

PROTOKÓŁ

z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Pewność” w Dobrym Mieście z dnia 17.06.2025 r.

Obecni na Walnym Zgromadzeniu:

Członkowie: według załączonej listy obecności

Zarząd: Prezes Zarządu Jarosław Wolak

Z-ca Prezesa Zarządu/Główna Księgowa Danuta Borek

Członek Zarządu Marta Kurtiak

Prawnik: Mecenas Lilia Mirosław

Rada Nadzorcza: Przewodniczący Rady Nadzorczej Gustaw Pietrulewicz

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Teresa Bielewicz

Sekretarz Rady Nadzorczej Krzysztof Kowalski

Członek Rady Nadzorczej i Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Irena
Pietrulewicz

Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Teresa Budys

Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Astryda Chmarycz

Członek Rady Nadzorczej Jan Herman

Pracownicy: Kierownik Działu Technicznego Tomasz Warcaba

Inspektor ds. Członkowsko-Mieszkaniowych i Samorządowych
Agnieszka Płoska

Księgowa Magdalena Kobiałka

Księgowa Agnieszka Sienkiewicz

Porządek obrad Walnego zgromadzenia w załączeniu

Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia

Ad.pkt.1. O godzinie 16³⁰ otwarcia obrad Walnego Zgromadzenia dokonał Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Gustaw Pietrulewicz, który na wstępie przywitał zebranych i przystąpił do punktu 1 obrad – wyboru Prezydium w składzie: Przewodniczący, Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz. Na przewodniczącego zebrania zaproponowano kandydaturę Pani Teresy Bielewicz, na Z-cę Przewodniczącego Panią Barbarę Michniewicz, na Sekretarza Pana Kazimierza Sobka Ww. wyrazili zgodę na udział w Prezydium Walnego Zgromadzenia. Zgłoszone kandydatury zostały kolejno poddane pod głosowanie i jednogłośnie przyjęte.

Ad.pkt.2. Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia Pani Teresa Bielewicz przedstawiła porządek obrad i zapytała czy są uwagi do zaproponowanego porządku. Porządek obrad został wszystkim członkom doręczony zgodnie z terminem określonym w § 86 Statutu Spółdzielni. Porządek obrad został poddany pod głosowanie i jednogłośnie przyjęty. Przewodnicząca Zaproponowała przyjęcie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia bez konieczności odczytywania, ponieważ z regulaminem i innymi dokumentami sprawozdawczymi można było zapoznać się wcześniej zarówno w biurze Sp-ni jak i na stronie internetowej www.smpewnosc.pl. Propozycja Przewodniczącej została poddana pod głosowanie i jednogłośnie przyjęta.

Ad.pkt.3. Nie zgłoszono żadnych pełnomocnictw.

Ad.pkt.4. Pani Przewodnicząca zaproponowała przyjęcie protokołu Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 17.06.2024 r. bez odczytywania, z którym również można było zapoznać się w biurze Sp-ni lub na stronie internetowej. Propozycja została poddana pod głosowanie i jednogłośnie przyjęta.

Ad.pkt.5. Następnie zarządzono wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej, której zadaniem jest sprawdzenie listy obecności oraz liczenie głosów oddanych na poszczególne uchwały. Do komisji mandatowo-skrutacyjnej zgłoszono następujących członków: 1. Zbigniewa Sokołowskiego (46 głosów za), 2. Mirosława Hanusza (46 głosów za), 3. Irenę Harasimowicz (46 głosów za). Następnie zgłoszono kandydatów do komisji wnioskowej, której zadaniem jest przygotowanie wniosków zgłoszonych podczas dyskusji. Do komisji wnioskowej zgłoszono następujących członków: 1. Bernadetę Rurkę (46 głosów za), 2. Danutę Tomczak (46 głosów za), 3. Danutę Markiewicz (46 głosów za).

Ad.pkt.6. Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia zwróciła się do komisji mandatowo-skrutacyjnej o stwierdzenie prawomocności Walnego Zgromadzenia. Przewodnicząca komisji Pani Irena Harasimowicz odczytała protokół komisji stwierdzając, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej L-W „Pewność” zostało zwołane zgodnie z § 86 Statutu. Komisja stwierdziła, że na 1304 członków Spółdzielni obecnych jest 46 członków. Zgodnie ze statutem Sp-ni i Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Walne Zgromadzenie ważne jest niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni. W związku, z czym komisja stwierdza, że Walne Zgromadzenie Członków jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał.

Ad.pkt.7. W dalszej kolejności spotkania zostało przedstawione przez Z-cę Prezesa Zarządu i Główną Księgową Panią Danutę Borek sprawozdanie Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za 2024 r. Najpierw zostały przedstawione podstawowe dane Sp-ni. W 2024 r. Zarząd działał w następującym składzie: Jarosław Wolak – Prezes Zarządu, Danuta Borek – Zastępca Prezesa Zarządu, Marta Kurtiak – Członek Zarządu. Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Pewność” w Dobrym Mieście zrzeszała 1304 członków zamieszkałych (724 kobiet i 579 mężczyzn) w tym jeden członek prawny (PSS Społem). Podstawową działalnością Sp-ni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W omawianym okresie Spółdzielnia eksploatowała łącznie 55.508,46 m² p. u. z tego – lokale mieszkalne 770 o łącznej powierzchni 36.265,22 m², 36 lokali użytkowych o powierzchni 2.753,04 m², 13 garaży plus 1 wiata o powierzchni użytkowej 301,10 m², 327 lokali mieszkalnych z tytułem odrębnej własności o powierzchni użytkowej 16.189,10 m². Na koniec roku Spółdzielnia posiadała 40.336 m² gruntów własnych na terenie miasta tj. 28 działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, z czego 11.380,74 m² stanowi własność spółdzielców posiadających odrębną własność. Pozostałe grunty o powierzchni 57.502,00 m² na terenie Dobrego Miasta są w wieczystym użytkowaniu i są to tereny pod boiskami, placami, zabaw, pod pawilonami, pod budynkiem bazy, pod drogami. Na dzień 31.12.2024 r. wynajmowaliśmy następujące powierzchnie: lokale użytkowe – 2.348,67 m², garaże + wiata 284,90 m² oraz tereny pod pawilonami, blaszakami 1.333,70 m². Spółdzielnia posiada 768 mieszkań własnościowych o łącznej powierzchni 36.141,82 m², lokatorskich – 2 o powierzchni 123,40 m², odrębna własność 327 mieszkań o łącznej powierzchni 16.189,10 m². Oprócz administrowania naszymi zasobami, zajmujemy się administrowaniem budynkami sześciu Wspólnot Mieszkaniowych. Na koniec roku kapitał Sp-ni wyniósł 8.927.815,16 zł. Z tego fundusz udziałowy wyniósł 63.700,25 zł. (osobom, które odchodzą ze Sp-ni udziały są zwracane, od września 2017 nie ma

obowiązku ustawowego wpłacania udziałów), fundusz zasobowy – 1.432.389,69 zł., fundusz wkładów własnościowych – 7.347.387,49 zł. oraz zysk netto wyniósł 84.337,73 zł. Łączna wartość majątku trwałego na koniec 2024 r. wyniosła 8.215.965,44 zł. W ramach podstawowej działalności w roku 2024 przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych, opłat za wodę i ścieki, za gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości, Spółdzielnia uzyskała przychód w wysokości 3.698.957,20 zł. Z kolei koszty na podstawowej działalności wyniosły 3.522.851,33 zł. i obejmują następujące pozycje: koszty remontów (odpisy na fundusz remontowy) – 802.884,58 zł.; koszty wody i kanalizacji – 806.589,06 zł.; koszty zarządu i administracji – 812.892,97 zł.; - sprzątanie i utrzymanie zieleni – 479.494,76 zł.; - koszty konserwacji zasobów – 289.908,68 zł.; - koszty energii elektrycznej – 42.465,25 zł. Pozostałe koszty, w tym ubezpieczenia, wieczyste użytkowanie, amortyzacja urządzeń na placach zabaw, nasadzenia, monitoring, wyposażenie placów zabaw – 118.730,03 zł.; - opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi z lokali użytkowych – 19.680,00 zł.; podatek od nieruchomości – 150.206,00 zł. Na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, po obciążeniu podatkiem dochodowym, wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 166.962,31 zł. Każda nieruchomość rozliczana jest oddzielnie. W 20 nieruchomościach budynkowych wystąpił niedobór na łączną kwotę 58.545,01 zł., a w 9 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka na kwotę 14.155,43 zł. Po uwzględnieniu nadwyżki z roku 2023 w kwocie 37.612,99 zł., na koniec roku 2024 występuje nadwyżka 204.575,30 zł. w tym: w 1 nieruchomości wystąpił niedobór w kwocie 327,24 zł., a w pozostałych nieruchomościach występuje dodatnie saldo na łączną kwotę 204.902,54 zł. W rozliczeniach poszczególnych nieruchomości zostały uwzględnione dochody z pożytków w kwocie netto 16.291,13 zł. oraz dochody z wynajmowania lokali użytkowych, garaży, dzierżawy terenów w kwocie netto 74.305,66 zł. Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych pokrywane opłatą eksploatacyjną w kwocie 2.546.376,27 zł., w przeliczeniu na 1 m² p.u. miesięcznie średnio wyniosły 3,85 zł/m². Członkowie do 31.03.2024 wnosili zaliczki eksploatacyjne w kwocie od 2,00 zł/m² do 2,40 zł/m² (mieszkańcy nie będący członkami od 2,30 zł/m² do 2,80 zł/m²), zaś od 01.04.2024 stawki zostały podwyższone o 0,35 zł/m² i wynosiły od 2,35 zł/m² do 2,75 zł/m² (nie członkowie od 2,75 zł/m² do 3,15 zł/m². Na podstawie opracowanych planów finansowo-gospodarczych na rok 2024 oraz wyników na poszczególnych nieruchomościach od 01.07.2024 r. stawki eksploatacyjne zostały urealnione i wynoszą od 2,35 zł/m² do 2,85 zł/m² (nie członkowie od 2,75 zł/m² do 3,25 zł/m². Członkowie również wnosili wpłaty na fundusz remontowy, który od wielu lat nie zmienia się i wynosi 1,10 zł/m². Średnia roczna opłata za mieszkanie wyniosła 3,53 zł/m². Ponadto mieszkańcy płacili podatek od nieruchomości

w wysokości od 0,12 zł. do 0,19 zł. za 1 m² p. u. oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi: od 01.12.2022 – 32,00 zł./osobę (tylko selektywne). W budynkach przy ulicy Grudziądzkiej (oprócz dobudówek) i przy ulicy Łużyckiej mieszkańcy wnosili zróżnicowane opłaty za gaz w zależności od zużycia gazu na poszczególnych budynkach: od 01.12.2022 r. opłata wynosiła 5,30 zł./osobę w budynku Grudziądzka 10 do 8,50 zł./osobę w budynku Nr. 4 przy Grudziądzkiej. Z dnia 01.01.2025 r. opłata została podwyższona i wynosi od 7,30 zł./osobę na budynku Łużycka 32 do 21,40 zł./osobę na Grudziądzkiej 4. Należność za zużyta zimną wodę i kanalizację lokatorzy regulowali według wskazań liczników wody. W minionym roku różnica wody między odczytami wodomierzy głównych a wodomierzami domowymi wyniosła 17.676,85 zł., co stanowi 2,19 % całych kosztów wody (za rok 2023 – 1,05 %, kwota 7.657,50 zł.). Na pozostałej działalności tj. pozostałej sprzedaży, sprzedaży materiałów, kosztach operacyjnych, przychodach finansowych Spółdzielnia za 2024 uzyskała dodatni wynik w kwocie netto 91.791,17 zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego, otrzymaliśmy zysk netto w kwocie 84.337,73 zł.

Koszty centralnego ogrzewania wyniosły 2.794.126,84 zł. (spadek o 4,9 % w stosunku do roku 2023). Zaliczki za centralne ogrzewanie wyniosły 3.311.269,44 zł., co dało nadpłatę w kwocie 517.142,60 zł. (kwotę w m-cu marcu 2024 zaliczono na opłaty za mieszkanie). Koszty podgrzania wody wyniosły za ubiegły rok 861.887,61 zł. W roku 2024 było mniejsze zużycie ilości ciepła, w stosunku do roku 2023 zakupiliśmy o 280 GJ mniej. Od 01.01.2024 do 31.12.2024 wobec mieszkańców stosowana była cena urzędowa. Od 01.01.2025 właścicielem kotłowni VEOLIA został ZGK Spółka Miejska, co skutkuje obniżeniem taryf za ciepło.

W dalszym ciągu utrzymują się różnice w kosztach energii cieplnej na poszczególnych budynkach, co wynika ze zużycia energii cieplnej na tych budynkach. Za rok 2024 koszty te w przeliczeniu na 1 m² miesięcznie kształtowały się następująco: - w budynkach Orła Białego, Gdańska, Pionierów, Chodkiewicza, od 4,99 zł/m² na Gdańskiej 8 do 6,03 zł/m² na Orła Białego 9-11. W budynkach na Grudziądzkiej i Łużyckiej od 4,50 zł/m² na Grudziądzkiej 10 do 5,07 zł/m² na Łużyckiej 30. Remonty zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego. Na początek roku na funduszu remontowym były środki w kwocie 1.039.523,28 zł. Za rok 2024 odpisy wyniosły ogółem 809.664,30 zł., opłata stała za liczniki wyniosła 34.440,00 zł. Razem wpływy wyniosły 844.084,30 zł. Spółdzielnia w ciągu roku dysponowała sumą 1.883.607,58 zł. Wydatki z funduszu remontowego wyniosły 569.770,45 zł. i przedstawiały się następująco: - remont klatek schodowych Grudziądzka 2 (kontynuacja) na

kwotę 130.000,00 zł.; - remont lokalu użytkowego Pionierów 10 A (wydzielenie lokalu) na kwotę 52.845,53 zł.; - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu użytkowym Pionierów 10A na kwotę 18.430,90 zł.; - montaż ścian działowych w lokalu użytkowych przy ulicy Grudziądzkiej 7A (weterynarz) na kwotę 19.105,69 zł.; - budowa nowego parkingu szczyt bloków Grudziądzka 14-16-18 na kwotę 118.204,88 zł.; - remont chodnika, parkingu Grudziądzka 8A i 18 na kwotę 32.500,00 zł., - koszty remontów wykonane przez kzm budynki mieszkalne na kwotę 55.253,62 zł.; - koszty remontów wykonane przez kzm lokale użytkowe na kwotę 86.863,45 zł., - dopłaty do wymienionej stolarki przez lokatorów 15.572,01 zł; - przeglądy roczne gazowe na kwotę 19.349,39 zł.; - roczne przeglądy kominiarskie na kwotę 10.077,88 zł. i inne prace remontowe (przyłącze wodne Grudziądzka 8A) w kwocie 3.355,72 zł. Na koniec 2024 roku na funduszu remontowym pozostały środki w kwocie 1.313.837,13 zł. W 13 nieruchomościach występuje niedobór funduszu remontowego na kwotę 741.355,73 zł. (Orla Białego 9, 11, Gdańska 6,8, Pionierów 9A, 11A, 15, Chodkiewicza 5A, 7A, 9A, 11, 11A, Grudziądzka 2 i 14. W pozostałych nieruchomościach występuje nadwyżka na kwotę 2.055.192,86 zł. (Zwycięstwa 17, Grudziądzka 4, 6, 7A, 8, 9, 10, 12, 16, 18, 19, 20, Łużycka 30, 32 i 34 oraz mienie Sp-ni). Informacja o stanie funduszu remontowego, rozliczenie kosztów i dochodów gzm wraz z rozliczeniem kosztów c.o. zostało przekazane mieszkańcom w m-cu marcu 2025 r. W 2024 roku w Spółdzielni średnia zatrudnienia wyniosła 10,5 pracownika w tym jedna osoba na ½ etatu; 3,5 etatu w grupie konserwatorów; 0,5 etatu administratora; 3 etaty w administracji; 2,5 etatu w zarządzie, 1 etat kierownika ds. technicznych. Przeciętne wynagrodzenie wyniosło 6.927,37 zł brutto. Na dzień 31.12.2024 r. zaległości czynszowe wyniosły 313.523,10 zł. Po uwzględnieniu nadpłat w kwocie 190.847,17 zł., uzyskano ujemne saldo w wysokości 122.675,93 zł. Zaległości czynszowe stanowią 3,42 % rocznego wymiaru czynszu. W celu wyegzekwowania należności naliczane są odsetki za zwłokę, wysyłane wezwania do zapłaty, prowadzona jest bezpośrednia windykacja przez Prezesa Spółdzielni, w przypadku kilkumiesięcznych zaległości sprawy kierowane są do sądu i komornika. W roku 2024 wysłano 92 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 487.533,28 zł., ściągnięto odsetki od zaległości czynszowych na kwotę 8.969,98 zł. W ciągu roku wystąpiono do Sądu o wydanie 5 nakazów zapłaty na kwotę 26.425,63 zł. W przypadku dwóch dłużników prowadzona jest egzekucja komornicza. W dniu 06.02.2025 r. Rada Nadzorcza Sp-ni zatwierdziła plany finansowo-gospodarcze na rok 2025. W ramach funduszu remontowego zostały zaplanowane następujące prace: - malowanie klatek schodowych w budynku przy ulicy Grudziądzkiej 4 i 6; - wymiana stolarki okiennej na przybudówkach Grudziądzka 4, 6, 8; - wymiana wodomierzy na osiedlu 01 (Orla Białego, Gdańska, Pionierów, Chodkiewicza). W przypadku nieruchomości,

w których występuje niedobór środków na funduszu remontowym, duże prace remontowe będą prowadzone tylko w przypadku konieczności przeprowadzenia danego remontu a planowane wpłaty na fundusz remontowy pokryją te wydatki w okresie nie dłuższym niż 5 lat. W dniu 31.03.2025 r. w uzupełnieniu do zatwierdzonych planów, zatwierdzono plan kosztów i dochodów poszczególnych nieruchomości, który przewiduje regulację opłat eksploatacyjnych od 01.07.2025 r. (w dwóch budynkach wzrost, w czterech obniżenie dotychczasowej stawki eksploatacyjnej).

Po przedstawieniu sprawozdania finansowego i sprawozdaniu z działalności Zarządu, głos zabrał Prezes Zarządu Pan Jarosław Wolak, który omówił szczegóły planowanej na przyszły rok inwestycji polegającej na modernizacji płyty balkonowej wraz z powiększeniem powierzchni użytkowej balkonu. Uczestnikom zgromadzenia została przedstawiona na slajdach-zdjęciach propozycja powiększenia balkonu wraz z zabezpieczeniem płyty balkonowej, którą oferuje Firma Ślizex, stawiająca niegdyś wiatrolapy na naszym osiedlu. Płyty balkonowe należy, co 10 lat remontować, ponieważ warunki atmosferyczne (deszcz, mróz) powodują, że płyta ulega degradacji. Koszt modernizacji samej płyty wynosi ok 5 tys. złotych, dlatego warto zastanowić się nad rozwiązaniem zabezpieczenia płyty balkonowej od góry deską kompozytową, a od dołu blachą, wymieniając przy tym balustrady o wysokości 110 cm zgodnie z normami budowlanymi, jak również powiększając powierzchnię balkonu do 3 m². Ponadto istnieje możliwość zamontowania tego typu balkonu, w miejscu gdzie nie ma tzn. w mieszkaniach typu kawalerka. Ważnym aspektem tej inwestycji prócz nowoczesnego wyglądu jest zabezpieczenie płyty balkonowej na lata, bez konieczności modernizowania jej w przyszłości. Podejmując się tej inwestycji należy ubiegać się o pozwolenie na budowę i projekt, który można sfinansować z funduszu remontowego. Przewidywany koszt podwieszanego balkonu wynosi około 10 tys złotych. Firma Ślizex, dla mieszkańców, których inwestycja przekraczałaby możliwości finansowe, wychodzi z propozycją pożyczkową. Jednym z warunków podjęcia się tej inwestycji jest 25-30% poparcie mieszkańców budynku. Kolejną bardzo ważną sprawą dla mieszkańców jest zmiana właściciela kotłowni Veolia. Od 01.01.2025 r. kotłownia jest własnością ZGK sp. z o. o. Teraz zarówno kotłownia jak i sieć jest własnością spółki gminnej, co z korzyścią wpłynie na wysokość kosztów wytwarzania i dostarczania ciepła. Aktualnie są złożone do URE wnioski taryfowe przewidujące obniżenie cen ciepła o około 9%.

Koszty nieruchomości (zasobów spółdzielczych) przedstawiają się różnie, ponieważ mamy budynki, do których notorycznie są wezwania, aby coś naprawić np. wyrwane stopki, klamki.

Są takie budynki, gdzie interwencje zdarzają się rzadko. W związku z koniecznością podnoszenia standardów użytkowych lokali usługowych, spółdzielnia w roku ubiegłym, jak i w tym zajmowała się ich modernizacją. PSS Społem wypowiedziała umowę najmu na dwa lokale przy ulicy Grudziądzkiej 7A i Pionierów 10A. Spółdzielnia wraz z Panią Burmistrz, CKB i Stowarzyszeniem „Nasze Osiedle za Miedzą” ma zamiar stworzenia w opuszczonym przez PSS Społem lokalu przy ulicy Grudziądzkiej 7A Osiedlowego Centrum Aktywności. Lokal został już wyremontowany i dostosowany do celów użytkowych. Obecnie podejmowane są starania, aby pozyskać środki finansowe na uposażenie tego lokalu.

Na przyszłość planowana jest wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych i sanitarnych w zasobach Sp-ni. W porozumieniu z gminą przewidujemy stworzenie sanitarnej sieci do zbierania wody opadowej (deszczówki) w rejonie naszej siedziby - Grudziądzka 8A. Konieczność stworzenia tego typu sieci jest podyktowana tym, że przy obfitych opadach, woda płynąca z rynien nowo wybudowanych garaży zalewa bazę Sp-ni.

Ad.pkt.8. Przewodniczący Rady Nadzorczej przedstawił zebranym sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej za 2024 r. omawiając zagadnienia, którymi zajmowała się Rada i Komisja Rewizyjna w minionym roku. Oceniając współpracę z Zarządem stwierdzono, że Zarząd w sposób prawidłowy tj. terminowo i wyczerpująco przygotowuje na posiedzenia niezbędne analizy, sprawozdania. Na podstawie przeprowadzonych kontroli Rada Nadzorcza stwierdziła, że gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest prawidłowo. Sprawozdanie finansowe (bilans) Spółdzielni według stanu na 31.12.2024 r. zostało sporządzone prawidłowo pod względem formalnym i rachunkowym, wobec czego Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o: 1. Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2024 r. 2. Przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu za 2024 r., 3. Zatwierdzenie wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku Spółdzielni za 2024 r., 4. Udzielenie wszystkim członkom zarządu absolutorium za rok 2024.

Ad.pkt.9. Dyskusja:

p. Zbigniew Gadomski – czy Sp-nia przewiduje w przyszłości montaż wind w naszych blokach?

p. Prezes Zarządu Jarosław Wolak – owszem istnieje taka możliwość. Wprowadzone zostało nowe rozporządzenie w tym zakresie. Wszystkie budynki, które mają więcej niż trzy piętra, będą miały obowiązek montażu wind. Jednak trzeba być świadomym tego, że montaż, konserwacja, dozór techniczny wind stanowią ogromne koszty. Obecnie w szpitalu powiatowym w Barczewie została zamontowana winda, której koszt wyniósł 450 tys. zł. Jeśli

będzie możliwość dofinansowania takiej inwestycji ze środków unijnych, rządowych, to jak najbardziej będziemy się o to ubiegać i podejmiemy się realizacji tego zadania. Na chwilę obecną nie stać nas, aby wyłożyć środki na ten cel.

p. Zbigniew Sokołowski – zwracam się z prośbą o wyjaśnienie, dlaczego znowu będziemy wymieniać liczniki na wodę?

p. Prezes Zarządu – licznik ma legalizację ważną 5 lat. Urządzenie, które zamontowaliśmy tj. nakładka, która odczytuje licznik drogą radiową ma zainstalowaną w środku baterię, która ma okres przydatności 10 lat. Po upływie tego czasu nie ma możliwości nawiązania połączenia z urządzeniem tj. nie ma możliwości radiowego odczytu ilości zużytej wody. W związku z tym, że na osiedlu 01 nakładka traci ważność w 2028 roku, nie podjęliśmy się teraz wymiany wodomierzy (mija 6 rok legalizacji wodomierzy). Poczekamy jeszcze 3 lata, aż wygaśnie gwarancja nakładki i wówczas wymienimy wodomierze wraz z nakładką. Mamy na to odłożone fundusze, dlatego Państwo nie będą obciążeni żadnymi kosztami.

p. Edward Bujnowski – chciałbym podziękować Zarządowi Sp-ni za dbanie o wizerunek naszego osiedla, jest coraz więcej drzew, klombów z kwiatami. Jednocześnie chciałbym poruszyć problem dotyczący kilku starych drzew znajdujących się wzdłuż ulicy w szczycie bloków 4-6-8 przy ulicy Grudziądzkiej. Korzenie tych drzew powodują wybrzuszenia, pęknięcia, krótko mówiąc deformacje asfaltu i polbruku, zabierając tym samym miejsca parkingowe. Zwracam się z prośbą, aby zlikwidować te drzewa, gdzie stanowią one problem.

p. Prezes Zarządu – te drzewa znajdują się na terenie gminnym. Wystąpimy z prośbą do urzędu miejskiego o zajęcie się tą sprawą. Przy najbliższych pracach (jesienią) postaramy się również przyciąć korony tych drzew.

p. Kazimierz Sobek – mamy wielu dłużników. Czy jest możliwość, aby te osoby odpracowały swój dług?

p. Prezes Zarządu – istnieje taka możliwość, jednak nie każdy chce i może podjąć się odpracowania długu, gdyż są różne sytuacje losowe. Mieliśmy Panią, która popracowała 5 dni. Od ponad roku jedna z mieszanek odpracowuje dług, sprząając biuro Sp-ni i stopniowo „schodzi” z długu.

p. Danuta Markiewicz – za blokiem Nr. 9 przy ulicy Grudziądzkiej, na terenie przedszkola jest klon, który zagraża bezpieczeństwu. Przy większej wichurze mógłby przewrócić się na chodnik lub balkony.

p. Prezes Zarządu – skontaktujemy się w tej sprawie z gminą; skorygujemy koronę drzewa.

p. Danuta Markiewicz - skąd wynikają różnice w kosztach utrzymania budynków. Dlaczego jedne są na plusie inne na minusie?

p. Główna Księgowa – różne czynniki mają na to wpływ. Są mieszkańcy, którzy dbają i szanują swoje otoczenie, nie ma tam częstych interwencji. Są też takie budynki, gdzie notorycznie mamy wyrwaną stopkę, klamkę, całymi dniami i nocami pali się światło w piwnicy, w okresie zimowym otwarte są okna na klatce schodowej, w piwnicach, przez które „ucieka” ciepło. Stąd te różnice w kosztach utrzymania nieruchomości. Chciałabym poruszyć problem ubrań wrzucanych, a raczej pozostawianych pod kontenerem PCK. Otóż wszystkie te ubrania, które porzucone są pod kontenerem, wyrzucane są przez pracowników PCK do naszych śmieci zmieszanych, nie zabierają ich ze sobą, gdyż nie nadają się już do użytku (są przemoczone). Jeśli widzą Państwo wypełniony kontener, do którego nie da rady włożyć ubrań, to bardzo proszę skierować się do innego kontenera. Od 01.01.2025 r. mamy obowiązek selektywnego zbierania odpadów tekstyliów i odzieży, które nie mogą być już wrzucane do kontenerów na odpady zmieszane. Gminy mają obowiązek udostępnienia mieszkańcom kontenera na zużyte ubrania.

p. Wacław Rzap – chciałbym zauważyć, że coraz więcej spotykamy nieużywanych samochodów, stojących na kapciach, które zajmują miejsca parkingowe. Co można z tym zrobić?

p. Prezes Zarządu – nasze parkingi stają się złomowiskami. Wywozimy je na linie traktorem. Mieszkańcy mając garaże, nie chowają samochodów, stoją one całym rokiem, zajmując miejsca parkingowe.

p. Bernadeta Rurka – należy umieścić w gablotach informację, czego nie powinno się zostawiać na klatce schodowej i w wiatrołapie.

p. Prezes Zarządu – zdarzało się, że zabieraliśmy hulajnogi i rowery z klatek schodowych i przetrzymywaliśmy na bazie Sp-ni do czasu aż znalazł się właściciel. Nadal należy tak postępować, bo innego wyjścia nie widzę.

p. Barbara Michniewicz – dotarła do mnie informacja, że z IV piętra, bloku Nr. 8 przy ulicy Grudziądzkiej wyrzucane są śmieci. Sąsiedzi nie zgłaszają tych incydentów Sp-ni, bo obawiają się nieprzyjemności. Mamy problem nagminnego podrzucania śmieci przez ludzi z zewnątrz, za które my płacimy. Ponadto rodzicom nie chce się wyrzucać śmieci, więc wysyłają dzieci, a one nie mając klucza, zostawiają pod boksem śmietnikowym.

p. Michał Bojarowicz – czy Zarząd zamierza wystąpić z informacją dotyczącą nowych balkonów do większej liczby mieszkańców.

p. Prezes Zarządu – odpowiednia informacja na ten temat zostanie umieszczona na stronie internetowej i telewizji kablowej.

p. Romuald Wołkowski – przy bloku nr. 2 na ulicy Grudziądzkiej jest zapadnięta studzienka.

p. Prezes Zarządu – zajmujemy się tą sprawą.

p. Katarzyna Kij-Piskorz – osoby, które pracują przy wykańczaniu przedszkola, wylali resztki betonu na nasz trawnik.

p. Prezes Zarządu – zajmujemy się tą sprawą.

Na tym dyskusję zakończono.

Ad.pkt.10. W kolejnym punkcie obrad, Walne Zgromadzenie przyjęło następujące uchwały:

- Uchwała Nr. 1/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Sp-ni za 2024 rok. Uchwała została odczytana i poddana pod głosowanie. Za podjęciem uchwały głosowało 44 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.
- Uchwała Nr. 2/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Sp-ni za 2024 rok. Uchwała została odczytana i poddana pod głosowanie. Za podjęciem uchwały głosowało 44 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.
- Uchwała Nr. 3/2025 w sprawie podziału zysku SM L-W „Pewność” za rok obrotowy od 01.01.2024 do 31.12.2024 r. Walne Zgromadzenie Członków postanawia przeznaczyć kwotę zysku 84.337,73 zł. na działalność statutową – dofinansowanie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni. Za podjęciem uchwały głosowało 44 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.
- Uchwała Nr. 4/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu na 2023 rok. Uchwała została odczytana i poddana pod głosowanie. Za podjęciem uchwały głosowało 44 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.
- Uchwała Nr. 5/2025 w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2023 Prezesowi Zarządu Spółdzielni Jarosławowi Wolakowi. Za udzieleniem absolutorium głosowało 43 członków, przeciw 0, wstrzymało się 1.
- Uchwała Nr. 6/2025 w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2023 Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni Danucie Borek. Za udzieleniem absolutorium głosowało 44 członków, przeciw 0, wstrzymało się 1.
- Uchwała Nr. 7/2025 w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2023 Członkowi Zarządu Spółdzielni Marcie Kurtiak. Za udzieleniem absolutorium głosowało 43 członków, przeciw 0, wstrzymało się 1.

- Uchwała Nr. 8/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć. Proponowana kwota to 5.000.000 zł. Za podjęciem uchwały głosowało 44 członków, przeciw 0, wstrzymało się 0.

Ad.pkt.11. Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia Pani Teresa Bielewicz zwróciła się do komisji wnioskowej o przedstawienie wniosków zgłaszanych w dyskusji. Przewodnicząca komisji wnioskowej Pani Bernadeta Rurka odczytała protokół, z którego wynikało, że członkowie Sp-ni zgłosili następujące wnioski:

1. Pan Michał Bojarowicz wnioskuję o umożliwienie modernizacji balkonów i przygotowanie niezbędnej dokumentacji. Wniosek został poddany pod głosowanie: 41 członków za

2. Pan Edward Dujnowski wnioskuję o wycięcie drzew i powiększenie miejsc parkingowych przy ulicy Grudziądzkiej 4, 6, 8. Wniosek został poddany pod głosowanie: 40 członków za; przeciw 1; wstrzymujący się 0.

Ad.pkt.12. W związku z wyczerpaniem punktów porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia podziękowała obecnym za przybycie i zakończyła obrady.


Sekretarz Walnego Zgromadzenia


Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia