

**PROTOKÓŁ**  
**Z III CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**z 18 maja 2017r.**

**Ad.pkt. 1**

Zebranie otworzyła i powitała wszystkich zebranych członków spółdzielni Pani Katarzyna Bakalarska - członek RN ŻSM upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 19/2017 z 27.04.2017r.

Przed przystąpieniem do wyboru przewodniczącego zebrania poinformowała, że zebranie jest nagrywane. Następnie zaproponowała na funkcje przewodniczącej zebrania Panią Barbarę Rzeczycką. Wobec braku innych kandydatur przystąpiono do głosowania. Obliczenia oddanych w głosowaniu jawnym głosów, dokonały osoby z sali.

Kandydatura Pani Barbary Rzeczyckiej została przegłosowana:

głosów „za” 37 , głosów „przeciw”0, głosów „wstrzymujący się”- 0.

Po zajęciu miejsca za stołem prezydią przewodnicząca podziękowała za wybór i zaproponowała na pozostałych członków prezydium: Pana Wojciecha Grundmana, którego kandydatura na zastępcę przewodniczącej uzyskała 37 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 1 głos „wstrzymujący się” i Panią Małgorzatę Tober na sekretarza zebrania, która otrzymała 36 głosów „za”, 0 głosów „przeciw” i 2 głosy „wstrzymujący się”

**Ad. pkt. 2**

Zgodnie z § 35B Statutu przewodnicząca zarządziła wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej, której 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. Brzycka Elżbieta
2. Radziszewska Małgorzata
3. Wasilewska Magdalena
4. Chmielewska Marlena
5. Szcześniewska Bogumiła
6. Laskowski Kamil
7. Puchała Agnieszka

Skład komisji został przyjęty:

głosów „za” - 40 , 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 :
  - a) Rad Osiedli :
    - Żeromskiego, Sikorskiego, Batorego
    - Kościuszki, Centrum

od 5 do 20 mandatów  
od 5 do 20 mandatów

- Wschód od 5 do 20 mandatów
- Teklin, Piękna, Łąkowa od 5 do 20 mandatów
- b) Delegata Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
- 5. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu ŻSM z działalności w 2016r., w tym :
  - a) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2016r. wraz z podziałem nadwyżki bilansowej,
  - b) kierunków rozwoju spółdzielni na 2017r. i lata następne.
- 6. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 10, 12 i 17 maja 2016r.
- 7. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2016r.
- 8. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM.
- 9. Podjęcie uchwał w sprawie określenia sumy zobowiązań spółdzielni do zaciągnięcia w 2017r:
  - a) na bieżącą działalność statutową,
  - b) na działania inwestycyjne, realizowane w latach 2017-2021.
- 10. Podjęcie uchwały w sprawie przejściowego finansowania budynku mieszkalnego przy ul. Werbickiego 6, w osiedlu Piękna.
- 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” 34 , 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 III części Walnego Zgromadzenia ŻSM **2135** członków, **przybyło 45** członków, co stanowi **2,2%**.

Protokół komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Komisja mandatowo-skrutacyjna zgłosiła gotowość do rozpoczęcia procedury związanej z wyborem członków Rad Osiedli i Delegata Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przed czynnościami związanymi z głosowaniem tajnym, Przewodnicząca zebrania poinformowała, że **nazwiska osób kandydujących do Rad Osiedli oraz na funkcję Delegata** na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP **zostały wyłożone z projektami uchwał w tym przedmiocie, jak również zostały wywieszone w drzwiach wejściowych do sali obrad.** Na wniosek zebranych nazwiska te mogą być odczytane. Wobec braku takiego wniosku, 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 poinformowała, że zasady te obowiązują również przy wyborze Delegata, po czym zwróciła się do komisji o przystąpienie do czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania.

Członkowie komisji rozdali karty do głosowania wszystkim obecnym, którzy okazali mandat, 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 **12/2017** a **w sprawie wyborów Delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego numerem 13/2017**. Ich ostateczna treść zostanie sformułowana po autoryzacji przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

### **Ad.pkt. 5**

Przewodnicząca poinformowała, że:

- 1) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016r. wraz z propozycją kierunków jej rozwoju w 2017r. i latach następnych,
  - 2) propozycją podziału nadwyżki bilansowej,
- 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 2016r., było oceniane przez Radę Nadzorczą, która przyjęła je na posiedzeniu w dniu 31 marca br., rekomendując jego przyjęcie przez Walne Zgromadzenie. Tekst projektu sprawozdania był wyłożony do wglądu członków od 20 kwietnia br. w placówkach Spółdzielni (biuro Zarządu i Administrację Osiedlowe) dlatego nie będzie omawiany w szczegółach.

**Sprawozdanie Zarządu** – zestawione jest w 11-tu rozdziałach tematycznych, które przedstawiają:

- Stan organizacyjny Spółdzielni w 2016r.
- Majątek Spółdzielni, w tym zasoby zarządzane przez spółdzielnię:
  - baza członkowska (**6120** członków, **1037** użytkowników lokali bez członkostwa, **36** członków wykluczonych)
  - zasób lokalowy (**160** budynków, **6985** lokali mieszkalnych **346.585** m<sup>2</sup> pow. uż., **13.531** osób zamieszkujących). W ciągu roku 2016r. ubyły ze stanu 244 osoby (w roku ubiegłym 210).
- Fundusze Spółdzielni
- Działalność inwestycyjna
- Gospodarka finansowa, w tym:
  - rozliczenie kosztów i przychodów
  - działalność kredytową
  - windykację opłat za lokale
  - bilans Spółdzielni
- Działalność społeczno-wychowawczą
- Realizację programów prorozwojowych Spółdzielni.

**W OMÓWIENIU SPRAWOZDANIA** Prezes Rusinowski stwierdził, że

- Rok 2016 to kolejny, 9-ty rok funkcjonowania nowych mechanizmów gospodarowania, wprowadzonych do systemu prawno- organizacyjnego Spółdzielni.
- Ograniczyły one wprawdzie solidaryzm ekonomiczny, będący podstawą wspólnotowego działania członków całej Spółdzielni, ale stworzyły przejrzystość w ocenie indywidualnego gospodarowania się każdej nieruchomości. Mieszkańcy, po okresie zaskoczenia nowymi rozwiązaniami, zrozumieli, że wiele rzeczy w ich budynku, generujących koszty zależy od nich i starają się je śledzić i ograniczać (np. nie przegrzewać klatek schodowych, oszczędzać energię elektryczną wspólną, czy racjonalnie zużywać zimną i ciepłą wodę. Ta ostatnia pozycja uzyskała w 2016r. znaczne efekty w obniżaniu kosztów.
  - dzięki równoczesnemu doskonaleniu mechanizmów rozliczeniowych udało się zbić wskaźnik nierozliczającej się w 2016r. wody do poziomu **2,45%** (uprzednio 3,5%).
  - Zmniejszyliśmy o 1/3 koszty podgrzania wody o ok. **1,5 mln** zł, co pozwoliło na obniżenie stawek na kolejny okres.
  - W sposób bardzo zdyscyplinowany realizowane są u nas zasady ustawy śmieciowej a nasi mieszkańcy w **95%** segregują odpady.

- Rok 2016 **nie przyniósł żadnych zmian w ustawodawstwie spółdzielczym**. Choć pod jego koniec pojawił się w Sejmie projekt nowelizacji prawa spółdzielczego wniesiony przez posłów KUKIZ 15, zaś w I kw. br. projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Obydwa oderwane od życia i obydwie szkodliwe – przeciw którym protestowali spółdzielcy w kraju. Także u nas, w naszej Spółdzielni, gdzie protest poparło swym podpisem ponad 1600 osób.
- **Przekształcenie praw do lokali**. W 2016r. spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność przekształciło u nas **22** użytkowników lokali, z czego **12**-cie z mieszkań lokatorskich i **10** z mieszkań własnościowych. Razem posiada u nas prawo odrębnej własności 1.787 lokali, co stanowi 25,5% ogólnej liczby lokali.
- W 2016r. **kontynuowaliśmy spór z Gminą Żyrardów**, który rozpoczęliśmy w 2010r. o poziom stawek opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. W pierwszym okresie (lata 2011- 2013) wygrywając spór w S.K.O. Spółdzielnia płaciła stawkę na starym poziomie (3-krotnie niższą). W 2016 SKO nie podzieliło naszych zastrzeżeń oddalając nasze zaskarżenie. Dlatego w br. zwracamy Gminie różnicę opłat za lata 2014 ÷ 2015, co znajdzie wyraz w zwiększonych stawkach czynszowych.
- W 2016r. z **ewidencji członków ubyli** nam kolejni posiadacze prawa własnościowego, bądź prawa odrębnej własności, powodując, że poza członkostwem pozostało ich **1.037** (tj. o 62 więcej niż rok wcześniej). Z lokali tych przestały wpływać środki na prowadzenie naszej działalności społeczno-wychowawczej.
- W działaniach inwestycyjnych 2016r. zrealizowaliśmy:
  - Budynek mieszkalny na osiedlu Piękna o 16-u lokalach , w którym dla 8 lokali ustanowiono prawo odrębnej własności, a dla pozostałych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu  
Ponadto realizowaliśmy:
    - 24 boksy garażowe na os. Piękna.
    - prace projektowe dla realizacji 3 budynków na os. Piękna.
- **Działania remontowe, jakie były prowadzone w 2016r.** uwzględniały stan środków skumulowanych na ten cel, w poszczególnych nieruchomościach i program działania dla każdej z nich w perspektywie 5-cio letniej. Uwzględnialiśmy też nagłe potrzeby, jakie pojawiały się w ciągu roku z przyczyn technicznych, bądź były wynikiem inicjatywy mieszkańców danej nieruchomości. Program taki pozwala planować coroczne działania na nieruchomościach , uwzględniając stan środków jakie te mogą zgromadzić w okresie 5-letnim. Od sześciu lat do centralnego funduszu remontowego zaczęły powracać środki, jakie dana nieruchomość kierowała uprzednio na spłatę kredytu ociepleniowego. W ubiegłym roku kredyt spłaciło **8** budynków, co daje łącznie **42** spłaconych. Spłaca jeszcze 25 budynków.
- **W minionym roku nie był ocieplony** (ściany zewnętrzne) żaden budynek, z braku wniosków mieszkańców.
  - Zrealizowaliśmy natomiast **ocieplenie stropodachów** (metodą wtryskową) w 24 budynkach os. Wschód, Teklin, Batory i Centrum.
  - Ociepliliśmy ściany boczne i sufity wiatrołapów w 12-u budynkach os. Teklin, Piękna i Żeromskiego.
- **Założony plan działań remontowych na 2016r.** prowadzono w skali na jaką pozwalały ograniczone środki remontowe. Z większych pozycji zrealizowano:
  - Remonty dachów w 6-ciu budynkach, docieplenie dachów w 2-ch
  - Malowanie klatek schodowych w 10-ciu budynkach
  - Przebudowę instalacji odgromowej w 11-u bud. i remont w 23-ch, modernizację instalacji oświetleniowej w 14-u budynkach.
  - Zmodernizowano i przebudowano instalację p.poż wraz z remontem hydroforni w budynku wysokim nr 2 os. Centrum
  - Wymieniono zużyte termostaty w zaworach grzejnikowych w 67-u budynkach.
  - Kontynuowano wymianę tracących legalizację, wodomierzy lokalowych w 17-u budynkach.

- Modernizowano ciągi piesze, drogi osiedlowe i miejsca postojowe na os. Wschód, Teklin i Piękna, zwiększając ilość tych ostatnich.
- Remontowano i uzupełniano elementy małej architektury w tym modernizowano place zabaw dla dzieci.

Wszystkie nasze działania techniczno-remontowe szły w kierunku właściwego utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków, oraz ich otoczenia a także podnoszenia sprawności przesyłu mediów do lokali i usprawnienia ich odczytów.

- Prowadziliśmy działalność społeczno-wychowawczą w trzech placówkach, przy bardzo trudnych warunkach ekonomicznych, związanych z ciągłym zmniejszaniem się puli środków na ten cel. Jest to konsekwencja spadku liczby członków spółdzielni (nabywcy lokali na rynku wtórnym coraz częściej nie przystępują do spółdzielni).

### **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA w 2016r.**

Zadłużenie czynszowe w 2016r. zmalało w stosunku do okresu poprzedniego o **12,60 %** i wyniosło **3,843** mln zł. To znaczący spadek zadłużenia, osiągnięty w kolejnym roku.

Za uzyskanym wynikiem stoi zintensyfikowana w ostatnim okresie praca naszych komórek windykacyjnych i współpracujących z nami komorników.

Także współpraca z władzami miasta, w zakresie dostarczania lokali na eksmisję i przekazywania dodatków mieszkaniowych w terminie, układała się bardzo dobrze.

**Wskaźnik zadłużenia czynszowego Spółdzielni** za 2016r. zmalał w kolejnym roku, w stosunku do roku poprzedniego (11,05%) i wyniósł **9,48%**. Sytuacja finansowa Spółdzielni wg opinii biegłego rewidenta **nie zagraża jej funkcjonowaniu w 2017r.**

### **REALIZACJA PROGRAMÓW PROROZWOJOWYCH SPÓŁDZIELNI W 2016r.**

Jest ona prowadzona w czterech grupach tematycznych:

1. W zakresie inwestycji
2. W zakresie modernizacji
3. W działaniach organizacyjno-prawnych
4. W działaniach ekonomiczno-prawnych.

Celem realizacji programów w poszczególnych grupach jest

- Zwiększenie majątku Spółdzielni poprzez realizację nowych budynków mieszkalnych i powiększonej infrastruktury osiedlowej o nowe elementy wyposażenia (rzeczowe i majątkowe).
- Utrzymywanie sprawności technicznej obiektów i ich ochrona przed procesem starzenia.
- Usprawnianie procesów rozliczeń mediów dla lokali poprzez wprowadzenie nowych technik i technologii.
- Usprawnianie procedur windykacyjnych, mających wpływ na stan finansów Spółdzielni.
- Wdrażanie do systemu prawnego Spółdzielni nowo uchwalonych unormowań prawnych przez organy Państwa.

Propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na rok 2017 i lata kolejne przedstawił Z-ca Prezesa d.s technicznych Pan Adam Szymonik. Poinformował, że **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.

W grupach tych przewidywane jest:

#### **1. W ZAKRESIE INWESTYCJI**

- 1.1. Dokończenie budowy 24 boksów garażowych na osiedlu Piękna przy ul. Spółdzielczej 3A.
- 1.2. Kontynuacja opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę trzech budynków mieszkalnych na osiedlu Piękna (przy ul. Spółdzielczej 5 i 7 oraz Werbickiego 6) z przeznaczeniem na ustanowienie w nich lokatorskich praw do lokalu, umów najmu i praw odrębnej własności lokali. Rozpoczęcie realizacji I etapu (budynek przy ul. Werbickiego 6).

- 1.3. Opracowanie koncepcji, a następnie dokumentacji na realizację budynku wielo-lokalowego z przeznaczeniem na ustanowienie w nim lokatorskich praw do lokali, przeznaczenie lokali pod najem i ustanowienie praw odrębnej własności lokali, na osiedlu Batorego I na działce nr 3557/25 przy ul. 11-go Listopada w Żyrardowie
- 1.4. Dokonanie oceny ofert kredytowych na sfinansowanie budynku przy ul. 11-go Listopada i rozpoczęcie realizacji.

## **2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI**

- 2.1. Przeprowadzenie termomodernizacji (ocieplenia) stropodachów w 10-ciu budynkach:
  - Osiedle Centrum bl. nr 2, 3, 5.
  - Osiedle Teklin bl. nr 8, 34, 35, 36, 37, 40.
  - Osiedle Piękna bl. nr 7.
- 2.2. Ocieplenie przestrzeni strychu w budynku nr 33 osiedla Kościuszki.
- 2.3. Remont pokrycia dachu, z ociepleniem powierzchni styropapą w budynku nr 1 osiedla Sikorskiego.
- 2.4. Ocieplenie ścian szczytowych w 4-ch budynkach:
  - Osiedle Batorego bl. nr 5, 8 i 11.
  - Osiedle Teklin bl. nr 23.
- 2.5. Remont wiatrołapów wraz z dociepleniem ścian bocznych, wymianą obróbek blacharskich i z ewentualną przebudową daszków w 8-u budynkach:
  - Osiedle Wschód bl. nr 12 i 14.
  - Osiedle Teklin bl. nr 5, 10, 13, 26, 28, 35.
- 2.6. Wykonanie wewnętrznych wiatrołapów (montaż drugich drzwi wejściowych, ocieplenie i malowanie ścian wewnętrznych) w trzech budynkach:
  - Osiedle Żeromskiego bl. nr 54, 56 i 58.
- 2.7. Usprawnienie pracy instalacji spalinowej, poprzez przebudowę i podwyższenie kominów ponad dach w budynku nr 32 osiedla Żeromskiego.
- 2.8. Wymiana starych okienek piwnicznych z drewnianych na plastikowe w 21 budynkach na osiedlach:
  - Osiedle Żeromskiego bl. nr 31, 32, 34, 36, 39, 54, 56, 57.
  - Osiedle Batorego bl. nr 1, 2, 7, 8, 9, 11, 12.
  - Osiedle Kościuszki bl. nr 3, 4, 5, 11, 14, 15.
- 2.9. Przebudowa instalacji gazowej wraz z montażem gazomierzy lokalowych na klatkach schodowych w 2-ch budynkach.
  - Osiedle Batorego bl. nr 3
  - Osiedle Wschód bl. nr 22.
- 2.10. Remont i przebudowa naświetli okiennych na klatkach schodowych budynkach typu Czerskiego.
  - Osiedle Żeromskiego bl. nr 50 i 54.
- 2.11. Budowa indywidualnych hydroformi dla dwóch budynków wysokich:
  - Osiedle Teklin bl. nr 16 i 17.
- 2.12. Przebudowa wodnej instalacji przeciwpożarowej w budynkach wysokich (bl. 50 HOT-ROT przy ul. Radziejowskiej) z nawodnieniem pionów instalacyjnych wraz z wymianą instalacji hydroformi w budynku.
- 2.13. Modernizacja ciągów pieszych, wewnętrznych dróg osiedlowych, miejsc postojowych i parkingowych na wszystkich osiedlach.

## **3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH**

- 3.1. Kontynuowanie akcji wymiany tracących w 2017 roku legalizację wodomierzy lokalowych Smart+ (z nakładką radiową). W 2017 roku przewidziano wymianę wodomierzy w 52 budynkach ok. 6.200 sztuk obydwu Administracji.
- 3.2. Kontynuowanie akcji wymiany wyeksploatowanych głowic termostatycznych na grzejnikach lokalowych. W 2017 roku przewidziano wymianę około 10 tys. głowic, w 82 budynkach na wszystkich osiedlach.

- 3.3. Kontynuowanie działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoboru nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.
- 3.4. Prowadzenie działań kontrolnych i analitycznych minimalizujących dysproporcję w cenach podgrzania wody w poszczególnych budynkach.
- 3.5. Kontynuować współpracę z Gminą i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.

#### 4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH

- 4.1. Śledzenie zmian w ustawodawstwie spółdzielczym i innych ustawach gospodarczych mających wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni. Uwzględnianie tych zmian w wewnętrznych unormowaniach prawnych Spółdzielni i w jej bieżących działaniach gospodarczych.
- 4.2. Ciągły nadzór i doskonalenie systemu rozliczeń kosztów działań eksploatacyjnych, dostaw wody do lokali i jej podgrzania. Prowadzenie szerokiej informacji i edukacji mieszkańców w tym zakresie.
- 4.3. Dalsza intensyfikacja ciągłych działań windykacyjnych wobec dłużników, dla dalszego ograniczania poziomu zadłużeń w opłatach za lokale. Doskonalenie dotychczasowych i poszukiwanie nowych, skutecznych metod windykacyjnych.

Przewodnicząca zebrania spytała, czy są uwagi, zapytania do przedstawionych materiałów.

Z sali padło **pytanie o wymieniane zawory termostatyczne**, które, zdaniem pytającego, ograniczają jego swobodę jako właściciela mieszkania, do decydowania o tym, jaka ma być temperatura w lokalu.

W odpowiedzi Z-ca Prezesa d.s technicznych Pana Adam Szymonik poinformował, że :

1. Poprzednie zawory zostały zainstalowane ponad 20 lat temu. Coraz częściej mieszkańcy zgłaszali ich zużycie, tak więc dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania instalacji grzewczej konieczna jest wymiana.
2. Unormowania zawarte w n.w aktach prawnych:
  - 1) Ustawa Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348z 10.04.1997r.) z późniejszymi zmianami,
  - 2) Ustawa o efektywności energetycznej (Dz. U. poz. 831 z 20.05.2016r.), która weszła w życie 1.10.2016r.,
  - 3) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z 12.04.2002r.) z późniejszymi zmianami, obligują spółdzielnię do dostosowania zasobów do określonych wymogów technicznych. Polegają one na systematycznej wymianie zaworów termostatycznych odpowiadających aktualnie obowiązującym przepisom (zawory załączają się przy spadku temperatury w lokalu poniżej 16°C). Gwarantuje to utrzymanie budynków i lokali we właściwym stanie (zapobieganie przemarzaniu ścian, zagrzybieniu itp.)

Wobec braku dalszych pytań, Przewodnicząca zebrania odczytała projekt **uchwały nr 1/2017**, która została przegłosowana:

głosów „za” 35 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0.

Następnie głos zabrała Z-ca Prezesa ds Ekonomicznych Pani Hanna Jędrzejewska, która poinformowała, że sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2016 rok zostało zbadane przez biegłego rewidenta Panią **Krystynę Krzysztofik-Pogoda** z Warszawy, wybranej w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert. Biegła rewident badając to sprawozdanie wystawiła opinię kierowaną dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu, która brzmi:

#### OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

„Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki. . . . **Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żyrardowie** . . . . . z siedzibą: **96-300 Żyrardów ul. Środkowa 35** , na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:  
**120 433 342,73 zł;**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości:  
**730 006,39 zł;**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę:  
**1 634 180,23 zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę:  
**1 084 147,92 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

#### *Odpowiedzialność Kierownika Jednostki – Zarządu, Rady Nadzorczej*

Zarząd jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

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,
- 3) Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. – tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 21,
- 4) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych



przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żyrardowie na dzień 31.12.2016 r., jak też Jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.”

Następnie Z-ca prezesa ds. ekonomicznych Pani Hanna Jędrzejewska poinformowała, że działalność mieszkaniowa zgodnie z art. 6 ust.1 o sm została rozliczona bez wynikowo to znaczy, że różnica pomiędzy poniesionymi kosztami na budynki a naliczonymi wpływami z opłat za lokale zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym. Wyniki eksploatacji prezentujemy w sprawozdaniu zarządu za 2016r str. 21-24, a salda funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach na str. 45- 48. Pełna treść Sprawozdania Zarządu dostępna będzie **na stronie internetowej [www.zsm.net.pl](http://www.zsm.net.pl)** po jego zatwierdzeniu

Odnosząc się do wyniku za rok 2016 poinformowała, że zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Art.76.prawa spółdzielczego stanowi, że nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Uzyskaną za 2016r nadwyżkę bilansową /zysk/ netto, która wyniosła **730 006, 39 zł** Zarząd proponuje podzielić w następujący sposób:

1. Fundusz zasobowy spółdzielni zasilić kwotą w wys. 415 456, 04 zł
2. Kwotę 300 000 zł przeznaczyć na działalność niegospodarczą, nie mieszkaniową. związaną między innymi z wydatkami na obchody Jubileuszu 60-lecia spółdzielni.
3. Kwotę 14 550, 35 zł stanowiącą nadwyżkę z działalności społeczno - wychowawczej zwrócić do przychodów tej działalności w roku bieżącym.

Wobec braku innych pytań Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 2/2017**, która została przegłosowana:

głosów „za” 36 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0.

#### **Ad.pkt. 6**

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w 2016r., zawarte było w materiałach wyłożonych do wglądu członków. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych - Pan Adam Szymonik, któremu Przewodnicząca udzieliła głosu przypomniał, że ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 10, 12 i 17 maja. Podjętych zostało 21 uchwał, z których 20 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	7	1-7/16	-	7
INWESTYCYJNO-FINANSOWE	13	8-20/16	6	7
WYBORCZA	1	21/16	-	1
<b>RAZEM</b>	<b>21</b>		<b>6</b>	<b>15</b>

W trakcie realizacji pozostają uchwały o numerach 10, 12, 13, 14, 18 i 19. Ich treść oraz stopień wykonania zawiera informacja, stanowiąca załącznik do projektu **uchwały nr 3/2017** Walnego Zgromadzenia .

Wobec braku pytań z sali, przewodnicząca odczytała treść w.w uchwały, która została przegłosowana:  
Głosów: „za” 36 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0.

#### **Ad.pkt.7**

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2016r. wyłożone było do wglądu członków. Zebrany przedstawiła je Pani Katarzyna Bakalarska – 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 2016r., z którego wynika prawidłowość jej funkcjonowania i jej dobra, stabilna sytuacja gospodarcza.

Wobec braku pytań do przedłożonego sprawozdania, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 4/2017**, która została przegłosowana:

głosów „za” 42 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

#### **Ad.pkt. 8**

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

**uchwałę nr 5/2017** w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - Panu Marianowi Rusinowskiemu, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 42 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 0 .

**uchwałę nr 6/2017** w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d.s Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 42 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 0 .

**uchwałę nr 7/2017** w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych Pani Hannie Jędrzejewskiej, która otrzymała następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 40 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 2 .

Przewodnicząca komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytała protokół II z wynikami głosowania na członków Rad Osiedli, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu oraz protokół nr III z wynikami głosowania na Delegata na Zjazd Związku rewizyjnego SM RP (załącznik nr 3 do protokołu)

### **Ad.pkt.9**

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych w celu omówienia projektu uchwały określającej sumę zobowiązań jakie spółdzielnia może zaciągnąć w 2017r. 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 RN, zaciąga bieżące zobowiązania na zakup towarów i usług. Wysokość tych zobowiązań w 2017r. wyznaczona została na kwotę 45.000.000,00 zł. słownie: czterdzieści pięć milionów złotych

Po tych wyjaśnieniach przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 8/2017**, która została przegłosowana: głosów „za” 36 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 0 .

Następnie głos zabrał Z-ca Prezesa d.s technicznych Pan Adam Szymonik w celu omówienia zagadnień dotyczących treści projektu **Uchwały nr 9/2017** dotyczącej sumy zobowiązań kredytowych jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na inwestycje planowane do realizacji w latach 2017-2021

Tytułem wprowadzenia Pan Szymonik poinformował, że wnioskowany w uchwale kredyt w wysokości 10.000.000,-zł Zarząd planuje przeznaczyć na realizację zadań inwestycyjnych określonych w Sprawozdaniu Zarządu za 2016r , w Dziale XI „PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI” punkt 1 p. punkty od 1.2 do 1.4. Środki kredytowe będą zaciągane systematycznie, w pierwszej kolejności na budynek przy ul Werbickiego 6 na osiedlu Piękna a następnie na budynek na osiedlu Batorego Wobec braku pytań do przedłożonego zagadnienia, Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 9/2017**, która została przegłosowana:

głosów „za” 37 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

### **Ad.pkt 10**

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Panu Adamowi Szymonikowi, który omówił wniosek Zarządu sformułowany w projekcie Uchwały nr 10/2017 w sprawie upoważnienia Zarządu Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do zaciągnięcia ze środków funduszu zasobowego spółdzielni, pożyczki wewnętrznej w wysokości do 1.000.000,00zł **słownie:** jednego miliona złotych. Środki te przeznaczone będą na przejściowe sfinansowanie części budowy budynku mieszkalnego przy ul. Werbickiego 6 w osiedlu Piękna ( działka ewid.nr 2787/19), który będzie stanowił własność spółdzielni, z przeznaczeniem lokali:

**a) na najem** (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. z późn.zm. art.1 ust. 2 pkt. 5 oraz statut ŻSM §6 ust.2 pkt. 4),

**b) w celu ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu** (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. z późn.zm. art.1 ust. 2 pkt. 1 oraz statut ŻSM § 6 ust.2 pkt 1),

**c) w celu ustanowienia i zbycia prawa odrębnej własności lokalu** (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r z późn.zm. art.1 ust. 2 pkt. 2 oraz statut ŻSM § 6 ust.2 pkt. 3),

Dalsza realizacja tego budynku finansowana będzie ze środków kredytowych, których uzyskanie wymaga wkładu własnego a ten będzie stanowić wyżej wymieniona pożyczka z funduszu zasobowego. Jej zwrot nastąpi z chwilą wpłaty przez przyszłych użytkowników lokali w tym budynku wymaganego wkładu ( min. 30% wartości lokalu dla mieszkań lokatorskich).

Wobec braku pytań do przedłożonego zagadnienia, Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 10/2017**, która została przegłosowana:

głosów „za” 37 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

### **Ad. pkt. 11**

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Panu Adamowi Szymonikowi, który omówił wniosek Zarządu sformułowany w projekcie Uchwały nr 11/2017 w sprawie wyrażenia przez Walne Zgromadzenie zgody na zbycie na rzecz Gminy Miasto Żyrardów, prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Żyrardowie przy ulicy Radziwiłłowskiej 18, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3557/17 o pow. 694 m<sup>2</sup> obręb 3, zabudowanej budynkiem o funkcji mieszkaniowej o powierzchni zabudowy 196m<sup>2</sup> i budynkiem o funkcji

niemieszkalnej, o powierzchni zabudowy 35m<sup>2</sup>, w ramach zamiennej transakcji z Gminą Miasto Żyrardów. Wniosek Zarządu jest konsekwencją przepisów, na podstawie których, nie możemy dokonywać eksmisji do budynków stanowiących własność spółdzielni osób, z orzeczoną prawem do lokalu socjalnego (te przydziela Gmina). W budynku, o którym mowa, zostało zaadaptowanych pod eksmisję 15 lokali, w których na dzień dzisiejszy zamieszkuje na umowy najmu 14 użytkowników. Wielu z nich w dalszym ciągu nie płaci wymaganych umową należności, co generuje koszty związane z utrzymaniem tej nieruchomości. Z tego powodu Zarząd wnosi jak w treści uchwały

Przewodnicząca zapytała o szczegóły transakcji zamiennej z Gminą Miasto Żyrardów. W odpowiedzi Z-ca Prezesa Pan Adam Szymonik powiedział, że o szczegółach tej transakcji od strony finansowej będzie decydowała Rada Nadzorcza spółdzielni. Wstępnie oczekujemy za tą nieruchomość działki w centrum miasta (parking przy ul. Mielczarskiego).

Ponieważ zgromadzeni nie mieli więcej pytań, Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 11/2017**, która została przegłosowana:

Głosów „za” 37 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 0 .

#### **Ad.pkt. 12**

Przewodniczący poinformował, że do Walnego Zgromadzenia w 2017r. nie wpłynęło żadne odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej.

#### **Ad.pkt. 13**

Przewodnicząca poinformowała, że komisja mandatowo-skrutacyjna sporządzała na bieżąco protokół IV z jawnego głosowania uchwał, który został podpisany przez sekretarza i przewodniczącego zebrania (załącznik nr 4 do niniejszego protokołu).

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

**SEKRETARZ**  
III CZĘŚCI  
WALNEGO  
ZGROMADZENIA ŻSM

**PRZEWODNICZĄCY**  
III CZĘŚCI  
WALNEGO  
ZGROMADZENIA ŻSM

---

Małgorzata Tober

---

Barbara Rzeczycka