

**PROTOKÓŁ**  
**Z I CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA**  
**ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**z 12 maja 2022r.**

**Ad.pkt. 1**

Zebranie otworzył i powitał wszystkich zebranych członków spółdzielni Pan Lech Choiński- członek RN ŻSM upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 16/2022 z 29.04.2022r.

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

Kandydatura Pani Rypina została przegłosowana:

głosów „za” 59 , głosów „przeciw”0, głosów „wstrzymujący się”- 0.

Po zajęciu miejsca za stołem prezydialnym, przewodnicząca podziękowała za wybór a następnie zaproponowała na pozostałych członków prezydium: Panią Anetę Kruk na z-cę przewodniczącej i Panią Wiesławę Kierłańczyk na sekretarza zebrania. Wobec braku innych propozycji przewodnicząca zarządziła głosowanie przedstawionych kandydatur blokiem. Kandydatury zostały przegłosowane:  
głosów „za” - 58, głosów „przeciw”- 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

**Przed rozpoczęciem dalszych czynności związanych z przebiegiem zebrania Przewodnicząca zaproponowała uczenie minutą ciszy zmarłego Pana Leszka Mela, wieloletniego członka Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Osiedla Batorego.**

**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. Pan Borkowski Sławomir
2. Pani Bednarek Wiesława
3. Pani Kienig Justyna
4. Pan Kwieciński Arkadiusz
5. Pani Skrzynecka Grażyna
6. Pani Marta Strugała
7. Pani Joanna Szczepaniak

Skład komisji został przyjęty:

głosów „za” - 61 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

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

**Ad.pkt. 3**

Przewodnicząca zebrania odczytała **porządek obrad** podany do wiadomości członków w trybie przewidzianym w § 32 ust 2 statutu ŻSM.

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Odczytanie porządku obrad.
4. Rozpoczęcie regulaminowych czynności związanych z wyborem Rady Nadzorczej
  - Żeromskiego, Sikorskiego, Batorego 5 mandatów
  - Wschód, Kościuszki, Centrum 5 mandatów



5. Zatwierdzenie sprawozdań Zarządu ŻSM :
  - a) z działalności w 2021r. wraz z kierunkami jej rozwoju na 2022r.
  - b) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2021r. oraz podziału nadwyżki bilansowej
6. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu odbywanym w dniach 6, 8, 10 września 2021r..
7. Omówienie wyników lustracji działalności inwestycyjnej spółdzielni za okres od 01.01.2020r do 31.12.2021r
8. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2021r.
9. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM.
10. Podjęcie uchwały w sprawie określenia sumy bieżących zobowiązań spółdzielni do zaciągnięcia w 2022r.
11. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
12. Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
13. Zamknięcie zebrania.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowanie, w wyniku którego porządek zebrania został przyjęty w wersji zaproponowanej przez Zarząd:  
głosów „za” 57 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

Przewodnicząca udzieliła głosu przewodniczącej komisji mandatowo-skrutacyjnej, która odczytała protokół I. Wynika z niego, że na **uprawnionych** do udziału w I części Walnego Zgromadzenia ŻSM **2536** członków, **przybyło 55** członków i **10 pełnomocników** członków, co stanowi **2,6%**. **Odczytała również listę członków, którzy udzielili pełnomocnictwa, z nazwiskami osób uczestniczących w zebraniu w ich imieniu. Protokół komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.**

#### **Ad. pkt. 4**

Przewodnicząca zebrania zarządziła rozpoczęcie czynności związanych z wyborami Rady Nadzorczej. Poinformowała, że nazwiska osób kandydujących do tego organu zostały wyłożone z projektem uchwały w sprawie wyborów, jak również wywieszono w drzwiach wejściowych do sali obrad. Następnie przewodnicząca zebrania odczytała zapisy zawarte w § 36A statutu, a dotyczące procedury głosowania:

1. Wybory członków Rady Nadzorczej 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,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej, przypadających na daną grupę członków.
5. Do Rady Nadzorczej 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.
6. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
7. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje obsadzony w drodze losowania przeprowadzonego przez Kolegium, w obecności zainteresowanych kandydatów.

Komisja mandatowo-skrutacyjna przystąpiła do czynności związanych z wyborami. Karty do głosowania zostały rozdane za okazaniem mandatu, a następnie zebrane do urny po odczytaniu nazwisk członków, pełnomocników członków, według listy obecności.

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że komisja Mandatowo-Skrutacyjna przedstawi cząstkowe wyniki głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej, z chwilą zakończenia pracy. **Poinformowała również, że uchwała w sprawie wyborów Rady Nadzorczej opatrzona jest numerem 13/2022 a jej ostateczna treść zostanie sformułowana po autoryzacji przez Kolegium Walnego Zgromadzenia**

## Ad.pkt 5

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Prezesowi Zarządu, który poinformował, że **projekt sprawozdania Zarządu** z działalności w 2021r był **wyłożony do wglądu członków w terminie statutowym to jest od 21 kwietnia br.** w placówkach Spółdzielni (biuro Zarządu i Administrację Osiedlowe). Poinformował również, że na potrzeby prezentacji sprawozdania na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, przedstawi je w wersji skróconej.

Swoje wystąpienie rozpoczął od informacji, że sprawozdanie za 2021r. było oceniane przez Radę Nadzorczą, która przyjęła je na posiedzeniu w dniu 30 marca br. Po zatwierdzeniu przez WZ zostanie umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni ([www.zsm.net.pl](http://www.zsm.net.pl)).

**Sprawozdanie Zarządu** – zestawione jest w 9-ciu rozdziałach tematycznych, które przedstawiają:

- Stan organizacyjny Spółdzielni w 2021r.
- Majątek Spółdzielni, w tym:
  - bazę członkowską (**8581** członków), z tego:
    - z podwójnym członkostwem (oboje małżonkowie) – **1713**,
    - posiadacze garaży i lokali użytkowych - **214** członków nie mieszkających w lokalach spółdzielczych.
    - bez członkostwa pozostaje w spółdzielni **362** posiadaczy prawa odrębnej własności lokali i 10-ciu członków wykluczonych przez RN przed 2017r.
  - baza lokalowa to **7026** lokali mieszkalnych w **162** budynkach o powierzchni **348.730 m<sup>2</sup>**, **12283** osoby zameldowane. W ciągu 2021r. ubyło ze stanu 276 osób (rok wcześniej 230 osób).
  - budownictwo jednorodzinne - **8** budynków o pow. **1.047,78 m<sup>2</sup>**
  - lokale użytkowe – **65 szt.** (w tym 15 wynajmowanych).
  - garaże – **819 szt.** (w tym 48 wynajmowanych).
  - Budynki i biura – siedziba Zarządu i Administrację Zespołu Osiedli (3 szt.),
  - Domy Kultury i kluby osiedlowe - 3 szt.
- Fundusze Spółdzielni
- Działalność Inwestycyjną
- Działalność finansową, w tym:
  - gospodarke zasobami mieszkaniowymi
  - wynik finansowy spółdzielni
  - rozliczenie kosztów i przychodów
  - działania konserwacyjno-remontowe i ich wynik
  - rozliczenie działalności społeczno-wychowawczej
  - bilans spółdzielni
  - działania windykacyjne
- Realizację programów prorozwojowych Spółdzielni.

## OMÓWIENIE SPRAWOZDANIA

- **Rok 2021 to 13-ty rok (w 63 letniej historii spółdzielni) funkcjonowania zmienionych w 2007r. mechanizmów gospodarowania wprowadzonych do systemu prawnego- organizacyjnego Spółdzielni.**
  - Mechanizmy te ograniczyły do minimum spółdzielczy solidaryzm ekonomiczny, stanowiący przez poprzedzające je 50 –lecie podstawę wspólnotowego działania członków, ale stworzyły przejrzystość w ocenie gospodarowania każdej ze 162 nieruchomości. W 2017 roku dołączyło do tych mechanizmów indywidualne rozliczenie funduszu



remontowego (bez możliwości wspomagania się w pracach remontowych środkami innych budynków). Opłaty jakie są naliczane użytkownikom lokalu w budynku są ustalane w oparciu o zasadę **jakie koszty, takie opłaty** i dotyczy to wszystkich składowych opłat za lokal.

- **Dzięki doskonalonym mechanizmom rozliczeniowym** udaje nam się utrzymywać niski wskaźnik nierozliczającej się wody, który w minionym roku ponownie osiągnął poziom **2,2%**. Nadal utrzymuje się wysoki wskaźnik zużycia wody na osobę (**2,9 m<sup>3</sup>**).
- **Trwająca przez cały 2021 r. pandemia COVID-19** nadal ograniczała naszą swobodę w realizacji działań techniczno-gospodarczych. Wprowadzone przez nas obostrzenia sanitarne, czasowa izolacja komórek spółdzielczych, ograniczenie kontaktów z członkami i interesantami do niezbędnych a także ograniczenie działań kontrolno-konserwatorskich w lokalach mieszkalnych miało na celu zapobieganie rozprzestrzeniania się wirusa. Dlatego zmuszeni byliśmy do odstąpienia od prac wymiany instalacji gazowej w 2-ch budynkach i do wstrzymywania wielu działań dozorowych w lokalach.
- **W 2021 i na początku 2022 roku wystąpiła galopada cenowa u naszego Dostawcy ciepła (PEC-Żyrardów).** W tym okresie stawki opłat wzrastały 5-cio krotnie. W sumie wzrost na koniec m-ca stycznia br. wyniósł 63,82%. Zmusiło to nas do dwukrotnej zmiany poziomu zaliczek na ciepło.
- **Także sytuacja ekonomiczna w kraju wywołała napięcia cenowe na rynku gazu i paliw ciekłych.** Gaz jest wykorzystywany u nas w piecach (termach) podgrzewających wodę i w budynkach bez pieców (jedynie do kuchenek gazowych). Problem wystąpił u nas w 11-u budynkach w których nie ma gazomierzy indywidualnych, gdyż Dostawca potraktował te budynki jak Odbiorców biznesowych. Odwołaliśmy się od tej decyzji. Dostawca dokonał korekty faktur. W pilnym trybie wyposażamy te budynki w gazomierze indywidualne. W bieżącym roku będą to trzy, w kolejnych latach następne.
- **Wiele emocji wzbudza funkcjonowanie miejskiego systemu utrzymania czystości i wywozu odpadów z osiedli.**

Pomimo uwzględnienia kilku naszych postulatów, w tym zwiększenia częstotliwości odbioru gabarytów, czy opon nadal występują opóźnienia w wywozie niektórych frakcji. Sprzyja to powstawaniu zakłóceń i naruszaniu zasad segregacji odpadów. Wiele odpadów, które są nam podrzucane narusza zasady segregacji. Zasad tych nie przestrzega także wąska grupa mieszkańców, narażając swych sąsiadów na karne opłaty sankcyjne, jakie nakłada w wyniku kontroli Prezydent Miasta – a co dopuszcza ustawa wprowadzająca odpowiedzialność zbiorową.
- **Przekształcanie praw do lokali.** W 2021r. spółdzielcze prawo do lokalu przekształciło w **odrębną własność 65** użytkowników lokali, w tym:
  - 18 posiadacze lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 24 posiadający własnościowe prawo do lokalu,
  - 23 nabyło w nowo zrealizowanym budynku przy ul. Spółdzielczej 7. Razem prawo odrębnej własności posiadało **2098** lokali (z 7026), co stanowi **29,8 %** ogólnej liczby lokali w spółdzielni.
- **W działaniach inwestycyjnych**
  - Podjęta została realizacja budynku mieszkalnego o 24 lokalach na os. Piękna przy **ul. Spółdzielczej 5**. Budynek wyposażony będzie w dźwig osobowy oraz 6 garaży zlokalizowanych w piwnicach. Prace zostały rozpoczęte w połowie lipca 2021r. a ich zakończenie planowane jest do końca br. Budynek realizowany w systemie deweloperskim.
  - Po długich przygotowaniach organizacyjno-promocyjnych rozpoczęliśmy w połowie lipca 2021r. budowę budynku 50-lokalowego przy ul. 11 Listopada 8. Budynek realizowany jest



z kredytu BGK i będzie posiadał mieszkania lokatorskie. W budynku zaprojektowany jest dźwig osobowy. Zakończenie realizacji tej inwestycji planowane jest w I kw. 2023r. Nabór użytkowników warunkują ściśle przepisy Banku (poziom dochodów, brak samodzielnego mieszkania).

- **Działania remontowe, jakie były prowadzone w 2021r.** uwzględniały stan środków skumulowanych na ten cel w poszczególnych nieruchomościach i program działania dla każdej z nich. Uwzględniały również sytuację pandemiczną, uniemożliwiającą prowadzenie w szerszym zakresie działań remontowych w lokalach (rezygnacja z modernizacji instalacji gazowych.) Uwzględnialiśmy także pojawiające się nowe potrzeby techniczne lub postulaty mieszkańców.
- **W minionym 2021 roku wykonaliśmy prace ociepleniowe w zakresie:**
  - ocieplenie ścian szczytowych w 3 bud. na os. Batory i 2 na os. Teklin
  - ocieplenie kominów dachowych wraz z wymianą obróbek blacharskich na 20 budynkach.Z innych prac modernizacyjnych zrealizowano:
  - wymianę posadzek lastrykowych na gresy w klatkach schodowych 7-u budynków AZO Wschód
  - zmodernizowanie poziomów w korytarzach piwnicznych 7 bud. AZO Zachód.
  - Wymianę lamp oświetleniowych na nowoczesne ledowe z czujnikami ruchu w 23 budynkach AZO Zachód.
  - Wymianę okienek piwnicznych na plastikowe w 18-u bud. AZO Wschód.
- **Założony plan działań remontowych na 2021r.** przewidywał skalę na jaką pozwalały ograniczone środki zgromadzone w poszczególnych nieruchomościach.  
Z większych pozycji prac naprawczych zrealizowano między innymi:
  - Remonty dachów (smarowanie pokryć, naprawy powierzchni, kominów i obróbek blacharskich na 23 budynkach)
  - Malowanie klatek schodowych w 10-ciu budynkach
  - Remont instalacji odgromowej, elektrycznej i wodnej (wszystkie osiedla),
  - Uzupełniano elementy małej architektury
  - Dostawiano nowe pergole śmietnikowe, dokupiono pojemniki na odpady.

-----  
Wszystkie działania techniczno-remontowe były nakierowane na właściwe utrzymanie i poprawę stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia a także na podnoszenie sprawności przesyłu mediów do lokali i usprawnienia ich odczytów.

- **Prowadziliśmy działalność społeczno-wychowawczą** w trzech naszych placówkach – ODK, KO „KOLIBER” I KKF „KOLIBER”, uwzględniając ograniczenia i obostrzenia wynikające z warunków pandemii w kraju.

#### **DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA w 2021r.**

Zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne w 2021r. wzrosło o **90,7 tys.**

**tj. o 2,48%** w stosunku do roku poprzedniego i wyniosło **3,746 mln zł.**

Jest to niewątpliwie skutek obostrzeń jak i skutków trwającej pandemii. Natomiast zmalała liczba lokali z zadłużeniem o 62 i wynosiła 2.850.

Wzrost zadłużenia wziął się również z tego, że o **2,7 mln zł**, tj. o **6%** wzrósł w minionym roku poziom naliczeń opłat za lokale, czego pozytywnym skutkiem jest spadek ogólnego wskaźnika zadłużenia w opłatach wynoszący **7,76%** (ubiegłoroczny 8,00%).

W minionym roku uzyskaliśmy od gminy Żyrardów **462 tys. zł** na dodatki mieszkaniowe (o 12% mniej niż w roku poprzednim).

**Po przedstawieniu sprawozdania Prezes Rusinowski odniósł się do kilku kwestii utrudniających codzienne życie mieszkańcom. Są to problemy z parkowaniem samochodów oraz z wywozem nieczystości. Za przykład sytuacji, która pogłębi trudności w tym zakresie podał realizowaną w rejonie osiedla Batorego inwestycję, w ramach której powstaną 2 budynki o 190 mieszkaniach. Z pismem w tej sprawie Zarząd wystąpił do Prezydenta Miasta, ale jak do tej pory nie mamy na nie**



odpowiedzi.

W dyskusji na ten temat Pan Mirosław Feder zasugerował, że między budynkami jest jeszcze sporo wolnej przestrzeni, którą można by było przeznaczyć na dodatkowe parkingi.

Do tej propozycji odniósł się Z|-ca Prezesa A. Szymonik informując, że nie zawsze spotyka się to z aprobatą mieszkańców, którzy protestują przeciwko betonowaniu kolejnych terenów zielonych. Tak więc zastosowanie takiego rozwiązania wymagałoby zgody większości mieszkańców danej nieruchomości

**Propozycje kierunków rozwoju spółdzielni na rok 2022** przedstawił Z-ca Prezesa d.s technicznych Pan Adam Szymonik. Poinformował, że jest to zestaw działań i przedsięwzięć przyjętych do realizacji, które przyczynią się do rozwoju spółdzielni oraz utrwalenia jej majątku. Planujemy je w czterech grupach tematycznych:

## 1. W ZAKRESIE INWESTYCJI

- 1.1. Kontynuacja rozpoczętej w sierpniu 2021 roku budowy budynku mieszkalnego, typu B-3 /z dźwigiem osobowym i garażami w piwnicach budynku/ przy ul. Spółdzielczej 5 na os. Piękna w Żyrardowie – z przeznaczeniem pod zasiedlenie mieszkań o statusie prawa odrębnej własności.
- 1.2. Kontynuowanie rozpoczętej w 2021 roku budowy domu przy ul. 11 Listopada 8 w Żyrardowie na os. Batorego o 50 lokalach mieszkalnych z przeznaczeniem pod zasiedlenie wszystkich mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu (z 30 % wkładem własnym). Budynek realizowany ze środków kredytowych BGK.

## 2. W ZAKRESIE MODERNIZACJI

- 2.1. Przygotowanie termomodernizacji (ocieplenia) następujących obiektów lub ich elementów konstrukcyjnych:
  - Ocieplenie ścian szczytowych trzech budynków os. Teklin/bl.3,8,35/.
  - Ocieplenie cokołu z wymianą opaski bl.14 i 15 os. Kościuszki i bl.31 os. Teklin.
  - Remont z ociepleniem kominów i wymianą wyłazów dachowych na 4 budynkach /bl.8,9 i 12 os. Batorego, bl.33 os. Kościuszki/.
  - Docieplenie warstwą styropapy części dachów budynków Nr 34 i 36 os. Żeromskiego.
  - Docieplenie ścian wiatrołapów wraz z ogólnym remontem w budynkach Nr 3,4 i 8 os. Batorego.
- 2.2. Wymiana starych okien na nowe plastikowe
  - w bl.7B os. Centrum – na klatkach schodowych
  - w 18 budynkach AZO Wschód – w pomieszczeniach piwnicznych
- 2.3. Przebudowa instalacji gazowej z wyprowadzeniem gazomierzy na klatki schodowe /w bl.5,6 i 10 os. Batorego i bl.19,28 os. Wschód/.
- 2.4. Remont pokrycia dachowego wraz z wymianą wyłazów dachowych na 4 budynkach /bl.21 i 22 os. Żeromskiego, bl.50 (Hot-Rot) z os. Batorego i bl.3 os. Kościuszki/.
- 2.5. Modernizację schodów wejściowych wraz z wymianą daszków na wejściami w budynku Nr 2 os. Sikorskiego.
- 2.6. Modernizacyjna wymiana drzwi wejściowych do klatek (na aluminiowe) w budynku Nr 27 os. Batorego oraz drzwi wewnętrznych w budynku Nr 3 os. Kościuszki.
- 2.7. Przebudowa instalacji odgromowej w budynkach Nr 39 i 54 os. Żeromskiego oraz budynkach Nr 15 i 28 os. Wschód.
- 2.8. Przebudowa kominów poprawiająca ich funkcjonalność i bezpieczeństwo na budynku Nr 31 os. Żeromskiego i budynku Nr 5 os. Sikorskiego.
- 2.9. Wymiana wykładzin na klatkach schodowych (z lastryka na gres) w trzech budynkach os. Wschód-bl.6,9,23B oraz w bl.9 os. Teklin.
- 2.10. Remont balkonów ostatniej kondygnacji w budynku Nr 13 os. Centrum.
- 2.11. Realizowanie prac drogowych:

- remont chodnika przy bloku Nr 4 os. Żeromskiego
- modernizacja parkingu przed budynkiem Nr 13 os. Kościuszki
- remont drogi wewnętrznej w os. Słoneczna
- budowa parkingu przy budynku Hotelowo-Rotacyjnym

### 3. W DZIAŁANIACH ORGANIZACYJNO – PRAWNYCH

- 3.1. Kontynuowanie akcji wymiany wodomierzy lokalowych, tracących swą legalizację w 2022 roku. W 2022 roku przewidziano ich wymianę w 22 budynkach AZO Zachód i w 11 budynkach AZO Wschód.
- 3.2. Kontynuowanie ciągłych działań techniczno-organizacyjnych dla minimalizacji niedoborów nierozliczającej się wody w poszczególnych budynkach.
- 3.3. Prowadzenie działań kontrolno-analitycznych pozwalających ograniczyć dysproporcje w cenie podgrzania wody w poszczególnych budynkach.
- 3.4. Ciągła współpraca z Gminą i jej służbami w kierunku usprawnienia systemu wywozu nieczystości z osiedli.

### 4. W DZIAŁANIACH EKONOMICZNO – PRAWNYCH

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

Wobec braku pytań do omówionego materiału, Przewodniczący zebrania odczytał projekt **uchwały nr 1/2022**, która została przegłosowana:  
głosów „za” 61, głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0.

Następnie głos zabrała Z-ca Prezesa ds Ekonomicznych Pani Elżbieta Brzycka, która poinformowała, że sprawozdanie finansowe Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2021 zostało sporządzone po zakończonym roku obrotowym i podpisane w dniu 30 marca 2022 roku. Jest ono obszernym dokumentem, składającym się z 6 części i obrazuje w sposób syntetyczny stan majątku spółdzielni oraz wyniki gospodarki finansowej. Składa się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 r. z sumą bilansową zamykającą się po stronie aktywów i pasywów w wysokości 128 390 185,80 zł,
- rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wykazującego zysk netto w wysokości 1 004 901,27 zł,
- zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wykazującego zmniejszenie kapitału własnego o 1 939 156,22 zł,
- rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., wykazującego wzrost środków pieniężnych o 1 964 500,67 zł
- oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Sprawozdanie finansowe Sp-ni jako dużej jednostki, podlega obowiązkowemu badaniu przez Biegłego Rewidenta i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Badanie sprawozdania finansowego za 2021 rok przeprowadzone zostało przez Kancelarię Biegłego Rewidenta panią Krystynę Krzysztofik-Pogoda., która sporządziła sprawozdanie z badania kierowane do Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu ŻSM w Żyrardowie, w którym oceniła sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

„Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.



oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 217 ze zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości”.

Treść opinii wraz ze sprawozdaniem finansowym wyłożone było do wglądu dla członków spółdzielni od 21 kwietnia w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedlowych.

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

- wyniki **na nieruchomościach** stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni,

- **wynik finansowy** z pozostałej, nie mieszkaniowej działalności Spółdzielni.

1) wyniki **na nieruchomościach** stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni – jest to różnica między kosztami a przychodami z opłat, odrębnie w każdej nieruchomości, przeniesiona do roku następnego. Wyniki ze wszystkich 161 nieruchomości stanowiły kwotę +813 812,84. Zostały one uwzględnione w tworzeniu planów gospodarczych na rok 2022 i zostaną rozliczone w opłatach tego roku. Wynik sumaryczny składa się z następujących tytułów:

- rozliczenia kosztów energii elektrycznej administracyjnej w budynkach + 96 688,47,

- z tytułu rozliczenia kosztów dźwigów -1456,92,

- z tytułu rozliczenia środków na wymianę wodomierzy 630 119,04,

- pozostała eksploatacja - 80 761,99 zł,

- z tytułu rozliczenia różnicy nierozliczającej się wody +169 224,24 ).

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach szczegółowo zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności, które wyłożone było do wglądu członków. ( str.16-20). Opinię o tym sprawozdaniu sformułowała również Biegła Rewident stwierdzając, że: „Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń”.

2) **wynik finansowy** z pozostałej, nie mieszkaniowej działalności Spółdzielni, tj. z najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu, odsetek od środków na rachunkach bankowych, odsetek od nieterminowych opłat i pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, za rok 2021 wynosi **1 004 901,27 zł i stanowi zysk finansowy netto Spółdzielni za 2021 rok**. Zarząd zwraca się do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku za 2021 rok w całości na zasilenie Funduszu Zasobowego Spółdzielni. Wniosek Zarządu uzyskał aprobatę Rady Nadzorczej

Wobec braku pytań do omówionego materiału, Przewodnicząca zebrania odczytała projekt **uchwał** : **uchwała nr 2/2022**, która została przegłosowana:

głosów „za”51 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0

**uchwała nr 3/2022**, która została przegłosowana:

głosów „za”50 , głosów „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0

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

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach w 2021r., zawarte było w materiałach wyłożonych do wglądu członków.

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksplatacyjnych - Pan Adam Szymonik, któremu Przewodnicząca udzieliła głosu przypomniał, że ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie odbyło się w dniach 6, 8, 10 września.



Podjęto 13 uchwał (Kolegium WZ – 15.09.2021r.), przyjętych w głosowaniu jawnym Uchwały utworzyły dwie grupy tematyczne.

TEMAT UCHWAŁ	ILOŚĆ	NUMERY UCHWAŁ	REALIZACJA	
			W TRAKCIE	ZREALIZOWANE
ORGANIZACYJNO-SPRAWOZDAWCZE	9	1-9/21	-	9
INWESTYCYJNO-FINANSOWE	4	10-13/21	3 (11-13/2021)	1 (10/2021)
<b>RAZEM</b>	<b>13</b>		<b>3</b>	<b>10</b>

Zrealizowanych zostało 10 uchwał, a 3 są w trakcie realizacji. Treść oraz stopień ich wykonania zawiera załącznik do projektu **uchwały nr 4/2022** Walnego Zgromadzenia .

Wobec braku pytań z sali, przewodnicząca odczytała treść w.w uchwały, która została przegłosowana:  
Głosów: „za” 50 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się” 0.

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

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Panu Adamowi Szymonikowi - Z-cy Prezesa d.stechnicznych który poinformował, że list polustracyjny wyłożony był do wglądu członków spółdzielni wraz z pozostałymi materiałami sprawozdawczymi. Po jego przyjęciu przez Walne Zgromadzenie, będzie zamieszczony na stronie internetowej spółdzielni.

List jest podsumowaniem ustaleń lustracji przeprowadzonej w dniach od 7 lutego do 9 marca 2022r przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Lustracja została zlecona przez Zarząd w ramach realizacji uchwały Rady Nadzorczej w tym przedmiocie (podstawa art. 91 § 1 ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz § 149 statutu ŻSM) i dotyczyła inwestycji prowadzonych przez spółdzielnię w latach 2020-2021. Z listu czytamy, że „na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność inwestycyjna prowadzona była przez ŻSM w sposób prawidłowy i Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych. Przedstawiając powyższe Związek informuje, że zgodnie z art.93 § 4 Prawa spółdzielczego wyniki przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu”

Treść listu polustracyjnego przedłożona była Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 31.03 2022r. na którym delegacje do jego prezentacji Rada przekazała Zarządowi spółdzielni.

Wobec braku do tego punktu pytań z sali, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 6/2022**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 50, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

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

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2021r. wyłożone było do wglądu członków. Podstawowe informacje w tym przedmiocie przedstawiła Pani Aneta Kruk –członek Rady Nadzorczej, wytypowany do tej czynności. Z przeprowadzanych w okresie sprawozdawczym czynności nadzorczo-kontrolnych i po przeanalizowaniu wyników gospodarczo-finansowych, Rada Nadzorcza stwierdziła, że nie znalazła w działalności spółdzielni uchybień, które w sposób niekorzystny wpłynęłyby na uzyskane wyniki. W związku z powyższym RN stawia wniosek do Walnego Zgromadzenia **o udzielenie absolutorium za rok 2021 poszczególnym członkom Zarządu ŻSM tj. :**

- Prezesowi Zarządu
- Z-cy Prezesa ds. Technicznych
- Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych
- P. Marianowi Rusinowskiemu
- P. Adamowi Szymonikowi
- P. Elżbiecie Brzyckiej



Wobec braku pytań do przedłożonego sprawozdania, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 6/2022**, która została przegłosowana:  
głosów „za” 50 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

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

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

**uchwałę nr 7/2022** w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - Panu Marianowi Rusinowskiemu, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 47 , „przeciw” 3, „wstrzymujący się”- 1 .

**uchwałę nr 8/2022** w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d.s Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 47 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 2 .

**uchwałę nr 9/2022** w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych Pani Elżbiecie Brzyckiej, która otrzymała następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 50 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 0 .

#### **Ad.pkt.10**

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Elżbiecie Brzyckiej- Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych w celu omówienia projektu uchwały określającej **sumę corocznych zobowiązań** jakie spółdzielnia może zaciągnąć na działania statutowe., co zgodnie z Prawem Spółdzielczym (art.38pkt.7) i Statutem ŻSM (par.35 pkt.8) należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

Wyjaśniła, że najwyższa suma zobowiązań to roczny budżet spółdzielni, w ramach którego Zarząd prowadzi bieżącą działalność gospodarczą. Jej podstawą są roczne plany gospodarczo – finansowe, na realizację których zaciąga zobowiązania na zakup towarów i usług, między innymi na zakup mediów, energii elektrycznej, gazu, usług związanych z remontami i konserwacją zasobów, pracami porządkowymi, opłatami za wywóz śmieci czy opłatami z tytułu podatków. W roku 2021 była to kwota 49.000.000,00zł, a na rok 2022r. na realizację kosztów ujętych w planach gospodarczych spółdzielni Zarząd proponuje kwotę **56 000 000,00zł.** Na wzrost tej kwoty ma wpływ wzrost cen towarów i usług , w szczególności wzrost kosztów stałych i zmiennych dostawy ciepła dla celów ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody.( koszty ciepła za 2021r.wynosiły 16mln., a na 2022r. planowane koszty po wzroście cen wynoszą 21,5mln.zł.)

Po tych wyjaśnieniach przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 10/2022**, która została przegłosowana:  
głosów „za” 46 , głosów „przeciw” 1, głosów „wstrzymujący się” 0.

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

Przewodnicząca udzieliła głosu Panu Adamowi Szymonikowi - Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych w celu przedstawienia szczegółów dotyczących zbycia nieruchomości, co zostało zawarte w projektach uchwał nr 11/2022 i nr 12/2022.

**UCHWAŁA nr 11/2022** dotyczy wyrażenia przez Walne Zgromadzenie zgody **na ustanowienie i zbycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych** wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu lub udziałem w prawie własności nieruchomości w przypadku nabycia przez ŻSM na podstawie art. 13 Ustawy z dnia 20 lipca 2018r.o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

**Przedmiot uchwały dotyczy aktualnie realizowanego budynku**, usytuowanego na nieruchomości **przy ulicy Spółdzielczej 5** w Żyrardowie - działka ewid. **nr 2787/27 o pow. 2376 m<sup>2</sup>**, Obręb 2, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **PL1Z/00057470/1**

Przewodnicząca odczytała pełną treść uchwały, która została przegłosowana:

głosów „za” 46 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

#### **UCHWAŁA WZ NR 12/2022**

dotyczy wyrażenia przez Walne Zgromadzenie zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Żyrardowie, Obręb 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr **2776/1** o powierzchni **42 m<sup>2</sup>**, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą Nr **PL1Z/00002508/7**. O umożliwienie nabycia przedmiotowej działki



wystąpił właściciel domu zlokalizowanego w najbliższym jej sąsiedztwie, a która w tej chwili jest miejscem gromadzenia się grup spożywających tam alkohol i zakłócających spokój. Zbycie prawa do tego terenu na rzecz wnioskodawcy zapewni jego uporządkowanie i wyeliminowanie niepożądanych sytuacji. Przewodnicząca odczytała pełną treść uchwały, która została przegłosowana: głosów „za” 45 , głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się”- 0 .

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

Przewodnicząca poinformowała, że do Walnego Zgromadzenia w 2022r. nie wpłynęło żadne odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji.

Następnie udzieliła głosu Przewodniczącej komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, która odczytała wyniki tajnego głosowania w sprawie wyboru Rady Nadzorczej. Liczbę uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów zawiera protokół nr III komisji mandatowo-skrutacyjnej (załącznik nr 3 do niniejszego protokołu).

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

Przewodnicząca poinformowała, że komisja mandatowo-skrutacyjna sporządzała na bieżąco protokół II z jawnego głosowania uchwał. (załącznik nr 2 do niniejszego protokołu).

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

**SEKRETARZ**

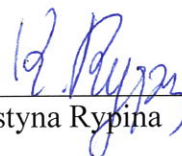
I CZĘŚCI  
WALNEGO  
ZGROMADZENIA ŻSM



Wiesława Kierłańczyk

**PRZEWODNICZĄCA**

I CZĘŚCI  
WALNEGO  
ZGROMADZENIA ŻSM



Krystyna Rypina