

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NIWKA”
ul. Wojska Polskiego 25-27
41-208 Sosnowiec
tel. 32/299-36-31, fax 32/269-07-31
NIP 644-001-19-56, REGON 0994124

Sosnowiec, dnia 30.09.2021r.

PROTOKÓŁ

z Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu.

W dniu 30.09.2021r. o godz. 17.00 w Sosnowieckim Parku Naukowo-Technologicznym przy ul. Wojska Polskiego 8 w Sosnowcu odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu, zwołane przez Zarząd Spółdzielni na żądanie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka”.

Termin Obrad Walnego Zgromadzenia zatwierdzony przez Radę Nadzorczą - uchwała 27/2021/13 z dnia 01.09.2021r. - załącznik nr 1.

Członkowie zostali powiadomieni o terminie, miejscu i proponowanym programie obrad komunikatem z dnia 16.09.2021r. tj. w wymaganym statutowym terminie. Komunikat o terminie Walnego Zgromadzenia - załącznik nr 2.

W w/w komunikacie poinformowano członków, że zgodnie z art 8³ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” dokumenty dotyczące w/w zebrania (sprawozdania, projekty uchwał, bilans itp.) zostały udostępnione na stronie internetowej spółdzielni www.smniwka.pl w dniach od 16.09.2021r. do 30.09.2021r.

Zgodnie z zapisem ustawy Prawo Spółdzielcze o terminie i miejscu Obrad powiadomiono także Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, którego S.M. „Niwka” jest członkiem oraz Krajową Radą Spółdzielni w Warszawie.

Powiadomienie KZR SM - załącznik nr 3,
Powiadomienie KRS - załącznik nr 4.

W Obradach Walnego Zgromadzenia udział wzięło 117 uczestników, w tym 20 pełnomocników członków spółdzielni.
Lista obecności wg adresów + mandat - załącznik nr 5.

Witając zebranych, zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Maria Muster, która poprosiła o dokonanie wyboru Przewodniczącego Obrad Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszono kandydaturę ~~Janusza Kozłowskiego~~, który wyraził zgodę a obecni jednogłośnie przyjęli jego kandydaturę.

Przewodniczący Obrad zapoznał zebranych z treścią Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia i przystąpił do przedstawienia porządku obrad.

Członek Spółdzielni Pan [REDACTED] zgłosił wniosek o zmianę porządku obrad o zgłoszone projekty uchwał dotyczących:

- Wykreślenia z Regulaminu Wynagrodzeń odprawy dla odwołanych Członków Zarządu,
- Uchylenia Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20 maja 2010 i Uchwały nr 10/2014 z dnia 26 maja 2014r.,
- Podziału ogólnego funduszu remontowego nie przypisanego do nieruchomości,
- Sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność spółdzielni oraz zgłoszoną do tej uchwały poprawką.

Regulamin Obrad	- załącznik nr 6
Porządek Obrad	- załącznik nr 7
Projekty zgłoszonych Uchwał	- załącznik nr 8

Przewodniczący Obrad poprosił o dokonanie wyboru Protokolanta Obrad, zgłaszając kandydaturę [REDACTED].
Zebrani 117 głosami „za” przyjęli kandydaturę a [REDACTED] wyraziła zgodę.

Pan [REDACTED] jako pełnomocnik członka spółdzielni [REDACTED] złożył wniosek o możliwość nagrywania obrad.
Zebrani 64 głosami „za” przy 45 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymujący się” wyrazili zgodę z zastrzeżeniem co do braku zgody upublicznienia nagrania w internecie.

Następnie zebrani zdecydowali o wyborze trzyosobowego składu Prezydium.

Wybrano 3-osobowy skład Prezydium.
Kandydatury składu Prezydium:

[REDACTED]	- Przewodniczący,
[REDACTED]	- Sekretarz,
[REDACTED]	- Asesor

Zebrani 117 głosami „za” zaakceptowali w/w skład prezydium.

Przewodniczący Obrad przystąpił do wyboru Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Uchwał i Wniosków.

Z uwagi na brak chętnych zebrani zdecydowali o wyborze czterech osób do połączonych Komisji tj. Komisji Uchwał i Wniosków oraz Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.



Do składu połączonych Komisji zgłoszono następujące kandydatury z sali:

1. [REDACTED] - wyraził zgodę,
2. [REDACTED] - wyraził zgodę,
3. [REDACTED] pełnomocnik członka [REDACTED] - wyraził zgodę
4. [REDACTED] - wyraziła zgodę.

Obecni przyjęli zgłoszone kandydatury.

Po zebraniu się Komisji i przeprowadzeniu krótkich obrad głos zabrała [REDACTED], która odczytała protokół z posiedzenia Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.

Poinformowała, że Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco:

1. Przewodniczący - [REDACTED]
2. Z-ca Przewodniczącego - [REDACTED]
3. Sekretarz - [REDACTED]
4. Członek Komisji - [REDACTED]

Protokół z posiedzenia Komisji - załącznik nr 9.

Następnie odczytała protokół stwierdzający ważność Walnego Zgromadzenia S.M. "Niwka" w Sosnowcu.

Protokół Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej - załącznik nr 10.

Maria Winter odczytała protokół z posiedzenia Komisji Uchwał i Wniosków i poinformowała, że Komisja ukonstytuowała się następująco:

1. Przewodniczący - [REDACTED]
2. Z-ca Przewodniczącego - [REDACTED]
2. Sekretarz - [REDACTED]

i stwierdziła, że przedstawione Komisji projekty uchwał wraz ze zgłoszonym wnioskiem i załączonymi projektami uchwał sprawdzono pod względem formalnym i rzeczowym, nie wnosząc uwag.

Protokół Komisji Uchwał i Wniosków - załącznik nr 11.

Po złożeniu w/w sprawozdań z posiedzeń Komisji przystąpiono do następnego punktu obrad.

Pan [REDACTED] przedstawił zgłoszone przez siebie projekty uchwał. Zgodnie z Protokołem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej projekt uchwały dotyczącej wykreślenia z regulaminu wynagrodzeń odprawy dla odwołanych członków zarządu 87 głosami „za” został przyjęty przy 7 głosach „wstrzymujących się”.

Projekt Uchwały - załącznik nr 12,
Protokół z głosowania - załącznik nr 12a.

Zgodnie z otrzymanym dokumentem projekt uchwały dotyczący podziału ogólnego funduszu remontowego nie przypisanego do nieruchomości 30 głosami „przeciw” nie został podjęty przy 29 głosach „za” i 20 głosach „wstrzymujących się”.

Projekt Uchwały - załącznik nr 13

Komisja Uchwał i Wniosków nie przedstawiła protokołu z głosowania nad projekt Uchwały o uchylenie Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20.05.2010r. oraz Uchwały nr 10/2014 z dnia 26.05.2014r.

Projekt Uchwały - załącznik nr 14

Uchwała o likwidacji stosowanej bonifikaty udzielonej w związku z przeniesieniem prawa własności lokali wynikającej z Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 i Uchwały nr 10/2014 została wprowadzona do porządku obrad który otrzymali członkowie spółdzielni wraz z komunikatem o terminie Walnego Zgromadzenia.

Nie przedstawiono również Protokołu z głosowania nad Uchwałą dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie spółdzielni.

Prezes Zarządu Adam Wyciszczok przedstawił zebranym Protokół z Obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 09.09.2020r. oraz informację o realizacji uchwał i wniosków.

Przewodniczący Obrad zarządził głosowanie nad uchwałą o przyjęciu protokołu wraz z informacją o wykonaniu uchwał i wniosków przedstawioną przez Prezesa.

Protokół z dnia 09.09.2020r. - załącznik nr 15.
Informacja o realizacji uchwał i wniosków - załącznik nr 16.

Zebrani 64 głosami „za” przyjęli protokół z Obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 09.09.2020r. wraz z informacją o realizacji uchwał i wniosków.

Uchwała nr 1/2021 - załącznik nr 17.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 17a.

Następnie Przewodniczący Obrad poprosił Prezesa Zarządu Adama Wyciszczoka o przedstawienie sprawozdanie z działalności Zarządu za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Prezes Zarządu przedstawił kwestie dotyczące min. planowania i rozliczenia funduszu remontowego, funduszu eksploatacyjnego, sposobu rozliczenia zużycia wody oraz innych kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości, trybu i sposobie postępowania w sprawach prac windykacyjnych.
Omówił stan dotychczasowych prac remontowych

Przedstawił zamierzenia na rok 2022 w kwestii remontów a w szczególności prac dotyczących dociepleń budynków i odnawiania elewacji, zagospodarowania terenów zielonych.

Przewodniczący Obrad przystąpił do głosowania nad uchwałą o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Sprawozdanie Zarządu wraz z załącznikami - załącznik nr 18.
Zebrani 66 głosami „przeciw” przy 20 głosach „za” oraz 8 głosach „wstrzymujących się” nie przyjęli uchwały nr 2/2021.

Uchwała nr 2/2021 - załącznik nr 19.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 19a.

Następnie Przewodnicząca Rady Nadzorczej Maria Muster przedstawiła sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu za okres od 10.09.2020r. do 30.09.2021r.
Szczegółowo omówiła w nim zakres prac Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym.

Przewodniczący Obrad ~~Przewodniczący~~ przystąpił do głosowania nad uchwałą o zatwierdzeniu przedstawionego sprawozdania Rady Nadzorczej z ich działalności za okres od 09.09.2020r. do 30.09.2021r.
Zebrani 50 głosami „przeciw” przy 31 głosach „za” i 13 głosach „wstrzymujący się” nie przyjęli uchwały nr 3/2021.

Uchwała nr 3/2021 - załącznik nr 20.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 20a.

Przewodniczący Obrad poinformował zebranych o obowiązku ponownego głosowania nad uchwałą zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za rok 2019, która nie została podjęta na Walnym Zgromadzeniu w dniu 09.09.2020r. i poddał ją pod głosowanie.
Zebrani 82 głosami „za” przy 8 głosach „wstrzymujący się” przyjęli uchwałę nr 4/2021.

Uchwała nr 4/2021 - załącznik nr 21
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 21a

Poddano również uchwałę zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za rok 2020 opierając się na opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe za 2020r. - załącznik nr 22.



Zebrani 70 głosami „za” przy 25 głosach „wstrzymujący się” podjęli uchwałę nr 5/2021 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu za rok 2020.

Uchwała nr 5/2021 - załącznik nr 23.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 23a.

Poinformowano zebranych o wystąpieniu w spółdzielni nadwyżki kosztów nad przychodami za rok 2020 oraz zysku netto z pozostałej działalności gospodarczej poddając pod głosowanie stosowne uchwały dotyczące ich przeznaczenia.
Zebrani 66 głosami „za” przy 19 głosach „wstrzymujący się” podjęli uchwałę nr 6/2021 o przeznaczeniu nadwyżki kosztów nad przychodami za rok 2020.

Uchwała nr 6/2021 - załącznik nr 24.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 24a.

Zebrani 81 głosami „za” przy 5 głosach „wstrzymujący się” podjęli uchwałę nr 7/2021 o przeznaczeniu zysku netto za rok 2020.

Uchwała nr 7/2021 - załącznik nr 25.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 25a.

Przewodniczący Obrad przystąpił do przegłosowania uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu S.M. „Niwka”.

Głosowano oddzielnie na każdego członka Zarządu.

Zebrani 80 głosami „przeciw” przy 5 głosach „za” i 5 głosach „wstrzymujący się” nie udzielili absolutorium Prezesowi Zarządu Adamowi Wyciszczokowi.

Uchwała nr 8/2021 - załącznik nr 26.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 26a.

Zebrani 78 głosami „za” przy 5 głosach „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujący się” udzielili absolutorium Członkowi Zarządu Renacie Maszczykowskiej.

Uchwała nr 9/2021 - załącznik nr 27.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 27a.

Przewodniczący Zebrania zarządził głosowanie nad projektem uchwały o oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań, które mogą być podejmowane przy realizacji planów gospodarczych Spółdzielni w roku 2021.

Zebrani 68 głosami „za” przyjęli uchwałę nr 10/2021.



Uchwała nr 10/2021 - załącznik nr 28.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 28a.

Przewodniczący Zebrania zarządził głosowanie nad projektem uchwały dotyczącej likwidacji 50% bonifikaty udzielonej w związku z przeniesieniem prawa własności lokali przejętych od Syndyka Masy Upadłości KWK „Niwka-Modrzejów” Sp. z o.o w upadłości i uchyleniu zapisów Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20.05.2010r. i Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 10/2014 z dnia 26.05.2014r..

Zebrani 77 głosami „za” przy 17 głosach „wstrzymujący się” przyjęli uchwałę nr 11/2021.

Uchwała nr 11/2021 - załącznik nr 29.
Protokół z głosowania nad uchwałą - załącznik nr 29a.

Przewodniczący Obrad przystąpił do realizacji następnego punktu obrad tj. dyskusji i wolnych wniosków.

Pan [REDACTED] złożył wniosek o odwołanie Prezesa Zarządu S.M. „Niwka” Adama Wyciszczoka z pełnionej funkcji w związku z nieudzieleniem absolutorium.

Przewodniczący Obrad poddał pod głosowanie złożony wniosek.
Zebrani 78 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujący się” przyjęli wniosek o odwołanie Prezesa Zarządu.

Wniosek o odwołanie Prezesa Zarządu – załącznik nr 30
Protokół z głosowania nad wnioskiem – załącznik nr 30a

Podczas zebrania zgłoszono następujące wnioski:

[REDACTED] będący pełnomocnikiem członka spółdzielni Pani [REDACTED] zgłosił kilka wniosków min.:

1. Przyjęcia regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. Ponownego rzetelnego rozpisania ofert dotyczących sprzątania klatek i terenów zielonych,
3. Konkursu ofert dotyczących bieżących ofert napraw i konserwacji,
4. Zobowiązania Rady Nadzorczej do przeprowadzania kontroli bieżących remontów elewacji budynków.

[REDACTED] złożył dwa wnioski:

1. Zobowiązanie Zarządu do podjęcia działań w celu obniżenia podatku od nieruchomości w związku z remontem elewacji,
2. Zobowiązanie Zarządu i Rady Nadzorczej do poprawienia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia w kwestii usunięcia par.4 pkt 1.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna nie przedstawiła protokołów z głosowań nad zgłoszonymi wnioskami.

Przewodniczący Obrad podziękował wszystkim obecnym za przybycie i zakończył obrady.

Przewodniczący Obrad:

.....

Sekretarz:

.....

1. Wnioseli Pana [REDACTED] o zmianę porządku obrad odwołujący B-miesięcznej sprawy.

2. Wnioseli o naprzynienie obrad - zebrania ZPBZ
bez upubliczniania ich i internetu
za: 64 ilość mandatów - do sprawozdanie
przeciw: 45 113
wstrzymało się: 1

3. Komisja MANDATOWO
SKRUTACYJNA - [REDACTED]

4. Wnioseli o potrącenie komisji - zatwierdzono
uchwał i wniosków mandataria skrutacyjnego

5. - Wnioseli o pełnomocnictwo - brali udział

- 9/09/2020 - wnioseli o cofnięcie uchwał

Przyjęcie protokołu z poprzedniego walnego zgromadzenia
za: 54 głosy
przeciw: [REDACTED]

Predstawienie sprawozdanie zarządu za okres
od 01.01.2020 - 31.12.2020

6. Likwidacja bonifikaty ^{do} 50% na zakup mięsaka
↓
jaka decyzja?

Wysokość bonifikaty do decyzji Rady Nadzorczej
później - zredukowana do 5%.

I N F O R M A C J A

o realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu z dnia 30.09.2021r.

Głosowane uchwały:

Uchwałę nr 1/2021 w sprawie przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 09.09.2020r. wraz z informacją o realizacji uchwał i wniosków.

Uchwałę nr 2/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Uchwałę nr 3/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 10.09.2020r. do 30.09.2021r.

Uchwałę nr 4/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019r.

Uchwałę nr 5/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020r.

Uchwałę nr 6/2021 w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami za rok 2020.

Uchwałę nr 7/2021 w sprawie zatwierdzenia przeznaczenia zysku netto za rok 2020.

Uchwałę nr 8/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - Adamowi Wyciszczokowi.

Uchwałę nr 9/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu - Renacie Maszczykowskiej.

Uchwałę nr 10/2021 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2021r.

Uchwała nr 11/2021 w sprawie likwidacji 50% bonifikaty udzielonej w związku z przeniesieniem prawa własności lokali przejętych od Syndyka Masy Upadłości KWK „Niwka-Modrzejów” Sp. z o.o w upadłości.

Uchwały nr 1/2021, 8/2021, 9/2021 są uchwałami formalnymi zrealizowanymi w dniu ich przyjęcia.

Uchwały nr 2/2021, 3/2021 nie zostały przyjęte.

Uchwały nr 4/2021, 5/2021, 6/2021, 7/2021 są uchwałami realizowanymi w okresie całego roku sprawozdawczego tj. od 01.01.2021r do 31.12.2021r.

Uchwała nr 10/2021 - Zarząd w okresie sprawozdawczym nie zaciągał kredytów bankowych, gdyż prace budowlano-remontowe finansowano ze środków własnych.

Uchwała nr 11/2021 – jest realizowana od daty podjęcia. Od tego czasu do Spółdzielni nie wpłynął żaden wniosek o wykup lokalu z zastosowaniem 50% bonifikaty.

Zgłoszono 6 wniosków do których Komisja nie przedstawiła protokołów z głosowania:

1. Wniosek dotyczący przyjęcia regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych – sposób i kryteria wyboru potencjalnych najemców określa Dział 6 Statutu Spółdzielni.
2. Wniosek dotyczący rozpisania ofert na sprząatanie klatek i terenów zielonych. W grudniu 2021r. Rada Nadzorcza zapoznała się z ofertami firm świadczących usługi porządkowe. Po analizie złożonych ofert cenowych oraz złożonych referencjach Rada spotkała się z kilkoma firmami oferującymi ceny mieszczące się w granicach możliwości finansowych spółdzielni. Po przeprowadzonych rozmowach i negocjacjach wybrano Firmę FHU VINATCOM Merezhko Vitalii z Katowic. Rada zobowiązała Zarząd do podpisania na okres trzech miesięcy umowy na wykonywanie prac porządkowych na osiedlu Dybowskiego od miesiąca lutego po wynegocjowanej cenie 6000zł brutto. Pozostałe oferty cenowe pomimo przeprowadzonych rozmów i negocjacji przewyższały możliwość finansową spółdzielni. Na dzień składania informacji Firma VINACTOM ma podpisaną umowę do końca grudnia 2022r. z wynagrodzeniem 6500zł brutto.
3. Wniosek dotyczących konkursu ofert na bieżące remonty i konserwację – na dzień dzisiejszy wszelkie bieżące roboty remontowe i konserwacyjne wykonuje Firma „Hesbud” H.Krzystek, S.Krzystek, P.Krzystek.
4. Wniosek o zobowiązanie Rady Nadzorczej do przeprowadzania kontroli bieżących remontów elewacji budynków.
5. Wniosek o zobowiązanie Zarządu do podjęcia działań w celu obniżenia podatku od nieruchomości w związku z remontem elewacji. W roku sprawozdawczym zwolnienie od podatku od nieruchomości uzyskały budynki przy:

- Dybowskiego 47-53,
- Dybowskiego 35-45,
- Dybowskiego 27-33,
- Dybowskiego 13-17,
- Dybowskiego 19-25,
- Konstytucji 47a-53a,
- Konstytucji 39-41,
- Modrzewskiego 21-25,
- Modrzewskiego 19,
- Modrzewskiego 15-17,
- Pogodna 2.

Do końca roku zostaną złożone wnioski na pozostałe budynki spełniające kryteria zwolnienia od podatku od nieruchomości.

6. Wniosek o poprawienie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia w kwestii usunięcia §4 pkt 1.

Powyższy paragraf brzmi:

„ Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym w zawiadomieniu”.

Zgodnie z art.41 §1 ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze oraz §58 ust.1 Statutu Spółdzielni, zapis ten jest obligatoryjny. w z dnia

Ponadto na zebraniu został przegłosowany projekt uchwały dotyczący wykreślenia z Regulaminu Wynagradzania odprawy dla odwołanych członków zarządu.

Uchwałą Zarządu nr 40/2021/18 z dnia 25.10.2021r. zapis został wykreślony a treść Regulaminu została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2021/19 z dnia 17.11.2021r.

Członek Zarządu
S.M. "Niwka" w Sosnowcu
Ewa Słabosz
Ewa Słabosz

Prezes Zarządu
S.M. "Niwka" w Sosnowcu
Renata Maszczykowska
Renata Maszczykowska