

PROTOKÓŁ
Z III CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z 14 maja 2014r.

Ad.pkt. 1

Zebranie otworzył i powitał zebranych członków spółdzielni Pan Lech Kucharski - członek RN ŻSM upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 14/2014 z 25.03.2014r.

Przed przystąpieniem do wyboru przewodniczącego zebrania poinformował, że zebranie jest nagrywane. Następnie zaproponował na funkcje przewodniczącej zebrania Panią Krystynę Zielińską. Wobec braku innych kandydatur przystąpiono do głosowania. Obliczenia oddanych w głosowaniu jawnym głosów, dokonali na wniosek osoby otwierającej zebranie - dwie osoby z sali.

Kandydatura Pani Krystyny Zielińskiej została przegłosowana:
głosów „za” - 48, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Po zajęciu miejsca za stołem prezydią przewodnicząca podziękowała za wybór i zaproponowała na pozostałych członków prezydium: Pana Mirosława Bronowskiego na z-cę przewodniczącej i Panią Barbarę Rzeczycką na sekretarza zebrania. Wobec braku innych propozycji przewodnicząca zarządziła głosowanie przedstawionych kandydatur blokiem.

Kandydatury zostały przegłosowane:
głosów „za” - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad. pkt. 2

Zgodnie z § 35B Statutu przewodnicząca zarządziła wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.

Następnie poinformowała, że zadaniem komisji jest:

- a) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

Do komisji zaproponowano następujące osoby:

1. Pani Elżbieta Brzycka,
2. Pani Małgorzata Tober,
3. Pan Jacek Mańkowski,
4. Pan Kamil Laskowski,
5. Pani Teresa Łachnik,
6. Pan Witold Ogonowski.

Skład komisji został przyjęty:
głosów „za” - 49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Przewodnicząca zwróciła się do komisji o ukonstytuowanie i przystąpienie do regulaminowych czynności.

Ad.pkt. 3

Przewodnicząca zebrania odczytała porządek obrad (podany do wiadomości członków w trybie przewidzianym w § 32 ust 2 Statutu):

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Rozpoczęcie regulaminowych czynności związanych z wyborem Rad Osiedli:
 - a) Żeromskiego, Sikorskiego, Batorego od 5 do 20 mandatów,
 - b) Kościuszki, Centrum od 5 do 20 mandatów,
 - c) Wschód od 5 do 20 mandatów,
 - d) Teklin, Piękna, Łąkowa od 5 do 20 mandatów.
5. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu ŻSM z działalności w 2013r., w tym :
 - a) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2013r. wraz z podziałem nadwyżki bilansowej,
 - b) kierunków rozwoju spółdzielni na 2014r.
6. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu odbywanym w dniach 9, 14 i 16 maja 2013r.
7. Omówienie wyników lustracji pełnej działalności spółdzielni prowadzonej w latach 2010-2012.
8. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2013r.
9. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM.
10. Uchwalenie zmian w statucie spółdzielni.
11. Zatwierdzenie zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.
12. Zatwierdzenie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej.
13. Podjęcie uchwały w sprawie określenia sumy zobowiązań spółdzielni do zaciągnięcia w 2014 roku, w tym zobowiązań kredytowych na działania inwestycyjne.
14. Omówienie i podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
15. Zamknięcie zebrania.

Porządek zebrania został przegłosowany:

głosów „za” - 47, głosów „przeciw” - 0, głosów, „wstrzymujący się” - 0.

Ad. pkt. 4

Przewodniczący udzielił głosu przewodniczącemu komisji mandatowo-skrutacyjnej, który odczytał Protokół I. Wynika z niego, że na uprawnionych do udziału w III części Walnego Zgromadzenia ŻSM 2222 członków, przybyło 52 członków, co stanowi 2,34%.

Protokół komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Komisja mandatowo-skrutacyjna zgłosiła gotowość do rozpoczęcia procedury związanej z wyborem członków Rad Osiedli.

Z sali poproszono o odczytanie nazwisk osób, które są kandydatami na członków Rady Osiedla z rejonu objętego III częścią Walnego Zgromadzenia.

Przewodnicząca zebrania odczytała kandydujących do Rady Osiedla Teklin-Piękna-Łąkowa w kolejności zgłoszeń.

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że zgodnie z § 59 ust. 4-8 Statutu:

1. Wybory członków Rad Osiedli przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Kandydatów grupuje się na listach wyborczych odpowiednio do tego, którą grupę członków reprezentują.
2. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,

- b) karta wyborcza jest przekreślona.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
 6. Do Rad Osiedli zostają wybrani kandydaci z poszczególnych list, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na te listy na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Członkowie komisji rozdali karty do głosowania wszystkim obecnym, którzy okazali mandat, po czym zebrali je do urny według listy obecności.

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że protokół z wynikami głosowania zostanie odczytany po zakończeniu pracy przez komisję.

Ad.pkt. 5

Przewodnicząca poinformowała, że:

- 1) sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2013r. oraz sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2013r. wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej,
 - 2) propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na 2014r.
- zostały zawarte w materiałach, które wyłożone były do wglądu członków.

W komentarzu do tych materiałów głos zabrał Prezes Zarządu pan Marian Rusinowski informując, że przedkładane Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie za 2013r., było w części finansowej przedmiotem oceny biegłego rewidenta p. Krystyny Kszysztofik-Pogoda z Warszawy, wybranej do jego badania w wyniku wygranego konkursu ofert.

Było także oceniane przez Radę Nadzorczą, która przyjęła je na posiedzeniu 8 kwietnia 2014r., rekomendując do przedłożenia na Walnym Zgromadzeniu. Tekst projektu sprawozdania był w terminie statutowym od 23 kwietnia wyłożony w placówkach Spółdzielni (biura Zarządu i Administracji) i udostępniony wszystkim członkom (dlatego nie będzie omawiany w szczegółach). Po zatwierdzeniu go przez Walne Zgromadzenie zostanie umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni (www.zsm.net.pl).

W dalszej części wypowiedzi Prezes poinformował, że w 2013r. poza rutynową kontrolną bankową i kontrolą ZUS, które potwierdziły prawidłowość prowadzenia rachunków i rozliczeń przez nasze służby księgowo-płacowe, przeprowadzone zostało również przez Inspektorat Lustracji Związku Rewizyjnego SM RP badanie lustracyjne pełnej działalności spółdzielni za lata 2010-2012. W jego toku oceniono funkcjonowanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, system jej unormowań prawnych, w tym statutu i regulaminów wewnętrznych, poprawności funkcjonowania organów samorządowych Spółdzielni: Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych oraz poprawności podejmowanych przez nie uchwał i działań. Badana była gospodarka zasobami mieszkaniowymi: w tym remonty, modernizacje i inwestycje oraz działalność finansowa. Ocenę wyników badania zawiera list polustracyjny, który będzie przedstawiony w punkcie 7 dzisiejszego zebrania.

Następnie Prezes poinformował, że sprawozdanie Zarządu - zestawione jest w 11 rozdziałach tematycznych i przedstawia między innymi:

1. Stan organizacyjny Spółdzielni w 2013r.
2. Majątek Spółdzielni, w tym:
 - bazę członkowską (6422 członków, 884 użytkowników lokali bez członkostwa, 50 członków wykluczonych, 181 członków oczekujących),
 - zasób lokalowy (159 budynków, 7003 lokale, 347.697 m² p.uż. 14.308 osób zamieszkujących). Przez 2013r. ubyło ze stanu 1058 osób.
3. Fundusze Spółdzielni.
4. Działalność inwestycyjną w 2013r.
5. Gospodarkę finansową, w tym:
 - rozliczenie kosztów i przychodów,
 - działalność kredytową,
 - windykację opłat za lokale,

- bilans Spółdzielni.

6. Działalność społeczno-wychowawczą.

7. Realizację programów prorozwojowych Spółdzielni.

W omówieniu sprawozdania stwierdził, że rok 2013 to kolejny, szósty już rok, wdrażania niespójnych przepisów ustawowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, wprowadzonych ustawą z dnia 14.06.2007r. i jej kolejnymi nowelizacjami. Przepisy ustawy, które stosujemy w codziennej praktyce są niezrozumiałe dla wielu naszych członków i budzą ich sprzeciw. Dotyczą one obowiązku rozliczeń w ramach jednej nieruchomości i likwidują solidaryzm ekonomiczny, który jest jedną z zasad spółdzielczych.

Rok 2013 to okres pracy w Sejmie Komisji Nadzwyczajnej ds. rozpatrzenia ustaw spółdzielczych, w których pojawiły się groźne dla spółdzielni projekty zmian. Wśród nich są propozycje:

- likwidacji funduszu udziałowego w spółdzielniach, co może zrzucić z członka odpowiedzialność za zobowiązania spółdzielni i zachwiać jej stabilizacją finansową, ponieważ znika źródło finansowania majątku spółdzielni;
- narzucenia jednej formy zarządzania nieruchomościami spółdzielni, nawet wtedy, gdy w nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni został wyodrębniony tylko jeden lokal. Wówczas także ma obowiązywać wspólnotowa forma zarządzania - co prowadzi do likwidacji Spółdzielni;
- likwidacji kategorii osiedla mieszkaniowego;
- obowiązku podziału majątku pomiędzy spółdzielnią a wspólnotą, co doprowadzi do likwidacji np. działalności społeczno-wychowawczej;
- kontynuacji przekształceń „za złotówkę”, pomimo jej niezgodności z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego.

W naszej Spółdzielni nie notuje się przypadków prób zakładania wspólnot mieszkaniowych, pomimo faktu, że w kilkunastu budynkach przeważają właściciele.

W 2013r. spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność przekształciło u nas 36 osób. Daje to razem 1718 użytkowników (24,50% ogółu lokali), z czego 1.313 to posiadacze praw lokatorskich i 405 praw własnościowych.

Po raz kolejny, po 4-letnim okresie zmniejszonych płatności, zakwestionowaliśmy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego decyzje Prezydenta Miasta o podwyższeniu rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu. Nasi mieszkańcy, posiadacze spółdzielczych praw do lokali – opłacający składniki za użytkowanie w Spółdzielni, płacą stare stawki, 3 krotnie niższe niż posiadacze praw odrębnej własności, wnoszący te opłaty w Urzędzie Miasta.

W związku z niskim zainteresowaniem ze strony mieszkańców (18,3%) przekształceniami prawa do własności gruntu (przy 90% bonifikacie gminy) nie prowadziliśmy działań w tym zakresie.

W 2013r. z ewidencji członków ubyli nam kolejni właściciele mieszkań bądź posiadacze praw własnościowych, powodując, że poza członkostwem pozostawało ich 934 (tj. o 46 więcej niż rok wcześniej). Z lokali tych przestały wpływać środki na utrzymanie naszej działalności społeczno-wychowawczej.

Rok 2013 to okres dalszej stabilizacji nowo wdrożonych mechanizmów rozliczeniowych w budynkach, wynikających z ustawy spółdzielczej. Zlikwidowały one solidaryzm ekonomiczny w spółdzielni, wprowadziły zróżnicowanie kosztów – różnych dla każdej nieruchomości (zależnych od wielkości działek, na których one stoją, od ilości zużycia mediów, od stopnia strat czy dewastacji). Stawka eksploatacyjna każdej nieruchomości jest ustalana w oparciu o koszty wynikowe na tej nieruchomości, z uwzględnieniem bilansu otwarcia okresu poprzedniego.

Działania remontowe, jakie były prowadzone w 2013r. uwzględniały stan rejestru kosztów remontów w poszczególnych nieruchomościach i program działań w każdej z nich w 5-letniej perspektywie. Program ten pozwala planować corocznie działania na nieruchomościach, uwzględniając stan środków,

jakie nieruchomości może zgromadzić w okresie 5 lat. Od trzech lat do centralnego funduszu remontowego zaczęły powracać środki, jakie dana nieruchomość kierowała uprzednio na spłatę kredytu na ocieplenie. W ubiegłym roku kredyt spłaciło 6 budynków.

Od 2011 kontynuujemy program ociepleń budynków. W 2013r. ociepliliśmy ich 5. W bieżącym roku przewidujemy ocieplenie jednego dużego. Ponownie brak zgody jednego z właścicieli storpedował realizację ocieplenia 6-tego, zaplanowanego i przygotowanego od strony dokumentacyjnej i kredytowej budynku. Ociepliliśmy również stropodachy w 14 budynkach. Prace te będziemy kontynuować w kolejnych latach.

Założony plan działań remontowych na 2013r. prowadzono w skali, na jaką pozwalały ograniczone środki remontowe. Z większych pozycji zrealizowano:

- Modernizację pomieszczeń w 14 budynkach os. Centrum i Teklin na potrzeby instalacji nowych indywidualnych węzłów cieplnych.
- Modernizację sposobu ogrzewania budynku przy ul. Spółdzielczej 50, wykonanie w nim instalacji grzewczej c.o., nowego węzła i przyłącza ciepłego. Poprzednio było w nim ogrzewanie elektryczne.
- Zmodernizowano instalację oświetleniową w bud. hotelowo-rotacyjnym zakładając w nim oprawy świetlne z czujnikami ruchu, co pozwoliło zmniejszyć znacznie zużycie energii elektrycznej.
- Remontowano dachy na 14 budynkach.
- Wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych 6 budynków.
- Malowano klatki schodowe w 12 budynkach.
- Modernizowano drogi osiedlowe, miejsca postojowe dla samochodów i ciągi piesze.

Prowadziliśmy działalność społeczno-wychowawczą w trzech placówkach, przy bardzo trudnych warunkach ekonomicznych, związanych z ciągłym zmniejszaniem się środków. Jest to efekt braku deklaracji przystępowania do spółdzielni osób nabywających lokale, głównie na rynku wtórnym.

Zadłużenie czynszowe w 2013r. wzrosło w stosunku do okresu poprzedniego o 4,7% i wyniosło 4.758.000zł. Przyczyna tego stanu to wysoka skala zubożenia naszych mieszkańców powodowana kryzysem ekonomicznym, w tym utratą miejsc pracy i spadkiem dochodów w ich rodzinach, ale także mała skala pomocy dla nich z systemu dodatków mieszkaniowych gminy. Dochodzi do tego permanentna

zwłoka w przekazywaniu do spółdzielni przez gminę kwot dodatków, jakie zostały przyznane naszym mieszkańcom. To półroczna zaległość gminy w wysokości 0,386 mln zł, która nie wpłynęła na konta spółdzielni w 2013r. spowodowała, że w miejsce 4% spadku zanotowaliśmy zasygnalizowany przyrost długu.

Na wzrost zaległości płatniczych oddziałuje odczucie słabości egzekucyjnej w naszym kraju i dlatego wielu dłużników to zobowiązanie wobec spółdzielni lokuje w dalszej kolejności potrzeb ich rodzin. Istotną przeszkodą jest też brak w gminie lokali na przeprowadzenie eksmisji rodzin niepłacących. Wskaźnik zadłużenia Spółdzielni w 2013r. wzrósł i wyniósł 12,5% (głównie za sprawą nieprzekazywanych przez gminę dodatków, ale również spadku naliczeń czynszowych w 2013r. - zmniejszone: opłaty śmieciowe i zaliczki za podgrzanie wody).

Sytuacja finansowa Spółdzielni wg opinii biegłego rewidenta nie zagraża funkcjonowaniu spółdzielni w 2013r., a wiele wskaźników ekonomicznych wykazało poprawę sytuacji. Dlatego nadal jesteśmy atrakcyjnym partnerem dla instytucji finansowych w kraju i mieście (banki).

Kierunki rozwoju Spółdzielni to zestaw różnych działań i przedsięwzięć przyjętych do realizacji, które przyczynią się do rozwoju spółdzielni i utrwalenia jej majątku.

Programujemy je w czterech grupach tematycznych:

- 1) w zakresie inwestycji,
- 2) w zakresie modernizacji,
- 3) w działaniach organizacyjno-prawnych,
- 4) w działaniach ekonomiczno-prawnych.

Ustawa Śmieciowa jest efektem nowelizacji ustawy z 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W jej wyniku z dniem 1 lipca 2013r. gmina przejęła całą gospodarkę śmieciową w mieście. Celem nowych zasad gospodarowania było objęcie wszystkich mieszkańców gminy obowiązkiem płatności i rozszerzenie zakresu segregacji odpadów. Ustawa wprowadziła obowiązek złożenia deklaracji o stanie osób w nieruchomości i ciągłej aktualizacji tego stanu.

W ŻSM ubyłoby w związku z powyższym ponad 1000 osób (14.308 na 31.12.2013r).

Stawki opłat w mieście (13zł i 20zł) obowiązywały przez 3 miesiące. Zmieniono je od 1.10.2013r. na 8zł i 18zł. Praktyka pokazuje, że działania operatora, który tanio przejął obowiązki wywozu ograniczone są do minimum. Stan działań i porządku wykazuje regres do okresu poprzedniego.

Następnie głos zabrała Pani Hanna Jędrzejewska Z-ca Prezesa ds Ekonomicznych, która poinformowała, że sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało zbadane przez Kancelarię Warszawską. Biegły rewident badając to sprawozdanie wystawił opinię kierowaną dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu, która brzmi:

„Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego, Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Żyrardowie ul. Środkowa 35, na które składa się:

- *wprowadzenie do sprawozdania finansowego,*
- *bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **126.730.227,08zł,***
- *rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazuje zysk netto w wysokości **307 466,60zł,***
- *zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2013r., wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **5.025.170,15zł,***
- *rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013r. wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **645.336,59zł,***
- *dotatkowe informacje i objaśnienia.*

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U z 2013r., poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) *rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,*
- 2) *krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.*

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) *przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2013r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.,*
- b) *zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,*

c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.”

Ponadto poinformowała, że działalność mieszkaniowa zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczona jest bezwynikowo tzn., że różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych, a wpływami z opłat za lokale, zwiększyła odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego część zysku z działalności finansowej w kwocie 307.706,97zł w postaci odsetek od nieterminowych wpłat należności za lokale mieszkalne, zaliczona została do działalności podstawowej operacyjnej i stanowi pokrycie niedoboru nierozliczającej się wody. Nadwyżka bilansowa wykazana w rachunku zysków i strat wyniosła brutto 389.046,60zł, po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych, w kwocie 81.580,00zł stanowi netto 307.466,60zł i powstała z działalności poza mieszkaniowej, tj. finansowej i pozostałej operacyjnej.

Propozycja podziału wspomnianej nadwyżki, czyli zysk finansowy netto 307.466,60zł, Zarząd proponuje przekazać na zasilenie funduszu zasobowego.

Z sali nie padły żadne pytania, więc przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 1/2014**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 45, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 6

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w 2013r., zawarte jest w materiałach wyłożonych do wglądu członków. Udzielił głosu Panu Adamowi Szymonikowi Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, który przedstawił najważniejsze informacje w zakresie tego tematu.

Wobec braku pytań z sali, przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 2/2014**, która została przegłosowana: głosów „za” - 47, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt.7

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że protokół z lustracji pełnej działalności spółdzielni w latach 2010-2012 oraz list polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP wyłożone były do wglądu członków. Następnie udzieliła głosu Panu Adamowi Szymonikowi Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, który poinformował, że lustracja została przeprowadzona w oparciu o umowę z dnia 16.09.2013r., w okresie 18.11.2013r.-23.01.2014r.

Lustracją została objęta:

1. organizacja spółdzielni,
2. stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni,
3. sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
4. gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
5. gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
6. gospodarka finansowa,
7. ocena realizacji przez spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości, o czym świadczą przytoczone fragmenty listu polustracyjnego:

- „ŻSM przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa Spółdzielczego (...)”

- „(...) z oceny tej wynika przede wszystkim, iż decyzje Zarządu nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa.”
- „Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji jej zadań jako podmiotu gospodarczego.”
- „Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.”
- „Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny (...)”
- „Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami.”
- „Selektywna wizytacja zasobów Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytym stanie porządkowym i technicznym (...)”
- „Spółdzielnia zawarła stosowne umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, a umowy te zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.”
- „W badanym okresie wykonano wszystkie przeglądy techniczne nieruchomości wymagane art. 62 Prawa budowlanego.”
- „Nie stwierdzono również nieprawidłowości w sposobie rozliczeń i dokumentowania wykonanych prac oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestycyjnego nad robotami remontowymi.”
- „Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości.”
- „Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu operacji gospodarczych Spółdzielni, ich ewidencji oraz w sposobie sprawowania kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.”
- „Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów.”

Podsumowanie listu lustracyjnego zawiera stwierdzenia:

„Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację wszystkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością dalszej intensyfikacji prowadzonych działań w zakresie windykacji opłat z tytułu użytkowania lokali, Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.”

Wobec braku pytań z sali, przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 3/2014**, która została przegłosowana: głosów „za” - 44, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 8

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2013r. wyłożone było do wglądu członków. Zebranych przedstawiła je Pani Barbara Rzczycka - członek Rady Nadzorczej.

Kończąc swoją wypowiedź, w imieniu Rady Nadzorczej złożyła wniosek o udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy członkom Zarządu Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, to jest:

- Prezesowi Zarządu – Panu Marianowi Rusinowskiemu,
- Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – Panu Adamowi Szymonikowi,
- Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych – Pani Hannie Jędrzejewskiej.

Powyższe wynika z faktu uzyskania pozytywnej opinii, wydanej przez:

- biegłą rewident badającą sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2013r., z którego wynika prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej dobra, stabilna sytuacja gospodarcza;
- Związek Rewizyjny SM RP, po lustracji całokształtu działalności spółdzielni w latach 2010-2012.

Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 4/2014**, która została przegłosowana:
głosów „za” - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 9

Wobec braku dyskusji nad przedłożonymi sprawozdaniami Zarządu ŻSM, przewodnicząca obrad poddała pod głosowanie:

uchwałę nr 5/2014 w sprawie udzielenia absolutorium
Prezesowi Zarządu - Panu Marianowi Rusinowskiemu,
która została przegłosowana:
głosów „za” udzieleniem absolutorium - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

uchwałę nr 6/2014 w sprawie udzielenia absolutorium
Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi,
która została przegłosowana:
głosów „za” udzieleniem absolutorium - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

uchwałę nr 7/2014 w sprawie udzielenia absolutorium
Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych - Pani Hannie Jędrzejewskiej,
która została przegłosowana:
głosów „za” udzieleniem absolutorium - 49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Ad.pkt. 10

W sprawie zmian do Statutu zawartych w projekcie uchwały Zarządu ŻSM, przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Panu Krzysztofowi Buczkowi-Pagowskiemu, specjalście ds. prawnych, który rozpoczął omawianie poszczególnych punktów.

numer	<u>zmieniany paragraf Statutu ŻSM</u> i treść zmiany (zapis pogrubiony)	komentarz specjalisty ds. prawnych ŻSM
1	w § 6 ust. 2 skreśla się pkt. 10) Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.	Zmiana wynika z rezygnacji z prowadzenia przez spółdzielnię działalności polegającej na świadczeniu usługi dostępu do telewizji kablowej.
2	w § 10 dodaje się ust. 4 w brzmieniu: 4. Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba fizyczna lub prawna spośród nie będących małżonkami współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu. Pierwszeństwo przyjęcia w poczet członków Spółdzielni przysługuje osobom zamieszkującym w lokalu, do którego prawo stanowi przedmiot współwłasności.	Wprowadzenie tego zapisu zmierza do uporządkowania problemu członkostwa w spółdzielni osób będących współwłaścicielami spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali. Wprowadza się zasadę jeden lokal = jeden członek. Zasada ta nie dotyczy małżonków. Przepisy nie regulują kwestii, kto ma zostać członkiem spółdzielni w sytuacji posiadania jedynie udziału w prawie do lokalu, odsyłając w kwestiach członkostwa do statutów. Wprowadzenie tego zapisu pozwoli na uniknięcie wątpliwości dotyczących tego, kto może zostać członkiem spółdzielni w tego rodzaju sytuacjach.

3	w § 14 skreśla się ust. 7 Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.	Wprowadzenie tej zmiany oznacza ustalenie jednolitej zasady, że wszyscy wnoszą udziały przy wstąpieniu w poczet członków ŻSM, także małżonkowie oraz dzieci i inne osoby bliskie zmarłego członka.
4	w § 16 ust. 1 skreśla się pkt. 4) Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.	Zmiana związana jest z tym, że przestaje się w przepisach traktować roboty np. przy ociepleniu budynku jako jego "modernizację".
5	w § 28 ust. 4 skreśla się Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.	Zmiana związana jest z tym, że przy liczeniu głosów brane są już nie tylko głosy „za” i „przeciw”, ale również „wstrzymujące się”.
6	w § 33 ust. 6 otrzymuje brzmienie: 6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie lub ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.	j.w. w pkt. 5
7	w § 40 ust. 1 pkt 4) otrzymuje brzmienie: 1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku: 4) podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o zmianie Statutu w zakresie zmiany liczby członków Rady Nadzorczej lub skrócenia kadencji Rady Nadzorczej. W takim przypadku nie stosuje się § 40 ustęp 2-4.	Zmiana zmierza do wyeliminowania jakichkolwiek wątpliwości dotyczących utraty mandatu w przypadku dokonanej w trakcie kadencji rady nadzorczej zmiany Statutu w zakresie liczby członków tego organu albo podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o skróceniu kadencji rady nadzorczej. Dzięki takiemu zapisowi wprost wskazane będzie, że konsekwencją takich decyzji WZ będzie natychmiastowa utrata mandatu przed upływem końca kadencji.
8	w § 40 dodaje się ust. 5 w brzmieniu: 5. Podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1 pkt. 4) powoduje wygaśnięcie wszystkich mandatów członków Rady Nadzorczej z chwilą jej podjęcia.	j.w. w pkt. 7
9	w § 41 ust. 1 pkt. 3) otrzymuje brzmienie: 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy: 3) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości oraz nabycie zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.	Zmiana rozszerza kompetencje rady nadzorczej w zakresie dotyczącym wyrażania zgody również na obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi np. hipoteką.

10	<p>w § 41 ust. 1 dodaje się pkt. 33) w brzmieniu:</p> <p>1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:</p> <p>.....</p> <p>33) wybór przedstawicieli na Zjazd Przedkongresowy przed Kongresem Spółdzielczości Polskiej.</p>	<p>Zmiana rozszerza kompetencje rady nadzorczej w zakresie dotyczącym wyrażania zgody również na wybór delegatów na przedmiotowy zjazd. Dotychczas kwestia ta nie była uregulowana, albowiem statut reguluje jedynie sprawę wyboru delegatów na zjazd związków, w których spółdzielnia jest zrzeszona (§ 35 pkt. 13).</p>
11	<p>w § 51 ust. 4 skreśla się pkt 4)</p> <p>Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>Zmiana wynika z rezygnacji z prowadzenia przez spółdzielnię działalności polegającej na świadczeniu usługi dostępu do telewizji kablowej. W tej sytuacji członkowie rady nadzorczej podejmując się tego rodzaju działalności nie będą prowadzić działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni, a zatem odpada obowiązek składania oświadczenia w tym zakresie.</p>
12	<p>w § 73 skreśla się ust. 1 - 4</p> <p>Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>Zmiany w pkt. 12-16 wynikają z uchylecia art. 171, 173-175 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wykluczają zawieranie umów o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów o ustanowienie tego prawa, tak w zakresie dotyczącym lokali mieszkalnych jak i garaży.</p>
13	<p>§ 75 skreśla się</p> <p>Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>j.w. w pkt. 12</p>
14	<p>§ 76 skreśla się</p> <p>Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>j.w. w pkt. 12</p>
15	<p>§ 77 skreśla się</p> <p>Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>j.w. w pkt. 12</p>
16	<p>§ 86 skreśla się</p> <p>Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>j.w. w pkt. 12</p>
17	<p>w § 113 ust. 3 otrzymuje brzmienie:</p> <p>3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania wartości rynkowej lokalu od jego nabywcy.</p>	<p>Zmiana wprowadza 7-dniowy termin, w którym spółdzielnia obowiązana jest dokonać wypłaty należności uzyskanej w przetargu, w wyniku którego doszło do zbycia lokalu na rzecz osoby, której wcześniej przysługiwało prawo do tego lokalu. Brak takiego zapisu wywoływał obawy o przedłużanie momentu przekazania tych środków osobie uprawnionej.</p>

18	<p>§ 125 skreśla się Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>Zmiana wyniku z uchwalenia ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która wprowadziła do zmienianej ustawy Rozdział 4b dopuszczający wprost przekształcanie spółdzielczych lokatorskich prawa do lokali wybudowanych ze środków KFM w prawo odrębnej własności lokalu, przy jednoczesnym uchyleniu art. 121ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który zabraniał spółdzielniom dokonywania takich przekształceń.</p>
19	<p>w § 144 skreśla się ust. 4 Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>Zapis zbędny i stanowiący powtórzenie zapisu w § 141 ust. 4, zgodnie z którym spółdzielnia nalicza odsetki od niewpłaconych w terminie należności w wysokości ustalonej przez radę nadzorczą, jednak nie niższych niż odsetki ustawowe.</p>
20	<p>w § 144 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:</p> <p>7. Przekazanie członkom pisemnej informacji o zmianie wysokości opłat, o której mowa w ust. 2 i 2A następuje wyłącznie poprzez umieszczenie odpowiedniego pisma w skrzynce pocztowej każdego z lokali, poprzez wywieszenie odpowiednich ogłoszeń w biurze Zarządu i administracjach osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni.</p>	<p>Zmiana uszczegółowia zapisy zawarte w § 144 ust. 2 i 2A Statutu ŻSM, będące emanacją art. 4 ust. 7 i 71ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ani przepisy statutu ani ustawy nie wskazują bowiem w jakiej formie i w jaki sposób ma następować przekazywanie pisemnej informacji o zmianach opłat. Wymagane jest zatem usunięcie tych wątpliwości poprzez odpowiedni zapis w statucie.</p>

Przewodnicząca zabrania poddała pod głosowanie **Uchwałę nr 8/2014** w sprawie zatwierdzenia zmian do Statutu:

głosów „za” - 47, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 11

W sprawie zmian do Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia zawartych w projekcie uchwały Zarządu ŻSM, przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Panu Krzysztofowi Buczkowi-Pągowskiemu, specjalście ds. prawnych, który rozpoczął omawianie poszczególnych punktów.

numer zmiany	<p><u>zmieniany paragraf Regulaminu</u> i treść zmiany (zapis pogrubiony)</p>	<p>komentarz specjalisty ds. prawnych ŻSM</p>
--------------	---	---

1	<p>w § 2 ust. 7 otrzymuje brzmienie:</p> <p>7. Każdy członek Spółdzielni wychodząc z sali obrad w trakcie trwania zebrania musi oddać mandat pracownikom Spółdzielni obsługującym zebranie.</p>	<p>Zmiana podyktowana względami praktycznymi, które wskazują, że w rzeczywistości okazało się niemożliwe egzekwowanie obowiązku informowania o opuszczeniu zebrania i odnotowywania godziny wyjścia (czy ponownego wejścia) z sali (przez większość czasu listy są w użyciu przez komisję mandatowo-skrutacyjną).</p>
2	<p>w § 5 ust. 6 otrzymuje brzmienie:</p> <p>6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie lub ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.</p>	<p>Zmiana związana jest z tym, że przy liczeniu głosów brane są już nie tylko głosy „za” i „przeciw”, ale również „wstrzymujące się”.</p>
3	<p>w § 5 ust. 10 otrzymuje brzmienie:</p> <p>10. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”.</p>	<p>j.w. w pkt. 2</p>
4	<p>w § 9 ust. 1 pkt 1) lit. c) zdanie drugie otrzymuje brzmienie:</p> <p>2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:</p> <p>1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie co najmniej 3 osób. Do zadań komisji należy:</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>Takie same czynności komisja podejmuje w przypadku zgłoszonych kandydatów do Rad Osiedli oraz kandydatów na delegatów na zjazdy związków, których Spółdzielnia jest członkiem.</p>	<p>Zmiana zmierza do ujednoczenia zasad wyborów delegatów na zjazdy związków, których spółdzielnia jest członkiem oraz do rad osiedli.</p>

5	w § 9 ust. 1 skreśla się pkt. 2) Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.	Zmiana zmierza do utrzymania zgodności treści regulaminu ze Statutem, który w art. 35 B nie zawiera obowiązku powołania komisji wnioskowej, a jedynie możliwość powołania innych komisji niż komisja mandatowo-skrutacyjna. Niecelowość powoływania komisji wnioskowej wynika z faktu obowiązku zgłaszania wniosków, które mogłyby być przedmiotem obrad WZ wyłącznie w terminie 14 dni przed terminem pierwszej części WZ, a nie na samym zebraniu.
6	w § 14 skreśla się ust. 3 Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.	Zmiana wynika z wprowadzenia do Statutu zapisów o jednoczesnym wyborze wszystkich członków rady nadzorczej, zatem nie ma już miejsca kończenie kadencji części członków rady w danym roku.
7	w § 14 ust. 5 otrzymuje brzmienie: 5. Postanowienia § 14 ust. 1, ust. 2 zdanie pierwsze i ust. 4 mają odpowiednie zastosowanie przy zgłaszaniu delegatów na zjazdy związków, których Spółdzielnia jest członkiem.	Zmiana zmierza do ujednoczenia zasad wyborów delegatów na zjazdy związków, których spółdzielnia jest członkiem.
8	w § 15 ust. 10 otrzymuje brzmienie: 10. Postanowienie § 15 ust. 1 - 8, mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach członków Rad Osiedli oraz delegatów na zjazdy związków, których Spółdzielnia jest członkiem.	Zmiana zmierza do ujednoczenia zasad wyborów członków rad osiedli.
9	w załączniku nr 4 do Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia ŻSM w zdaniu czwartym ust. 1 skreśla się pkt. 4) Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.	Zmiana wynika z rezygnacji z prowadzenia przez spółdzielnię działalności polegającej na świadczeniu usługi dostępu do telewizji kablowej. W tej sytuacji członkowie rady nadzorczej podejmując się tego rodzaju działalności nie będą prowadzić działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni, a zatem odpada obowiązek składania oświadczenia w tym zakresie.

Przewodnicząca zabrania poddała pod głosowanie **Uchwałę nr 9/2014** w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia:
głosów „za” - 48, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt.12

W sprawie zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej zawartych w projekcie uchwały Zarządu ŻSM, przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Panu Krzysztofowi Buczkowi-Pagowskiemu, specjalście ds. prawnych, który rozpoczął omawianie poszczególnych punktów.

numer zmiany	zmieniany paragraf Regulaminu i treść zmiany (zapis pogrubiony)	komentarz specjalisty ds. prawnych ŻSM
1	<p>w § 5 ust. 1 dodaje się pkt. 4) w brzmieniu:</p> <p>1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:</p> <p>.....</p> <p>4) podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o zmianie Statutu w zakresie zmiany liczby członków Rady Nadzorczej lub skrócenia kadencji Rady Nadzorczej. W takim przypadku nie stosuje się § 40 ustęp 2-4.</p>	<p>Zmiana zmierza do wyeliminowania jakichkolwiek wątpliwości dotyczących utraty mandatu w przypadku dokonanej w trakcie kadencji rady nadzorczej zmiany Statutu w zakresie liczby członków tego organu albo podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o skróceniu kadencji rady nadzorczej. Dzięki takiemu zapisowi wprost wskazane będzie, że konsekwencją takich decyzji WZ będzie natychmiastowa utrata mandatu przed upływem końca kadencji. Zmiany związane ze zmianą w § 40 Statutu ŻSM.</p>
2	<p>w § 5 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:</p> <p>5. Podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1 pkt. 4) powoduje wygaśnięcie wszystkich mandatów członków Rady Nadzorczej z chwilą jej podjęcia.</p>	<p>j.w. w pkt. 1</p>
3	<p>w § 6 pkt. 3) otrzymuje brzmienie:</p> <p>Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:</p> <p>.....</p> <p>3) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości oraz nabycie zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.</p>	<p>Zmiana rozszerza kompetencje rady nadzorczej w zakresie dotyczącym wyrażania zgody również na obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi np. hipoteką. Zmiana związana ze zmianą § 41 Statutu ŻSM.</p>
4	<p>w § 6 dodaje się pkt 32) w brzmieniu:</p> <p>Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:</p> <p>.....</p> <p>32) wybór przedstawicieli na Zjazd Przedkongresowy przed Kongresem Spółdzielczości Polskiej.</p>	<p>Zmiana rozszerza kompetencje rady nadzorczej w zakresie dotyczącym wyrażania zgody również na wybór delegatów na przedmiotowy zjazd. Dotychczas kwestia ta nie była uregulowana, albowiem statut reguluje jedynie sprawy wyboru delegatów na zjazd związków, w których spółdzielnia jest zrzeszona (§ 35 pkt. 13). Zmiana związana ze zmianą w § 41 Statutu ŻSM.</p>
5	<p>w § 18 ust. 2 skreśla się lit. d) Oznaczy w tekście jednolitym „(skreślono)”.</p>	<p>Zmiana wynika z rezygnacji z prowadzenia przez spółdzielnię działalności polegającej na świadczeniu usługi dostępu do telewizji kablowej. Zmiana związana ze zmianą w § 6 ust. 2 Statutu ŻSM.</p>

Przewodnicząca zabrania poddała pod głosowanie **Uchwałę nr 10/2014** w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej:
głosów „za” - 48, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt.13

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych w celu omówienia projektu uchwały określającej sumę zobowiązań, jakie spółdzielnia może zaciągnąć w 2014r. na działania bieżące.

Zgodnie z Prawem Spółdzielczym (art. 38 pkt. 7) i Statutem ŻSM (§ 35 pkt. 8) do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy „Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć”.

W tych granicach Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, tworzy plany gospodarczo-finansowe, uchwalone przez Radę Nadzorczą, zaciąga bieżące zobowiązania na zakup towarów i usług. Wysokość tych zobowiązań w 2014r. wyznaczona została na kwotę 44.000.000,00zł. (słownie: czterdzieści cztery miliony złotych).

Po tych wyjaśnieniach przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 11/2014**, która została przegłosowana: głosów „za” - 44, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Następnie głos zabrał Pan Adam Szymonik Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, w celu omówienia zagadnień dotyczących treści projektu Uchwały nr 12/2014 dotyczącej sumy zobowiązań kredytowych, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na inwestycje.

Poinformował, że wnioskowany w uchwale kredyt w wysokości 3.000.000,00zł Zarząd planuje przeznaczyć na realizację 16-lokalowego budynku na osiedlu Piękna, na który posiadamy projekt oraz ważne pozwolenie na budowę. Z uwagi na zastój związany ze sprzedażą mieszkań, co wyraźnie widać u wszystkich inwestujących w budownictwo mieszkaniowe w naszym mieście, Zarząd proponuje realizację tego budynku z przeznaczeniem głównie pod wynajem.

Pan Popielczyk zapytał czy jest to forma działalności Spółdzielni zgodna ze Statutem.

Pan Adam Szymonik odpowiedział, że tak.

Pani Cichocka zapytała jakie będą zyski dla Spółdzielni.

Pan Adam Szymonik wyjaśnił, że spółdzielnia nie może „zarabiać” na swoich członkach, więc nie można zakładać zysku.

Pani Cichocka zapytała więc o sens takiej inwestycji.

Pan Adam Szymonik wyjaśnił, że głównym założeniem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych. Można zrezygnować z budowy nowych budynków lub dostosować plany do potrzeb rynku. Do ŻSM wpłynęło już kilkanaście podań osób zainteresowanych wynajmem lokali mieszkalnych. Proponowana przez Zarząd forma będzie przypominać zasady mieszkań lokatorskich (bez własności i możliwości dysponowania mieszkaniem: sprzedaż, darowizna czy dziedziczenie) czy mieszkań budowanych przez TBS. W Żyrardowie ta forma budowy zostanie zatrzymana na kilka lat, a z informacji uzyskanych od Prezesa TBS wynika, że pozostało około 70 niezrealizowanych podań.

Pan Marian Rusinowski powiedział, że Spółdzielnia powinna zainteresować się tą niszą na rynku nieruchomości i wyjść naprzeciw popytowi, robić to, co jest potrzebne mieszkańcom naszego miasta - tym, których nie stać na zakup lokalu na własność.

Pani Cichocka zapytała o koszty pozyskania i wynajmu takiego lokalu.

Pan Adam Szymonik wyjaśnił, iż wstępne założenia są takie, że będzie pobierana kaucja w wysokości 30% wartości mieszkania, a opłaty miesięczne powinny zawierać się w przedziale 1.000-1.400zł. Na kwotę tę składać się będzie opłata za lokal (identyczna jak w całych zasobach ŻSM) i rata kredytu.

Pani Cichocka zapytała, czy takim kosztem sprostają ci, których nie stać na zakup własnego lokalu (a co za tym idzie na spłatę kredytu zaciągniętego indywidualnie) oraz czy Spółdzielnię stać na wzięcie kolejnego kredytu, skoro nie stać jej na zbudowanie budynku za własne środki.

Z sali padła propozycja przegłosowania uchwały, gdyż pewne kwestie nie są do rozstrzygnięcia w tym miejscu i czasie.

Pan Skonieczny ponownie zapytał o zgodność tej formy działalności Spółdzielni z przepisami prawa.

Na potwierdzenie przewodnicząca zebrania odczytała właściwy paragraf Statutu ŻSM.

Po tych wyjaśnieniach przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 12/2014**, która została przegłosowana: głosów „za” - 39, głosów „przeciw” - 3, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Ad. pkt. 14

Przewodnicząca zebrania zwróciła się do Pana Adama Szymonika Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych o omówienie uchwał w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Poinformował on, że Uchwała nr 13/2014, która dotyczy wyrażenia przez Walne Zgromadzenie zgody na zbycie 26 lokali stanowiących własność Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wymienionych w załączniku do uchwały, wraz z odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynków oraz udziałami w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Pierwsze 18 pozycji dotyczy lokali usytuowanych na ostatnich kondygnacjach budynków wysokich (dawne pomieszczenia pralni, suszarni, o powierzchni 18-19m²), które w ostatnich latach wykorzystywane były jako lokale mieszkalne, do których przesiedlane były osoby zamieszkujące zasoby ŻSM, a które miały zasądzoną eksmisję. Wobec zmiany przepisów, które uniemożliwiają spółdzielni stosowania tego typu procedury, Zarząd postanowił sprzedać te lokale.

Kolejne lokale usytuowane są w kompleksie mieszkaniowym na osiedlu Piękna, który został zrealizowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Przedmiotem wniosku Zarządu jest 8 lokali, których użytkownicy, na dzień dzisiejszy, nie posiadają do nich tytułu prawnego. Zgodnie z art.33e ust 4 ustawy z 19 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie”. Oznacza to, że każdy lokal przejęty przez spółdzielnię (zwrot przez użytkownika lokalu, przejęcie po procedurze eksmisyjnej) może być sprzedany w drodze przetargu, ale po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia.

Z sali padło pytanie o możliwość wynajmu tych lokali.

Pan Adam Szymonik poinformował, że nie ma takiej możliwości, gdyż ustawa nakłada na Spółdzielnię obowiązek sprzedaży tych lokali, jednocześnie wymagając zgody Walnego Zgromadzenia na sprzedaż.

Ponieważ zgromadzeni nie mieli więcej pytań, przewodnicząca zebrania odczytała:

uchwałę nr 13/2014, która została przegłosowana:

głosów „za” - 40, głosów „przeciw” - 1, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Pan Adam Szymonik Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych wyjaśnił, że Uchwała nr 14/2014 dotyczy zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Żyrardowie, przy ul. Filipa de Girarda, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 2746 o powierzchni 363m², w obrębie 2.

Przedmiotowa działka ma kształt litery L, na której posadowiony jest w tej chwili pawilon przenośny - punkt LOTTO. Instalacje ziemne oraz konieczność dojazdu do stacji TRAF0 (służebność gruntowa) całkowicie uniemożliwia wykorzystanie tego terenu pod zabudowę stałą.

Z sali padło pytanie o to czy są już chętni na zakup tej działki.

Pan Adam Szymonik poinformował, że nie wpłynęło jeszcze żadne podanie na piśmie, ale kilka osób wyraziło ustnie zainteresowanie.

Przy braku kolejnych pytań, przewodnicząca zebrania odczytała:

uchwałę nr 14/2014, która została przegłosowana:

głosów „za” - 41, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytał Protokół II z wynikami głosowania na członków Rad Osiedli, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Ad.pkt. 13

Przewodnicząca poinformowała, że komisja mandatowo-skrutacyjna sporządzała na bieżąco Protokół III z jawnego głosowania uchwał, który został również podpisany przez sekretarza i przewodniczącą zebrania i stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Podziękowała wszystkim za przybycie i zakończyła obrady III części Walnego Zgromadzenia ŻSM.

**SEKRETARZ
III CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM**

Barbara Rzczycka

**PRZEWODNICZĄCA
III CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM**

Krystyna Zielińska