

PROTOKÓŁ Z WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DĘBINA”

które odbyło się w dniu 9 czerwca 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, Wyborczej, Wnioskowej.
5. Przyjęcie porządku obrad. Podjęcie uchwały.
6. Przedstawienie informacji i założeń inwestycji fotowoltaicznych na potrzeby podgrzewu wody na terenie Spółdzielni, celem redukcji kosztów.
7. Przedstawienie:
 - 1) sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok sprawozdawczy 2024,
 - 2) sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok sprawozdawczy 2024.
8. Wybory do Rady Nadzorczej:
 - 1) podjęcie uchwały w sprawie określenia liczby członków wchodzących w skład Rady Nadzorczej na kadencję 2025-2028,
 - 2) podjęcie uchwały w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej.
9. Podjęcie uchwał:
 - 1) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok sprawozdawczy 2024,
 - 2) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024,
 - 3) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok sprawozdawczy 2024,
 - 4) w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Grzegorzowi Lipińskiemu za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.,
 - 5) w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Przemysławowi Molendzie za okres od 4 listopada 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,
 - 6) w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Waldemarowi Laskowskiemu za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,
 - 7) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej za rok 2024,
 - 8) w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć,
 - 9) w sprawie przeznaczenia środków zgromadzonych na funduszu zasobowym na realizację inwestycji fotowoltaicznej.
10. Zmiana Statutu Spółdzielni. Podjęcie uchwały.
11. Sprawy różne.
12. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
13. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
14. Zamknięcie obrad.

Ad 1.

Obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 9 czerwca 2025 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” utworzył Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Łukasz Markowski.

Ad 2.

Zgodnie z porządkiem obrad, Zastępca Przewodniczącego Rady odczytał listę załączonych 25 pełnomocnictw Członków Spółdzielni do reprezentowania ich podczas Walnego Zgromadzenia.

Ad 3.

Zastępca Rady Nadzorczej Pan Łukasz Markowski poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatów do pełnienia funkcji Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia:

- Pani Sylwia Rychter-Pisarska zgłosiła Pana Norberta Machaję, który wyraził zgodę na kandydowanie,
- Pani Urszula Kalinowska zgłosiła Panią Irminę Jabłońską-Witek, która wyraziła zgodę na kandydowanie do tej funkcji.

W drodze głosowania na Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia, kandydaci:

1. Pan Norbert Machaj uzyskał 41 głosów - za, 19 głosów - przeciw,
2. Pani Irmina Jabłońska-Witek uzyskała 24 głosów – za, 22 głosy - przeciw.

Wobec powyższego, Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia został wybrany Pan Norbert Machaj.

Na Asesora wybrano Pana Roberta Przespolewskiego, który uzyskał 43 głosy - za, 7 głosów - przeciw.

Na Sekretarza wybrano Pana Łukasza Markowskiego, który otrzymał 50 głosów - za, 6 głosów - przeciw.

Ad 4.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Norbert Machaj podziękował zebranych za wybór i poinformował, że zgodnie z zaproponowanym porządkiem obrad Walne Zgromadzenie powinno dokonać wyboru składu osobowego do Komisji Walnego Zgromadzenia.

Pan Jan Piwoński (Nr Rej. 676) zgłosił wniosek formalny, w celu usprawnienia technicznego zebrania w sprawach:

- 1) Komisji Wnioskowej. Proponuje, aby obowiązki tej Komisji przejęło Prezydium Walnego Zgromadzenia,
- 2) Komisji Wyborczej. Proponuje, aby obowiązki tej Komisji przejęła Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie w sprawie w/w wniosku formalnego:

- 1) za połączeniem obowiązków Komisji Wnioskowej z obowiązkami Prezydium Walnego Zgromadzenia oddano 68 głosów - za, 1 głos -przeciw,
- 2) za połączeniem obowiązków Komisji Wyborczej z obowiązkami Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oddano 64 głosy – za, 0 głosów – przeciw.

Walne Zgromadzenie przyjęło w/w wniosek formalny.

Pani Mecenasa Barbara Hilger poinformowała, że osoby, które mają zamiar kandydować do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej z obowiązkami Komisji Wyborczej.

Przystąpiono do głosowania w sprawie składu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej wraz z obowiązkami Komisji Wyborczej.

Członkami Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zostali wybrani:

1. Pan Jacek Zajączkowski (Nr Rej. 201)
2. Pani Katarzyna Golis (Nr Rej. 737)
3. Pan Wojciech Lisowski (Nr Rej. 758)

Skład Komisji przyjęto, oddając 64 głosów - za, 1 głos – przeciw.

Ad 5.

W związku z porządkiem obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu:

- Panu Piotrowi Wiśniewskiemu (Nr Rej. 672), który poinformował zebranych o złożonym wniosku, podpisanym przez 14 Członków spełniającym wymogi statutu Spółdzielni, a który na podstawie opinii prawnej i decyzji Zarządu nie został włączony do porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Jest zdziwiony tym faktem, gdyż zgodnie z § 40 pkt. 8 statutu

Walne Zgromadzenie jest władne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatrywać odwołania od uchwał Rady Nadzorczej. Chodzi o uchylenie Uchwały Rady Nadzorczej z grudnia 2024 roku w kwestii zapisu w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami SM „Dębina”, że fundusz remontowy budynku może być dysponowany bez głosu doradczego większości właścicieli lokali tego budynku. Wobec tego, zwrócił się do obecnych o zagłosowanie w sprawie włączenia projektu uchwały (o wykreślenie zapisu dotyczącego w/w funduszu, a przywrócenie poprzedniego w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami SM „Dębina”) do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Ponadto, Pan Piotr Wiśniewski wyraził swoje niezadowolenie, że spotkanie mieszkańców budynku odbyło się w terminie ferii zimowych, kiedy to rodziny wyjechały i nie mogły wziąć udziału w spotkaniu na którym zapadły decyzje o remontach i podwyżce stawki funduszu remontowego bez udziału większości właścicieli.

- Mecenasa Barbara Hilger odpowiadając potwierdziła, że wniosek został złożony w terminie i zgodnie z wymaganą ilością podpisów Członków. Wniosek w sprawie o wykreślenie w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami SM „Dębina” zapisu w pkt 7. „Zarząd konsultuje z mieszkańcami”, a przywrócenie poprzedniego zapisu „decyzje Zarządu podejmowane są w oparciu o opinię większości właścicieli lokali”, wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 2.12.2024 r. Poinformowała, że wniosek ten nie spełnia przesłanek merytorycznych i nie może jako projekt uchwały być poddany pod głosowanie Walnego Zgromadzenia. Wniosek dotyczy zmiany Regulaminu będącego w kompetencji Rady Nadzorczej. Zapewniła, że wniosek ten nie został pominięty i zapewne zostanie przez Zarząd przedłożony Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia celem przegłosowania jego realizacji. Podkreśliła, że nie znajduje w §§ 38 i 40 statutu Spółdzielni takiego zapisu, aby Walne Zgromadzenie mogło zmienić Regulamin będący w gestii Rady Nadzorczej.
- Prezes Zarządu Pan Przemysław Molenda zapewnił, że w/w wniosek Członków w sprawie zmiany Regulaminu jest w materiałach Walnego Zgromadzenia i zostanie skierowany do Komisji Wnioskowej, w następstwie czego zostanie poddany pod głosowanie Walnego Zgromadzenia. W kwestii wyjaśnienia poinformował, że na zebrania mieszkańców budynków przychodzi mało osób, w związku z tym, przy poprzednim zapisie w Regulaminie Zarząd nie byłby w stanie przeprowadzić żadnego remontu, nie uzyskując podczas konsultacji wymaganej frekwencji właścicieli. Podkreślił, że taka sytuacja miała miejsce w przypadku właścicieli lokali budynku J. Rosoła 34. Nie mniej jednak, po spotkaniu mieszkańców Zarząd wystosował pismo w sprawie ustaleń ze spotkania i propozycji podwyżki stawki funduszu remontowego do wszystkich właścicieli z prośbą, aby we wskazanym terminie zgłosili swoje uwagi. Kilka osób zaprotestowało przeciw podwyżce stawki, ale nie była to większość. Wobec tego, wprowadzono podwyżkę stawki funduszu remontowego z uwagi na potrzeby remontowe w tym budynku.
- Pan Robert Szymański (Nr Rej.213) w swojej wypowiedzi zaznaczył, że właściciele nie przyszli na zebranie bo uznali, że Rada Nadzorcza podjęła już decyzję o zmianie Regulaminu i Uchwałą zatwierdziła stawki funduszy remontowych oraz najprawdopodobniej nie byli zainteresowani przedstawionymi przez Zarząd projektami remontowymi.
- Pan Waldemar Laskowski zauważył, że mieszkańcy budynku J. Rosoła 34 w ubiegłym roku również mieli problem z frekwencją na zebraniu i remont który został wykonany był zatwierdzony w trybie indywidualnego zbierania głosów poza zebraniem.
- Mecenasa Barbara Hilger włączając się do dyskusji zwróciła uwagę, że w Regulaminie jest zapis mówiący, że Rada Nadzorcza zatwierdza Plan remontów poszczególnych nieruchomości poprzez korektę Planu finansowo rzeczowego na dany rok.

- Pan Robert Szymański uważa, że zbierane podpisy pod remontami w ubiegłym roku były zbierane z wprowadzeniem zainteresowanych w błąd, mówiąc że balkony i tarasy nie są własnością właścicieli lokali.
- Pani Sylwia Rychter-Pisarska (Nr Rej. 615) podtrzymywała, że balkony są elementem nieruchomości wspólnej i po wielu latach użytkowania należy je remontować. Zarząd musi podejmować tego typu decyzję. Wobec tego nie należy blokować remontów mimo, że stawka funduszu jest poważnym obciążeniem w opłacie eksploatacyjnej.
- Pan Łukasz Markowski (Nr Rej. 354), z perspektywy Członka Rady Nadzorczej oraz czasowo pełniącego wówczas obowiązki Prezesa Zarządu poinformował, że działania niektórych właścicieli lokali w tym budynku były działaniami paraliżującymi. Konieczne remonty musiały być przeprowadzone z uwagi na postępującą degradację balkonów. Podkreślił, że dalsze działania, blokujące decyzje Zarządu w sprawie remontów prowadzą do niszczenia budynku. Przypomniął, że to właśnie Zarząd odpowiada za stan techniczny budynku i za szkody powstałe z powodu zaniedbań.
- Pan Robert Przespolewski (Nr Rej. 632) zaapelował, aby wszyscy włączyli się w dbałość o swój budynek. W innych budynkach również mieszkańcy zbierali indywidualnie zgody na poszczególne remonty, które już zostały wykonane. Blokowanie remontów w tej chwili powoduje większe koszty w późniejszym terminie.

Wniosek Członków Spółdzielni w sprawie zmian w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami SM „Dębina”, z uwagi na brak przesłanek merytorycznych nie stanowi podstawy do rozszerzenia porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Wniosek ten został przekazany przez Zarząd do Komisji Wnioskowej.

W głosowaniu nad przyjęciem porządku obrad Walnego Zgromadzenia, oddano: 74 głosów – za, 2 głosy – przeciw. Walne Zgromadzenie przyjęło porządek obrad w wersji przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni.

Uchwała Nr 1/ 2025 w sprawie przyjęcia porządku w załączeniu do niniejszego Protokołu.

Ad 6.

Prezes Zarządu zapowiedział, że „Informację i założenia dotyczące inwestycji fotowoltaicznych na potrzeby podgrzewu wody na terenie Spółdzielni, celem redukcji kosztów” przedstawi Pan Waldemar Laskowski, a następnie szczegółowe kwestie w tej sprawie przedstawi zaproszony na dzisiejsze zebranie specjalista w tej dziedzinie, Pan Marcin Sikorski.

Zabierając głos, Pan Waldemar Laskowski przypomniał zebranym o istniejących rozwiązaniach technicznych na osiedlu SM „Dębina” dotyczących rozmieszczenia węzłów ciepłych, co wiąże się z dużymi stratami ciepła, zarówno na centralnym ogrzewaniu jak i na ciepłej wodzie. Poinformował, że Zarząd biorąc pod uwagę koszty podgrzania 1m³ wody, które są bardzo wysokie, kształtują się na poziomie 45-80 zł/m³ chciałby zaproponować jedno z rozwiązań, które umożliwiłoby obniżenie kosztów podgrzewu ciepłej wody. Rozwiązaniem takim jest farma fotowoltaiczna, która między innymi podgrzewałaby wodę cyrkulacyjną. Następnie przedstawił analizę opłacalności farmy fotowoltaicznej na przykładzie jednego z węzłów, tj. J. Rosoła 36.

Założenia:

1. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (energii słonecznej) do podgrzewu ciepłej wody użytkowej w celu redukcji kosztów.

2. Praca instalacji w godzinach nasłonecznienia.

Wykorzystywanie tylko tyle energii elektrycznej, ile zostanie wyprodukowanej przez farmę. Nie będzie pobierana energia od dostawcy.

3. Uzyskanie dotacji OZE chodzi o zwrot 50 % kosztów netto przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

4. Podgrzew wody cyrkulacyjnej do 50⁰ C.

Jest to forma uzupełniająca dostawy z Veolii, która pozwoli obniżyć koszty energii.

5. Wykonanie inwestycji w dwóch etapach:

I etap - 3 węzły: J. Rosoła 36, 34 i 42.

II etap - po uzyskaniu grantu z pierwszego etapu, środki przeznaczy się na kolejne węzły.

Pan Waldemar Laskowski zwrócił uwagę na fakt, że obecnie obowiązuje tzw. tarcza, mechanizm maksymalnej ceny dostawy ciepła systemowego. Ten mechanizm kończy się z dniem 30 czerwca 2025 r., a z tego powodu energia jest obecnie tańsza o 20%. Są wprawdzie interpelacje poselskie w tej sprawie, ale nie ma żadnych decyzji, co do przedłużenia terminu obowiązywania tarczy. Powrót do cen rynkowych wiąże się z podwyżkami.

Kontynuując, Pan Waldemar Laskowski przedstawił dane z analizy z których wynika, że średni obieg cyrkulacji na 1 godzinę wynosi 2,19 m³ wody cyrkulacyjnej. Wyjaśnił również dlaczego tylko woda cyrkulacyjna jest brana pod uwagę; farma produkuje najwięcej energii przy nasłonecznieniu, tj. w ciągu dnia, a pobór energii w tym czasie na klatkach, w windach, itp. jest niewielki. Wykorzystanie energii w tym przypadku byłoby mniej opłacalne. Cyrkulacja natomiast pracuje 24 h/dobę i jest dobrym odbiornikiem tej energii.

Temperatura cyrkulacji wynosi około 46⁰ C. Woda w węźle podgrzewana jest do 50⁰ C. W związku z tym na 1 godzinę podgrzewu wody do 50⁰ jest zapotrzebowanie na około 10 kW energii.

Koszt podgrzewu wody, przy tych parametrach obecnie wynosi: 4,08 zł; po wycofaniu tarczy będzie wynosił 4,87 zł.

Obecnie farma produkuje energię w garnicach 0,10 zł/ kWh. Przy wykorzystaniu farmy fotowoltaicznej podgrzew wody w węźle przy ul. J. Rosoła 36, przy w/w parametrach będzie kosztował Spółdzielnię niewiele ponad 1 zł. Oszczędność w ciągu 1 godziny wyniesie 3,06 zł; po wycofaniu tarczy, wyniesie: 3,85 zł.

Należy zaznaczyć, że wyliczenia w analizie obejmują miesiące marzec-październik, tj. 2030 godzin nasłonecznienia. Oszczędności w tym czasie wyniosą 6200 zł; po wycofaniu tarczy, wyniosą ponad 9 800 zł.

Zużycie wody w węźle J. Rosoła 36 w miesiącach marzec-październik to 1 750m³. W tej sytuacji woda będzie tańsza średnio o 3,54 zł/m³; po wycofaniu tarczy 5,63 zł/m³.

Szacowany koszt inwestycji na 1 węzeł, to koszt około 100 - 120 tys. zł.

Zwrot inwestycji przy dotacji OZE i przy obowiązującej tarczy przez kolejne lata, to 8-9 lat; bez tarczy jest to okres 5-6 lat.

Pan Waldemar Laskowski zwrócił również uwagę, że w miesiącach letnich wystąpi nadprodukcja energii. Rozbiory wody są zazwyczaj rano i wieczorem. Nadmiar energii z bufora ciepła rozdysponowany w godzinach późniejszych daje dodatkowe oszczędności. Kolejną możliwością jest magazynowanie energii i wykorzystanie jej do pracy cyrkulacji na kolejne godziny, kiedy będzie taka potrzeba. Urządzenia te, jednak są dość kosztowne.

Kolejną opcją jest odsprzedaż energii do Zakładu Energetycznego.

Następnie udzielono głosu zaproszonemu na Walne Zgromadzenie Panu Marcinowi Sikorskiemu z firmy EPL Energy zajmującej się doradztwem spółdzielniom mieszkaniowym i wspólnotom w zakresie efektywności energetycznej. Poinformował, że firma pomaga przygotować całą koncepcję do momentu podjęcia decyzji w sprawie wyboru najwłaściwszej opcji, która pozwoli uzyskać jak największe oszczędności i pozyskać środki na sfinansowanie. Do przedstawionych przez Zarząd założeń dodał, że w 2027 roku wejdą w życie dodatkowe opłaty za emisję dwutlenku węgla. Wejście

w życie, zatwierdzonych już opłat spowoduje, że wszystkie źródła ciepła, które emitują dwutlenek węgla: ogrzewanie, produkcja prądu mają istotne znaczenie przy podjęciu decyzji o inwestycji. Po 3 latach obowiązywania rozporządzenia, opłata ta będzie stopniowo podwyższana, aby wyeliminować źródła przy produkcji ciepła i prądu emitujące dwutlenek węgla. Uważa, że planując tego typu inwestycję należy wziąć pod uwagę oszczędności jakie można uzyskać w tej chwili, ale również kwestię przeciwdziałania kosztom, które będą ponoszone w następstwie wprowadzonej już opłaty za emisję dwutlenku węgla oraz zwiększającym cenom za energię. Poinformował, że program wdrożony przez Bank Gospodarstwa Krajowego GRANT OZE (zasady finansowania) jest programem przeznaczonym głównie dla wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, dotyczy budowania nowych instalacji fotowoltaicznych oraz modernizacji odnawialnych źródeł energii. Program daje możliwość składania wniosków tylko do 30 czerwca 2026 roku. Z uwagi na coraz większe zainteresowanie programem, który wymaga przygotowania koncepcji, bilansu potrzeb, bilansu możliwości (to są długie przygotowania), co daje jednak niewiele czasu na złożenie wniosku. Poinformował, że jest to trudny proces. Firma uczestniczyła wielokrotnie w realizacji inwestycji w tym programie a złożone wnioski zostały zaakceptowane z decyzją otrzymania dofinansowania. W związku z tym zaproponował SM „Dębina” wsparcie swojej firmy, jako firmy z doświadczeniami w tym zakresie. W dalszej części posiedzenia Pan Marcin Sikorski przedstawił Walnemu Zgromadzeniu wizualizację konceptów ulokowania paneli fotowoltaicznych na czterech dachach budynków i na gruncie. Opisał techniczne sprawy podłączenia paneli do licznika oraz działanie licznika dwukierunkowego i rozliczanie energii. Kolejnymi kwestiami, które wyjaśniał były odsprzedaż wyprodukowanego nadmiaru energii elektrycznej zakładowi energetycznemu, budowa paneli i ich konserwacja, gwarancja z możliwością zdalnego monitorowania, ocena stanu technicznego dachu, itp.

W dalszej części posiedzenia przedstawiciel firmy odpowiadał na pytania oraz wątpliwości uczestników Walnego Zgromadzenia oraz prezentowanej wizualizacji dotyczącej rozmieszczenia instalacji fotowoltaicznej:

- Pani Sylwia Rychter-Pisarska poruszyła kwestię obciążenia dachu panelami, rozszczelnień, czyszczenia paneli, kosztu ich utylizacji i zadała pytanie kto będzie ponosił koszty konserwacji dachu. Na przykładzie budynku J. Rosoła 36 w którym jest węzeł obsługujący kilka budynków zadała pytanie, kto będzie ponosił koszty naprawy dachu uszkodzonego z powodu paneli. Jaka będzie podwyżka ubezpieczenia budynku z tytułu zamontowanych paneli.
- odpowiadając, Pan Marcin Sikorski poinformował, że każdy panel legalnie kupiony w Polsce zawiera opłatę recyklingową w wysokości około 45 zł, więc recykling paneli po okresie użytkowania jest bezpłatny. Nośność dachu należy zweryfikować, ale najpierw przygotowuje się koncepcję, która pozwoli ocenić opłacalność tego zamierzenia. Jednym z elementów przygotowania projektu jest ocena techniczna dachu. Jeżeli dach spełnia wszystkie normy, które pozwalają zamontować wskazaną w projekcie nośność paneli firma daje 10-letnią gwarancję na wykonanie konstrukcji nośnej, rozszczelnienia itp. Firma ma obowiązek je w tym czasie usunąć, jeśli się pojawią.
- Pan Waldemar Laskowski uzupełnił w kwestii technicznej dachu, że więźba dachowa jest w dobrym stanie na budynkach, a obciążenie ciężarem paneli dachu nie jest tak znaczące.
- Prezes Zarządu Pan Przemysław Molenda odpowiadając w kwestii ubezpieczenia poinformował, że w tym roku Zarząd dokonał zmiany ubezpieczyciela majątku Spółdzielni uzyskując dużo mniejszą opłatę stawki ubezpieczenia, przy zwiększonej wartości odtworzeniowej. Wobec tego wygenerowano oszczędności, które pozwolą w przypadku montażu paneli doubezpieczyć mienie. Ponadto, nawiązał do wcześniejszej wypowiedzi o odsprzedaży energii zakładowi energetycznemu i powiedział, że Spółdzielnia raczej nie bierze pod uwagę odsprzedaży z racji na duże potrzeby, które pozwolą ją spożytkować oczywiście w

zależności od działania zamontowanej instalacji. Wyjaśnił, że ustawodawca dał możliwość spółdzielniom mieszkaniowym, co zostało uwzględnione w przedłożonym projekcie statutu SM „Dębina” do zakładania spółdzielni energetycznej tzn. spółdzielnia i poszczególni mieszkańcy posiadając nadmiar wyprodukowanej energii będą mogli pomiędzy sobą ją „przekazywać”. Z tego powodu większe zapotrzebowanie na energię daje szansę na przekazywanie energii mieszkańcom w ramach spółdzielni energetycznej. W kwestii sfinansowania inwestycji fotowoltaicznej powiedział, że środki zgromadzone na funduszu zasobowym są środkami całej Spółdzielni i zostaną przeznaczone na potrzeby wszystkich, obsługiwanych przez węzły cieplne zasilane energią z instalacji fotowoltaicznej. Tym bardziej, że tzw. tarcza na c.o., o czym była mowa wcześniej przestaje obowiązywać najprawdopodobniej z końcem czerwca 2025 r. W kwestii kosztu remontu dachu budynku na którym będą zamontowane panele powiedział, że instalacja będzie majątkiem Spółdzielni a remont dachu będzie kosztem funduszu remontowego tego budynku.

- Pan Piotr Lebedziński zadał pytanie dotyczące wody cyrkulacyjnej, na które uzyskał odpowiedź, że jest to woda w stałym obiegu, która krąży w cyrkulacji. W budynkach wielorodzinnych krąży w pionach a w segmentach od pierwszego do ostatniego. Pan Piotr Lebedziński zadał pytanie w sprawie przetargu w związku z tą inwestycją. Prezes Zarządu poinformował, że wśród firm, które odpowiedziały na zapytanie Spółdzielni, firma obecnego tu przedstawiciela przedstawiła w najbardziej profesjonalny sposób podejścia do koncepcji instalacji fotowoltaicznej. Zarządowi chodziło o to przede wszystkim, aby przedstawiciel firmy zaprezentował spółdzielcom w czytelny sposób szczegóły dotyczące planowanej inwestycji. Oczywiście w odpowiednim czasie, zgodnie z Regulaminem zostanie ogłoszone zapytanie ofertowe dotyczące wyboru firmy do tej inwestycji.
- Pani Irena Giza zadała pytanie, czy został określony już koszt tej inwestycji, bo według niej fundusz zasobowy jest niewystarczający, wynosi około 40 tys. zł, czy będą zbierane dodatkowe środki na tę inwestycję od mieszkańców i jaka to będzie kwota, biorąc pod uwagę fakt, że właściciele segmentów łącznie opłacają 52 % wszystkich zbieranych funduszy w Spółdzielni i na tym tle jest konflikt. Czy właściciel segmentu o pow. 184 m² będzie zmuszony zapłacić więcej, niż właściciel mieszkania o małej powierzchni użytkowej lokalu.
- Odpowiadając Pan Przemysław Molenda sprostował, że na funduszu zasobowym Spółdzielnia posiada ponad 300 tys. zł. w Projekcie uchwały Zarząd zaproponował, aby te środki które leżą od dawna na koncie przeznaczyć na potrzeby wszystkich posiadaczy lokali, bez podziału na wielorodzinne, segmenty, czy MDM-y. Zainwestowane środki pozwolą zrealizować inwestycję, która przyniesie wszystkim korzyść, jeśli będzie taka wola Walnego Zgromadzenia. W I etapie proponowana jest inwestycja w trzech węzłach, w II etapie po uzyskaniu grantu OZE na kolejne węzły. Środki, które posiada w tej chwili Spółdzielnia sfinansują, przy pomocy grantu OZE koszty instalacji fotowoltaicznej, zaproponowane w założeniach. Jeśli Spółdzielnia nie otrzyma grantu OZE nie przystąpi do realizacji inwestycji.
- Pan Norbert Machaj wyraził swoją negatywną opinię w sprawie ustawienia paneli na terenie zielonym, przeznaczonym do wspólnego korzystania (usytuowanie przy ciągu pieszych) i uważa, że Walne Zgromadzenie powinno odpowiedzieć na pytanie, czy ma być taniej, czy ładniej na osiedlu.
- Zarząd odpowiadając na pytanie Pana Norberta Machaja i innych Członków zgłaszających kolejne pytania wyjaśnił:
 1. Prezes Zarządu poinformował, że zaproponowane ustawienie paneli na terenie zielonym będzie wydajne dla produkcji energii z racji dobrego doświetlenia od strony południowej.
 2. Poinformował, że jeśli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę na realizację inwestycji fotowoltaicznej konieczna będzie zmiana sposobu korzystania z dachu, która wymaga podjęcia uchwały współwłaścicieli danej nieruchomości w której znajduje się węzeł cieplny.

Zarząd wystąpi do właścicieli lokali tych nieruchomości o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę sposobu korzystania z części wspólnej –dachu- pod montaż paneli fotowoltaicznych. Zwrócił uwagę, że w głosowaniu uczestniczą właściciele lokali i Spółdzielnia, która posiada udziały przypadające na lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem w tym budynku. Dach należy do części wspólnej budynku, stąd właściciele lokali są uprawnieni do udziału w głosowaniu nad w/w uchwałą. Wyjaśnił, że w przypadku uzyskania ponad 50% udziałów „za” Spółdzielnia będzie mogła przystąpić do realizacji, o czym powiadomi pozostałych właścicieli.

3. W przypadku farmy fotowoltaicznej, która jest na terenie Spółdzielni decydującą zgodą jest zgoda Walnego Zgromadzenia.

4. Teren na którym zaproponowano posadowienie farmy fotowoltaicznej jest terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który w tym miejscu pozwala na tego typu instalację jako elementy infrastrukturalne, jak są klasyfikowane panele słoneczne.

5. Na pytanie dotyczące partycypacji pozostałych budynków (obsługiwanych przez ten węzeł) w kosztach naprawy regeneracji dachu po okresie gwarancji na którym są panele Pan Przemysław Molenda odpowiedział, że instalacja fotowoltaiczna jest zakupiona z majątku wszystkich spółdzielców i będzie to środek trwały, który będzie majątkiem Spółdzielni. Nie widzi możliwości partycypowania w kosztach naprawy dachu, który należy do konkretnej nieruchomości. W kwestii pytania o kolejność wykonania remontu dachu a następnie zamontowanie paneli Pan Waldemar Laskowski odpowiedział, że w przeglądach pięcioletnich nie było mowy o wymianie dachu. Były zalecenia jedynie związane z regularną konserwacją dachu.

- Pan Sławomir Gzell uważa, że panele przedstawione na prezentacji należy bardziej dopasować do kształtu dachu. Uważa, że Spółdzielnia powinna wystąpić o zgodę architekta, skoro to są zmiany wpływające na wygląd zewnętrzny budynków. Jest przeciwny ustawianiu paneli na terenie Spółdzielni, które według niego będą źle wyglądały na tym terenie.
- Pan Waldemar Laskowski odpowiedział, że teren na którym planuje się posadowienie paneli jest objęty Planem, który został uchwalony w 2008 roku. Nowy projekt Planu o którym wspomniał Pan Sławomir Gzell nie obejmuje tego miejsca na którym zaproponowano postawienie paneli.
- Pan Przemysław Molenda uzupełniając, poinformował przy tej okazji zebranych o złożeniu uwag do przywołanego przez Pana Sławomira Gzella projektu Planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Natolina, który wywołuje skutki dla terenu Spółdzielni. Według Zarządu, projekt ten zbyt mocno ingeruje w prawo własności i jeśli uwagi Spółdzielni nie zostaną uwzględnione zapewne Zarząd zdecyduje się na zaskarżenie go. Głównie chodzi o tereny zielone, które zostaną poddane większym niż dotychczas restrykcjom i może być problem nawet z usunięciem obumarłego, czy chorego drzewa. W kwestii zaś względów estetycznych paneli na terenie Spółdzielni Członkowie sami muszą sobie odpowiedzieć na pytanie, czy wybrać obniżenie kosztów energii, czy wygląd estetyczny paneli. Zaprezentowany projekt jest wersją bezkosztową. Natomiast, jeśli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę do złożenia wniosku zostanie przygotowana profesjonalna dokumentacja. Zarząd będzie starał się aby wygląd zamontowanych urządzeń był w miarę estetyczny.
- Pan Robert Szymański w swojej wypowiedzi podnosił kwestię zlikwidowania cyrkulacji w budynku i terminu jej przywrócenia, kwestię prawną związaną z montażem paneli na dachu budynku oraz był zainteresowany posadowieniem paneli w innych miejscach niż dach, który jest narażony na obciążenie, usterki i inne uszkodzenia z powodu zamontowania paneli.
- Prezes Zarządu poinformował, że jest możliwość zamontowania paneli na ogrodzeniu, ale pozostaje pytanie, czy jest to ekonomicznie opłacalne. Zarząd przeprowadził analizy dotyczące opłacalności takiej instalacji. Chodzi o straty wyprodukowanej energii

transferowanej do instalacji węzła. Im dalej, tym większe straty energii. Odległość od ogrodzenia nie jest korzystna ekonomicznie. Udzielił również zainteresowanemu odpowiedzi w sprawie cyrkulacji ciepłej wody w budynku.

- Pani Irmína Jabłońska-Witek podsumowując stwierdziła, że skoro 2-3 spółdzielnie zdecydowały się na tego typu montaż, to nie ma wiele doświadczeń w tej materii. Obawia się, że będziemy w trakcie realizacji uczyć się na błędach. Zadała pytanie czy są inne spółdzielnie, które się na to zdecydowały?
- Pan Waldemar Laskowski poinformował, że podczas spotkań z firmami przekazano informację, że taka sama instalacja została wykonana na budynkach Veolii, która w ten sposób podgrzewa swoją wodę. Temat ten wprawdzie jest w fazie początkowej, ale Veolia idzie w tym kierunku. Pozyskano informację od jednego z wykonawców Spółdzielni, że duże elektrociepłownie kierują się w stronę fotowoltaiki i energii odnawialnej.
- Pan Przemysław Molenda uzupełnił wypowiedź, że kierunek ten został niestety wyznaczony przez Polski Ład i politykę UE i z tak nakreśloną polityką, to obniżenie kosztów energii jest bardzo istotne w sytuacji czekających nas podwyżek, czy kosztów związanych z wymianą wind w budynkach wielorodzinnych. Zarząd zaproponował rozwiązanie a Walne Zgromadzenie podejmie decyzję.
- Pani Anna Chmieleńska stwierdziła, że informacje te mieszkańcy powinni otrzymać wcześniej wraz z projektami i wyliczonymi kosztami. Dzisiaj Walne Zgromadzenie ma wyrazić zgodę na przeznaczenie 300 tys. zł na fotowoltaikę - nie zgadza się z tym. W kwestii wymiany drzwi p.poż w budynku Rosoła 30 zapytała, kto będzie je finansował ponieważ nie było zgody właścicieli lokali.
- Prezes Zarządu poinformował, że wymiana drzwi była skutkiem zaleceń pokontrolnych w kolejnym roku dla poszczególnych budynków. Była to decyzja Zarządu omawiana z Radą Nadzorczą. Decyzja podyktowana odpowiedzialnością za bezpieczeństwo mieszkańców.

Na tym zakończono dyskusję w sprawie propozycji instalacji inwestycji fotowoltaicznych.

Ad 7.

1. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok sprawozdawczy 2024 przedstawił Pan Piotr Suchoński Członek Rady Nadzorczej.

Pan Piotr Suchoński w swoim wystąpieniu poinformował o zmianach osobowych Rady Nadzorczej w 2024 roku. Przedstawił informację o wynikach ogłoszonego otwartego konkursu ofert na wybór nowego Prezesa, w wyniku którego Rada Nadzorcza wybrała Pana Przemysława Molendę na Prezesa Zarządu.

W 2024 roku Rada Nadzorcza pracowała nad wewnętrznymi dokumentami Spółdzielni, regulaminami, rozpatrywała wnioski i pisma skierowane do Rady Nadzorczej. Poinformował, że niektóre tematy wymagały dłuższego terminu na zajęcia stanowiska Rady Nadzorczej, w związku z tym pisma te wysłano z wydłużonym terminem.

W związku z zakończeniem kadencji Pan Piotr Suchoński podziękował wszystkim Członkom Rady Nadzorczej za uczestnictwo w posiedzeniach i zaangażowanie w sprawy Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku stanowi Zał. Nr 1 do niniejszego Protokołu.

2. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok sprawozdawczy 2024 przedstawiła Główna Księgowa Pani Elżbieta Dutkiewicz:

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy: Ustawy o Rachunkowości, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Plan Gospodarczo-Finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Uch.nr.26 /2023 z dnia 4.12.2023 r. oraz korektę planu uchwaloną 07.10.2024 r. Uch.nr.15/2024.

Polityka finansowa zapewniała płynność finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań Spółdzielni.

10 kwietnia 2025 roku Sprawozdanie finansowe (bilans, rachunek zysków i strat i informacja dodatkowa wraz z załącznikami) przekazano Przewodniczącemu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej. Następnie Sprawozdanie finansowe było rozpatrywane i przyjęte na posiedzeniu RN w dniu 12 maja 2025 roku.

2024 rok Spółdzielnia zakończyła nadwyżkami przychodów nad kosztami:

- Na działalności GZM – wygenerowano nadwyżkę w kwocie 101 277,45 zł – która z datą 31.12.2024 roku została rozliczona z poszczególnymi nieruchomościami: budynkami wielorodzinnymi i segmentami.
- Na działalności gospodarczej, opodatkowanej (są to odsetki od lokat bankowych, najem miejsc parkingowych, garaży, grunt pod paczkomaty inPostu, PCK) – osiągnięto zysk netto w kwocie 173 184,56 zł po rozliczeniu z US podatku w kwocie 15 999,00 zł.
Propozycja podziału nadwyżki/zysku przedstawiona została do decyzji Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przedłożonym projektem Uchwały:
 - 1) kwotę **40 615,71 zł** stanowiącą odsetki od zgromadzonych środków na funduszu remontowym, przeznaczyć na fundusze remontowe nieruchomości,
 - 2) kwotę **13 626,75 zł** stanowiącą odsetki od zgromadzonych wpłat za wieczyste użytkowanie, pobieranych wg stawki w wypowiedzeniu z dnia 27 września 2021 roku przeznaczyć na zwiększenie zgromadzonych na ten cel środków.

Spółdzielnia dysponuje już wyrokiem Sądu z dnia 6 maja 2025 roku w sprawie wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – czekamy na uprawomocnienie się wyroku. Zmniejszona została opłata z kwoty 11,06 zł/m² p.u. (z wypowiedzenia) do kwoty 9,67 zł/m² p.u. (oszczędności w skali roku dla Spółdzielni to 53 tys. zł x 4 lata – to kwota ponad 212 tys. zł).

- 3) kwotę **107 097,22 zł** przeznaczyć na zasilenie funduszu infrastruktury osiedlowej.

W 2024 roku suma bilansowa zmniejszyła się o 929 476,61 zł – co wynika głównie z rocznych umorzeń wkładów budowlanych i umorzenia prawa użytkowania gruntów.

W Aktywach bilansu wykazane zostały środki finansowe, zgromadzone w dwóch bankach, które na dzień bilansowy wynosiły

3 093 578,89 zł z tego :

- PKO BP 536 514,15 zł
- SANTANDER BANK 2 544 997,63 zł
- Kasa 12 067,11 zł

z tego środki w podziale na poszczególne działalności:

1. Środki eksploatacyjne 1 475 245,92 zł
2. Środki funduszu infrastruktury osiedlowej, 55 377,62 zł
z tego funduszu sfinansowano remonty w kwocie 328 tys. zł
3. Środki funduszu remont. nieruchomości 926 347,65 zł
Spółdzielnia w 2024 roku prowadziła prace remontowe w budynkach wielorodzinnych (remonty balkonów, orynnowania dachów).
Prace remontowe zafakturowane zostały na łączną kwotę 878 tys. zł.
4. Środki funduszu:
 - udziałowego 54 770,00 zł
 - zasobowego 389 273,10 zł
 - fundusz przeznaczony przez WZ z 2024 roku na wydatki celowe (wykorzystany w I kwartale 2025 roku: okna w biurze Spółdz., zakup traktorka, klimatyzacja w pomieszczeniach ochrony) – to kwota 141 025,20 zł

Rezerwy – wykazane w Pasywach Bilansu – to kwota -51 539,40 zł zabezpieczającą roszczenia ZMSP za tzw. działki sporne za lata 2017-2018.

Sprawy sądowe z byłymi Prezesami Spółdzielni zostały zakończone.

- * po zawartej Ugodzie z byłą Panią Prezes – rozwiązano rezerwę w 2024 roku.
 - * po oddaleniu kasacji przez SN - nie zachodzi potrzeba tworzenia rezerwy na roszczenia finansowe byłego Prezesa.
- Sprawa jest już definitywnie zakończona w procesie sądowym.

Oplaty eksploatacyjne

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych od grudnia 2023 r. do grudnia 2024 r. kształtowały się następująco: - co wykazano w Aktywach Bilansu.

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych na grudzień 2023 r. wyniosły: 108 077,15 zł.

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych na grudzień 2024 r. wyniosły: 128 601,14 zł.

Spółdzielnia nie korzystała wcześniej jak i w 2024 roku z kredytów bankowych.

Na zakończenie Pani Elżbieta Dutkiewicz przytoczyła zapis punktu IX z „Informacji dodatkowej do bilansu”, że „obecnie nie występują żadne zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni”.

Prezes Zarządu przedstawiając Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2024 poinformował, że Główna Księgowa przekazała większość informacji o Spółdzielni w kontekście finansów, więc streści swoją wypowiedź. Ważne jest to, że Spółdzielnia jest w dobrej i stabilnej sytuacji finansowej. Wszystkie zadania Zarząd wykonuje na bieżąco i w ramach własnych środków. Równocześnie podejmuje starania o zmniejszenie zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i ma nadzieję, że ta kwestia ulegnie poprawie. Na bieżąco monitorowane są wpłaty osób w przypadku zaległości, wzywa dłużników do uregulowania zobowiązań.

Poinformował o sprawach sądowych Spółdzielni; stan spraw od ubiegłego roku niestety nie zmienił się z wyjątkiem spraw o których wcześniej powiedziała Pani Elżbieta Dutkiewicz. Rozliczenia z tytułu spraw prowadzonych z byłymi Członkami Zarządu są zakończone. Spółdzielnia otrzymała wyrok Sądu w sprawie wypowiedzenia przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów do wspólnego korzystania. Sąd Okręgowy ustalił wyrokiem z dnia 6 maja 2025 r. wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów do wspólnego korzystania, obowiązującej od 1.01.2022 roku. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na uprawomocnienie się wyroku i Zarząd raczej nie będzie odwoływał się od tego wyroku, biorąc pod uwagę doświadczenia, które wskazują, że Sąd Apelacyjny rzadko uchyla wyroki sądu I instancji.

Z uwagi na to, że od trzech lat opłaty z tytułu wieczystego użytkowania były wnoszone przez właścicieli lokali w wysokości ustalonej przez Skarb Państwa (w wypowiedzeniu), to koszty sądowe i wszelkie opłaty z tego tytułu będą pokryte z nadwyżki wpłat i nie będzie potrzeby pobierania dopłat. Właściciele lokali, którzy odmawiali wpłat w nowej wysokości będą wezwani do zapłaty różnicy wynikającej z wyroku sądu wraz z poniesionymi kosztami sądowymi (naliczonymi proporcjonalnie).

Następnie Pan Waldemar Laskowski, Członek Zarządu zabrał głos w sprawach technicznych i przeprowadzonych w Spółdzielni remontach w 2024 roku. Przekazał, że remonty przeprowadzono w rekordowej ilości w stosunku do lat poprzednich. Remonty były na infrastrukturze i na budynkach mieszkalnych.

Łącznie, na remonty w ramach funduszy na infrastrukturę wydano ponad 1,5 mln zł.

W ramach funduszy infrastruktury w 2024 roku wykonano remonty na kwotę 328 346 zł: wykonano remont elementów betonowych ogrodzenia, remont konstrukcji stalowej ogrodzenia od ul. J. Rosoła, doraźne prace brukarskie, renowacje wyposażenia placu zabaw, modernizacje na sieciach c.o. i c.w., zlecono przygotowanie dokumentacji na utworzenie nowych miejsc parkingowych, zgodnie z wnioskiem Walnego Zgromadzenia z ubiegłego roku. W ramach tych prac zaplanowano 27 miejsc parkingowych na ul. Nowoursynowskiej, z czego dotychczas wykonano 23 miejsca parkingowe, a cztery kolejne miejsca zostaną zrealizowane w drugiej części bieżącego roku. Dwa miejsca przeznaczono dla gości, dedykowane raczej dla gości przyjezdnych do segmentów.

W ramach funduszy budynkowych przeprowadzono remonty na kwotę ponad 877 897 zł: remonty balkonów, remont dachów, remont klatki schodowej, wymiana drzwi p.poż. wynikająca z protokołu przeglądu.

Pan Waldemar Laskowski dodał, że Spółdzielnia zarządza dwoma wspólnotami i jedna ze wspólnot przeprowadziła remont o szerokim zakresie na około 300 tys. zł.

Konserwatorzy prowadzili prace związane z koszeniem trawników, myciem i malowaniem części betonowej ogrodzenia, remont elementów betonowych ogrodzenia od ul. J. Rosoła, naprawy na instalacjach c.o., ciepłej i zimnej wody i inne prace naprawcze.

Korzystając z okazji Pan Waldemar Laskowski uprzedził, że w przyszłym roku będzie dokonana wymiana wodomierzy; kończy się okres legalizacji zamontowanych w lokalach wodomierzy i należy dokonać wymiany.

Kolejną sprawą (była poruszana na spotkaniach mieszkańców z poszczególnych budynków) jest kwestia końca okresu resursu wind w 2026 roku. Jest to okres po którym trzeba będzie modernizować windy, bądź podjąć decyzję o jej wymianie. Poinformował o przybliżonych kosztach nowych wind.

Następnie udzielono głosu:

- Pani Irenie Gizie, która zadała pytania o prowadzone sprawy sądowe (na jakim są etapie) w sprawie działek spornych oraz o koszty kasacji wyroku w sprawie byłego Prezesa oraz o koszty obsługi prawnej.
Kolejną sprawą, o którą poprosiła jest wyjaśnienie stanu funduszu zasobowego (czy został zwiększony po rozwiązaniu rezerwy utworzonej na sprawę sądową z byłym Prezesem?). Jak fundusz zostanie wykorzystany.
- Prezes Zarządu odpowiedział, że w tej chwili nie jest w stanie podać szczegółowych danych o które prosi w sprawie o kasację wyroku. Dane te nie dotyczą Sprawozdania z 2024 roku. Koszty o których mowa były wydatkowane w latach ubiegłych a koszty pełnomocnika wyniosły około 18 tys. zł. Sprawy sądowe Spółdzielni, tak jak zostało powiedziane w Sprawozdaniu są kontynuowane i od ubiegłego roku nic się nie zmieniło. Zainicjowane zostały sprawy w sprawie remontów budynków: J. Rosoła 32 i 38 jak również kwestia ewentualnej sprawy z ówczesnym inspektorem nadzoru.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 stanowi Załącznik nr 2 oraz Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2024 stanowi Załącznik Nr 3

Ad 8.

1. Przewodniczący Pan Norbert Machaj, zgodnie z porządkiem obrad zapowiedział głosowanie nad Uchwałą w sprawie określenia liczby członków wchodzących w skład Rady Nadzorczej.

Postanowiono jednak najpierw zebrać kandydatów do Rady Nadzorczej, i tak:

- 1) Pani Irena Giza poinformowała, że przedstawiciele segmentów zgłaszają Pana Andrzeja Jacaszka i przedłożyła jego oświadczenie na piśmie o zgodzie na kandydowanie.
- 2) Pani Urszula Kalinowska zgłosiła Panią Irminę Jabłońską-Witek, która wyraziła zgodę na kandydowanie.
- 3) Pani Anna Bogutyn zgłosiła Pana Piotra Suchońskiego i Pana Jana Piwońskiego, obaj kandydaci wyrazili zgodę na kandydowanie.
- 4) Pani Ewa Chruścińska zgłosiła Pana Piotra Wiśniewskiego, który wyraził zgodę na kandydowanie.
- 5) Pan Piotr Suchoński zgłosił Pana Dariusza Urbańskiego, który wyraził zgodę na kandydowanie.
- 6) Pan Jan Piwoński zgłosił Pana Łukasza Markowskiego, który wyraził zgodę na kandydowanie.

- 7) Pan Łukasz Markowski zgłosił Pana Antoniego Bartosiewicza, który wyraził zgodę na kandydowanie.

W związku z powyższym, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad:

Uchwałą w sprawie określenia liczby członków wchodzących w skład Rady Nadzorczej (7 członków RN)

Uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 67

ilością głosów przeciw: 0

Uchwała Nr 2A/2025 w sprawie określenia liczby członków wchodzących w skład Rady Nadzorczej stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

W związku z tym, WZ nie było zobowiązane do głosowania kolejnych projektów uchwał w tym zakresie.

Następnie zgłoszeni kandydaci zostali poproszeni o krótką prezentację po której Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził tajne wybory na podstawie przygotowanej listy kandydatów.

Po przypomnieniu o sposobie prawidłowego zagłosowania, Komisja Mandatowo – Skrutacyjna wydała karty do głosowania na podstawie okazanego mandatu.

Po zagłosowaniu i zliczeniu głosów Komisja Mandatowo-Skrutacyjna odczytała Protokół z głosowania w którym stwierdza, że w wyniku tajnego głosowania do Rady Nadzorczej zostali wybrani:

1. Bartosiewicz Antoni,
2. Jabłońska-Witek Irmina,
3. Markowski Łukasz,
4. Piwoński Jan,
5. Suchoński Piotr,
6. Urbański Dariusz,
7. Wiśniewski Piotr.

Walne Zgromadzenie *podjęło Uchwałę w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej.*

Uchwała Nr 3/2025 w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej wraz z protokołem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

Ad 9.

Realizując porządek obrad, Walne Zgromadzenie zagłosowało nad następującymi Uchwałami:

1) Uchwała nr 4/2025

w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 55

ilością głosów przeciw: 8

Uchwała nr 4/2025 wraz stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

2) Uchwała nr 5/2025

w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 60

ilością głosów przeciw: 4

Uchwała nr 5/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

3) Uchwała nr 6/2025

w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 50

ilością głosów przeciw: 10

Uchwała nr 6/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

4) Uchwała nr 7/2025

w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Grzegorzowi Lipińskiemu za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 23

ilością głosów przeciw: 21

Uchwała nr 7/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

5) Uchwała nr 8/2025

w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Przemysławowi Molendzie za okres od 4 listopada 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 49

ilością głosów przeciw: 2

Uchwała nr 8/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

6) Uchwała nr 9/2025

w sprawie udzielenia absolutorium Członka Zarządu Panu Waldemarowi Laskowskiemu za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 40

ilością głosów przeciw: 11

Uchwała nr 9/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

Prezes Zarządu zwrócił się do zebranych o zagłosowanie, tak jak wskazano w Sprawozdaniu finansowym Spółdzielni w sprawie nadwyżki bilansowej, zgodnie z zaproponowanym w projekcie Uchwały podziałem.

7) Uchwała nr 10/2025

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności opodatkowanej za rok 2024.

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 48

ilością głosów przeciw: 1

Uchwała nr 10/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

8) Uchwała nr 11/2025

w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 54

ilością głosów przeciw: 0

Uchwała nr 11/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

9) Uchwała nr 12/2025

w sprawie przeznaczenia środków zgromdzonych na funduszu zasobowym na realizację inwestycji fotowoltaicznej

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 28

ilością głosów przeciw: 20

Uchwała nr 12/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

Ad 10.

Mecenas Barbara Hilger poinformowała, że wpłynęło Żądanie Członków Spółdzielni w sprawie zmiany statutu. Żądanie to wpłynęło, już po terminie ale zostało przez Zarząd uwzględnione w charakterze zmian do zaproponowanej treści Uchwały w sprawie zmiany statutu Spółdzielni i proponuje aby Walne Zgromadzenie teraz rozpatrzyło ten wniosek. Żądanie dotyczy § 50 ust.1 statutu i mówi o tym, że Rada składa się z 5-7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Zdaniem wnioskodawców ta treść powinna brzmieć inaczej.

Autorom tego wniosku chodziło o to, aby uwzględnić wprowadzenie parytetów wśród członków Rady Nadzorczej ze względu na rodzaj zabudowy: budynki wielorodzinne, MDM, segmenty w jakiej znajduje się przedmiot prawa związany z członkostwem i zaproponowano, że brzmienie ust. 1 miałyby brzmieć, następująco: Rada składa się z 5-7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Wybór członków do Rady Nadzorczej poprzedza uchwała Walnego Zgromadzenia określająca konkretną liczbę członków na daną kadencję, uwzględniając parytety wśród tych członków, ze względu na rodzaj zabudowy (budynki wielorodzinne, MDM, segmenty) w której znajduje się przedmiot prawa związany z członkostwem.

Podział miejsc kształtowałby się następująco:

- a. RN w składzie 5 lub 6 osobowym - 3 członków (segmenty), 2 członków (MDM i budynki wielorodzinne),
- b. Rada Nadzorcza w składzie 7 osobowym – 4 członków (segmenty), 3 członków (MDM i budynki wielorodzinne).

W uzasadnieniu podano, że przyjęty w Spółdzielni model rozliczeń ponad połową około 52% wszystkich kosztów eksploatacyjnych tzw. majątku wspólnego Spółdzielni obciąża 84 gospodarstwa (segmenty), pozostałą część (około 48%) ponosi 199 lokali w bud. wielorodzinnych i MDM.

Do autorów tego Żądania została przesłana odpowiedź, że zostanie to wprowadzone w formie poprawki do Uchwały w sprawie zmiany statutu i że zostanie poddane pod głosowanie.

Mec. Barbara Hilger zwróciła uwagę, że chodzi tutaj o ingerencję; jak daleko będziemy ingerować w bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. W § 6 ust. 1 statutu, każdemu członkowi przysługuje bierne prawo wyborcze do Spółdzielni o ile posiada zdolność do czynności prawnych. W Żądaniu jest propozycja zmiany tego prawa, ograniczenie prawa wyborczego, Rada Nadzorcza w zależności od ilości osób będzie składała się z proponowanej liczby w Żądaniu Członków.

Autorzy przedstawili konkretne liczby członków, stałe liczby które nie są dopasowane do udziału procentowego. Procentowy udział 52% i udział 48% w ramach członkostwa miałyby odpowiadać parytetom w kosztach, według powierzchni. Jest to naruszenie biernego prawa wyborczego. Jeśli chodzi o tego typu zapisy, nie powinny sięgać do ogólnych norm konstytucyjnych w których czujemy, że jesteśmy dyskryminowani, a to jest takim przykładem. Tego typu zapisy muszą być rozpatrywane w kategoriach obiektywnych a nie subiektywnych. Decyzja należy do Członków Spółdzielni, czy chcieliby, aby taki parytet w sposób stały został wprowadzony do statutu w miejsce tego, który jest obecnie proponowany w projekcie Uchwały WZ. Należałoby zastanowić się, jak miałyby przebiegać takie głosowanie w sytuacji kiedy jest oczekiwanie, że zgłosi się konkretna liczba kandydatów z konkretnej zabudowy. Może to rodzić komplikacje na przyszłość. Zarząd miał obowiązek złożony

wniosek przedstawić, a Walne Zgromadzenie musi podjąć decyzję, czy chce zagłosować za takim wnioskiem.

- Pan Piotr Lebedziński zwrócił się do Przewodniczącego o nie rozpatrywanie tego wniosku, ponieważ zawiera błędy legislacyjne.
- Prezes Zarządu stwierdził, że jeśli Zarząd przyjął wniosek, który był wyłożony w materiałach, to nawet jeśli wniosek posiada błędy, zgodnie z tym co mówi Pan Piotr Lebedziński Walne Zgromadzenie winno wypowiedzieć się w głosowaniu. Powiedział, że ta poprawka idzie zbyt daleko ograniczając prawa. Przywołał wybory w dniu dzisiejszym tylko jednym kandydatem z segmentów; przy takim zapisie w statucie WZ nie mogłoby wybrać składu Rady Nadzorczej.
- Pan Piotr Suchoński wypowiedział się w podobnym tonie i nie widzi innej możliwości, jak tylko zagłosować w tej sprawie.
- Pani Irena Giza wyraziła swoje niezadowolenie z powodu takiej oceny sytuacji, mówiąc że nawet jeden zgłoszony kandydat z segmentów nie został w dniu dzisiejszym wybrany, bo budynki wielorodzinne stanowią większość w głosowaniu. W kwestii biernego prawa wyborczego powiedziała, że w innej spółdzielni przedstawiciele poszczególnych nieruchomości mają niejako zagwarantowane mandaty w Radzie Nadzorczej. Starali się równomiernie rozłożyć udziały przy wprowadzeniu do Rady swoich przedstawicieli. Poprosiła jednak o procedowanie tej uchwały. Poprosiła, aby Organy Spółdzielni zastanowiły się nad tym, co można zrobić by segmenty również mogły mieć możliwość, jakiś udział w tej Spółdzielni.
Otrzymana z opóźnieniem odpowiedź Rady Nadzorczej nie stanowi odpowiedzi na Żądanie przedstawicieli segmentów. Powiedziała, że wśród właścicieli segmentów był pomysł podziału Spółdzielni. Widzi jednak brak zajęcia się tą sprawą, więc pozostaje tylko wydzielenie się ze Spółdzielni.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie w sprawie przyjęcia poprawki do projektu Uchwały w sprawie zmiany statutu, zgodnie z Żądaniem Członków SM „Dębina”:

ilością głosów za: 14

ilością głosów przeciw: 44

Żądanie Członków nie zostało przyjęte, jako poprawka do projektu Uchwały w sprawie zmiany statutu Spółdzielni.

Następnie mec.Barbara Hilger omówiła zaproponowane zmiany do statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”, przedłożone w materiałach Walnego Zgromadzenia.

Przypomniała, że ostatnia zmiana statutu była w 2018 roku. Z inicjatywy Zarządu przeanalizowano statut i stwierdzono, że wymaga dostosowania, doprecyzowania niektórych zapisów, czy też praktycznego podejścia do pewnych rozwiązań i omówiła poszczególne zmiany zapisów.

Walne Zgromadzenie zagłosowało nad Uchwałą w sprawie zmiany statutu.

Uchwała nr 13/2025

w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”

uchwała została przyjęta:

ilością głosów za: 42

ilością głosów przeciw: 0

Łącznie oddanych głosów: 46

Uchwała nr 13/2025 stanowi załącznik do niniejszego Protokołu.

Ad 11.

Spraw różnych nie zgłoszono.

Ad 12.

Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej przedstawił Przewodniczący Pan Jacek Zajączkowski. Poinformował, że na liście obecności Walnego Zgromadzenia w dniu dzisiejszym wpisanych zostało 319 Członków Spółdzielni. Wydano 85 mandatów; w tym 25 osobom jako pełnomocnikom Członków Spółdzielni.

Przewodniczący Komisji stwierdził, że Członkowie Spółdzielni zostali powiadomieni o Walnym Zgromadzeniu, zgodnie ze statutem Spółdzielni i w sposób prawidłowy.

Protokoły z przeprowadzonych głosowań, są w załączeniu do Protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej stanowi załącznik Nr 4 do niniejszego Protokołu.

Ad 13.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił o przedstawienie Sprawozdania z prac Komisji Wnioskowej.

Pan Robert Przespolewski odczytał wnioski złożone do Komisji Wnioskowej, które zostały oznaczone numerami:

1. W sprawie pozbawienia możliwości zasiadania w składzie Rady Nadzorczej.
2. W sprawie pozbawienia możliwości zasiadania w Zarządzie.
3. W sprawie siłowni plenerowej na terenie osiedla.
4. O zmianę radcy prawnego.
5. W sprawie Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami SM „Dębina”- dot. przywrócenia w Regulaminie, pkt 7 poprzedniego zapisu: „Decyzje Zarządu podejmowane są w oparciu o opinię większości właścicieli i osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Protokół Komisji Wnioskowej stanowi załącznik Nr 5 do niniejszego Protokołu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządził głosowanie nad wnioskami złożonymi na piśmie do Komisji Wnioskowej:

1. Wniosek z formalnego punktu widzenia nie nadaje się do procedowania.
2. Wniosek z formalnego punktu widzenia nie nadaje się do procedowania.
3. Za przyjęciem do dalszego procedowania Wniosku Nr 3, oddano, głosów za: 8, głosów przeciw: 24. Wniosek nie został skierowany do dalszego procedowania.
4. Za przyjęciem do dalszego procedowania Wniosku Nr 4, oddano głosów za: 2, głosów przeciw: 31. Wniosek nie został skierowany do dalszego procedowania.
5. Za przyjęciem do dalszego procedowania Wniosku Nr 5, oddano głosów za: 11, głosów przeciw: 23. Wniosek nie został skierowany do dalszego procedowania.

Ad 14.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosił, że zgodnie z § 54 ust. 2 statutu zwołuje na dzień 17 czerwca 2025 r. pierwsze posiedzenie Rady w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej SM „Dębina”.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pan Norbert Machaj podziękował obecnym za uczestnictwo w zebraniu i zamknął obrady.

SEKRETARZ

WALNEGO ZGROMADZENIA

Lukasz Markowski



PRZEWODNICZĄCY

WALNEGO ZGROMADZENIA

Norbert Machaj



