

Protokół z Walnego Zgromadzenia SM „STROP” z dnia 18 czerwca 2026 roku.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” zwołane przez Zarząd SM „STROP” na podstawie § 26 ust. 1 Statutu Spółdzielni odbyło się w dniu 18 czerwca 2026 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 poprosił o poinformowanie o zasadach głosowania przy pomocy systemu elektronicznego, po czym będzie można przejść do pierwszego punktu porządku obrad.

Zebrani zostali poinformowani, że 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.

Następnie p. Piotr Jezierski, zgodnie z pierwszym punktem porządku obrad zarządził wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, prosząc o zgłaszanie kandydatów.

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

Zebrani przystąpili do głosowania na zgłoszonych kandydatów do Prezydium. W głosowaniu:

- / p. Jadwiga Bernat - z oddanych łącznie 108 głosów - otrzymała 92 głosów „za” przy 9 głosach „przeciw” i 7 głosach „wstrzymujących się”,
- / p. Wojciech Juszczyk - z oddanych łącznie 106 głosów - otrzymał 79 głosów „za” przy 17 głosach „przeciw” i 10 głosach „wstrzymujących się”,
- / p. Jacek Oczkowski - z oddanych łącznie 98 głosów - otrzymał 76 głosów „za” przy 13 głosach „przeciw” i 9 głosach „wstrzymujących się”.

Wybrane Prezydium ukonstytuowało się w sposób następujący:

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

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, zgodnie z drugim punktem porządku obrad odczytał listę pełnomocnictw udzielonych przez członków SM „STROP” do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Stosownie do postanowień art. 8³ ust. 1¹. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych udzielone pełnomocnictwa zostają dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przystąpił do wyboru Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej, prosząc o zgłaszanie kandydatów.

Zebrani w głosowaniu: 102 głosami „za” przy 5 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” dokonali wyboru:

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

p. Magdalena Urban-Lechowicz	- Przewodnicząca Komisji
p. Justyna Adamezyk	- Sekretarz Komisji

Zebrani w głosowaniu: 103 głosami „za” przy 4 głosach „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się” dokonali wyboru:

Komisji Wnioskowej, która ukonstytuowała się w sposób następujący:

p. Wojciech Wyrzykowski - Przewodniczący Komisji
p. Elżbieta Oleśniewicz-Urban - Sekretarz Komisji

Przed przedstawieniem i poddaniem pod głosowanie porządku obrad, Przewodniczący odczytał informację Zarządu o nieumieszczeniu w porządku obrad Walnego Zgromadzenia projektu uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu przeprowadzania wyborów członków zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”, zgłoszonego przez członków Spółdzielni. - Pismo znak: SM/2101/26 z dnia 15 czerwca 2026 r. stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego protokołu

W dalszej kolejności Przewodniczący odczytał uzupełniony porządek obrad:

1. Otwarcie Zebrania i wybór Prezydium - już zrealizowany
2. Odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych przez członków SM „STROP” do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu - już zrealizowany
3. Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej - już zrealizowany
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok 2025.
6. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 12 czerwca 2025 r. do 18 maja 2026 r.
7. Informacja o przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022 - 2024, w tym przedstawienie oceny polustracyjnej.
8. Dyskusja w zakresie spraw objętych pkt 5-7 porządku obrad.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 9.1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM „STROP” za 2025 r.,
 - 9.2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „STROP” za rok 2025,
 - 9.3. udzielenia absolutorium Członkom Zarządu SM „STROP” za rok 2025,
 - 9.4. podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2025 r.,
 - 9.5. wniosku z lustracji pełnej działalności SM „STROP”,
 - 9.6. zmian w Statucie SM „STROP”,
 - 9.7. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć
 - 9.8. zmiany Uchwały nr 11/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 r. dotyczącej wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego.
10. Dodatkowe sprawy.

Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawach:

 - a. zmian w statucie w zakresie § 48 pkt 5a i 5b
 - b. zmian w statucie w zakresie § 56b pkt 7
 - c. wprowadzenia Standardów Jawności Pracy Organów Spółdzielni.
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
12. Zamknięcie obrad.

Przed poddaniem pod głosowanie Przewodniczący spytał o ewentualne uwagi do przedstawionego porządku, informując jednocześnie zebranych, że obrady są nagrywane dla celów sporządzenia protokołu.

W tym miejscu głos zabrał p. Zbigniew Żaroń - członek z nieruchomości Wolność 6, który zgłosił wniosek formalny dotyczący wadliwości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz naruszenia ustawowej inicjatywy uchwałodawczej członka Spółdzielni. Działając jako członek spółdzielni mieszkaniowej na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. złożył stanowczy protest przeciwko uchybieniem formalnym, przy zwoływaniu i przygotowywaniu porządku obrad niniejszego Walnego Zgromadzenia, wnosząc do zebranych o odrzucenie

proponowanego przez Zarząd porządku obrad i zmuszenie organów do ponownego, tym razem legalnego, zwołania Walnego Zgromadzenia. - Treść wniosku i oświadczenia złożonego do Prezydium Walnego Zgromadzenia stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie zgłoszony przez p. Z. Żaronia wniosek formalny o odrzucenie w całości porządku obrad.

W głosowaniu oddano łącznie 123 głosy - 54 głosy „za”, 61 głosów „przeciw” i 8 głosów „wstrzymujących się”. Wniosek o odrzucenie w całości porządku obrad Walnego Zgromadzenia został odrzucony.

Ad. 4 porządku obrad

Przewodniczący poddał pod głosowanie proponowany porządek obrad, który w głosowaniu, w którym oddano łącznie 95 głosów - 57 głosami „za” przy 33 głosach „przeciw” i 5 głosach „wstrzymujących się” został przyjęty.

Ad. 5 porządku obrad:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2025 przedstawił zebrany Prezes Zarządu Spółdzielni p. Leszek Jedynek.

Przypominając, że sprawozdanie za rok 2025 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 jego streszczenia i podkreślenia najistotniejszych spraw. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zarządzała 27 nieruchomościami o łącznej powierzchni użytkowej blisko 280 tys. pum w 49 budynkach stanowiących zasób naszej Spółdzielni oraz dwiema wspólnotami: Wspólnotą Mieszkaniową Bellottiego 5 i Wspólnotą Mieszkaniową Kaliskiego 37. Na koniec 2025 r. Spółdzielnia zrzeszała 3.577 członków. Na wniosek uprawnionych członków na dzień 31 grudnia 2025 ustanowiła narastająco od początku działania ustawy 1.431 odrębnych własności, w stosunku do roku ubiegłego procent wyodrębnionych wzrósł o 2%. Odrębną własność wśród lokali mieszkalnych posiada już ponad 44% mieszkańców, ponad 38% właścicieli lokali użytkowych i 70% posiadaczy indywidualnych garaży. W tym miejscu zaprezentował wykres pokazujący stały trend i niską dynamikę zarówno zmniejszającej się liczbie członków jak i wyodrębnieniu własności lokali - Tab. nr 1 w załączeniu.

W ramach swoich uprawnień Zarząd w dniu 12 czerwca 2025 r. zwołał Walne Zgromadzenie Członków, w którym wzięło udział 203 uprawnionych członków i pełnomocników członków. Frekwencja wyniosła 5,8% wszystkich uprawnionych członków. Zebrani na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu zatwierdzili sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe za 2024 r. Zatwierdzili podział wyniku finansowego za rok 2024 oraz udzielili absolutorium członkom Zarządu. Dokonali również wyboru nowego składu Rady Nadzorczej. W 2025 roku Zarząd zwołał 23 zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, na których omawiane były bieżące sprawy związane z ich funkcjonowaniem, w tym potrzeby i planowane remonty. Dla dwóch nieruchomości zwołano dodatkowe zebrania.

W roku 2025 Zarząd działał w 3 osobowym składzie - Prezes Zarządu Leszek Jedynek, Wiceprezes Zarządu Główna Księgowa pani Anna Kobus do 30 kwietnia 2025 r. i Wiceprezes Zarządu do spraw technicznych pan Mariusz Bozio od 3 marca 2025 r. W tym miejscu Prezes podziękował Pani Annie Kobus za jej wysiłek i nadmiarową pracę w 2024 r. i do 30.04.2025 r. kiedy łączyła obowiązki głównej księgowej i wiceprezesa Zarządu, do czasu zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą nowej struktury organizacyjnej i powołania wiceprezesa ds. technicznych.

Zarząd odbył 32 protokołowane posiedzenia, podejmując 53 uchwały w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni, uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium

gpt 14

Rady Nadzorczej i Komisji Rady, a także w Zebraniach mieszkańców i niektórych zebraniach Rad Osiedli. Na dzień 31 grudnia 2025 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 50 pracowników, w tym 24 pracowników biurowych, 6 pracowników służb technicznych i 18 gospodarzy budynków.

Informując o działalności Spółdzielni Prezes L. Jedynak stwierdził, że od powołania do składu Zarządu wiceprezesa ds. technicznych oraz stopniowego odbudowywania zatrudnienia w dziale technicznym, Spółdzielnia przyspieszyła realizację przedsięwzięć remontowych.

Wskazał w szczególności na:

- / wykonanie bez angażowania środków finansowych mieszkańców remontu ulicy Wolność, wewnętrznej drogi osiedlowej obsługującej komunikację do budynków Wolność 3A, Wolność 5, 6, 7, Dzielna 21, Kacza 6 oraz remont ciągów pieszo-jezdných Osiedla Kercelak.,
 - / wykonanie z pomocą Funduszu wsparcia remontu posadzki garażu osiedla Górczewska-Narwik i instalacji gazowej w budynku Bellottiego 3B - oba remonty wymagały natychmiastowych działań,
 - / rozpoczęcie prac przygotowawczych do przedsięwzięć termomodernizacji na osiedlu Górczewska-Narwik i budynku Nasielska 30 w zakresie przyłączenia tych osiedli do miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - / prowadzenie prac przygotowawczych i projektowych remontu i przebudowy budynku Dzielna 21,
 - / rozpoczęcie wymiany wind na osiedlu Żytnia,
 - / rozpoczęcie remontu elewacji budynku Agawy 8,
 - / przygotowanie dokumentacji do konkursów ofert na wybór wykonawców remontów częściowych elewacji i balkonów budynków Wolność 3A, Kacza 6, Żytnia 16, Żytnia 15A,
 - / rozpoczęcie konsultacji z Radami Osiedli i mieszkańcami na Zebraniach mieszkańców dotyczących planów remontów i potrzeb gromadzenia zwiększonych funduszy remontowych.
- Oceniając sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2025 wskazał na uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne, w jakich Zarząd prowadził zarządzanie i obsługę zasobów.

Dotyczy to:

- / utrzymującego się wzrostu kosztów w obszarze obsługi nieruchomości i usług ogólnobudowlanych, inflacji, wzrostu minimalnego wynagrodzenia, co miało ogromny wpływ na koszty ochrony, utrzymania czystości, które to czynniki tworzyły presję na wzrost stawki eksploatacyjnej - przedstawiony wykres w Tab. nr 2 prezentuje dynamikę wzrostu kosztów zarządzania Spółdzielni na tle dynamiki wzrostu minimalnego i przeciętnego wynagrodzenia, wykres w Tab. nr 3 pokazuje jak mogłaby wzrastać stawka eksploatacyjna np. o wysokość stopy inflacji, gdyby Zarząd nie dbał o oszczędne zarządzanie;
 - / niepewności co do prognozowania kosztów dostawy mediów, w szczególności ze względu na koszty dostawcy ciepła, ale również kosztów wywozu nieczystości;
 - / problemów z utrzymaniem / pozyskaniem pracowników, przy obowiązującym w Spółdzielni stosunkowo niskim poziomie wynagrodzeń, w sposób ciągły poszukiwani byli pracownicy na stanowisko administratora nieruchomości i do działu technicznego;
 - / niestabilność przepisów podatkowych i pojawiające się rozbieżne interpretacje;
 - / konieczności przygotowania do wprowadzenia systemu KSEF oraz bardzo kosztownego rozszerzenia przez urzędy skarbowe różnych wymogów powodujących wielokrotnienie pracy i kosztów pośrednich w dziale księgowości;
 - / braku na rynku firm budowlanych świadczących usługi budowlane w oczekiwanym przez Spółdzielnię zakresie i cenie. Na ogłoszone w 2025 r. 21 konkursów, 7 konkursów zostało unieważnionych, w tym 4 z powodu braku oferentów lub zbyt wysokiej ceny. Pomimo tych trudności w 2025 roku wykonano prace remontowe na kwotę ponad 8 milionów 800 tys. zł.
- Prezes wskazał również, że 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 1 mln 234 tys. zł (wzrost w stosunku do roku ubiegłego 5,7%);
- / uzyskanie zysku netto na pozostałej działalności w wysokości 2 miliony 521 tys. zł (wzrost w stosunku do roku ubiegłego 76%),
- / pomimo przewlekłych postępowań sądowych i bardzo niekorzystnych dla spółdzielni mieszkaniowych zmian przepisów prawnych w zakresie windykacji należności zmniejszony został poziom zadłużenia do 2,47% należnych opłat rocznych, w ubiegłym roku wynosił on 2,93%, co pokazuje wykres w Tab. nr 4 prezentujący wysokość zadłużenia w latach 2021 - 2025;
- / kolejny rok, poprzez skuteczną kontrolę wydatków opłaty eksploatacyjne utrzymane są na stabilnym poziomie, w 2025 r. z 27 nieruchomości tylko w 5 przypadkach została podniesiona wysokość zaliczek na poczet kosztów eksploatacji, a w 2 nieruchomościach zostały one obniżone, co przedstawia wykres w Tab. nr 5 wykazujący wzrost kosztów utrzymania lokali, w tym opłaty zależne (eksploatacja podstawowa) i opłaty niezależne (media, wywóz nieczystości, podatki).

Mając na uwadze, że niektóre procesy przebiegają zbyt wolno i budzą niezadowolenie członków, wskazał na okoliczności, które wpływają na przewlekłość w działaniu, niezależne od Spółdzielni tj. trwające bardzo długo 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 roku toczy się postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz Spółdzielni gruntu o powierzchni 651 m² zabudowanego częścią budynku, w przypadku Skierniewickiej 21 toczą się dwa postępowania - jedno z 2020 roku o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu zabudowanego parkingiem oraz z 2023 roku o zasiedzenie tego terenu. Wskazał również, że procedowana aktualnie w Sejmie ustawa w sprawie regulacji gruntów spółdzielni mieszkaniowych, w którym to procedowaniu Spółdzielnia aktywnie uczestniczy poprzez udział w pracach Komisji Sejmowej, umożliwi uzyskać prawa do tych terenów szybciej niż z rozstrzygnięcia sądowego.

Następnie poinformował, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025 zostało zbadane przez biegłego rewidenta, pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 18 maja 2026 r. i rekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Podkreślił, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2025 nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni. Wskaźniki płynności finansowej są od kilku lat 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.

Informacje dotyczące bilansu zostaną przekazane przez Główną Księgową p. Annę Kobus.

Podsumowując swoje wystąpienie złożył podziękowanie wszystkim pracownikom Spółdzielni, pracującym społecznie członkom Rad Osiedli i członkom Rady Nadzorczej, mając na uwadze, że wszystkie te osoby przyczyniły się do tego, że rok 2025 zakończył się takimi wynikami finansowymi.

Następnie informacje dotyczące sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025 oraz opinii biegłego rewidenta, przedstawiła Główna Księgowa p. Anna Kobus.

Aby informacja o bilansie była bardziej czytelna i zrozumiała została przygotowana prezentacja. Pani Anna Kobus na wyświetlanych planszach omawiała.

YBst wj

W omówieniu p. Anna Kobus wskazała - Kluczowe dane do bilansu, czyli aktywa i pasywa, na aktywa w naszej Spółdzielni składają się aktywa trwałe i aktywa obrotowe w skład, których wchodzi wartości niematerialne i prawne, Rzeczowe aktywa trwałe - Należności długoterminowe, inwestycje długoterminowe, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, zapasy i należności oraz należne wpłaty na kapitał. Do pasywów zaliczamy nasz majątek, czyli kapitał własny - kapitał podstawowy zapasowy i zysk wypracowany na działalności gospodarczej. W pasywach również znajdują się zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, zobowiązania podzielone na krótkoterminowe i długoterminowe, jak również rozliczenia międzyokresowe. Aktywa trwałe - Specjalnie zrobione zestawienie od roku 2019, aby pokazać, jak wpływa wyodrębnienie lokali mieszkalnych na wartość aktywów trwałych, do których zalicza się wartości niematerialne i prawne, tj. oprogramowania, licencje, nasze nieruchomości (grunty, budynki, lokale), środki trwałe, inwestycje długoterminowe, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w których dużą pozycją jest podatek VAT od opłaty przekształceniowej, która dotyczy tylko i wyłącznie lokali użytkowych. Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany jest, głównie procesem wyodrębnienia lokali. Aktywa obrotowe - to są zapasy, na które składa się wartość mieszkania na Grochowskiej. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz rozliczeń podatkowych i zadłużenia lokali. Inwestycje krótkoterminowe to są środki pieniężne głównie na rachunkach i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, czyli ujemny wynik na eksploatacji i na funduszu remontowym oraz opłata przekształceniowa. Wzrost wartości aktywów obrotowych świadczy o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni, która od kilku lat jest na dość wysokim, stabilnym poziomie. Pasywa - Kapitał (Fundusz) Własny. Kapitał podstawowy Spółdzielni to fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz zasobów mieszkaniowych. Kapitał. Fundusz zasobowy i zysk za rok 2025. Spadek wartości kapitału podstawowego spowodowany jest głównie procesem wyodrębnienia własności lokali, sukcesywnie spada wraz z wyodrębnieniem lokali. Pasywa - zobowiązania i rezerwy. Rezerwy na zobowiązania to: świadczenia emerytalne, z tytułu podatku dochodowego związane również z działalnością Spółdzielni. Wszystkie rezerwy szczegółowo opisane znajdują się w Bilansie - Informacje dodatkowe na stronie 10. Zobowiązania długoterminowe to kredyty remontowe i opłata przekształceniowa. To są największe składniki tych zobowiązań. Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania z tytułu dostaw i usług, jak również nadpłaty właścicieli i fundusze specjalne, tj. do funduszy specjalnych spółdzielni zaliczany jest fundusz remontowy, fundusz wsparcia i fundusz świadczeń socjalnych, jak również rozliczenia międzyokresowe i nadwyżka z tytułu eksploatacji i zaliczki na wieczyste użytkowanie i opłatę przekształceniową. Wzrost zobowiązań związany jest z sukcesywnym otrzymywaniem zaświadczeń o przekształceniu gruntów we własność i ustanawianiem dla tych lokali opłaty przekształceniowej. Wzrost w tym zakresie zaczęto notować od 2021 r., a obecnie jest już na stabilnym poziomie i powinien co roku spadać, z uwagi na fakt, że opłatę przekształceniową Spółdzielnia wnosi na bieżąco i sukcesywnie spłaca. Natomiast począwszy od tego roku Spółdzielnia dostaje przeszacowanie opłaty przekształceniowej (dotyczy lokali użytkowych) w wysokości 50% i może to skutkować, że wysokość zobowiązań będzie rosła zamiast spadać. Rachunek zysków i strat dzielimy na część związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na część związaną z działalnością gospodarczą, której wynik jest dzielony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W podsumowaniu swojego wystąpienia p. A. Kobus stwierdziła, że struktura aktywów i pasywów pozostaje zrównoważona, stabilna, co świadczy o zachowaniu właściwych proporcji majątkowych finansowych Spółdzielni. Poziom kapitału własnego zapewnia Spółdzielni bezpieczeństwo finansowe oraz stanowi solidną podstawę do realizacji bieżących i przyszłych zadań. Zarządzanie zobowiązaniami prowadzone jest w sposób odpowiedzialny, z zachowaniem płynności finansowej i terminowej realizacji zobowiązań. Spółdzielnia

konsekwentnie realizuje działania związane z optymalizacją kosztów, co sprzyja efektywnemu gospodarowaniu powierzonym majątkiem. Niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w poszczególnych latach utrzymywał się na stabilnym i dopuszczalnym poziomie nieprzekraczającym 5%, co w opinii lustratora potwierdza prawidłową kalkulację opłat za użytkowanie lokali. Polityka rachunkowości jest realizowana konsekwentnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewniając rzetelność i przejrzystość sprawozdawczości finansowej. Utrzymywany jest stabilny poziom zatrudnienia przy jednoczesnym rozwoju kompetencji pracowników, co wzmacnia potencjał organizacyjny Spółdzielni. Odpowiedzialne zarządzanie finansami oraz majątkiem Spółdzielni tworzy podstawę do dalszego stabilnego rozwoju, budując zaufanie mieszkańców i wzmacniając wartość Spółdzielni, jako marki rzetelnej, wiarygodnej i odpowiedzialnej za powierzony majątek.

W związku z tym, że członkowie zadawali pytania o stan Funduszu wsparcia, który został utworzony kilka lat temu, przedstawiła krótkie sprawozdanie w tym zakresie informując m.in., że stan funduszu na koniec 2025 r. wynosi 727.426,86 zł, z dofinansowania remontów z tego funduszu skorzystało już 7 nieruchomości, a kolejne dwie nieruchomości mają już zagwarantowane środki w planie Funduszu wsparcia na rok 2026.

Ad. 6 porządku obrad:

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej SM „STROP” za okres od 12 czerwca 2025 r. do 18 maja 2026 r. przedstawił członek Komisji Rewizyjnej p. Artur Bolimowski. Pokróćce omawiając pracę Rady wskazał, że ze swego grona Rada wyłoniła Prezydium i Komisje stałe tj. Ekonomiczną, Techniczną i Rewizyjną. Rada Nadzorcza wykonuje swoje funkcje poprzez plenarne posiedzenia i posiedzenia Prezydium Rady, a także poprzez udział członków Rady Nadzorczej w komisjach konkursowych. W posiedzeniach Rady uczestniczyli członkowie Zarządu. Z pracy Rady sporządzane są protokoły z posiedzeń, jest prowadzony rejestr podjętych uchwał, rejestr dyżurów, sporządzane jest sprawozdanie z działalności. Rada Nadzorcza odbyła 10 protokolowanych posiedzeń, na których podjęła 46 uchwał, w tym 33 uchwały o tematyce finansowej, w których 28 uchwał dotyczyło zatwierdzenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i 13 uchwał w sprawach należących do kompetencji Rady. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z przyjętym harmonogramem pracy. Informując o wprowadzonych zmianach do Regulaminu Funduszu wsparcia, Regulaminu Funduszu remontowego, Regulaminu Zarządu, Regulaminu Rady Osiedla i Zebrań mieszkańców, a także Regulaminu używania lokali i porządku domowego wskazał, że zmiany te wynikały m.in. z faktu, iż lustracja Spółdzielni sprzed trzech lat jak i lustracja za lata 2022-2024, o której będzie mowa później wskazywała na konieczność dostosowania regulaminów wewnętrznych do obowiązujących przepisów, zasad i norm współżycia. Następnie wskazał, że Rada Nadzorcza uchwaliła roczny plan rzeczowo-finansowy na rok 2026, zatwierdziła plan Funduszu wsparcia, podjęła uchwałę w sprawie zaciągnięcia kredytu z przeznaczeniem na finansowanie remontu budynku Agawy 8. Rada Nadzorcza dokonywała okresowej oceny prowadzonych przez Zarząd działań windykacyjnych w oparciu o dane obrazujące poziom zadłużenia indywidualnych członków. Rada zapoznała się z działaniami windykacyjnymi podejmowanymi przez Spółdzielnię, które mają na celu zmniejszenie zadłużeń bieżących na poszczególnych nieruchomościach. W ramach działań Rada podjęła w trybie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwałę w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji, z uwagi na występujące długotrwałe zadłużenie. Rada zapoznała się z oceną przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny lustracji. Rada opiniowała projekty aktów normatywnych przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu, w tym w ramach kontroli działalności Spółdzielni dokonała pozytywnej oceny sprawozdania finansowego za 2025 r. kierując je do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej są rozpatrywane również pisma członków Spółdzielni skierowane do Rady w ramach wniosków

i skarg na działalność Zarządu. W okresie sprawozdawczym Rada rozpatrzyła skargi dwóch członków Spółdzielni dotyczące udostępnienia do wglądu dokumentów z zebrań organów Spółdzielni i udzielenia odpowiedzi na pismo oraz wnioski dwóch Rad Osiedli w zakresie nadzoru i kontroli podejmowanych działań przez Zarząd na tych nieruchomościach. Decyzje Rady Nadzorczej wynikające z jej kompetencji, z problemów zgłaszanych przez członków oraz te niezbędne dla prawidłowego działania Spółdzielni były poprzedzone szczegółowymi wyjaśnieniami Zarządu, analizą dokumentów oraz opinią wydaną przez konkretne, odpowiednie Komisje Rady. W posiedzeniach Komisji uczestniczyli przedstawiciele Zarządu Spółdzielni, członkowie Rady brali udział w komisjach konkursowych. W okresie sprawozdawczym członkowie Rady zgodnie z przyjętą zasadą, gotowi byli do pełnienia dyżurów. Nikt z członków Spółdzielni z tego nie skorzystał. Rada Nadzorcza na bieżąco współpracowała z Zarządem w ramach swoich statutowych kompetencji i ocenia tę współpracę jako prawidłową. W związku z powyższym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r., sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz wnioskuje o udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

Ad. 7 porządku obrad:

Informację o przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022 - 2024 wraz z oceną polustracyjną przedstawił członek Rady Nadzorczej p. Artur Bolimowski.

Lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i dotyczyła okresu od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia: organizacja Spółdzielni, stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków oraz racjonalność ich wykorzystania, trzy sprawy członkowskie, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych i gospodarka finansowa. We wszystkich tych sześciu działach lustratorzy nie dostrzegli żadnych uchybień i we wszystkich stwierdzili, że procedury są przestrzegane. Zasady Regulaminów i regulacji wewnętrznych i ustawowych są również przestrzegane. Wskazał, że występuje niewielki ubytek członków, ale cały czas zachowany jest ten sam stan posiadania nieruchomości. Natomiast jest większa dynamika przekształceń w odrębną własność lokali. Ma ona skutek w bilansie i w pozycjach bilansowych, co prezentowała i omawiała pani Księgowa. Na dzień dzisiejszy na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni „STROP” w latach 2022-2024 prowadzona była prawidłowo i poza kontynuowaniem prac nad aktualizacją regulaminów wewnętrznych, dostosowując je do aktualnych potrzeb organizacyjnych Związek nie formułuje innych wniosków. Przedstawiony wniosek polustracyjny będzie głosowany w późniejszym punkcie porządku obrad.

Ad. 8 porządku obrad:

W dyskusji w zakresie spraw objętych pkt 5-7 porządku obrad głos zabrali:

-/ p. Waldemar Żaroń, przewodniczący Rady Osiedla Samolotowa, który odnosząc się do wypowiedzi członka Rady Nadzorczej odnośnie współpracy Rady Nadzorczej z Radami Osiedla stwierdził, że nie jest to do końca prawda. Jako przykład wskazał, że parę miesięcy temu Rada Nadzorcza mailami przysłała do rad osiedla Regulamin Rady Osiedla z prośbą o uwagi do treści regulaminu i propozycje ewentualnych zmian. Rada Osiedla Samolotowa odpowiedziała Panu Kierownikowi administracyjnemu, że jeżeli będzie nowy regulamin to odniesie się do niego i zaopiniuje go. Regulamin został zatwierdzony z pominięciem Rady Osiedla Samolotowa i ewentualnie innych. Rada Nadzorcza sama sobie zatwierdziła bez opinii rad osiedla nowy regulamin. Po raz pierwszy zostaliśmy pominięci i tak nie powinno być, więc ta współpraca wcale nie jest taka piękna.

-/ p. Zbigniew Żaroń - odnosząc się do działalności Spółdzielni stwierdził, że skierował wniosek do Zarządu Spółdzielni. Zarząd nie odpowiedział w terminie ustawowym i określonym w statucie. Jest to naruszenie obowiązków pracowniczych w związku, z czym skierował do Rady Nadzorczej wniosek o ukaranie członków Zarządu, a w późniejszej korespondencji, skierował jeszcze dodatkowo wniosek o ukaranie Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza odpowiedziała, że rozpatruje skargi na działalność Zarządu, natomiast na członka Zarządu nie. Następnie skierował wniosek o dokumenty, protokoły z Rad Osiedla, z posiedzeń Rad Nieruchomości i zebrań nieruchomości Wolność 6 i zebrań nieruchomości Osiedla Kercelak. Zarząd wbrew obowiązującym przepisom prawnym odmówił mu dostępu do tych dokumentów, argumentując, że dostęp do tych dokumentów mają tylko mieszkańcy danych nieruchomości, co jest sprzeczne z obowiązującym prawem, bo zgodnie ze statutem i z ustawą o dostępie do protokołów organów spółdzielni decyduje członkostwo w spółdzielni, a nie położenie lokalu, do którego dany członek ma tytuł prawny. Poruszył również temat Rady Osiedla Kercelak wskazując, że Zarząd twierdzi, że ta rada nie jest organem statutowym, chociaż statut Spółdzielni wymienia rady osiedla jako organ. Wskazał, że zakwestionował wybór członków Rady Osiedla Kercelak, albowiem zgodnie z obowiązującymi przepisami wybór członków Rady Osiedla powinien nastąpić na zebraniu mieszkańców. W przypadku osiedla Kercelak jest przyjęta i opisana zasada, że po 2 członków z danej nieruchomości jest wybieranych do Rady Osiedla. Na ostatnim zebraniu Wolność 6 nie wybrano w ten sposób przedstawicieli tej nieruchomości do Rady Osiedla, co zakwestionował, ale jego uwagi zostały odrzucone. Odnosząc się do działalności Rady Nadzorczej stwierdził, że Rada nie rozpatrzyła jego wniosku o ukaranie członka Zarządu. Ponadto podjęła w 2026 r. uchwałę, którą zniosła rada nieruchomości pomimo tego, że występują w statucie. Podniósł również temat zmiany organizacji ruchu na osiedlu Kercelak twierdząc, że zmiany dotyczące ustanowienia strefy ruchu, strefy zamieszkania dotyczą części wspólnej, do czego wymagana jest zgoda współwłaścicieli części wspólnej. Zgodnie z prawem Zarząd nie uzyskał takiej zgody, a mimo to podjął działania, zlecił opracowanie nowej koncepcji.

W związku z powyższym wnioskował do zebranych, aby nie przyjmować sprawozdań i nie udzielać absolutorium Zarządowi.

-/ p. Piotr Babisz - Dzielnia 21 - poprosił Radę Nadzorczą o wyjaśnienie, dlaczego został przyjęty nowy regulamin Rady Osiedla, w którym wyrzucono rady nieruchomości wbrew aktowi nadrzędnemu, jakim jest statut Spółdzielni i dlaczego przyjęty został regulamin Zebrań mieszkańców, w którym w postanowieniach końcowych ograniczono prawo do dostępu do informacji członkom Spółdzielni tylko w zakresie nieruchomości, które ich dotyczą. Wskazał, że Ustawa Prawo spółdzielcze traktuje równo wszystkich członków.

-/ p. Artur Bolimowski (członek Rady Nadzorczej) odniósł się do wypowiedzi p. Zbigniewa Żaronia, którą podważył wiarygodność Rady Nadzorczej twierdząc, że nie dostał dostępu do dokumentów. Zaznaczył, że to twierdzenie jest nieuzasadnione, bowiem uzyskał dostęp do dokumentów i taka jest prawda obiektywna. Odnośnie zarzutu p. Waldemara Żaronia stwierdził, że Rada Nadzorcza nie otrzymała żadnej informacji na temat oczekiwań Rady Osiedla Samolotowa w zakresie zmienianego regulaminu Rady Osiedla ani żadnych uwag do zatwierdzonego w lutym br. regulaminu.

-/ p. Piotr Jezierski - Wolność 6 - odnosząc się do zarzutów dotyczących „likwidacji” Rad Nieruchomości, wyjaśnił powód zmiany nazewnictwa a nie likwidacji tego organu samorządowego. Wskazał, że temat rad nieruchomości dotyczy jedynie osiedla Kercelak. Osiedle to jest na tyle charakterystyczne, że w odróżnieniu od wszystkich innych nieruchomości w naszej Spółdzielni rada, która zajmowała się sprawami danej nieruchomości - budynkiem, nazywała się Radą Nieruchomości. Natomiast Rada Osiedla Kercelak to był stworzony, przez mieszkańców najpierw pięciu nieruchomości, a obecnie czterech nieruchomości wchodzących w skład osiedla, organ do współpracy przedstawicieli wszystkich

nieruchomości w zakresie spraw dotyczących całego osiedla, wspólnego korzystania z terenu osiedla. Wyjaśnił, że wprowadzona zmiana w regulaminie Rady Osiedla nie spowodowała likwidacji organu samorządowego w osiedlu Kercelak, a jedynie zmianie uległa nazwa tego organu. Nadal każda nieruchomość tego osiedla posiada Radę Osiedla, w tym samym składzie, w jakim została wybrana w ubiegłym roku po nazwę „Rada Nieruchomości”. Tym samym zarzuty o likwidacji statutowego organu samorządowego są nieuprawnione. Odnosząc się do zarzutu nieudzielenia treści protokołów z zebrań Rady Osiedla Kercelak, Rad Nieruchomości i Zebrań mieszkańców stwierdził, że było to spowodowane wnioskiem Rady Osiedla Kercelak, która nie chciała, aby p. Żarón przeglądał wszystkie protokoły, ponieważ była w konflikcie prawnym z panem Żaroniem, który zgłosił sprawę do prokuratury. Członkowie zarówno Rady Osiedla, jak i Rady Nadzorczej wszyscy byli przesłuchiwani przez policję i uważali, że jako strona przeciwna nie powinien mieć wglądu do tych dokumentów. Zarząd znalazł się w bardzo trudnej sytuacji, więc sprawa oparła się o Radę Nadzorczą, która po rozpatrzeniu stwierdziła, że Rada Osiedla nie ma prawa do odmowy udostępnienia protokołów i te wszystkie dokumenty zostały panu Żaroniowi udzielone tylko w późniejszym czasie. Według niego podnoszenie tych wszystkich zarzutów ma jedynie na celu wprowadzenie bałaganu i zamieszania na zebraniu.

-/ Prezes L. Jedynak, który stwierdzając, że na kolejnym zebraniu dyskusja dotyczy wyłącznie spraw osiedla Kercelak przypomniał, że osiedle przed zmianami ustrojowymi powstało, jako osiedle złożone z pięciu budynków i nazywało się osiedle. Prawo spółdzielcze stanowi o radach osiedla, więc wszędzie te nazewnictwo pojawiło się w naszych regulaminach. Zgodnie z prawem były to osiedla i były rady osiedla. Gdy uchwalono ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i budynki zostały wyodrębnione, nastąpił podział na osiedlu Kercelak na pięć odrębnych nieruchomości. Dlatego, żeby dostosować statut Spółdzielni do osiedla Kercelak, zostały stworzone rady nieruchomości. Natomiast całe zasoby Spółdzielni składały się w większości z pojedynczych budynków, jak na przykład mały budynek Schroegera, który nazywa się osiedlem Schroegera czy osiedle Samolotowa składające się z trzech budynków będących jedną nieruchomością. Zwrócił uwagę, że w Regulaminie Rady Osiedla zmieniło się jedynie nazewnictwo, które w żaden sposób nie wpłynęło na zmianę dotychczasowego funkcjonowania rad osiedli. Odnosząc się do tematu organizacji ruchu na osiedlu Kercelak stwierdził, że trwa procedowanie nowej organizacji, bowiem trzeba pogodzić interesy wszystkich mieszkańców, uwzględnić brak wystarczającej ilości miejsc postojowych i oznakowanie dla inwalidów. Projekt organizacji był opiniowany na zebraniach mieszkańców trzech nieruchomości, bo jedno jeszcze się nie odbyło i mieszkańcy obecni na zebraniach wypowiedzieli się na ten temat. Wskazał na § 77 statutu Spółdzielni, który stanowi w jaki sposób reguluje się organizację ruchu na osiedlu.

-/ p. Jacek Oczkowski - Wolność 3A, który podziękował p. A. Kobus za sprawne zarządzanie działem finansowym, a następnie odnosząc się do działań Zarządu dla nieruchomości Wolność 6 zwrócił uwagę, że Zarząd nie wykonał dwóch wniosków złożonych w ubiegłym roku dotyczących przedstawienia stanu finansów nieruchomości na zebraniu oraz stanu technicznego i w związku z tym nie był przygotowany do dyskusji na zebraniu w tym zakresie. Dlatego wnosi do zebranych o nieudzielenie absolutorium.

-/ Prezes L. Jedynak w odpowiedzi na zarzut, że Spółdzielnia nie prezentuje danych finansowych na temat nieruchomości stwierdził, że plany gospodarcze zatwierdzane w grudniu, jeszcze w grudniu znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni. Są dostępne dla wszystkich członków, po zalogowaniu się do portalu lokatorskiego, plany remontowe, plany finansowe na kolejny rok. Natomiast wykonanie tych planów jest przedstawiane do wiadomości na stronie i w tablicach na klatkach schodowych, po ich zatwierdzeniu. Do końca lutego następnego roku wpływają faktury, szczególnie za media. Do marca Spółdzielnia zamyka rok sprawozdawczy, który następnie podlega zbadaniu przez biegłego rewidenta. Następnie zatwierdzane są wyniki finansowe i przygotowywane materiały na walne, które publikowane są na stronie internetowej.

Od lat tak jest. Dlaczego nie robimy tego wcześniej? Bowiem wstępnie wysłany plan bez zatwierdzenia spowodować może konieczność jego prostowania i wyjaśniania, które trwa dużo dłużej niż przestrzeganie takiej procedury. Także dane dotyczące nieruchomości są udostępniane, są powszechnie znane, są przekazywane na zebraniach mieszkańców, jako jeden z głównych punktów wypowiedzi przedstawiciela Zarządu. Ta praktyka, stosowana od lat nigdy nie budziła zastrzeżeń ani uwag.

Wobec zgłoszenia wniosku o zakończenie dyskusji, Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek formalny w sprawie zamknięcia dyskusji.

W głosowaniu, w którym oddano 118 głosów - 83 głosami „za”, przy 31 głosach „przeciw” i 4 głosach „wstrzymujących się” przyjęto wniosek o zamknięcie dyskusji w tym punkcie porządku obrad.

Ad. 9 porządku obrad:

9.1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad uchwałą w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 1/2026** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2025 rok oddano **118** głosów:

77 głosów „za”, **35** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **6**

Uchwała nr 1/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

9.2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad uchwałą w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „STROP” za 2025 rok.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 2/2026** w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za 2025 rok oddano **122** głosów:

97 głosów „za”, **21** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **4**

Uchwała nr 2/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

9.3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 25 pkt.3 Statutu zarządził tajne głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu za rok 2025:

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 3/2026** w sprawie: udzielenia absolutorium Panu Leszkowi Jedynak - Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2025 oddano **126** głosów:

69 głosów „za”, **50** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **7**

Uchwała nr 3/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 4/2026** w sprawie: udzielenia absolutorium Pani Annie Kobus - Wiceprezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2025 oddano **127** głosów:

100 głosów „za”, **22** głosy „przeciw”, wstrzymało się od głosu **5**

Uchwała nr 4/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 5/2026** w sprawie: udzielenia absolutorium Panu Mariuszowi Bozio - Wiceprezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za rok 2025 oddano **125** głosów:

87 głosów „za”, **27** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **11**

Uchwała nr 5/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

9.4. Przed przystąpieniem do głosowania uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2025 rok, Przewodniczący poinformował, że w tym przedmiocie są dwa projekty, jeden przygotowany przez Zarząd Spółdzielni i drugi projekt z naniesioną poprawką przez p. Piotra Babisza - członka z nieruchomości Dzielna 21.

-/ W uzasadnieniu swojej propozycji podziału wyniku p. Piotr Babisz podał powody dla których pozwolił sobie wprowadzić poprawkę do podziału wyniku finansowego. Wskazał, że zarówno Pani Kobus jak również Pan Prezes mówili o starzejących się zasobach, większych potrzebach dotyczących funduszu remontowego. W związku z tym zdecydował się złożyć poprawkę, zgodnie z którą odsetki z działalności finansowej spółdzielni w kwocie netto 25.000 zł zamiast na zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych przeznaczyć na fundusz remontowy, kwotę 75.000 zł przeznaczoną pierwotnie na rozwój platformy do kontaktów z mieszkańcami (prawdopodobnie to, o czym mówił Pan Prezes, na jakieś aplikacje telefoniczne) również przekazać na zwiększenie funduszy remontowych, oraz kwotę 52.295,81 zł zamiast na fundusz wsparcia przeznaczyć na fundusz remontowy. Stwierdził, że na funduszu wsparcia są cały czas środki, więc fundusz de facto nie wspiera nieruchomości, tylko Spółdzielnia korzysta i wszyscy spółdzielcy korzystają z tego, że tam się generują odsetki. Jeśli chodzi o zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, jest stawka eksploatacyjna, z której tego typu koszty powinno się pokrywać, więc te koszty ustala Rada Nadzorcza, włącznie z Zarządem i akceptuje finalnie Rada Nadzorcza. I wydaje się, że tam powinny te koszty być przewidziane, a aplikacja mobilna jego zdaniem może poczekać. I w związku z tym, że te potrzeby, jeśli chodzi o remontowe potrzeby nieruchomości, są większe to wygenerowany zysk powinien być podzielony na wszystkie nieruchomości. Zaproponował zebranym, aby odrzucili projekt Zarządu i zagłosowali za jego projektem.

-/ W tej sprawie głos zabrała Główna Księgowa p. Anna Kobus, która odnośnie zysku przeznaczonego na fundusz wsparcia wskazała, że środki te są cały czas w ruchu. Dwie nieruchomości mają już przyznane dofinansowanie do remontów, a dwie kolejne również złożyły wnioski o pomoc z tego funduszu. Poza tym przypomniała, że na fundusz zasobowy nie przekazujemy żadnych środków dlatego, że zmieniły się uwarunkowania i nie możliwości, aby funduszem tym wspomagać nieruchomości. Z tego powodu został utworzony fundusz wsparcia, który co roku powinien być zasilany kwotą pochodzącą z zysku z działalności. Odnosząc się do platformy stwierdziła, że platforma to nie tylko aplikacja. Od następnego roku wchodzi obowiązek stworzenia platformy do udostępniania członkom informacji o odczytach zamontowanych liczników. Spółdzielnia zmuszona jest do wprowadzenia zmian w oprogramowaniu, również na portalu lokatorskim. Jeżeli nie prześlemy tej części zysku na ten cel, to członkowie zostaną obciążeni z tego tytułu w kosztach eksploatacji. Nie ma innego źródła, z którego można byłoby pozyskać niezbędne środki. Odnośnie kwoty 25 tys. zł wskazała, że żeby zmniejszyć obciążenie stawki eksploatacyjnej, Spółdzielnia nie robi odpisu na emerytów. To zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych jest po to, aby jeżeli emeryci zwrócą się do Spółdzielni o przysługujące im z tego funduszu zasiłki czy zapomogi, nie obciążać z tego tytułu pracowników.

Przewodniczący 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.

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

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 6/2025** w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2025 r. oddano **116** głosów:

78 głosów „za”, 34 głosy „przeciw”, wstrzymało się od głosu 4

Uchwała nr 6/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2025 r. w wersji uwzględniającej zmianę proponowaną przez p. Piotra Babisza - Członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21. W głosowaniu nad **Uchwałą** w sprawie: podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2024 r. w wersji wg poprawki p. Piotra Babisza - Członka Spółdzielni z nieruchomości Dzielna 21, oddano 118 głosów:

37 głosów „za”, 71 głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu 10

Uchwała nie została podjęta.

9.5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: wniosku z lustracji pełnej działalności SM „STROP”.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 7/2026** w sprawie: wniosku z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2024 roku, przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 01.12.2025 do 20.02.2026 t. oddano 114 głosów:

82 głosy „za”, 23 głosy „przeciw”, wstrzymało się od głosu 9

Uchwała nr 7/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

9.6. Przed głosowaniem uchwały dotyczącej zmian w Statucie Spółdzielni Przewodniczący poinformował, że została zgłoszona poprawka do projektu uchwały przygotowanego przez Zarząd Spółdzielni i poprosił o uzasadnienie proponowanej zmiany.

-/ p. Piotr Babisz odnosząc się proponowanych zmian w § 22 w ust. 1 pkt 5 i w ust. 2 stwierdził, że nie rozumie tych poprawek i dlatego zaproponował ich wykreślenie. Nie zgadza się również z proponowaną zmianą w § 41 ust. 1 uważając, że jest to zapis kagańcowy dla członków Rady Nadzorczej, którzy chcieliby trochę głębiej i dokładniej skontrolować i pozyskać trochę dokumentów, ponieważ w myśl tego zapisu statut reguluje to, że członek Rady Nadzorczej, który chciałby coś sprawdzić, będzie musiał uzyskać zgodę Rady Nadzorczej, żeby uzyskać jakiegokolwiek dokumenty spółdzielni. W § 43 ust. 2 zaproponował wykreślenie tego, co zaproponował Zarząd i wprowadzenie korekty w takiej treści żeby nie było żadnych wątpliwości, w jaki sposób wybierany jest Zarząd. Ciałem, które wybiera Zarząd, jest Rada Nadzorcza, ale tylko i wyłącznie w drodze konkursu organizowanego przez Radę Nadzorczą.

W § 53 oponował przeciwko skreśleniu zapisu dotyczącego Rad Nieruchomości twierdząc, że jeżeli w § 22 pozostanie zapis o radzie nieruchomości to wykreślenie tego zapisu jest bezzasadne. Skreślenie zmiany w § 58 ust. 1 uzasadnił tym, że nie ma zasadności, żeby zapisywać w statucie, że pieniądze będziemy w szczególności przeznaczać na fundusz wsparcia. Odnosząc się do proponowanego skreślenia ust. 2 w § 101 stwierdził, że jest to poważny zapis, który daje Spółdzielni możliwość podjęcia uchwały o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek spółdzielni wykonuje w lokalu działalność niezgodną z jego przeznaczeniem i w ciągu trzech miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie zaprzestanie lub bez zgody Spółdzielni dokona przeróbek połączonych ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu naruszających konstrukcję budynku. Jego zdaniem Zarząd zdejmuje tutaj jakiegokolwiek sankcje, niezależnie jak często z nich korzysta, czy nie. Natomiast nie proponuje żadnych innych sankcji dla osób, które wykorzystują lokale niezgodnie z przeznaczeniem lub prowadzą takie remonty, które naruszają konstrukcję budynku. Nawiązał również do proponowanych zmian w zakresie możliwości ustalenia odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych w garażach podziemnych stwierdzając, że decyzje w tej

sprawie Rada Nadzorcza powinna podejmować w uzgodnieniu z Radą Osiedla i dlatego wprowadził taką zmianę do proponowanego zapisu w § 78 ust. 6. Na zakończenie wystąpienia zaapelował do zebranych, aby zagłosowali za odrzuceniem obu projektów uchwały albo za tym, który zgłosił.

-/ Mec. Agnieszka Chmurzyńska odnosząc się do zgłoszonych przez p. P. Babisza uwag stwierdziła, że intencją wykreślenia ze Statutu Rady Nieruchomości było jedynie pozostawienie Rady Osiedla, jako jedynego organu samorządowego reprezentującego mieszkańców danej nieruchomości. Jest to więc zmiana formalna dotycząca jedynie likwidacji dwóch nazw tego samego organu. Odnosząc się do § 41 ust. 1 i proponowanej zmiany poprzez dopisanie słów „działając jako kolegialny organ kontrolno nadzorczy”, stwierdziła, że jest niezrozumiałe potraktowanie tego zapisu jako ograniczenie praw członków Rady Nadzorczej do dostępu do dokumentów Spółdzielni. Intencją tego zapisu jest wyraźne wskazanie, że to Rada Nadzorcza może żądać wglądu do dokumentów, a nie jej poszczególni członkowie na własnych zasadach. Ten zapis w żaden sposób nie ogranicza praw, które wynikają z wcześniejszego paragrafu, a mianowicie dostępu członka spółdzielni do dokumentów wymienionych w statucie. W zakresie zapisu proponowanego w § 43 ust. 2 chodziło o jednoznaczne określenie, że wyboru w drodze konkursu dokonuje się na prezesa, natomiast wiceprezesów nadal powołuje Rada Nadzorcza, ale na wniosek prezesa czyli w uzgodnieniu z prezesem, który będzie w przyszłości współpracował z tak powołanym członkiem Zarządu. Odnosząc się do zmiany w § 78 ust. 6 dotyczącej możliwości ustalenia funduszu remontowego dla garaży podziemnych przypominała, że na chwilę obecną nie ma obowiązku odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, które stanowią część budynków mieszkalnych. Przy starzejących się budynkach również garaże podziemne wymagają znacznych nakładów. W związku z tym w przeszłości kilka rad osiedli zwróciło się z wnioskiem o to, żeby Zarząd wystąpił z inicjatywą na zebraniu mieszkańców, aby utworzyć odpis na fundusz remontowy dla miejsc postojowych. Dlatego proponowana jest zmiana tego zapisu, bo dotychczasowy zapis w tym zakresie uzależniał ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych od planowanego remontu. W zakresie zmiany tj. skreślenia ustępu 2 w § 101 stwierdziła, że jest to tylko i wyłącznie porządkowa zmiana, ponieważ w świetle obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd nie może podjąć uchwały dotyczącej wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu również użytkowego. Ustawa obecnie i tym samym nasz statut jednoznacznie stanowi kiedy wygasa spółdzielcze prawo do lokalu. W związku z tym jest to martwy zapis i dlatego w projekcie uchwały zaproponowano jego wykreślenie.

-/ p. Zbigniew Żaroń zgłosił swoje uwagi do projektu Zarządu – odniósł się do proponowanych zmian w § 27a w ust. 2 wskazując, że jest ona sprzeczna z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, która wymaga 10 podpisów członków jedynie przy zgłaszaniu projektu uchwały, a nie przy zgłaszaniu oznaczonych spraw do porządku obrad. W tym względzie prawo przysługuje każdemu członkowi, a nie członkom. Zmiana w ust. 5 tego paragrafu narusza termin ustawowy, zawity, który był w pierwotnym zapisie, a w zmianie go nie ma. Następnie odniósł się do wyjaśnień pani Mecenas dotyczących kolegialności działania Rady Nadzorczej, w związku z występowaniem jej członków o dokumenty wskazując, że zabrakło informacji o decyzji Rady Nadzorczej, która stanowi, że członek RN chcąc się zwrócić o dokumenty musi uzyskać akceptację Rady Nadzorczej i to jest naruszenie prawa członkowskiego. Członek RN ma prawo zwrócić się o każde dokumenty. Stwierdził, że ponieważ niektóre zapisy są sprzeczne z ustawą, na co zwrócił uwagę, zebrani mogą przyjąć uchwałę ze sprzecznymi zapisami albo odrzucić proponowaną uchwałę, ale pozbawiając się propozycji, które zostały zgłoszone.

Wobec zgłoszenia formalnego wniosku o zamknięcie dyskusji dotyczącej zmian statutu oraz wniosku w sprawie ograniczenia czasu wypowiedzi do 2 minut, Przewodniczący poddał pod głosowanie zgłoszone wnioski.

W głosowaniu nad wnioskiem o zamknięcie dyskusji oddano 99 głosów: 81 głosów za wnioskiem, 17 głosów przeciw wnioskowi, wstrzymał się od głosu 1. Wniosek został przyjęty, W głosowaniu nad wnioskiem o skrócenie wypowiedzi oddano 100 głosów: 68 za wnioskiem, 29 przeciw wnioskowi, wstrzymało się od głosu 3. Wniosek został przyjęty.

Przewodniczący poinformował, że oba projekty uchwał w sprawie zmian do Statutu zostaną poddane pod głosowanie, w pierwszej kolejności projekt Zarządu, a następnie projekt z poprawkami p. P. Babisza, przy czym zaznaczył, że żeby uchwała weszła w Życie potrzebna jest kwalifikowana większość 2/3 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt Zarządu uchwały w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP”.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 8/2026** w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP” oddano **105** głosów:

56 głosów „za”, **47** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **2**

Uchwała nr 8/2026 nie została podjęta, z uwagi na brak wymaganej większości 2/3 głosów.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP” z wprowadzonymi zmianami przez Członka Spółdzielni.

W głosowaniu nad **Uchwałą** w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP” z poprawkami Członka Spółdzielni oddano **100** głosów:

50 głosów „za”, **48** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **2**

Uchwała nie została podjęta z uwagi na brak wymaganej większości 2/3 głosów.

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

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 9/2026** w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć oddano **98** głosów:

69 głosów „za”, **23** głosy „przeciw”, wstrzymało się od głosu **6**

Uchwała nr 9/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

9.8. Przed przystąpieniem do głosowania projektu zmiany uchwały dotyczącej sprzedaży lokalu głos zabrał Prezes L. Jedynak wyjaśniając, że uchwała dotyczy lokalu mieszkalnego w budynku na ul. Grochowskiej, którego właścicielem obecnie jest Spółdzielnia. Uchwała podjęta w 2023 r. zawiera zapis określający konkretną cenę sprzedaży, co uniemożliwia Spółdzielni sprzedaż tego lokalu za cenę wyższą, zbliżoną do aktualnych cen rynkowych na Pradze Południe. Z tego względu proponowana jest zmiana uchwały poprzez dodanie słów „za cenę nie niższą niż”.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zmiany Uchwały nr 11/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 r.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 10/2026** w sprawie: zmiany Uchwały nr 11/2023 Walnego Zgromadzenia z dnia 15.06.2023 r. dotyczącej wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku przy ul. Grochowskiej 80/82 w Warszawie, oddano **90** głosów:

69 głosów „za”, **23** głosy „przeciw”, wstrzymało się od głosu **6**

Uchwała nr 10/2026 została podjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10 porządku obrad:

Otwierając dyskusję w tym punkcie porządku obrad Przewodniczący poprosił o krótką informację wnioskodawców w sprawach:

a. zmian w statucie w zakresie § 48 pkt 5a i 5b

-/ Głos zabrał p. Jacek Oczkowski, który wyjaśnił, że dodanie do § 48 pkt 5a dotyczy wprowadzenia do statutu zobowiązania Zarządu do przedstawiania na pierwszym zebraniu rocznym informacji o stanie technicznym nieruchomości oraz infrastruktury towarzyszącej, a także stanu finansów nieruchomości za rok ubiegły z planem finansowym na rok bieżący. Natomiast w pkt 5b wpisano, że zebranie mieszkańców powinno odbyć się co najmniej miesiąc przed Walnym Zgromadzeniem. Jego zdaniem pozyskanie tych informacji jest bardzo ważne dla mieszkańców, szczególnie gdy mają być podejmowane decyzje finansowe obciążające mieszkańców.

-/ Głos zabrała p. Joanna Pawlusek – członek Rady Nadzorczej, która wniosła poprawki do przedstawionego przez p. Oczkowskiego projektu uchwały, wskazując, że jej zdaniem lepszym rozwiązaniem będzie publikowanie tych informacji na stronie internetowej Spółdzielni mając na uwadze, że frekwencja na zebraniach mieszkańców ogranicza się do małej liczby członków, a z Internetu korzysta większość z nas. Odnosząc się do drugiej proponowanej zmiany stwierdziła, że zobowiązanie Zarządu do organizowania zebrań mieszkańców wszystkich nieruchomości w terminie na jeden miesiąc przez Walnym Zgromadzeniem jest nierealne do wykonania. Nie wszystkie osiedla mają potrzebę spotykania się w takim terminie i niecelowym jest zmuszanie mieszkańców do tego jeżeli wyrażają chęć spotkania się po wakacjach na jesieni. Wskazała, że lepszym rozwiązaniem jest zobowiązanie Zarządu, aby w pierwszym miesiącu roku tj. w styczniu ustalił z Radą Osiedla każdej nieruchomości termin rocznego zebrania mieszkańców.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zmian w statucie w zakresie § 48 dodanie pkt 5a i 5b według projektu zgłoszonego przez Członków Spółdzielni.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 11/2026** w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP” w zakresie § 48 dodanie pkt 5a i 5b, oddano **89** głosów:

36 głosów „za”, **51** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **2**

Uchwała nr 11/2026 nie została podjęta, z uwagi na brak wymaganej kwalifikowanej większości 2/3 głosów.

W głosowaniu nad **Uchwałą** (według wniesionej przez Członka Spółdzielni poprawki) w sprawie:: zmian w Statucie SM „STROP” w zakresie § 44 ust. 3 i § 48, oddano **90** głosów:

47 głosów „za”, **39** głosy „przeciw”, wstrzymało się od głosu **4**

Uchwała nie została podjęta, z uwagi na brak wymaganej kwalifikowanej większości 2/3 głosów.

b. zmian w statucie w zakresie § 56b pkt 7

-/ Głos zabrał p. Jacek Oczkowski, który w imieniu wnioskodawców poinformował, że wnosi o dodanie punktu 7 w § 56b Statutu Spółdzielni, w którym zobowiązuje się Zarząd do informowania mieszkańców nieruchomości o planowanej konieczności zaciągnięcia pożyczki, kredytu i jego celach oraz uzyskania zgody na zaciągnięcie tego kredytu/pożyczki opisanej w § 49 pkt 3 podpunkt 1 i 2 Statutu Spółdzielni. W uzasadnieniu wskazał, że do spłacenia kredytu są zobowiązani wszyscy i członkowie i nieczłonkowie. Kredyt spłacany jest przez podniesienie funduszu remontowego. Natomiast uważa, że w obecnej sytuacji prawnej nie ma żadnego nadzoru nad zaciągnięciem kredytu przez kilka osób, które są w Radzie Osiedla lub w Radzie Nieruchomości dawnej. I to jest, jego zdaniem temat, który należałoby uregulować.

-/ Głos zabrał p. Piotr Jezierski, który wniósł poprawkę do przedstawionego przez p. J. Oczkowskiego projektu uchwały. Uważając, że wniosek pana Oczkowskiego jest naprawdę bardzo ważny i go popiera stwierdził, że zaproponowana forma wyrażenia zgody przez mieszkańców poprzez ankietę nie jest właściwa, bowiem nie jest to sposób na wyrażenie świadomości decyzji w sprawie tak ważnej jaką jest kredyt. Jeżeli nieruchomości potrzebuje finansowania remontu ze wsparciem środków kredytowych, jest to dla wszystkich bardzo poważna sprawa i nic nie stoi na przeszkodzie, żeby tą decyzję podejmować na zebraniu mieszkańców. Jeżeli ktoś jest zainteresowany, jest to dla niego ważne, to na to zebranie przyjdzie. Jeżeli nie jest zainteresowany to dlaczego ma później decydować o tym w formie ankiety. Tym bardziej, że ankietę jest formą bardzo losową. W związku z tym zgłosił poprawkę żeby w § 49 ust. 1, w którym ujęte są uprawnienia zebrania mieszkańców, wprowadzić zapis w zakresie opiniowania wniosków Zarządu dotyczących zaciągnięcia kredytu na remont zabezpieczonego funduszem remontowym nieruchomości. Jego zdaniem zapis ten zawiera w sobie zobowiązanie Zarządu do przekazania informacji o planowanej konieczności zaciągnięcia kredytu, bowiem nie można podejmować decyzji bez informacji o tym kredycie. Tym samym proponowana zmiana do § 56b jest zbędna.

-/ Głos zabrał Prezes L. Jedynak, który stwierdził, że Spółdzielnia zawsze informuje wszystkich mieszkańców o tym, że zaciągamy kredyt na dofinansowanie prac remontowych. Nieruchomość Wolność 6 zaciągała kredyt na remont elewacji i jak pamięta na zebraniu mieszkańców była prawie stuprocentowa frekwencja. Kiedy podejmowana była decyzja o zaciągnięciu kredytu wszyscy zebrani zagłosowali za kredytem. Proponowany zapis, że zebranie mieszkańców opiniuje ten wniosek potwierdzi utrzymanie tej zasady, którą Spółdzielnia stosuje od lat.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: zmian w statucie w zakresie § 56b dodanie pkt 7 według projektu zgłoszonego przez Członków Spółdzielni.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 12/2026** w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP” w zakresie § 56b dodanie pkt 7, oddano **78** głosów:

27 głosów „za”, **48** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **3**

Uchwała nr 12/2026 nie została podjęta, z uwagi na brak wymaganej kwalifikowanej większości 2/3 głosów.

W głosowaniu nad **Uchwałą** (według wniesionej przez Członka Spółdzielni poprawki) w sprawie: zmian w Statucie SM „STROP” w zakresie § 49 ust. 1, oddano **70** głosów:

36 głosy „za”, **28** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **6**

Uchwała nie została podjęta, z uwagi na brak wymaganej kwalifikowanej większości 2/3 głosów.

c. wprowadzenia Standardów Jawności Pracy Organów Spółdzielni

-/ Głos zabrał p. Zbigniew Żaroń, który poinformował, że wniosek został złożony przez niego i współlokatorów członków kilku nieruchomości. Wniosek sprowadza się pokrótce do tego, że Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązuje Zarząd Spółdzielni oraz Radę Nadzorczą do bezwzględnego przestrzegania następujących zasad jawności posiedzeń. Protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni muszą być sporządzane i podpisywane w terminie do 14 dni od odbycia posiedzenia. Treść protokołów musi być publikowana na oficjalnej stronie internetowej Spółdzielni w terminie do 21 dni od dnia odbycia posiedzenia. Przy każdym opublikowanym protokole należy umieścić widoczną adnotację wskazującą dokładną datę, dzień, miesiąc, rok jego udostępnienia na stronie www Spółdzielni. Paragraf 2 zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do dostosowania wszelkich regulaminów wewnętrznych,

w tym Regulaminu Zarządu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej do postanowień niniejszej uchwały w terminie 30 dni od jej podjęcia. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Wnioskodawca stwierdził, że członkowie chcą, żeby wszystkie dokumenty jak tylko powstaną były dostępne dla mieszkańców, żeby mieszkańcy nie musieli szukać, prosić o protokoły, aby były one dla nich normalnym dokumentem, do którego mogą sięgnąć i się z nim zapoznać.

-/ Głos zabrała mec. A. Chmurzyńska, która odnosząc się do przedstawionej propozycji uchwały stwierdziła, że Zarząd nie jest przeciwny jawności pracy organów i nadal będzie kontynuował pracę w tym zakresie. Natomiast niektóre proponowane zapisy są niewykonalne. Przypomniała, że Rada Nadzorcza obraduje raz na miesiąc. W związku z tym protokół z posiedzenia Rady jest przyjmowany na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej za miesiąc, wobec czego w żaden sposób nie jest możliwe, żeby był podpisany w ciągu 14 dni i umieszczony na stronie w ciągu 21 dni od terminu posiedzenia. Tym samym, jeżeli ta uchwała zostanie podjęta, to niestety, ale nie będzie mogła być realizowana zgodnie z zamierzeniem.

-/ Głos zabrała p. Joanna Pawlusek, która, jako członek Rady Nadzorczej, prosiła o odrzucenie tej uchwały i nie głosowanie, ponieważ Rada spotyka się raz w miesiącu, działa społecznie. Decydując się na udział w Radzie Nadzorczej wiedzieliśmy, że takie są reguły. Wnioskodawca zobowiązuje członków Rady do tego, żeby spotykali się co najmniej 3 razy w miesiącu. Nie wiem, w jaki sposób poprawi to komunikację. Natomiast odnosząc się do drugiego paragrafu projektu uchwały stwierdziła, że Pan Zbigniew dzisiaj 36 razy powiedział, że Rada działa niezgodnie z prawem, ze Statutem, coś jest nielegalne, a jednocześnie nakazuje Zarządowi i Radzie zmienić regulamin zarządu i rady, do czego te organy nie mają kompetencji.

Przewodniczący poddał pod głosowanie zgłoszony wniosek formalny o zamknięcie dyskusji. W głosowaniu oddano 69 głosów: 53 głosy „za”, 16 głosów „przeciw” 0 wstrzymało się od głosu.

Wobec przyjętego wniosku, Przewodniczący zamknął dyskusję.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie: wprowadzenia Standardów Jawności Pracy Organów Spółdzielni.

W głosowaniu nad **Uchwałą nr 13/2026** w sprawie: wprowadzenia Standardów Jawności Pracy Organów Spółdzielni, oddano 67 głosów:

25 głosów „za”, **39** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **3**

Uchwała nr 13/2026 nie została podjęta.

Ad. 11 porządku obrad:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował zebranych, że do Komisji Wnioskowej wpłynął jeden wniosek w następującej treści:

„Zobowiązanie Zarządu do zamieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni:

- regulaminu funduszu wsparcia,
- zestawienia przychodów (od momentu utworzenia funduszu) oraz wydatków - udzielonego wsparcia poszczególnym nieruchomościom,
- bieżącej informacji nt. spłaty pożyczek przez poszczególne nieruchomości wraz z wysokością odsetek.”

Następnie otworzył głosowanie nad zgłoszonym wnioskiem. W głosowaniu oddano 68 głosów:

27 głosów „za”, **41** głosów „przeciw”, wstrzymało się od głosu **0**

Wniosek został odrzucony.

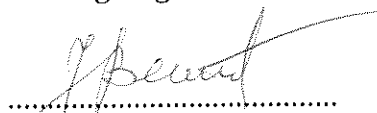
Ad.12 porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Wojciech Juszczyk dokonał ich zamknięcia, dziękując zebrany za udział w obradach.

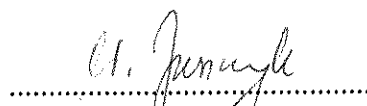
Załączniki:

1. Informacja Zarządu z dn. 15.06.2026 r.
2. Protest formalny złożony przez p. Zbigniewa Żaronia wraz z Oświadczeniem.
- 3-6. Oświadczenia Członka Spółdzielni do protokołu Walnego Zgromadzenia

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**


.....
/Jadwiga Bernat/

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**


.....
/Wojciech Juszczyk/



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA »STROP«

01-230 Warszawa, ul. Skierniewicka 21
konto: PKO BP S.A. 18 0100 1156 0000 7102 0006 7918
NIP: 525-001-08-12, REGON: 001007323 www.strop.com.pl; e-mail: info@strop.com.pl
KRS: 0000135193

Sekretariat: (22) 535-00-00, (22) 535-00-01; Fax: (22) 535-00-60; Księgowość: (22) 535-00-22; Członkowski: (22) 535-00-17
Administracja: (22) 535-00-30; Inwestycje: (22) 535 00 15; Dział Techniczny: (22) 535-00-40, Fax: (22) 535-00-45

SM/210/126

Warszawa, dn. 15 czerwca 2026

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej »STROP« w dniu 18 czerwca 2026 r.

INFORMACJA

o nieumieszczeniu w porządku obrad Walnego Zgromadzenia projektu uchwały zgłoszonego przez członków Spółdzielni.

Zarząd SM »STROP« informuje, że zgłoszony drogą elektroniczną w dniu 3.06.2026 r. godz. 22:27 wniosek grupy członków Spółdzielni o poddanie pod głosowanie Walnego Zgromadzenia w dniu 18 czerwca 2026 r. projektu uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu przeprowadzania wyborów członków zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej »STROP«, nie został uwzględniony z przyczyn formalnych z uwagi na to, że sprawa objęta zgłoszonym projektem uchwały nie mieści się w kompetencjach Walnego Zgromadzenia.

W uzasadnieniu niniejszej decyzji Zarząd wskazał, że stosownie do § 37 Statutu SM »STROP« wybór i odwoływanie członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zgodnie z § 43 ust. 2 Statutu członkowie zarządu są wybrani „na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą lub wyłonieni w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę.” Tym samym do kompetencji Rady Nadzorczej należy zorganizowanie konkursu i ustalenie jego warunków i zasad w formie opracowanego i zatwierdzonego regulaminu. Potwierdzeniem powyższego jest zapis § 37 pkt 15 i 21 określający kompetencje Rady Nadzorczej odnośnie uchwalania regulaminów regulujących funkcjonowanie Spółdzielni w zakresie niezastrzeżonym dla Walnego Zgromadzenia, które w swoich kompetencjach posiada wyłącznie uchwalanie regulaminów: Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

W uzasadnieniu Wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - I Wydział Cywilny z dnia 9.07.2015 r. sygn. I ACa 177/15 Sąd stwierdził: „Skoro przepis art. 8³ ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje zarządowi przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni, to tym samym zarząd nie może wprowadzać do porządku obrad projektów uchwał dotyczących kwestii niemieszczących się w kompetencji walnego zgromadzenia lub też naruszających porządek prawny.”

Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w Wyroku z dnia 21 września 2006 r. I CSK 101/2006 stwierdził: „Podporządkowanie walnemu zgromadzeniu innych organów spółdzielni mieści się tylko w ramach jego ustawowych i statutowych kompetencji, a zatem walne zgromadzenie nie może wyłączać innych organów od załatwiania spraw przekazanych im ustawą bądź statutem do rozstrzygnięcia. Uchwałę podjętą przez walne zgromadzenie poza zakresem jego kompetencji należy uznać za nieważną.”

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak

Warszawa, 2026-06-18

WNIOSEK

Składający wniosek:

Zbigniew Żaroń
01-018 Warszawa
ul. Wolność 6 m. 37
nr członkowski 16
członek założyciel

*Kopie do Prezydium
o jedn. 18¹³
y. Biał*

**Do: Prezydium Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”
(w/m)**

PROTEST FORMALNY

**dotyczący wadliwości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz naruszenia
ustawowej inicjatywy uchwałodawczej członka spółdzielni.**

Działając jako członek Spółdzielni Mieszkaniowej, na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.), **składam stanowczy protest przeciwko uchybieniom formalnym** przy zwoływaniu i przygotowywaniu porządku obrad niniejszego Walnego Zgromadzenia.

Jednocześnie **żądam wpisania niniejszego protestu w całości i słowo w słowo do protokołu z dzisiejszego posiedzenia.**

UZASADNIENIE

W dniu 3.06.2026 r., zachowując ustawowy termin co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia (dalej WZ), złożyłem - wraz z 14 innymi członkami spółdzielni, do Zarządu spółdzielni w pełni prawidłowy, legalny i kompletny projekt uchwały wraz z załącznikiem w postaci projektu *Regulaminu przeprowadzania wyborów członków zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”*.

Zgodnie z bezwzględnie obowiązującym art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd spółdzielni miał **ustawowy obowiązek** umieścić ten projekt w porządku obrad oraz przygotować pod głosowanie wszystkich członków – uczestników Walnego Zgromadzenia. Zarząd odmówił wykonania tego obowiązku, argumentując decyzję rzekomym brakiem kompetencji Walnego Zgromadzenia do uchwalania tego aktu prawnego.

Argumentacja Zarządu opiera się na rażącym błędzie prawnym i nadinterpretacji Statutu naszej spółdzielni. Zapis statutu wskazujący, że „do wyłącznej kompetencji WZ należy uchwalanie regulaminu WZ i RN” - § 25 pkt 15, oznacza jedynie zakaz uchwalania tych dokumentów przez inne organy spółdzielni. Nie tworzy on zamkniętego katalogu uchwał WZ. Ponieważ statut Spółdzielni nie rezerwuje uchwalania regulaminu *wyboru* zarządu dla Rady Nadzorczej, ani Zarządu, zgodnie z ustrojową zasadą domniemania kompetencji najwyższego organu spółdzielni, uprawnienie to przysługuje wyłącznie Walnemu Zgromadzeniu.

Poprzez samowolne i bezprawne ocenianie naszego wniosku, Zarząd:

1. **Naruszył art. 8³ ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**, uniemożliwiając mi realizację moich praw członkowskich.

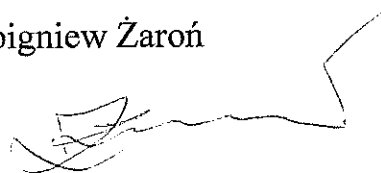
2. **Pozbawił wszystkich członków Spółdzielni** prawa do decydowania o transparentności wyboru władz własnej Spółdzielni.

3. **Wprowadził w błąd członków**, przedstawiając im niepełny i wadliwy porządek obrad, co uniemożliwia podjęcie legalnych uchwał w tym zakresie na dzisiejszym zgromadzeniu (zgodnie z art. 8³ ust. 7 u.s.m.).

4. Wobec powyższego oświadczam, że dzisiejsze Walne Zgromadzenie obraduje na podstawie wadliwego porządku obrad, co stanowi bezpośrednią podstawę do zaskarżenia i uchylenia przez Sąd Okręgowy wszelkich uchwał podjętych na dzisiejszym posiedzeniu z powodu rażących uchybień formalnych.

5. Wnoszę do członków Spółdzielni o **odrzućcie proponowanego przez Zarząd porządku obrad** i zmuszenie organów do ponownego, tym razem legalnego, zwołania Walnego Zgromadzenia.

Zbigniew Żaroń



.....

OŚWIADCZENIE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

numer członkowski 16

Szanowni członkowie Spółdzielni mieszkaniowej „STROP”
i pozostałe osoby uczestniczące w dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu!

Jak wspomniałem, wraz z 14 innymi członkami naszej spółdzielni, zgłosiłem w ustawowym terminie projekt uchwały wprowadzającej **jawny i uczciwy regulamin wyboru członków Zarządu**. Uczyniliśmy to z myślą, aby wybory osób, którym powierzamy zarządzanie naszym majątkiem, były przeprowadzane według zasad, które to my, właściciele tego majątku określimy, a mamy do tego pełne prawo, i aby gwarantowały nam wybór najlepszych kandydatów na członków Zarządu naszej spółdzielni.

Zarząd **bezprawnie** wyrzucił nasz projekt „do kosza” i zataił go przed **Państwem**, łamiąc ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut naszej spółdzielni i cenzurując głos jej członków.

Przez tę samowolę członków Zarządu dzisiejsze zebranie **jest wadliwe prawnie**. Dlatego składam oficjalny protest do protokołu i **apeluję do Państwa: zagłosujmy PRZECIWKO dzisiejszemu porządkowi obrad!** Zmuszmy Zarząd, by zwołał Walne Zgromadzenie jeszcze raz – legalnie i z uwzględnieniem naszych praw!

Spółdzielnia to MY i przysługujące NAM prawa.

Korzystajmy z nich dla dobra wspólnego.

Zbigniew Żaroń



.....

Warszawa, dnia 18.06.2026 r.

Składający oświadczenie:

Zbigniew Żaroń

01-018 Warszawa, ul. Wolność 6 m. 37

Nr członkowski: 16

*Wygrasze de Maxylin
g. 2026 J. Żaroń*

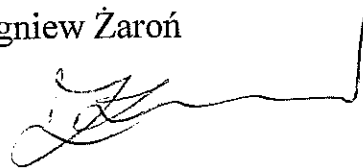
**Do rąk Prezydium Walnego
Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
„STROP” w Warszawie
ul. Skierniewicka 21
01-230 Warszawa**

**OŚWIADCZENIE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI DO PROTOKOŁU
WALNEGO ZGROMADZENIA
Z DNIA 18 czerwca 2026 roku.**

Niniejszym oświadczam, że głosowałem przeciw uchwale nr.....
w sprawie *zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM „STROP”*
za 2025 r......

i zgłaszam do niej sprzeciw z uwagi na bezprawne usunięcie z porządku obrad
Walnego Zgromadzenia wniosku o uchwalenie regulamin dotyczącego zasad
przeprowadzania wyborów członków Zarządu Spółdzielni.

Zbigniew Żaroń



.....

Warszawa, dnia 18.06.2026 r.

Składający oświadczenie:

Zbigniew Żaroń

01-018 Warszawa, ul. Wolność 6 m. 37

Nr członkowski: 16

*Przyjęto do Prezydium
g. 20¹⁰ J. Żaroń*

**Do rąk Prezydium Walnego
Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
„STROP” w Warszawie
ul. Skierniewicka 21
01-230 Warszawa**

**OŚWIADCZENIE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI DO PROTOKOŁU
WALNEGO ZGROMADZENIA
Z DNIA 18 czerwca 2026 roku.**

Niniejszym oświadczam, że głosowałem przeciw uchwale nr.....
w sprawie *zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „STROP”*
za rok 2025
i zgłaszam do niej sprzeciw z uwagi na bezprawne usunięcie z porządku obrad
Walnego Zgromadzenia wniosku o uchwalenie regulamin dotyczącego zasad
przeprowadzania wyborów członków Zarządu Spółdzielni.

Zbigniew Żaroń



.....

Warszawa, dnia 18.06.2026 r.

Składający oświadczenie:

Zbigniew Żaroń

01-018 Warszawa, ul. Wolność 6 m. 37

Nr członkowski: 16

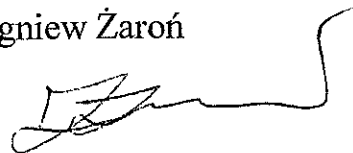
*Wpłynęło do Prezydium
g. 20⁰⁰ g. 20⁰⁰*

**Do rąk Prezydium Walnego
Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
„STROP” w Warszawie
ul. Skierniewicka 21
01-230 Warszawa**

**OŚWIADCZENIE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI DO PROTOKOŁU
WALNEGO ZGROMADZENIA
Z DNIA 18 czerwca 2026 roku.**

Niniejszym oświadczam, że głosowałem przeciw uchwale nr: *3 uchwały*
w sprawie *udzielenia absolutorium członkom zarządu SM „STROP”*
za rok 2025 pp. L. JEDYNOK, MB 0210, pp. KOBUS
i zgłaszam do niej sprzeciw z uwagi na bezprawne usunięcie z porządku obrad
Walnego Zgromadzenia wniosku o uchwalenie regulamin dotyczącego zasad
przeprowadzania wyborów członków Zarządu Spółdzielni.

Zbigniew Żaroń



.....

Warszawa, dnia 18.06.2026 r.

Składający oświadczenie:

Zbigniew Żaroń

01-018 Warszawa, ul. Wolność 6 m. 37

Nr członkowski: 16

*Wpłynęło do Prezydium
20.5.2026 J. Bencus*

**Do rąk Prezydium Walnego
Zgromadzenia**

Spółdzielni Mieszkaniowej

„STROP” w Warszawie

ul. Skierniewicka 21

01-230 Warszawa

**OŚWIADCZENIE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI DO PROTOKOŁU
WALNEGO ZGROMADZENIA
Z DNIA 18 czerwca 2026 roku.**

Niniejszym oświadczam, że głosowałem przeciw uchwale nr.....
w sprawie *podziału wyniku finansowego SM „STROP” za 2025 r.*
i zgłaszam do niej sprzeciw z uwagi na bezprawne usunięcie z porządku obrad
Walnego Zgromadzenia wniosku o uchwalenie regulamin dotyczącego zasad
przeprowadzania wyborów członków Zarządu Spółdzielni.

Zbigniew Żaroń



.....