

PROTOKÓŁ
Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ – CZĘŚĆ TRZECIA –
odbytego w dniu 28.05.2025 roku
w OOK Brodnica ul. Wyspiańskiego 10

Zgodnie z § 70 ust.1 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie podzielone jest na 5 części określonych Uchwałą Nr 25 Rady Nadzorczej z dnia 16.11.2011 r.

Zgodnie z § 73 ust. 1 Statutu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy zwołuje Walne Zgromadzenie dnia 28.05.2025 roku – uczestniczą w nim uprawnieni członkowie budynków:

Wyspiańskiego 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10; Witosy 2, 4, 6, 8, 10; Ceglana 20, 24, 26

Nowa Kolonia 12, 13, 15, 16, 7A; Matejki 4

Budynki znajdują się w nieruchomościach: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 26

Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia (część III).
2. Odczytanie pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia (część III).
4. Zapoznanie z porządkiem obrad oraz z postanowieniami Statutu dot. zasad obradowania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji Walnego Zgromadzenia (część III).
 - 1/ Skrutacyjnej,
 - 2/ Wnioskowej.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2024 rok.
8. Informacja o wnioskach zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2024 roku.
9. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
10. Dyskusja nad przedstawionymi materiałami.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a/ zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024,
 - b/ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024 i udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
 - c/ przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2024,
 - d/ przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2024,
 - d-1 / poprawka do uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wniesiona przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej Panią Jadwigę Zakrzewską i Pana Adama Sieklińskiego.
 - e/ zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy
12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
13. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia (część III).

Ad. 1

Trzecią część Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy otworzył o godz. 17⁰⁰ przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jan Blank, który powitał wszystkich przybyłych członków Spółdzielni, członków Rady Nadzorczej, Zarząd w osobach

Prezesa Pana Jerzego Zawadzkiego i zastępcy Prezesa Pana Sławomira Kowalskiego oraz Radcę Prawnego.

Ad.2

Pan Jan Blank odczytał listę udzielonych pełnomocnictw, a pełnomocnicy potwierdzali obecność przez podniesienie mandatu.

Ad. 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o podanie kandydatów do wyboru Prezydium Zebrania. Poinformował również, iż głosowanie jest jawne. Głosujemy poprzez podniesienie mandatu.

Na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zgłoszono:

Pana Andrzeja Sarnowskiego - wyraził zgodę na kandydowanie.

Była to jedyna kandydatura i przystąpiono do głosowania:

za – 35

przeciw - 0

wstrzymało się - 0

Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia części III został Pan Andrzej Sarnowski.

Pan Jan Blank oddał głos przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, który powitał zebranych i podziękował za wybór.

Przewodniczący poprosił o podanie kandydatów na zastępcę przewodniczącego oraz na sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Na zastępcę przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zgłoszono:

Panią Ewę Gorczewską – nie wyraziła zgody na kandydowanie,

Pana Jerzego Oleksiaka – nie wyraził zgody na kandydowanie,

Pana Wojciecha Jankiewicza, który wyraził zgodę na kandydowanie.

Więcej Kandydatów nie było i przystąpiono do głosowania:

za – 34

przeciw - 0

wstrzymało się - 1

Zastępcą Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia części III został Pan Jankiewicz Wojciech.

Na sekretarza Walnego Zgromadzenia zgłoszono:

Pana Jana Blank, który wyraził zgodę na kandydowanie, była to jedyna kandydatura i przystąpiono do głosowania:

za – 34

przeciw - 0

wstrzymało się - 1

Sekretarzem Walnego Zgromadzenia części III został Pan Jan Blank.

Przewodniczący zaprosił Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza do stołu prezydyjnego.

Ad.4

Przewodniczący zebrania Pan Andrzej Sarnowski odczytał porządek obrad, a Radca Prawny odczytał zasady obradowania Walnego Zgromadzenia.

Ad.5

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził,

1/ Wybór Komisji Skrutacyjnej:

Zgłoszono kandydatów:

Pana Nadarzewskiego Andrzeja- nie wyraził zgody na kandydowanie,

Panią Barbarę Bielawą - wyraziła zgodę na kandydowanie,

Panią Teresę Kwiatkowską - wyraziła zgodę na kandydowanie,

Panią Marię Domańską - wyraziła zgodę na kandydowanie.

Więcej zgłoszeń kandydatów nie było i przystąpiono do głosowania na cały skład Komisji Skrutacyjnej.

za - 35

przeciw - 0

wstrzymało się - 0

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaprosił Komisję Skrutacyjną do stolika i do ukonstytuowania się.

Prezydium zebrania przekazało listę pełnomocnictw z pełnomocnictwami Komisji Skrutacyjnej.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził

2/ Wybór Komisji Wnioskowej

Zgłoszono kandydatów:

Pana Kazimierza Czyżykowskiego – nie wyraził zgody na kandydowanie,

Panią Marię Wilangowską – nie wyraziła zgody na kandydowanie,

Panią Marię Sobiesińską – nie wyraziła zgody na kandydowanie,

Panią Hannę Sikora- wyraziła zgodę na kandydowanie,

Panią Annę Orzechowską.- wyraziła zgodę na kandydowanie.

Więcej zgłoszeń kandydatów nie było i przystąpiono do głosowania na cały skład Komisji Wnioskowej

za- 29

przeciw - 0

wstrzymało się - 0

Ad. 6

Przewodniczący poinformował zebranych, iż sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za 2024 było wyłożone w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej oraz dostępne na stronie internetowej i każdy mógł się z nim zapoznać.

Zgłoszono wniosek formalny o nieodczytywanie sprawozdania.

Przewodniczący zarządził przegłosowanie wniosku formalnego

za nieodczytywaniem sprawozdania - 32

przeciw - 0

wstrzymało się - 1

Ad.7

Przewodniczący poinformował zebranych, iż sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2024 było dostarczone wszystkim członkom Spółdzielni Mieszkaniowej, jak również było wyłożone w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej oraz dostępne na stronie internetowej i każdy mógł się z nim zapoznać.

Zgłoszono wniosek formalny o nieodczytywanie sprawozdania.

Przewodniczący zarządził przegłosowanie wniosku formalnego za nieodczytywaniem sprawozdania - 32

przeciw - 0

wstrzymało się - 1

Ad. 8

Informację z realizacji wniosków zgłoszonych przez Walne Zgromadzenie w 2024 roku przedstawił Prezes Zarządu Pan Jerzy Zawadzki.

Ad. 9

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił Komisję Skrutacyjną o przedstawienie sprawozdania.

Komisja Skrutacyjna stwierdzała, iż w obradach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej – części III bierze udział 27 uprawnionych członków oraz 11 pełnomocników (lista obecności i pełnomocnictw w załączeniu).

Ad. 10

Przewodniczący Zebrania otworzył dyskusję nad przedstawionymi materiałami.

Pan Kuczmariski- Panie Prezesie, rozliczanie centralnego ogrzewania według przepisów powinno być rozliczane na podstawie ciepłomierza.

Pan Zawadzki- Na pierwszej stronie rozliczenia jest ilość GJ, moc zamówiona i wartości jakie są na budynku. Zaproponowano Panu, iż może się Pan zapoznać z fakturami wystawionymi przez PEC. Każda wystawiona faktura zawiera ilość ciepła, które zostało zużyte na budynku i cenę jaką trzeba zapłacić.

Na sali wywiązała się głośna dyskusja, którą zakończył Przewodniczący zebrania.

Pan Oleksiak – Przy rozliczeniu centralnego ogrzewania mamy podział 80% na metry kwadratowe, a 20% na podzielniki. Wymiana podzielników, koszty odczytu są to ogromne sumy. Te podzielniki i tak nic nie dają. Zrobmy tak by 100% rozliczać z metrów kwadratowych. Nim spłacimy jedno podzielniki, trzeba płacić za drugie.

Pan Zawadzki – W każdym mieszkaniu są zawory termostatyczne, każdy węzeł ciepły ma czujnik pogodowy. Każdy ma możliwości regulacji zużytego ciepła w swoim mieszkaniu. Nie ma możliwości rezygnacji z podzielników i każdy odczyt mediów powinien być odczytem zdalnym. Nie wiem skąd informacje o corocznych wymianach podzielników i płytnościach. Obecnie podzielniki są wymieniane co 10-11 lat. Zapłata za podzielniki następuje dopiero po wymianie, nie wcześniej.

Pan Kuczmariski- Podzielniki nie są pomiernikiem ciepła.

Z sali- Spółdzielnia "Metalowiec" czy ZGM nie mają zamontowanych podzielników i rozliczają centralne ogrzewanie z metrów kwadratowych.

Pan Zawadzki- My dostosowaliśmy się do obowiązujących przepisów. To członkowie na Walnym Zgromadzeniu podjęli decyzję o zamontowaniu podzielników.

Pan Oleksiak- W biurach Spółdzielni nie ma podzielników ?

Pan Zawadzki- Mówimy o lokalach mieszkalnych, a nie budynkach użyteczności publicznej, biurach czy warsztatach.

Pani Reflińska- Zamontowane zawory termostatyczne zaczynają się od „2” i przy wietrzeniu kaloryfer się załącza.

Pan Zawadzki- Minimalna temperatura na zaworach według przepisów budowlanych wynosi 16 stopni.

Pan Nadarzewski – Nie otrzymałem żadnych materiałów na Walne Zgromadzenie. Mam pytanie, kiedy zostanie załatwiona sprawa korekty kondygnacji?

Pan Zawadzki- Zarząd wiele lat temu występował o zmianę korekty kondygnacji na Walnym Zgromadzeniu i uchwała nie została przyjęta. Opłata została w niezmienionej formie.

Z sali- Była taka informacja, ale teraz już nie pamiętam kiedy.

Pan Oleksiak- Nie za wszystko odpowiadają Prezesi. To my jako mieszkańcy sami nie dbamy o nasz majątek choćby np. nasze boksy śmietnikowe, otwarte, śmieci porzucane. To nasza kultura.

Na tym dyskusję zakończono.

Ad. 11

Przewodniczący poddał pod głosowanie następujące projekty uchwał:

a/ **Uchwała Nr 1/2025** – zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024 – uchwała została odczytana. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Głosowanie:

za przyjęciem uchwały	– 36
przeciw	– 0
wstrzymało się	– 0

b/ **Uchwała Nr 2/2025** – zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy za rok 2024 – uchwała została odczytana. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Głosowanie:

za przyjęciem uchwały	– 35
przeciw	– 0
wstrzymało się	– 0

Uchwała Nr 3/2025 – udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Jerzemu Zawadzkiemu – uchwała została odczytana. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Głosowanie:

za udzieleniem absolutorium	– 35
przeciw udzieleniu absolutorium	– 0
wstrzymało się	– 2

Uchwała Nr 4 /2025 – udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Sławomirowi Kowalskiemu – uchwała została odczytana. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Głosowanie:

za udzieleniem absolutorium	- 36
przeciw udzieleniu absolutorium	- 0
wstrzymało się	- 1

c/ **Uchwała Nr 5 /2025** – przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2024 rok – uchwała została odczytana. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Głosowanie:

za przyjęciem uchwały	- 36
przeciw	- 0
wstrzymało się	- 0

Głos zabrał Pan Zawadzki- Przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałą najpierw musimy zagłosować nad poprawką do uchwały wniesioną przez dwóch członków Spółdzielni potem nad uchwałą zaproponowaną przez Zarząd. Chcę Państwa poinformować, iż członkowie Spółdzielni wnieśli poprawkę do tej uchwały, która mówi o tym, iż cały zysk za rok 2024 ma zostać przeznaczony na fundusz termorenowacyjny. Przyjęcie tej poprawki prawdopodobnie może skutkować podwyżką opłat czynszowych. Od lat z zysku pokrywamy niedobory na nieruchomościach. Wnioskuje by nie głosować za tą poprawką.

Pan Oleksiak –Jak podział wygląda procentowo?

Pan Zawadzki- Nie mam wyliczenia procentowego, ale odczytam wyliczenia kwotowe.

Ogólny zysk za 2024 rok wyniósł netto 787.819,95 zł. Dofinansowanie eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych na kwotę 500.000,00 zł, a dofinansowanie na fundusz termorenowacyjny w kwocie 287.819,95 zł.

Pan Oleksiak - Co to jest opłata eksploatacyjna?

Pan Zawadzki - Wszystko to co Spółdzielnia ponosi poza funduszami, między innymi podatki, ubezpieczenia, utrzymanie zieleni, ekipy sprzątającej, budynków administracyjnych, znaczki, opłaty prądu, płace pracowników.

Pan Czyżykowski- Chcę Państwu zwrócić uwagę , że na około 3.200 członków Spółdzielni poprawkę do uchwały wniosły tylko dwie osoby, nie podając żadnego uzasadnienia. Jestem za tym, co zaproponował Zarząd. Taki podział jest od lat i sprawdza się.

Po wyjaśnieniach Przewodniczący zebrania odczytał wniesioną poprawkę i przystąpiono do głosowania:

za przyjęciem poprawki	- 0
przeciw	- 34
wstrzymało się	- 2

d/ **Uchwała Nr 6/2025** – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok – uchwała została odczytana. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Głosowanie:

za przyjęciem uchwały	- 37
przeciw	- 0
wstrzymało się	- 1

Głos zabrał Pan Zawadzki- udzielił wyjaśnień do zmian proponowanych w Statucie. Chodzi o to, że zmian opłat czynszowych mieszkań w najmie dokonuje Rada Nadzorcza, a w Statucie jest zapis, że Zarząd. Jest to czysto kosmetyczna zmiana zapisu w Statucie.

Pan Oleksiak- Co to są za mieszkania w najmie?

Pan Zawadzki- Są to mieszkania w zasobach Spółdzielni, które są wynajmowane. Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej, a Rada Nadzorcza zatwierdza wysokość czynszu.

Radca Prawny odczytał paragraf mówiący o procedurach.

Pan Zawadzki- Chodzi o zmianę dostosowującą przepisy do aktualnie obowiązujących norm prawnych.

e/ **Uchwała Nr 7/2025** – zamiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy- uchwała została odczytana. Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Głosowanie:

za przyjęciem uchwały – 36

przeciw – 0

wstrzymało się – 0

Ad. 12

Przewodnicząca Komisji Wnioskowej Pani Hanna Sikora odczytała wnioski, które zostały złożone do Komisji Wnioskowej (protokół Komisji Wnioskowej wraz z wnioskami w załączeniu).

Ad. 13

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia po wyczerpaniu porządku obrad podziękował za udział i zakończył obrady części III Walnego Zgromadzenia.

SEKRETARZ CZĘŚCI III
WALNEGO ZGROMADZENIA

Blank Jan



PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI III
WALNEGO ZGROMADZENIA

Sarnowski Andrzej

