

Piastów, dnia 24.06.2026r.

PROTOKÓŁ
Z WALNEGO ZGROMADZENIA
Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „ŻBIKOWSKA” w Piastowie
z dnia 18.06.2026r.

I. OBECNI

Lista obecności stanowi **załącznik nr 1** (1 strona) do niniejszego protokołu.

II. PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1. Otwarcie obrad.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
6. Przyjęcie protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 05.06.2025r.
7. Przedstawienie sprawozdania Komisji Rewizyjnej z działalności w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.
8. Omówienie wyników lustracji przeprowadzonej w roku 2025 i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.
9. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie sposobu sporządzania sprawozdań finansowych.
10. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności wraz ze sprawozdaniem finansowym za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.
11. Dyskusja do punktów 7 i 10.
 - 11.1. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej
 - 11.2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu,
 - 11.3. Podjęcie uchwały w sprawie sprawozdania finansowego,
 - 11.4. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu,
 - 11.5. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu.
12. Omówienie spraw związanych z podziałem wyniku finansowego za rok 2025, dyskusja i podjęcie uchwały.
13. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2026.
14. Omówienie Planu Gospodarczego Spółdzielni i podjęcie uchwały o jego przyjęciu.
15. Sprawy różne i wolne wnioski.
16. Sprawozdanie Prezydium Zebrania ze złożonych podczas Zebrania pisemnych wniosków.
17. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
18. Zamknięcie obrad.

III. PRZEBIEG WALNEGO ZGROMADZENIA:

Ad. 1.

Pan Andrzej Paciorek przywitał obecnych na zebraniu członków Spółdzielni oraz przedstawicieli organów Spółdzielni i podziękował za przybycie. Następnie Pani Anna Jedynak-Bogucka Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej otworzyła Walne Zgromadzenie. Stwierdziła, że zostało ono zwołane przez Zarząd na podstawie art. 8³ ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz w sposób określony w § 73 ust. 1 Statutu. O miejscu i terminie Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni zostali

zawiadomieni 15.05.2026r. pismem z dnia 01.04.2026r. zgodnie z art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz §74 ust. 1 Statutu. Ogłoszenia w gablotach zostały wywieszone w dniu 27.05.2026r. Krajowa Rada Spółdzielcza została powiadomiona pismem SMB/206/2026 z dnia 13.05.2026r., co spełnia wymagania art. 40 §1 ustawy z dnia 16.09.1985r. Prawo spółdzielcze oraz §74 ust. 4 Statutu.

Nadmieniła, że zgodnie z art. 8³ ust. 8 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Zebranie jest prawomocne i zdolne do podejmowania uchwał, niezależnie od ilości obecnych na Zebraniu członków. Do chwili rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia wydano 11 mandatów.

Ad. 2.

Pani Anna Jedynak-Bogucka, poinformowała, że nie zgłoszono żadnych pełnomocnictw na dzisiejsze zebranie.

Ad. 3.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej zarządziła wybory na przewodniczącego i sekretarza Zebrania. Zgłoszono 1 kandydatkę na Przewodniczącą Zebrania: Panią Annę Jedynak-Bogucką. Pani Jedynak-Bogucka wyraziła zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 10 osób, „przeciw”: 0. Pani Anna Jedynak-Bogucka została wybrana na Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia.

Następnie zgłoszono kandydata na Sekretarza: Pana Piotra Bączka. Pan Piotr Bączek wyraził zgodę na kandydowanie. W głosowaniu jawnym „za” opowiedziało się 10 osób, „przeciw”: 0. Pan Piotr Bączek został wybrany na Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

(W chwili głosowania na sali obecnych było 11 członków Spółdzielni).

P. Anna Jedynak-Bogucka i P. Piotr Bączek nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście.

Ad. 4.

Po zajęciu miejsc przy stoliku prezydium Walnego Zgromadzenia, Pani Anna Jedynak-Bogucka poinformowała, że na sali znajduje się kilka egzemplarzy materiałów zawierających dokumenty omawiane podczas dzisiejszych obrad. Przypomniała, że dokumenty te były wyłożone do wglądu Członków w siedzibie Spółdzielni i zamieszczone na stronie internetowej od dnia 01.06.2026r. Pani Przewodnicząca Zebrania odczytała porządek obrad. Następnie poinformowała, że Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw. Uchwały mogą być podejmowane wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.

Pani Anna Jedynak-Bogucka spytała czy są jakieś propozycje w sprawie zmian w porządku obrad. Pan Prezes Andrzej Paciorek, powiedział, że w punkcie 11 porządku obrad jest błąd. Uściślił, że dyskusja zaplanowana jest do punktów 7 i 10 a nie do punktów 7, 8 i 9, ale ta drobna korekta nie zmienia porządku obrad. W związku z brakiem dalszych uwag Przewodnicząca zarządziła głosowanie nad przyjęciem porządku zebrania jak w punkcie II niniejszego protokołu z uwzględnieniem poprawki. Głosów „za” było 13, „przeciw” – 0 (na sali było obecnych 13 Członków). Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 5.

Pani Przewodnicząca Anna Jedynak-Bogucka zaproponowała omówienie kolejnego punktu tj. wyborów do Komisji Skrutacyjnej. Następnie wyjaśniła, jakie zadania należą do Komisji:

- 1) Komisja Skrutacyjna, w liczbie min. 2 osób, której zadaniem jest:
 - a) zbadanie ważności mandatów Członków Spółdzielni,
 - b) sprawdzenie kompletności danych zawartych w listach obecności i ich zgodność z nazwiskami członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu,

- c) obliczanie wyników głosowań jawnych i podawanie ich Przewodniczącemu Zebrania, przy głosowaniu jawnym na bieżąco, a przy głosowaniu tajnym – w formie protokołu,

Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego.

Z czynności Komisji sporządza się protokół, który podpisują minimum 2 osoby, w tym przewodniczący.

Do Komisji Skrutacyjnej zostały zgłoszone kandydatury Pani Małgorzaty Komar, Pana Artema Ponomarewa i Pana Łukasza Mazurka. Pan Artem Ponomarev nie zgodził się na kandydowanie. Pozostałe osoby wyraziły zgodę na kandydowanie. P. Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowania jawne nad przyjęciem poszczególnych kandydatur do Komisji. W głosowaniu na P. Małgorzatę Komar „za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. W głosowaniu na P. Łukasza Mazurka: „za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. Kandydaci nie brali udziału w głosowaniu dotyczącym ich osobiście. (na sali było obecnych 13 Członków).

Do Komisji Skrutacyjnej wybrano następujący skład:

P. Małgorzata Komar – Przewodnicząca i P. Łukasz Mazurek – Sekretarz.

Po ukonstytuowaniu się Komisji Skrutacyjnej, Pani Małgorzata Komar poinformowała, że na dzień zwołania Walnego Zgromadzenia, uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu jest 237 członków Spółdzielni. Aktualnie wydano 13 mandatów.

Pani Anna Jedynak-Bogucka poinformowała, że na sali znajdują się formularze wniosków do Walnego Zgromadzenia. Pisemne wnioski należy składać do prezydium Walnego Zgromadzenia.

Ad. 6.

Pani Przewodnicząca zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad tj. przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 05.06.2025r. Pan Andrzej Paciorek – Prezes Zarządu pokrótce omówił treść protokołu z poprzedniego zebrania. Pani Anna Jedynak-Bogucka zapytała czy ktoś ma jakieś uwagi do treści protokołu.

W związku z brakiem zgłoszeń P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad jego przyjęciem. „Za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 13 Członków. Protokół został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 7.

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za okres 01.01.2025r. do 31.12.2025r. przedstawiła Pani Anna Jedynak-Bogucka, która pełni funkcję Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie:

Anna Jedynak- Bogucka		Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Piotr Bączek	–	Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
Krzysztof Sobczyński	–	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
Marek Kacprzyk	–	Członek Komisji Rewizyjnej
Kazimierz Szufnik	–	Członek Komisji Rewizyjnej

Zgodnie z zapisem w § 79 ust. 1 Statutu, kadencja Komisji Rewizyjnej trwa 3 lata i obecna VIII kadencja zakończy się w dniu 06.06.2027r.

W roku 2025 odbyły się 4 protokołowane posiedzenia, podczas których omawiano sprawy dotyczące działalności Spółdzielni leżące w kompetencjach Komisji Rewizyjnej.

Na wszystkich posiedzeniach prezentowane były sprawozdania Zarządu z bieżącej działalności Spółdzielni. Omówiono szereg spraw dotyczących istotnych problemów związanych z tą działalnością. Przyjęto również plan pracy zarządu oraz plan remontów na rok 2025. Podczas kolejnych posiedzeń zostały przyjęte sprawozdania z realizacji planu pracy Zarządu i planu remontów. Plan pracy zarządu został zrealizowany w całości. Część środków

funduszu remontowego, które nie zostały wykorzystane w roku 2025 w kwocie 1 397,48zł, dodatkowo zasilą ten fundusz w roku 2026. W roku 2025 został również zrealizowany Plan gospodarczy zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 05.06.2025r.

Ze względu na znaczny wzrost cen energii elektrycznej, kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych oraz inflacji mającej wpływ na ceny usług, od dnia 01.07.2025r. zostały podniesione stawki naliczeń z tytułu eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego. Ze względu na zmianę taryf obowiązujących w MPWiK w Warszawie, od dnia 01.07.2025r. została podniesiona cena za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

W roku 2025 Komisja Rewizyjna podjęła 7 uchwał, w tym 4 dotyczące członków Zarządu, 1 w sprawie udzielenia pełnomocnictwa i 2 w sprawie wysokości stawek z tytułu opłat eksploatacyjnych. Ze względu na znaczny wzrost kosztów centralnego ogrzewania od 01.01.2026r. podniesione zostały stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody.

W oparciu o przedłożone przez Zarząd dokumenty, Komisja Rewizyjna stwierdza, że stan środków pieniężnych pozwala na prowadzenie bieżącej działalności bez konieczności zaciągania kredytów bankowych. Brak zobowiązań długoterminowych potwierdza samowystarczalność finansową i pełne finansowanie wszystkich dziedzin działalności środkami własnymi.

Wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 70 504,65zł, natomiast wynik na pozostałej działalności gospodarczej, wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 59 865,66zł.

Komisja Rewizyjna, zgodnie z wnioskiem Zarządu proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 70 504,65zł, pokryć częściowo z nadwyżki przychodów nad kosztami na pozostałej działalności tj. w kwocie 59 865,66zł, a pozostałą kwotę tj. 10 638,99zł pokryć z przychodów w roku 2026.

Komisja Rewizyjna po dokonaniu oceny pracy Zarządu w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. i w oparciu o wyniki finansowe, a także realizację nałożonych zadań wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu w osobach: Andrzej Paciorek i Honorata Cieszańska.

Ad. 8.

Pani Przewodnicząca poprosiła Pana Prezesa Andrzeja Paciorka o omówienie wyników przeprowadzonej w roku 2025 lustracji. Pan A. Paciorek powiedział, że w dniach od 15.10.2025r. do 05.12.2025r. została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni, która obejmowała okres od dnia 01.01.2022r. do dnia 31.12.2024r. Podczas lustracji w żadnym z obszarów działalności Spółdzielni nie stwierdzono nieprawidłowości. Wszystkie wnioski polustracyjne dotyczą spraw księgowych, a ich przyjęcie leży w gestii Walnego Zgromadzenia. Zarząd rekomenduje wszystkie przyjąć do realizacji stosowną Uchwałą. Następnie omówił poszczególne wnioski:

- 1) *Przestrzegać art. 88a §1 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie badania przez Komisję Rewizyjną sprawozdań finansowych Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości. Podejmować uchwałę w tym zakresie. Praktycznie wniosek jest już zrealizowany, stosowna uchwała została podjęta.*
- 2) *Dokonać ujęcia w księgach rachunkowych Spółdzielni przeniesienia ułamkowej części gruntu wyodrębnionych na własność lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2024. Wniosek jest już zrealizowany, wartość gruntu dla poszczególnych lokali została ustalona.*
- 3) *Dokonać zmniejszenia z podziałem na lokale mieszkalne wysokości wkładów budowlanych o umorzenia zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r. Aktualnie prowadzona jest analiza zmian*

wartości wkładów budowlanych z podziałem na poszczególne lokale w latach od 2003r. do 2026r.

- 4) *Właściwie prezentować w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni uzyskane wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności.* Wniosek jest zrealizowany, sprawozdanie za rok 2025 uwzględnia nowy sposób prezentacji wyniku finansowego.
- 5) *Podjąć decyzję w sprawie sposobu sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 3 ustawy o rachunkowości.* Na dzisiejsze zebranie został przygotowany stosowny projekt uchwały.

W związku z brakiem pytań odnośnie omówionych wniosków, Pani Przewodnicząca A. Jedynak-Bogucka zarządziła głosowanie nad przyjęciem Uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z lustracji przeprowadzonej w roku 2025. Uchwała została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 1/2026 stanowi **załącznik nr 2** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.

Ad. 9.

Pani Przewodnicząca stwierdziła, że w związku z podjęciem Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Żbikowska” w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z lustracji przeprowadzonej w roku 2025, należy podjąć Uchwałę w sprawie sposobu sporządzania sprawozdań finansowych. Uchwała ta uznaje Spółdzielnię za małą jednostkę w rozumieniu art. 3 ust. 1 punkt 1b, ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i w związku z tym zapisem może sporządzać sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem nr 5 do ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023r. poz. 120 z późniejszymi zmianami). Pani Przewodnicząca A. Jedynak-Bogucka zarządziła głosowanie nad przyjęciem Uchwały w sprawie sposobu sporządzania sprawozdań finansowych. Uchwała została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 2/2026 stanowi **załącznik nr 3** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.

Ad. 10.

Sprawozdanie Zarządu zaprezentował P. Andrzej Paciorek. Poinformował, że w roku 2025 Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 8 uchwał. Odbyło się także kilkadziesiąt spotkań roboczych, z których nie sporządzono protokołów. Ważniejsze ustalenia z tych spotkań zgłaszano do protokołów na posiedzeniach Zarządu. Podjęte uchwały dotyczyły spraw członkowskich, organizacyjnych oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2025 uchwałą Zarządu do Spółdzielni przyjęto trzech nowych członków Spółdzielni. Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywca staje się członkiem Spółdzielni na mocy ustawy, podobnie w przypadku zbycia prawa do lokalu z mocy prawa ustaje jego członkostwo w Spółdzielni. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni tylko w przypadku, gdy osoba składająca deklarację posiada tytuł odrębnej własności do lokalu. W roku 2025 do Rejestru Członków wpisano 3 osoby i w 3-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia liczyła 237 członków.

Zarząd opracował łącznie 15 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2025 podpisano 12 umów obejmujących: usługi informatyczne, wymianę drzwi w klatkach schodowych, wymianę okien połaciowych, wykonanie i konserwację instalacji telewizji przemysłowej, wykonanie lustracji, wymianę wodomierzy, dostawę paliwa gazowego i najem powierzchni użytkowych.

W ramach działalności Zarządu, w roku 2025 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana części okien połaciowych – temat zakończony, czyszczenie elewacji budynku z graffiti; naprawa instalacji elektrycznych, prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji,
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: miejscowe naprawy elewacji budynku, modernizacja automatyki w kotłowni; wymiana drzwi do klatki schodowej nr IV, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych, naprawa instalacji elektrycznych,
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana drzwi wejściowych do obu klatek schodowych, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętowych, naprawa instalacji elektrycznych,
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych nr I i V, miejscowe naprawy połaci dachu, naprawa instalacji elektrycznych,
 - e) prace remontowe w biurze Spółdzielni i wymiana drzwi wejściowych,
 - f) przegląd i remont zabawek na placu zabaw dla dzieci, roboty brukarskie na parkingu i malowanie miejsc postojowych;
2. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO, CW i ZW nie objętych konserwacją wykonano:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana zbiornika (naczynia wzbiorczego) REFLEX, zaworu SU DN25, pompy cyrkulacyjnej oraz bufora w instalacji gazowej zasilającej kotły;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana zaworu bezpieczeństwa i zaworu podpionowego ZW w IV klatce schodowej,
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: naprawiono zasuwę klapową studni schładzającej;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 wymieniono układ zabezpieczenia poziomu wody oraz głowic termostatycznych.
3. Dokonano także:
 - a) przeglądów kotłów i instalacji oraz napraw we wszystkich kotłowniach,
 - b) kontroli stężenia i uzupełnienia inhibitora korozji w instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach,
 - c) przeglądów instalacji gazowych i przewodów kominowych,
 - d) rocznych przeglądów stanu technicznego wszystkich budynków i budowli,
 - e) przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,.
 - f) zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
4. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
6. W roku 2025 nie złożono żadnego wniosku o przekształcenie w prawo odrębnej własności lokali.
7. W roku 2025 nie były prowadzone postępowania sądowe i egzekucyjne, w których stroną byłaby Spółdzielnia.
8. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji.
9. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie.
10. Plan pracy Zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 27.02.2025r. został zrealizowany w całości.
11. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2025 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 06.06.2025r. został zrealizowany.
12. W roku 2025 dokonano 4-ch transakcji zbycia prawa do lokalu.

13. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i książkach obiektu budowlanego.
14. Zarząd przeprowadził analizę ryzyka i zagrożeń, które mogą wywierać wpływ na prowadzoną działalność – nie zostały zidentyfikowane ryzyka i zagrożenia, co do których należałoby podjąć działania.

O omówienie sprawozdania finansowego został poproszony Główny Księgowy, P. Adam Rusinowski, który przedstawił wartości zawarte w rachunku zysków i strat oraz bilansie za rok 2025. W podsumowaniu stwierdził, że wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 59 865,66 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynika z niedoszacowania stawki eksploatacyjnej przy jednoczesnej zmianie prezentacji wyniku finansowego zgodnie z wnioskami nr 4 i 5 zawartymi w liście polustracyjnym z dnia 16.01.2026r. Znaczny wzrost nadwyżki przychodów nad kosztami na pozostałej działalności wynika przede wszystkim ze zmiany prezentacji wyniku. Dotychczas przychody i koszty generowane z tytułu najmu lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych prezentowane były w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Wynik finansowy Spółdzielni ogółem wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 10 638,99 zł i wynika z niewspółmiernego wzrostu kosztów usług oraz energii elektrycznej w stosunku do wskaźników inflacji przyjmowanych w kalkulacjach.

Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 70 504,65 zł, pokryć częściowo z nadwyżki przychodów nad kosztami na pozostałej działalności tj. w kwocie 59 865,66 zł, a pozostałą kwotę tj. 10 638,99 zł pokryć z przychodów w roku 2026.

Ad. 11.

P. Anna Jedynak-Bogucka zapytała zebranych czy są jakieś pytania lub uwagi do przedstawionych sprawozdań. Po krótkiej dyskusji, w związku z brakiem pytań P. Przewodnicząca zaproponowała przystąpienie do głosowania uchwał zgodnie z punktami 11.1 – 11.5. Przypomniała o możliwości składania wniosków pisemnych do Komisji Wnioskowej, następnie przystąpiła do odczytywania kolejnych uchwał i głosowania.

- 11.1. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 3/2026 stanowi **załącznik nr 4** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.
- 11.2. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu została przyjęta: jednogłośnie „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 4/2026 stanowi **załącznik nr 5** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.
- 11.3. Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego została przyjęta jednogłośnie: „za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0 (uchwała nr 5/2026 stanowi **załącznik nr 6** do protokołu). W głosowaniu jawnym brało udział 13 członków.
- 11.4. Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla prezesa Zarządu P. Andrzeja Paciorka, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 13 członków. P. A. Paciorek nie brał udziału w głosowaniu (uchwała nr 6/2026 stanowi **załącznik nr 7** do protokołu).
- 11.5. Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu P. Honoraty Cieszańskiej, w głosowaniu jawnym „za” – opowiedziało się 12 osób, „przeciw” – 0. Na sali było 13 członków. Pani H. Cieszańska nie brała udziału w głosowaniu (uchwała nr 7/2026 stanowi **załącznik nr 8** do protokołu).

Obaj członkowie Zarządu uzyskali absolutorium.

Ad. 12.

P. Anna Jedynak-Bogucka zaproponowała omówienie kolejnego punktu porządku obrad, tj. spraw związanych z podziałem wyniku finansowego za rok 2025. O omówienie tematu poproszony został p. Andrzej Paciorek. P. Prezes przypomniał, że zgodnie z zapisami w sprawozdaniach Komisji Rewizyjnej oraz Zarządu, za rok 2025 Spółdzielnia wypracowała nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 70 504,65 zł i nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 59 865,66 zł. na działalności gospodarczej i zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, Zarząd proponuje pokryć następująco:

- w kwocie 59 865,66 zł. pokryć z nadwyżki przychodów nad kosztami na działalności gospodarczej,
- w kwocie 10 638,99 zł. pokryć z przychodów w roku 2026.

W związku z brakiem uwag P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego. Uchwała została przyjęta jednogłośnie (13 głosów „za” i 0 głosów „przeciw” – w chwili głosowania na sali obecnych było 13 członków). Uchwała nr 8/2026 stanowi **załącznik nr 9** do protokołu.

Ad. 13

P. Przewodnicząca zarządziła omówienie kolejnego punktu porządku obrad. O głos poprosiła P. A. Paciorka, który omówił sprawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026r. P. Prezes poinformował, że Zarząd zaproponował kwotę 2 500 000 zł. Wyjaśnił, że uchwalenie najwyższej sumy zobowiązań nie upoważnia żadnego organu Spółdzielni do zaciągnięcia jakiegokolwiek kredytu.

W związku z brakiem uwag P. Przewodnicząca zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2026r. „Za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0. W chwili głosowania na sali obecnych było 13 członków. Uchwała nr 9/2026 została przyjęta i stanowi **załącznik nr 10** do niniejszego protokołu.

Ad. 14.

P. Przewodnicząca zaproponowała, aby sprawę planu gospodarczego omówił P. A. Paciorek. P. Prezes omówił pokrótce tekst Planu gospodarczego na rok 2026 i założenia do planu na rok 2027. Na wstępie przytoczył wartości składników majątku trwałego, funduszy stanowiących rezerwy finansowe. Ze względu na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz udziałowy od roku 2017 ulega systematycznemu zmniejszaniu. Aktualnie nie ma żadnych zobowiązań wynikających z nie wniesionej części wkładu budowlanego. Jedną sprawą zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych jest w trakcie windykacji na podstawie nakazu sądowego.

Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2025r. zadłużenia wynosiły 145 987,82zł, co stanowi ok. 6,83% ogólnej kwoty naliczeń rocznych. Ogółem bilans z rozliczeń z użytkownikami lokali na koniec roku 2025 wykazywał niedopłatę w kwocie 25 419,38zł. W stosunku do roku poprzedniego stan zadłużeń zwiększył się z 4,40% do 6,83%. Bezpośrednim powodem wzrostu zadłużeń był wzrost kosztów centralnego ogrzewania, które zostało rozliczone po wykonaniu odczytów liczników ciepła na koniec roku. Wartości niedopłat w większości przypadków tworzą zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

W roku 2025 Plan remontów w zakresie finansowym został zrealizowany praktycznie w całości. W zakresie rzeczowym nie wykonano drobnych prac naprawczych. Ogółem nie

wykorzystano wszystkich środków na prace remontowe na kwotę 1 397,48zł. Przekroczone zostały koszty obejmujące naprawy przejść i przejazdów. Prace remontowe wykonywane są sukcesywnie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, zgłoszenia mieszkańców oraz bieżącą obserwację zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

Spółdzielnia liczy 237 członków posiadających tytuły prawne do 175 lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają tytuły prawne do 8 lokali mieszkalnych. W zasobach Spółdzielni znajduje się 6 lokali użytkowych, z których 4 stanowią mienie Spółdzielni. Ogółem powierzchnia użytkowa lokali wynosi 11 031,9 m², powierzchnia lokali ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 12 129,7m².

Pomimo, że budynki pozostające w zasobach Spółdzielni były oddane do eksploatacji stosunkowo niedawno posiadają wiele wad, które należy wyeliminować w celu zapobiegania ich degradacji. W poszczególnych latach przeprowadzane są przeglądy techniczne i wykonywane ekspertyzy, które pozwalają zaplanować prace remontowe. Zakres prowadzonych remontów jest ściśle ograniczony środkami, jakie można na ten cel przeznaczyć. Oprócz remontów ponoszone są opłaty w ramach działalności bieżącej, a więc wszelkie usługi, opłaty za dostarczone media, wywóz nieczystości, materiały, wynagrodzenia, ubezpieczenia, podatki i opłaty. Koszty te pokrywane mogą być jedynie z bieżących wpływów z tytułu opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Celem nadrzędnym jest utrzymanie bezwynikowego rachunku zysków i strat. Można to zrealizować pod warunkiem utrzymania przychodów na poziomie umożliwiającym pokrycie kosztów działalności. Przy takim założeniu, należy kontrolować poziom kosztów w oparciu o dynamikę cen poszczególnych obciążeń i weryfikować wysokość obowiązujących stawek. Ze względu na rosnącą inflację, po analizie kosztów w pierwszych dwóch miesiącach 2026r. oraz przewidywane koszty w roku 2026, wprowadzone zostały nowe stawki opłat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od dnia 01.07.2026r. W celu zapewnienia minimalnego zakresu prac remontowych podniesiona została o 0,11zł/m²pu. stawka funduszu remontowego.

W roku 2026 zostały skorygowane stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ze względu na drastyczny wzrost cen gazu i energii elektrycznej. W styczniu i sierpniu 2024r. oraz w lipcu 2025, zostały podniesione ceny za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków, a od lipca 2027 będzie obowiązywała nowa podwyższona stawka. Pożytki pozwalające na obniżenie stawki eksploatacyjnej dla Członków Spółdzielni to przychody z najmu lokali użytkowych, opłaty za schowki, zaświadczenia itp.

Planowany roczny przychód z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny w roku 2026 wynosi 717 600,00zł, a roku 2027 wynosi 751 300,00zł. W planie na rok 2026 przewiduje się wzrost kosztów o około 7,7% w stosunku do rzeczywistych kosztów w roku 2025. Przewidywany wzrost kosztów w roku 2026 wynosi ok. 4,6% w stosunku do kosztów w 2025r. Koszty centralnego ogrzewania liczone są według rzeczywiście poniesionych kosztów na utrzymanie każdej kotłowni oddzielnie. Ze względu na drastyczny wzrost cen paliwa gazowego nowe stawki zostały wprowadzone od dnia 01.01.2026r. Zarząd podjął działania w celu zminimalizowania kosztów zakupu paliwa gazowego i w 2025 roku podpisał umowy na dostawę paliwa gazowego, gwarantujące niezmiennosc cen. Jednak dostawca paliwa gazowego nie ma wpływu na opłaty dystrybucyjne, które określają taryfy ORLEN PGNiG. Nie wyklucza się także renegotjacji umowy w związku z kryzysem paliwowym wywołanym konfliktem w Zatoce Perskiej. Podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów naliczane są według stawek obowiązujących na terenie miasta Piastowa. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków, a także wywozu nieczystości stałych odbywa się wg cen obowiązujących w MPWiK oraz wg uchwał Rady Miasta

Piastowa. P. Andrzej Paciorek poinformował że również stawki wynajmu lokali użytkowych ulegną wzrostowi od dnia 01.07.2026r. Podsumował, że jeśli nic niespodziewanego się nie wydarzy to plan gospodarczy zostanie zrealizowany.

Po krótkiej dyskusji i w związku z brakiem uwag P. Anna Jedynak-Bogucka zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczego. „Za” – opowiedziało się 13 osób, „przeciw” – 0. Na sali obecnych było 13 członków. Uchwała nr 10/2026 wraz z planem gospodarczym stanowiąca **załącznik nr 11** do protokołu została przyjęta.

Ad. 15.

P. Anna Jedynak-Bogucka zaproponowała omówienie punktu – sprawy wniesione i wolne wnioski.

1. P. E.S. (mandat nr 13) zapytała, czy możliwe jest postawienie stojaków na rowery w kształcie litery U pod pawilonem usługowym, w tzw. podcieniu. P. Andrzej Paciorek zadeklarował, że jeśli nie będzie przeszkód technicznych, to jeszcze w tym roku lub na wiosnę taki stojak zostanie zamontowany.
2. P. M K. (mandat nr 12) poprosił o przeanalizowanie możliwości zrobienia na terenie osiedla stanowiska do ładowania samochodów elektrycznych. Temat zostanie przeanalizowany przez Zarząd.
3. P. Ł. M. (mandat nr 6) zapytał o stan kotłowni na terenie osiedla. Pan Prezes A. Paciorek poinformował, że kotłownie są w bardzo dobrym stanie. Psują się elementy sterowania, więc trzeba je wymieniać, natomiast kotły są bez zastrzeżeń. W przypadku awarii jednego z kotłów będzie czas na przygotowanie się do działań naprawczych, ponieważ w każdej kotłowni zainstalowane są dwa kotły. Każdy z nich jest w stanie zapewnić ciepło dla budynku. Obecnie pracują naprzemiennie. Po roku 2030 nie będzie możliwa wymiana kotłów na gazowe, wówczas w przypadku awarii będzie konieczność przyłączenia się do sieci ciepłowniczej.
4. P. E.S. (mandat nr 13) zapytała, czy był robiony audyt w sprawie zamontowania wind. Pan Prezes A. Paciorek powiedział, że taki audyt był wykonywany kilka lat temu. Nie wszędzie jest możliwość zamontowania wind ze względu na usytuowanie wejść oraz brak dostępu z klatek schodowych do ścian zewnętrznych. Przedsięwzięcie byłoby bardzo drogie i długotrwałe. Jedna winda z wybudowaniem szybu i izolacją termiczną, to koszt zbliżony do ogólnej wartości rocznego przypisu na fundusz remontowy całej Spółdzielni. Ogółem w zasobach jest 19 klatek schodowych.
5. P. P.K. (mandat nr 9) zapytał o rozwiązanie problemu z widocznością podczas wyjazdu z osiedla. P. A. Paciorek przypomniał, że jest propozycja p. Burmistrza, żeby zamontować lustro, jednak Naczelnik Wydziału Inwestycji zasłania się przepisami dotyczącymi korzystania z dopłat z funduszy unijnych uniemożliwiających wszelkie zmiany do projektu przez 5 lat od zakończenia robót. Sprawa będzie ponownie zgłoszona do Urzędu Miasta.
6. P. Prezes Zarządu p. Andrzej Paciorek zaproponował zwiększenie diety za udział w każdym posiedzeniu plenarnym Komisji Rewizyjnej z wyrównaniem za posiedzenia od 01.01.2026r. Diety nie były podnoszone od roku 2016. W związku z brakiem uwag P. Anna Jedynak-Bogucka zarządziła głosowanie jawne nad przyjęciem wniosku. „Za” – opowiedziało się 10 osób, „przeciw” – 0, wstrzymały się 3 osoby. Na sali obecnych było 13 członków. Wniosek został przyjęty.

Ad. 16.

P. Anna Jedynak-Bogucka– Przewodnicząca poinformowała, że podczas dzisiejszych obrad nie wpłynął żaden pisemny wniosek do Prezydium Zebrania.

Protokół Prezydium Zebrania stanowi **załącznik nr 12** do niniejszego protokołu.

Ad. 17.

P. Przewodnicząca poprosiła P. M. Komar o odczytanie protokołu Komisji Skrutacyjnej. P. Przewodnicząca Komisji odczytała tekst protokołu potwierdzając, że na 237 uprawnionych, udział w Walnym Zgromadzeniu wzięło 13-tu członków Spółdzielni. Komisja dokonała sprawdzenia kompletności danych w listach obecności i ich zgodność z nazwiskami członków.

Protokół Komisji Skrutacyjnej wraz z aktualną listą Członków Spółdzielni stanowi **załącznik nr 13** do niniejszego protokołu.

Ad. 18

Pani Anna Jedynak-Bogucka zamknęła obrady Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Piotr Bączek
/ – /

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia
Anna Jedynak-Bogucka
/ – /

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Uchwała nr 1/2026 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków z lustracji przeprowadzonej w 2025r..
3. Uchwała nr 2/2026 w sprawie sposobu sporządzania sprawozdań finansowych.
4. Uchwała nr 3/2026 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej.
5. Uchwała nr 4/2026 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu.
6. Uchwała nr 5/2026 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2025.
7. Uchwała nr 6/2026 w sprawie udzielenia absolutorium.
8. Uchwała nr 7/2026 w sprawie udzielenia absolutorium.
9. Uchwała nr 8/2026 w sprawie podziału wyniku finansowego.
10. Uchwała nr 9/2026 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań w roku 2026.
11. Uchwała nr 10/2026 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego.
12. Protokół Prezydium Zebrania.
13. Protokół Komisji Skrutacyjnej wraz z aktualną listą członków Spółdzielni.