

PROTOKÓŁ
Z I CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z 2 września 2020r.

Ad.pkt. 1

Zebranie otworzył i powitał wszystkich zebranych członków spółdzielni Pan Lech Choiński- członek RN ŻSM upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 32/2020 z 28.04.2020r.

Następnie zaproponował na funkcje przewodniczącej zebrania Panią Genowefę Milczarek. Wobec braku innych kandydatur przystąpiono do głosowania. Obliczenia oddanych w głosowaniu jawnym głosów, dokonali na wniosek osoby otwierającej zebranie – osoby z sali.

Kandydatura Pani Milczarek została przegłosowana:

głosów „za” 30 , głosów „przeciw”0, głosów „wstrzymujący się”- 1.

Po zajęciu miejsca za stołem prezydią, przewodnicząca podziękowała za wybór i zaproponowała na pozostałych członków prezydium: Panią Krystynę Rypina na z-cę przewodniczącej i Panią Wiesławę Kierlańczyk na sekretarza zebrania. Wobec braku innych propozycji przewodnicząca zarządziła głosowanie przedstawionych kandydatur blokiem. Kandydatury zostały przegłosowane:

głosów „za” - 31, głosów „przeciw”- 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

Przewodnicząca zebrania zwróciła się do obecnych o zachowanie wszystkich obostrzeń wynikających ze stanu zagrożenia epidemicznego.

Ad. pkt. 2

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

Poinformowała, że jej zadaniem 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 Kawczyńska Jolanta
2. Siniarski Piotr
3. Skrzynecka Grażyna
4. Łukawski Henryk
5. Zabost Aleksandra

Skład komisji został przyjęty:

głosów „za” - 31 , 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.

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Rozpoczęcie regulaminowych czynności związanych z wyborami :

Rad Osiedli :

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| - Żeromskiego, Sikorskiego, Batorego | od 5 do 20 mandatów |
| - Kościuszki, Centrum | od 5 do 20 mandatów |
| - Wschód | od 5 do 20 mandatów |
| - Teklin, Piękna, Łąkowa | od 5 do 20 mandatów |

5. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu ŻSM z działalności w 2019r., w tym :
 - a) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2019r. wraz z podziałem nadwyżki bilansowej,
 - b) kierunków rozwoju spółdzielni na 2020r.
6. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu.
7. Omówienie wyników lustracji działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2018r.
8. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2019r.
9. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM.
10. Podjęcie uchwały w sprawie określenia sumy zobowiązań spółdzielni do zaciągnięcia w 2020 roku na bieżącą działalność statutową.
11. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
12. Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
13. Zamknięcie zebrania.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowanie, w wyniku którego porządek zebrania został przegłosowany:

głosów „za” 26 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” - 0 .

Ad. pkt. 4

Przewodnicząca udzieliła głosu przewodniczącej komisji mandatowo-skrutacyjnej, która odczytała protokół I. Wynika z niego, że na **uprawnionych** do udziału w I części Walnego Zgromadzenia ŻSM **2561** członków, **przybyło 31** członków, co stanowi **1,21%**. **Na zebranie nie przybył żaden pełnomocnik.**

Protokół komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Komisja mandatowo-skrutacyjna zgłosiła gotowość do rozpoczęcia procedury związanej z wyborem członków Rad Osiedli. Przed czynnościami związanymi z głosowaniem tajnym, Przewodnicząca zebrania poinformowała, że **nazwiska osób kandydujących do Rad Osiedli zostały wyłożone z projektem uchwały w tym przedmiocie, jak również zostały wywieszone w drzwiach wejściowych do sali obrad.** Przewodnicząca 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.

Przewodnicząca zwróciła się do komisji o przystąpienie do czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania. Członkowie komisji rozdali karty do głosowania wszystkim obecnym, po czym zebrali je do urny według listy obecności.

Przewodnicząca zebrania zwróciła się do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej o przedstawienie częściowych wyników głosowania z chwilą zakończenia pracy komisji. Poinformowała również, że **uchwała w sprawie wyborów Rad Osiedli** opatrzona jest numerem **16/2020** Jej ostateczna treść zostanie sformułowana po autoryzacji przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

Ad.pkt. 5

Przewodnicząca poinformowała, że dane dotyczące działalności spółdzielni w 2019r. zostały zawarte w materiałach, które wyłożone były do wglądu członków **od 12.08.2020r**

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółdzielni w 2019r. przedstawi Prezes Zarządu Pan Marian Rusinowski natomiast propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na rok 2020 przedstawi Z-ca Prezesa d.s technicznych Pan Adam Szymonik.

W komentarzu do tych materiałów głos zabrał Prezes Zarządu pan Marian Rusinowski informując, że przedkładane Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie za 2019r., było analizowane przez:

- Radę Nadzorczą, która przyjęła je na posiedzeniu w dniu 20 marca br., rekomendując jego przyjęcie przez Walne Zgromadzenie.

- biegłego rewidenta p. **Krystynę Krzysztofik-Pogoda** z Warszawy, wybranej do zbadania naszego sprawozdania w wyniku wygranego konkursu ofert.

Tekst projektu sprawozdania był wyłożony do wglądu członków w terminie statutowym to jest od 12 sierpnia br. w placówkach Spółdzielni (biuro Zarządu i Administrację Osiedlowe) dlatego nie będzie omawiany w szczegółach. Skłania do tego również aktualna sytuacja epidemiczna w kraju.

W OMÓWIENIU SPRAWOZDANIA Prezes Rusinowski przedstawił:

1. Stan bazy członkowskiej (**8603** członków), w tym:
 - z podwójnym członkostwem (oboje małżonkowie) – **1752**,
 - garaże i lokale użytkowe - **196** członków nie mieszkających w lokalach spółdzielczych.
 - bez członkostwa - **310** posiadaczy lokali, przy czym 11-u z tytułu wykluczenia ze spółdzielni przez R.N, pozostali z prawem odrębnej własności pozwalającym na rezygnację z członkostwa. W 2019r. bazę tworzyło **8486** członków zasiedlonych.
2. Stan zasobu lokalowego (**161** budynków, **7002** lokale mieszkalne, **347.462 m²** pow. uż., **12.789** osób zameldowanych). Przez 2019r. ubyło ze stanu **458** osób (w 2018– 101 osób).

Następnie poinformował, że rok 2019 to kolejny rok funkcjonowania zmienionych w 2007r.

mechanizmów gospodarowania wprowadzonych do systemu prawno-organizacyjnego Spółdzielni.

Dołączyło do tych mechanizmów indywidualne rozliczenie funduszu remontowego, naliczane i rozliczane w ramach każdej nieruchomości oddzielnie (bez możliwości pożyczek środków pomiędzy nimi). Opłaty jakie są naliczane użytkownikom lokalu w budynku są ustalane w oparciu o zasadę **jakie koszty, takie opłaty** i dotyczy to wszystkich składowych opłat za lokal.

Dzięki doskonalonym mechanizmom rozliczeniowym udaje nam się utrzymywać niski wskaźnik nierozliczającej się wody, który wyniósł w minionym roku **3,3%**. Utrzymuje się też wysoki wskaźnik zużycia wody na osobę, który wyniósł **2,87 m³**

W sposób w miarę zdyscyplinowany realizowane są u nas zasady gospodarki śmieciowej a nasi mieszkańcy w **95%** segregują odpady. Natomiast bardzo źle oceniamy funkcjonowanie systemu wywozu odpadów w mieście i zapisów w miejskich regulaminach utrzymania porządku dotyczących obsługi budynków wielorodzinnych (kwestia zakupu pojemników na odpady, częsty brak ich wywozu przez służby miasta, niska częstotliwość odbioru tzw.gabarytów, czy odpadów zielonych) Tu wg naszej oceny nastąpił zdecydowany regres. Wprowadzona przez gminę od 1 maja 2019r. 220% podwyżka opłat za śmiecie, zaowocowała u nas wymeldowaniem w 2019r. rekordowej liczby – 458 osób

Rok 2019 był drugim rokiem obowiązywania nowych mechanizmów prawnych, które wprowadziła nowelizacja ustawy spółdzielczej z dnia 20 lipca 2017r. Ustawa zmieniła stosunki prawne w zakresie udziałów i członkostwa w spółdzielniach – likwidując te pierwsze i wprowadzając obligatoryjny obowiązek posiadania członkostwa przez posiadaczy spółdzielczych praw do lokali oraz ich współmałżonków. Ogółem w 6655 lokalach z prawem spółdzielczym związanych jest 8603 członków, z czego podwójne członkostwo posiadają 1792 osoby.

W 2019r. spółdzielcze prawo do lokalu przekształciło w odrębną własność **57-u** użytkowników lokali, z tego 10-ciu przekształciło swoje dotychczasowe prawo lokatorskie, **44-ech** prawo własnościowe zaś **3** użytkowników nabyło lokale w nowo zrealizowanym budynku przy ul. Werbickiego 6. Razem prawo odrębnej własności posiadało **1968** lokali, co stanowi **28,1%** ogólnej liczby lokali w Spółdzielni.

Przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności.

W ŻSM 1968 posiadaczy praw odrębnej własności podejmowało decyzje indywidualnie, zaś w imieniu pozostałych członków, którzy nie zdecydowali się na jednorazowy wykup, podjęta została decyzja o spłacie gminie opłaty w comiesięcznych ratach przez 20 rat (co jest zgodne z ustawą).

W działaniach inwestycyjnych 2019r.

W IV kw. 2019 w oparciu o przygotowany projekt budynku B2 (przy ul. Spółdzielczej 7) o 24 lokalach mieszkalnych i pow. użytkowej lokali 1272.08 m² ogłoszony został przetarg na wykonawcę obiektu. W wyniku oceny ofert i negocjacji cenowych, wybrane zostało do jego realizacji Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „HEGOR” z Sochaczewa (oferta 5.000 zł brutto za m² p.uż.) Z firmą w dniu 3.02.2020r. podpisano umowę na realizację obiektu w okresie 12 miesięcy.

Działania remontowe, jakie były prowadzone w 2019r. uwzględniały stan środków skumulowanych na ten cel, w poszczególnych nieruchomościach i program działania dla każdej z nich. Uwzględniliśmy też nagłe potrzeby jakie pojawiały się w ciągu roku, bądź były wynikiem postulatów mieszkańców. Musieliśmy jednocześnie ograniczać skalę tzw. dopózyczenia środków dla niezbędnego sfinansowania działań (co jest skutkiem zmian ustawowych).

W minionym roku nie był ocieplony całościowo żaden budynek, z braku wniosków mieszkańców. Zrealizowaliśmy natomiast ocieplenie ścian szczytowych w dwu budynkach (bl. 33T i bl. 30W – wymiana supremy na styropianie). Wykonano ocieplenie stropodachów w 6-ciu budynkach PDM. Ponadto wyremontowano i ocieplono wiatrołapy w 7-u bud. PDM, docieplno ściany piwnic bud. 27 i 28 T, ocieplono ściany maszynowni dźwigów (bud. 5C).

Założony plan działań remontowych na 2019r. prowadzono w skali na jaką pozwalały środki remontowe, zgromadzone w poszczególnych nieruchomościach. Nasze działania w tym zakresie były nakierowane na właściwe utrzymanie i poprawę stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia, a także na podnoszenie sprawności przesyłu mediów do lokali i usprawnienia ich odczytów.

W tym miejscu Prezes Rusinowski zwrócił uwagę na wieloletnie zaniedbania w tym zakresie służb miejskich. Drogą aklamacji obecni członkowie zobowiązali Zarząd do wystąpienia z apelem do władz miasta o pilne rozpoczęcie modernizacji układu ulic i ciągów pieszych w rejonie osiedli Żeromskiego, Sikorskiego. To najstarsze, bo już ponad 60-letnie kompleksy mieszkaniowe naszego miasta. Taki sam wiek ma infrastruktura (ulice i chodniki) w tym rejonie. Jej stan techniczny stanowi poważne zagrożenie dla mieszkańców tego rejonu, w większości ludzi w podeszłym wieku i schorowanych.

Prezes poinformował, że ze stosownym pismem wystąpi do Prezydenta Miasta upubliczniając jego treść w miejscowej prasie.

Kontynuując swoją wypowiedź Prezes poinformował, że prowadziliśmy działalność społeczno-wychowawczą w trzech naszych placówkach:

- ODK,
- Klub Osiedlowy KOLIBER
- KKF KOLIBER

Zadłużenie czynszowe w 2019r. pomimo zaostrzonych reżimów windykacyjnych wzrosło o **3.03%** i wyniosło **3,684** mln zł. Wzrost długu wyniósł 0,231 mln zł. Zmalała natomiast liczba lokali z zadłużeniem z 3.452 do 3.207).

Główną przyczyną wzrostu jest przyrost zadłużenia (o naliczone odsetki) u byłych użytkowników lokali – objętych zasądzonymi wyrokami. Mimo tych perturbacji wskaźnik zadłużenia czynszowego Spółdzielni za 2019r. zmalał w stosunku do roku poprzedniego (8,70%) i wyniósł **8,33%**

W minionym roku uzyskaliśmy od gminy Żyrardów kwotę **527 tys. zł** dodatków mieszkaniowych.

Propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na rok 2020 przedstawił Z-ca Prezesa d.s technicznych Pan Adam Szymonik. Poinformował, że **KIERUNKI ROZWOJU SPÓŁDZIELNI** to zestaw 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.

Referujący ten temat skupił się na dwóch pierwszych grupach. **Pełna treść tego materiału (całe sprawozdanie Zarządu z działalności w 2019) będzie zamieszczone na stronie internetowej spółdzielni.**

1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

- 1.1. Budowa budynku mieszkalnego typu B2 w osiedlu Piękna przy ul. Spółdzielcza 7 o 24 lokalach i powierzchni użytkowej ogólnej 1.272,80 m².
- 1.2. Rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego w osiedlu Batorego przy ul. 11-go Listopada 8, o 50 lokalach i powierzchni użytkowej ogólnej 2.433,00 m².
 - Realizację rozpocząć ze środków przyszłych użytkowników dla których ustanowione zostanie prawo odrębnej własności do lokalu.
 - Decyzje co do ustanowienia innych praw do pozostałych lokali (np. lokatorskich, czy umów najmu) podejmować po zabezpieczeniu innych środków z udziałem wspomagania budżetowego.
 - W oparciu o przygotowane koncepcje projektowe podjąć działania dla zrealizowania w budynkach Spółdzielni o największym zużyciu energii elektrycznej gospodarczej -instalacji fotowoltaicznej. Wstępne oceny przewidywanej efektywności zakładają, że największe wystąpią na budynkach Biura Zarządu (instalacja już zamontowana) i Osiedlowego Domu Kultury.

2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

- 2.1. Przygotowanie i przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia) z następujących obiektów:
 - Ocieplenie ścian szczytowych dwóch budynków T7B i T38B na osiedlu Teklin.
 - Docieplenie stropodachów w 14-u budynkach osiedla Wschód, Teklin i Piękna.
 - Blok 23B osiedla Wschód
 - Blok 2B, 3, 7A, 15, 16, 17, 25, 38A, 38B, 39 osiedla Teklin.
 - Blok 6A, 6B, i 19 osiedla Piękna.
 - Remont wiatrołapów z dociepleniem ich ścian bocznych w 5-ciu budynkach osiedla Teklin, jednego w Centrum i dwóch na osiedlu Batorego.
 - Blok 3, 4, 30, 31 i 40 osiedla Teklin.
 - Blok 7 i 10 osiedla Batorego.
 - Blok 8 osiedla Centrum.
 - Ocieplenie cokołów wraz z wykonaniem nowych opasek w dwóch budynkach bl. 21 i 22 osiedla Żeromskiego.
 - Ocieplenie ściany kominowej budynków 2 i 3 osiedla Sikorskiego.
 - Ocieplenie dachu styropapą wraz z remontem pokrycia dachowego na części budynku nr 58 osiedla Żeromskiego.
- 2.2. Modernizacja kominów na budynku typu Czernieckiego, poprzez wyniesienie ponad powierzchnię górnego dachu (pod kątem przyszłego ocieplenia stropodachu) w budynkach nr 27, 28, 29 osiedla Żeromskiego.
- 2.3. Przebudowa instalacji gazowej w bloku W28 i w bloku B6 (z montażem gazomierzy wyniesionych na klatki schodowe).
- 2.4. Wymiana starych okien piwnicznych na nowe plastikowe w 12-u budynkach na osiedlach:
 - Blok 3 osiedla Żeromskiego.

- Blok 1 i 3 osiedla Centrum.
 - Blok 15, 16, 22, 23B osiedla Wschód
 - Blok 2B, 11, 12, 13, 40 osiedla Teklin.
- 2.5. Przebudowa oświetlenia klatek schodowych i piwnic na lampy LED z czujnikiem ruchu w 14 budynkach na osiedlach:
- Blok 1, 4, 50 osiedla Żeromskiego.
 - Blok 15, 19, 22, 23, 27 osiedla Wschód.
 - Blok 15, 25, 34 osiedla Teklin.
 - Blok 7, 19, 30 osiedla Piękna.
- 2.6. Wymiana instalacji elektrycznej obwodów administracyjnych i WLZ głównych wraz z listwami w budynkach 9A i 9B osiedla Piękna.
- 2.7. Modernizacja instalacji elektrycznej (po zaleceniach przeglądów) w piwnicach w 5-ciu budynkach 25, 26, 26A, 27 i 28 osiedla Batorego.
- 2.8. Przebudowa instalacji p.poż. wraz z nawodnieniem pionów w budynku T17.
- 2.9. Wyniesienie wyłączników głównych prądowych na zewnątrz budynku T17.
- 2.10. Przebudowa instalacji odgromowej w 8-u budynkach:
- Osiedla Żeromskiego blok 34, 57, 58.
 - Osiedle Batorego blok 11.
 - Osiedle Centrum blok 6.
 - Osiedle Kościuszki blok 5, 6 i 11.
- 2.11. Przebudowa poziomów instalacji zimnej wody wraz z wymianą zaworów podpionowych (z wyniesieniem ich z komórek lokatorskich na korytarz) w 15-u budynkach:
- Osiedle Żeromskiego blok 17, 21, 22, 27, 54.
 - Osiedle Batorego blok 25, 26, 26A, 27, 28.
 - Osiedle Kościuszki blok 3, 7, 10, 12, 13.
- 2.12. Wymiana stalowych drzwi wejściowych na aluminiowe w budynkach 4, 9, 10, 12, 13, 14 i 15 osiedla Kościuszki.
- 2.13. Wymiana nawierzchni lastrykowej na gresową w budynku 11, 12, 26, 32 (kl. I-III) i 34 (kl. I-II) osiedla Teklin oraz budynku 2 (kl. I-II) osiedla Wschód.
- 2.14. Wyposażenie przewodów kominowych spalinowych w kwasoodporne wkłady ALUFOL (zabezpieczające przed destrukcją spalin) w budynkach nr 1, 2 i 3 osiedla Słoneczna oraz bl. 31 i 33 osiedla Kościuszki.
- 2.15. Realizacja zaleceń Straży Pożarnej, w tym zamontowanie drzwi p.poż w łączniku segmentu B i C w budynku przy ul. Radziejowskiej1/5 oraz wymianę drzwi wejściowych do klatek ze starych (stalowych) na aluminiowe.
- 2.16. Wybudowanie otwartej strefy aktywności (siłowni plenerowej) wewnątrz osiedla Kościuszki, pomiędzy budynkami nr 3-4-7.

Wobec braku pytań do omówionego materiału, Przewodnicząca zebrania odczytała projekt **uchwały nr 1/2020**, która została przegłosowana:
głosów „za”27 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0.

Następnie głos zabrała Z-ca Prezesa ds Ekonomicznych Pani Elżbieta Brzycka, która poinformowała, że sprawozdanie finansowe Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2019 zostało sporządzone po zakończonym roku obrotowym i podpisane w dniu 17 marca 2020 roku. tj. w ustawowym terminie. Roczne sprawozdanie finansowe jest obszernym dokumentem, który składa się z 6 części i obrazuje w sposób syntetyczny działalność jednostki a przede wszystkim jej gospodarki finansowej.

1. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **131 235 158,02zł**
2. rachunek zysków i strat za okres od 01.01. 2019 roku do 31.12. 2019 roku, wykazujący **zysk netto** w wysokości **190 134,66zł**
3. zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01. 2019r. do 31.12. 2019 r., wykazujące zwiększenie kapitału własnego **o 3 805 803,71zł**

4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01. 2019 r. do 31.12. 2019r.wykazujący **wzrost** środków pieniężnych o **141 058,50zł**
5. informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Sprawozdanie finansowe ŻSM jako dużej jednostki, podlega obowiązkowemu badaniu przez Biegłego Rewidenta i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Badanie to zostało przeprowadzone przez Kancelarię Biegłego Rewidenta panią Krystynę Krzysztofik-Pogoda.

Sporządzone przez nią sprawozdanie z badania skierowane jest do Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu ŻSM, W dokumencie tym biegła rewident **wyraziła opinię**, że zbadane roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2018r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Podsumowując stwierdziła, że „sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. (...) W świetle wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń”

Pełne sprawozdanie z badania wraz ze sprawozdaniem finansowym wyłożone było do wglądu od 12 sierpnia w siedzibie Spółdzielni.

Dokumentem prezentującym wyniki finansowe spółdzielni jest Rachunek Zysków i Strat, który obrazuje

- 1) **wyniki na nieruchomościach** – stanowiące różnicę między kosztami a przychodami z opłat. Wyniki te zostały uwzględnione w tworzeniu planów ekonomiczno - finansowych na rok 2020 i zostaną rozliczone w opłatach następnego okresu.

Wyniki te, łącznie we wszystkich nieruchomościach stanowiły kwotę – 138.541,76 zł, szczegółowo zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności, które wyłożone było do wglądu członków (str.15-19),

2) **wynik finansowy** z pozostałej, nie mieszkaniowej działalności Spółdzielni, tj. z najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu, odsetek od środków na rachunkach bankowych, odsetek od nieterminowych opłat i pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.

Wynik Finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni za rok 2019 w kwocie **190.134,66 zł, stanowi zysk finansowy netto Spółdzielni za 2019 rok** i podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd ŻSM zwraca się do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku za 2019 rok w całości na zasilenie Funduszu Zasobowego Spółdzielni. W uzasadnieniu Pani Brzycka poinformowała, że środki te zostaną przeznaczone na przyszłą wymianę systemu informatycznego w Spółdzielni.

Z sali nie padły żadne pytania, wobec czego Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 2/2020**, która została przegłosowana:

głosów „za”26 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 1.

Ad.pkt. 6

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w 2019r., zawarte było w materiałach wyłożonych do wglądu członków.

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Pan Adam Szymonik, któremu Przewodnicząca udzieliła głosu przypomniał, że ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 9,14,16 maja. Podjętych zostało 16 uchwał, z których 15 było przyjętych w głosowaniu jawnym, a jedna, dotycząca wyborów do Rady Nadzorczej – poprzez głosowanie tajne. Utworzyły one trzy grupy tematyczne.

TEMAT UCHWAŁ	ILOŚĆ	NUMERY UCHWAŁ	REALIZACJA	
			W TRAKCIE	ZREALIZOWANE
ORGANIZACYJNO-SPRAWOZDAWCZE	9	1-9/19	-	9
INWESTYCYJNO-FINANSOWE	6	10-15/19	5	1
WYBORCZA	1	16/19	-	1
RAZEM	16		5	11

Zrealizowanych zostało 11 uchwał, a 5 jest w trakcie realizacji (uchwały od nr 11/2019 do nr 15/2019). Ich treść oraz stopień wykonania zawiera informacja, stanowiąca załącznik do projektu **uchwały nr 3/2020** Walnego Zgromadzenia .

Wobec braku pytań z sali, przewodnicząca odczytała treść w.w uchwały, która została przegłosowana:
Głosów: „za” 26 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 3.

Ad.pkt 7

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Pani Elżbiecie Brzyckiej - Z-cy Prezesa d.s ekonomicznych, która poinformowała, że list polustracyjny z 12. 08.2019r wyłożony był do wglądu członków spółdzielni wraz z pozostałymi materiałami sprawozdawczymi. Po jego przyjęciu przez Walne Zgromadzenie, będzie zamieszczony na stronie internetowej spółdzielni.

List jest podsumowaniem ustaleń lustracji problemowej przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP z zakresu działalności inwestycyjnej prowadzonej w okresie od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2018 roku. Obowiązek przeprowadzania co rocznej lustracji wynika z art. 91 ustawy prawo spółdzielcze i dotyczy tych spółdzielni, które prowadzą działalność inwestycyjną.

Przedmiotem badania lustracyjnego były następujące zagadnienia:

- Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny
- Sprawy terenowo-prawne,
- Poprawność przygotowania inwestycji,
- Tryb wyboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- Nadzór inwestorski,
- System finansowania inwestycji,
- Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych pracowników. Na podstawie tych ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego, Związek stwierdza, że działalność inwestycyjna spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza dokonaniem szczegółowej analizy postanowień regulaminowych obowiązujących w spółdzielni pod kątem pełnego ich dostosowania do zmienionego statutu oraz do aktualnych rozwiązań prawnych określonych w przepisach ustawy z dnia 20.07.2017r. Związek nie sformułował żadnych wniosków do przedstawienia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Wobec braku do tego punktu pytań z sali Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 4/2020**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 27, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 1.

Ad.pkt.8

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2019r. wyłożone było do wglądu członków. Zebrany przedstawiła je Pani Aneta Kruk –członek Rady Nadzorczej, wytypowany do tej czynności. 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, która sprawowała tę funkcję do 30.04.2020r..

Powyższe wynika z faktu uzyskania pozytywnej opinii, wydanej przez biegłą rewident badającą sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2019r., z którego wynika prawidłowość jej funkcjonowania i jej dobra, stabilna sytuacja gospodarcza.

Wobec braku pytań do przedłożonego sprawozdania, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 5/2020**, która została przegłosowana:

głosów „za” 23 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 6 .

Ad.pkt. 9

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

uchwałę nr 6/2020 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - Panu Marianowi Rusinowskiemu, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 24 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 7 .

uchwałę nr 7/2020 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d.s Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 24 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 6 .

uchwałę nr 8/2020 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych Pani Hannie Jędrzejewskiej, która otrzymała następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 23 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 7 .

Ad.pkt.10

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Elżbiecie Brzyckiej- Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych w celu omówienia projektu uchwały określającej sumę zobowiązań jakie spółdzielnia może zaciągnąć w 2020r. na działania statutowe., co zgodnie z Prawem Spółdzielczym (art.38pkt.7) i Statutem ŻSM (par.35 pkt.8) należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Wyjaśniła, że najwyższa suma zobowiązań to roczny budżet spółdzielni, w ramach którego Zarząd może realizować zadania związane z administrowaniem zasobów spółdzielni.

W tych granicach finansowych spółdzielnia prowadzi bieżącą działalność gospodarczą. Jej podstawą są roczne plany gospodarczo – finansowe, na realizację których zaciąga zobowiązania na zakup towarów i usług, między innymi na zakup mediów, usług związanych z konserwacją, pracami porządkowymi i remontowymi, opłat za energię elektryczną, gaz, opłat za śmieci, opłat podatków i innych w naszych zasobach. W roku 2019 była to kwota 45.000.000,00zł, a na rok 2020 Zarząd proponuje podwyższyć ją do kwoty **46 000 000,00zł.**, co jest podyktowane wzrostem niektórych cen.

Po tych wyjaśnieniach przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 9/2020**, która została przegłosowana: głosów „za” 27 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 1 .

Ad.pkt 11

Przewodnicząca udzieliła głosu Panu Adamowi Szymonikowi - Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych w celu przedstawienia szczegółów dotyczących zbycia nieruchomości, co zostało zawarte w projektach uchwał od nr 10/2020 do nr 15/2020. Ustalono, że uchwały będą kolejno głosowane po omówieniu ich treści przez Wiceprezesa.

UCHWAŁA nr 10/2020

Dot: ustanowienia i zbycia prawa odrębnej własności **lokali mieszkalnych** w budynku przy ulicy **Spółdzielczej 7** w Żyrardowie (**Os. Piękna**) wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości oraz

udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu . Uchwała niezbędna dla dalszych czynności prawnych związanych z realizacją umów zawartych z nabywcami praw do lokali w tej nieruchomości.

UCHWAŁA NR 11/2020

Dot. zbycia prawa własności nieruchomości, **zabudowanej** budynkiem o funkcji mieszkalnej i budynkiem o funkcji niemieszkalnej przy ul. **Radziwiłłowskiej 18** w Żyrardowie (**os. Batorego**). W tym przedmiocie podjęta była Uchwała nr 11/2017 Walnego Zgromadzenia ŻSM, odbywanego w dniach 11, 16, 18 maja 2017r., i dotyczyła zbycia prawa użytkowania wieczystego w ramach zamiennej transakcji z Gminą Miasto Żyrardów. Ponieważ nie ma porozumienia w kwestii ceny działek, które byłyby przedmiotem transakcji, Zarząd postanowił o zbyciu tych nieruchomości w drodze przetargu. Pozytywna decyzja Walnego Zgromadzenia skutkuje anulowaniem uchwały z 2017r.

UCHWAŁA NR 12/2020

Dot: zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości **zabudowanej budynkiem po byłej hydroforni przy ul. Henryka hr. Łubieńskiego** w Żyrardowie (**os. Centrum**) działka nr **4740/10** o pow. **562 m²** (*działka rogowa u zbiegu ulic Łubieńskiego i Mielczarskiego*). W sąsiedztwie znajduje się działka PEC, które planuje ją sprzedać. Wówczas wystawimy do sprzedaży również naszą działkę, dwie będą znacznie atrakcyjniejsze dla nabywcy.

UCHWAŁA WZ NR 13/2020

Dot: zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości **zabudowanej budynkiem po byłej hydroforni przy ulicy Mielczarskiego** w Żyrardowie (**os. Centrum**) działka nr **4729/2** o pow. **58 m²** (*nieczynna hydrofornia*). Uzasadnienie jak w uchwale nr 12/2020

UCHWAŁA WZ NR 14/2020

Dot: zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej **przy ulicy Filipa de Girarda** w Żyrardowie (**os. Wschód**) działka nr 2684/32 o pow. 378 m², (*przed blokiem W-16 od strony balkonów*). Na tym, wydzielonym już na dziś terenie, znajdowała się kiedyś księgarnia. W tej chwili teren jest nie zagospodarowany. Ponieważ zgłaszają się przedsiębiorcy chętni do zakupu tego terenu, Zarząd wnosi o zgodę na jego zbycie w przetargu publicznym.

UCHWAŁA WZ NR 15/2020

Dot: zbycia prawa użytkowania wieczystego **niezabudowanej** nieruchomości gruntowej **przy ulicy Radziwiłłowskiej** w Żyrardowie (**os. Batorego**) działka nr 3557/32 o pow. 1187 m². Uzasadnieniem tego wniosku jest, podobnie jak w uzasadnieniu do projektu uchwały nr 11/2020, brak porozumienia z Gminą Miasto Żyrardów. Tym samym, w przypadku pozytywnej decyzji Walnego Zgromadzenia, anulowane zostaną postanowienia zawarte w Uchwale **WZ nr 13/2019** dot. zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Gminy Miasto Żyrardów w ramach zamiennej transakcji (na działkę w os. Teklin).

Wobec braku pytań, Przewodnicząca zebrania zarządziła głosowanie :

- **uchwała nr 10/2017,:**

głosów „za” 30 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

- **uchwała nr 11/2020**

Głosów „za” 31 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 0 .

- **uchwała nr 12/2020**

Głosów „za” 31 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 0 .

- **uchwała nr 13/2020**

Głosów „za” 31 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 0 .

- **uchwała nr 14/2020**

Głosów „za” 31 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 0

- **uchwała nr 15/2020**

Głosów „za” 30 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 1

Ad.pkt. 12

Przewodnicząca poinformowała, że do Walnego Zgromadzenia w 2020r. nie wpłynęło żadne odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej.

Ad.pkt. 13

Przewodnicząca poinformowała, że komisja mandatowo-skrutacyjna sporządzała na bieżąco protokół III z jawnego głosowania uchwał, który został podpisany przez sekretarza i przewodniczącego zebrania (załącznik nr 3 do niniejszego protokołu).

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

SEKRETARZ

I CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM

Wiesława Kierłańczyk

PRZEWODNICZĄCA

I CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM

Genowefa Milczarek