

Protokół z Walnego Zgromadzenia SM „STROP” z dnia 12 czerwca 2025 roku.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” zwołane przez Zarząd SM „STROP” na podstawie § 26 ust. 1 Statutu Spółdzielni odbyło się w dniu 12 czerwca 2025 r. w Warszawie, w budynku Związku Nauczycielstwa Polskiego - Zarząd Główny (sala „Kolumnowa”) w Warszawie, przy ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie 35.

Otwarcia obrad Walnego Zgromadzenia dokonał, stosownie do § 30 Statutu Spółdzielni, Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Piotr Jezierski, który witając zebranych stwierdził, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu i jest władne do procedowania i podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków. Według Listy obecności stanowiącej załącznik do oryginału niniejszego protokołu, udział w zebraniu wzięło 126 członków.

Następnie, stosownie do postanowień art. 8³ ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poinformował, że zarejestrowano 77 pełnomocników działających na podstawie pisemnych pełnomocnictw udzielonych przez członków SM „STROP” do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w dniu dzisiejszym. Lista pełnomocnictw została odczytana w punkcie 5 porządku obrad przed głosowaniem uchwał i stanowi załącznik do oryginału niniejszego protokołu.

W dalszej kolejności p. Piotr Jezierski zarządził wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, prosząc o zgłaszanie kandydatów.

Spośród osób zebranych na sali zgłoszono następujących kandydatów do Prezydium: p. Wojciecha Juszczyka, p. Jadwigę Bernat i p. Jacka Oczkowskiego. Zgłoszeni kandydaci wyrazili zgodę na pełnienie funkcji w Prezydium Walnego Zgromadzenia.

W tym miejscu zebrani zostali poinformowani o zasadach głosowania przy pomocy systemu elektronicznego, przyjętego Uchwałą nr 1/2024 Walnego Zgromadzenia SM „STROP” w dniu 18 czerwca 2024 r. Oddanie głosu polegać będzie na naciśnięciu odpowiedniego przycisku: zielonego (Za), czerwonego (Przeciw) lub żółtego (Wstrzymuje się) na urządzeniu, które otrzymał każdy uprawniony członek Spółdzielni przy podpisywaniu listy obecności. W każdym głosowaniu można tylko jeden raz nacisnąć jeden z przycisków. Z każdego głosowania sporządzony będzie protokół zawierający ilość oddanych głosów: Za, Przeciw i Wstrzymujących się oraz ilość ogółem oddanych głosów. Każde głosowanie odbywa się w określonym czasie widocznym na ekranie.

Zebrani głosując na listę zgłoszonych kandydatów: 157 głosami „za” przy 5 głosach „przeciw” i 8 głosach „wstrzymujących się”, dokonali wyboru Prezydium, które ukonstytuowało się w następujący sposób:

p. Wojciech Juszczyk	- Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
p. Jacek Oczkowski	- Zastępca Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
p. Jadwiga Bernat	- Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przystąpił do wyboru Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej, prosząc o zgłaszanie kandydatów. Do pierwszej Komisji zostały zgłoszone kandydatury p. Anny Gałęckiej-Babisz, p. Krystyny Nejman-Okołowskiej, p. Beaty Jezierskiej i p. Joanny Sieredzińskiej. Osoby te wyraziły zgodę na kandydowanie.

Zebrani w głosowaniu: 178 głosami „za” przy 3 głosach „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujących się” dokonali wyboru:

Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, która ukonstytuowała się w sposób następujący:

p. Anna Galecka-Babisz	- Przewodnicząca Komisji
p. Krystyna Nejman-Okolowska	- Sekretarz Komisji
p. Beata Jezierska	- Asesor
p. Joanna Sieredzińska	- Asesor (w trakcie obrad opuściła zebranie)

Wobec braku kandydatów do Komisji Wyborczej, zebrani przegłosowali wniosek w sprawie pełnienia obowiązków tej Komisji przez Prezydium, który 158 głosami „za” przy 17 głosach „przeciw” i 8 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Wobec braku kandydatów do Komisji Wnioskowej, zebrani przegłosowali wniosek w sprawie pełnienia obowiązków tej Komisji przez Prezydium, który 165 głosami „za” przy 9 głosach „przeciw” i 9 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Przewodniczący poinformował zebranych, że kolejnym punktem jest przegłosowanie porządku zebrania, który nie podlega żadnym zmianom, poza ewentualną zmianą kolejności poszczególnych jego punktów.

W tym miejscu głos zabrał członek z nieruchomości Żelazna 76/76A, który zawniósł o wykreślenie wszystkich punktów porządku poza ostatnim punktem - Zamknięcie obrad. W uzasadnieniu wskazał, że w jego opinii porządek obrad dzisiejszego zebrania został przygotowany z wadą prawną, bowiem nie uwzględnia złożonego przez grupę członków Spółdzielni w trybie art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych żądania zmiany porządku obrad. Polemizując z pismem Zarządu, będącym odpowiedzią na zgłoszony wniosek o zmianę porządku obrad, zarzucił Zarządowi Spółdzielni złamanie ww. przepisu poprzez nieumieszczenie wnioskowanych spraw w porządku dzisiejszych obrad. Z tych względów wnioskował o nieprzyjmowanie porządku obrad dzisiejszego zebrania.

Przed głosowaniem złożonego wniosku, głos zabrali:

-/ mec. Agnieszka Chmurzyńska, która przedstawiła treść przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze, regulujących kwestie uprawnień członków Spółdzielni w zakresie wnoszenia żądań do umieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał i zmian do projektów uchwał zamieszczonych w porządku obrad;

-/ członek z nieruchomości Wolność 3A, który powołując się na treść § 27 Statutu Spółdzielni poparł złożony wniosek;

-/ członek z nieruchomości Żytnia 13, który poparł stanowisko przedmówcy w przedmiocie naruszenia przez Zarząd Spółdzielni przepisu Statutu stwierdzając, że wniosek o zmianę porządku obrad powinien być uwzględniony;

-/ Prezes Leszek Jedynek, który odnosząc się do wypowiedzi przedmówców i zgłoszonego wniosku stwierdził, że w opinii Zarządu nie został przekroczony przepis Statutu, natomiast Walne Zgromadzenie ma prawo i obowiązek głosować nad zgłoszonym wnioskiem. Zwrócił uwagę, że oprócz emocji i czyichś partykularnych interesów jest Spółdzielnia, która zrzesza kilka tysięcy członków i dla której przyjęcie sprawozdania finansowego bądź nie przyjęcie rodzi kolosalne konsekwencje, poczynając od pożytków dla nieruchomości, poprzez obowiązek złożenia sprawozdania finansowego do Krajowego Rejestru Sądowego. Natomiast jest grupa osób, które chcą wywołać chaos po to, aby wygaszać działalność Spółdzielni i w ten sposób wykazać, że wspólnotowe zarządzanie jest korzystniejsze, aby wyłączyć się ze Spółdzielni. Stąd podejmowane są próby destabilizacji w myśl tego, że im gorzej dzieje się w Spółdzielni tym

lepiej dla tej grupy osób. Zaapelował, aby członkowie głosowali nad złożonym wnioskiem i procedowali dalej.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek o odrzucenie porządku obrad dzisiejszego zebrania, poza ostatnim jego punktem tzn. Zamknięciem obrad.

W wyniku głosowania: 100 głosami „przeciw” przy 73 głosach „za” i 9 głosach „wstrzymujących się” - wniosek o odrzucenie porządku obrad dzisiejszego zebrania został odrzucony.

W dalszej kolejności Przewodniczący odczytał porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i wybór Prezydium, Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej, Wyborczej i Wnioskowej - już zrealizowany.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok 2024.
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2024.
5. Odczytanie listy pisemnych pełnomocnictw udzielonych przez członków SM „STROP” do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
6. Ustalenie liczebności Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej SM „STROP”.
7. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 7.1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM „STROP” za rok 2024,
 - 7.2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „STROP” za rok 2024,
 - 7.3. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2024.
8. Wybór członków Rady Nadzorczej SM „STROP”.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 9.1. podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2024 r.,
 - 9.2. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.
10. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
11. Zamknięcie obrad.

Ad. 2 porządku obrad:

Przewodniczący poddał pod głosowanie proponowany porządek obrad, który w głosowaniu: 129 głosami „za” przy 59 głosach „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Wobec zgłoszenia do Prezydium faktu oddania 2 głosów „przeciw” przez członków nieposiadających pilotów elektronicznego głosowania, skorygowano liczbę głosów „przeciw” z 59 na 61 głosów „przeciw”.

Ad. 3 porządku obrad:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2024 przedstawił zebranym Prezes Zarządu Spółdzielni pan Leszek Jedynak.

Przypominając, że sprawozdanie za rok 2024 w pełnym brzmieniu było wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni oraz jest umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni i udostępnione na sali w dniu dzisiejszym, ograniczył swoje wystąpienie do istotnych tez i najważniejszych spraw. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zarządzała 27 nieruchomościami o łącznej powierzchni użytkowej blisko 280 tys. metrów kwadratowych pum w 40 budynkach. Zarządzała również Wspólnotą Mieszkaniową Bellottiego 5 i Kaliskiego 37. Na koniec 2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 3.602 członków. Na wniosek uprawnionych członków na dzień 31 grudnia 2024 r. ustanowiła narastająco od początku działania ustawy 1.401 odrębnych własności lokali,

w stosunku do roku ubiegłego procent wyodrębnionych lokali wzrósł o 5,9. W ramach swoich uprawnień Zarząd w dniu 18 czerwca 2024 r. zwołał Walne Zgromadzenie. Uczestniczyło w nim osobiście 80 uprawnionych członków, a pełnomocników ustanowiło 50 członków. Frekwencja więc wyniosła 3,6% wszystkich uprawnionych członków. Zebrani w głosowaniu zatwierdzili sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe. Zatwierdzili podział wyniku finansowego oraz udzielili absolutorium członkom Zarządu. W 2024 r. Zarząd zwołał zebrania mieszkańców we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni, na których omawiane były bieżące sprawy związane z ich funkcjonowaniem, w tym potrzeby i planowane remonty. Frekwencja na zebraniach wyniosła 11,8% uprawnionych członków.

Z uwagi na upływający trzeci rok kadencji tej Rady (sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej będzie przedmiotem kolejnego punktu porządku obrad), podziękował wszystkim członkom ustępującej Rady Nadzorczej, pracującym konstruktywnie i ze zrozumieniem idei spółdzielczej. W tym miejscu Prezes stwierdził, że większość członków tej Rady uratowała Spółdzielnię od destabilizacji i poważnego kryzysu, do którego było już bardzo blisko pod koniec rządów Rady poprzedniej kadencji.

Zarząd w 2024 r. przez pierwsze dwa miesiące działał w 3-osobowym składzie: Prezes Zarządu Leszek Jedynek, Wiceprezes Zarządu Główna Księgowa pani Anna Kobus i Wiceprezes Zarządu do spraw technicznych pan Paweł Gałach.

W związku z przejściem na emeryturę Wiceprezesa pana Pawła Gałacha, od marca 2024 r. Zarząd działał w dwuosobowym składzie. Wspólnie z Wiceprezes panią Anną Kobus przejęte zostały obowiązki wiceprezesa do spraw technicznych, chcąc w ten sposób ograniczyć koszty utrzymania zarządu oraz wsłuchując się w głosy niektórych członków Rady, podjąć próbę pracy w tej zmniejszonej strukturze. Rada Nadzorcza zatwierdziła nową strukturę organizacyjną oraz Regulamin organizacyjny Spółdzielni. Zarząd odbył 30 protokołowanych posiedzeń w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni, uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji Rady, a także w zebraniach mieszkańców i niektórych zebraniach Rad Osiedli. Nadmiar obowiązków, wynikający z łączenia przez panią Annę Kobus obowiązków członka Zarządu z obowiązkami Głównej Księgowej spowodowały, że pod koniec 2024 r. raz jeszcze powrócono do analizy składu Zarządu i struktury organizacyjnej. W konsekwencji od 1 maja 2025 r. obowiązuje zatwierdzona przez Radę Nadzorczą nowa struktura organizacyjna, z dwuosobowym Zarządem tj. Prezesem Zarządu i Wiceprezesem Zarządu do spraw technicznych panem Mariuszem Bozio, powołanym na to stanowisko przez Radę Nadzorczą w lutym 2025 r. Pan Wiceprezes aktywnie włączył się już w działalność Spółdzielni, na bieżąco zapoznając się z problemami poszczególnych nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 50 pracowników, o 4 mniej niż rok wcześniej, w tym 23 pracowników biurowych, 5 pracowników służb technicznych i 22 gospodarzy. Informując w skrócie o działalności Spółdzielni, Prezes L. Jedynek wskazał na uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne, z którymi Zarząd i pracownicy musieli się zmierzyć, a które niewątpliwie mają wpływ na ocenę pracy Spółdzielni. Są to inflacja i wzrost kosztów w obszarze obsługi nieruchomości i dotyczą w szczególności:

- / wzrostu kosztów środków czystości, ochrony, wzrostu minimalnego wynagrodzenia, które wytwarzają presję na wzrost stawki eksploatacyjnej,
- / trudności w prognozowaniu kosztów dostawy mediów,
- / wspomnianej wcześniej zmianie składu Zarządu z trzech na dwie osoby,
- / trudności w pozyskaniu pracowników, przy istniejącym w Spółdzielni stosunkowo niskim poziomie wynagrodzenia,
- / przeciągających się pracach związanych z wdrażaniem nowego zintegrowanego oprogramowania komputerowego.

Pomimo występowania tych trudności Zarząd wypracował określone korzyści dla Spółdzielni i mieszkańców, do których należy zaliczyć:

- / zwiększenie kwoty pożytków, które pomniejszają stawki eksploatacyjne poszczególnych nieruchomości, do poziomu największego w historii Spółdzielni ponad 1 mln 167 tys. zł,
- / uzyskanie zysku netto na pozostałej działalności ponad 1 mln 433 tys. zł, (w tym miejscu przypomniał, że w ostatnich dwóch latach zysk z tej działalności wyniósł odpowiednio w roku 2022 ponad 4 mln 493 tys., a w roku 2023 ponad 1 mln 138 tys. zł),
- / poprzez wprowadzenie konsekwentnych działań windykacyjnych zmniejszony został poziom zadłużenia poniżej 3%; wynosi on obecnie 2,93%, a w roku ubiegłym wyniósł 3,48%,
- / uruchomienie nowego portalu lokatorskiego, który umożliwia śledzenie na bieżąco kont lokatorskich i ułatwia prawidłowe, terminowe regulowanie opłat,
- / w związku z zawirowaniami na rynku energii elektrycznej, w celu zagwarantowania stałej ceny, Spółdzielnia w kwietniu 2024 r. podpisała czteroletnią, kompleksową umowę sprzedaży energii elektrycznej i usług dystrybucji, gwarantując tym samym przez 4 lata stałą cenę energii,
- / złożone zostały wymagane oświadczenia do PGNiG, dotyczące ochrony taryfowej,
- / poprzez skuteczną kontrolę wydatków utrzymana została na rok 2025 wysokość zaliczek na poczet kosztów eksploatacji na poziomie roku 2024 w 19 osiedlach, a w 3 zostały one obniżone,
- / uzyskanie z Urzędu Miasta brakujących zaświadczeń potwierdzających wniesienie jednorazowej opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty, niezbędnych do wykreślenia z ksiąg wieczystych nieruchomości roszczenia o opłatę przekształceniową.

Mając na uwadze, że niektóre procesy przebiegają długo, co budzi niezadowolenie członków, wskazał na okoliczności niezależne od Spółdzielni, które wpływają na przewlekłość w działaniu, tj. długotrwałe postępowania sądowe o odzyskanie zaległych opłat eksploatacyjnych oraz brak postępu w regulacjach prawnych terenów dwóch nieruchomości: Płocka 15 i teren parkingu na Skierniewickiej 21. W przypadku Płockiej 15, od 2022 r. toczy się postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz Spółdzielni gruntu o powierzchni 651 metrów kw. zabudowanego częścią budynku, w przypadku Skierniewickiej 21 toczą się dwa postępowania - jedno z 2020 r. o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu zabudowanego parkingiem oraz z 2023 r. o zasiedzenie tego terenu.

W zakresie działalności remontowej Prezes poinformował, że w roku 2024 Spółdzielnia przeprowadziła 10 konkursów na wyłonienie wykonawcy robót remontowych, których wykaz zawarty jest w udostępnionym na stronie internetowej sprawozdaniu Zarządu. Tam są wymienione wszystkie nieruchomości. Na poszczególnych nieruchomościach w 2024 r. przygotowane zostały i przeprowadzone remonty na łączną kwotę 6 milionów 830 tysięcy zł. Wykaz robót dla tych osiedli jest również na stronie internetowej w sprawozdaniu.

Podsumowując swoje wstąpienie Prezes stwierdził, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2024 nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości. W Spółdzielni prowadzone jest zarządzanie ryzykiem finansowym polegające na monitorowaniu ryzyka rynkowego i kredytowego. Ma ono na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów. Wskaźniki płynności finansowej są na bardzo dobrym poziomie, co oznacza, że Spółdzielnia zachowuje zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi, prawidłowo gospodaruje posiadanym majątkiem.

Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania bieżące w stosunku do Skarbu Państwa, samorządu terytorialnego, dostawców mediów, usługodawców oraz pracowników.

Pełny tekst sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024 stanowi załącznik do oryginału niniejszego protokołu.

Informacje dotyczące sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 oraz opinii biegłego rewidenta przedstawiła Główna Księgowa pani Anna Kobus, przypominając na wstępie, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 przedstawia wyniki działalności Spółdzielni w kontekście dynamicznie zmieniającej się sytuacji gospodarczej. Spółdzielnia stosuje zasady rachunkowości zgodne z polskimi przepisami o rachunkowości, co pozwala na porównywalność danych z innymi spółdzielniami w regionie. Sprawozdanie składa się z bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej, która zawiera dodatkowe objaśnienia dotyczące poszczególnych pozycji. Analiza sprawozdania pozwala na ocenę wyników finansowych Spółdzielni, identyfikację potencjalnych problemów oraz strategii jej działań.

Następnie poruszyła kwestie dotyczące stawki eksploatacyjnej, która kalkulowana jest na każdą nieruchomość oddzielnie. Wysokość tej opłaty kształtuje się od 1,98 zł do ponad 5,00 zł na 1 metr kwadratowy pum. Podlegała ona badaniu przez biegłego rewidenta, który nie zgłosił w tym zakresie żadnych uwag. Podstawowa działalność prowadzona była na podstawie opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów finansowych w zakresie eksploatacji i funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Utrzymywany na odpowiednim poziomie reżim wydatków pozwolił na zamknięcie roku obrotowego z poniesionymi kosztami poniżej kosztów zaplanowanych.

Zgodnie z ustawą i Statutem Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikowo, co oznacza, że działalność ta nie ma charakteru gospodarczego - zarobkowego. Z opłaty eksploatacyjnej pokrywane są koszty zarządzania i obsługi nieruchomości, wynagrodzenia pracowników, obsługa informatyczna, sprzątanie części wspólnych, odśnieżanie, ubezpieczenie budynków, konserwacja i wszystkie inne koszty, które są specyficzne dla danej nieruchomości.

Powstała na koniec roku obrotowego różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Media rozliczane są na poszczególne budynki i osiedla. Każdy lokal ma indywidualnie kalkulowaną stawkę, w zależności od tego, jakie zużycie było w poprzednich okresach rozliczeniowych. Rozliczenie dostaw energii cieplnej za 2024 rok wykazuje nadwyżkę w kwocie ponad 2 mln zł. Wysoka kwota zwrotu jest wynikiem mniejszego zużycia ciepła w 2023 roku, cieplejszej zimy oraz przedłużeniem obowiązującej tarczy energetycznej. Warto wskazać, że kwota 2 mln zł to jest wartość jednej faktury firmy Veolia za 1 miesiąc dla zasobów Spółdzielni. Nawiązując do przekazanej przez Prezesa informacji o zaległościach w opłatach dodała, że mieszkańcy znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej mogą otrzymać dofinansowanie z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. W 2024 roku mieszkańcy naszych zasobów uzyskali pomoc na łączną kwotę 6.535 zł.

Przechodząc do omówienia bilansu poinformowała, że bilans został sprawdzony przez firmę audytorską MW Audyt, która wydała pozytywną opinię stwierdzając, że bilans przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Audytor dodał również, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało prawidłowo, zgodnie z księgami rachunkowymi i ustawą o rachunkowości. Po zakończonym badaniu ksiąg rachunkowych i dokumentów odbyło się spotkanie zespołu audytorskiego z Komisją Ekonomiczną Rady Nadzorczej, na którym została przekazana informacja o zakresie badania, począwszy od uchwalania planów gospodarczych, poprzez kalkulację opłat, zobowiązania, sprawy sądowe, poprawność, księgowanie rozliczeń mediów, poprawność wyników na poszczególnych nieruchomościach i poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego. Wartość aktywów Spółdzielni zmniejszyła się w stosunku do roku ubiegłego. Zmniejszenie wartości aktywów jest wynikiem prowadzonego procesu wyodrębnienia lokali. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe zmalały w związku z wniesieniem kolejnej opłaty przekształceniowej od lokali użytkowych.

W pozycji aktywów jest ujęty VAT od tej opłaty. Aktywa obrotowe obejmują zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat jak również środki pieniężne, których wysokość na koniec roku na rachunku bankowym wyniosła ponad 27 milionów złotych.

W zakresie pasywów wskazała, że kapitał własny zmniejszył się w wyniku wyodrębnienia lokali i umorzenia ich wartości. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania nieznacznie zmalały i utrzymują się na poziomie 50 mln 335 tys. zł. Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów obniżyły się, co świadczy o tym, że planowo spłacane są raty od kredytów na nieruchomościach. Odnosząc się do rachunek zysków i strat przypomniła, że wyniki finansowe na nieruchomościach pochodzące z opłat eksploatacyjnych nie stanowią zysku Spółdzielni i nie podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie. Mechanizm powstania tych wyników został omówiony wcześniej. Natomiast podziałowi podlega zysk wypracowany w 2024 roku pochodzący z działalności gospodarczej, na którą składają się m.in. przychody z zarządzania zasobami obcymi i obsługi pożytków. Jest to ponad milion złotych, z czego ponad 400 tys. przeznaczone zostało na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych. Kolejny zysk pochodzi ze sprzedaży lokalu funkcyjnego na Osiedlu Samolotowa, z ustanowienia służebności na niektórych nieruchomościach oraz z innych przychodów operacyjnych i z odsetek. Łącznie przychody z dodatkowej działalności Spółdzielni wyniosły ponad 4.534.000 zł, a koszty 1.488.000 zł. Po odliczeniu kosztów i podatku zysk netto wyniósł 2.601.152,36 zł. Z tej kwoty 1.167.000 zł stanowią pożytki wypracowane na poszczególnych nieruchomościach, które Walne Zgromadzenie tylko zatwierdza, ponieważ one zgodnie z ustawą są przypisane do konkretnych nieruchomości. Odnosnie szczegółów dotyczących podziału nadwyżki, informacje zostaną przedstawione w punkcie głosowania podziału nadwyżki bilansowej.

Pełny tekst sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 wraz z opinią biegłego rewidenta, stanowi załącznik do oryginału niniejszego protokołu.

W dyskusji głos zabrali:

-/ członek z nieruchomości Dzielna 21, który na wstępie poruszył kwestie związane z publikowaniem przez Zarząd dokumentów na stronie internetowej Spółdzielni. Wskazał na znaczne opóźnienie w tym zakresie w stosunku do terminu ustalonego na ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu oraz odniósł się do informacji dotyczącej rozliczenia inwestycji Kaliskiego 37, którą Zarząd przekazał Radzie Nadzorczej w ubiegłym roku. Stwierdził, że jego zdaniem ta inwestycja nie była korzystna dla Spółdzielni, biorąc pod uwagę zakładany i ostatecznie uzyskany zysk. W zakresie przedstawionego sprawozdania odniósł się do informacji dotyczącej wykonywanych robót remontowych na terenie osiedla Kercelak i na terenie mienia Spółdzielni podnosząc, że przyjęte stawki nasuwają duże wątpliwości i do przedstawionych stawek eksploatacyjnych nieruchomości, które jego zdaniem są coraz wyższe, szczególnie w porównaniu do przyjętych stawek za zarządzanie dla wspólnot mieszkaniowych, które pozostają od lat na tym samym poziomie. Wskazał również na niedociągnięcia Zarządu w zakresie zatrudnienia pracowników działu technicznego niezgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną i wybór firmy na organizację parkingu na Kercelaku niezgodnie z procedurą przewidzianą w regulaminie wyboru firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni;

-/ członek z nieruchomości Wolność 3A (członek Prezydium zebrania) informując na wstępie, że do Prezydium pełniącego obowiązki Komisji Wnioskowej wpłynęły 4 wnioski i apelując o zgłaszanie dalszych wniosków w formie pisemnej. Następnie nawiązując do wydanego w ubiegłym roku orzeczenia sądowego kwoty spornej ca 2.400 tys. zł i złożonej przez Spółdzielnię apelacji do tego wyroku, zwrócił się do Pani Głównej Księgowej z prośbą

o informację czy Spółdzielnia jest gotowa na przyjęcie każdego wyroku w tej sprawie i czy jest możliwość zrobienia rezerwy na zabezpieczenie zwrotu tej kwoty.

W odpowiedzi Główna Księgowa stwierdziła, że sprawa toczy się obecnie w II instancji. Dokumenty dotyczące tej sprawy były przekazane biegłej, która potwierdziła, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone prawidłowo. W informacji dodatkowej znajduje się informacja na ten temat, że sprawa sądowa nie ma wpływu ani na tegoroczny bilans, czyli 2024 r., ani na bilans z roku 2022. Rezerwy Spółdzielnia nie zakłada, ponieważ jest to przemieszczenie środków w ramach jednego funduszu remontowego. Walne zadecydowało o przekazaniu tych środków na fundusz remontowy, a sąd w wydanym orzeczeniu w I instancji nie zakwestionował przekazania tej kwoty na fundusz remontowy, a jedynie sposób jej rozdysponowania w ramach tego funduszu.

-/ Prezes L. Jedynak, który na wstępie odnosząc się do ostatniej wypowiedzi zwrócił uwagę, że sąd nie unieważnił, a uchylił uchwałę w tej części. To jest duża różnica. Sąd nie był przekonany co do rozdziału w ramach funduszu remontowego, tak jak powiedziała Pani Główna Księgowa. Tak więc, jeżeli uchylenie uchwały zostanie podtrzymane przez sąd II instancji, to Walne Zgromadzenie będzie debatować w tej sprawie. Odnosząc się do wypowiedzi członka Spółdzielni z Dzielnej 21 stwierdził, że wniosek z Walnego Zgromadzenia na temat publikowania protokołów Rady Nadzorczej i Zarządu na stronie internetowej został wykonany. Faktycznie były one publikowane stopniowo, a archiwalne w ostatnim czasie, ale w efekcie są na stronie internetowej. W zakresie sprawy dotyczącej spółki STROP Nieruchomości sprostował, że wniosek w tym zakresie nie został przyjęty przez Walne, ale pomimo tego został zrealizowany. Zarząd Spółki złożył informację do Rady Nadzorczej na temat działalności spółki. Stwierdzenie, że inwestycja ta nie opłacała się Spółdzielni jest zwykłą słowną manipulacją, ponieważ opłaca się każda złotówka, która przyjdzie do Spółdzielni z zewnątrz, wysiłkiem kilku osób. Przeprowadzona została inwestycja, z której w czasie budowy do Spółdzielni wpłynęło 585 tys. zł z tytułu obsługi inwestycji. I jeszcze wpłyną środki z tytułu współpracy w ramach okresu gwarancji. Jeszcze raz podkreślił, że ogromnym wysiłkiem jego i kilku pracowników Spółdzielni został wypracowany zysk dla członków Spółdzielni, który obecnie przez niektóre osoby jest kwestionowany. Na koniec podkreślił, że odpowiadał własnym majątkiem za zobowiązania spółki, pełniąc rolę jednoosobowego zarządu.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących obsługi wspólnot mieszkaniowych stwierdził, że rezygnacja Wspólnoty Grochowska z dalszego zarządzania przez Spółdzielnię była wynikiem nacisków członka Rady Nadzorczej wybranego z nieruchomości Dzielna 21, aby renegocjować stawki zarządzania na wyższe.

W zakresie tematu parkingu na osiedlu Kercelak stwierdził tylko, że sprawa organizacji tego parkingu, jego regulaminu, podziału na strefy i uprawnień do parkowania oraz doboru urządzeń była procedowana przez Radę Osiedla Kercelak miesiącami w ubiegłym roku. Po rozmowach i przeprowadzonych ustaleniach z różnymi firmami, wskazano na tę firmę, której wyboru Spółdzielnia dotrzymała, działając na rzecz mieszkańców i zgodnie z ich oczekiwaniami. Nieruchomość Dzielna 21 wyłączyła się z tego osiedla i obecnie grupa jej mieszkańców bardzo narzeka na to, że na osiedlu Kercelak jest porządek i nie można tego terenu wykorzystywać dowolnie przez auta z Dzielnej 21, która ma swój parking, wynajmowany na komercyjnych zasadach przynoszących korzyści obniżające stawkę eksploatacyjną tej nieruchomości. Na ten temat powinien wypowiedzieć się członek Rady Osiedla Kercelak. Poinformował jeszcze, że sprawa organizacji parkingu została zgłoszona do Prokuratury. Przesłuchiwany był już Zarząd Spółdzielni, a w dalszej kolejności przesłuchiwana będzie cała Rada Nadzorcza (oprócz jej członka z Dzielnej 21) i Rada Osiedla Kercelak. Dodatkowo kontrolę w tej sprawie, na wniosek członka z nieruchomości Wolność 6 i Bellottiego 3, przeprowadzą lustratorzy w ramach lustracji pełnej działalności Spółdzielni, która odbędzie się w tym roku;

-/ członkini z nieruchomości Dzielna 21, która poruszyła: wnioskowany przez nią na ubiegłorocznym Walnym temat umieszczenia protokołów organów Spółdzielni na stronie internetowej z ogromnym opóźnieniem, brak wszystkich regulaminów na stronie pomimo obowiązku wynikającego z ustawy, zgłaszany przez Zarząd problem braku pracowników, pytając jak Zarząd zamierza go rozwiązać, a także w jaki sposób Spółdzielnia zamierza zwiększyć frekwencję na zebraniach mieszkańców. Odnosząc się do treści protokołu Zarządu ze stycznia tego roku, poruszyła temat przeglądów dźwigów osobowych pytając, czy został ogłoszony konkurs w tym zakresie;

-/ członkini z nieruchomości Bellottiego 3B, która będąc członkiem Rady Osiedla Kercelak i Rady Nieruchomości odniosła się do poruszanej w dyskusji sprawy organizacji parkingu na osiedlu Kercelak. Stwierdziła, że jest zszokowana i zaskoczona tym, że można przeszkadzać mieszkańcom uporządkować ich osiedle. Przez całe lata występowała taka sytuacja, że osoby mieszkające na osiedlu nie mogły zaparkować swojego samochodu, bo parkowali wszyscy z innych osiedli. Rada Osiedla na skutek protestów i skarg mieszkańców podjęła trwającą blisko dwa lata dyskusję w wyniku, której miano wypracować jakieś rozwiązanie, jakieś założenia co do systemu parkowania, który miałby uszczelnić ten system przed osobami z zewnątrz i niejako zagwarantować mieszkańcom osiedla możliwość parkowania. I teraz tutaj pojawiły się takie zarzuty, że została wybrana oferta najdroższa. Rada zapoznała się z ofertami czterech firm, ale żadna z tych firm nie była w stanie zaproponować rozwiązań, które by realizowały przyjęte cele, czyli uszczelnienie osiedla i zagwarantowanie mieszkańcom możliwości parkowania. Brane były pod uwagę różnego rodzaju parametry, bo nie każdy mieszkaniec ma samochód, ale musiał być zapewniony dostęp dla każdego mieszkańca osiedla, trzeba było więc uwzględnić inne samochody, a także dać możliwość parkowania komercyjnego. Przez wiele miesięcy ciężkiej pracy członków Rady Osiedla, społecznie, bo nikt za to nie płacił, kosztem spraw prywatnych, rodzinnych udało się wypracować takie zasady, co do których Rada Osiedla znalazła konsensus. W tej sytuacji podnoszone tutaj zarzuty, szczególnie przez część mieszkańców osiedla, ale również osoby, które w osiedlu nie mieszkają i nie uczestniczą w tych wszystkich mechanizmach, są po prostu przykre i niezrozumiałe. Zaznaczyła, że będzie przesłuchiwana przez prokuraturę, ale nie rozumie dlaczego i z jakiego powodu. Uważa, że taka nagonka ma na celu załatwienie czyichś interesów, ale na pewno nie interesów mieszkańców osiedla;

-/ członek z nieruchomości Bryłowska 35, który jako członek tej Spółdzielni wyraził zadowolenie z wyniku finansowego wskazującego, że Spółdzielnia dba o jego interesy i wypracowuje zysk. Cieszy go również to, że w sprawozdaniu podane są wskaźniki ryzyka i one bardzo dobrze plasują Spółdzielnię pod kątem wypłacalności, płynności finansowej. Cieszy go również dbałość Spółdzielni o tak zwane pożytki, bo pożytki generują wartość dodaną dla obniżeń czynszowych. I to jest sprawa bardzo istotna i tu w tych kwestiach to jest poza wszelką dyskusją. Odnosząc się do podnoszonego sporu w kwestii parkingu stwierdził, że w sytuacji, gdy jest osiedle i zdrowo zorganizowany parking za zgodą Rady Osiedla i mieszkańców, a obok druga lokalizacja, która jest poza osiedlem próbuje ingerować w ten parking to jest skandal. W kontekście przewidzianych wyborów Rady Nadzorczej wskazał, że trzeba się zastanowić czy wybrana rada będzie budowała czy rujnowała i „podkładała nogę” sąsiadom. I to jest kwestia zasadnicza w rachunku. W rachunku ekonomicznym nasza Spółdzielnia to jest pewna marka na rynku. Jeśli członkowie będą tę markę sami niszczyć, to nasze nieruchomości będą niewiele warte. Dziś każdy z nas ma jakąś wartość w tej Spółdzielni w postaci lokalu mieszkalnego czy lokalu użytkowego. Łączy nas wspólne dzieło, wspólna wartość naszej marki. Ta wartość to jest wkład członkowski i prawa, którymi dysponują członkowie. Spółdzielnia jest podmiotem prywatnym i wszyscy członkowie są jej współwłaścicielami. W tej sytuacji wyraził zdziwienie faktem, że są osoby, które walczą o obniżenie wartości firmy, kierując sprawę do prokuratury;

4/ ykst

-/ członek z nieruchomości Żytia 13, który odnosząc się do dyskusji w kwestii parkingu stwierdził, że: Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej na podstawie dokumentów dotyczących niby przetargu zajęła jednoznaczne stanowisko, że Zarząd złamał statut SM „STROP”, w którym mowa o tym, że powyżej pewnej wartości robót wybór firmy należy przeprowadzić w formie konkursu, którego Zarząd nie ogłosił. Istnieje możliwość odstąpienia od konkursu na umotywowany wniosek za zgodą Rady Nadzorczej, ale Zarząd nie wystąpił z takim wnioskiem. Odnosnie inwestycji Kaliskiego stwierdził, że inwestycja nie została zakończona i ostatecznie rozliczona, bo toczy się spór z jednym z udziałowców i nie wiadomo jak zakończy się ta sprawa sądowa.

Wobec zgłoszenia wniosku formalnego o zakończenie dyskusji, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie wniosek formalny o zakończenie dyskusji w przedmiocie sprawozdania z działalności Spółdzielni.

W głosowaniu: 139 głosami „za”, przy 26 głosach „przeciw” i 10 głosach „wstrzymujących się” przyjęto wniosek o zamknięcie dyskusji w tym punkcie porządku obrad.

Ad. 4 porządku obrad:

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „STROP” za rok 2024 przedstawiła zebrany Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej pani Teresa Ćwiek. Pokrótce omawiając pracę Rady wskazała, że Rada Nadzorcza wykonuje swoje funkcje poprzez plenarne posiedzenia i posiedzenia Prezydium Rady, a także poprzez udział członków Rady Nadzorczej w komisjach konkursowych. Powyższe prace zawsze są dokumentowane w formie protokołów. Ponadto prowadzony jest rejestr podjętych uchwał i sporządzane są roczne sprawozdania z działalności prezentowane członkom Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia. Uchwały Rady Nadzorczej i obowiązujące regulaminy dostępne są do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej. Rada Nadzorcza prowadzi swoją działalność w oparciu o przyjęty ramowy plan pracy, zgodnie ze Statutem i Regulaminem Rady Nadzorczej. Do jej głównych zadań należy uchwalenie planów gospodarczych, nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego, zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni, rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i uchwalanie regulaminów wymienionych w statucie lub innych wskazanych przez Zarząd. Rada Nadzorcza w 2024 roku pracowała w składzie 15 osób. Odbyła 10 protokołowanych posiedzeń, a Komisje stałe odbyły 9 posiedzeń. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również zebraniach Komisji, poza jej członkami uczestniczył Zarząd Spółdzielni, który omawiał tematy będące przedmiotem danego posiedzenia oraz przedstawiał informacje o bieżącej działalności Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza rozpatrzyła i podjęła ogółem 52 uchwały. Stosownie do postanowień obowiązującego regulaminu, Rada podejmowała uchwały większością głosów. Zostały zgłoszone 2 zdania odrębne do podjętych uchwał, z których jedno było bez uzasadnienia. Rada Nadzorcza dokonywała okresowej oceny prowadzonych przez Zarząd działań windykacyjnych, w oparciu o dane obrazujące poziom zadłużenia w stosunku do ponoszonych kosztów na utrzymanie osiedli. Szczególnym tematem, którym zajęła się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym była skarga członka z nieruchomości Wolność 6, w związku z dokonaniem wyborem wykonawcy systemu ograniczającego dostęp do terenu Osiedla Kercelak i organizacją systemu parkowania. Rada Nadzorcza przekazała zbadanie tej sprawy do Komisji Rewizyjnej, która na 2 posiedzeniach przeprowadziła postępowanie wyjaśniające w wyniku, którego ustaliła, że wybór firmy był niezgodny z regulaminem.

Niemniej jednak Rada po przeanalizowaniu zaistniałej sprawy, uwzględniając opinie i wnioski przekazane przez Rady Nieruchomości mieszkańców Osiedla Kercelak oraz dzielając

stanowisko Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP, że oddanie mieszkańcom Osiedla inicjatywy w sprawie wyboru wykonawcy systemu parkingowego miało społeczne uzasadnienie, postanowiła na wniosek Rady Osiedla Kercelak zaakceptować dokonany przez Zarząd Spółdzielni wybór wykonawcy. W uzasadnieniu podjętej uchwały Rada wskazała, że zaakceptowanie wyboru wykonawcy dokonanego z uchybieniem procedury konkursowej nastąpiło na wniosek i w interesie mieszkańców osiedla Kercelak.

W związku z upływem trzyletniej kadencji Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie 21 czerwca 2022 roku, niniejsze sprawozdanie zawiera również informacje dotyczące działalności Rady Nadzorczej w roku bieżącym. W tym okresie Rada Nadzorcza odbyła 5 protokołowanych posiedzeń, podejmując piętnaście uchwał.

W związku ze złożoną przez panią Annę Kobus rezygnacją z dalszego pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza zatwierdziła regulamin organizacyjny, przyjmując nową strukturę organizacyjną Spółdzielni. Stosownie do przyjętej struktury organizacyjnej, Rada Nadzorcza powołała Wiceprezesa Zarządu do spraw technicznych, podejmując uchwałę w tej sprawie. Do uchwały zostało również wniesione zdanie odrębne. Wybór Wiceprezesa Zarządu poprzedzony był omówieniem przez Prezydium Rady Nadzorczej z Prezesem Zarządu postępowania kwalifikacyjnego kandydatów na to stanowisko. Prezydium po zapoznaniu się ze złożonymi do Spółdzielni w wyniku opublikowanego ogłoszenia ofertami, przeprowadziło rozmowy kwalifikacyjne z dwoma kandydatami, których oferty odpowiadały oczekiwaniom i wymaganiom. Po przeprowadzonych rozmowach, Prezydium zarekomendowało Radzie Nadzorczej zatrudnienie Pana Mariusza Bozio na okres 3 miesięcy. Aktualnie umowa o pracę została przedłużona na czas nieokreślony. Reasumując Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności za 2024 rok i sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz zajmuje bez zastrzeżeń stanowisko w sprawie pracy Zarządu za 2024 rok.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „STROP” wraz z informacją stanowi załącznik do oryginału niniejszego protokołu.

W uzupełnieniu przedstawionego sprawozdania głos zabrał:

-/ członek Rady Nadzorczej z nieruchomości Dzielna 21 komunikując, że Rada Nadzorcza w 2024 roku podjęła decyzję o sprzedaży mieszkania funkcyjnego na Dzielnej, co jest niezgodne z uchwałą Walnego nr 11 z 2012 r. Taki wniosek do Rady Nadzorczej powinien być poparty przez większość mieszkańców. W tym wypadku mieszkanie należy do Dzielnej 21 i Wolność 6 i w związku z tym ankieta powinna być przeprowadzona w obu nieruchomościach. Następnie zwrócił uwagę, że w jego ocenie Rada Nadzorcza utrudniała mu pracę, przegłosowując wniosek o uzyskaniu zgody Rady na dostęp do dokumentów, co jest niezgodne ze statutem i poinformował, że złożył zdanie odrębne do uchwały nr 15 z 2024 r. sankcjonującej wybór firmy NASQ do systemu parkingowego i podtrzymującej działania Zarządu z przeszłości, z błędem formalnym polegającym na tym, że nie była przewidziana w zatwierdzonym porządku posiedzenia Rady;

-/ członek Rady Nadzorczej z nieruchomości Żytnia 13, który stwierdził, że z przedstawionego sprawozdania Rady Nadzorczej nie wybrzmiało do końca, że Rada Nadzorcza nie była jednolita w przyjmowaniu uchwał i przyjmowaniu stanowisk w sprawach przedkładanych przez Zarząd. Składane zdania odrębne do przyjętych uchwał, były wyrazem stanowiska, że są one niezgodne z przepisami wewnętrznymi Spółdzielni, statutem i oczywiście niezgodne ze zdrowym rozsądkiem. Odniósł się do powołania przez Radę Nadzorczą wiceprezesa do spraw technicznych twierdząc, że do odbycia rozmów kwalifikacyjnych uprawniona jest Rada

Nadzorcza i działania Prezydium w tym zakresie były nieuprawnione. Poparł również stanowisko przedmówcy w zakresie podjętej uchwały w sprawie wyboru wykonawcy systemu parkingowego z naruszeniem przepisów wewnętrznych Spółdzielni;

-/ Prezes Leszek Jedynak w krótkich słowach sprostował nieprawdziwe informacje przedmówców w zakresie wyboru Wiceprezesa Zarządu wskazując, że zgodnie ze Statutem członek Zarządu nie musi być wybierany w drodze konkursu. Rada Nadzorcza miała pełne prawo do podjęcia tej decyzji bez ogłaszania konkursu.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie zgłoszony wniosek formalny o zakończenie dyskusji w tym punkcie porządku, który w głosowaniu: 144 głosami „za” przy 39 głosach „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Ad. 5 porządku obrad:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał Listę pisemnych pełnomocnictw, zawierającą 77 pełnomocników uprawnionych do głosowania uchwał objętych porządkiem obrad.

Ad. 6 porządku obrad:

Wobec niezgłoszenia wniosku w zakresie zmiany liczebności Rady Nadzorczej, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad ustaleniem, że Rada Nadzorcza liczyć będzie 15 członków. W głosowaniu: 167 głosami „za” przy 14 głosach „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się” zebrani ustalili liczebność Rady Nadzorczej Spółdzielni na okres kadencji 2025 - 2028 na 15 członków.

Następnie do Prezydium, pełniącego funkcję Komisji Wyborczej, zgłoszono na piśmie następujących kandydatów:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| 1. Babisz Piotr | (Dzielna 21) |
| 2. Bolimowski Artur | (Bryłowska 35) |
| 3. Czerwińska Małgorzata | (Bellottiego 3) |
| 4. Ćwiek Teresa | (Kacza II) |
| 5. Dul Krzysztof | (Żelazna 76/76A) |
| 6. Frankowski Edward | (Kacza I) |
| 7. Gromacka Elżbieta | (Bellottiego 3B) |
| 8. Jezierski Piotr | (Wolność 6) |
| 9. Oczkowska Anna | (Wolność 6) |
| 10. Oczkowski Jacek | (Wolność 3A) |
| 11. Ogrodnik Lilianna | (Deotymy 43A) |
| 12. Pawlusek-Lendzian Joanna | (Górczewska-Narwik) |
| 13. Pietrasik Robert | (Żytnia 13) |
| 14. Podgrudna Teresa | (Rozbrat 8) |
| 15. Śliwiński Marek | (Samolotowa) |
| 16. Wątróbski Grzegorz | (Płocka 17) |
| 17. Wolska Ewa | (Bellottiego 1) |
| 18. Wróblewski Maciej | (Płocka 15) |
| 19. Wysokiński Waldemar | (Bellottiego 3) |
| 20. Zieleniewski Rafał | (Agawy 8) |

Wszyscy kandydaci złożyli oświadczenia dotyczące wyrażenia zgody na kandydowanie oraz w zakresie informacji, o których mowa w § 31¹ ust. 7 Statutu Spółdzielni.

Ad. 7 porządku obrad:

7.1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad uchwałą w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok.

Uchwałę nr 1/2025 w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2024 rok** Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 188 głosów, podjęło 123 głosami „za”, przy 56 głosach „przeciw” i 9 głosach „wstrzymujących się”, w brzmieniu według załącznika do oryginału niniejszego protokołu.

7.2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad uchwałą w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „STROP” za 2024 rok.

Uchwałę nr 2/2025 w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2024 rok** Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 187 głosów, podjęło 125 głosami „za”, przy 51 głosach „przeciw” i 11 głosach „wstrzymujących się”, w brzmieniu według załącznika do oryginału niniejszego protokołu.

7.3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 25 pkt.3 Statutu zarządził tajne głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu za rok 2024:

-/ Uchwałę nr 3/2025 w sprawie: **udzielenia absolutorium Panu Leszkowi Jedynak - Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2024** Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu, w którym oddano 189 głosów, podjęło 113 głosami „za” przy 68 głosach „przeciw” i 8 głosach „wstrzymujących się”, **udzielając absolutorium** Prezesowi Zarządu SM „STROP” Panu Leszkowi Jedynak za 2024 rok, w załączeniu do oryginału protokołu;

-/ Uchwałę nr 4/2025 w sprawie: **udzielenia absolutorium Pani Annie Kobus - Wiceprezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2024** Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu, w którym oddano 188 głosów, podjęło 128 głosami „za” przy 55 głosach „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujących się”, **udzielając absolutorium** Wiceprezes Zarządu SM „STROP” Pani Annie Kobus za 2024 rok, w załączeniu do oryginału protokołu;

-/ Uchwałę nr 5/2025 w sprawie: **udzielenia absolutorium Panu Pawłowi Gałachowi - Wiceprezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2024** Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu, w którym oddano 185 głosów, podjęło 122 głosami „za” przy 49 głosach „przeciw” i 14 głosach „wstrzymujących się”, **udzielając absolutorium** Wiceprezesowi Zarządu SM „STROP” Panu Pawłowi Gałachowi za okres działalności od 01.01.2024 r. do 26.02.2024 r., w załączeniu do oryginału protokołu.

Ad. 8 porządku obrad:

W tym punkcie porządku obrad Walne Zgromadzenie, zgodnie z § 31¹ Statutu Spółdzielni, w głosowaniu tajnym dokonywało wyboru 15 członków Rady Nadzorczej Spółdzielni, spośród zgłoszonych 20 kandydatów.

Zgodnie z protokołem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, która zebrała i przeliczyła oddane głosy, do Rady Nadzorczej SM „STROP” na okres kadencji w latach 2025-2028 zostali wybrani następujący członkowie Spółdzielni:

1. Bolimowski Artur
2. Czerwińska Małgorzata
3. Ćwiek Teresa
4. Dul Krzysztof
5. Frankowski Edward
6. Gromacka Elżbieta

7. Jezierski Piotr
8. Ogrodnik Lilianna
9. Pawlusek-Lendzian Joanna
10. Podgrudna Teresa
11. Śliwiński Marek
12. Wątróbski Grzegorz
13. Wolska Ewa
14. Wróblewski Maciej
15. Zieleniewski Rafał

Uchwała nr 8/2025 Walnego Zgromadzenia SM „STROP” w sprawie: wyboru członków Rady Nadzorczej SM „STROP” w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu.

Ad. 9 porządku obrad:

9.1. Przed przystąpieniem do głosowania uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2024 rok, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że w tym przedmiocie są dwa projekty, jeden przygotowany przez Zarząd Spółdzielni wnioskujący o przeznaczenie części wyniku na Fundusz wsparcia i drugi projekt z naniesioną poprawką w tym punkcie przez p. Piotra Babisza - Członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21, wnioskującego o przeznaczenie tej części wyniku na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

-/ W uzasadnieniu projektu uchwały przygotowanej przez Zarząd, Prezes L. Jedynak pokrótce przypomniał powody i cel jaki był zakładany w 2023 r. przez Walne Zgromadzenie przy podejmowaniu uchwały o utworzeniu Funduszu wsparcia. Wskazał, że do tej pory z tego Funduszu skorzystały 4 nieruchomości, które powoli zaczynają spłacać uzyskane środki wraz z odsetkami. Zdaniem Zarządu i znacznej części Rady Nadzorczej w pełni uzasadnione jest dalsze zasilanie tego Funduszu kolejnymi środkami wypracowanymi przez Spółdzielnię i będzie to z większą korzyścią dla członków niż jednorazowy zwrot na fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości, który proponuje p. Babisz.

-/ W uzasadnieniu swojej propozycji podziału wyniku p. Piotr Babisz - Członek Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21 wskazał, że na ten zysk, który jest wypracowany przez Spółdzielnię, pracowały wszystkie nieruchomości i wydaje się dużo bardziej roztropne to, że dzieli się go pomiędzy wszystkie nieruchomości. Dlatego złożył taką poprawkę do projektu uchwały w tej sprawie, a wysokość kwot przypadających z tego tytułu na poszczególne nieruchomości znajduje się w drugim załączniku do projektu uchwały.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że oba warianty uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego będą poddane pod głosowanie. Jako pierwszy głosowany będzie projekt uchwały przygotowany przez Zarząd, jako drugi głosowany będzie projekt uchwały uwzględniający zmianę proponowaną przez p. Piotra Babisza - Członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2024 r. w wersji przygotowanej przez Zarząd.

Uchwałę nr 6/2025 w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2024 r. Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano 157 głosów, **podjęło 96** głosami „za” przy 60 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się”, w brzmieniu według załącznika do oryginału niniejszego protokołu.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2024 r. w wersji uwzględniającej zmianę proponowaną przez p. Piotra Babisza - członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21.

Uchwałę nr 6/2025 w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2024 r. w wersji wg poprawki p. Piotra Babisza - Członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21, Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano **159** głosów, **odrzucało 95 głosami „przeciw”** przy 64 głosach „za” i braku głosów „wstrzymujących się”, w brzmieniu według załącznika do oryginału niniejszego protokołu.

9.2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.

Uchwałę nr 7/2025 w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć, Walne Zgromadzenie w głosowaniu, w którym oddano **154** głosy, podjęło **107** głosami „za”, przy 41 głosach „przeciw” i 6 głosach „wstrzymujących się”, w brzmieniu według załącznika do oryginału niniejszego protokołu.

Ad. 10 porządku obrad:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia informując zebranych, że do Komisji Wnioskowej, której czynności, zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia, pełni Prezydium, wpłynęło 8 wniosków, odczytał je w kolejności składania.

Wniosek nr 1 o ustalenie osoby odpowiedzialnej za wydruk sprawozdania finansowego na walne zebranie.

Wniosek nr 2 o utworzenie w SM „STROP” mechanizmu odpowiedzi na pisma złożone do SM „STROP” w formie pisemnej.

Wniosek nr 3 o przyjęcie zasad dotyczących zasilania samochodów elektrycznych.

Wniosek nr 4 o treści: „Zobowiązać Radę Nadzorczą do podjęcia uchwały w sprawie powrotu do poprzedniego Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wniosek nr 5 dotyczący realizacji przez Zarząd SM „STROP” postanowień artykułu 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o treści: „Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do bezzwłocznej realizacji postanowień artykułu 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W powyższym zakresie wyznacza się termin publikacji na uzupełnienie nieopublikowanych dotychczas dokumentów, o których mowa w przytoczonym przepisie do dnia 30 czerwca 2025 dla dokumentów powstałych w okresie ostatnich 10 lat, licząc wstecz od dnia zakończenia niniejszego Walnego Zgromadzenia, okres dziesięcioletni obejmuje pełne lata wstecz; do dnia 31 grudnia 2025 r. dla dokumentów z lat pozostałych. Z dniem 15 czerwca 2025 roku przyjmuje się zasadę, że wszystkie dokumenty, które są publikowane na stronach internetowych Spółdzielni, bezwzględnie są opatrywane klauzulą wskazującą dzień publikacji - „Opublikowano na stronie internetowej SM „STROP” Dzień. Miesiąc. Rok. Powyższa klauzula dotyczy publikacji na stronach internetowych spółdzielni, zarówno ogólnodostępnych, jak i z ograniczonym dostępem tylko dla członków Spółdzielni po zalogowaniu się.”

Wniosek nr 6 dotyczący zasad obiegu pism wpływających do organów Spółdzielni bądź ich członków o treści: „Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do wprowadzenia następującej zasady obiegu pism wpływających do organów Spółdzielni bądź ich członków. 1. Wszystkie pisma adresowane ogólnie do organów Spółdzielni są przekazywane wszystkim członkom tego organu nie później niż w trzecim dniu roboczym, licząc od daty wpisu wpływu pisma. 2. Wszystkie pisma adresowane personalnie do członka/ów organu Spółdzielni są przekazywane adresatowi/om pisma nie później niż w trzecim dniu roboczym, licząc od daty wpływu pisma.

3. Przekazanie, o którym mowa powyżej, odbywa się: a. wobec osób, które dysponują adresem e-mail poczty elektronicznej i udostępniły ten adres do kontaktu ze Spółdzielnią - za pomocą

poczty elektronicznej; b. wobec osób, które nie udostępniły swego adresu e-mail poczty elektronicznej do kontaktów ze Spółdzielnią, poprzez telefoniczne poinformowanie takiej osoby o konieczności odbioru pisma w siedzibie Spółdzielni, a w razie braku kontaktu telefonicznego z taką osobą poprzez przekazanie pisma drogą pocztową. W takim przypadku wysyłka pocztowa jest realizowana nie później niż w czwartym dniu roboczym, licząc od daty wpływu pisma.

c. Powyższe zasady obowiązują niezależnie od sposobu wpływu pisma do Spółdzielni np. poprzez email, pocztą tradycyjną, przekazanie bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni i in.”

Wniosek nr 7 dotyczący poprawności przygotowywania pism w Spółdzielni o treści: „Pisma przygotowywane w Spółdzielni, będące później podstawą decyzji jej organów, w szczególności np. organizacyjnych, finansowych, prawnych, personalnych, a także innych, w celu zapewnienia im wysokich standardów merytorycznych, w tym uniknięcia błędów formalnych, muszą być sygnowane w następujący sposób: a. informacja o autorze/ach pisma, poprzez zamieszczenie sformułowania - przygotował/li lub sporządził/li, i podanie danych osoby/osób, która/e pismo przygotowała/ły; b. kontrasygnata pisma przez radcę prawnego spółdzielni, poprzez zamieszczenie sformułowania - sprawdzono pod względem formalnym i podanie danych osoby kontrasygnującej pismo. Wprowadzenie wewnętrznych zasad kontroli poprawności przygotowywania pism, ma na celu zapewnienie, że pismo jest poprawnie sformułowane, zgodnie z obowiązującymi standardami, dotyczącymi formalnych i praktycznych zasad pisanie pism.”

Wniosek nr 8 dotyczący propozycji wprowadzenia wewnętrznego systemu sygnowania pism w Spółdzielni o treści: „W celu sprawnego ustalania autorów pism przygotowywanych w Spółdzielni i odszukiwania ich treści w systemie informatycznym Spółdzielni, wprowadza się wewnętrzny system ich sygnowania. Pozwoli on szybko ustalić, w której komórce organizacyjnej Spółdzielni pismo zostało przygotowane, jakiego zakresu działalności Spółdzielni dotyczy, której nieruchomości/zagadnienia i kto je przygotował (na czym komputerze należy go szukać). Proponuje się, by system zawierał - przykładowo następujące symbole: - człon pierwszy - nazwa komórki organizacyjnej, w której powstał dokument, np. księgowość - KS, administracja - ADM, Rada Nadzorcza - RN itp.; - człon drugi - określenie zakresu/problematyki działania komórki organizacyjnej, np. w przypadku księgowości czynsze - CZ, zaległości - ZAL., przetargi - PRZ. itp. Oznaczenia te powinny dotyczyć folderu, w którym znajduje się pismo; - człon trzeci, określenie nieruchomości/zagadnienia, którego dotyczy pismo - np. Żelazna-**Żel.**, Bryłowska-**BRYL.** itp. Oznaczenie to powinno dotyczyć pliku, w którym znajduje się pismo; - człon czwarty, powinny to być inicjały osoby/ób, która/e przygotowała/y dokument - np. XX, FX itp. Tak więc przykładowo dokument dotyczący zaległości w opłatach czynszu mieszkańców nieruchomości Żelazna, mógłby posiadać następującą sygnaturę: KS/ZAL/ŻEL/XX, gdzie dwa ostatnie oznaczenia to inicjały autora pisma. Dokument dotyczący działalności Działu Administracji, np. w zakresie przetargu na pielęgnację zieleni dla nieruchomości Wolność mógłby posiadać następującą sygnaturę: ADM/PRZET/WOLN/XX. Inaczej mówiąc, system zawiera następujące informacje: komórka organizacyjna/zakres(przedmiot)działalności/nieruchomość/inicjały osoby. Powyższe jest propozycją, która jak zaznaczono, pozwoli szybko ustalać szczegóły związane z danym pismem. Oczywiście można zaproponować inne rozwiązania, wszystko jest przedmiotem dyskusji”.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wskazując na fakt, że przedstawione wnioski obejmują sprawy pozostające w kompetencjach Rady Nadzorczej i częściowo Zarządu Spółdzielni, zgłosił wniosek o przekazanie zgłoszonych wniosków do Rady Nadzorczej celem ich rozpatrzenia.

W głosowaniu: 45 głosami „przeciw” przy 43 głosach „za” i 6 głosach „wstrzymujących się” zebrani odrzucili zgłoszony wniosek o przekazanie zgłoszonych do Komisji Wnioskowej wniosków do nowo wybranej Rady Nadzorczej.

Wobec powyższego zebrani przystąpili do głosowania odczytanych przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zgłoszonych wniosków.

W głosowaniu nad przyjęciem:

-/ Wniosku nr 1 - 54 głosami „przeciw”, przy 35 głosach „za”, i 6 głosach „wstrzymujących się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 1;

-/ Wniosku nr 2 - 55 głosami „przeciw”, przy 37 głosach „za”, i 4 głosach „wstrzymujących się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 2;

-/ Wniosku nr 3 - 77 głosami „przeciw”, przy 17 głosach „za” i 5 głosach „wstrzymujących się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 3;

-/ Wniosku nr 4 - 62 głosami „przeciw”, przy 27 głosach „za” i 4 głosach „wstrzymujących się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 4;

-/ Wniosku nr 5 - 60 głosami „przeciw”, przy 32 głosach „za” i 3 głosach „wstrzymujących się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 5;

-/ Wniosku nr 6 - 57 głosami „przeciw”, przy 33 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 6;

-/ Wniosku nr 7 - 61 głosami „przeciw”, przy 31 głosach „za” i 5 głosach „wstrzymujących się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 7;

-/ Wniosku nr 8 - 65 głosami „przeciw”, przy 21 głosach „za” i 5 głosach „wstrzymujących się” zebrani **odrzuć** wniosek nr 8.

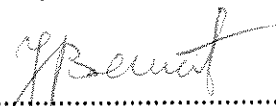
Wobec powyższego Przewodniczący stwierdził, że zgłoszone wnioski zostały odrzucone przez Walne Zgromadzenie i zakończył ten punkt porządku obrad. Wnioski w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu.

Protokół z czynności Komisji Skrutacyjnej wraz z protokołami głosowania elektronicznego, w załączeniu do oryginału niniejszego protokołu.

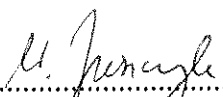
Ad.11 porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Wojciech Juszczyk, dokonał ich zamknięcia, przypominając o obowiązku zwrotu urządzeń do głosowania.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**


.....
/Jadwiga Bernat/

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**


.....
/Wojciech Juszczyk/

