

Protokół
z Walnego Zgromadzenia Członków – część I
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Odra” w Oławie
odbytego w dniu 11 czerwca 2024 r.

O b e c n i wg załączonej listy obecności.

Ad. 1.

Obrady otworzyła i przywitała zebranych Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Pani Krystyna Lech, która przystąpiła do odczytania załączonych do protokołu pełnomocnictw.

Do niniejszego protokołu dołącza się 2 pełnomocnictwa, poprzez które n/w członkowie Spółdzielni udzielają pełnomocnictwa wyznaczonym osobom do występowania w ich imieniu na I Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Odra” w Oławie w dniu 11 czerwca 2024 r., a w szczególności do składania wszelkich wniosków dot. spraw objętych porządkiem obrad oraz głosowania:

- 1) Pan Mirosław Okołatowicz daje pełnomocnictwo Panu Przemysławowi Okołatowiczowi;
- 2) Pan Jarosław Pawlak daje pełnomocnictwo Pani Izabeli Rajn.

Do pełnomocnictw nie zgłoszono zastrzeżeń.

Ad. 2.

P. Krystyna Lech zaproponowała wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Na Przewodniczącą WZ zgłoszono Panią **Joannę Rozmus**, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

Ponieważ innych kandydatur nie zgłoszono, jednogłośnie zamknięto listę kandydatów i poddano powyższą kandydaturę pod głosowanie.

Za wyborem Pani **Joanny Rozmus** na Przewodniczącą WZ oddano 22 głosy, 0 przeciw i 0 wstrzymujących, wobec czego Przewodniczącą I części WZ została Pani **Joanna Rozmus**.

Na Z-cę Przewodniczącej WZ zgłoszono Panią **Danutę Wołoszyn**, która wyraziła na to zgodę, i która została wybrana wynikiem głosowania: 23 głosy „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”.

Na Sekretarza WZ zgłoszono Pana **Aleksandra Zborowskiego**, który wyraził zgodę na kandydowanie.

W wyniku głosowania: 22 głosy „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, Sekretarzem WZ został Pan **Aleksander Zborowski**.

Ad. 3.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej – P. Krystyna Lech, odczytała stanowiącą załącznik do niniejszego protokołu, informację o sposobie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

W tym miejscu obrady przejęła Pani Joanna Rozmus.

Ad. 4.

Przewodnicząca WZ cz. I – P. Joanna Rozmus podziękowała za wybór a następnie odczytała niżej wymieniony porządek obrad:

1. Otwarcie obrad i odczytanie pełnomocnictw.
2. Wybór Prezydium.
3. Informacja o sposobie obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Przedstawienie porządku obrad.
5. Wybór Komisji Wyborczej na I części WZ
6. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
7. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
8. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2023 rok.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2023 rok.
10. Sprawozdanie Rady Osiedla za 2023 rok.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rad Osiedli.
13. Dyskusja w sprawach objętych porządkiem obrad.
14. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - 1) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2023 rok,
 - 2) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok,
 - 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok,
 - 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za 2023 rok,
 - 5) podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok,
 - 6) wyboru członków Rady Nadzorczej;
15. Zamknięcie obrad.

Ad. 5.

Przewodnicząca WZ zarządziła wybór Komisji Wyborczej, której zadaniem w myśl § 37 ust 2 Statutu Spółdzielni, będzie jedynie sporządzenie listy kandydatów i odczytanie protokołu.

Zgodę do pracy w Komisji Wyborczej wyraziły osoby: **Pani Zofia Wojciechowska, Pan Dariusz Kozub i Pani Elżbieta Zborowska.**

Zamknięto listę kandydatów i poddano pod głosowanie wybór Komisji.

Walne Zgromadzenie – część I głosami: 23 „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, wybrało Komisję Wyborczą w składzie: **Pani Zofia Wojciechowska, Pan Dariusz Kozub i Pani Elżbieta Zborowska.**

Ad. 6.

Przewodnicząca WZ zapytała, czy ktoś chciałby się zgłosić do pracy w Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Z uwagi na niską frekwencję, a także na brak chętnych do pracy w Komisji, zaproponowano, aby osoby, które tworzą Komisję Wyborczą, pełniły też funkcję Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Powyższą propozycję przyjęto, w związku z czym Walne Zgromadzenie – część I głosami: 26 „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, powołało Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie: **Pani Zofia Wojciechowska, Pan Dariusz Kozub i Pani Elżbieta Zborowska.**

Ad. 7.

Przewodnicząca WZ przypomniała, że protokół z poprzedniego Zebrania był wyłożony do wglądu w wymaganym terminie, wobec czego zaproponowała przyjęcie tegoż protokołu bez czytania.

W wyniku głosowania: 25 „za”, 0 „przeciw” i 1 „wstrzymujący”, protokół (bez czytania) został przyjęty.

Ad. 8.

Prezes Spółdzielni – P. Lucjan Mróz zapoznał zebranych ze sprawozdaniem Zarządu za rok 2023, które stanowi załącznik do akt Walnego Zgromadzenia.

Ad. 9.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej – P. Krystyna Lech odczytała stanowiące załącznik do akt Walnego Zgromadzenia, sprawozdanie Rady Nadzorczej za r rok 2023.

Ad. 10.

Ze sprawozdaniem Rady Osiedla Kasprowicza za rok 2023, zapoznała zebranych Z-ca Przewodniczącej tejże Rady – Pani Joanna Rozmus. (Sprawozdanie stanowi załącznik do akt Walnego Zgromadzenia).

Ad. 11 i 12.

Przewodnicząca WZ poprosiła Komisję Wyborczą o odczytanie protokołu.

Komisja Wyborcza po sporządzeniu listy kandydatów, zapoznała zebranych ze stanowiącym załącznik do akt Walnego Zgromadzenia – część I, protokołem, w którym zawarte zostały informacje na temat kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej, do Rady Osiedla Kasprowicza, Rady Osiedla Chrobrego i Rady Osiedla Sobieskiego. W trakcie odczytywania nazwisk zgłoszonych kandydatur, obecni na sali kandydaci dokonywali krótkich prezentacji swojej osoby.

Następnie Przewodnicząca WZ udzieliła głosu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, z protokołu której wynika, iż w Walnym Zgromadzeniu – Część I uczestniczy 27 członków uprawnionych do czynnego udziału w Zebraniu.

Członkom uprawnionym do czynnego udziału w Walnym Zgromadzeniu – Część I – wydano stosowne karty wyborcze i zarządzono tajne głosowanie.

Ad. 13.

Zgodnie z porządkiem obrad, Przewodnicząca WZ otworzyła dyskusję w sprawach objętych tym porządkiem, w której udział wzięli:

Pan Mariusz Barański poruszył kwestię zajmowania miejsc parkingowych przez nie użytkowane, często wyrejestrowane lub porzucone auta, pytając, czy Spółdzielnia może spowodować ich usunięcie. Zapytał również o działania Zarządu w kwestii stosowania się do przepisów Spółdzielni przez osoby, które podnajmują mieszkania. Kolejna sprawa to jakie są wymogi odnośnie montażu klimatyzacji. Zapytał, czy będą robione świadectwa energetyczne i na czyj koszt, jak również, czy przewiduje się czyszczenie wykwitów z elewacji. Zapytał o działalność

społeczno-kulturalną dla seniorów i czy Zarząd ma świadomość ilu jest mieszkańców z problemami ruchowymi, co powoduje ich „uwięzienie” we własnych mieszkaniach. Zasugerował zakup np. schodolazów, aby umożliwić takim osobom wyjście na zewnątrz chociaż 2 – 3 razy w roku.

Odpowiedzi na w/w zagadnienia udzielił Prezes Zarządu:

- kwestia braku miejsc parkingowych dotyczy całego miasta. Były wnioski o zakup lub dzierżawę części terenu od ZUS-u – jednak ten nie jest zainteresowany żadną formą. Podobnie ma się sprawa z terenem między garażami przy 1 Maja 20 – 28, a budynkiem wspólnot mieszkaniowych przy ul. 3 Maja, gdzie zgody nie wyraziła jedna ze wspólnot. Spółdzielnia nie ma uprawnień do nakładania kar itp.; może jedynie stosować prawidłowe oznakowania, i to właśnie robi, stawiając znaki „STREFA ZAMIESZKANIA”. W sprawie porzuconych samochodów możemy jedynie reagować na zgłoszenia lokatorów, gdzie też nie mamy uprawnień aby je usuwać;
- wszyscy mieszkańcy (i właściciele, i najemcy) mają równe prawa. Na tych, którzy łamią postanowienia Regulaminu porządku domowego i np. notorycznie zakłócają ciszę, należy zgłaszać służbom porządkowym (Policja, Straż Miejska) oraz zawiadamiać jednocześnie administrację osiedla. Tylko potwierdzone przez w/w służby skargi upoważniają Zarząd do wystąpienia o licytację lokalu;
- kwestię montażu klimatyzacji reguluje Regulamin, który jest dostępny na stronie Sp-ni;
- Zarząd na bieżąco monitoruje sprawę tzw. zeroemisyjności. Dokąd ustawodawca nie nałoży na Spółdzielnię obowiązku wykonania świadectw – nie będą one wykonywane, aby nie obciążać budżetu;
- czyszczenie elewacji jest wykonywane przez firmę specjalistyczną (pozyskaną w przetargu), i na razie czyszczone są budynki z największymi wykwitami;
- Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno – kulturalną dla rzeszy aktywnych seniorów. Nie posiadamy wiedzy o ilości inwalidów z ciężkim upośledzeniem ruchowym, gdyż tym zajmują się specjalistyczne ośrodki pomocy społecznej. Natomiast zakup schodolazu nie jest prostą sprawą, ponieważ wiąże się to z obciążeniem kosztami konkretnej nieruchomości + dodatkowe koszty związane z konserwacją, czy przechowywaniem sprzętu. Dwa lata wstecz. Walne Zebranie odrzuciło uchwałę z dobudowywaniem dźwigów osobowych na zewnątrz obiektów.

Pani Olga Stambrowska poruszyła sprawę zaburzonej estetyki na budynkach przy ul. 3 Maja 33-47, gdzie zaniechano remontów loggii. Do tego otrzymuje sprzeczne informacje na temat planowanych remontów, czego przykładem jest informacja uzyskana od administratorki osiedla żeby Pani nie remontowała na swój koszt loggii, gdyż taki remont będzie przeprowadzany, natomiast okazało się, że w planie tego nie ujęto. Zgłosiła spękanie płyty przy wejściu do klatki. Zapytała o termin wymiany domofonów, gdzie również w tym temacie spotkała się ze sprzecznymi informacjami. Wnosi o montaż krat na kominach wentylacyjnych – jako zabezpieczenie przed ptakami. Wyraziła uznanie dla Pani sprzątajacej rejon.

Odpowiedzi na w/w zagadnienia udzielił Prezes Zarządu:

- na ten rok jest zaplanowany remont 10 balkonów;
- sprawy takie, jak np. spękanie płyty należy zgłaszać w administracji lub dziale technicznym;
- Zarząd uczyła pracowników, aby przyjmowali zgłoszenia, udawali się na miejsce zgłoszenia, zrobili oględziny wraz z dokumentacją i wdrazali odpowiednie procedury mające na celu usunięcie usterek czy awarii, a w przypadkach robót o szerszym zakresie – ujmować je w planach remontów;

- Zarząd niejednokrotnie nie ma wpływu na informacje przekazywane mieszkańcom telefonicznie przez pracowników, dlatego jako pewnik należy traktować jedynie informacje podpisane przez Prezesa Spółdzielni lub jego Zastępcę;
- wymiana domofonów jest skutkiem Uchwały WZ z 2023 roku. Wymianę wykonuje firma, która na przetargu zaoferowała najniższą kwotę. Do tej pory nikt nie zgłaszał skarg na wykonawstwo. Jeśli chodzi o terminy wymiany – będą wcześniej podawane w ogłoszeniach na klatkach;
- ze względu na ochronny okres lęgowy – kratki mogą być montowane dopiero późną jesienią.

Ponieważ nikt więcej głosu nie zabrał, Przewodnicząca WZ zamknęła dyskusję i ogłosiła przerwę.

Po przerwie, głos zabrała Przewodnicząca Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, która odczytała wyniki głosowania, i tak:

Kandydaci do Rady Nadzorczej otrzymali n/w liczbę głosów:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| 1. AMBROZIAK Bożena | – ilość głosów 10, |
| 2. BOGUSZ Paweł | – ilość głosów 7, |
| 3. BUCZAK Bogdan | – ilość głosów 11, |
| 4. GREGORASZCZUK Alfreda | – ilość głosów 7, |
| 5. GWIAZDOWICZ Maciej | – ilość głosów 10, |
| 6. JANKOWSKI Jerzy | – ilość głosów 8, |
| 7. KAWKA Jan | – ilość głosów 6, |
| 8. KLEPACKI Waldemar | – ilość głosów 10, |
| 9. KLUCZNIK Wojciech | – ilość głosów 7, |
| 10. KUBIAK Robert | – ilość głosów 4, |
| 11. LISTWAN Renata | – ilość głosów 14, |
| 12. ŁUSZCZYŃSKI Mieczysław | – ilość głosów 6, |
| 13. MACHULA Halina | – ilość głosów 12, |
| 14. MAZUREK Marcin | – ilość głosów 5, |
| 15. MIERZWIAK Emilia | – ilość głosów 3, |
| 16. ORŁOWSKA Janina | – ilość głosów 3, |
| 17. PROĆ-WACHAŁ Katarzyna | – ilość głosów 7, |
| 18. RYZIŃSKI Henryk | – ilość głosów 8, |
| 19. SOFIŃSKI Stanisław | – ilość głosów 12, |
| 20. WOŁOSZYN Danuta | – ilość głosów 11, |
| 21. WOŁOSZYN Jacek | – ilość głosów 13, |
| 22. WOŹNY Dariusz | – ilość głosów 11, |
| 23. WÓJCIK Dariusz | – ilość głosów 4, |
| 24. ZATOR Jakub | – ilość głosów 6, |
| 25. ZBOROWSKI Aleksander | – ilość głosów 15. |

Kandydaci do Rady Osiedla Kasprowicza otrzymali n/w liczbę głosów:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| 1. JURKIEWICZ Henryk | – ilość głosów 13, |
| 2. KLEPACKI Waldemar | – ilość głosów 15, |
| 3. MARKOWSKA Halina | – ilość głosów 7, |
| 4. RYZIŃSKI Henryk | – ilość głosów 13, |
| 5. SOBCZAK Stanisława | – ilość głosów 7, |
| 6. SZCZERECKA Mieczysława | – ilość głosów 7, |
| 7. WOŁOSZYN Danuta | – ilość głosów 18 |
| 8. WOŁOSZYN Jacek | – ilość głosów 12. |

R *22*

Kandydaci do Rady Osiedla Chrobrego otrzymali n/w liczbę głosów:

1. AMBROZIAK Bożena – ilość głosów 12,
2. GREGORASZCZUK Alfreda – ilość głosów 13,
3. JANKOWSKI Jerzy – ilość głosów 12,
4. ŁAGÓDKA Krzysztof – ilość głosów 16,
5. ORZECOWSKI Andrzej – ilość głosów 18,
6. OSTAPSKA Gabriela – ilość głosów 11,
7. SOFIŃSKI Stanisław – ilość głosów 15,
8. WIELICZKO Stefan – ilość głosów 14,
9. ZATOR Jakub – ilość głosów 11.

Kandydaci do Rady Osiedla Sobieskiego otrzymali n/w liczbę głosów:

1. BOGUSZ Paweł – ilość głosów 9,
2. BUCZAK Bogdan – ilość głosów 10,
3. KAWKA Jan – ilość głosów 12,
4. KUBIAK Robert – ilość głosów 8,
5. LISTWAN Renata – ilość głosów 14,
6. MACHULA Halina – ilość głosów 15,
7. MAZUREK Marcin – ilość głosów 4,
8. MIERZWIAK Emilia – ilość głosów 10,
9. ORŁOWSKA Janina – ilość głosów 5,
10. PROĆ-WACHAŁ Katarzyna – ilość głosów 11,
11. WOLAŃSKA Izabela – ilość głosów 9,
12. WÓJCIK Dariusz – ilość głosów 3.

Ad. 14.

Prowadząca obrady P. Joanna Rozmus poinformowała, że zgodnie z porządkiem obrad zostaną poddane pod głosowanie kolejne uchwały, i tak:

Przewodnicząca WZ poddała pod głosowanie treść **Uchwały nr 1/2024 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2023 rok**, która to została podjęta głosami: 18 „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących” na ogólną liczbę 27 członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – część I.

Za przyjęciem **Uchwały nr 2/2024 w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 rok**, oddano 18 głosów „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, na ogólną liczbę 27 członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – część I.

Do odczytanego projektu Uchwały nr 3/2022 uwag nie wniesiono, wobec czego **Uchwała nr 3/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 r.**, została podjęta głosami: 18 „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, na ogólną liczbę 27 członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – część I.

Zebrani przystąpili do głosowania w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu, i tak:

Za przyjęciem **Uchwały nr 4a/2024 w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2023, Panu Lucjanowi Mróz - Prezesowi Zarządu Spółdzielni**, oddano głosów: 17 „za”, 0 „przeciw” i 1

„wstrzymujący”, na ogólną liczbę 27 członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – część I.

Natomiast za przyjęciem **Uchwały nr 4b/2024 w sprawie udzielenia absolutorium za 2023 rok, Panu Mirosławowi Tuziak – Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni**, oddano głosów: 18 „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, na ogólną liczbę 27 członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – część I.

Głos zabrał Prezes Zarządu, który poinformował, że Zarząd proponuje wykorzystanie nadwyżki bilansowej za 2023 rok w wysokości **739 503,18 zł**, w następujący sposób:

- 1) **137 231,46 zł** pożytki z części wspólnej, na pokrycie wydatków związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- 2) **371 149,77 zł** na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- 3) **31 121,95 zł** na dofinansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków spółdzielni,
- 4) **200 000,00 zł** na pokrycie straty z lat ubiegłych.

Po wyjaśnieniach Prezesa, Przewodnicząca WZ poddała pod głosowanie przygotowaną przez Zarząd Spółdzielni treść **Uchwały nr 5/2024 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok**, którą to podjęto głosami: 18 „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, na ogólną liczbę 27 członków Sp-ni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – część I.

Wyniki głosowania w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej zostały wpisane do Uchwały nr 6/2024, zgodnie z protokołem Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.

Ponieważ uwag do powyższego nie wniesiono, **Uchwała nr 6/2024 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej**, została podjęta 18 głosami „za”, 0 „przeciw” i 0 „wstrzymujących”, na ogólną liczbę 27 członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu – część I.

Ad. 15.

Przewodnicząca WZ – cz. I – P. Joanna Rozmus stwierdziła, że przyjęty porządek obrad został wyczerpany, wobec czego podziękowała uczestniczącym w Zebraniu za przybycie oraz czynny udział, a następnie zamknęła obrady.

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Protokołowała
Małgorzata Pawlak

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia – część I


Aleksander Zborowski

Przewodnicząca
Walnego Zgromadzenia – część I


Joanna Rozmus