

PROTOKÓŁ
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
w dniu 22 czerwca 2024 r.

Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi zostały zwołane na dzień 22 czerwca 2024 r. (sobota) w klubie Hotelu Ambasador w Łodzi przy ul. Kilińskiego 145.

Zarząd Spółdzielni ustalił początek obrad I etapu na godzinę 10.00 i II etapu na godzinę 12.00. Zgodnie z treścią zawiadomienia, które **stanowi załącznik** do Protokołu, Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami poprzez wywieszenie ogłoszeń w nieruchomościach należących do zasobów Spółdzielni, w biurze Spółdzielni, a także poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni. Brak było uzupełnienia porządku obrad.

O zwołanym Walnym Zgromadzeniu powiadomiono - **zgodnie z treścią załączonych pism** - Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, ale ich przedstawiciele nie przybyli.

Zarząd Spółdzielni reprezentował: Wojciech Leszczyński - Prezes Zarządu oraz Mirosław Michalski - Członek Zarządu.

Obsługę prawną Zgromadzenia zapewnił radca prawny Tomasz Gąsiorowski.

Obsługę techniczną przeprowadzania głosowania zapewnił przedstawiciel firmy GRUPY MIA Sp. z o.o., ze Rzgowa.

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Zgromadzenia

Obrady rozpoczęły się około godziny 10:00.

Zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia, obrady otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej - p. Dariusz Trocha, który przywitał przybyłych.

Każdy członek Spółdzielni oraz pełnomocnik członka Spółdzielni otrzymał mandat uprawniający do głosowania oraz terminal umożliwiający głosowanie w systemie elektronicznym.

Następnie zabrał głos przedstawiciel firmy p. Łukasz Sieradzan, który wyjaśnił zasady działania pilotów pracujących w systemie do głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Przedstawił sposób głosowania oraz wyjaśnił, iż piloty są aktywne przez cały czas trwania Walnego Zgromadzenia.

Przedstawiciel firmy przeprowadził próbne - testowe głosowanie z wykorzystaniem przycisków „za”, „przeciw” i „wstrzymuje się”.



Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

Na kandydata na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydata p. _____, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

Na kandydaturę p. _____ oddano 133 głosy „za”, 7 „przeciw” oraz 4 „wstrzymuje się”.

Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia została wybrana _____.

Na kandydata na Sekretarza Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydata p. _____, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

Na p. _____ oddano 133 głosów „za”, 6 „przeciw” oraz 7 „wstrzymuje się”.
Sekretarzem Walnego Zgromadzenia została wybrana p. _____.

Na asesorów zgłoszono p. _____ i p. _____ (oboje wyrazili zgodę na kandydowanie). Nie było innych kandydatów.

Na p. _____ oddano 133 głosów „za”, 8 głosów „przeciw” oraz 8 „wstrzymuje się”.

Na drugiego asesora p. _____ oddano 142 głosy „za”, 6 „przeciw” oraz 6 „wstrzymuje się”.

P. _____ i _____ zostali wybrani asesorami.

W związku zakończeniem wyborów prezydium Walnego Zgromadzenia, dalsze prowadzenie obrad przejęła jego Przewodnicząca, P. _____.

2. Wybór Komisji: Skrutacyjnej, Wnioskowej.

Wybór Komisji Wnioskowej

Na członków Komisji Wnioskowej zgłoszono: p. _____, p. _____, - wszyscy wyrazili zgodę na kandydowanie. Nie było innych kandydatów.

Za tym składem Komisji oddano 151 głosów „za”, 3 „przeciw” oraz 11 „wstrzymuje się”.

Komisja Wnioskowa ukonstytuowała się następująco: przewodniczący – p. _____,

zastępca przewodniczącego – p. _____ i sekretarz – p. _____.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia poinformowała, że osoby chcące zabrać głos w danej sprawie, powinny zgłaszać się do Asesora p. _____ oraz wskazała, że wnioski formalne muszą być składane do Komisji Wnioskowej.

Wybór Komisji Skrutacyjnej

Na członków Komisji Skrutacyjnej zostali zgłoszeni: p. _____, p. _____,

i p. _____, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Nie było innych kandydatów.

Za wyborem Komisji Skrutacyjnej w tym składzie oddano 134 głosów „za”, 3 „przeciw” oraz 9 „wstrzymuje się”.

Komisja Skrutacyjna ukonstytuowała się następująco: przewodniczący – p.
zastępca przewodniczącego – p. i sekretarz – p.

3. Odczytanie porządku obrad i przyjęcie kolejności rozpatrywania spraw

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytała proponowany przez Zarząd porządek obrad, który został poddany pod głosowanie i przyjęty większością 154 głosów „za”, przy 2 głosach „przeciw” i 3 „wstrzymuje się”.

- **Uchwała nr 1/2024 w sprawie porządku obrad** została przyjęta 154 głosami „za”, przy 2 głosach „przeciw” i 3 „wstrzymuje się”.

Walne Zgromadzenie przyjęło porządek obrad odczytany przez Przewodniczącą, ustalając następującą kolejność rozpatrywania spraw (**uchwała nr 1/2024**):

I ETAP:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Komisji: Skrutacyjnej, Wnioskowej.
3. Odczytanie porządku obrad i przyjęcie kolejności rozpatrywania spraw.
4. Zreferowanie oraz podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2023.

II ETAP:

- b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023.
- c) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.
- d) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2023.
- e) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2023.
- f) przyjęcia lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za 01.01.2020 rok do 31.12.2022 rok.
5. Odczytanie listy pełnomocnictw.
6. Odczytanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.
7. Odczytanie protokołów Komisji.
8. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

W pierwszym etapie mogą wziąć udział Członkowie Spółdzielni z wyłączeniem Członków Spółdzielni, których prawa obejmują lokale w budynku przy ulicy Piotrkowskiej 235/241, przechodzących do powstającej Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem” (zgodnie z Uchwałą nr 2/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi z dnia 23.06.2023 r. w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” poprzez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem”).

W drugim etapie mogą wziąć udział wszyscy Członkowie Spółdzielni w tym Członkowie Spółdzielni, których prawa obejmują lokale w budynku przy ulicy Piotrkowskiej 235/241, przechodzący do powstającej Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem”.

4. Zreferowanie oraz podjęcie uchwał w sprawach:

a) Udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2023.

Głos zabrał Prezes Zarządu p. Wojciech Leszczyński. Przedstawił najważniejsze czynniki, jakie wpływały na działanie Zarządu w 2023 r. Zwrócił uwagę na zakończenie postępowania upadłościowego i na fakt, iż Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy s. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, zgodnie z Obwieszczeniem z 9.10.2023 r., potwierdził wykonanie układu pomiędzy Spółdzielnią a jej wierzycielami. Poinformował, iż w roku 2023 następował dalszy proces wymiany dźwigów a w czerwcu 2024 roku został odebrany przez Spółdzielnię ostatni - 50 dźwig i tym samym całość prac została wykonana. Prezes Zarządu, w skrócie, przedstawił wyniki przeprowadzonej lustracji oraz nadmienił, iż większość zaleceń została wykonana natomiast nad pozostałymi trwające prace są na etapie końcowym. Kwestia terminowości regulowania przez mieszkańców opłat czynszowych w dalszym ciągu nadal jest kwestią problematyczną. Przybywa dłużników pomimo wykonywania czynności eksmisyjnych i sprzedaży zadłużonych lokali. Kolejnymi tematami przedstawianymi przez p. Wojciecha Leszczyńskiego były:

- wzrost cen nośników energii cieplnej i elektrycznej,
- oczekiwanie na możliwość składania wniosków o pozyskanie środków unijnych –na wykonanie prac związanych, min. z termomodernizacją części budynków.

Następnie głos zabrał Członek Zarządu p. Mirosław Michalski. Zwrócił uwagę na zmieniający się wygląd otoczenia poszczególnych bloków oraz powiększanie się zadbanych terenów zielonych na osiedlu. Planowane jest w najbliższej przyszłości min. powiększenie terenów zielonych wokół budynku przy Piotrkowskiej 204/210. Zwrócił uwagę na dwa wnioski, które ponownie zostały złożone do Budżetu Obywatelskiego: zewnętrzna siłownia przed budynkiem przy Piotrkowskiej 204/210 oraz zwiększenie bezpieczeństwa na terenie osiedla poprzez patrole Straży Miejskiej. Wspomniał również o „Bitwie Wodnej”, która spowodowała, iż w skali kraju zaczęto się interesować Osiedlem Manhattan. Zasugerował również zgłaszanie do niego kolejnych pomysłów mogących podnieść komfort mieszkania na terenie Manhattanu.

Pytania do p. Wojciecha Leszczyńskiego:

- mieszkanka (piętra budynku przy p. – zgłosiła problem z wodą i poruszyła kwestię wymiany pionów w przedmiotowym budynku co, ze względu na osadzanie się kamienia, jest konieczne. P. Wojciech Leszczyński poinformował, iż niezbędne dla kompleksowego rozwiązania problemu jest wykonanie przedmiotowych prac ale, oprócz pozyskania na ten cel zewnętrznych środków finansowych, wymagana jest zgoda właścicieli poszczególnych mieszkań co stanowi bardzo duży problem pomimo obowiązujących przepisów, które wyraźnie nakładają na właściciela obowiązek udostępnienia szachtów technicznych w przypadku konieczności wykonania prac na poszczególnych instalacjach.
- p. zadała pytanie o realny termin wykonania termomodernizacji na pozostałej części budynku oraz kiedy (realnie) zakończy się prowadzona od 2 lat w budynku inwentaryzacja. Prezes Zarządu poinformował, iż w sprawie termomodernizacji niezwłocznie przygotowany zostanie komplet dokumentów w celu pozyskania środków unijnych, który będzie złożony jak tylko

pojawi się taka możliwość.. W kwestii dokończenia trwającej inwentaryzacji realnym terminem jej ukończenia jest koniec 2024 r.

- p. _____, współnik spółki, będącej właścicielem własnościowego lokalu użytkowego przy _____ – zgłosił problem zalewania przedmiotowego lokalu po rozszczelnieniu nawierzchni będącej konsekwencją przeprowadzonych przez Spółdzielnię prac przy renowacji nawierzchni kilkanaście lat temu, a także fakt występowania zagrzybienia na ścianach jego lokalu użytkowego znajdującego się na poziomie _____. Z P. Wojciech Leszczyński poinformował, iż problem zawilgocenia nie dotyczy całego budynku oraz w kwestii zalewania opadami atmosferycznymi lokalu użytkowego zaprasza p. _____ do Spółdzielni.
- p. _____ zadał również pytanie dotyczące ilości azbestu występującego jeszcze na terenie spółdzielni. Prezes Zarządu poinformował, iż pozostały niewielkie ilości przy obróbkach naświetli okiennych w budynku przy Wigury 15.
- p. _____ zadał pytania dotyczące parkingu: dlaczego parking został zrobiony w ten sposób? Dlaczego nie było żadnych konsultacji z mieszkańcami, żadnych zebrań? Dlaczego jest tak drogo? I dlaczego okres rozliczeniowy trwa 30 dni a nie zgodnie z rzeczywistym trwaniem poszczególnych miesięcy? Zadał również pytanie dotyczące malowania klatek schodowych w przedmiotowej posesji.

Prezes Zarządu, w odniesieniu się do drugiego tematu podniesionego przez p. _____ poinformował, iż w bieżącym roku w planie remontowym nie ma przewidzianych prac malarskich w obrębie klatek schodowych na przedmiotowej nieruchomości, jedynie II klatka ale te prace wyczerpią zgromadzone środki na funduszu remontowym Sienkiewicza 101/109.

Członek Zarządu p. Mirosław Michalski zwrócił uwagę, iż temat parkingów był wielokrotnie konsultowany a dodatkowo na Walnym Zgromadzeniu w 2023 r. została przyjęta w tej kwestii uchwała co pokazało, iż sposób postępowania dotyczący parkingów naziemnych został zaakceptowany przez Członków Spółdzielni. Dodatkowo zwrócił uwagę, iż opłaty abonamentowe są niższe niż były wcześniej, opłaty godzinowe w trakcie dnia są na poziomie opłat miejskich a wyższe opłaty godzinowe za postój po godzinie 17-tej zostały wprowadzone aby mieszkańcy wracający po pracy do domu mieli gdzie zaparkować. Wojciech Leszczyński zwrócił uwagę, iż koszty całej infrastruktury parkingowej są w całości spłacane z opłat miesięcznych a nadwyżka środków, która pozostaje w Spółdzielni pozwoli na przeprowadzenie prac remontowych poszczególnych parkingów.

Nie było więcej osób chętnych do zabrania głosu w sprawie.

Następnie p. _____ odczytała treść Uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Wojciechowi Leszczyńskiemu za działalność w roku 2023 i przystąpiono do głosowania nad Uchwałą.

- **Uchwała nr 2/2024 w sprawie** udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Wojciechowi Leszczyńskiemu za działalność w roku 2023 została przyjęta 142 głosami „za”, przy 20 głosach „przeciw” oraz 7 „wstrzymuje się”.

P. _____ odczytała treść Uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Mirosławowi Michalskiemu za działalność w roku 2023 po czym

przystąpiono do głosowania nad Uchwałą.

- **Uchwała nr 3/2024** w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Mirosławowi Michalskiemu za działalność w roku 2023 została przyjęta 141 głosami „za”, przy 28 głosach „przeciw” oraz 5 „wstrzymuje się”.

Około godziny 11:45 Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia zarządziła przerwę w obradach Walnego Zgromadzenia do godziny 12:00.

Po przerwie Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia oddała głos Zarządowi w sprawie kolejnego punktu Porządku Obrad.

b) Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023

Sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2023 przedstawił Prezes Zarządu Pan Wojciech Leszczyński.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytała treść Uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok i podała ją pod głosowanie.

- **Uchwała nr 4/2024** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok została przyjęta 125 głosami „za”, przy 7 głosach „przeciw” oraz 4 „wstrzymuje się”.

c) Zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za rok 2023 przedstawił Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Dariusz Trocha.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytała treść Uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za okres od 23 czerwca 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. i podała ją pod głosowanie.

- **Uchwała nr 5/2024** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za okres od 23 czerwca 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. została przyjęta 122 głosami „za”, przy 6 głosach „przeciw” oraz 7 „wstrzymuje się”.

d) Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2023.

Prezes Zarządu Pan Wojciech Leszczyński omówił sprawozdanie finansowe i poinformował, że było ono przedmiotem badań niezależnych Biegłych Rewidentów, którzy wydali opinię o ich prawidłowości.

P.o. Głównej Księgowej przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2023 rok oraz omówiła treść Uchwały ws. nadwyżki bilansowej.



Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytała treść Uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” za 2023 rok i poddała ją pod głosowanie.

- **Uchwała nr 6/2024** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” za 2023 rok została przyjęta 128 głosami „za”, przy 4 głosach „przeciw” oraz 5 „wstrzymuje się”.

e) Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2023.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytała treść Uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok i poddała ją pod głosowanie.

- **Uchwała nr 7/2023** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok została przyjęta 126 głosami „za”, przy 5 głosach „przeciw” oraz 6 „wstrzymuje się”.

f) Przyjęcia lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

Prezes Zarządu Wojciech Leszczyński przedstawił zalecenia polustracyjne Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z wykonanej pełnej lustracji za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r. oraz przedstawił sposób wykonania zaleceń polustracyjnych.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytała treść Uchwały w sprawie przyjęcia lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r. i poddała ją pod głosowanie.

-**Uchwała nr 8/2024** w sprawie przyjęcia lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r. została przyjęta 126 głosami „za”, przy 6 głosach „przeciw” oraz 2 „wstrzymuje się”.

5. Odczytanie listy pełnomocnictw.

Asesor p. _____ odczytał listę pełnomocnictw.

6. Odczytanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu

Asesor p. _____ odczytał 2 wnioski zgłoszone do Komisji Wnioskowej.

7. Odczytanie protokołów Komisji.

Protokoły Komisji zostały odczytane.

8. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.



Przewodnicząca Zgromadzenia podziękowała zebrany i o godz.12:49 dnia 22 czerwca 2024 r. Przewodnicząca zamknęła obrady Walnego Zgromadzenia

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodnicząca
Walnego Zgromadzenia

Załączniki:

1. Uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie od nr 1/2024 do nr 8/2024
2. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
3. Materiały na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w Łodzi w 2024 r.
4. Protokół Komisji Skrutacyjnej
5. Protokół Komisji Wnioskowej
6. Lista pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni
7. Kopia pisma do Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 29.05.2024 r.
8. Kopia pisma do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 29.05.2024 r.