

Cieszyn dnia 4 kwietnia 2024 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„OSIEDLE PIASTOWSKIE”
ul. Węgielna 2, 43-400 Cieszyn

PROTOKÓŁ
Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE PIASTOWSKIE”,
które odbyło się dnia 4 kwietnia 2024r
w Sali Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka”
ul. Hajduka 17, 43-400 Cieszyn

Porządek obrad według propozycji Zarządu:

1. Otwarcie Zebrania
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór Komisji: mandatowo – skrutacyjnej oraz komisji uchwał i wniosków
6. Przedstawienie przez Zarząd Spółdzielni sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2023
 - 6.a. dyskusja nad sprawozdaniem
7. Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania finansowego za rok 2023
 - 7.a. dyskusja nad sprawozdaniem
8. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności za rok 2023
 - 8.a. dyskusja nad sprawozdaniem Rady Nadzorczej z działalności za rok 2023
9. Przedstawienie przez radę Zarząd kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2024-2028
10. Podjęcie Uchwał w sprawach:
 - 10.a. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2023 rok
 - 10.b. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok
 - 10.c. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2023
 - 10.d. udzielenie absolutorium dla Prezesa Zarządu Dariusza Piotrowskiego za pracę w 2023 roku
 - 10.e. udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Bożeny Lubańskiej – Podstawny za pracę w 2023 roku
 - 10.f. przyjęcia kierunków rozwoju działalności gospodarczej na lata 2024-2028
11. Określenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
 - 11.a. podjęcie Uchwały w sprawie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
12. Przedstawienie przez Prezesa Zarządu realizacji wniosków z ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków
13. Sprawy bieżące.
14. Zakończenie zebrania

Ad. 1

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan [REDAKTOWANE] o godzinie 14:00 otworzył Walne Zgromadzenie Członków i przywitała wszystkich zebranych.

Ad. 2

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan [REDAKTOWANE] odczytał listę pełnomocnictw osób reprezentujących nieobecnych członków Spółdzielni Mieszkaniowej – 9 pełnomocnictw.

Ad. 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej zaproponował kandydatów do Prezydium Walnego Zgromadzenia: na Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia Pana [REDAKTOWANE], na Zastępcę Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia Pana [REDAKTOWANE], na sekretarza Panią [REDAKTOWANE]

Kandydaci [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] wyrazili zgodę na kandydowanie. Wobec braku innych kandydatów przystąpiono do głosowania. W odrębnych głosowaniach jawnych zostali wybrani do składu Prezydium:

1. [REDAKTOWANE] - Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia – 37 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”;
2. [REDAKTOWANE] - Zastępca Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia – 37 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujące”;
3. [REDAKTOWANE] - Sekretarza Walnego Zgromadzenia - 39 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan [REDAKTOWANE] przekazał dalsze prowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia Przewodniczącemu Prezydium Walnego Zgromadzenia Panu [REDAKTOWANE]

Ad.4.

Przyjęto porządek obrad Walnego Zgromadzenia. W głosowaniu jawnym – 40 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących”.

Ad. 5

Przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia Pan [REDAKTOWANE] ogłosił wybory do Komisji mandatowo-skrutacyjnej. Członkowie komisji zostali wybrani w głosowaniu jawnym:

W skład Komisji powołani zostali:

1. [REDAKTOWANE] – Przewodniczący – 35 głosy „za”, 0 głosów „przeciw”, 2 głosów „wstrzymujących”;

2. ██████████ – Zastępca Przewodniczącego – 35 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 5 głosów „wstrzymujących”;
3. ██████████ – Członek Komisji – 35 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 5 głosów „wstrzymujących”;

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przystąpił do wyboru komisji Uchwał i wniosków. Członkowie komisji zostali wybrani w głosowaniu jawnym.

W skład Komisji powołani zostali:

1. ██████████ – Przewodniczący Komisji - 37 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 3 głosy „wstrzymujących”;
2. ██████████ – Członek Komisji - 37 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 3 głosy „wstrzymujących”;
3. ██████████ – Członek Komisji - 37 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 3 głosy „wstrzymujących”;

Ad. 6

Głos zabrał Prezes Zarządu Pan Dariusz Piotrowski. Przedstawił Sprawozdanie Zarządu za rok 2023r. Szczegółowo omówił działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w roku 2023r., w tym zasoby Spółdzielni, wydatki oraz realizację celów gospodarczych. W ramach dostępnych środków Funduszu Remontowego zakończono m.in. inwestycję budowy podjazdu likwidującego barierę architektoniczną dla osób niepełnosprawnych, rodziców z dziećmi i osób starszych, przy wejściu do budynku przy ul. Kamiennej 2 w Cieszynie oraz przebudowę drogi na ul. Kamiennej współfinansowaną ze środków z budżetu Miasta Cieszyn oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka”.

Po zakończeniu omawiania sprawozdania przez Zarząd Przewodniczący Walnego zgromadzenia otworzył dyskusję.

- ██████████ zadała pytanie o to jakie koszty znajdują się w pozycji pozostałe usługi obce w tym ubezpieczenia w Tab. 7 Struktura kosztów eksploatacji podstawowej w 2023r..

Odpowiedzi udzieliła Pani Bożena Lubańska-Podstawny – są to środki na podatek od nieruchomości, ubezpieczenie mienia oraz koszty firm zewnętrznych zatrudnionych przez Spółdzielnię tj. firma sprzątająca.

- Pani ██████████ zadała pytanie z czego wynika wzrost zobowiązań krótkoterminowych w tym czynszowe w tym z tytułu rozliczenia mediów w Tab. 10 Struktura zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31.12.2023r.

Odpowiedzi udzieliła Pani Bożena Lubańska-Podstawny – różnica wynosząca około 200 tys. w stosunku do roku 2023 wynika z rozliczeń z tytułu mediów – są to głównie rozliczenia zwrotów za ciepło.

- Pani ██████████ zadała pytanie o wzrost zadłużenia mieszkańców Spółdzielni. Odpowiedzi udzieliła Pani Bożena Lubańska-Podstawny - na bieżąco wysyłane są wezwania do zapłaty, a jeżeli jest to konieczne sprawy kierowane są na drogę sądową. Pani Jadwiga Bogacz systematycznie informuje mieszkańców o bieżącym zadłużeniu. Największa zaległość wynika ze skomplikowanej sytuacji spadkowej lokatora, który zmarł. Sprawa jest na biegu w sądzie. Spółdzielnia nie jest skłonna rozkładać na raty zadłużenia mieszkańców. Głos zabrał Prezes Zarządu – ściągalność jest bardzo dobra. Głos zabrała Pani ██████████ – w poprzednich latach wnioski, które były składane w sprawie rozłożenia płatności na raty były każdorazowo rozpatrywane, w większości pozytywnie. Organy Rady Nadzorczej na bieżąco kontrolują tą sytuację.

Dyskusja nad sprawozdaniem z działalności Zarządu zakończyła się.

Ad. 7.

Głos zabrała Zastępca Prezesa Zarządu Pani Bożena Lubańska-Podstawny, która przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2023 rok. Omówiła szczegółowo bilans oraz rachunek zysków i strat (największy przychód z reklam na budynkach wysokich). Zarząd poinformował Członków Walnego Zgromadzenia o konieczności usunięcia reklam w związku z Ustawą Krajobrazową, oraz o tym jaki wpływ będzie miało to na finanse Spółdzielni. Przewodniczący Rady Pan ██████████ powiedział o konieczności podniesienia zaliczki na Fundusz Remontowy.

Po zakończeniu omawiania sprawozdania finansowego przez Zarząd Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otworzył dyskusję.

- Pani ██████████ zasugerowała skorzystanie z Budżetu Obywatelskiego w celu wykonania murali na wieżowcach na których obecnie znajdują się reklamy, które musimy usunąć.

Głos zabrał Prezes Zarząd Pan Dariusz Piotrowski – Spółdzielnia ma na uwadze możliwość skorzystania z Budżetu Obywatelskiego, jednakże Budżet Obywatelski jest w gestii mieszkańców. Same murale, nie rozwiążą problemu, który powstanie po ściągnięciu reklam z elewacji wieżowców, ponieważ elewacja wymaga gruntownego remontu.

Dyskusja nad sprawozdaniem finansowym zakończyła się.

Ad. 8.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu sekretarz Rady Nadzorczej Pani [imię] [nazwisko] która przedstawiła sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia podziękował za przedstawienie sprawozdania i otworzył dyskusję.

- Głos zabrała Pani [imię] [nazwisko] z zapytaniem czy Rada Nadzorcza zamieściła na stronie Internetowej Spółdzielni nowy Regulamin użytkowania lokali i porządku SM „Osiedle Piastowskie” oraz czy mieszkańcy zostali poinformowani o zmianach jakie miały miejsce.

Po weryfikacji, okazało się, że na stronie Internetowej Spółdzielni omyłkowo znajduje się stary Regulamin. Przewodniczący Walnego Zebrania Pan [imię] [nazwisko] nałożył na przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana [imię] [nazwisko] obowiązek dopilnowania, aby nowy Regulamin został jak najszybciej zamieszczony na stronie Internetowej Spółdzielni.

Ad. 9

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił Prezesa Zarządu Pana Dariusza Piotrowskiego o przedstawienie kierunków działania i rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” na lata 2024-2028. Prezes Zarządu przedstawił szanse i zagrożenia oraz cele strategiczne i kierunki rozwoju w obrębie poszczególnych celów Spółdzielni, jak również źródła ich finansowania.

- Pan [imię] [nazwisko] zapytał o kwestię remontu wind na wieżowcach. Odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu Pan Dariusz Piotrowski – trwają prace nad pozyskaniem środków na remont wszystkich wind. Jeżeli się uda, wszystkie windy zostaną wymienione w ciągu trzech najbliższych lat. Czas wymiany jednej windy do 6 tygodni.
- Pan [imię] [nazwisko] zadał pytanie na temat tego jak Spółdzielnia przygotowuje się do wprowadzenia dyrektywy o zeroemisyjności budynków do rok 2030. Odpowiedzi udzielił Pan [imię] [nazwisko] - na ten moment nie ma prawomocnych przepisów dotyczących budynków wielorodzinnych już istniejących.

Ad. 10

Przewodniczący Walnego Zebrania zarządził głosowanie Uchwał:

10.a. Podjęto Uchwałę Nr 1 w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za 2023 r.

W głosowaniu jawnym 41 głosów „za”, 0 głosy „przeciw”, 2 głosy „wstrzymujące się”.

10.b. Podjęto Uchwałę Nr 2 w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 r.

W głosowaniu jawnym 41 głosów „za”, 0 głosy „przeciw”, 2 głosy „wstrzymujące się”.

10.c. Podjęto Uchwałę Nr 3 w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 r.

W głosowaniu jawnym 41 głosów „za”, 0 głosy „przeciw”, 2 głosy „wstrzymujące się”.

10.d. Podjęto Uchwałę Nr 4 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu S.M. „Osiedle Piastowskie” – Dariusza Piotrowskiego za pracę w 2023 r.

W głosowaniu jawnym 41 głosów „za”, 0 głosy „przeciw”, 2 głosy „wstrzymujące się”.

10.e. Podjęto Uchwałę Nr 5 w sprawie przyznania absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu S.M. „Osiedle Piastowskie” – Bożeny Lubańskiej – Podstawny za pracę w 2023r.

W głosowaniu jawnym 40 głosów „za”, 0 głosy „przeciw”, 3 głosy „wstrzymujące się”.

10.f. Podjęto Uchwałę Nr 6 w sprawie przyjęcia kierunków rozwoju działalności gospodarczej na lata 2024-2028

W głosowaniu jawnym 41 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 2 głosy „wstrzymujące się”.

Wszystkie Uchwały zatwierdzono i wchodzi w życie w dniu 04.04.2024r.

Ad. 11

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu Prezesowi Zarządu Panu Dariuszowi Piotrowskiemu w sprawie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Prezes Zarządu proponuje, aby na chwilę obecną pozostawić, aktualną kwotę wynoszącą 2 500 000,00 zł.

Podjęto Uchwałę Nr 7 w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań

W głosowaniu jawnym 40 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 3 głosy „wstrzymujące się”.

Ad. 12

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu Panu Prezesowi Dariuszowi Piotrowskiemu, który omówił 3 wnioski, które zostały zrealizowane z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.

1. Wniosek Pani ██████████ odnośnie zabudowy wokół ul. Sarkandra. W przyszłym tygodniu będą przeprowadzone prace na placu zabaw oraz zostaną usunięte słupy energetyczne, które się tam znajdują. Są nowe nasadzenia. W najbliższym czasie zostanie zainstalowany system monitoringu - 3 kamery.
2. Wniosek Pana ██████████ z ul. Skrajnej 10b w sprawie stukania w pionie ciepłym - pion został wymieniony, stukanie ustało.

3. Wniosek Pana ██████████ w sprawie poszerzenia drogi na ul. Skrajnej (aktualnie droga nie spełnia warunków przeciwpożarowych) - nie ma możliwości przebudowania drogi, można jedynie zlikwidować parking po jednej stronie, ale wpierrw trzeba zapewnić nowe miejsca parkingowe dla mieszkańców. Spółdzielnia stara się pozyskać nowe tereny pod parkingi. W najbliższym czasie powstanie parking na terenie starej przepompowni przy ul. Skrajnej. W dalszym ciągu Spółdzielnia ma na uwadze zakup terenu i budynku po dawnym Lawendowym Spa, jednakże na ten moment cena jest za wysoka.

Ad.13

Przewodniczący Zebrania rozpoczął następujący punkt obrad: Wolne wnioski i sprawy bieżące.

1. Pani ██████████ przekazała słowny wniosek mieszkańców ul. Polnej i dzieci zamieszkujących Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Piastowskie” o budowę boiska do piłki nożnej. Oficjalne pismo wpłynęło do Spółdzielni.
2. Pan ██████████ zgłosił problem z zaniedbanym terenem (boisko, siłownia, plac zabaw) za MOPSem oraz coraz gorszy stan techniczny placu zabaw na ul. Skrajnej. Odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu – plac zabaw na ul. Skrajnej został wykonany z Budżetu Obywatelskiego i jego zarządcą jest Miasto Cieszyn. Spółdzielnia zgłosiła do Miasta konieczność uporządkowania tego terenu. W przypadku boiska za MOPSem, Spółdzielnia dzierżawi teren od Miasta. Dużym problemem są osoby spożywające alkohol w tym miejscu, oraz szkło, które po sobie zostawiają. Spółdzielnia w najbliższym czasie dokona niezbędnych napraw, w tym kostki brukowej oraz dołoży starań, aby uprzątnąć ten teren, jednakże wszelkie większe prace, związane z modernizacją tego obiektu, na ten moment się nie odbędą, ponieważ Spółdzielnia kończy się umowa dzierżawy z Miastem.
3. Pan ██████████ przedstawił problem z telewizją AZART. Wysokie koszty utrzymania sieci oraz niewłaściwe funkcjonowanie powoduje, że system AZRAT jest nieopłacalny dla mieszkańców. Spółdzielnia rozważa możliwość podpisania umowy z jakimś innym dostawcą, aby zapewnić lokatorom dostęp do telewizji. Wniosek lokatorów o podjęcie racjonalnych decyzji w tej sprawie.
4. Pan ██████████ złożył wniosek o umieszczenie na terenie osiedla dodatkowych koszy na odpady zwierzęce.
5. Pan ██████████ zadał pytanie o to co Spółdzielnia zrobiła w sprawie montażu balkonów w bloku przy ul. Sarkandra. Została przedstawiona wstępna wycena

ww. inwestycji, którą pozyskał Zarząd Spółdzielni oraz warunki jakie muszą zostać spełnione, aby dokonać montażu. Koszty jednostkowe, które musieliby ponieść mieszkańcy są duże. Nie ma możliwości, aby zrealizować tę inwestycję w całości z Funduszu Remontowego. Dodatkowo, ze względu na fakt, że w bloku tym są mieszkania z wyodrębnioną własnością, wszyscy mieszkańcy musieliby wyrazić zgodę na dokonanie tej inwestycji, co w opinii Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej jest niemożliwe.


6. Pani ██████████ zgłosiła problem w sprawie dziurawej drogi wjazdowej na ul. Węgielną od strony Wiślanki. Droga należy do Miasta.
7. Pan ██████████ zgłosił wniosek o zamontowanie ławek na terenie osiedla (przy wejściu do klatek schodowych). Ławki zostaną zainstalowane w miejscach, które zostaną wskazane przez lokatorów jako potrzebne.
8. Pan ██████████ złożył wniosek o uregulowanie ruchu drogowego na ul. Skrajnej.

Ad. 13

Przewodniczący Zebrania Pan ██████████ podziękował zebranych członków Spółdzielni za udział w zebraniu i o godz. 16:45 ogłosił zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Sekretarz zebrania

Mariola Szorek



Przewodniczący zebrania

Adam Paprocki

