

## PROTOKÓŁ

z Walnego Zgromadzenia (II część)  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Krzemionki"  
w Ostrowcu Świętokrzyskim  
z dnia 23 czerwca 2023 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Teresa Karkocha otworzyła obrady Walnego Zgromadzenia. Przywitała członków Spółdzielni i zarząd: z-cę prezesa zarządu Tadeusza Wiśniewskiego, członka zarządu - główną księgową Beatę Tracz. W obradach przy stole zarządu zasiadali również: kierownik działu techniczno-eksploatacyjnego Jerzy Kuźnia oraz radcy prawni: Paweł Puciłowski i Juliusz Ginter.

Teresa Karkocha na przewodniczącego zebrania zaproponowała Roberta Cedro, na z-pcę przewodniczącego Zdzisława Chebę, a na sekretarza Krzysztofa Śliwińskiego. Wyżej wskazane osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. Następnie odbyło się głosowanie jawne nad całym Prezydium. Wszyscy zgromadzeni jednogłośnie (100%) zagłosowali "za" wskazanymi osobami.

Wybrano Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:

- przewodniczący Walnego Zgromadzenia: Robert Cedro.
- z-ca przewodniczącego: Zdzisław Cheba
- sekretarz: Krzysztof Śliwiński.

Przewodniczący WZ poinformował, że w zawiadomieniach przygotowanych przez zarząd SM "Krzemionki" znalazł się porządek obrad, który będzie realizowany na tej części WZ. Porządek obrad został odczytany:

- I. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- II. Zapoznanie uczestników Walnego Zgromadzenia z listą pełnomocnictw.
- III. Przedstawienie porządku obrad.
- IV. Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
- V. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.
- VI. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r.
- VII. Przedstawienie sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” za rok 2022.
- VIII. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - 1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021
  - 2) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021
  - 3) przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022
  - 4) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022
  - 5) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022
  - 6) udzielenia absolutorium członkom Zarządu w składzie:
    - Ewa Żelazowska - prezes zarządu od 01.01.2022 r. do 25.11.2022 r.

- Magdalena Lis - członek zarządu od 01.01.2022 r. do 25.11.2022 r.
- Piotr Ochocki - z-ca prezesa gospodarki zasobami od 16.05.2022 r. - 25.11.2022 r.
- Halina Kapuśniak - p. o. prezesa zarządu od 26.11.2022 r. - do 31.12.2022 r.
- Teresa Karkocha - p. o. członka zarządu od 26.11.2022 r. - do 31.12.2022 r.
- Tadeusz Wiśniewski - zastępca prezesa zarządu ds. GZ od 15.12.2022 r. - 31.12.2022 r.

- 7) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r.
- 8) wprowadzenie zmian do Statutu Spółdzielni
- 9) przyjęcia wniosków polustracyjnych
- 10) wstąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczpospolitej Polskiej w Warszawie.

IX. Odczytanie sprawozdania Komisji Wnioskowej.

X. Dyskusja.

XI. Zakończenie obrad.

#### **Ad. I. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.**

Przewodniczący Robert Cedro przywitał przybyłych członków SM "Krzemionki" oraz pełnomocników członków.

#### **Ad. II. Zapoznanie uczestników Walnego Zgromadzenia z listą pełnomocnictw.**

Zapoznanie członków SM "Krzemionki" z listą pełnomocnictw, który odczytał przewodniczący tej części walnego zgromadzenia.

#### **Ad. III. Przedstawienie porządku obrad.**

Przewodniczący poinformował, że pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia dostarczono członkom Spółdzielni na 21 dni przed terminem jego pierwszej części, tj. zgodnie z § 23 Statutu.

Porządek obrad został zaktualizowany w związku z wpływem propozycji uchwał. Informacja ta zgodnie z przepisami Statutu ukazała się na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszona została na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków Spółdzielni.

Przewodniczący odczytał porządek obrad, zgodnie z tym, co Zarząd SM "Krzemionki" zamieścił w zawiadomieniu.

Członek zarządu pani Beta Tracz złożyła formalny wniosek, o to żeby w porządku obrad zostały usunięte uchwały tj.:

*VIII. Podjęcie uchwał w sprawach:*

4) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022

5) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022

ponieważ firma nie przedstawiła opinii biegłego rewidenta, która jest niezbędna do zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022.

Odbyło się jawne głosowanie za zmianą porządku obrad:

Większością głosów "za" zmieniono porządek obrad.

Porządek obrad:

- I. Otwarcie obrad i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.
- II. Zapoznanie uczestników Walnego Zgromadzenia z listą pełnomocnictw.
- III. Przedstawienie porządku obrad.
- IV. Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
- V. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.
- VI. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r.
- VII. Przedstawienie sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” za rok 2022.
- VIII. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - 1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021
  - 2) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021
  - 3) przyjęcia sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022
  - 6) udzielenia absolutorium członkom Zarządu w składzie:
    - Ewa Żelazowska - prezes zarządu od 01.01.2022 r. do 25.11.2022 r.
    - Magdalena Lis - członek zarządu od 01.01.2022 r. do 25.11.2022 r.
    - Piotr Ochocki - z-ca gospodarki zasobami od 16.05.2022 r. - 25.11.2022 r.
    - Halina Kapuśniak - p. o. prezesa zarządu od 26.11.2022 r. - do 31.12.2022 r.
    - Teresa Karkocha - p. o. członka zarządu od 26.11.2022 r. - do 31.12.2022 r.
    - Tadeusz Wiśniewski - zastępca prezesa zarządu ds. GZ od 15.12.2022 r. - 31.12.2022 r.
  - 7) przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r.
  - 8) wprowadzenie zmian do Statutu Spółdzielni
  - 9) przyjęcia wniosków polustracyjnych
  - 10) wstąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie.
- IX. Odczytanie sprawozdania Komisji Wnioskowej.
- X. Dyskusja.

## XI. Zakończenie obrad.

### **Ad. IV. Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.**

Do *Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej* zostali zgłoszeni: Gruszka Mariusz, Teresa Kałuża i Grzegorz Budzeń. Wszyscy wyrazili zgodę na kandydowanie. Przy głosowaniu jawnym do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej 1 głos był "wstrzymujący się" a pozostałe "za" wskazanymi osobami.

Do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zostali wybrani:

- Mariusz Gruszka,
- Teresa Kałuża,
- Grzegorz Budzeń.

Do *Komisji Wnioskowej* zostali zgłoszeni: Gruszka Joanna i Grażyna Maj. Obie panie wyraziły zgodę na kandydowanie. Przy głosowaniu jawnym, do Komisji Wnioskowej 2 głosy były "wstrzymujące się" a pozostałe "za" wskazanymi osobami.

Do Komisji Wnioskowej zostały wybrane:

- Joanna Gruszka,
- Grażyna Maj.

### **Ad. V. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.**

Główna księgowa przedstawiła sprawozdanie finansowe za rok 2021.

Suma bilansowa po stronie aktywów i pasywów to 58 961 390,56, w tym aktywa trwałe 38 123 005,62, a środki trwałe 38 067 135,13 .

Należności krótkoterminowe to kwota 2 185 485,05 zł.

Inwestycje krótkoterminowe to kwota 12 921 228,14 zł - które stanowią środki pieniężne i inne aktywa finansowe, w skład których wchodzi:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych w banku PKO BP,
- rachunek bieżący
- rachunek czynszowy,
- rachunek wkładów,
- rachunek środków funduszy świadczeń socjalnych,
- środki pieniężne w kasie,
- środki pieniężne w drodze,
- Plus Bank,
- inne środki pieniężne,
- lokaty.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe to kwota 5 602 585,58 zł.

Spółdzielnia za rok obrotowy wypracowała zysk netto w kwocie 557 951,41 zł.

Proponuje się następujący podział wyniku finansowego za 2021 rok:

-285 430,00 zł. na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w zakresie

- obciążającym członków Spółdzielni zajmujących lokal mieszkalne,
- 50 932,00 zł (z tytułu pożytków nieruchomości) na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości z których pochodzą,
  - 14 420,00 zł (z tytułu pozyskania "białych certyfikatów" na fundusz remontowy dociepleń nieruchomości z których pochodzą,
  - 10 358,00 zł (pozostałego wyniku) na zwiększenie funduszu zasobowego w wysokości 5% wyniku.
  - 196 811,47 zł (z pozostałego wyniku) na fundusz remontowy nieruchomości.

Następną pozycją w bilansie są:

zobowiązania krótkoterminowe na kwotę 11 685 484,05 zł., które obejmują zobowiązania z tytułu dostaw i usług bez względu na termin zapłaty oraz pozostałe tytuły zobowiązań.

Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 rok to kwota -426 361,92 zł.

Szczegółowe sprawozdanie finansowe za 2021 rok, znajduje się w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. VI. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przedstawiła sprawozdanie z działalności RN za 2022 rok.

Szczegółowe sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok, znajduje się w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. VII. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” za rok 2022.**

Członek zarządu, główna księgowa przedstawiła w sposób szczegółowy sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "Krzemionki" za rok 2022.

*Zagadnienia organizacyjne:*

Zarząd wykonywał swoje obowiązki w oparciu o ustawy Prawo Spółdzielcze i o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statut i Regulaminy wewnętrzne.

*Zagadnienia kadrowe:*

Według stanu na dzień 31.12.2022 roku zatrudnionych było 62 osoby, w tym w pionie:

- \*prezesa zarządu - 9 osób
- \* z-cy prezesa zarządu - 46 osób
- \* główny księgowy - 7 osób

*Gospodarka Spółdzielni:*

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Krzemionki" w Ostrowcu Św. zarządza następującymi zasobami

mieszkaniowymi tj.: - lokale mieszkalne- 4 948, - lokale użytkowe -17 oraz trzema wspólnotami garażowymi:

- 1) wspólnotą garażową nieruchomości przy ulicy Słonecznej 42,
- 2) wspólnotą garażową nieruchomości przy ulicy Słonecznej 44
- 3) wspólnotą garażową nieruchomości przy ulicy Stawki 45a

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. było 9.028 osób.

Stopniowo maleje udział Spółdzielni w gruntach, na których posadowione są budynki mieszkalne i garaże w związku z procesem ustanawiania i przenoszenia prawa własności lokali na rzecz członków Spółdzielni z 63,13% w 2021 r. na 62,73% w 2022 r.

*Wynik działalności Spółdzielni:*

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części tj.:

- 1) wyniku z podstawowej działalności operacyjnej, jaką jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości kwota 284 345,26 zł,
- 2) wyniku z pozostałej działalności Spółdzielni wraz z pożytkami z nieruchomości wspólnych, stanowiący po pomniejszeniu o podatek dochodowy, nadwyżkę lub stratę bilansową kwota 551 332,99 zł

*Fundusz remontowy:*

W 2022 roku z funduszu remontowego zrealizowano szereg prac tj., docieplenie ścian, remonty chodnika, malowanie klatek schodowych, docieplenie stropodachów i inne.

*Działalność społeczno-wychowawcza:*

Osiedlowy Dom Społeczny "Malwa" prowadzi działalność ukierunkowaną na zaspokojenie potrzeb kulturalnych członków Spółdzielni we wszystkich grupach wiekowych.

Jest ona realizowana poprzez:

1. Prowadzenie sekcji i kół zainteresowań.
2. Organizowanie koncertów, widowisk teatralnych, wystaw, spotkań historycznych.
3. Inspirowanie działalności kulturalnej lokalnego środowiska i jej prezentacja.
4. Współpracowanie z placówkami oświatowymi, stowarzyszeniami, radami osiedli, grupami nieformalnymi, lokalnymi mediami.
5. Organizowanie wypoczynku zimowego i letniego dla dzieci.

*Zaległości w opłatach za lokale:*

Według stanu na 31.12.2022 r. zaległości przewyższające jednomiesięczny wymiar opłat za mieszkanie dotyczyły 570 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 2 540 399,35 zł.

Łącznie na poczet zadłużenia w analizowanym okresie ściągnięto kwotę 1 229 341,58 zł, w tym za pośrednictwem egzekucji komorniczej 143 707,35 zł. i dzięki komórce windykacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej "Krzemionki" 1 085 634,23 zł.

Dodatkowo wyegzekwowano 64 930,42 zł z tytułu odsetek za zwłokę, w tym za pośrednictwem egzekucji komorniczej 22 085,78 zł i dzięki komórce windykacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej "Krzemionki" 4 .844,64 zł.

*Lokale użytkowe i tereny:*

Lokali użytkowych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Krzemionki" jest 98. Według stanu na 31.12.2022 r. zaległości posiadało 33 najemców lokali użytkowych i terenów na ogólna kwotę 37.654,95 zł.

*Ogólna sytuacja majątkowo-finansowa Spółdzielni w świetle analizy sprawozdania finansowego za 2022 r.:*

Wskaźniki płynności finansowej otrzymują się na wysokim poziomie 1,54 co świadczy o dobrej płynności. Wskaźnik ogólnego zadłużenia występuje na poziomie 0,2. Spółdzielnia potrafi finansować swoją działalność i majątek. Taka struktur pozwala otrzymać długoterminową płynność finansową i zdolność płatniczą, przy zauważalnym spadku wskaźnika zaległości w opłatach za lokale. Spółdzielnia wszystkie swoje zobowiązania reguluje na bieżąco i terminowo.

Szczegółowe sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok. znajduje się w załączeniu do niniejszego protokołu.

#### **Ad. VIII. Podjęcie uchwał w sprawach:**

Uchwały podejmowane były w sposób jawny.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, większość kwalifikowana wymagana jest 2/3 głosów dla podjęcia uchwał o zmianie Statutu Spółdzielni.

Uchwała nr 1/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021  
"za": 52, "przeciw": 3, "wstrzymujących się": 3.

Uchwała nr 2/2023 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” w Ostrowcu Świętokrzyskim za 2021 rok,  
"za": 45, "przeciw": 5, "wstrzymujących się": 6.

Uchwała nr 3/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 r.  
"za": 43, "przeciw": 2, "wstrzymujących się": 12.

Uchwała nr 6/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Ewie Żelazowskiej za okres 01.01.2022 r. do 25.11.2022 r.



"za": 2, "przeciw": 51, "wstrzymujących się": 8.

Uchwała nr 7/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Magdaleny Lis za okres 01.01.2022 r. do 25.11.2022 r.

"za": 2, "przeciw": 55, "wstrzymujących się": 5.

Uchwała nr 8/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZ Piotrowi Ochockiemu za okres 16.05.2022 r. do 25.11.2022 r.

"za": 1, "przeciw": 51, "wstrzymujących się": 9.

Uchwała nr 9/2023 w sprawie udzielenia absolutorium p. o. Prezesa Zarządu Halinie Kapuśniak za okres od 26.11.2022 r. do 31.12.2022 r.

"za": 49, "przeciw": 2, "wstrzymujących się": 12.

Uchwała nr 10/2023 w sprawie udzielenia absolutorium dla p. o. Członka Zarządu Teresie Karkocha za okres 26.11.2022 r. do 31.12.2022 r., o brzmieniu jak

"za": 52, "przeciw": 2, "wstrzymujących się": 8.

Uchwała nr 11/2023 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZ Tadeuszowi Wiśniewskiemu za okres 15.12.2022 r. do 31.12.2022 r.,

"za": 57, "przeciw": 0, "wstrzymujących się": 4.

Uchwała nr 12/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2022 r.

"za": 14, "przeciw": 24, "wstrzymujących się": 17.

Uchwała nr 13/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 99<sup>1</sup>)

"za": 49, "przeciw": 6, "wstrzymujących się": 9.

Uchwała nr 14/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 20)

"za": 63, "przeciw": 0, "wstrzymujących się": 2.

Uchwała nr 15/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 36),

"za": 62, "przeciw": 3, "wstrzymujących się": 0.



Uchwała nr 16/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 36 ust. 7 )

"za": 59, "przeciw": 1, "wstrzymujących się": 2.

Uchwała nr 17/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 41 ust. 5 )

"za": 61, "przeciw": 1, "wstrzymujących się": 1.

Uchwała nr 18/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 36)

"za": 64, "przeciw": 0, "wstrzymujących się": 0.

Uchwała nr 19/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 34<sup>1</sup> ust. 2 i 3 )

"za": 30, "przeciw": 23, "wstrzymujących się": 4.

Uchwała nr 20/2023 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych wynikających z protokołu polustracyjnego dotyczącego działalności Spółdzielni za okres 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

"za": 50, "przeciw": 0, "wstrzymujących się": 5.

Uchwała nr 21/2023 w sprawie wstąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie

"za": 46, "przeciw": 7, "wstrzymujących się": 3.

Uchwała nr 22/2023 w sprawie zmiany statutu Spółdzielni (w zakresie § 34<sup>1</sup> ust. 2 i 3 )

"za": 27, "przeciw": 24, "wstrzymujących się": 1.

#### **Ad. IX. Odczytanie sprawozdania Komisji Wnioskowej.**

Przewodniczący WZ poprosił przewodniczącego Komisji Wnioskowej o odczytanie sprawozdania Komisji. Pani Grażyna Maj poinformowała, że do Komisji Wnioskowej wpłynęły 2 wnioski zgłoszone przez panią Stefanię Borech dotyczące zamontowania ławki w pobliżu placu zabaw na os. Rosochy obok bloków 38,39,40 oraz aby zamontowania osiedlowej tablicy ogłoszeń na placu w okolicy bloku 40 na os. Rosochy. Złożone wnioski zostały poddane pod dyskusję osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Zarząd zadeklarował, iż w miarę posiadanych środków będzie dążył do realizacji postulatów zawartych we wnioskach.

#### **Ad. X. Dyskusja.**

W ramach dyskusji poszczególni członkowie Spółdzielni zwracali się do Zarządu w sprawach dotyczących zamieszkanym przez nich nieruchomości oraz zagospodarowania terenów wokół nich się znajdujących. W szczególności zwracali uwagi na konieczność poczynienia dodatkowych inwestycji oraz usuwania dostrzeganych usterek. Pytania dotyczyły wysokości czynszów i dopłat do dociepleń budynków.

#### **Ad. XI. Zakończenie obrad.**

Przewodniczący zebrania podziękował obecnym za uczestnictwo w obradach i ogłosił II część Walnego Zgromadzenia za zakończoną.

Na tym obrady zakończono.


Protokołowała:

  
.....  
Justyna Perlik

Sekretarz Zebrania:

  
.....  
Krzysztof Śliwiński

Przewodniczący Zebrania:

  
.....  
Robert Cedro