

**Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej
z dnia 20.05.2023 r.**

I Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków i stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania

Zgodnie z art. 39 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze w dniu **20.05.2023 r.** o godz. 10:00 w budynku Hali Sportowej mieszczącej się przy ul. Kłodnickiej 95 odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Podczas Walnego Zgromadzenia Członków wydano łącznie 150 mandatów (87 mandatów dla członków Spółdzielni i 63 mandaty dla pełnomocników członków). Ilość osób uprawnionych do udziału w zebraniu wynosiła 2508.

W obradach uczestniczyli także zwołujący posiedzenie członkowie Zarządu w składzie:

p. Bożena Pawlik - Prezes Zarządu

p. Bogdan Chmielewski - Z-ca Prezesa Zarządu

Główna księgowa p. oraz członkowie Rady Nadzorczej.

Stronę prawną zabezpieczyli radcy prawni Spółdzielni p. oraz p.

Zebranie obsługiwaliby wyznaczeni pracownicy Spółdzielni.

Obrady Walnego Zgromadzenia Członków rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej, p.

który przywitał wszystkich zebranych, a następnie odczytał § 32 Statutu Spółdzielni informując zebranych, że zebranie jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał.

II Odczytanie listy pełnomocnictw

Zgodnie z art. 8³ ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W związku z powyższym P.

poprosił, aby pracownik Spółdzielni odczytał listę pełnomocników. Pani pracownik działu organizacyjnego Spółdzielni, podała do wiadomości zebranych następującą listę pełnomocników:

Lp.	Nazwisko i imię członka	Nazwisko i imię pełnomocnika
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków GSM „Nasz Dom” z dnia 20.05.2023 r.

8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	

50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	

III Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

P. . poinformował obecnych, że zgodnie z § 26 Statutu GSM „Nasz Dom” członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków wybierają ze swego grona w pierwszej kolejności Prezydium, jako organ kierujący obradami.

Zgodnie z § 27 ust. 1 Statutu GSM „Nasz Dom” Prezydium składa się z Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, Sekretarza i 3 członków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządził wybory Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

P. zaproponował kandydaturę p. na Przewodniczącego zebrania, który wyraził zgodę na kandydaturę.

P. zaproponowała kandydaturę P. który nie wyraził zgody na kandydowanie.

W związku z brakiem innych kandydatów, Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządził głosowanie nad swoją kandydaturą na Przewodniczącego zebrania.

Za głosowało - 104 członków.

Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia Członków został p.

Przewodniczący podziękował zebranych za poparcie jego kandydatury oraz przypomniał, że zebrani zobowiązani są jeszcze do dokonania wyboru Sekretarza oraz 3 pozostałych członków Prezydium. Poprosił o zgłaszanie kandydatur na sekretarza zebrania.

P. zgłosił kandydaturę p. wyraził zgodę na kandydowanie.

P. zgłosiła kandydaturę p. wyraził zgodę na kandydowanie.

W związku z brakiem kolejnych kandydatów, Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków zarządził głosowanie nad kandydaturą Pana na Sekretarza zebrania.

Za głosowało - 73 członków.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie kandydaturę p.

Za głosowało- 66 członków.

Sekretarzem obrad Walnego Zgromadzenia Członków został p.

Przewodniczący oraz Sekretarz zebrania usiedli przy stole Prezydialnym.

Przewodniczący zebrania poprosił o przedstawienie kandydatów na 3 pozostałych członków Prezydium.

P. zgłosił kandydaturę p. wyraził zgodę na kandydowanie.
P. zgłosił kandydaturę p. wyraził zgodę na kandydowanie.

P. zgłosiła kandydaturę p. nie wyraził zgody na kandydowanie.
P. zgłosił kandydaturę p. nie wyraził zgody na kandydowanie.
P. zgłosił kandydaturę p. - wyraził zgodę na kandydowanie.
P. zgłosił kandydaturę p. - wyraziła zgodę na kandydowanie.

P. zwrócił się do zebranych z wnioskiem o zamknięcie listy kandydatów na członka Prezydium.

Przewodniczący zebrania oddał wniosek pod głosowanie:
za- jednogłośnie.

Prowadzący zebranie poprosił Radców Prawnych o przypomnienie zasad głosowania w przypadku wyboru 3 pozostałych członków Prezydium.

Radca Prawny p. wyjaśnił, że w skład Prezydium wejdą 3 osoby, które kolejno zdobędą największą ilość głosów. Wystarczy, aby oddać głos „za”. Kandydatów jest czterech więc można głosować maksymalnie na trzech z nich poprzez podniesienie mandatu.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Prezydium.

Za głosowało - 91 członków.

Przewodniczący zebrania zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Prezydium.

Za głosowało - 73 członków.

Przewodniczący zebrania zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Prezydium.

Za głosowało - 86 członków.

Przewodniczący zebrania zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Prezydium.

Za głosowało - 59 członków.

Zebrani wybrali członków Prezydium:

1. p.

2. p.

3. p.

Przewodniczący zebrania zaprosił wybrane przez członków osoby do stołu Prezydialnego.

IV Wybór Komisji Skrutacyjnej

Prowadzący zebranie poinformował zebranych, że § 26 Statutu Walne Zgromadzenie poza Prezydium wybiera także Komisję skrutacyjną i Komisję uchwał.

Następnie odczytał § 28 Statutu dotyczący składu i zadań Komisji skrutacyjnej, poprosił o zgłaszanie kandydatur.

Do Komisji skrutacyjnej podano niżej wymienionych kandydatów:

P.	zgłosił kandydaturę p.	- wyraziła zgodę na kandydowanie,
P.	zgłosił kandydaturę p.	wyraził zgodę na kandydowanie,
P.	zgłosił kandydaturę p.	wyraził zgodę na kandydowanie,
P.	zgłosiła kandydaturę p.	wyraziła zgodę na kandydowanie,
P.	zgłosił kandydaturę p.	wyraził zgodę na kandydowanie.

P. zgłosił wniosek o zamknięcie listy kandydatów do Komisji skrutacyjnej.

Przewodniczący zarządził głosowanie w tej sprawie- większość członków opowiedziała się za zamknięciem listy kandydatów.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Komisji skrutacyjnej.

Za głosowało - 59 członków.

Przewodniczący zebrania zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Komisji skrutacyjnej.

Za głosowało - 69 członków.

Przewodniczący zebrania zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Komisji skrutacyjnej.

Za głosowało - 63 członków.

Przewodniczący zebrania zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Komisji skrutacyjnej.

Za głosowało - 78 członków.

Przewodniczący zebrania zarządził głosowanie nad kandydaturą p. na członka Komisji skrutacyjnej.

Za głosowało - 105 członków.

Zebrani wybrali następujących członków Komisji skrutacyjnej:

p.

p.

p.

Przewodniczącym Komisji skrutacyjnej został p.

V Wybór Komisji Uchwał

Następnym punktem porządku obrad było wyłonienie składu Komisji uchwał. Prowadzący zebranie odczytał § 29 Statutu dotyczący składu i zadań Komisji uchwał, a następnie zwrócił się z prośbą o zgłaszanie kandydatur na członków tej komisji

Z sali padły propozycje kandydatury:

- p. wyraziła zgodę na kandydowanie,
- p. nie wyraził zgody na kandydowanie,
- p. - wyraził zgodę na kandydowanie,
- p. - nie wyraził zgody na kandydowanie,
- p. nie wyraził zgody na kandydowanie,
- p. nie wyraził zgody na kandydowanie,
- p. - wyraził zgodę na kandydowanie,
- p. - nie wyraził zgody na kandydowanie,
- p. - nie wyraził zgody na kandydowanie.

Z sali padł wniosek o zamknięcie listy kandydatów. Przewodniczący zarządził głosowanie w tej sprawie- większość członków opowiedziała się za zamknięciem listy kandydatów.

W związku z brakiem kolejnych kandydatów Przewodniczący zarządził głosowanie („en bloc”)- jednocześnie na wszystkie 3 kandydatury zaznaczając, że od tego momentu liczenie głosów przejmie Komisja skrutacyjna.

Do Komisji uchwał jednogłośnie wybrani zostali:

1. p.
2. p.
3. p.

Przewodniczącym Komisji uchwał został p.

Prowadzący zebranie ogłosił, że na chwilę obecną zostało wydanych 110 mandatów, w tym 62 dla pełnomocników, a następnie poprosił pracownika Spółdzielni o uzupełnienie listy pełnomocnictw.

P. . . odczytała kolejne pozycje na liście pełnomocnictw:

Lp.	Nazwisko i imię członka	Nazwisko i imię pełnomocnika
1		
2		

VI Przyjęcie Porządku Obrad

Prowadzący zebranie odczytał pierwotną wersję porządku obrad zaproponowanego przez Zarząd GSM „Nasz Dom”, który przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków i stwierdzenie prawomocności zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.

5. Wybór Komisji Uchwał.
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2022 roku – podjęcie uchwał w sprawie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu,
 - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2022 roku – podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania RN.
9. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 rok.
10. Podjęcie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami za 2022 rok.
11. Przedstawienie sprawozdań z działalności Rad Osiedli w 2022 roku.
12. Omówienie wyników badania lustracyjnego Spółdzielni za okres 2017-2019 r.
13. Przedstawienie informacji o pisemnym głosowaniu nad uchwałami Zjazdu Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.
14. Zamknięcie obrad.

Następnie Przewodniczący odczytał wniosek członka z żądaniem dodania 3 wymienionych poniżej punktów do odczytanego porządku:

1. Wynagrodzenie Zarządu- jego zasadność i wysokość- dyskusja.
2. Środki na koncie Spółdzielni- saldo, przeznaczenie, możliwości wydatkowania- dyskusja.
3. Dofinansowanie ze środków zewnętrznych do fotowoltaiki, pomp ciepła i magazynów energii- możliwości- dyskusja.

Prowadzący zebranie poprosił Radcę Prawnego o wskazanie dalszej procedury postępowania.

Radca Prawny poinformował zebranych, że mają prawo przyjąć żądanie członka i rozszerzyć proponowany przez Zarząd porządek obrad o 3 dodatkowe punkty wskazane we wniosku członka lub też to żądanie odrzucić. W kolejnym kroku będzie można decydować o kolejności punktów w porządku obrad.

- P. poprosił o ujawnienie kto z członków złożył żądanie, o którym mowa powyżej.
P. w odpowiedzi poinformował zebranych, że złożył przedmiotowy wniosek.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad przyjęciem wniosku z żądaniem uzupełnienia porządku obrad o dodatkowe punkty.

Za głosowało - 59 członków,

Przeciw - 65,

Wstrzymało się - 1.

Prowadzący zebranie poinformował zgromadzonych, że żądanie uzupełnienia porządku obrad o 3 dodatkowe punkty został odrzucony, natomiast podjęcie dyskusji będzie możliwe po przedstawieniu sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2022 r.

Przewodniczący zapytał, czy zgromadzeni członkowie mają jakieś uwagi co do porządku obrad zaproponowanego przez Zarząd.

- P. zapytał o zasadność umieszczania w porządku obrad punktu dotyczącego

omówienia wyników badania lustracyjnego za okres 2017-2019 r.

W odpowiedzi radca prawny p. wyjaśnił, że Spółdzielnia zgodnie z ustawą- Prawo spółdzielcze jest zobligowana corocznie przedstawiać wyniki badania lustracyjnego.

Prezes Zarządu B. Pawlik dodała, że zgodnie z art 93 § 1b. Ustawy- Prawo spółdzielcze Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

W związku z brakiem kolejnych uwag Przewodniczący poddał porządek obrad pod głosowanie:

Za głosowało - 78 członków,

Przeciw - 41,

Wstrzymało się - 2.

Porządek obrad został przyjęty.

VII Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2022 roku— podjęcie uchwał w sprawie:

a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu,

b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że Zarząd w 2022 r. pracował w składzie 2-osobowym. W 2022 r. odbyło się łącznie 19 posiedzeń Zarządu, podczas których podjęto 105 uchwał. Na koniec 2022 r. Spółdzielnia zatrudniała 49 pracowników.

Na koniec 2022 roku Spółdzielnia była współwłaścicielem nieruchomości gruntowych zabudowanych 101 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni mieszkaniowej $172\,111,05\text{ m}^2$, z czego większość ($122\,683,14\text{ m}^2$) to własność osób prywatnych.

Łączna powierzchnia gruntów należących do zasobów GSM „Nasz Dom” wynosiła na koniec 2022 r. $256\,968\text{ m}^2$, z tego $129\,400\text{ m}^2$ stanowiła powierzchnia gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym GSM „Nasz Dom” (w tym powierzchnia nieruchomości niezabudowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zabudowanych pod działalność gospodarczą), a $127\,568\text{ m}^2$ stanowiła własność właścicieli wyodrębnionych lokali.

Spółdzielnia utrzymuje nadal niski wskaźnik zadłużenia, który wg kryterium powyżej 2 miesięcy dla lokali zamieszkałych wynosi 1,69%. W wyniku działań windykacyjnych w 2022 r. odzyskano kwotę 2 001 560,53 zł.

Na koniec 2022 r. GSM „Nasz Dom” liczyła 2503 członków, w tym 12 członków najemców.

Na koniec roku 2022 Spółdzielnia zarządzała ogółem **3431** lokalami mieszkalnymi (w tym 2401 stanowiło odrębną własność, 806 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a 224 – prawo najmu). Dodatkowo GSM „Nasz Dom” zarządzała także Wspólnotą Mieszkaniową Modrzewiowa 1 obejmującą 20 lokali mieszkalnych.

W 2022 roku zrealizowano 3 wnioski najemców o przeniesienie własności lokalu oraz 8 wniosków o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

W roku sprawozdawczym nie odbył się żaden przetarg na odrębną własność lokalu z powodu braku wolnych lokali przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

Prezes Zarządu poprosiła Główną Księgową p.

o krótką informację na temat

sprawozdania finansowego za 2022 r.

Główna Księgową poinformowała zebranych, że wynik brutto z całej działalności osiągnięty przez Spółdzielnię w 2022 roku, wykazany w Rachunku zysków i strat wynosi **2 164 913,58 zł**.

Na przedmiotową sumę składa się:

- wynik w zakresie gosp. zasobami mieszkalnymi w wysokości 1 021 956,83 zł,
- wynik brutto z działalności gospodarczej w wysokości 1 142 956,75 zł.

Ten ostatni pomniejszony o podatek dochodowy w wysokości 175 940,00 zł daje sumę netto w kwocie 967 016,75 zł. Do w/w kwoty należy dodać niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 1 535 031,78 zł co daje łącznie kwotę **2 502 048,53 zł** o przeznaczeniu, której dziś będzie decydowało Walne Zgromadzenie Członków.

Środki finansowe na koniec 2022 r. wynosiły 17 062 908,67 zł w tym zysk około 510 000,00 zł.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało poddane badaniu Biegłego Rewidenta. Nie ma żadnego zagrożenia dla dalszej działalności Spółdzielni.

Następnie głos zabrał Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych p. Bogdan Chmielewski, który poinformował zebranych, że plany remontowe opracowane zostały w oparciu o przeglądy okresowe stanu technicznego budynków, bieżące wizje na obiektach, potrzeby zgłaszane przez Rady Osiedlowe i mieszkańców. Zakres prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach został dopasowany do środków zgromadzonych na funduszu remontowym każdej nieruchomości.

W przypadku osiedla Halemba I na realizację planów remontowych budynków mieszkalnych w 2022 r. zaplanowano nakłady na kwotę 2 291 700 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 2 077 432,43 zł.

W przypadku osiedla Halemba II na realizację planów remontowych budynków mieszkalnych w 2022 r. zaplanowano nakłady na kwotę 2 207 500 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 1 989 308,47 zł.

Z kolei w przypadku osiedla Bykowina na realizację planów remontowych budynków mieszkalnych w 2022 r. zaplanowano nakłady w wysokości 195 000 zł. Wykonawstwo planów zamknęliśmy kwotą 178 294,42 zł.

Z-ca Prezesa Zarządu wymienił roboty wykonane na nieruchomościach w ramach poszczególnych osiedli.

Z kolei realizacja planów remontowych obiektów infrastruktury w 2022 r. zamknęła się kwotami:

- 54 030,95 zł (w przypadku osiedla Halemba I),
- 53 457,58 zł (w przypadku osiedla Halemba II).

W zakresie inwestycji w 2022 r. trwały prace związane z przystosowaniem budynku biurowo-usługowego przy ul. Kłodnickiej 97 do wymagań związanych z przepisami przeciwpożarowymi oraz rozpoczęto prace związane z termomodernizacją budynku. Na realizację powyższych robót Spółdzielnia otrzymała środki finansowe w wysokości 1 250 000,00 zł z nadwyżki bilansowej za 2021 rok decyzją Walnego Zgromadzenia Członków. W 2022 r. wykonano część prac o wartości 395 068,62 zł. Pozostała część środków zostanie wydatkowana w 2023 roku. Na dzisiejszym WZCz zostanie także przedstawiona propozycja przyznania środków na III etap modernizacji budynku przy ul. Kłodnickiej 97 z podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.

Środki przyznane przez Walne Zgromadzenie na wykonanie planowanych projektów parkingów: Leśna÷Zamenhofa oraz Brzechwy, ze względu na dużą ilość zgłoszonych uwag do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (teren południowej części miasta Ruda Śląska ograniczonej od północy autostradą A4) i nie zatwierdzenie zmian przeznaczenia terenów pod budowę parkingów,

zostały zabezpieczone do czasu zatwierdzenia przedmiotowego planu.

W roku 2022 zaplanowano 110 000 zł na remont dachu pawilonu przy ul. Makuszyńskiego 5 oraz lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku przy ul. Modrzewiowej 9-13. Koszt realizacji remontu wyniósł 105 364,81 zł.

W roku 2022 prowadzone były czynności konserwacyjne i remontowe zgodnie z przyjętym planem remontowym. Zarząd podejmował działania, których celem było utrzymanie bądź poprawa stanu technicznego budynków i otoczenia wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

Członkowie oraz pełnomocnicy zgromadzeni na sali zwrócili się do Zarządu z następującymi pytaniami:

- a) Z czego wynika drastyczny spadek wykonania funduszu remontowego w 2022 r. względem 2021 r.?
- b) Jak wygląda sprawa rentowności budynku przy ul. Kłodnickiej 97, ile przynosi nam zysku lub strat?
- c) Jakie środki Spółdzielnia lokowała na lokatach i ile procent zysku z tego tytułu otrzymała?
- d) Czy nie warto pobrać „próbkę” wykonanej elewacji w budynkach przy ul. Grabowej 6, 9 i Leśnej 38 celem sprawdzenia czy powodem uszkodzenia elewacji nie są błędy wykonawcze, zamiast czekać na decyzję sądu rozpatrującego winę szkód górniczych?
- e) Dlaczego w budynku przy ul. Gałczyńskiego 4 posadzki zostały wykafelkowane jedynie w dwóch klatkach schodowych?
- f) Jaka jest wysokość wynagrodzenia Zarządu za 2022 r.? Jakie są składniki wynagrodzenia Zarządu za poprzedni rok i jaka jest to kwota rocznie oraz prośba do Rady Nadzorczej o podanie wysokości i opisanie składników zmiennych wynagrodzenia i w jaki sposób Rada Nadzorcza motywuje Zarząd do skutecznej i efektywnej działalności oraz jak weryfikuje osiągnięte wyniki?

Ad. a) Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych wyjaśnił, że wydatkowanie środków z funduszu remontowego nie jest stałe- są okresy kiedy zbieramy środki po to, aby po uzbieraniu odpowiedniej kwoty wydatkować je na określony cel.

W 2022 r. zostało wydatkowanych mniej środków z funduszu remontowego względem 2021 r. (w 2021r.- ok 4 850 000,00 zł, natomiast w 2022 r.- około 4 245 000,00 zł), ale z kolei w 2023 r. planujemy wydatkowanie kwoty ok. 5 500 000,00 zł.

Ad. b) Prezes Zarządu wyjaśniła, że na chwilę obecną budynek przy ul. Kłodnickiej 97 nie przynosi zysku. Strata generowana przez budynek za czasów obecnego oraz poprzedniego Zarządu maleje. Zarząd czyni wszelkie starania, aby budynek przynosił zyski. Termomodernizacja ma na celu ograniczenie kosztów ogrzewania budynku. Kolejnym problemem jest duże zużycie energii elektrycznej. W związku z tym oświetlenie w budynku zostało wymienione na ledowe z czujnikami ruchu. Te działania mają na celu obniżenie kosztów generowanych przez budynek. Zarząd dąży do tego, aby straty generowane przez budynek z każdym rokiem były niższe i docelowo w przyszłości obiekt przyniósł zysk.

Ad c) Główna Księgowa p. _____ poinformowała zebranych, że w 2022 r. Spółdzielnia uzyskała odsetki z tytułu lokat w wysokości około 510 000,00 zł, co stanowi znacznie większą sumę od tej uzyskanej w 2021 r.- 33 000,00 zł.

P. _____ poprosił o doprecyzowanie od jakiej kwoty została wygenerowana taka wysokość odsetek?

P. _____ wyjaśniła, że wysokość środków zgromadzonych na lokatach jest zmienna, ponieważ są to lokaty krótkoterminowe – jedno lub trzymiesięczne. W tym miejscu Główna Księgowa odczytała wykaz wszystkich lokat założonych przez Spółdzielnię w 2022 r.

LOKATY GSM "NASZ DOM" 2022

Lp	Nazwa banku	Kwota lokaty	Od dnia..	Do dnia...	Wys oproc.	Wysokość odsetek
1.	ING BANK S.A. rachunek OKO	saldo zmienne	1.01.2022	9.03.2022	0,01%	29,50 zł
			10.03.2022	1.06.2022	0,50%	3 394,65 zł
			2.06.2022	1.10.2022	1,00%	8 474,66 zł
			2.10.2022	31.12.2022	1,50%	9 591,00 zł
2.	ING BANK S.A. OKO oferta specj	4 000 000,00 zł	14.04.2022	31.05.2022	2,50%	12 876,71 zł
		2 519 921,31 zł	2.06.2022	31.07.2022	3,00%	12 219,89 zł
		2 536 340,34 zł	1.08.2022	30.09.2022	3,50%	14 592,64 zł
		2 555 173,56 zł	3.10.2022	30.11.2022	4,50%	18 271,24 zł
		2 558 393,77 zł	1.12.2022	31.12.2022	5,00%	10 864,41 zł
3.	BNP PARIBAS konto lokacyjne	saldo zmienne	1.01.2022	5.05.2022	0,01%	139,03 zł
			6.05.2022	23.11.2022	1,50%	6 510,43 zł
			24.11.2022	31.12.2022	5,00%	10 751,94 zł
4.	BNP PARIBAS lokata	2 500 000,00 zł	13.06.2022	13.09.2022	5,00%	31 506,85 zł
		2 500 000,00 zł	19.09.2022	19.12.2022	5,50%	34 280,82 zł
5.	BNP PARIBAS lokata	2 495 000,00 zł	13.06.2022	13.09.2022	5,50%	34 588,22 zł
		2 500 000,00 zł	19.09.2022	19.12.2022	5,50%	34 280,82 zł
6.	BOŚ lokata	1 500 000,00 zł	12.01.2022	13.04.2022	1,40%	5 235,62 zł
		1 500 000,00 zł	14.04.2022	14.07.2022	3,75%	14 023,97 zł
		1 514 023,97 zł	15.07.2022	16.08.2022	5,00%	6 636,82 zł
		1 520 660,79 zł	16.08.2022	16.09.2022	5,50%	7 103,36 zł
		1 611 056,60 zł	19.09.2022	19.10.2022	6,00%	7 944,94 zł
		1 641 193,32 zł	20.10.2022	30.12.2022	6,15%	19 633,62 zł
7.	BOŚ lokata	4 500 000,00 zł	12.01.2022	13.04.2022	1,40%	15 534,25 zł
		4 500 000,00 zł	14.04.2022	14.07.2022	3,75%	42 071,92 zł

		4 542 071,92 zł	15.07.2022	16.08.2022	5,00%	19 910,45 zł
		4 561 982,37 zł	16.08.2022	16.09.2022	5,50%	21 310,08 zł
		4 500 000,00 zł	19.09.2022	19.10.2022	6,00%	22 191,78 zł
		4 500 000,00 zł	20.10.2022	30.12.2022	6,15%	53 833,56 zł
8.	Blokada BNP Paribas	247 000,00 zł	22.12.2017	21.06.2022	0,01%	12,18 zł
9.	Blokada BNP Paribas	50 000,00 zł	2.07.2019	31.07.2026	0,01%	5,03 zł

477 820,39 zł

P. podziękował za szczegółową informację i dodał, że kwoty podane przez Główną Księgową są szokująco wysokie.

Zapytał, czy istnieje konieczność trzymania aż tak dużych sum na lokatach przy tak wysokiej inflacji i rosnących cenach gdzie Spółdzielnia prowadzi politykę zadłużania nieruchomości na okres 1 roku?

Czy nie byłoby zasadnym trzymanie na koncie mniejszej ilości środków, po to by jak największą ich część wydatkować na remonty budynków? Dla przykładu podał, że jeśli mamy zbierać na remont dachu, który obecnie zamknie się w kwocie 150 000,00 zł to za 3 lata kwota ta wzrośnie do 220 000,00 zł. W ten sposób stracimy 70 000,00 zł. Po dokonaniu analizy Spółdzielnia posiada 17 000 000,00 zł na koncie, 3 000 000,00 zł na funduszach, których nie można ruszyć, 4 500 000,00 zł na funduszu remontowym oraz 9 000 000,00 zł lokowanych na lokatach dla zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni. Przy zobowiązaniach krótkoterminowych na poziomie 3 600 000,00 zł. Mamy więc do czynienia z tzw. nadpłynnością. Nie można dopuszczać do sytuacji, by środki zgromadzone przez Spółdzielnię traciły na wartości. P.

poprosił o odniesienie się do swojej wypowiedzi i przedstawienie pomysłów, rozwiązań co można w tej kwestii zrobić, ponieważ wszyscy zgromadzeni są żywo zainteresowani faktem, aby przedmiotowe środki nie przynosiły straty.

P. wyjaśniła, że p. w swojej wypowiedzi podaje jedynie zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców. Zobowiązaniem Spółdzielni względem Państwa jest też fundusz remontowy. Kwota około 6 352 000,00 zł w pasywach nie jest saldem funduszu remontowego, lecz wartością po stronie „MA”. Z kolei 1/3 wartości zebranego funduszu remontowego jest księgowana po stronie „WINIEN”. Finalnie środków na funduszu remontowym mamy około 4 952 000,00 zł.

P. stwierdził, że w tym wypadku nadal zostaje 9 000 000,00 zł.

P. dodała, że dalej mamy zobowiązania z tytułu:

- kaucji gwarancyjnych od lokali użytkowych i mieszkalnych w wysokości około 847 000,00 zł i to nie są pieniądze, które możemy wydawać, możemy je jedynie lokować, a finalnie będziemy musieli je zwrócić,
- opłat za wykonane roboty, za media, podatki,
- funduszu zasobowego zabezpieczającego Spółdzielnię w przypadku utraty zdolności finansowej

(minimum 5% środków z wyniku należy przeznaczyć na ten fundusz),

- funduszu udziałowego względem członków Spółdzielni (obecnie nowi członkowie nie są już

zobowiązani uiszczać opłat z tytułu funduszu wpisowego i udziałowego, natomiast ustawodawca nie określił co Spółdzielnia powinna zrobić ze środkami zgromadzonymi kiedyś na funduszu udziałowym- może się okazać, że środki te będzie trzeba zwrócić członkom, dlatego musimy je zabezpieczyć na tą ewentualność)- jest kwota 645 000,00 zł.

Wynik z działalności gospodarczej powiększony o niepodzielony wynik z lat ubiegłych to kwota, o przeznaczeniu której decydują członkowie podczas Walnego Zgromadzenia Członków (ponad 2 500 000,00 zł). Pozostałe pieniądze zgromadzone na kontach są środkami, które Spółdzielnia musi zabezpieczyć celem pokrycia zobowiązań

P. stwierdził, że nie do końca otrzymał odpowiedź na zadane pytanie. Zasady i mechanizmy rządzące finansami są mu znane, natomiast prosi Zarząd o odpowiedź co robi ze środkami, których jest zbyt dużo? Czy nie warto by kredytować remontów w nieruchomościach z dłuższym niż 1 rok okresem spłaty w celu uniknięcia wpływu wysokiej inflacji na wzrost kosztów materiałów budowlanych nie tracąc przy tym płynności finansowej Spółdzielni. GSM „Nasz Dom” ma 27 000 000,00 zł przychodu co stanowi ponad 2 000 000,00 zł/ m-c. Z tej kwoty zostają pokrywane podatki. Kwota 80 000,00 zł przy 2 000 000,00 zł nie robi dużej różnicy. P. poprosił raz jeszcze Zarząd o odniesienie się do poruszanej kwestii.

Głos zabrała Prezes Zarządu, mówiąc, że możemy w tym wypadku tylko rozmawiać o funduszu remontowym, powołała się na słowa Z-cy Prezesa o zwiększeniu w tym roku FR do 5 500 000,00 zł. Poza tym Spółdzielnia zadłuża budynki już nawet na okres do 2 lat, zwiększyła plan remontowy Halemby II korektą planu. Wydanie wszystkich pieniędzy z funduszu remontowego może doprowadzić do katastrofy, budynki są wieloletnie wszyscy wiemy jakie są. Robimy remonty wymagalne takie jak balkony i instalacje bo się sypią, robimy takie rzeczy jak instalacje gazowe przede wszystkim oraz wodne i kanalizacyjne. Pani Prezes wyraziła obawę o to z jakich środków zostaną sfinansowane remonty jak się takie instalacje posypią. Prezes powiedziała również, że Spółdzielnia jest zobligowana do zwrotu środków z Funduszu Udziałowego w przypadku sprzedaży lub odziedzczenia mieszkania. Prezes podkreśliła również, że mówiła nieraz że jak powstanie wspólnota przez podjęcie takiej decyzji przez większość właścicieli, a każdy może podjąć takie decyzje Wspólnota będzie się musiała rozliczyć ze Spółdzielnią, a Spółdzielnia ze wspólnotą. Jeżeli nieruchomość będzie miała plus na funduszu to spółdzielnia musi w tym momencie te pieniądze oddać, a jeżeli na tym funduszu będzie minus to Wspólnota musi się z tego rozliczyć, oddać środki. Z doświadczenia Pani Prezes wie, że z dłużnikami niewypłacalnymi będzie to strata Spółdzielców. Nie każdy mieszkaniec jest w stanie zwrócić fundusze remontowe spółdzielni. Trzeba być ostrożnym i nie można tak sobie rozdysponować środków, ponieważ te są większe, ale też wpływy są większe nasze zobowiązania też są większe czynsze, rosną usługi, rosną media.

Głos zabrał Z-ca Prezesa Zarządu, który dodał, że fundusz remontowy został zwiększony do kwoty 5 600 000,00 zł i tyle pieniędzy chcemy wydać to jedno. Kolejną rzeczą jest to co Pani Prezes zasygnalizowała, że zaczynają nam się sypać budynki, trzeba wymieniać instalację i jest robione to na szybko. W korekcie majowej jest projekt instalacji gazowej w budynkach przy ul. Gałczyńskiego 2, Brzechwy 5, Parandowskiego 5 i chcemy w tym roku wykonać wymianę tych instalacji bo są w stanie złym. Taka jedna instalacja w jednym budynku to jest 230 000,00 -250 000,00 zł i musimy mieć tą rezerwę na jakieś roboty awaryjne. Tych budynków gdzie taka instalacja jest zakryta w szachtach jest na całej Halembie dużo.

W odniesieniu do słów Zarządu Pan dodał, że ma pełną świadomość tego jakie są konieczne prace do wykonania. Robi się przeglądy pięcioletnie, trzyletnie, jednoroczne, chodzą inspektorzy. Pan Prezes też nie pracuje od 2 lat w tej spółdzielni. I nie przekonuje go ta retoryka, że

Spółdzielnia robi plan remontowy, a zaczyna się sypać instalacja gazowa. Spółdzielnia ma świadomość i wie o tym, że te budynki potrzebują nakładów finansowych. Z uwagi na to, że Spółdzielnia ma takie duże środki uważa, że trzeba po prostu zrobić konieczne prace jak najszybciej po to, żeby tym wszystkich problemom, co do których ma świadomość i o których Spółdzielnia mówi zaradzić. Jeśli się okaże, że któraś nieruchomość będzie potrzebowała 200 000,00 zł na to, żeby tą instalację gazową wykonać, jego zdaniem trzeba te pieniądze po prostu pożyczyć. Był finansowy Spółdzielni od wielu lat jest niezagrożony pomimo tego, że spółdzielnia miała gorsze wyniki i nie miała tytułu wolnych środków na koncie. Apel do państwa, żeby prowadzić taką gospodarkę żeby po prostu pozwolić zwiększyć i dokapitalizować fundusz remontowy. Pan _____ docenia fakt, że FR się zwiększył do 5 500 000,00 zł, co jest efektem jego pisma do Spółdzielni z początku maja, co uważa za swój osobisty sukces.

Ad. d) Z-ca Prezesa Zarządu wyjaśnił, że zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego I Instancji w Rudzie Śląskiej Polska Grupa Górnicza została zobowiązana do usunięcia szkód górniczych w budynku przy ul. Grabowej 6. W przypadku budynku przy ul. Grabowej 9 toczy się postępowanie sądowe. W odniesieniu do budynku przy ul. Międzyblokowej 10 Spółdzielnia uzyskała ekspertyzę opracowaną przez doktorów Politechniki Śląskiej, którzy jako przyczynę uszkodzenia elewacji podają błędy wykonawcze z 1999 r.

Ad. e) Z-ca Prezesa Zarządu poinformował, że Inspektor Nadzoru Inwestorskiego (pracownik Spółdzielni) wraz z członkami Rady Osiedla Halemba I po wykonaniu inspekcji uznali, że stan posadzek w klatkach schodowych w budynku przy ul. Gałczyńskiego 4 nie wymaga w chwili obecnej kontroli i naprawy, a w pierwszej kolejności remontu wymagają posadzki balkonów. Dodatkowo budynki przy ul. Gałczyńskiego 2 i Brzechwy 5, które łącznie z budynkiem przy ul. Gałczyńskiego 4 stanowią jedną nieruchomość wymagają pilnej wymiany instalacji gazowej.

Dodał, że musi ważyć jak wydawać pieniądze. Następnym Państwa planem było malowanie tych klatek, a nie mamy na dzień dziś pieniędzy na Waszej nieruchomości, bo na koniec roku było 166 000,00 zł, a to są środki na 3 nieruchomości. Z-ca Prezesa wspomniał, że trzeba zrobić pilnie projekty i remonty instalacji gazowej na ul. Gałczyńskiego 2 i Brzechwy 5, więc musi ważyć zasadność i pilność pewnych spraw remontowych.

Pan _____ w odpowiedzi dodał, że rozumie konieczność ważenia wydatków, jednak przedstawiciele tego budynku przy ul. Gałczyńskiego 4 z pełnomocnictwem odbyli spotkanie byli członkowie rady osiedla, Zarząd, pan _____, pan _____ ustalili, że wymieniamy balustrady za nasze pieniądze pochodzące z funduszu remontowego, a nie pożyczone od Spółdzielni i w tym przypadku jesteśmy zadłużeni do maja. A obecnie klatka b i e gotowa, reszta nie wyremontowana i wśród lokatorów są niesnaski.

Ad. f) Prezes Zarządu poinformowała, że zgodnie z Regulaminem wynagradzania Członków Zarządu GSM „Nasz Dom” Prezesowi Zarządu przysługuje wynagrodzenie w wysokości 2,60 natomiast Z-cy Prezesa Zarządu 2,30 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw za poprzedni rok kalendarzowy. Poza tym na wynagrodzenie składa się premia regulaminowa w wysokości do 60%.

Pan _____ powiedział, że w sprawozdaniu mamy kwotę 533 000,00 zł w 2022 roku wychodzi 22 000,00 zł średnio na etat, co stanowi wzrost względem roku poprzedniego o 17 %. Natomiast ze sprawozdania nie wynika by pracownicy spółdzielni dostali jakieś podwyżki. Poprosił Radę Nadzorczą o wyjaśnienie w jaki sposób i czym kierują się, jakimi przesłankami przyznając premie 60% co miesiąc Zarządowi za pełnienie swoich funkcji. W jaki sposób i na podstawie jakiego kryterium rozpatrują nagrodę roczną uznaniową, Pan _____ poprosił o odpowiedź pana Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pan [] powiedział, że Zarząd zarabia zgodnie z umową, tak jak Pani Prezes powiedziała 2,6 i 2,3 średniej wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw a my jako Rada Nadzorcza mamy do dyspozycji premię regulaminową do 60% i wtedy kolegiąlnie na koniec każdego miesiąca podejmujemy decyzję jaka ma być wysoka ta premia. Patrzymy na to, jak państwo dobrze wiedzą, jak w innych spółdzielniach wyglądały podwyżki to w telewizji pokazano wzrost opłat czynszu w innych spółdzielniach mieszkaniowych ile trzeba było więcej płacić za centralne ogrzewanie. Pan [] zadał pytanie czy zgromadzeni wiedzą ile w zeszłym roku było podwyżek na centralnym ogrzewaniu, a ile było w tym roku. Wskazał, że Pani Prezes dysponuje taką wiedzą ile razy przedsiębiorstwo podwyższyło opłaty za ciepło, które sprzedają, że to po prostu jest regulowane i to już jest po stronie Zarządu. Po prostu należało się. Zarząd podjął się takiego działania w sprawach mocy, którą otrzymujemy od przedsiębiorstwa, tj. mocy zamówionej i to są bardzo duże oszczędności. Do tej pory nie było na przykład takich sytuacji że Rada Nadzorcza powinna karać Zarząd za jakieś niewykonanie zadań. Jest to po prostu co miesiąc rozpatrywane i po naszej stronie my to wykonujemy zgodnie z Regulaminem płac i my nie mamy sobie nic do zarzucenia.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że kwota wynagrodzenia widoczna w sprawozdaniu stanowi koszt, który zawiera w sobie wszystkie składki jakie zakład pracy odprowadza za pracownika. Koszt nie jest tym samym co płaca.

P. [] dodał, że tak jak pan Przewodniczący powiedział decyzja jest podejmowana kolegiąlnie. Uświadomił zgromadzonym, że jednomyślności wśród członków Rady Nadzorczej nie ma co do wysokości tej premii i każdy kto sięga do protokołów tam jest jasno napisane kto za jaką kwotę glosuje.

Głos zabrał Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan [] który powiedział, że Pan [] od lipca pisze na temat premii, która nie została podjęta uchwałą zgodnie z Regulaminem zasad wynagradzania. Pan [] poczuł się w obowiązku wyjaśnić sytuację, mianowicie 29 czerwca Rada Nadzorcza w składzie czteroosobowym prowadziła wybory w związku z tym że pan Przewodniczący RN był na urlopie więc członków rady było 4. Zawniósł o tradycyjne 60 % z lat poprzednich ponieważ wyniki były na poziomie. Wskazał, że żaden wynik planu remontowego działu technicznego i zarządzania Pani Prezes nie wskazywały by ta premia mogła być niższa, ale nas było 4 więc ja i pani [] konsekwentnie głosowaliśmy za przyznaniem 60%, natomiast kolejni członkowie pan [] i pan [] zagłosowali za 20% - nie mając uzasadnienia. Poprosiliśmy o opinię prawną. Co oczywiste opinia prawna jednoznacznie wskazała, że przy przyznaniu 20 % panowie powinni przedstawić uzasadnienie. Pan [] podkreślił, że szanuje zdanie wnioskodawców. Dodał, że nie może też karać za coś, natomiast w przypadku gdyby te wyniki techniczne czy zarządzania były nie z naszymi oczekiwaniami jako członków Rady Nadzorczej on również by przyznał 20%. Wg opinii p. [] po wykonaniu planów i sprawdzeniu wyniku zawniósł o 60%. Pan [] w kolejnym kolejnym piśmie zwrócił się z zapytaniem dlaczego uchwała nie została podjęta. Pan [] wyjaśnił, że nie mógł jej podjąć. Sprawa została ponownie przekazana do rozpatrzenia jak wrócił pan Przewodniczący we wrześniu i wtedy została podjęta uchwała o premii za miesiąc czerwiec i za miesiąc wrzesień, ponieważ wyniki były i Pan [] nie widział okoliczności do karania przez Radę Nadzorczą zmniejszeniem premii. Pan [] wskazał, że ma staż w Spółdzielni i nie będzie narażał siebie ani mieszkańców na sprawę sądową, ponieważ przyznanie bez uzasadnienia 20% sprawiłoby, że ten Zarząd poczeka 3 lata i złoży sprawę do sądu i w konsekwencji będą koszty procesowe. Pan [] powiedział, że nie można zarządowi zabierać premii miesięcznej bez uzasadnienia mając tak dobre wyniki, opinię rewidentów,

opinię lustratora. Pan [] dodał jeszcze, że do kwietnia 2023 uczestniczył w komisji windykacyjnej i komisja ta odzyskała kwotę 871 466,49 zł i ta kwota nie byłaby odzyskana, gdyby nie praca komisji i Zarządu.

Z-ca Prezesa przedstawił działania Zarządu, dzięki którym w okresie od 2020 do 2022 r. udało się zaoszczędzić łącznie kwotę 2 195 790,39 zł.

Należały do nich niżej wymienione działania:

- obniżenie zamówionej mocy na c.o. w budynkach mieszkalnych (214 500,00 zł w 2020 r., 233 420,00 zł w 2021 r. oraz 348 766,00 zł w 2022 r.),
- rozliczenie wody przez pracowników Spółdzielni (42 300,00 zł w 2021 r. oraz 25 769,00 zł w 2022 r.),
- przekształcenie gruntów dla najemców i SWPL (wniesienie opłaty jednorazowej) (800 000,00 zł w 2020 r.),
- obniżenie kosztów zarządzania budynkiem przy ul. Kłodnickiej 97 (115 000,00 zł w 2021 r. oraz 92 943,00 zł w 2022 r.),
- zmiana oświetlenia na ledowe w klatkach schodowych (wartości niewymierne w latach 2020, 2021 i 2022),
- uzyskane dotacje (TOE) (70 603,77 zł w 2021 r. oraz 5 008,00 zł w 2022 r.),
- uzyskanie dotacji z Ministerstwa Sportu i Turystyki na inwestycję na terenie tzw „Polany” (50 000,00 zł w 2020 r.),
- zastosowanie nowych technologii- membrany dachowe,
- założenie jednego konta na opłaty,
- kompensacja mocy biernej na budynku przy ul. Kłodnickiej 97/rok (10 800,00 zł w 2021 r. oraz 16 988,81 zł w 2022 r.),
- obniżenie zamówionej mocy na c.o. w budynku przy ul. Kłodnickiej 97 (15 840,00 zł w 2020 r., 5 460,00 zł w 2021 r. oraz 4 505,00 zł w 2022 r.),
- pozyskanie funduszu prewencyjnego zasilającego wynik (8 000,00 zł w 2020 r., 5 000,00 zł w 2021 r. oraz 5 000,00 zł w 2022 r.),
- wdrożenie Regulaminu dostarczania korespondencji (10 310,46 zł w 2021 r. oraz 10 310,46 zł w 2022 r.),
- opłaty korespondencyjne (opłaty korespondencyjne dla dłużników) (1 003,00 zł w 2020 r., 1 120,00 zł w 2021 r., 3 431,00 zł w 2022 r.),
- montaż reklam na ścianie szczytowej budynku przy ul. Kłodnickiej 97 (14 286,77 zł w 2020 r., 42 100,12 zł w 2021 r. oraz 43 325,00 zł w 2022 r.),
- dostosowanie budynku przy ul. Kłodnickiej 97 do przepisów p/poż.,
- termomodernizacja budynku przy ul. Kłodnickiej 97 oraz budowa windy,
- montaż oświetlenia led z czujnikami ruchu na korytarzach i klatkach schodowych budynku przy ul. Kłodnickiej 97,
- likwidacja barier architektonicznych (miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych).

Głos zabrał p. [], odniósł się do wypowiedzi p. [] oraz przytoczył brzmienie Regulaminu wynagradzania, który wyraźnie precyzuje, że Rada Nadzorcza może przydzielić premie od 0% do 60% Wskazał również, że od początku, jak przyszli z p. [], to chcieliśmy dokładnie wiedzieć skąd ta premia regulaminowa jest, no i usłyszeliśmy

właśnie tak, jak wcześniej mówili przedmówcy, że "wszystko się zgadza, wynik się zgadza" Pan _____ uzasadniał na zebraniach Rady Nadzorczej, że od tego jest premia uznaniowa roczna w przypadku, kiedy wszystko się zgadza przez cały rok i dobrze Zarząd zarządzał. Pan _____ powiedział, że nie jest jego intencją nie przyznawać tej premii, tylko chciałby znać podstawy regularnego przyznawania jej w maksymalnej wysokości. Dlatego proponują zawsze premiowanie wysokości 20%, czyli tak jak mają pozostali pracownicy. Natomiast jeżeli chodzi o uzasadnienie, tak jak Zastępca przewodniczącego RN Pan _____ powiedział, że nie podajemy uzasadnienia, ponieważ w Regulaminie jest napisane, że po przyznaniu premii w wysokości mniejszej niż 30% mamy podać uzasadnienie. Każdorazowo proponujemy 20 %, a skoro ta propozycja nie przechodzi, to Zarząd premii w tej wysokości nie dostał. W przypadku, kiedy przyznamy to 20%, to wtedy będzie podstawa zgodna z regulaminem żebyśmy uzasadnili, dlaczego daliśmy premię w takiej wysokości.

W odpowiedzi Prezes Zarządu zapytała czy najpierw się przyznaje, a później uzasadnia czy też odwrotnie najpierw się uzasadnia, dlaczego się przyznaje bo właśnie tak mi się wydaje.

Na koniec dyskusji na temat sprawozdań przygotowanych przez Zarząd głos zabrał p. _____, który zgłosił uwagi do pracy Spółdzielni jako przykład podając trudności w uzyskaniu hasła umożliwiającego dostęp do dokumentów na stronie internetowej.

W odpowiedzi pracownik Spółdzielni p. _____ wyjaśnił, że w celu odzyskania dostępu do materiałów dla członków nie jest potrzebny kontakt ze Spółdzielnią, jednak w tym przypadku, rzeczywiście p. _____ zwrócił się z taką prośbą telefonicznie na co niezwłocznie uzyskał odpowiedź. Następnie p. _____ przedstawił członkom Prezydium dowody w formie wiadomości SMS/MMS.

Przewodniczący zebrania odczytał projekty uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2022 r. i zarządził głosowanie. Wyniki głosowania kształtowały się następująco:

Głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności w 2022 r.

Głosowało:

Za	-	99
Przeciw	-	0
Wstrzymało się	-	10

Uchwała Nr 1 /23

Głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.

Głosowało:

Za	-	113
Przeciw	-	0
Wstrzymało się	-	11

Uchwała Nr 2 /23

VIII Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2022 roku- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania RN

P. _____ zgłosił wniosek, aby nie odczytywać treści sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, gdyż każdy zainteresowany mógł się z nim zapoznać na stronie Spółdzielni. Przewodniczący zarządził głosowanie nad wnioskiem.

Głosowało:

Za - 115
Przeciw - 0
Wstrzymało się - 3

Sekretarz Rady Nadzorczej p. _____ poprosiła zebranych, mając na uwadze dobre wyniki gospodarczo- finansowe Spółdzielni, o przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej oraz udzielenie absolutorium Członkom Zarządu.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2022 r. i zarządził głosowanie.

Głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2022 r.

Głosowało:

Za - 114
Przeciw - 0
Wstrzymało się - 9

Uchwała Nr 3 /23

IX Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 rok

Przewodniczący poprosił radców prawnych o objaśnienie zasad głosowania w sprawie absolutorium.

Radca prawny wyjaśnił, że:

- głosowanie jest tajne,
- każdy otrzymał 2 karty do głosowania, osobno dla każdego z członków Zarządu Spółdzielni,
- oddając swój głos na każdej karcie należy postawić znak „x” w jednej z wybranych opcji, czyli albo za, albo przeciw lub wstrzymuję się (należy pamiętać, że głosy „przeciw” i „wstrzymujące się” stanowią łącznie przeciwwagę dla głosów „za”).
- karty należy osobiście wrzucić do urny umieszczonej na stole Komisji skrutacyjnej.

Przewodniczący zebrania poprosił zebranych o wrzucanie kart do głosowania do urn.

Podczas liczenia głosów przez komisję skrutacyjną prowadzący zaproponował, aby przejść do obradowania kolejnego punktu porządku obrad.

Prowadzący zebranie poinformował zebranych, że na chwilę obecną zostało wydanych 150 mandatów, w tym 63 dla pełnomocników, a następnie poprosił pracownika Spółdzielni o uzupełnienie listy

pełnomocnictw.

P. odczytała kolejne pozycje na liście pełnomocnictw:

Lp.	Nazwisko i imię członka	Nazwisko i imię pełnomocnika
1		

X Podjęcie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami za 2022 rok

Przewodniczący oddał głos Prezes Zarządu Bożenie Pawlik, aby omówiła przygotowane do głosowania propozycje uchwał w sprawie podziału nadwyżki za 2022 r.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że przygotowane są dwa projekty podziału nadwyżki.

Pierwszy z nich jest bardziej rozbudowany ponieważ zawiera dodatkowo propozycję przeznaczenia **200 000,00 zł** na inwestycję w obcym środku trwałym polegającą na współfinansowaniu budowy parkingu w rejonie ulic Raławickiej 1, 3 i Kosynierów 2. Teren, o którym mowa jest własnością Gminy Miasto Ruda Śląska. GSM „Nasz Dom”, Gmina Miasto Ruda Śląska oraz Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa wspólnie chcą wybudować parking dla mieszkańców Halemby.

Ponadto corocznie część środków z wyniku zostaje przeznaczonych na: zasilenie Funduszu Zasobowego Spółdzielni (**50 000,00 zł**), pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2023 r. w zakresie obciążającym członków (**maksymalnie 650 000,00 zł**) oraz na pokrycie kosztów działalności społeczno- oświatowej w 2023 r. (**65 500,00 zł**). Pozostałe pozycje wydatkowania środków z wyniku dotyczą inwestycji co dokładniej omówi Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych.

P. Bogdan Chmielewski wyjaśnił, że Zarząd proponuje środki z nadwyżki bilansowej przeznaczyć na następujące inwestycje:

- **800 000,00 zł**- na III etap inwestycji przebudowy budynku biurowo- usługowego przy ul. Kłodnickiej 97 (Większość prac polegających na dostosowaniu budynku do przepisów ppoż zostało już wykonanych, rozpoczęte zostały także prace dociepleniowe dwóch segmentów ściany frontowej. Proponowana kwota pozwoli na docieplenie całej ściany frontowej oraz tylnej ściany budynku.).
- **50 000,00 zł**- na wykonanie projektu budowlano- wykonawczego oraz budowę parkingu w rejonie ulic Gałczyńskiego 2, Brodzińskiego 3 (Środki przyznane przez Walne Zgromadzenie Członków w 2022 r. w wysokości 70 000,00 zł nie pokrywają pełnego kosztu inwestycji, która zgodnie z kosztorysem inwestorskim zamknie się kwotą około 120 000,00 zł.).
- **150 000,00 zł** - na wykonanie projektów oraz zjazdu z ulicy Korfantego na działkę o numerze 1508/92 (Pierwotny plan zakładał budowę parkingu na osiedlu Bykowina przy ul. Sztolniowej. Parking miał obejmować 11 miejsc parkingowych. Ze względu na duże koszty wykonania parkingu- około 500 000,00 zł, odstąpiono od tego pomysłu.).
- **20 000,00 zł**- na wykonanie projektu budowlano-wykonawczego parkingu w rejonie ulicy Brzechwy 13, (Po zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego możliwe będzie wykonanie projektu parkingu, a w latach kolejnych jego budowa po uzyskaniu odpowiednich środków na ten cel.).
- **200 000,00 zł**- na współfinansowanie budowy parkingu na działce nr 1354/15 w rejonie ulic Raławickiej 1, 3 i Kosynierów 2, (W 2022 r. Walne zgromadzenie Członków przeznaczyło już na ten cel 200 000,00 zł. Zgodnie z wyceną wykonaną przez Gminę Miasto Ruda Śląska ostateczny koszt budowy parkingu, gdzie zaprojektowano 58 miejsc parkingowych wyniesie około 870 000,00 zł.

GSM „Nasz Dom” planuje uczestniczyć w fazie projektowej proponując inne rozwiązania (po otrzymaniu stosownych odstępstw) zwiększające ilość miejsc parkingowych, przy jednoczesnym wykorzystaniu terenu Spółdzielni, o dodatkowe 12 miejsc. Po uzyskaniu stosownych odstępstw istnieje duża szansa budowy 78 miejsc parkingowych na terenie Gminy oraz 12 miejsc na terenie GSM „Nasz Dom”.

P. zapytał czy pierwszy projekt uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami za 2022 rok zakładający podział kwoty około 560 000,00 zł obejmuje ostatni etap przebudowy, czy też jakieś prace będą jeszcze konieczne do wykonania? Z wypowiedzi Z-cy Prezesa Zarządu wynikało, że celem jest docieplenie dwóch ścian- frontowej oraz tylnej.

Z-ca Prezesa Zarządu wyjaśnił także, że docieplenie bocznych ścian planowane jest na 2024 r., ponieważ nie da się wszystkich prac wykonać za jednym razem.

P. wyjaśnił, że jego pytanie wynika z opinii, który przedstawił wcześniej. Być może warto zastanowić się nad wykonaniem całego ocieplenia budynku naraz, aby nie rozkładać remontu na lata a tym samym oszczędzić środki finansowe tym bardziej, że pozostały środki z wyniku za 2021 rok. To sugestia do rozpatrzenia w przyszłości ponieważ w tej chwili projekt uchwały jest już przygotowany i w tym wypadku również przejdą środki na kolejny rok.

P. zwrócił się do Zarządu z prośbą, aby zadbać o ustawienie znaku zakazu wjazdu busów dostawczych na parking, który ma powstać pomiędzy ul. Racławicką 3, a ul. Kosynierów 2.

Prezes Zarządu w odpowiedzi zapewniła, że Spółdzielnia zwróci się w tej sprawie do Urzędu Miasta Ruda Śląska.

Komisja skrutacyjna zgłosiła Przewodniczącemu gotowość podania wyników absolutorium dla członków Zarządu za działalność w 2022 r.

Przewodniczący zebrania odczytał uchwałę w sprawie udzielenia **absolutorium Prezesowi Zarządu Bożenie Pawlik za rok 2022** i podał wyniki głosowania:

Głosowało:

Za	-	97
Przeciw	-	36
Wstrzymało się	-	4

Uchwała Nr 4 /23

Następnie Przewodniczący odczytał uchwałę w sprawie udzielenia **absolutorium Z-cy Prezesa Zarządu Bogdanowi Chmielewskiemu za rok 2022** i podał wyniki głosowania:

Głosowało:

Za	-	81
Przeciw	-	51
Wstrzymało się	-	3
Nieważne głosy	-	2

Uchwała Nr 5 /23

Prezes Zarządu Bożena Pawlik podziękowała za zaufanie jakim obdarzony został Zarząd przez członków Spółdzielni.

Prowadzący spotkanie zarządził głosowanie w kwestii przyjęcia pierwszego projektu uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2022 r.

Głosowało:

Za	-	88
Przeciw	-	0
Wstrzymało się	-	0

Uchwała Nr 6 /23

Przewodniczący poinformował zebranych, że w związku z przyjęciem pierwszego projektu uchwały głosowanie pozostałych stało się bezprzedmiotowe.

W tym miejscu Przewodniczący poinformował zebranych, że otrzymał wniosek p. o przyjęcie zmian w Statucie GSM „Nasz Dom” w zakresie ograniczenia składu osobowego Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli. Ponieważ wśród organów Walnego Zgromadzenia Członków nie ma Komisji wniosków pismo p. zostanie przekazane Zarządowi do dalszej realizacji.

P. wyjaśnił, że GSM „Nasz Dom” jest małą Spółdzielnią i ograniczenie ilości członków w Radzie Nadzorczej oraz Radach Osiedlowych pozwoli zmniejszyć wydatki związane z wynagrodzeniem, czy też koszty związane z eksploatacją pomieszczeń gdzie spotykają się członkowie Rad Osiedlowych.

P. ustosunkował się do wniosku Pana i wyraził zrozumienie chęci szukania oszczędności i zwrócił się do wnioskodawcy z pytaniami- ile lat działa w Spółdzielni i dlaczego nie złożył tego rodzaju wniosków w czasie kiedy sam pełnił funkcję członka Rady Osiedla czy też Rady Nadzorczej? Wskazał również, że doskonale zdaje sobie sprawę z tego jak wnioskodawca głosował i jakie dokumenty podpisywał, zapytał czy w przypadku premiowania nie można było poszukać oszczędności. Pan powiedział, że miał wiele lat na podjęcie takich działań, jednocześnie powiedział, że oczywiście można ograniczyć skład organów Spółdzielni.

Głos zabrał także , który uznał, że jedna trzyosobowa Rada Osiedlowa nie poradzi sobie z problemami wszystkich 3 osiedli – Halemba I, Halemba II i Bykowiny.

XI Przedstawienie sprawozdań z działalności Rad Osiedli w 2022 roku

P. złożył wniosek, aby nie odczytywać Sprawozdań z działalności poszczególnych Rad Osiedli, ponieważ były dostępne do wglądu na stronie internetowej Spółdzielni.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad wnioskiem:

Za - jednogłośnie.

Przewodniczący Rad Osiedlowych p. oraz p. podziękowali mieszkańcom zasobów Spółdzielni za współpracę we wspólnym rozwiązywaniu problemów.

Głos zabrał p skarżąc się na problemy ze znalezieniem miejsca parkingowego po

godzinie 15:00 przy ul. Brzechwy oraz sugerując, że dobrym rozwiązaniem byłaby budowa parkingu przy ul. Brzechwy 4.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że budowa parkingu przy ul. Brzechwy 4 wymaga zgody właścicieli tej nieruchomości. Spółdzielnia wystosowała kiedyś do mieszkańców budynku ankietę proponując dwie możliwości:

- budowę parkingu dla mieszkańców nieruchomości Brzechwy 4 na ich koszt,
- odłączenie działek i budowa parkingu dla wszystkich mieszkańców osiedla.

Wyniki ankiety wskazywały na to, że mieszkańcy preferują budowę parkingu dla nieruchomości Brzechwy 4. Niestety ostatecznie kilku właścicieli nie podpisało umów finalizujących sprawę. Tym samym Spółdzielnia nie uzyskała zgody na budowę parkingu. P. Bożena Pawlik wspomniała, że Rada Osiedla Halemba I podejmuje próby rozmów z mieszkańcami przedmiotowej nieruchomości, aby wyrazili zgodę na odłączenie działek pod budowę parkingu. Sprawa jest o tyle istotna, że działki przy Brzechwy 4 to jedyne miejsce, poza terenem nasypu kolejowego, gdzie można by stworzyć miejsca parkingowe na osiedlu Halemba I.

P. [imię] dodał, że Rada Osiedla Halemba I już trzykrotnie zwracała się do mieszkańców budynku przy ul. Brzechwy 4 w sprawie budowy parkingu, niestety za każdym razem znajdują się przeciwnicy takiej inwestycji.

XII Omówienie wyników badania lustracyjnego Spółdzielni za okres 2017-2019 r.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że ostatnie badanie lustracyjne w GSM „Nasz Dom” obejmowało lata 2017-2019. Wyniki lustracji wykazały 2 wnioski do zrealizowania:

- przywrócenie zapisu o funduszu zasobowym w Statucie Spółdzielni, co zostało zrealizowane przez Walne Zgromadzenie Członków w 2022 r.,
- zaktualizowanie treści regulaminów obowiązujących w Spółdzielni stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów, co realizowane jest na bieżąco.

Prawo spółdzielcze (art 93 § 1b) mówi o tym, że Zarząd Spółdzielni jest corocznie zobowiązany zdawać Walnemu Zgromadzeniu relację z wykonania połustracyjnych zaleceń.

W tym roku Spółdzielnia zostanie poddana badaniu lustracyjnemu za lata 2020-2022. O wynikach tego badania poinformujemy Państwa na następnym Walnym Zgromadzeniu Członków.

XIII Przedstawienie informacji o pisemnym głosowaniu nad uchwałami Zjazdu Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

Z sali padł wniosek, aby nie odczytywać informacji o pisemnym głosowaniu nad uchwałami Zjazdu Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Przewodniczący oddał wniosek pod głosowanie:

Za - jednogłośnie.

XIV Zamknięcie obrad

Przewodniczący p. _____ i podziękował zebrany za przybycie, cierpliwość tym samym zamykając obrady Walnego Zgromadzenia Członków.

„ /

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków

Integralną częścią Protokołu są wskazane załączniki

Załączniki:

1. Protokół Komisji Skrutacyjnej z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 20.05.2023 r. (2 strony),
2. Protokół z posiedzenia Komisji Uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 20.05.2023 r. (4 strony),
3. Wniosek p. _____ o przyjęcie zmian w Statucie GSM „Nasz Dom” (1 strona),
4. Listy obecności członków (131 stron),
5. Druki pełnomocnictw (63 strony),
6. Zamknięte i odpowiednio oznaczone (podpisane i opieczetowane) koperty zawierające karty do głosowania.

Protokół zawiera 23 kolejno ponumerowane strony.