

PROTOKÓŁ

Z I CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ z 10 maja 2018r.

Ad.pkt. 1

Zebranie otworzyła i powitała zebranych członków spółdzielni Pani Krystyna Rypina - członek RN ŻSM upoważniony do tej czynności uchwałą RN nr 15/2018 z 27.04.2018r.

Przed przystąpieniem do wyboru przewodniczącego zebrania poinformowała, że zebranie jest nagrywane. Następnie zaproponowała na funkcję przewodniczącego zebrania Panią Genowefę Milczarek. Wobec braku innych kandydatur przystąpiono do głosowania. Obliczenia oddanych w głosowaniu jawnym głosów, dokonali na wniosek osoby otwierającej zebranie – osoby z sali.

Kandydatura Pani Genowefy Milczarek została przegłosowana:

głosów „za” 42 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Po zajęciu miejsca za stołem prezydialnym przewodnicząca podziękowała za wybór i zaproponowała na pozostałych członków prezydium: Panią Krystynę Rypina na z-cę przewodniczącej i Panią Wiesławę Kierlańczyk na sekretarza zebrania. Wobec braku innych propozycji przewodnicząca zarządziła głosowanie przedstawionych kandydatur blokiem. Kandydatury zostały przegłosowane:

głosów „za” - 44, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad. pkt. 2

Zgodnie z § 35B Statutu przewodnicząca zarządziła wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej.

Następnie poinformowała, że zadaniem komisji 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. Pani Elżbieta Borkowska,
2. Pan Lech Choiński,
3. Pani Dorota Gradowska,
4. Pan Piotr Siniarski,
5. Pani Zofia Stefańska.

Skład komisji został przyjęty:

głosów „za” - 45, 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:

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium.
2. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu ŻSM z działalności w 2017r. (uchwały nr 1 i 2), w tym:
 - a) sprawozdania finansowego spółdzielni za 2017r. wraz z propozycją podziału nadwyżki bilansowej,
 - b) kierunków rozwoju spółdzielni na 2018r. i lata następne.

5. Zatwierdzenie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2017r. (uchwała nr 3).
6. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej ŻSM z działalności w 2017r. (uchwała nr 4).
7. Głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu ŻSM (uchwały nr 5, 6 i 7).
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni (uchwała nr 8).
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej (uchwała nr 9).
10. Podjęcie uchwały w sprawie określenia sumy zobowiązań spółdzielni do zaciągnięcia w 2018r. (uchwała nr 10).
11. Podjęcie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości (uchwały nr 11 i 12).
12. Zamknięcie zebrania.

który został przegłosowany:

głosów „za” 44 , głosów „przeciw” 0 głosów „wstrzymujący się”- 0.

Ad. pkt. 4

Przewodnicząca poinformowała, że:

- 1) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2017r. wraz z propozycją kierunków jej rozwoju w 2018r. i latach następnych,
 - 2) propozycją podziału nadwyżki bilansowej,
- zostały zawarte w materiałach, które wyłożone były do wglądu członków.

W komentarzu do tych materiałów głos zabrał Prezes Zarządu pan Marian Rusinowski informując, że:

- Rok 2017 był 59-tym rokiem funkcjonowania Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od momentu jej powstania i 28-ym w nowych warunkach ustrojowych po 1989 roku. Był to rok trudny dla naszej Spółdzielni, jak i dla całej spółdzielczości mieszkaniowej w kraju.
 - Nasilająca się od lat presja polityków na ciągłe „reformowanie spółdzielni” w kierunku ich likwidacji uczyniła kolejne postępy: oczekiwane i zapowiadane przez rządzących włączenie spółdzielczości mieszkaniowej do realizacji programu „mieszkanie +” uległo wyhamowaniu.
 - Przykładem tego jest przyjęcie przez Senat poprawek do rządowego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które następnie uchwalił Sejm, wbrew intencjom autorów projektu. Ustawa demoluje stosunki członkostwa w spółdzielniach zmuszając ludzi do pozostawania członkami wbrew ich woli. Pozwala jednocześnie na wycofywanie udziałów członkowskich. W zakresie działań i rozliczeń funduszu remontowego paraliżuje racjonalność efektywnych działań remontowych w budynkach.
- Miniony rok był 10-tym rokiem funkcjonowania nowych mechanizmów gospodarowania, które wprowadzono do spółdzielczego systemu prawno-organizacyjnego. Wniosły one przejrzystość w ocenie indywidualnego gospodarowania się nieruchomości, ograniczając jednocześnie dotychczasowy solidaryzm ekonomiczny, który był podstawą wspólnotowego działania naszej Spółdzielni przez poprzednie 50-lecie. Mieszkańcy przyswoili sobie te mechanizmy i coraz lepiej je rozumieją.
- W 2017 roku pojawiły się w kraju nowe rozwiązania prawne wprowadzające Narodowy Program Mieszkaniowy (Mieszkanie +) który przewiduje budowę domów na państwowych gruntach, przy udziale środków publicznych, w tanich technologiach. Rozpoczęły się pierwsze ich realizacje. Ministerstwo przygotowało nowelizację ustawy spółdzielczej umożliwiającej uczestnictwo w programie spółdzielniom mieszkaniowym. Miałyby one realizować budownictwo lokatorskie z udziałem środków publicznych. Zasygnalizowana zmiana w ustawie z dnia 20 lipca 2017 roku odsunęła te plany. Mimo to nasza Spółdzielnia podjęła w minionym roku przygotowania do uczestnictwa w podobnym przedsięwzięciu. W programie rozwoju spółdzielni na lata 2017-2021, założyliśmy realizację nowego budownictwa dla osób średnio zamożnych, w systemie lokatorskim bądź na wynajem. Program obejmuje trzy budynki na osiedlu Piękna (łącznie 64 mieszkań) i budynek 50-lokalowy przy ul. 11-go Listopada. W III kwartale 2017 roku podpisaliśmy umowę kredytową z Bankiem Spółdzielczym

w Skierniewicach i z wykonawcą, który w miesiącu wrześniu rozpoczął budowę obiektu o 16 lokalach mieszkalnych na osiedlu Piękna przy ul. Werbickiego 6. W tym budynku, planujemy dla 10 lokali ustanowienie spółdzielczych praw lokatorskich (przy 35% wkładzie finansowym). To istotna oferta dla rodzin średniozamożnych, którym brak zdolności kredytowej uniemożliwia starania o środki w bankach.

- W minionym roku przekształcenia praw do lokali w odrębną własność dokonało 40 osób. Z tej grupy 12 lokali, to użytkownicy mieszkań współfinansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, które w minionym roku dopuszczono do operacji przekształceń. Dzięki tym przekształceniom obciążenie kredytowe Spółdzielni w roku sprawozdawczym zmniejszyło się o kwotę 490.899,12 zł. Razem prawo do odrębnej własności na koniec 2017 roku posiadało u nas 1.827 lokali co stanowi to 26,1 % ogólnej liczby lokali.
- Działania organów i komórek Spółdzielni w 2017 roku były prowadzone zgodnie z unormowaniami statutu i regulaminów Spółdzielni, wynikających z zapisów ustawy spółdzielczej i innych ustaw gospodarczych.
Doskonalone były mechanizmy rozliczeniowe oraz sprawozdawczość przypisana na każdej nieruchomości. Optymalizowaliśmy poziom zaliczek opłat za dostarczane media (dostawa wody i jej podgrzania oraz racjonalizacja zużycia ciepła). W ich efekcie ponownie uzyskaliśmy bardzo dobry (niski) wskaźnik (3,9 %) nierozliczającej się wody oraz dodatni bilans w większości budynków w zakupie energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej.
Nadal sprawnie udaje nam się realizować zasady ustawy śmieciowej, a nasi mieszkańcy realizują segregację śmieci w 95%.
- Analiza naszej bazy członkowskiej na koniec 2017 roku wykazuje, że po zmianach w ustawie spółdzielczej z 20 lipca 2017 roku nastąpiły u nas zmiany w ogólnej liczbie członków. Ustawa zobligowała do obowiązkowego członkostwa wszystkich użytkowników lokali ze spółdzielczym prawem do lokalu (lokatorskim i własnościowym). Dobrowolność w przystąpieniu do spółdzielni mają jedynie posiadacze prawa odrębnej własności. Według aktualnego stanu prawnego, przystąpienie do spółdzielni po wejściu w życie ustawy, nie wiąże się z żadnym obowiązkiem wnoszenia wpisowego i udziału członkowskiego. Zaś deklaracja przystąpienia do spółdzielni jest wymagana jedynie od posiadaczy odrębnej własności.
W efekcie tych zmian ustawowych stan bazy członkowskiej ZSM uległ zmianie i w końcu roku w 6.986 lokalach mieszkalnych członkostwo posiada to 6.729 osób (w tym: 132 członkostwo podwójne). Wśród posiadaczy garaży i pawilonów jest 65-ciu członków. Bez członkostwa pozostaje 256 posiadaczy lokali, przy czym 20-u z tytułu wykluczenia ze Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
- W kolejnym już trzecim roku z rzędu, odnotowujemy spadek zadłużenia czynszowego w Spółdzielni. Zaostrzenie reżimów windykacyjnych spowodowało, że sumaryczne zadłużenie czynszowe z lokali mieszkalnych zmalało do 3,617 mln zł i jest o 5,8% mniejsze niż w roku poprzednim. Ogólny wskaźnik zadłużenia w spółdzielni wyniósł 8,82%.
- W roku 2017 zadłużenie w opłatach miało u nas 3.387 lokali (w 2016 roku było 3.503). Lokali z długiem jednomiesięcznym było 2.454 (2.557 w 2016 roku), a kolejne 574 lokale (561 w 2016 roku) miały zadłużenie w przedziale do trzech miesięcy. Ci pierwsi to dłużnicy przypadkowi, wraz z drugą grupą łatwo uregulują swoje zobowiązania wynoszące 0,914 mln zł tj. 25,28% całego długu (w 2016 roku dług tej grupy wynosił 0,920 mln zł i stanowił 23,93 % całego zadłużenia).
Pozostałych 359 dłużników z przedziału powyżej trzech miesięcy trzyma 74,72 % długu w kwocie 2,703 mln zł. Grupa 124 osób z zadłużeniem powyżej 12 miesięcy tworzy 49,96 % długu w kwocie 1,807 mln zł (w 2016 roku było ich 136 tworzących 55,35 % długu na kwotę 2,127 mln zł).
Z przedstawionej analizy wynika, że w 2017 roku grupa dłużników zmniejszyła się o 116 osób (tj. o 3,3 % ogólnej liczby dłużników), przy czym w przedziale zadłużeń jednomiesięcznych o 103 osób. Zmalała też w grupach zadłużeń powyżej 12 miesięcy o 12 osób, oraz o 10 osobę w przedziale zadłużeń od 2 do 12 miesięcy. Zwiększyła się natomiast o 9 osób w przedziale od 1 do 2 miesięcy.

Dlatego działania windykacyjne o których piszemy w rozdziale IV pkt. 4.9 niniejszego sprawozdania będziemy kontynuowali i zaostrzali.

Natomiast zjawiskiem niepokojącym w Spółdzielni jest coroczne narastanie zadłużeń byłych użytkowników lokali- objętych zasądzonymi wyrokami sądowymi. Są to długi trudne do odzyskania i w ostatnich latach ich poziom kształtował się odpowiednio: w 2015 roku- 463 tys. zł, w 2016 roku- 654 tys. zł, w 2017 roku 833 tys. zł. Na ten dług musimy zwracać szczególną uwagę.

- W minionym roku, już trzeci raz z rzędu, otrzymaliśmy w terminie środki finansowe od Gminy na dodatki mieszkaniowe dla naszych mieszkańców. W 2017 roku przekazano do Spółdzielni kwotę 629.065,36 zł i był to poziom o 5,7 % niższy od kwoty z roku poprzedniego. Poza dodatkami pozostaje jednak wiele ubogich rodzin, które utraciły prawo do otrzymywanych wcześniej świadczeń, na skutek niepłacenia bieżącego czynszu, co świadczyć może o ich dalszym zubożeniu.
W 2017 roku komornik wykonał 4 wyroki eksmisyjne z lokali spółdzielni. Dwie eksmisje wstrzymano, wobec spłaty zadłużenia.
- Obok uzyskanego dodatniego wyniku finansowego i kolejnego już spadku zadłużenia czynszowego rok 2017 przyniósł wiele znaczących dokonań, do których należy zaliczyć między innymi:
 - Dobre efekty naszych działań modernizacyjnych prowadzonych i realizowanych w 2017 roku, w tym między innymi:
 - Ocieplenie ścian szczytowych w 5-ciu budynkach osiedla Batorego i Teklin.
 - Ocieplenie stropodachów metodą wtryskową w 10-ciu budynkach osiedli Kościuszki, Centrum, Teklin i Piękna.
 - Ocieplenie dachu styropapą w budynku nr 1 osiedla Sikorskiego (typu Czerskiego).
 - Modernizację instalacji oświetleniowej poprzez montaż lamp ledowych z czujnikami ruchu na klatkach w 39-ciu budynkach osiedla Batorego, Kościuszki, Centrum, Wschód i Teklin.
 - Przebudowę instalacji przeciwpożarowej w 3-ch budynkach wysokich osiedla Teklin i budynku Hotelowo-Rotacyjnego, z przystosowaniem jej do obowiązujących aktualnych przepisów (w tym wybudowanie nowych hydroforni dla budynków na osiedlu Teklin bl. 16 i 17).
 - Wymiana zużytych termostatów grzejnikowych w 58-u budynkach na wszystkich osiedlach Administracji Zachód i Wschód.
 - Przebudowa starych ciągów pieszych i dróg wewnątrzosiedlowych wraz z poszerzeniem zatok postojowych na osiedlu Batorego, Wschód, Teklin i Piękna.
 - Rozpoczęcie budowy kolejnego budynku mieszkalnego o 16 lokalach na osiedlu Piękna.
 - Wykonanie i przyłączenie zasilania energetycznego do dwóch zespołów garażowych (24 boksy) na osiedlu Piękna, które zostały wybudowane w celu ustanowienia odrębnej własności dla członków.
 - Kontynuowanie wymiany tracących legalizację wodomierzy z nakładkami odczytowymi. W 2017 roku wymieniono 4.908 sztuk w 33 budynkach obydwu Administracji Osiedlowych.
- Działania techniczno – remontowe prowadzone w Spółdzielni w 2017 roku szły w kierunku właściwego utrzymania i poprawiania stanu technicznego budynków oraz ich otoczenia, a także zwiększenia sprawności dostawy mediów do lokali. Takie działania przyczyniają się do poprawy warunków zamieszkiwania naszych mieszkańców i stwarzają narzędzia do racjonalizacji dostaw mediów, co sprzyja sprawności i dokładności ich rozliczeń.
Wprowadzenie u nas wodomierzy i podzielników kosztów ciepła z funkcją zdalnego odczytu wyeliminowało błędy metod pomiaru czy uciążliwości związanej z obowiązkiem pobytu mieszkańców w lokalach w czasie trwania odczytu. Dało poczucie komfortu.
Ponadto modernizowaliśmy i usprawnialiśmy infrastrukturę drogową, tworzyliśmy nowe miejsca parkingowe na osiedlach.
Kontynuowaliśmy akcję dociepleń stropodachów i ścian bocznych w wiatrołapach wejściowych do klatek schodowych.
Realizowaliśmy dalszą wymianę oświetlenia klatek schodowych i piwnic z tradycyjnego na lampy ledowe z czujnikami ruchu i czujnikami oświetlenia zewnętrznego, co pozwala na zdecydowane obniżenie kosztów zużycia energii elektrycznej.

W pozostałych działaniach remontowych, stosując zasadę między budynkowych pożyczek środków na remonty realizowaliśmy działania niezbędne dla budynków i ich otoczenia. W tym między innymi:

- Zabezpieczano budynki przed wpływem czynników atmosferycznych zewnętrznych, poprawiając ich izolacyjność, remontując pokrycia dachowe w 9-ciu budynkach, uszczelniając złącza płyt w kilkunastu, remontując wiatrołapy i docieplając w nich ściany w 8-u budynkach.
 - Remontowano kominy podnosząc ich wysokość (na budynku typu Czerskiego).
 - Malowano klatki schodowe w 15-u budynkach.
 - Wymieniano na nowe okienka piwniczne w 21- budynkach.
 - Zamontowano drugie drzwi w korytarzach klatek schodowych w 3-ch budynkach typu Czerskiego.
 - Remontowano instalację odgromową w 9-ciu budynkach.
 - Wymieniono stare posadzki w korytarzach w 7-u budynkach wysokich (w łącznikach na XI piętrach) osiedla Wschód.
 - Remontowano ciągi piesze, uliczki wewnątrzosiedlowe i rozbudowano miejsca postojowe na osiedlach Północnej Dzielnicy Mieszkaniowej.
 - Remontowano i uzupełniano elementy małej architektury (place zabaw, pergole śmietnikowe, kosze na śmieci).
 - Utrzymywano bezpieczeństwo zamieszkiwania poprzez ciągły nadzór instalacji gazowej, spalinowej, wentylacyjnej i elektrycznej w tym poprzez kontrole, przeglądy i dokonywane naprawy.
- W działaniach eksploatacyjnych usprawniliśmy współpracę z Operatorem wywozu odpadów komunalnych z naszych osiedli oraz ze służbami Gminy odpowiedzialnymi za koordynację działań w tym zakresie.
Doskonaliśmy pracę administracji osiedlowych oraz firm obsługujących osiedla w zakresie utrzymania czystości, porządku oraz konserwacji instalacji budynkowych.

Przewodnicząca udzieliła głosu Z-cy Prezesa d.s technicznych Panu Adamowi Szymonikowi, który poinformował, że kierunki rozwoju spółdzielni na 2018r. i lata kolejne to zestaw różnych działań i przedsięwzięć przyjętych do realizacji, które przyczynią się do rozwoju spółdzielni i utrwalenia jej majątku.

Obejmują one cztery grupy tematyczne:

- 1) w zakresie inwestycji,
- 2) w zakresie modernizacji
- 3) w działaniach organizacyjno-prawnych,
- 4) w działaniach ekonomiczno-prawnych.

Pełna treść zadań, o których mowa, określona została w dziale XI sprawozdania Zarządu ŻSM z działalności za 2017r.

Wobec braku pytań, przewodnicząca zebrania odczytała treść **uchwały nr 1/2018**, która została przegłosowana:

głosów „za” - 49, głosów „przeciw” - 0, „wstrzymujący się” - 0.

Przewodnicząca udzieliła głosu przewodniczącej komisji mandatowo-skrutacyjnej, która odczytała protokół I. Wynika z niego, że na 2079 uprawnionych do udziału w I części Walnego Zgromadzenia, na godzinę 17.30, przybyło 49 członków oraz 2 pełnomocników członków, co stanowi 2,5% uprawnionych. Następnie przewodnicząca komisji odczytała nazwiska pełnomocników i nazwiska członków, którzy udzielili im pełnomocnictwa do udziału w I części Walnego Zgromadzenia.

Protokół I komisji stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Następnie głos zabrała Z-ca Prezesa ds Ekonomicznych Pani Hanna Jędrzejewska, która poinformowała, że sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2017 rok zostało zbadane przez biegłego rewidenta Panią **Krystynę Krzysztofik-Pogoda** z Warszawy, wybranej w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert. Biegła rewident badając to sprawozdanie wystawiła opinię kierowaną dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu, która brzmi:

„Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego jednostki Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żyrardowie z siedzibą: 96-300 Żyrardów ul. Środkowa 35, na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 122 154 604,58 zł;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017r. wykazujący zysk netto w wysokości: 325 224,05 zł;
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o: 3 092 607,89 zł;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujący spadek środków pieniężnych o: 1 667 734,24 zł;
- oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego informacje i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Kierownika Jednostki – Zarządu, Rady Nadzorczej

Kierownik jednostki - Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także Statutem Spółdzielni. Zarząd jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015r. z późn. zm.,
- 3) Ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018r., poz 395).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Kierownika Jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badania jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Kierownika Jednostki obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żyrardowie na dzień **Błąd! Nieprawidłowe łącze.7r.**, oraz Jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **Błąd! Nieprawidłowe łącze.7r.** do **Błąd! Nieprawidłowe łącze.7r.**, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości,
 - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.
- Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji.

Opinia na temat sprawozdania z działalności.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Jednostce i Jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Jednostce i Jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.” Z sali padło pytanie o konkretne przeznaczenie środków z zysku na działalność statutową. Pani Jędrzejewska wyjaśniła, że Zarząd zaproponował pokrycie z zysku, wyższej opłaty za użytkowanie wieczyste. Opłaty te zostały wprowadzone uchwałą Rady Miasta i od tej decyzji odwołaliśmy się do SKO. Tym razem (poprzednie odwołanie zostało rozpatrzone pozytywnie) nasze odwołanie rozpatrzone negatywnie i z tego względu spółdzielnia musiała wnieść opłaty z tego tytułu już według nowych stawek. Przeniesienie tej operacji do stawek opłat za lokale, skutkowałoby dużym ich wzrostem, obciążającym mieszkańców. Dlatego Zarząd zaproponował pokrycie tego z zysku, w ratach płatnych częściowo w roku bieżącym, resztę w kolejnych latach

Wobec braku innych pytań Przewodnicząca zebrania odczytała **uchwałę nr 2/2018**, która została przegłosowana:

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

Ad.pkt. 5

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia odbywanego 11, 16 i 18 maja 2017r., zawarte było w materiałach wyłożonych do wglądu członków. Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych - Pan Adam Szymonik przypomniał, że podjęło 13 uchwał (Kolegium WZ – 25.05.2017r.), z których 11 było przyjętych w głosowaniu jawnym, a dwie (12 i 13 - wyborcze) poprzez głosowania tajne.

Utworzyły one trzy grupy tematyczne.

RODZAJE UCHWAŁ	ILOŚĆ	NUMERY UCHWAŁ	REALIZACJA	
			W REALIZACJI	ZREALIZOWANE
ORGANIZACYJNO-SPRAWOZDAWCZE	7	1-7/17	-	7
INWESTYCYJNO-FINANSOWE	4	8-11/17	3	1
WYBORCZE	2	12-13/17	-	2

RAZEM	13	3	10
--------------	-----------	----------	-----------

Zrealizowanych zostało 10 uchwał, a 3 są w trakcie realizacji (9, 10 i 11).

Wobec braku pytań z sali, przewodnicząca odczytała treść **uchwały nr 3/2018**, która została przegłosowana:

głosów: „za” - 51 , „przeciw” - 0, „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt.6

Przewodnicząca zebrania poinformowała, że sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2017r. wyłożone było do wglądu członków. Zebraniem przedstawiła je Pani Krystyna Rypina Kończąc swoją wypowiedź, w imieniu Rady Nadzorczej złożyła wniosek o udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy członkom Zarządu Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, to jest:

- Prezesowi Zarządu – Panu Marianowi Rusinowskiemu,
- Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych – Panu Adamowi Szymonikowi,
- Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych – Pani Hannie Jędrzejewskiej.

Powyższe wynika z faktu uzyskania pozytywnej opinii, wydanej przez:

- biegłą rewident badającą sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2017r., z którego wynika prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej dobra, stabilna sytuacja gospodarcza.

Wobec braku pytań do przedłożonego sprawozdania, Przewodnicząca odczytała **uchwałę nr 4/2018**, która została przegłosowana:

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

Ad.pkt. 7

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

uchwałę nr 5/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu - Panu Marianowi Rusinowskiemu, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 50 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 1 .

uchwałę nr 6/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu d.s Techniczno-Eksploatacyjnych - Panu Adamowi Szymonikowi, który otrzymał następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 51 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 0 .

uchwałę nr 7/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych Pani Hannie Jędrzejewskiej, która otrzymała następującą ilość głosów:

„za” udzieleniem absolutorium 51 , „przeciw” 0, „wstrzymujący się”- 0 .

Ad.pkt. 8

W sprawie zmian do Statutu zawartych w załączniku do projektu uchwały nr 8/2018 przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Panu Krzysztofowi Buczkowi-Pągowskiemu, specjalście d.s prawnych ŻSM Poinformował on, że zostało opracowane 67 zmian, które wynikają z konieczności:

- wprowadzenia zapisów ustawowych zawartych w nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z września 2017r. (np. zmiany nr: 1-4, 8-18, 24-30, 32-61),
- uaktualnienia nazw, określeń, terminologii (np. zmiany nr: 5-7, 19-23, 31, 62-67),
- innych zmian porządkowych i literackich.

Poinformował, że szczegółowy wykaz i treść wprowadzanych zmian wyłożony był do wglądu członków od 26 maja.

Przewodnicząca zabrania poddała pod głosowanie **Uchwałę nr 8/2018** w sprawie zatwierdzenia zmian do Statutu.

Głosów „za” - 49, głosów „przeciw” - 0, głosów „wstrzymujący się” - 0.

Ad.pkt. 9

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych, która poinformowała, że zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej wynikają z konieczności dostosowania

ich do zmian wprowadzanych w statucie. Proponujemy dokładne przeniesienie zapisów dotyczących kompetencji Rady Nadzorczej wymienionych w statucie, do regulaminu.

Przewodnicząca zabrania poddała pod głosowanie **Uchwałę nr 9/2018** w sprawie zatwierdzenia zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej.

Głosów „za” 48 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 1 .

Ad.pkt.10

Przewodnicząca udzieliła głosu Pani Hannie Jędrzejewskiej - Z-cy Prezesa ds. Ekonomicznych w celu omówienia projektu uchwały określającej sumę zobowiązań, jakie spółdzielnia może zaciągnąć w 2018r. na bieżącą działalność statutową.

Zgodnie z Prawem Spółdzielczym (art. 38 pkt. 7) i Statutem ŻSM (§ 35 pkt. 8) do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy „Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć”.

W tych granicach Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, tworzy plany gospodarczo-finansowe, uchwalone przez Radę Nadzorczą, zaciąga bieżące zobowiązania na zakup towarów i usług. Wysokość tych zobowiązań w 2018r. wyznaczona została na kwotę 45.000.000,00 zł. (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych)

Po tych wyjaśnieniach przewodniczący odczytał **uchwałę nr 10/2018**, która została przegłosowana: głosów „za” 49 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 1 .

Ad. pkt. 11

Przewodnicząca zebrania udzieliła głosu Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Panu Adamowi Szymonikowi, który poinformował, że wnioski Zarządu w temacie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zostały zawarte w dwóch uchwałach:

Uchwała nr 11/2018, która 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 - zlokalizowanych w budynku, usytuowanym na nieruchomości przy ulicy Kazimierza 6 w Żyrardowie – działka ewid.nr 2787/19, obręb 2, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1Z/00057462/2.

Prezes wyjaśnił, że decyzja Walnego jest niezbędna do wszystkich wymaganych czynności związanych z realizacją a następnie zbyciem lokali z prawem odrębnej własności.

Na pytanie z sali o cenę mieszkania w tym budynku odpowiedział, że kształtuje się ona w granicach 270.000,00zł. Uzależnione jest to od statusu mieszkania.

Uchwała nr 12/2018, która dotyczy zgody na zbycie, na rzecz Gminy Miasto Żyrardów, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej w Żyrardowie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 3557/32 o pow. 1187 m2, Obręb 3 przy ul. Radziwiłłowskiej (os. Batorego). Działka ta położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie z działką zabudowaną budynkiem, w którym zasiedleni są nasi byli członkowie, wobec których orzeczona została eksmisja. Z ustaleń z władzami miasta wynika, że mogą przejąć działkę z budynkiem (zgoda WZ z 2017r) ale poszerzoną o działkę, która jest przedmiotem tegorocznej uchwały WZ. W ramach tej transakcji Gmina Miasto Żyrardów oferuje nieruchomość gruntową oznaczoną w ewidencji gruntów nr 2745/29 o pow. 762 m2, Obręb 2 (os. Teklin) w Żyrardowie. Teren ten mógłby być przeznaczony na parking dla mieszkańców.

Głosowanie

uchwała nr 11/2018

Głosów „za” 48 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 1 .

uchwała nr 12/2018

Głosów „za” 49 , głosów „przeciw” 0, głosów „wstrzymujący się” 0 .

Ad.pkt. 12

Przewodnicząca poinformowała, że komisja mandatowo-skrutacyjna sporządzała na bieżąco protokół II z jawnego głosowania uchwał, który został również podpisany przez sekretarza i przewodniczącego zebrania i stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Na zakończenie podziękowała wszystkim za przybycie i zakończyła obrady I części Walnego Zgromadzenia ŻSM.

**SEKRETARZ
I CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM**

Wiesława Kierłańczyk

**PRZEWODNICZĄCY
I CZĘŚCI
WALNEGO
ZGROMADZENIA ŻSM**

Genowefa Milczarek