

**PROTOKÓŁ**  
**Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ – CZĘŚĆ DRUGA –**  
**odbytego w dniu 27.05.2025 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 27.05.2025 roku – uczestniczą w nim uprawnieni członkowie budynków:

Wyspiańskiego 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23; Witosa 14, 18, 20, 22, 24,

Moniuszki 2 – Górzno,

Budynki znajdując się w nieruchomościach: 3, 4, 23.

**Porządek obrad:**

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia (część II).
2. Odczytanie pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia (część II).
4. Zapoznanie z porządkiem obrad oraz z postanowieniami Statutu dot. zasad obradowania Walnego Zgromadzenia.
5. Wybór Komisji Walnego Zgromadzenia (część II).
  - 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 II).

**Ad. 1**

Drugą część Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy otworzył o godz. 17<sup>00</sup> 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 Michała Godlewskiego - wyraził zgodę na kandydowanie;

Z sali- Czy musimy wybierać przewodniczącego?

Pan Zawadzki- Zgodnie z obowiązującymi procedurami musi być wybrane Prezydium Zebrania oraz Komisje.

Była to jedyna kandydatura i przystąpiono do głosowania:

za – 43

przeciw - 0

wstrzymało się -0

Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia części II został Pan Godlewski Michał.

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:

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

za – 40

przeciw - 0

wstrzymało się -1

Zastępcą Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia części II został Pan Andrzej Niedźwiecki.

Na Sekretarza Walnego Zgromadzenia zgłoszono:

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

za – 41

przeciw - 0

wstrzymało się -0

Sekretarzem Walnego Zgromadzenia części II został Pan Koźmiński Karol.

Przewodniczący zaprosił Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza do stołu prezydyjnego.

#### **Ad.4**

Przewodniczący zebrania Pan Michał Godlewski odczytał porządek obrad, a Radca Prawny odczytał zasady obradowania Walnego Zgromadzenia.

#### **Ad.5**

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził:

1/ Wybór Komisji Skrutacyjnej

Zgłoszono kandydatów:

Panią Annę Koźmińską - wyraziła zgodę na kandydowanie,

Pana Marcina Zalewskiego - wyraził zgodę na kandydowanie,

Pana Szymańską Ewę – nie wyraziła zgody na kandydowanie,

Pana Damiana Dąbrowskiego – wyraził zgodę na kandydowanie.

Więcej zgłoszeń kandydatów nie było i przystąpiono do głosowania na cały skład komisji skrutacyjnej.

za- 41

przeciw – 0

wstrzymało się -0

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaprosiła 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:

Panią Karolinę Barańską- wyraziła zgodę na kandydowanie,

Panią Wiesławę Łapkiewicz- wyraziła zgodę na kandydowanie.

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

za- 41

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.

Zgłaszam wniosek formalny o nieodczytywanie sprawozdania.

Przewodniczący zarządził przegłosowanie wniosku formalnego za nieodczytywaniem sprawozdań – 42

przeciw – 0

wstrzymało się -0

#### **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.

Zgłaszam wniosek formalny o nieodczytywanie sprawozdania.

Przewodniczący zarządził przegłosowanie wniosku formalnego za nieodczytywaniem sprawozdań – 42

przeciw – 0

wstrzymało się -0

#### **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 stwierdziła, iż w obradach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej – części II bierze udział **30** uprawnionych członków oraz **13** pełnomocników (lista obecności i pełnomocnictw w załączeniu).

#### **Ad. 10**

Przewodniczący Zebrania otworzył dyskusję nad przedstawionymi materiałami.

Z sali- Zysk został podzielony, czy 500 tysięcy złotych na eksploatacji to zapas na niepłacone czynsze?

Pan Zawadzki- Nie, nie dotyczy to zaległości. Po zakończeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia i głosowaniach Państwo podejmujecie decyzję jak środki z zysku za 2024 rok zostaną podzielone.

Z sali- Widać, że bloki są ocieplane, ale niedokończone Wyspiańskiego 17 i blok, w którym mieszkam Wyspiańskiego 19. Mieszkam już ponad 40 lat w tym bloku i drzwi wejściowe proszą się o wymianę.

Pan Zawadzki- Oba bloki zostaną ocieplone w tym roku. Docieplamy, ze środków własnych i w sposób racjonalny musimy dzielić środki finansowe na docieplenia. Najpierw docieplaliśmy szczyty, potem po dwie klaki w bloku 6 klatkowym. Mniejsze bloki dwu, trzy klatkowe docieplamy w całości. Z uwagi na to, że lokatorzy nie wyrazili zgody na zaciągnięcie kredytów na docieplenia kompleksowe, wykonujemy wszystko ze środków własnych, dlatego to przebiega dłużej, niż byśmy chcieli. Cztery bloki wyraziły zgodę na zaciągnięcie kredytów, kompleksowo ocieplone zostały budynki, kredyty już zostały spłacone. Uzyskanie środków zewnętrznych na docieplenia jest tak obwarowane, że nie mamy możliwości ich otrzymania, gdyż nie spełnimy warunków, które polegają na uzyskaniu 25-30% oszczędności energetycznej na budynku. Zleciliśmy wykonanie audytu dla kilku budynków i niestety nie spełnimy warunków, gdyż część ścian jest ocieplona i nie uzyskamy żądanych oszczędności energetycznych.

Z sali- Kiedy naprawione zostaną chodniki między blokami Wyspiańskiego 17 i 19?

Pan Zawadzki – W pierwszej kolejności naprawiamy wszystkie chodniki wzdłuż budynków, dopiero potem te chodniki poboczne.

Pan Niedźwiecki – Prosimy o naprawę drogi zjazdowej przy trafostacji między blokami Witosza 18 i 20.

Pan Zawadzki- Na razie nie będziemy remontować z uwagi na to, że zjazd będzie zamknięty po wybudowaniu obwodnicy.

Z sali- Czy wiadomo coś na temat budowy stacji kolejowej przy ul. 18- Stycznia?

Pan Zawadzki- Nie mamy szczegółowych informacji na ten temat. Ma być przystanek, ale jest to informacja ustna.

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	– 34
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	– 41
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	– 42
przeciw udzieleniu absolutorium	– 0
wstrzymało się	– 0

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

Głosowanie:

za udzieleniem absolutorium	– 43
przeciw udzieleniu absolutorium	– 0
wstrzymało się	– 0

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	– 42
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.

Z sali- Mamy wysokie opłaty czynszowe i zysk przeznaczamy na dofinansowanie budynków?  
Pan Zawadzki- Opłata eksploatacyjna w naszej Spółdzielni jest niższa niż np. w TBS czy Spółdzielni „Metalowiec”. Jak co roku zysk przeznaczamy na dofinansowanie nieruchomości by obniżyć podwyżki. Tylko nowo powstające budynki mają niższe opłaty ze względu na brak funduszy remontowych i termorenowacyjnych.

Z sali- Może warto zastanowić się, by część środków z opłaty eksploatacyjnej przeznaczyć na otwarcie OOK.

Pan Zawadzki- Koszty utrzymania OOK są bardzo wysokie. Jako Spółdzielnia zgłaszaliśmy wnioski o to by dopłacić na działalności OOK w czynszu, ale mieszkańcy na zebraniach Walnego Zgromadzenia nie wyrazili zgody. Jeżeli uda się podjąć współpracę z Domem Kultury, to Osiedlowy Ośrodek Kultury wznowi działalność. Po wyjaśnieniach Przewodniczący zebrania odczytał wniesioną poprawkę i przystąpiono do głosowania:

za przyjęciem poprawki	– 3
przeciw	– 39
wstrzymało się	– 1

**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	– 38
przeciw	– 0
wstrzymało się	– 3

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.

**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	– 41
przeciw	– 0
wstrzymało się	– 0

**Ad. 12**

Przewodnicząca Komisji Wnioskowej Pani Karolina Barańska 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 II Walnego Zgromadzenia.

SEKRETARZ CZĘŚCI II  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
Koźmiński Karol



PRZEWODNICZĄCY CZĘŚCI II  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
Godlewski Michał

