

PROTOKÓŁ

z Zebrania I części Walnego Zgromadzenia Członków

Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie

w dniu 9 czerwca 2025 roku.

W zebraniu I części Walnego Zgromadzenia uczestniczyli członkowie spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali mieszkalnych i użytkowych na Osiedlu Słoneczna i Osiedlu Niepodległości w Wołominie oraz członkowie oczekujący.

Według list obecności w Zebraniu uczestniczyło 76 członków (w tym 9 przez pełnomocnika – lista pełnomocnictw wraz z pełnomocnictwami w załączeniu do protokołu).

Ad. pkt. 1.

Otwarcie obrad – wybór Przewodniczącego, Zastępcy i Sekretarza Zgromadzenia.

Zebranie pierwszej części Walnego Zgromadzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Maciej Dobek. Po powitaniu zebranych poprosił o zgłaszanie kandydatur do prezydium Zebrania. Do pełnienia funkcji Przewodniczącego Zebrania zgłosił się Wojciech Tabaka. Odkonano głosowanie jawne i większością głosów na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia został wybrany ww. uzyskując 68 głosów.

Przewodniczący RN poprosił o zgłaszanie kandydatur pozostałych członków prezydium Zebrania. Do pełnienia funkcji Zastępcy przewodniczącego zgłosiła się Alicja Kretowicz-Dudek, zaś na Sekretarza Aleksandra Rusak-Woźniak. Kandydatki zostały również wybrane przez Walne Zgromadzenie, otrzymując w głosowaniu jawnym kolejno 68 i 70 głosów.

Ad. pkt. 2.

Wybór Komisji.

Do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej kandydowali Ciepielowski Tomasz, Krzemiński Krzysztof, Boguś Paweł. Wszyscy zostali jednogłośnie wybrani w oddzielnych głosowaniach, otrzymując kolejno 69, 68 i 67 głosów.

W głosowaniu jawnym, większością 69 głosów, członkowie spółdzielni wyrazili zgodę na połączenie Komisji Wnioskowej z Komisją Mandatowo-Skrutacyjną. Ustalono, że zadania połączonych komisji będą realizowane przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną.



Odczytanie listy pełnomocnictw.

Została odczytana lista udzielonych pełnomocnictw przez członków Spółdzielni.

Ad. pkt. 3.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2024 rok – dyskusja i podjęcie uchwały.

Przed przejściem do realizacji punktu 4 Porządku obrad, Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował zgromadzonych członków o rezygnacji Pana Dariusza Strojka z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni w 2024 roku przedstawił Przewodniczący Rady Nadzorczej Maciej Dobek.

Głos zabrała Pani Anna Drogosz, która zwróciła się z prośbą o przedstawienie informacji na temat doświadczenia zawodowego oraz wykształcenia członków Zarządu. Ponadto zadała pytania dotyczące Regulaminu eksploatacji oraz Funduszu remontowego. Na pytania odpowiedzi udzielił Zastępca Prezesa, informując m.in. o dodatkowych kosztach, jakie mogą powstać dla Spółdzielni w związku z proponowanymi zmianami. Przewodniczący Zebrania poprosił o zachowanie porządku obrad w dalszym przebiegu dyskusji. Przewodniczący Rady Nadzorczej udzielił odpowiedzi na pytanie dotyczące kompetencji i wykształcenia członków Zarządu. Następnie głos zabrał Pan Andrzej Grabowski – członek Spółdzielni, który zapytał o ewentualne spory pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem. Przewodniczący Rady Nadzorczej odpowiedział, że różnice zdań oraz dyskusje między tymi organami są zjawiskiem naturalnym i wynikają z odmiennych perspektyw, m.in. w kwestiach dotyczących kosztów funkcjonowania Spółdzielni. Pani Aleksandra Rusak-Woźniak zaproponowała sporządzenie listy pomysłów oraz przekazanie jej do Zarządu Spółdzielni. Pan Maciej Dobek poinformował, że niektóre dane nie mogą być publikowane na stronie internetowej Spółdzielni, ponieważ są przeznaczone wyłącznie dla członków. Dodał, że obecnie informacje te są udostępniane za pośrednictwem platformy E-BOK, która służy do komunikacji z członkami Spółdzielni.

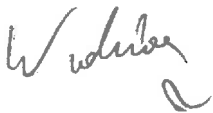
Przewodnicząca Zebrania odczytała projekt uchwały zatwierdzającej sprawozdanie. Nastąpiło głosowanie. Uchwała nr 1/WZ/2025 w załączeniu do protokołu.

Ad. pkt. 4.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2024 rok – dyskusja i podjęcie uchwały.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2024 roku przedstawił Prezes Zarządu Rafał Majewski.

Pani Anna Drogosz skierowała pytanie do mecenasa Artura Bobrowskiego dotyczące możliwości głosowania przez członków Rady Nadzorczej we własnych sprawach podczas Walnego Zgromadzenia. Zapytała również, czy Spółdzielnia ubiega się o dofinansowania oraz



czy były prowadzone rozmowy z ZEC w sprawie obniżenia opłat za energię ciepłą i centralne ogrzewanie. Ponadto zwróciła się z pytaniem, czy kiedykolwiek została podjęta uchwała w sprawie planu gospodarczo-finansowego. Pan Prezes poinformował o złożonych wnioskach do Krajowego Planu Odbudowy (KPO) dotyczących termomodernizacji budynków spółdzielni oraz o innych wnioskach, które zostały już złożone. Zastępca Prezesa przedstawił możliwości i wyzwania związane z instalacją systemów fotowoltaicznych na terenie spółdzielni. Wyjaśnił, że nie ma możliwości negocjowania stawek z Zakładem Energetycznym Ciepłym (ZEC). Ponadto, przybliżył szacunkowe wydatki związane z utrzymaniem terenów zieleni, ociepleniem bloków oraz wymianą instalacji elektrycznej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że w sprawie obniżenia kosztów za energię kierował zapytania do Urzędu Regulacji Energetyki (URE). Do chwili obecnej nie otrzymał odpowiedzi, jednak zadeklarował, że będzie kontynuował rozmowy z URE w tej sprawie.

Mecenas odpowiedział na pytanie dotyczące planów społeczno-gospodarczych spółdzielni, prezentując aktualne założenia i kierunki działań w tym zakresie.

Przewodniczący Zebrania odczytał projekt uchwały zatwierdzającej sprawozdanie. Nastąpiło głosowanie. Uchwała nr 2/WZ/2024 w załączeniu do protokołu.

Ad. pkt. 5.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok – dyskusja i podjęcie uchwały.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2024 omówiła Główna Księgowa Wioletta Pieńczuk, zwracając uwagę, że dużo danych liczbowych zostało wyszczególnione w odczytanym wcześniej Sprawozdaniu Zarządu. Przedstawiła także opinię biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania za 2024 rok.

Przewodniczący Zebrania odczytał projekt uchwały zatwierdzającej sprawozdanie. Nastąpiło głosowanie. Uchwała nr 3/WZ/2025 w załączeniu do protokołu.

Ad. pkt. 6.

Podjęcie uchwał w sprawie absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni za 2024 rok.

Udzielenie absolutorium dla członków Zarządu za 2024 rok odbyło się oddzielnie dla każdego z nich. Uchwały nr 4/WZ/2024, 5/WZ/2024, w tej sprawie w załączeniu do niniejszego protokołu.

Ad. pkt. 7.

Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 rok.

Projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 rok odczytał Przewodniczący Zebrania. Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 6/WZ/2024 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Ad. pkt. 8.

 3



Podjęcie uchwał wprowadzających zmiany do statutu Spółdzielni.

Projekty uchwał od 7/WZ/2025 do 23/WZ/2025 wprowadzających zmiany do statutu Spółdzielni odczytał Przewodniczący Zebrania. Każdy z projektów został omówiony oddzielnie.

Zarząd oraz przedstawiciele Rady Nadzorczej przedstawiali i uzasadniali cel wprowadzanych zmian, udzielając wyjaśnień oraz odpowiadając na pytania uczestników Zebrania.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 7/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 8/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 9/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 10/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 11/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 12/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 13/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 14/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 15/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 16/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 17/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 18/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 19/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.



Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 20/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 21/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 22/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Odbyło się głosowanie jawne. Uchwała nr 23/WZ/2025 w tej sprawie w załączeniu do protokołu.

Ad. pkt. 9.

Informacja Zarządu dotycząca wykonania uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2024 roku.

Informację Zarządu Spółdzielni o realizacji uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach , 10, 11 ,12 czerwca 2024 roku przedstawił Prezes Zarządu.

Ad. pkt. 10.

Informacja o lustracji Spółdzielni przeprowadzonej za lata 2020-2023 i przedstawienie odpowiedzi na list polustracyjny.

Prezes Zarządu poinformował, że odpowiedź na list polustracyjny nie została jeszcze przygotowana z uwagi na fakt, iż dokument ten wpłynął do Spółdzielni dopiero w dniu 4 czerwca 2025 roku, co uniemożliwiło opracowanie odpowiedzi w wymaganym czasie przed Walnym Zgromadzeniem.

Zapewnił jednocześnie, że odpowiedź zostanie sporządzona i udostępniona członkom Spółdzielni za pośrednictwem platformy E-BOK oraz w biurze Spółdzielni. Informacja o dostępności dokumentu zostanie przekazana członkom odrębnym komunikatem.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał końcowe wnioski zawarte w liście polustracyjnym otrzymanym od Związku Rewizyjnego. Jednocześnie poinformował, że pełna treść listu została udostępniona członkom Spółdzielni za pośrednictwem platformy E-BOK.



Ad.pkt.12.

Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie zgłoszonych wniosków.

W trakcie omawiania projektów uchwał oraz zgłoszonych wniosków, Członkini Spółdzielni, Pani Anna Drogosz, zgłosiła zastrzeżenia co do zgodności projektu Uchwały nr 12/WZ/2025 z obowiązującą Ustawą. W jej ocenie zaproponowane zmiany naruszają przepisy prawa. Obecny na sali mecenas przedstawił stanowisko, zgodnie z którym wskazany w projekcie uchwały termin może być modyfikowany, a ostateczną decyzję w tym zakresie podejmie sąd rejestrowy (KRS).

Pani Drogosz odniosła się również do sytuacji związanej z brakiem dostępności listu polustracyjnego w terminie, sugerując, że w takim przypadku Członkom Spółdzielni powinien zostać udostępniony protokół z lustracji.

Zarząd poinformował o planach podniesienia stawki funduszu remontowego do kwoty 2,50 zł/m².

Prezes Rafał Majewski odczytał wcześniej złożone przez Panią Annę Drogosz postulaty.

Pani Anna Mróz-Mateew wniosła o przeprowadzenie głosowania nad uchwałą, która wcześniej została odrzucona przez Zarząd z przyczyn formalno-prawnych. Podważyła opinię prawną przedstawioną przez mecenasa. W odpowiedzi, mecenas wyjaśnił, że uchwała nie została wprowadzona do porządku obrad, wobec czego nie może być przedmiotem głosowania.

W trakcie obrad kilku Członków Spółdzielni obecnych na sali zgłosiło formalny wniosek o przeczytanie na spotkaniu uchwały odrzuconej przez Zarząd. Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał treść odrzuconego punktu, co wywołało ożywioną dyskusję. Pani Aleksandra Rusak-Woźniak zrezygnowała z wniosku o głosowanie, deklarując, że temat będzie kontynuowany w przyszłości.

W trakcie dalszej dyskusji padło pytanie dotyczące zbiórki tekstyliów. Prezes Marcin Szewczyk poinformował, że Urząd Miasta nie przewiduje możliwości udostępnienia pojemnika na tekstylia, co uniemożliwia prowadzenie zbiórki tego rodzaju odpadów w altanach śmietnikowych.

Przewodniczący Zebrania przeszedł do kolejnego punktu z porządku obrad.



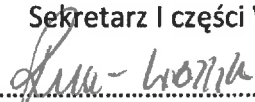
Ad.pkt.13.

Zakończenie obrad.

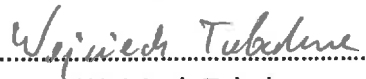
Po wyczerpaniu porządku obrad i zakończeniu dyskusji Przewodniczący zamknął Zebranie.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Sekretarz I części W. Z.


.....
Aleksandra Rusak-Woźniak

Przewodniczący I części W. Z.


.....
Wojciech Tabaka