rozliczania remontów na poszczególnych budynkach. Stan środków finansowych na dzień 01.01.2018 r. wyniósł ok. 3 350 000 zł, przychód roczny ok. 6 080 000 zł, a wydatkowano kwotę ok. 2 042 000 zł. , stan środków finansowych funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. to kwota ok. 3 848 000 zł.

Przypomniała, że w Spółdzielni obowiązuje zasada, że każdy budynek planuje remonty w ramach posiadanych środków finansowych. W przypadku konieczności wykonania remontów w nieruchomościach na których nie ma zgromadzonych wystarczających funduszy istnieje możliwość wystąpienia do Spółdzielni z wnioskiem o udzielenie pożyczki z funduszu interwencyjnego. Udzielne zostały pożyczki m.in. budynkowi Magiera 21 i Kasprowicza 80a, które zostały spłacone w 2018 r., a w roku bieżącym udzielono pożyczki kolejnym budynkom Płatnicza 1/15 i Żeromskiego 9.

Dodała, że plany remontów zawsze uzgadniane są z Samorządami Budynków, a Spółdzielni obowiązkiem jest ich wykonanie zgodnie z obowiązującymi przepisami w

szczegółności prawem budowlanym oraz pilnowania środków finansowych mieszkańców.

Zapewniła zebranych, że Spółdzielnia ma zachowaną płynność finansową, gdzie stan środków finansowych funduszu interwencyjnego na koniec 2018 r. wynosi ok. 2 200 000 zł i nie ma żadnego zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

Na zakończenie wypowiedzi przypomniała, że w kolejnym punkcie porządku obrad odbędzie się głosowanie nad podziałem nadwyżki bilansowej – zysku netto Spółdzielni, który wynosi ok. 186 300 zł. Przypomniała, że zysk jest wypracowywany tylko z odsetek karnych za nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, lokat oraz z lokali użytkowych, jako dochód po odliczeniu podatku dochodowego. Jednocześnie na ubiegłym Walnym Zgromadzeniu wpłynął do rozeznania wniosek, aby nadwyżkę finansową w następnych latach przeznaczać na finansowanie wymiany ciągów komunikacyjnych na osiedlach, by nie obciążać danego budynku. Wniosek ten, został przedstawiony na zebraniach z mieszkańcami poszczególnych budynków w roku bieżącym. Na wszystkich zebraniach członkowie Spółdzielni i mieszkańcy wyrażali opinię, że środki te są zbyt małe, aby przeznaczać je na remonty poszczególnych podwórek. Tym bardziej że wiele budynków wymianę chodników wykonało z własnych środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a budynki Magiera 19 i 21 nie posiadają żadnych terenów przy budynkach. W trakcie konsultacji z mieszkańcami padła jedna propozycja, aby środki te podzielić równo na wszystkie 32 budynki, co dałoby kwotę ok. 5 500 – 6 000 zł. Uznano jednak, że kwoty te są zbyt małe na realizację jakichkolwiek prac. W wyniku przeprowadzonych dyskusji ustalono, że ponieważ są to środki wszystkich członków należy je przeznaczyć na realizację wspólnych zadań.

Wyjaśniła, że w roku bieżącym Zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę bilansową po 1/2 na dofinansowanie eksploatacji podstawowej oraz na fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 9.

6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2018 R.

Sprawozdanie finansowe przedstawiła Główna Księgowa Ewa Kuśmierczuk informując, że zostało ono sporządzone na dzień 31.12.2018 r. i zawiera

wprowadzenie, bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową. Bilans zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą ok. 28 112 000 zł.

W rachunku zysków i strat uzyskano wynik finansowy brutto w wysokości ok. 240 295 zł, a po opodatkowaniu - podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie ok. 55 945 zł - wynik finansowy netto wyniósł ok. 186 350 zł, i jest na zbliżonym poziomie roku 2017 zł. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi to nadwyżka kosztów nad przychodami, która wynosi ok. – 128 448 zł. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami zawsze zwiększa stan rozliczeń międzyokresowych, jednak wynik na nich zgromadzony przez lata tj. ok. 662 000 zł pozwala zawsze na pokrycie tych niedoborów. Podkreśliła, że Samorządy otrzymują każdorazowo rozliczenia kosztów na poszczególne budynki (przychody, koszty, wyniki).

Wyjaśniła również, że część kosztów jest rozliczana w czasie. W sytuacji, gdy jest nadwyżka przychodów nad kosztami to przechodzi ona na rok następny. Dotyczy to takich pozycji jak: konserwacja i przeglądy, gdzie nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi ok. 331 000 zł, utrzymanie zieleni - nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi ok. 131 000 zł, wywóz odpadów i nieczystości przy nadwyżce ok. 97 000 zł, konserwacja dźwigów ok. 13 000 zł, ubezpieczenie budynków ok. 44 000 zł oraz wieczyste użytkowanie w wysokości ok. 18 000 zł. Lustrator, który jest również biegłym księgowym zapoznał się z bilansem, stwierdzając, że odzwierciedla stan majątkowy Spółdzielni, a ewidencja księgową prowadzona jest w sposób właściwy.

Podkreśliła, że Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej, co widać w bilansie i co odzwierciedlają zgromadzone środki pieniężne wynoszące ok. 9 746 000 zł. Środki pieniężne zwiększyły się o ok. 1 518 000 zł w stosunku do roku 2017.

Na funduszach specjalnych Spółdzielnia posiada kwotę w wysokości ok. 6 148 000 zł, z czego na funduszu remontowym jest kwota ok. 3 913 000 zł i tu nastąpił wzrost w stosunku do roku ubiegłego o kwotę ok. 563 000 zł oraz odbudowany fundusz interwencyjny na którym jest kwota ok. 2 233 000 zł.

Główna Księgowa dodała, 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 2017 i świadczą o dobrej kondycji finansowej i zdolności Spółdzielni do terminowego regulowania bieżących zobowiązań.

Ponadto ustalone opłaty eksploatacyjne pozwalają na prawidłowe utrzymanie nieruchomości.

Następnie przedstawiła informację w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości budynkowych i lokalowych, które zostały wprowadzone w 2018. Przypomniała, że dokonano zmiany miesięcznej stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu z kwoty 1,30 zł /m² do 1,42 zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

Podwyższenie opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej spowodowane zostało wzrostem kosztów eksploatacji oraz zarządzania Spółdzielnią, wynikającą ze zmiany cen rynkowych materiałów i usług. Ponadto dla budynków Marymoncka 143, 145, 147, 151, Żeromskiego 15, Romaszewskiego 4 zróżnicowano stawki opłat miesięcznych z tytułu użytkowania wieczystego. Jest to konsekwencja wypowiedzenia przez Zarząd Dzielnicy Bielany dotychczasowej wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla wymienionych nieruchomości gruntowych.

Przypomniała, że od miesiąca lipca 2018 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Marymonckiej 149 i 151 z kwoty 2,60 zł/m² na kwotę 2,90 zł/m² pow. użytkowej lokali. Jednocześnie dokonano zmiany Regulaminu rozliczania opłat eksploatacyjnych w zakresie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2019 r. Tym samym wysokość opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzewu wody ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego miesięcznego zużycia wody w oparciu o 2 ostatnie okresy rozliczeniowe.

Jednocześnie od 1 stycznia 2019 r. ustalono nową wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewu zużycia wody w poszczególnych budynkach dla indywidualnych lokali na podstawie faktycznego zużycia wody w lokalu.

Na zakończenie wypowiedzi podkreśliła, że w roku 2018 wysokość zadłużenia wzrosła o kwotę 52.002,34 zł, jak również wzrósł wskaźnik zadłużenia o 0,5 % tj. udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych i wyniósł 3,9 %, lecz pomimo tego działania windykacyjne Spółdzielni są zadawalające.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 10.

7. PRZEDSTAWIENIE INFORMACJI Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA LATA 2016-2018.

Przewodniczący Zebrania powitał przybyłych lustratorów p. Janinę Kraska-Sirko oraz p. Jarosława Sirko, którzy poinformowali, że działali na zlecenie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Następnie p. Janina Kraska-Sirko oświadczyła, że miała przyjemność przeprowadzić lustrację pełną działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018 pod kątem prawidłowości i rzetelności działania S.M. „DOMHUT”. Podała min., że lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni, po czym odczytała w całości list polustracyjny podpisany przez Prezesa Zarządu KRS p. Jana Sułowskiego.

List polustracyjny stanowi załącznik nr 12.

8. DYSKUSJA NAD SPRAWOZDANIAMI

Jako pierwszy głos w dyskusji zabrał p. Stanisław Pawlikowski, zwrócił uwagę na narastający problem związany z wynajmem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni. Zaapelował do zebranych o reagowanie na negatywne zachowania najemców, którzy nie dbają o wspólny majątek Spółdzielni, wielokrotnie swoim zachowaniem zakłócają panujące zasady życia społecznego.

Następnie podziękował Radzie Nadzorczej za zorganizowanie i przepiękne uczczenie 25- lecia istnienia Spółdzielni, a Zarządowi Spółdzielni i pracownikom za profesjonalne, rzetelne zarządzanie Spółdzielnią. Podkreślił, że S.M. „DOMHUT” jest jedną z najlepszych Spółdzielni w Warszawie. Na zakończenie podziękował Zarządowi i Radzie Nadzorczej za współpracę.

Przewodniczący Zebrania p. Zbigniew Olszowski również zaapelował do zebranych o bezpośrednie zgłaszanie nagannych zachowań do służb publicznych, takich jak Policja czy Straż Miejska, gdyż brak jakichkolwiek interwencji utrudnia pozytywne działania tych służb.

Udzielono głosu p. Jerzemu Marcisz mieszkańcowi budynku przy ul. Wrzeciono 47, który zarzucił Spółdzielni, że pomimo zgłaszania przez mieszkańców problemu z parkowaniem samochodów na podwórku bezpośrednio pod oknami, nic w tym temacie nie robi.

Głos zabrała Prezes Zarządu, która wyraziła zdziwienie, że p. Marcisz nie przyszedł bezpośrednio do Spółdzielni dowiedzieć się, co Spółdzielnia robi w przedmiotowej sprawie. Poinformowała, że na dzień dzisiejszy znaki drogowe uniemożliwiające parkowanie są zamówione, zaś projekt organizacji ruchu został wykonany. Jednak z uwagi na trwające procedury urzędowe w szczególności dotyczące uzgodnień lokalizacji zjazdu, znajdują się w urzędzie. Procedura dotycząca zatwierdzenia organizacji ruchu, w tym wykonania drogi p.pożarowej na podwórku przed budynkami przy ul. Wrzeciono 47 i 47a znacznie się wydłuża, na co Spółdzielnia nie ma wpływu. Ponadto długo trwała procedura dotycząca uzyskania decyzji na wyznaczenie drogi przeciwpożarowej oraz na odstąpienie w części od przepisów p.poż.

Na tym dyskusję zakończono.

9. PODJĘCIE UCHWAŁ W SPRAWIE:

a) PRZYJĘCIA SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ ZA 2018 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod jawne głosowanie uchwałę nr 1/2019 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 rok.**

Za przyjęciem uchwały	-	77	Członków
Przeciw	-	0	Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

W związku z powyższym Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” przyjęło jednogłośnie sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2018 rok.

Uchwała nr 1/2019 stanowi załącznik nr 12.

b) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU ZA 2018 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 2/2019 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2018 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 74 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT „ zatwierdziło jednogłośnie sprawozdanie z działalności gospodarczej Zarządu za 2018 rok.

Uchwała 2/2019 stanowi załącznik nr 13.

c) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2018 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 3/2019 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 78 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT„ zatwierdza sprawozdanie finansowe za 2018 rok, na które składa się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę **28.112.492,90 zł**
2. Rachunek zysków i strat na dzień 31 grudnia 2018 r.
 - a) wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi **128.448,22 zł** – zmiana stanu produktów, nadwyżka kosztów nad przychodami,
 - b) wynik z pozostałej działalności **186.350,02 zł** – zysk (netto) po opodatkowaniu.
3. Informacja dodatkowa do sprawozdania.

Uchwała 3/2019 stanowi załącznik nr 14.

d) UDZIELENIA ABSOLUTORUM CZŁONKOM ZARZĄDU

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 4/2019 w sprawie **udzielenia** absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2018.

Za przyjęciem uchwały - 79 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT,, **udziela** absolutorium Prezesowi Zarządu **Pani Katarzynie Orłowskiej** za 2018 rok.

Uchwała nr 4/2019 stanowi załącznik nr 15.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 4/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu Pani Ewie Kuśmierczuk za 2018 r.

Za przyjęciem uchwały - 80 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT,, **udziela** absolutorium Głównemu Księgowemu Członkowi Zarządu **Pani Ewie Kuśmierczuk** za 2018 r.

Uchwała nr 5/2019 stanowi załącznik nr 16.

10. WYBORY CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ NA OKRES TRZECH LAT I PODJĘCIE UCHWAŁY.

Przewodniczący Zebrania wyjaśnił, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni Członkowie Spółdzielni zgłosili kandydatów na członka Rady Nadzorczej na przygotowanym przez Zarząd wniosku w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Zgłoszono 11 kandydatów. Następnie Przekazał Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej karty do głosowania tajnego.

Pani Agata Minich – Sekretarz Zebrania poinformowała, że członkowie głosują przez skreślenie nazwisk kandydatów, którym nie udziela się poparcia, pozostawiając na liście kandydatów w ilości nie większej od liczby wybieranych członków Rady Nadzorczej. W Spółdzielni Rada Nadzorcza liczy 9 osób i ilość ta wydaje się prawidłowa, gdyż osoby te czynnie pracują w komisjach tematycznych Rady. Odczytała w kolejności alfabetycznej nazwiska kandydatów do Rady wraz z ulicą zamieszkania jednocześnie prosząc ich o powstanie.

1. BRYZEK ARTUR	Wrzeczono 49
2. DZIERŻAN KRZYSZTOF	Wrzeczono 49A
3. GASIK ADAM	Perzyńskiego 11
4. GEZEK ADAM	Duracza 4
5. GOŁĘBIEWSKI STANISŁAW	Wrzeczono 49
6. KORZENIEWICZ LESŁAW	Perzyńskiego 7
7. OLSZOWSKI ZBIGNIEW	Nałkowskiej 5
8. PIOTROWSKI JANUSZ	Żeromskiego 13A
9. TONDERSKA NARCYZA	Marymoncka 149
10. WOJCIECHOWSKA MARIA BARBARA	Kasprowicza 86
11. ZIELIŃSKI GRZEGORZ	Nałkowskiej 7

Następnie Komisja Mandatowo – Skrutacyjna rozdała członkom Walnego Zgromadzenia karty do głosowania, ponownie wyjaśniając, że zgodnie ze Statutem głosowanie w sprawie wyborów jest tajne, a karta wyborcza, na której pozostawiono bez skreśleń więcej nazwisk niż ustalona liczba członków Rady Nadzorczej, jest nieważna. Członkowie zobowiązani zostali, aby karty wrzucane były do urny.

Na czas pracy Komisji Przewodniczący Zebrania ogłosił przerwę w obradach.

Po przerwie Przewodniczący Zebrania zarządził dalszy ciąg obrad przekazując głos Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Przewodnicząca Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poinformowała, że uprawnionych do głosowania było 82 członków, wydano 79 kart do głosowania, zwrócono 76 kart, jeden głos został oddany po czasie i jest nieważny.

Odczytała wyniki tajnego głosowania podając w kolejności alfabetycznej ilość głosów uzyskaną przez poszczególnych kandydatów.

1. BRYZEK ARTUR	64 głosy
2. DZIERŻAN KRZYSZTOF	55 głosów
3. GASIK ADAM	47 głosów
4. GEZEK ADAM	65 głosów
5. GOŁĘBIEWSKI STANISŁAW	55 głosów
6. KORZENIEWICZ LESŁAW	51 głosów
7. OLSZOWSKI ZBIGNIEW	45 głosów
8. PIOTROWSKI JANUSZ	46 głosów
9. TONDERSKA NARCYZA	60 głosów
10. WOJCIECHOWSKA MARIA BARBARA	58 głosów
11. ZIELIŃSKI GRZEGORZ	57 głosów

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno najwyższą ilość głosów.

Następnie poddał pod jawne głosowanie przyjęcie uchwały nr 6/2019 w sprawie **powołania członków Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”**, którzy otrzymali najwyższą ilość głosów.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 43 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”, powołuje na okres trzech lat tj. 2019-2022 następujących członków Rady Nadzorczej:

1. BRYZEK ARTUR
2. DZIERŻAN KRZYSZTOF

3. GASIK ADAM
4. GEZEK ADAM
5. GOŁĘBIEWSKI STANISŁAW
6. KORZENIEWICZ LESŁAW
7. TONDERSKA NARCYZA
8. WOJCIECHOWSKA MARIA BARBARA
9. ZIELIŃSKI GRZEGORZ

Uchwałę podjęto po uprzednim przeprowadzeniu wyborów w głosowaniu tajnym.

Za przyjęciem uchwały	-	63	Członków
Przeciw	-	0	Członków

Uchwała nr 6/2019 stanowi załącznik nr 17.

11. 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 projekt uchwały, aby wypracowany w ubiegłym roku zysk z dodatkowych przychodów w wysokości **186.350,02** zł przeznaczyć na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym na eksploatację podstawową w połowie na fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Następnie Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie uchwałę nr 7 /2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej w kwocie 186.350,02 zł (zysku netto) za 2018 rok o treści:

Za przyjęciem uchwały	-	63	Członków
Przeciw	-	0	Członków

Nadwyżkę bilansową (zysk netto) za rok 2018 w kwocie **186.350,02 zł** przeznaczyć na działalność Spółdzielni w następujący sposób:

- 1) kwotę **93.175,01 zł** na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni - eksploatację podstawową w następnych okresach rozliczeniowych,
- 2) kwotę **93.175,01 zł** na fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała 7 /2019 stanowi załącznik nr 18.

12. SPRAWOZDANIE KOMISJI WNIOSKOWEJ

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

Przewodnicząca Komisji p. Narcyza Tonderska poinformowała, że do Komisji nie wpłynął żaden wniosek.

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

Agata Minich

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Zbigniew Olszowski

Protokołowała: Barbara Rosłon

ZAŁĄCZNIKI

DO PROTOKOŁU WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW S.M. DOMHUT Z DNIA 08 CZERWCA 2019 R.

1. Lista obecności.
2. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo
4. Pełnomocnictwo
5. Pełnomocnictwo
6. Pełnomocnictwo
7. Pełnomocnictwo
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2018.
9. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2018 rok.
10. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 r.
11. List polustracyjny.
12. Uchwała nr 1/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 rok.
13. Uchwała nr 2/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 rok.
14. Uchwała nr 3/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok.
15. Uchwała nr 4/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2018.
16. Uchwała nr 5/2019 w sprawie udzielenia absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu Pani Ewie Kuśmierczuk za rok 2018.
17. Uchwała nr 6/2019 w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej.
18. Uchwała nr 7 /2019 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2018.
19. Protokół Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
20. Protokół Mandatowo - Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.