

PROTOKÓŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DĘBINA”

zwołanego na podstawie § 36 ust. 2 pkt a) statutu Spółdzielni, które odbyło się w dniu 21 listopada 2025 roku o godzinie 17.00 w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w budynku nr 23 przy ul. Ciszewskiego 8 w Warszawie.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” rozpoczęło obrady wg porządku przekazanego wszystkim Członkom Spółdzielni w pisemnych zawiadomieniach o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
3. Wybór Przewodniczącego i Członków Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Wybory do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej.
5. Przyjęcie porządku obrad. Podjęcie uchwały.
6. Przedstawienie informacji w sprawie kosztów wykupu gruntu – terenów do wspólnego korzystania oraz co do finansowania tego wykupu. Podjęcie uchwały.
7. Ewentualne podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć, w przypadku podjęcia uchwały z pkt 6 powyżej.
8. Przedstawienie informacji w sprawie utworzenia funduszu celowego – fundusz windowy. Podjęcie uchwały.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej.
10. Sprawy różne.
11. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
13. Zamknięcie obrad.

Ad 1.

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 21 listopada 2025 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” utworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Suchoński.

Ad 2.

Zgodnie z porządkiem obrad, Przewodniczący Rady odczytał listę dostarczonych 69 pełnomocnictw Członków Spółdzielni do reprezentowania ich podczas obecnego Walnego Zgromadzenia. Równocześnie poinformował, że na chwilę obecną wydano łącznie 202 mandaty.

Lista udzielonych pełnomocnictw wraz z pełnomocnictwami indywidualnymi stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego Protokołu.

Ad 3.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Suchoński poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatów do Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zgłoszono:

1. Pana Piotra Suchońskiego,
2. Pana Grzegorza Koziola,

Na sekretarza Walnego Zgromadzenia zgłoszono:

3. Panią Irminę Jabłońską – Witek,

Na asesora Walnego Zgromadzenia zgłoszono:

4. Pana Roberta Przespolewskiego,



W wyniku przeprowadzonego głosowania:

1. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia został Pan Grzegorz Koziół, który otrzymał 112 głosów - za,
2. Sekretarzem została Pani Irmína Jabłońska-Witek, która otrzymała 163 głosów - za,
3. Asesorem został Pan Robert Przespolewski, który otrzymał 161 głosów - za.

Ad 4.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poinformował, że zgodnie z zaproponowanym porządkiem obrad Walne Zgromadzenie powinno dokonać wyboru składu osobowego do Komisji Walnego Zgromadzenia. Równocześnie przypomniał, że zgodnie z § 41 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie może wyrazić zgodę na połączenie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z Komisją Wnioskową oraz, że w skład Komisji wchodzi: od 2 do 3 osób.

Walne Zgromadzenie:

1. w głosowaniu nad zaproponowanym połączeniem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z Komisją Wnioskową, oddało 166 głosów - za,
2. w głosowaniu nad przyjęciem zaproponowanego składu 2 osób w połączonej Komisji, oddało 180 głosów - za.

Członkami połączonych Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej zostali wybrani, zgłoszeni kandydaci:

1. Pani Magda Dąbrowska,
2. Pan Jacek Zajączkowski.

Skład Komisji został przyjęty 190 głosami - za.

Ad 5.

W związku z przystąpieniem Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia do głosowania nad Uchwałą w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia:

1. Wniosek zgłosiła Pani Sylwia Rychter-Pisarska w sprawie punktu 8 -o wykreślenie z porządku obrad głosowania nad Uchwałą w sprawie utworzenia funduszu celowego - funduszu windowego i przedstawiła swoje uzasadnienie. Uważa, że właściciele nieruchomości nie posiadających wind nie powinni głosować nad zaproponowanym projektem uchwały dotyczącym tylko budynków wielorodzinnych. Jednocześnie uważa, że budynki wielorodzinne mając utworzone fundusze remontowe mogą korzystać z nich przy modernizacji wind bez konieczności tworzenia funduszu celowego. Ponadto, projekt uchwały nie precyzuje, które nieruchomości będą partycypować w ponoszeniu kosztów nowoutworzonego funduszu.

1) Prezes Zarządu Pan Przemysław Molenda odnosząc się do wniosku powiedział, że niedookreślenie na które Pani Sylwia Rychter-Pisarska zwróciła uwagę - które nieruchomości będą odprowadzały odpis na ten fundusz - określi Rada Nadzorcza w swoim Regulaminie, będą to lokale w budynkach wielorodzinnych. Przypomniał, że tak jest w przypadku funduszu remontowego, Rada Nadzorcza w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni wskazuje, których budynków dotyczy fundusz remontowy. Charakterystyką Spółdzielni jest zróżnicowane budownictwo; wielorodzinne, jednorodzinne i MDM-y, a ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie daje możliwości, aby tylko (wydzielona) część Walnego Zgromadzenia głosowała nad celowym funduszem windowym Spółdzielni. W kwestii formalnej, muszą zagłosować wszyscy zgromadzeni na Walnym Zgromadzeniu. Podkreślił, że zaproponowany przez Zarząd fundusz celowy-windowy będzie służył do gromadzenia środków z przeznaczeniem, tylko na wymianę wind. Należy wziąć pod uwagę, że obecne windy działają już ponad 25 lat i jest duże ryzyko, że wkrótce będą wymagały



sukcesywnie wymiany. Wobec powyższego, fundusz celowy-windowowy jest konieczny, zwłaszcza w przypadku, gdy nieruchomości nie będą posiadały środków na funduszu remontowym z racji wydatkowania go na pilne remonty budynku.

2) Radca Prawny Pani Barbara Hilger przypomniała, że w statucie Spółdzielni są konkretne zapisy w § 59 dotyczące funduszy, a w ust. 3 został oznaczony fundusz celowy o powstaniu którego decyduje Walne Zgromadzenie w formie uchwały. Fundusz ten, musi być poddany pod głosowanie wszystkich zebranych na Walnym Zgromadzeniu. Powiedziała, że Zarząd zaproponował utworzenie funduszu celowego - windowego na czas zebrania środków na wymianę wind. Jeśli chodzi o treść uchwały, w § 1 ust. 2, jest mowa o tym, że fundusz zostanie utworzony dla budynków, które posiadają windy; będzie ewidencjonowany odrębnie dla każdego budynku, a zgromadzone środki będą przeznaczone wyłącznie na potrzeby tego budynku. Poinformowała, że fundusz będzie działał według tych samych zasad, jak dotychczasowe fundusze remontowe budynków wielorodzinnych. Szczegóły dookreśli Rada Nadzorcza.

3) Pan Waldemar Laskowski Członek Zarządu, odpowiadając Pani Sylwii Rychter-Pisarskiej, która ponowiła wniosek o gromadzenie środków na ten cel w ramach funduszu remontowego zwrócił uwagę, że są duże różnice pomiędzy budynkami wielorodzinnymi pod względem potrzeb remontowych. W sytuacji, gdy są konieczne remonty budynku, zgromadzony fundusz remontowy zaspokoi jedynie potrzeby remontowe nieruchomości i nie będzie środków do wyodrębnienia na windy, które należałoby w tym celu gromadzić przez kilka lat.

4) Prezes Zarządu podkreślił, że fundusz celowy windowy ma zabezpieczyć gromadzone środki, przeznaczone na windy przed wydawaniem ich na inny cel. Nie można doprowadzić do sytuacji, że w przypadku konieczności wymiany windy nie będzie środków na funduszu remontowym w danym budynku.

5) Pani Joanna Biegańska zabierając głos, jako właścicielka segmentu powiedziała, że w sytuacji gdy ponosi sama koszty remontowe segmentu niepokoi ją fakt, że Rada Nadzorcza może tworzyć nowe zasady gospodarowania funduszem windowym. Budzi to jej wątpliwość i nie chce ponosić kosztów wind w budynkach wielorodzinnych.

2. Pan Jan Piekarski złożył wniosek o łączne rozpatrzenie pkt. 7 i 6 porządku obrad.

3. Pan Andrzej Jacaszek złożył wniosek dotyczący pkt. 6 i 7 porządku obrad w związku z par. 23 statutu o przedstawienie Planu gospodarczego na rok 2025 i 2026.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił wnioskodawcę o złożenie wniosku na piśmie do Komisji Wnioskowej.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad wnioskami zgłoszonymi do porządku obrad:

1. O wykreślenie z porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu 8.

W głosowaniu nad wnioskiem, oddano: 134 głosów – za i 50 głosów – przeciw.

2. O łączne rozpatrzenie punktu 7 i punktu 6 porządku obrad.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu nad wnioskiem, oddało: 145 głosów – za i 19 głosów – przeciw,



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Grzegorz Koziół odczytał zmieniony porządek obrad (bez punktu 8 oraz z połączonymi punktami: 6 i 7) i w takiej formie poddał je pod głosowanie:

Za przyjęciem porządku obrad w zmienionej formie oddano: 165 głosów – za i 4 głosy – przeciw.
Walne Zgromadzenie przyjęło zmieniony porządek obrad.
Uchwała Nr 1/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

Ad 6. i Ad 7.

Przewodniczący Pan Grzegorz Koziół, z uwagi na późną porę zaproponował przed dalszą częścią obrad ograniczenie wypowiedzi uczestników Walnego Zgromadzenia do 3 minut; nie dotyczy Zarządu przedstawiającego informację.

Walne Zgromadzenie w głosowaniu nad zgłoszoną propozycją oddało: 166 głosów- za i 4 głosy – przeciw.

Informację w sprawie kosztów wykupu gruntu – terenów do wspólnego korzystania przedstawił Pan Przemysław Molenda Prezes Zarządu. Przypomniął, że Rada Nadzorcza w swoim piśmie do mieszkańców szczegółowo wyjaśniła kwestię wykupu gruntu. Wyjaśnił pokrótce, że zgodnie z epizodycznymi zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca dał możliwość wykupu wieczystego użytkowania gruntu podmiotom, którym wieczyste użytkowanie przysługiwało na nieruchomościach niezabudowanych. Przepisy te dawały możliwość przekształcenia nieruchomości pod budynkami mieszkalnymi, co zostało na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” dokonane. Natomiast jeśli chodzi o tereny pozostałe: parkingi, drogi wewnętrzne, tereny zielone będące w użytkowaniu wieczystym, biorąc pod uwagę zapisy ustawy, Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji, złożyła przed 31 sierpnia 2024 roku wniosek w sprawie wykupu tych gruntów. Wobec wniosku złożonego przez ówczesną Radę Nadzorczą Spółdzielnia otrzymała ofertę wykupu gruntu na podstawie dokonanych wycen Zarządu Mienia Skarbu Państwa na kwotę ponad 44 mln zł. Zgodnie z zapisami ustawy Spółdzielnia ma prawo wykupić te grunty za 20 % ich wartości. W konsekwencji otrzymanych ofert, która dawała krótki termin na podjęcie decyzji; Zarząd złożył wniosek o przedłużenie terminu i otrzymał zgodę na wydłużenie do 15 lutego 2026 roku. Poinformował, że Rada Nadzorcza, poprzedniej kadencji w swojej uchwale wyraziła chęć wykupu gruntu natomiast w żaden sposób nie zagwarantowała Zarządowi środków, które dawałyby możliwość wykupienia za przedstawioną w ofercie kwotę 8 933 636 zł. W związku z tym, Zarząd wystąpił do obecnej Rady Nadzorczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia celem podjęcia decyzji o wykupie gruntu i wskazanie sposobu sfinansowania go. Prezes Zarządu poinformował, że Spółdzielnia nie posiada samoistnych środków na wykup gruntów i bez sięgnięcia do kieszeni jej Członków, bez wkładu finansowego Członków, wykup ten jest niemożliwy.

Biorąc pod uwagę powyższe, Prezes Zarządu przedstawił koszt przypadający na jeden lokal z prawem członkowskim. Wyjaśnił, dlaczego koszt naliczono od lokalu; ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że naliczenia przypadające na m² powierzchni lokalu dotyczą kosztów z tytułu funkcjonowania Spółdzielni. W przypadku nabywania składnika majątku do środków trwałych, koszty są nałożone na członków Spółdzielni, a nie na metraż lokali. W związku z tym, jeśli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę na wykup gruntu, w koszcie wykupu weźmie udział ilość lokali z członkostwem w Spółdzielni. Z tego tytułu, koszt przypadający na 1 lokal z członkostwem wyniesie 35 878,06 zł. Jednocześnie poinformował, że w przypadku podjęcia decyzji o wykupie, w kwestii uzyskania niezbędnych środków od wszystkich członków w krótkim czasie, Zarząd zaproponował ewentualną uchwałę w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć. W tym celu Spółdzielnia wystąpiła do dwóch banków o przygotowanie oferty kredytowej do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu. Odpowiedział Santander Bank, który zakwalifikował wniosek

kredytowy jako inwestycję z założeniem 20% wkładu własnego. Kredytowanie nastąpiłoby na 15 lat i w tym okresie łączna kwota kredytu wyniosłaby 10 381 372 zł. Mimo przedstawienia oferty tego kredytu i zakwalifikowania kredytu jako inwestycji, Spółdzielnia posiada za niski przychód z działalności wobec wymaganego przez bank przychodu (około 1 milion złotych rocznie). W konsekwencji tego, Spółdzielnia nie otrzymałaby kredytu. Drugim bankiem do którego Spółdzielnia wystąpiła był PKO BP, ale do chwili obecnej nie przedstawił oferty kredytowej. W związku z powyższym, Prezes Zarządu poinformował, że jeśli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o wykupie gruntu, Zarząd będzie zmuszony dać Członkom krótki termin na wpłatę kwot z uwagi na konieczność jednorazowej zapłaty terminowej do Zarządu Mienia Skarbu Państwa. W przypadku braku możliwości zebrania całej kwoty w wymaganym terminie Zarząd będzie zmuszony zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu niemożności jej wykonania.

Prezes Zarządu przedstawił również korzyści wynikające z wykupu gruntu: zniesienie rocznych opłat za wieczyste użytkowanie, wykup za 20% wartości, ponadto z końcem terminu wieczystego użytkowania, aby prolongować go na kolejne 99 lat, zgodnie z obecnymi przepisami, należałoby wpłacić opłatę wstępną od 15 do 25 % wartości działki wyliczonej na okres zakończenia wieczystego użytkowania.

Wobec przedstawienia w/w informacji na temat możliwości wykupu gruntu - warunków, ryzyka i korzyści - Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otworzył dyskusję. Do dyskusji zgłosiły się następujące osoby:

1. Pan Piotr Lebedziński,
2. Pan Jan Piekarski,
3. Pan Andrzej Jacaszek,
4. Pani Joanna Biegańska,
5. Pan Bogusław Hadyniak,
6. Pan Zdzisław Gajewski,
7. Pan Adam Dawidziuk,
8. Pani Sylwia Rychter-Pisarska,
9. Pan Mirosław Dudek.

Wniosek formalny złożył Pan Jerzy Klonecki; uzasadniając, że skoro Spółdzielnia nie ma pieniędzy na wykup gruntu i jest małe prawdopodobieństwo, że w tak krótkim czasie zgromadzi wymagane środki dyskusja na ten temat nie ma sensu. Należy zgłaszać nad uchwałą a dyskusję na ten temat uważa za stratę czasu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad wnioskiem o odrzucenie dyskusji na temat wykupu gruntów do wspólnego korzystania.

Walne Zgromadzenie oddało: 120 głosów – za i 69 głosów – przeciw.

Następnie Walne Zgromadzenie zagłosowało w sprawie Uchwały dotyczącej finansowania wykupu gruntu; oddano: 10 głosów – za i 167 głosów – przeciw.

Uchwała Nr 2/2025 w sprawie finansowania wykupu gruntu – terenów do wspólnego korzystania oraz oznaczenia sposobu finansowania tego wykupu, w załączeniu do niniejszego Protokołu.

Wobec nie podjęcia Uchwały Nr 2/2025 Walne Zgromadzenie nie głosowało nad Uchwałą w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć.

Ad . 9

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Piotr Suchoński przedstawił i omówił zmiany zaproponowane w projekcie Regulaminu Rady Nadzorczej:

1. Dodano w kilku punktach, że decyzję podejmuje cała Rada (jest to doprecyzowanie obecnych zapisów).
2. Do kworum nie jest potrzebny Przewodniczący bądź jego zastępca, aby nie blokować podejmowania decyzji przez pozostałych członków Rady.
3. Doprecyzowano możliwości zwoływania Rady Nadzorczej przez członka Rady.
4. Dodano również postanowienie dotyczące zachowania poufności danych, które są przedmiotem obrad.

Przewodniczący Rady poinformował, że projekt Regulaminu był szczegółowo omawiany na posiedzeniu Rady Nadzorczej i zwrócił się do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie zaproponowanych zmian.

1. Pan Jan Piekarski zgłosił swoje zastrzeżenia do § 12 Regulaminu, który mówi, że Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna. Składa wniosek o dodanie w tym miejscu zapisu, „że ograniczenia te nie obejmują informacji, dokumentów dotyczących praw Członków Spółdzielni”. Według wnioskodawcy, Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą odmawiać informacji Członkom Spółdzielni w zakresie funduszu remontowego budynku.

2. Pani Sylwia Rychter-Pisarska zabierając głos powiedziała, że ten zapis powinien zostać w tej formie z uwagi na sytuacje, które zna z własnego doświadczenia. Na posiedzeniach Rady są omawiane sprawy, które są w trakcie realizacji, np. dot. przebiegu procesu sądowego. Chodzi o to, że rozpowszechnianie tych informacji na tym etapie, może zaszkodzić w postępowaniu sądowym.

3. Odpowiadając na powyższe Pani mec. Barbara Hilger wyjaśniła, że przepis ten pojawił się na życzenie Rady Nadzorczej po to, aby postawić pewien akcent na rozmowy, które w trakcie posiedzeń się odbywają i jest to pewien wyznacznik, który jednocześnie daje Członkom Rady Nadzorczej Krajowa Rada Spółdzielcza w kodeksie dobrych praktyk. Krajowa Rada Spółdzielcza zwraca uwagę, że Członkowie RN powinni zachować w poufności wszelkie informacje dotyczące Spółdzielni, mogące mieć wpływ na zachowanie jej konkurencyjności. W trakcie posiedzeń są różne informacje udzielane Radzie Nadzorczej po to, aby mogli realizować prawidłowo pełnione funkcje. Natomiast wyakcentowanie tego w Regulaminie RN nie dotyczy ograniczenia praw Członków. Członkowie Spółdzielni mają prawo przewidziane w Prawie spółdzielczym oraz w statucie Spółdzielni; mają prawo do zapoznania się z konkretnymi dokumentami, do zadawania pytań Zarządowi Spółdzielni, zgodnie z tym co jest oznaczone w przepisach statutu i ustaw regulujących spółdzielczość, w tym spółdzielczość mieszkaniową. Wobec powyższego, zwróciła się o nie łączenie tych dwóch kwestii; zapisu o poufności w Regulaminie RN z prawami Członków Spółdzielni bo one nie łączą się i dotyczą zupełnie różnych kwestii.

Mecenas Barbara Hilger rekomendowała przyjęcie Regulaminu Rady Nadzorczej z uwagi na zaproponowane zmiany ze względu na dokonane zmiany w statucie, które zostały zarejestrowane w bieżącym roku w Krajowym Rejestrze Sądowym. Spółdzielnia ma obowiązek dostosować do statutu regulaminy, w tym także Regulamin Rady.

Drugim elementem, czysto praktycznym jest to, że skoro Walne Zgromadzenie podjęło decyzję, że w statucie Spółdzielni określa się ilość osób wchodzących w skład Rady, tj. od 5 do 7 członków i



każdorazowo przed wyborami do Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie najpierw musi w głosowaniu zdecydować o ilości osób, które wejdą do Rady Nadzorczej, a dotychczasowy zapis w Regulaminie mówi, że do podjęcia decyzji Rady liczba wymaganych członków musi być 4, w tym przewodniczący lub jego zastępca. Doświadczenia z poprzedniej kadencji Rady pokazały, że gdy w trakcie kadencji złożą rezygnacje niektórzy Członkowie Rady a w sytuacji wyboru przez Walne Zgromadzenie np. 5 osób, powstanie niemożność podejmowania decyzji przez Radę Nadzorczą. Stąd propozycja, niezależnie od wyboru przez Walne ilości osób do RN, aby kworum do podejmowania decyzji Rady była połowa jej składu, bez dotychczasowego warunku, że w tym ma być przewodniczący lub zastępca. Podkreśliła raz jeszcze, że za tymi propozycjami stoją praktyczne zmiany oraz wcześniejsze doświadczenia.

4. Pani Joanna Biegańska zgłosiła uwagę, że nie zapoznała się z materiałami na WZ, gdyż nie znalazła ich na stronie Spółdzielni. Równocześnie zadała Przewodniczącemu Rady pytanie dotyczące wyjaśnienia zmiany ilości osób RN głosujących w związku z podejmowaną decyzją.

5. Odpowiadając Pan Piotr Suchoński poinformował, że materiały były zamieszczone na stronie Spółdzielni, zgodnie z informacją Zarządu. W kwestii głosowania powiedział, że zmiana dotyczy demokratyzacji, a więc do kworum nie jest potrzebny przewodniczący bądź jego zastępca, aby nie było możliwości blokowania podejmowanych decyzji.

W sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie decyduje o ilości osób w składzie RN; przy wyborze np. 5 lub 6 osób w przypadku rezygnacji dwóch osób, przy dzisiejszym zapisie w Regulaminie Rada - nie ma wymaganego kworum do podejmowania decyzji. Stąd zaproponowana zmiana umożliwiająca funkcjonowanie RN.

6. Pan Andrzej Jacaszek uważa, że nie jest to dobry argument, ponieważ osoba nieobecna może głosować zdalnie. Uważa, że dotychczasowy Regulamin w kwestii kworum powinien zostać zachowany, równocześnie wnioskował, aby przedstawiciele segmentów zasiadali we władzach Spółdzielni.

7. Pan Piotr Suchoński wyjaśnił, że jest możliwość głosowania zdalnego, natomiast w przypadku kiedy rezygnują z udziału w Radzie np. dwie osoby, kworum nie zostanie uzyskane. Rada Nadzorcza przestaje skutecznie funkcjonować. W kwestii zasiadania w Radzie przedstawiciele segmentów przypomniał, że w poprzedniej kadencji dwaj przedstawiciele segmentów pełnili funkcję w Prezydium Rady. Ponadto, ostatnio na kandydata do RN zgłoszono tylko jednego przedstawiciela segmentów, który nie uzyskał odpowiedniej liczby głosów i nie zaprezentował swojej kandydatury pozostałym uczestnikom Walnego Zgromadzenia.

8. Uzupełniając powyższą wypowiedź, mec. Barbara Hilger zwróciła uwagę, że taka sytuacja może powstać również, gdy członek Rady sprzeda swój lokal, lub zaistnieje jakiś przypadek losowy. Wtedy pojawia się problem i należałoby zwoływać Walne Zgromadzenie, aby uzupełnić skład Rady Nadzorczej.

9. Pan Zdzisław Gajewski zaproponował przygotować zmianę statutu w tej kwestii, aby nie było w przyszłości takich dylematów.

Po wyczerpaniu dyskusji Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie uchwałę w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie oddało: 59 głosów - za i 61 głosów – przeciw.

Uchwała Nr 3/2025 w załączeniu do niniejszego Protokołu.

Ad 10.

Przewodniczący udzielił głosu:

1. Pani Annie Chmieleńskiej, która przedstawiła swoje stanowisko na temat podjętej w czerwcu Uchwały Nr 12/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia środków zgromadzonych na funduszu zasobowym na realizację inwestycji fotowoltaicznej. Powiedziała, że powyższa uchwała, została podjęta w późnej porze trwania WZ, gdy już nie było większości osób, niewielką różnicą głosów Walnego Zgromadzenia. Inwestycja ta miała polegać na zamontowaniu paneli fotowoltaicznych na 4 budynkach wielorodzinnych i na terenach zielonych. Według Pani Anny Chmieleńskiej, w następstwie szkodliwych skutków tej uchwały zostały złożone 3 pozwy o ustalenie nieważności, ewentualnie uchylenie tej uchwały, w tym wniesiono wnioski o zabezpieczenie poprzez wstrzymanie skuteczności zaskarżonej uchwały. Zabezpieczenie zostało ustanowione w przypadku 1 pozwu. Aktualnie Zarząd wystąpił o oddalenie powództwa jako bezzasadnego, zostało też złożone przez radcę prawną zażalenie na udzielone zabezpieczenie pozwu. Pani Anna Chmieleńska wyraziła swoje oburzenie, że Zarząd procesuje się za pieniądze mieszkańców o wydatkowanie kwoty 0,5 mln z funduszu zasobowego na inwestycję fotowoltaiczną, na którą mieszkańcy nie wyrażają zgody. Wyraziła swoją opinię na temat braku wsparcia przez Radę Nadzorczą, która nie odpowiada na pisma. Powiedziała, że pisma zbiorowe, sprzeciw mieszkańców przeciw tej inwestycji został zignorowany. Poprosiła o odpowiedź Przewodniczącego Rady.

2. Pan Piotr Suchoński, odnosząc się do korespondencji powiedział, że Rada Nadzorcza odpowiada na pisma. Równocześnie stwierdził, że są dwie osoby, które składają kilkanaście pism rocznie ze skargami; zdarza się, że pisma są obraźliwe.

3. Pan Arkadiusz Szpotowicz poprosił o odpowiedź władz Spółdzielni na te zarzuty.

4. Prezes Zarządu zabierając głos w tej sprawie zwrócił się do zebranych z prośbą, aby zechcieli pozyskiwać informacje w Spółdzielni a nie poprzez zasłyszane informacje od grupki osób. Wyjaśnił, że uchwała o której mowa została podjęta przez Walne Zgromadzenie i mimo iż kilka osób jest temu przeciwnych Zarząd ma obowiązek realizować podjęte uchwały przez Walne Zgromadzenie. Tak jak to zostało powiedziane, do sądu wpłynęły pozwy od trzech pań w tej sprawie. Uruchomione środki pochodzą z funduszu zasobowego, który stanowi majątek Spółdzielni. Jego źródła pochodzą w głównej mierze z przychodów, jakie obecnie wypracowuje majątek Spółdzielni. Na tym funduszu zgromadzono ponad 300 tys. złotych. Zarząd zaproponował uruchomienie 300 tys. zł. na inwestycję fotowoltaiczną, której celem jest zmniejszenie kosztów energii cieplnej (poprzez skierowanie jej do węzłów ciepłych). Zmniejszyłoby to koszty podgrzewu ciepłej wody przez Veolię. Na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2025 r. zostały przedstawione wyliczenia dotyczące zmniejszenia kosztów na poszczególnych węzłach, tj. od 10 do 20% z ponoszonych kosztów. Wyjaśniając zarzut Pani Anny Chmieleńskiej powiedział, że Zarząd i działająca w imieniu Zarządu mec. Barbara Hilger realizują decyzję WZ, bronią podjętej uchwały WZ, tj. interesu Spółdzielni do czego są zobowiązani.

5. Pan Łukasz Babula nawiązał do sytuacji, kiedy zostało wyłączone centralne ogrzewanie i ciepła woda dla dwóch szeregów segmentów i wyraził swoją dezaprobatę.

6. Odpowiadając, Prezes Zarządu poinformował, że zanim zostało wyłączone ciepło, Spółdzielnia wysłała pisma z informacją, że na skutek pozyskanej informacji o działaniach mających na celu oddzielenie się segmentów od Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła działania mające na celu przygotowanie pod względem technicznym węzłów gdyby faktycznie doszło do odłączenia się segmentów od Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”, tj. w celu zaprzestania dostarczania ciepła i ciepłej wody. Wyjaśnił, że węzły stanowią własność Veolii, ale na nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”, dodał, że instalacja za węzłami stanowi również własność Spółdzielni.

7. Pani Sylwia Rychter-Pisarska zadała Zarządowi pytanie o sposobie finansowania inwestycji fotowoltaicznej w sytuacji, gdy będzie dotyczyła tylko jednego węzła oraz w kontekście przyznania grantu w takiej sytuacji. Ponadto zasugerowała, że pieniądze niewydatkowane na fotowoltaikę można

byłoby przeznaczyć, w przypadku awarii na wymianę rur, które biegną poza węzłami i są własnością Spółdzielni. Byłyby zabezpieczeniem dla ewentualnych awarii.

8. Pani Irena Giza uważa, że właściciele segmentów są intencjonalnie wprowadzeni w błąd. Powiedziała, że faktem jest, iż grupa osób wynajęła kancelarię prawną i przygotowują się do wydzielenia się segmentów ze Spółdzielni. Będzie przygotowana uchwała o podziale, a mając świadomość, że nie będzie na to zgody, sąd zdecyduje o podziale, w tym węzłów Spółdzielni. Uważa, że odcinanie ogrzewania, czy wody jest straszaniem i nie zgadza się z tym. Wyraziła swoją krytyczną opinię dotyczącą Zarządu i Rady Nadzorczej.

9. Pan Bieniek Piotr, zabierając głos, w kontekście funduszu zasobowego uważa, że pieniądze z nadwyżek z przychodów powinny być zwracane członkom. Wyraził negatywną opinię w sprawie wyłączeń wody w związku z działaniem prewencyjnym.

10. Prezes Zarządu podkreślił raz jeszcze, że zapowiedziane działania na węzłach były prowadzone przez jeden dzień i miały na celu przygotowanie się do ewentualnego odcięcia centralnego ogrzewania. Ponadto, nieprawdą jest, że Zarząd ma obowiązek zwracania przychodów jakie Spółdzielnia uzyskuje. Walne Zgromadzenie, co roku podejmuje decyzję, co do sposobu ich przeznaczenia, np. na zasilenie funduszu zasobowego. W konsekwencji, na tym funduszu są zgromadzone środki z których Zarząd zaproponował sfinansowanie instalacji fotowoltaicznej. Z racji, że ciepło ciągle drożeje, stąd propozycja zamontowania instalacji fotowoltaicznej, która miała obniżyć koszty podgrzewu wody dla wszystkich bez wyjątku lokali w Spółdzielni. Zarząd uważa, że jest to sprawiedliwy podział środków, ponieważ wszystkie lokale i segmenty miały partycypować w wypracowanej przez instalację fotowoltaiczną obniżce kosztów.

11. Pan Piotr Suchoński poinformował, że Rada Nadzorcza obradując na wielogodzinnych posiedzeniach omawia wszystkie sprawy dotyczące budynków wielorodzinnych i segmentów. Zarzut, że nie poświęca czasu segmentom jest nieprawdziwy. Wielokrotnie omawiane były pisma i sprawy poruszane przez Panią Irenę Gizę i odpowiedzi na nie. Rada Nadzorcza pracuje nad różnymi sprawami, a z uwagi na to, że pism składanych przez w/w jest dużo, Rada Nadzorcza nie może poświęcać swoich obrad tylko sprawom Pani Ireny Gisy.

Ad 11. i AD 12.

Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, posiadającej równocześnie obowiązki Komisji Wnioskowej przedstawił wnioski, które złożono do Komisji:

Wniosek nr 1 – Pan Jan Piekarski

dotyczący Regulaminu Rady Nadzorczej w paragrafie 12 proponuje się dodać zapis „Ograniczenia te nie obejmują informacji i dokumentów dot. członków Spółdzielni. Członkowie RN i Zarządu nie mogą odmawiać takich informacji mieszkańcom w szczególności w zakresie wydatków ponoszonych z funduszu remontowego.

Wniosek jest bezprzedmiotowy z racji na nie przyjęcie zmian przez WZ w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Wniosek Nr 2 – Pan Andrzej Jacaszek

w sprawie opublikowania na stronie internetowej Spółdzielni Planu Gospodarczego SM Dębina za rok 2025 oraz Projekt Planu Gospodarczego na 2026 rok.

Pan Przemysław Molenda wyjaśnił, że Plan Gospodarczy na 2025 rok jest zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni a Plan Gospodarczy na 2026 rok będzie przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w grudniu br. Jeśli zostanie zatwierdzony, to wraz z uchwałą zostanie zamieszczony na stronie Spółdzielni.

Wniosek Nr 3 – P. Irena Giza, P. Barbara Wójcicka, P. Maria Bieć, PP. Irena i Jerzy Koźmiński, P. Anna Chmielińska

dotyczący wycofania się Zarządu z realizacji uchwały WZ Nr 12 z dnia 9 czerwca 2025 r. w sprawie przeznaczenia środków zgromadzonych na funduszu zasobowym na realizację inwestycji fotowoltaicznej, w tym na umieszczenie paneli fotowoltaicznych na wspólnych terenach zielonych.

Prezes Zarządu wyraził opinię, że obecnie Walne Zgromadzenie nie powinno głosować nad wnioskiem kilku osób w sprawie wcześniej podjętej Uchwały przez Walne Zgromadzenie. Uchwała ta jest obecnie w obrocie prawnym.

W głosowaniu nad skierowaniem wniosku do rozpatrzenia przez organy Spółdzielni, oddano:
głosów 21 - za i 35 głosów - przeciw

Wniosek Nr 4 – P. Irena Giza, P. Rafał Szczepkowski, P. Maria Bieć, P. Aleksander Krysztaszek, P. Alicja Socha, P. Ewa Tempska-Jaczyńska, P. Anna Chmielińska

dotyczący o przywrócenie mieszkańcom prawa decydowania o wydatkowaniu środków zebranych na funduszu remontowym.

W głosowaniu nad skierowaniem wniosku do rozpatrzenia przez organy Spółdzielni, oddano:
głosów 25 - za i 41 głosów – przeciw.

Wniosek Nr 5 – P. Irena Giza, P. Rafał Szczepkowski, P. Maria Bieć, P. Aleksander Krysztaszek, P. Anna Chmielińska

dotyczący o przywrócenie mieszkańcom prawa decydowania o wydatkowaniu środków zebranych na funduszu remontowym, o przywrócenie poprzedniego zapisu, że decyzje o dysponowaniu funduszem remontowym podejmowane są w oparciu o opinię większości właścicieli budynków.

W głosowaniu nad skierowaniem wniosku do rozpatrzenia przez organy Spółdzielni, oddano:
głosów 20 - za i 42 głosów – przeciw.

Wniosek Nr 6 – P. Irena Giza, P. Rafał Szczepkowski, P. Maria Bieć, P. Aleksander Krysztaszek, P. Alicja Socha, PP. Irena i Jerzy Koźmińscy, P. Anna Chmielińska, P. Adam Jędrzejczyk, P. Sylwia Rychter-Pisarska

dotyczący o powołanie na najbliższej sesji RN Komisji Rewizyjnej, jej brak powoduje niedostateczną kontrolę przez ten organ działań Zarządu SM Dębina.

Przewodniczący Rady wyjaśnił, że uprawnieniem Rady Nadzorczej jest decyzja o powołaniu w/w Komisji. Komisje są tylko ciałem doradczym, decyzje podejmuje Rada Nadzorcza. Rada prowadzi działania kontrolne i jeżeli tych zadań będzie więcej to komisja może być powołana. Należy zwrócić uwagę, że Walne Zgromadzenie może takie głosy prezentować, ale jest to kompetencja Rady Nadzorczej.

W głosowaniu nad skierowaniem wniosku do rozpatrzenia przez organy Spółdzielni, oddano:
głosów 26 - za i głosów 33 – przeciw.

Wniosek Nr 7 – P. Irena Giza, P. Barbara Wójcicka, P. Maria Bieć, PP. Irena i Jerzy Koźmińscy, P. Anna Chmielińska

dotyczący wycofania się Zarządu z realizacji uchwały Nr 12 z dnia 9 czerwca 2025 r. WZ w sprawie przeznaczenia środków zgromadzonych na funduszu zasobowym na realizację inwestycji fotowoltaicznej, w tym na umieszczenie paneli fotowoltaicznych na wspólnych terenach zielonych.

W głosowaniu nad skierowaniem wniosku do rozpatrzenia przez organy Spółdzielni, oddano:



głosów 15 - za i głosów 42 – przeciw.

Pozostałe wnioski Komisja nie poddała pod głosowanie, uznając je za niezgodne z przepisami.

Ad 13.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Grzegorz Kozioł podziękował obecnym za uczestnictwo w zebraniu i zamknął obrady.

Podziękował zebrany również Prezes Zarządu, który jednocześnie zaapelował o pozyskiwanie wszelkich informacji, bezpośrednio poprzez kontaktowanie się z Zarządem Spółdzielni, a nie przez „sąsiedzki przekaz szeptany”.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

Irmina Jabłońska-Witek



PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

Grzegorz Kozioł



**Lista pełnomocnictw - Walne Zgromadzenie
w dniu 21 listopada 2025 r.**

SEGMENTY

L.p.	Imię i Nazwisko Członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa	Pełnomocnik Imię i Nazwisko
1	2	3
	BANDURSKA MAŁGORZATA	Tadeusz Bandurski
	BIEĆ ALFRED	Maria Bieć
	BORAWSKI ZBIGNIEW	Adam Borawski
	CZYNAJTIS JACEK	Magda Szubrowska
	CZYŻOWICZ WIESŁAW	Viera Gafrikova
	FALKOWSKA-WARSKA MAŁGORZATA	Adam Warski

GZELL ALEKSANDRA	Stawomir Gzell
JĘCZMIENIOWSKA TERESA	Krzysztof Sijka
JĘDRZEJCZYK PAULINA	Adam Jędrzejczyk
KAWALEC ALEKSANDER	Marta Piachecio
KLONECKA JOLANTA	Yrema Giza
KOZIOŁ NATALIA	Grzegorz Kozioł

	RAKOWSKI ANTONI	Andrzej Macaszek
	RUMIŃSKA-ZIMNY EWA	Agnieszka Priemiek
	RYSZKOWSKI JACEK	Mikołaj Fijański
	SERAFIN PIOTR	Beata Serafin
	SZYMAŃSKA KATARZYNA	Andrzej Szymański
	WINIARSKA MAGDALENA	Magdalena Legat

	WOJTAS MAGDALENA	Janusz Wojtas
	ZIMNY ZBIGNIEW	Piotr Biemiela

BUDYNKI WIELORODZINNE

[illegible]

	CZERWINSKA ANNA	Kataryna Golis
	DUDEK HANNA	Mirosław Dudek
	ELBERT DOROTA	Ewa Chruscińska
	GOŁĄB CZESŁAWA	Paweł Gołąb
	JASINSKA DANUTA	Piotr Jasinski

	KAWIECKA MIROSLAWA	Katarzyna Kawiecka
	KAZMIERCZAK EWA LOKAL UŻYT.	Andrzej Kalmierczak
	KIELAK IWONA	Piotr Kielak
	LEBIEDZIŃSKA ALICJA	Piotr Lebedziński
	LONGAWA-WILCZYŃSKA MARIA	Ryszard Wilczyński
	LUKS ARIEL	Nobert Machaj

	LAWNICZAK JOANNA	Michał Ławniczak
	MARCZAKIEWICZ KRYSTYNA	Jan Marciakiewicz
	MICHALEWICZ SZYMON	Yolanta Kotłowska

	1	
	NOWAKOWSKA DOROTA	Piotr Marciniak
	NOWOSIELSKI TADEUSZ	Katarzyna Matysiak
	OŻGA WOJCIECH	Longina Chojnacka - Ożga
	PESTA WALDEMAR	Yvonna Pesta
	RUTKOWSKI IRENEUSZ	Alicja Rutkowska
	SANKOWSKA EWA	Zbigniew Chrusciński

	SIWEK WALDEMAR	Robert Szymonowski
	SKIBNIEWSKA-KOMOSA ELŻBIETA	Stawomir Komosa
	SUCHONSKA BARBARA	Piotr Suchonowski
	SZARA TOMASZ	Helena Przespolowska
	SZCZEPKOWSKA MARIA	Rafał Szczepkowski

	WIŚNIEWSKA KATARZYNA	Piotr Wiśniewski
	WÓJCICKI ROBERT	Katarzyna Wójcicka
	ZAJĄCZKOWSKA ANNA	Maciek Zajczkowski
	ZARZYCKI ADAM	Anna Karasinska
	ZDEB JANUSZ	Sylwia Ryksten - Pisarska

Budynki M D M

Lp.	Imię i Nazwisko Członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa	Pełnomocnik Imię i Nazwisko
1	2	3
	JANKOWSKA MARZENNA	Anna Bogutyn
	KACPURA BOGDAN	Urszula Kalinowska
	KLECZKOWSKI MACIEJ	Marzena Bobich
	KOSIERADZKA ANNA	Maciej Kosieradzki
	LENART BOHDAN	Edyta Lenart

	MICHALSKI TOMASZ	Halina Michalska
	PIEKARSKA GRAŻYNA	Jan Piekarski
	SKOWROŃSKI MICHAŁ	Henry Skowroński
	TRACZYK JAN	Janina Krumis-Traczyk
	WALCZAK DANUTA	Przemysław Walczak