

UCHWAŁA 21/2021
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki”
w Ostrowcu Św., odbytego w dwóch częściach
w dniu 30.09.2021 r.

w sprawie: przyjęcia wniosków i ich realizacji wynikających z protokołu polustracyjnego dotyczącego działalności Spółdzielni za okres od 01.06.2016 r. do 31.12.2019 r.

§ 1

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami), oraz § 21 ust 1 pkt. 3, § 27⁵ i 27⁶ Statutu Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św. po zapoznaniu się z wynikami lustracji działalności Spółdzielni za okres **od 01.06.2016 r. do 31.12.2019 r. oraz po rozpatrzeniu wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego skierowanych do Walnego Zgromadzenia uchwała co następuje:**

§ 2

Przyjmuje się wnioski polustracyjnje wynikające z protokołu polustracyjnego jak również sposób ich realizacji (wnioski wraz z opisem sposobu ich wykonania stanowią załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały).

§ 3

1. Wyniki głosowania poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w sprawie niniejszej uchwały zawiera załącznik Nr 1.
2. Wyniki głosowania oraz ich podsumowanie stanowią załączniki Nr 2 i Nr 3 do uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem notarialnego potwierdzenia jej podjęcia.

Komisja ds przeprowadzania głosowania:

.....

.....

.....

Wnioski wynikające z protokołu polustracyjnego i ich realizacji dotyczące działalności Spółdzielni za okres od 01.06.2016r do 31.12.2019r

- 1. Zarząd Spółdzielni na podstawie art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego jest zobowiązany do corocznego przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.**

Przyjęcie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego dotyczącego działalności spółdzielni za okres od 01.06.2016 – 31.12.2019 r zostało ujęte w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2020 r jako odrębny punkt z przyjęcia i ich realizacji Uchwałą nr 21/2021 Walnego Zgromadzenia odbytego w dwóch częściach 30 września 2021 r
(Wniosek zrealizowany)

- 2. Podejmowanie przez Walne Zgromadzenie uchwały nie mogą być sprzeczne z kompetencjami tego organu określonymi w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze oraz w § 11 Statutu Spółdzielni.**

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował Statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego ostatnie zmiany weszły w życie w dniu zatwierdzenia przez Kolegium Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 02 sierpnia 2018r, a zostały zarejestrowane przez KRS postanowieniem z dnia 01.02.2019r.

§ 21 ust. 3 Statutu SM „Krzemionki”: „w sprawach istotnych dla ogółu członków Spółdzielni, Walne Zgromadzenie może także podejmować uchwały mające charakter opinii w sprawach należących do kompetencji innych organów, jeżeli podjęcie takiej uchwały przewidziane jest w porządku obrad, jednakże uchwała taka nie ma charakteru wiążącego”.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej za rok 2019 i 2020 r ujęte w ogólnej kwocie zysku, zostały zaksięgowane stosownie do treści art.. 5 ust. 1 uosm.

(Wniosek w trakcie realizacji)

- 3. Rada Nadzorcza podejmując uchwały o wyborze członków Zarządu powinna stosować obowiązujące w Prawie spółdzielczym oraz w Statucie zasady i procedury, aby nie doprowadzać do sytuacji unieważniania uchwał w postępowaniu sądowym, jako podjętych z naruszeniem prawa.**

Rada Nadzorcza stosuje zasady dotyczące wyłonienia członków Zarządu wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa jak i uregulowań wewnętrznych. Rada Nadzorcza nie wykracza poza ramy nakreślone w/w przepisami Spółdzielni, nie ma wpływu na inicjatywę Członków Spółdzielni w kierowaniu powództw o uchylenie uchwał RN o wyborze Członków Zarządu. Również nie ma wpływu na subiektywne przesłanki uzasadniające (zdaniem skarżących uchwałę) tego rodzaju powództwa.

(Wniosek zrealizowany)

- 4. Doprowadzić treść regulaminu organizacyjnego do obowiązującego w Spółdzielni systemu organizacji pracy.**

Regulamin organizacyjny doprowadzono do obowiązującego systemu organizacji pracy w Spółdzielni Uchwałą Zarządu Nr 3/09/75/2021 z dnia 08.09.2021r. Zmodyfikowany Regulamin uszczegóławia kompetencje kontrolne i nadzorcze członków Zarządu jak i kierowników komórek, przyznając im uprawnienia kontrolne.

(Wniosek zrealizowany)

5. Zastosować rozwiązania zmierzające do sukcesywnego eliminowania deficytu przychodów GZM w stosunku do ponoszonych kosztów.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów w stosunku do poszczególnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi oraz zabudowanymi garażami. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, co ma odzwierciedlenie w stawkach opłat, które są różnicowane.

Spółdzielnia generuje nadwyżki bilansowe, również w latach 2016-2019, które przeznacza m.in. na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości.

Wyniki na nieruchomościach są na bieżąco monitorowane, a wyniki kwartalne na nieruchomościach przedstawiane Radzie Nadzorczej. Jednak w związku z trwającą pandemią i nadal obowiązującymi obostrzeniami, utrzymująca się nadwyżka kosztów nad przychodami, która nie została zbilansowana wypracowanymi przez Spółdzielnię zyskami z uwagi na nie odbyte Walne Zgromadzenie w 2020 r i brakiem podziału nadwyżki bilansowej, spowodowała podwyżkę stawki eksploatacyjnej w 2020r by pokryć istniejącą nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

(Wniosek zrealizowany)

6. Poziom zadłużenia z tytułu naliczonych opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości – pomimo wyraźnego spadku w stosunku do okresów poprzednich – wymaga stałego stosowania skutecznych procedur windykacyjnych.

O skuteczności różnorodnych działań windykacyjnych podejmowanych przez zarząd spółdzielni świadczy fakt, że wskaźniki zadłużeń na lokalach mieszkalnych i użytkowych maleją, co powoduje, że zadłużenie względem spółdzielni zmniejsza się z roku na rok. I tak :

- Stan zadłużenia na 31.12.2016 - 3 870 400,07zł
- Stan zadłużenia na 31.12.2017 - 3 481 361,58zł
- Stan zadłużenia na 31.12.2018 - 2 862 926,38zł
- Stan zadłużenia na 31.12.2019 - 2 831 206,81zł

Windykacja opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzona jest wielotorowo. Nasilającym problemem jest brak lokali socjalnych w Gminie i pomieszczeń tymczasowych, co w znacznym stopniu przyczynia się do spowolnienia spadku zadłużenia. Spółdzielnia wykorzystuje wszystkie przewidziane prawem sposoby mobilizowania dłużników do spłaty ich zobowiązań, wykorzystując również możliwość odpracowania zadłużenia w ramach świadczenia rzeczowego.

I tak 23 dłużników z tytułu odpracowania w ramach świadczenia rzeczowego w 2017r odpracowało należności pieniężne na kwotę 166 096,00zł, w 2018r w ramach świadczenia rzeczowego 17 osób odpracowało swoje zadłużenie na kwotę 83 926,00zł, a w 2019r z odpracowania w ramach świadczenia wpłynęła na zadłużenie kwota 67 689,00zł.

Zwiększa się systematycznie liczba wizyt prowadzonych przez pracowników w terenie jak i również rozmów telefonicznych z osobami zalegającymi z opłatami.

Na zaległości w opłatach wyegzekwowano :

- w 2016r - 929 323,93zł,
- w 2017r - 1 035 531,20zł,
- w 2018r - 1 204 638,56zł,
- w 2019r - 1 113 856,35zł.

W tych okresach odzyskano również mieszkania :

w 2016r -7szt, w 2017r – 9szt, w 2018r – 5szt i w 2019r – 3 szt.

Z powyżej przedstawionych informacji wynika, że spółdzielnia w pełni i skutecznie realizuje wnioski polustracyjne Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie dotyczące kontynuacji prowadzonych działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

(Wniosek zrealizowany)

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 21/2021
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Krzemionki” w Ostrowcu Św.

Wyniki głosowań I i II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św. w sprawie **Uchwały Nr 21/2021** dot. przyjęcia wniosków i ich realizacji wynikających z protokołu polustracyjnego dotyczącego działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

I część Walnego Zgromadzenia - odbywana dnia 30.09.2021 r. w godzinach od 9:00 do 11:00

Ilość osób obecnych uprawnionych do głosowania, w t y m :

.....głosów „za”,

.....głosów „przeciw”,

.....głosy „wstrzymujące się”

II część Walnego Zgromadzenia - odbywana dnia 30.09.2021 r. w godzinach od 12:00 do 14:00

Ilość osób obecnych uprawnionych do głosowania, w t y m :

..... głosów „za”,

..... głosów „przeciw”,

.....głosów „wstrzymujących się”

Komisja ds przeprowadzania głosowania:

Notariusz:

.....

.....

.....

.....

Ostrowiec Św., dnia 30.09.2021 r.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 21/2021
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Krzemionki” w Ostrowcu Św.

Podsumowanie wyników głosowań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św. odbywanych w dniu 30.09.2021 r. w sprawie **Uchwały Nr 21/2021** dot. przyjęcia wniosków i ich realizacji wynikających z protokołu polustracyjnego dotyczącego działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.

1. W sprawie uchwały **Nr 21/2021** głosowało łącznie członków, w t y m :

..... głosów „za”

.....głosów „przeciw”

.....głosów „wstrzymujących się”

2. Uchwała **Nr 21/2021** w brzmieniu poddanym pod głosowanie na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Św., została podjęta wymaganą (zwykłą) większością głosów.

Komisja ds przeprowadzania głosowania:

Notariusz:

.....

.....

.....

.....

Ostrowiec Św., dnia 30.09.2021 r.