

Protokół z I części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” z dnia 27.04.2026 r. w której udział wzięli członkowie posiadający lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach przy ul. Bolesławieckiej 1, 1a, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 15a, Powstańców Śl. 162, 164, 166, 168, Hallera 24a, 24b, Św. Jerzego 15, 15a, właściciele garaży ul. Maślicka 6a, 6b, 6c, 6d, 6e.

Zebranie zostało otwarte przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej pana Ryszarda Masztalera.

Na zebranie przybyło spośród grupy liczącej 703 członków - 39 osób uprawnionych do głosowania. Pełnomocnictwa posiadała 1 osoba, uprawniona do głosowania wyłącznie w imieniu udzielającego pełnomocnictwa.

Pan Ryszard Masztalerz po zapoznaniu się z listą obecności, odczytaniu listy pełnomocnictw oraz sprawdzeniu przygotowanych materiałów, stwierdził ważność zebrania oraz zdolność do podejmowania wiążących uchwał.

Następnie poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatur do Prezydium Zebrania. W głosowaniu jawnym wytypowano następujące osoby:

- 1. Przewodniczący – Ryszard Masztalerz**
- 2. Z-ca Przewodniczącego – Karolina Gabryńczyk**
- 3. Sekretarz – Krzysztof Siudakiewicz**

Wyżej wymienione osoby wyraziły chęć pełnienia funkcji. Powyższe kandydatury zostały przyjęte jednogłośnie.

Przewodniczący zebrania poprosił o wytypowanie kandydatur do **komisji mandatowo - skrutacyjnej**:

Zgłoszono następujące kandydatury:

- 1. Przewodniczący- Grzegorz Wąsik**
- 2. Sekretarz- Bogumiła Łozińska**
- 3. Członek – Łukasz Hoszowski**

Zgłoszone osoby wyraziły chęć pełnienia ww. funkcji. Kandydatury zostały przyjęte jednogłośnie.

Do komisji uchwał i wniosków powołano:

- 1. Przewodniczący - Damian Porębski**
- 2. Sekretarz – Anna Żak – Dudek**
- 3. Członek – Krzysztof Dawidiuk**

Zgłoszone osoby wyraziły chęć pełnienia ww. funkcji. Kandydatury zostały przyjęte jednogłośnie.

Siudakiewicz
Gabry

Do komisji wyborczej powołano:

Przewodniczący- Sławomir Zieniewicz
Sekretarz- Marcin Perłowski

Zgłoszone osoby wyraziły chęć pełnienia ww. funkcji.
Kandydatury zostały przyjęte jednogłośnie.

Zgodnie z pkt. 5, Przewodniczący Prezydium p. Ryszard Masztalerz odczytał porządek obrad.

Porządek obrad przedstawiał się następująco:

1. Otwarcie obrad i stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia
2. Odczytanie listy pełnomocnictw
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia (Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz)
4. Wybór komisji mandatowo - skrutacyjnej oraz komisji uchwał i wniosków
5. Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu za rok 2025
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2025
8. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2025
9. Wybór Rady Nadzorczej na kolejną kadencję
10. Podjęcie uchwał w przedmiocie:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r.
 - b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.
 - c) podziału nadwyżki finansowej z działalności Spółdzielni za 2025 r.
 - d) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r.
 - e) udzielenia absolutorium za 2025 rok poszczególnym członkom Zarządu
 - f) podjęcie uchwały w sprawie komunikacji z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez uporządkowanie i poprawę działania strony internetowej Spółdzielni.
11. Przedstawienie zgłoszonych wniosków członków Spółdzielni w pozostałych sprawach i głosowanie nad udzieleniem poparcia dla zgłoszonych wniosków.
12. Dyskusja.
13. Zamknięcie obrad.

Porządek obrad jednogłośnie został zatwierdzony.

Następnie Przewodniczący zebrania udzielił głosu Prezes Zarządu pani mgr inż. Oldze Krymarys, która przedstawiła sprawozdanie z działalności Zarządu za 2025 rok. Szczegółową informację w ww. sprawie stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Zgodnie z pkt. 7 głosu udzielono Zastępcy Prezesa Zarządu Głównej Księgowej mgr Jolancie Owczarz, która przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2025 rok. Szczegółową informację w ww. sprawie stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej przedstawił Przewodniczący Rady p. Ryszard Masztalerz. Szczegółową informację w ww. temacie stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Zgodnie z pkt. 9 porządku obrad przystąpiono do I tury wyborów tajnych do Rady Nadzorczej na kadencję 2026 r. – 2029 r.

Przewodniczący zebrania poinformował, że do Spółdzielni wpłynęło 11 kandydatur. Wszyscy zgłoszeni kandydaci są członkami Spółdzielni, oraz uzyskali rekomendacje co najmniej 10 członków.

Kandydaci złożyli oświadczenia o niekaralności oraz braku zadłużeń wobec Spółdzielni i tym samym spełnili wymagania statutowe i są uprawnieni do kandydowania do Rady Nadzorczej.

Przystąpiono do odczytania listy kandydatów:

1. ADAMSKI CZESŁAW
2. DUDEK ZDZISŁAW
3. GABRYAŃCZYK KAROLINA
4. KĄPIŃSKI ZBIGNIEW
5. KRÓL WIESŁAW
6. LATUSZEK ANDRZEJ
7. ŁYSIO HALINA
8. MASZTALERZ RYSZARD
9. MOSZUMAŃSKI DARIUSZ
10. POLEWIAK JADWIGA
11. POREBSKI DAMIAN

Następnie odbyła się prezentacja kandydatów do Rady:

1. Czesław Adamski – współpracuje ze Spółdzielnią od 1993 r., pracował w WPB, zna problemy spółdzielczości.
2. Zdzisław Dudek – z wykształcenia prawnik, obecnie przebywa na emeryturze, pierwszy raz startuje do Rady Nadzorczej, poprzez dostanie się do Rady Nadzorczej chce mieć wpływ na zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych
3. Karolina Gabryańczyk – z zawodu architekt, urbanista, działa społecznie, bierze udział w pracach Rady Osiedla, z chęcią może służyć pomocą przy organizowaniu przetargów.
4. Zbigniew Kapiński – inżynier budownictwa, przez 30 lat prowadził firmę budowlaną, może pomóc przy dbaniu stan techniczny budynków.
5. Wiesław Król – 54 lata, zony, 2 dzieci. Stworzył forum dla mieszkańców budynku przy ul. Św. Jerzego i obecnie chciałby stworzyć forum dla wszystkich chętnych mieszkańców spółdzielni. Forum, gdzie będą mogli się dzielić swoimi uwagami, problemami itp.
6. Andrzej Latuszek – był wykonawcą pierwszego budynku Spółdzielni przy ul. Żeromskiego. Jest ciepłownikiem na emeryturze. Zajmuje się optymalizacją kosztów ogrzewania.
7. Halina Łysio – wykształcenie prawnicze, zna dobrze zagadnienia spółdzielczości, chętnie pomoże tak lokatorom jak i Zarządowi w kwestiach prawnych.
8. Ryszard Masztalerz – jest inż. mechanikiem po Politechnice Wrocławskiej. Od 2010 r. członek Zarządu Spółdzielni, posiada licencję zarządcy nieruchomości. W poprzedniej kadencji był przewodniczącym Rady Nadzorczej. Dobrze zna prawo Spółdzielcze.
9. Dariusz Moszumański – z wykształcenia technik budownictwa, pracował w firmie WROBIS S.A. po jej zamknięciu prowadził firmy budowlane. Ukończył kurs do Rad Nadzorczych, dużo działa społecznie.
10. Jadwiga Polewiak – wykształcenie średnie ekonomiczne. Pracowała w Spółdzielni na stanowisku Z-cy Głównego Księgowego. W chwili obecnej jest na emeryturze.
11. Damian Porębski- absolwent Uniwersytetu Wrocławskiego, pracuje w branży IT, głównie w sektorze rozwoju sztucznej inteligencji

*Siedziwiczka³
Gabory*

Po prezentacji poproszono mieszkańców o dokonanie wyborów na kartach do głosowania zawierających listę kandydatów a następnie poproszono komisję wyborczą o zebranie od osób uprawnionych kart do głosowania poprzez wrzucanie ich przez członków do urny.

Komisja mandatowo - skrutacyjna przystąpiła do obliczania głosów, a reszta uczestników Walnego Zgromadzenia przystąpiła do dyskusji.

W trakcie trwania ww. dyskusji zostały podjęte następujące tematy i zagadnienia dotyczące:

1. nieruchomości przy ul. Powstańców Śląskich 162 -168:
 - a. Pan Wojtasik z Powstańców Śl. 166 wnioskował o przeprowadzenie remontu schodów od strony ulicy Kasztanowej. Pani Prezes Olga Krymarys wyjaśniła, że obecnie są zbierane oferty w powyższym temacie, ponadto wnioskował o ujednoczenie oświetlenia, wzdłuż ciągu pieszego od strony ulicy.
 - b. Pan Ładyżyński poruszył temat remontu balkonów przy ul. Powstańców Śl. 168, Wypytał o termin rozpoczęcia oraz zakończenia prac. Pani Prezes wyjaśniła zakres prac jakie zostaną wykonane w czasie remontu balkonów oraz podała przewidywane terminy rozpoczęcia oraz zakończenia prac. Dodatkowo poruszył sprawę wymiany drzwi na galerię, czy jest przewidziany jakiś termin ich wymiany. W odpowiedzi usłyszał, że są gromadzone fundusze, gdyż potrzeby budynku są bardzo duże, m.in. jest obecnie wymieniane oświetlenie w całym budynku na oszczędne LED-owe.
 - c. Pani z klatki przy ul. Powstańców Śl. 166 m 33 zadała pytanie o możliwość montażu czujek ruchu oświetlenia przy osłonie śmietnikowej ponieważ obecnie cały czas świeci się światło. Podjęto decyzję o zapoznaniu się z problemem i rozwiązaniu go w ramach możliwości.
 - d. Pan Smolak, właściciel lokalu użytkowego przy ul. Powstańców Śl. 168 podjął temat odpłatności za brak możliwości z korzystania z wynajmowanych miejsc parkingowych na parkingu przy ul. Powstańców Śl. 162 -168 w czasie trwania remontu balkonów. W odpowiedzi usłyszał, że rusztowania nie będą wchodziły na płatne miejsca parkingowe, jeżeli jednak nastąpi konieczność zajęcia płatnych miejsc, czynsz za najem zostanie obniżony proporcjonalnie do okresu wyłączenia miejsca z użytku.
 - e. Lokator z mieszkania nr 11 przy ul. Powstańców Śl. 168 poruszył kwestię usunięcia starych zabezpieczeń (wykonywanych na koszt Najemców) miejsc parkingowych, i zamontowanie na ich miejsce nowych. Podjęto decyzję o zinwentaryzowaniu starych zabezpieczeń, wycenie ich usunięcia oraz poinformowania o kosztach ww. operacji osoby wynajmujące miejsca parkingowe.
 - f. Pani Śliwińska – Masztalerz zawnioskowała o parkowanie samochodów przodem do ściany budynku przy ul. Powstańców Śl. 162 -168 z powodu dużej ilości spalin, które dostają się do mieszkań lokatorów. W odpowiedzi na powyższy postulat Pan Kucharski wniósł o zagrodzenie nieodpłatnych miejsc parkingowych i tym samym wyłączenie ich z użytku.
2. nieruchomości przy ul. Bolesławieckiej 1-15a

Pani Piotrowska odniosła się do kwestii dewastacji wind i możliwości zabezpieczenia m.in. przez monitoring mienia spółdzielców. Pani Prezes wyjaśniła, że w związku z dużą ilością mieszkań w najmie ciężkie jest, pomimo zgłoszeń na policję, zatrzymanie sprawcy.
3. nieruchomość przy ul. Św. Jerzego 15 – 15a.
 1. Pan Król podjął dyskusję na temat przetargu na wybór dostawcy windy przy ul. Św. Jerzego we Wrocławiu. Podnosił, że Spółdzielnia powinna ogłosić przetarg na konserwację dźwigu oraz wymianę podzespołów a nie od razu na

wymianę całego dźwigu. Pani Prezes Olga Krymarys udzieliła pełnej odpowiedzi na temat konieczności wymiany dźwigu budynku przy ul. Św. Jerzego zaznaczając m.in., że:

- obecna winda pochodzi z 1996 roku,
- brak podzespołów do jej naprawy,
- firma Orona, którą Pan Król promuje, nie była zainteresowana pobraniem dokumentów przetargowych oraz specyfikacji.

Następnie kilka zagadnień poruszył Pan Dudek, który odniósł się do sprawozdania Rady Nadzorczej i poprosił o wyjaśnienie kwestii:

- zadłużeń (procentowej ilości),
- ilości spraw aktualnie prowadzonych w sądach przeciwko dłużnikom Spółdzielni,
- funkcji jaką pełni Pan Kucharski

Wyczerpujących odpowiedzi na powyższe zagadnienia udzielił Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Ryszard Masztalerz.

Pani Prezes poinformowała, że do Spółdzielni wpłynął, w wymaganym ustawowo terminie wniosek z projektem uchwały Walnego Zgromadzenia zgłoszony przez Pana Porębskiego w sprawie poprawy komunikacji z członkami Spółdzielni poprzez uporządkowanie strony internetowej Spółdzielni.

Ponadto Pani Prezes wyjaśniła, że nowa strona Spółdzielni została już stworzona i jest obecnie w trakcie testowania oraz uzupełniania treści merytorycznych.

W związku ze spełnieniem przez ww. projekt wszystkich wymagań formalnych uchwała została poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

Wszystkie zagadnienia poruszone na I części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały od razu wyjaśnione zostaną przekazane do realizacji przez działy Spółdzielni.

Po zakończeniu dyskusji, Pan Masztalerz poprosił przewodniczącego komisji mandatowo-skrutacyjnej p. Grzegorza Wąsika o odczytanie wyników głosowania z I tury wyborów do Rady Nadzorczej.

W wyniku tajnego głosowania kandydaci na członków do Rady Nadzorczej na kadencję 2026 - 2029 otrzymali następującą liczbę głosów:

1. ADAMSKI CZESŁAW	głosów - 21
2. DUDEK ZDZISŁAW	głosów - 15
3. GABRYAŃCZYK KAROLINA	głosów - 21
4. KĄPIŃSKI ZBIGNIEW	głosów - 21
5. KRÓL WIESŁAW	głosów - 20
6. LATUSZEK ANDRZEJ	głosów - 15
7. ŁYSIO HALINA	głosów - 8
8. MASZTALERZ RYSZARD	głosów - 27
9. MOSZUMAŃSKI DARIUSZ	głosów - 19
10. POLEWIAK JADWIGA	głosów - 8
11. PORĘBSKI DAMIAN	głosów - 19

Podczas głosowania oddano: **39 głosów**

Głosów oddanych ważnych: **38**

Głosów nieważnych: **1**

Grzegorz Wąsika
Galery

Następnie przystąpiono do odczytania i głosowania nad uchwałami:

Uchwała nr 1

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

Za uchwałą oddano: 36 głosów, przeciw: 0, wstrzymało się: 2 .

Uchwała nr 2

Walne Zgromadzenie zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe za rok 2025, bilans zamykający się w aktywach i pasywach kwotą **64 502 569,43 zł**, rachunek zysków i strat wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2025 w kwocie **51 367,82 zł** oraz zysk bilansowy netto w kwocie **507 898,01 zł**.

Za uchwałą oddano: 38 głosów, przeciw: 0 , wstrzymało się: 0 .

Uchwała nr 3

Walne Zgromadzenie zatwierdza podział zysku bilansowego w kwocie **507 898,01 zł netto** w sposób następujący:

1. odpis na fundusz zasobowy	25 394,90 zł
2. odpis na fundusz remontowy	482 503,11 zł
RAZEM:	507 898,01 zł

Za uchwałą oddano: 38 głosów, przeciw: 0 , wstrzymało się: 0

Uchwała nr 4

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2025 r.

Za uchwałą oddano: 38 głosów, przeciw: 0 , wstrzymało się: 0 .

Uchwała nr 5

Walne Zgromadzenie udziela absolutorium za 2025 rok:
Prezesowi Zarządu – mgr inż. Oldze Krymarys.

Za uchwałą oddano: 37 głosów, przeciw: 0 , wstrzymało się: 0 .

Uchwała nr 6

Walne Zgromadzenie udziela absolutorium za 2025 rok:
Z-cy Prezesa Zarządu – mgr Jolancie Owczarz

Za uchwałą oddano: 37 głosów, przeciw: 0 , wstrzymało się: 0.

Uchwała nr 7

Walne Zgromadzenie udziela absolutorium za 2025 rok:
Z-cy Prezesa Zarządu – inż. Markowi Kucharskiemu

Za uchwałą oddano: 36 głosów, przeciw: 0, wstrzymało się: 1.

Uchwała nr 8

Walne Zgromadzenie zatwierdza uchwałę w sprawie uporządkowania, modernizacji i stałej aktualizacji strony internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” o następującej treści:

§ 1.

Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do poprawy komunikacji z członkami Spółdzielni poprzez uporządkowanie, modernizację i stałą aktualizację strony internetowej Spółdzielni.

§ 2.

Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia aby strona internetowa Spółdzielni:

1. Zawierała między innymi czytelne sekcje: Aktualności i ogłoszenia, Awarie i komunikaty pilne, Walne Zgromadzenie, Dokumenty Spółdzielni, Protokoły i uchwały organów Spółdzielni, Kontakt oraz Archiwum;
2. Zawierała wydzieloną część dostępną dla zalogowanych użytkowników, obejmującą materiały przeznaczone wyłącznie dla członków Spółdzielni lub inne materiały, które nie powinny być ogólnie dostępne w sieci;
3. Umożliwiała łatwy dostęp do dokumentów publikowanych dla członków Spółdzielni dzięki umieszczaniu ich w odpowiednich miejscach a nie dopisywanie ich na koniec listy danej sekcji;
4. Umożliwiała wyfiltrowania ogłoszeń i komunikatów dotyczących konkretnej nieruchomości;
5. Zawierała przy każdym komunikacie datę publikacji;
6. Rozróżniała dokumenty aktualne i archiwalne;
7. Była dostosowana do korzystania na urządzeniach mobilnych;

§ 3.

Zarząd jest zobowiązany do opracowania planu jej wykonania, obejmującego harmonogram, zakres zmian, przewidywane koszty oraz wskazanie osoby oraz komórki odpowiedzialnej za bieżące prowadzenie strony.

§ 4.

Zarząd wdroży rozwiązanie ujęte niniejszą uchwałą w 2026 roku.

§ 5.

Po upływie terminu wskazanego w § 4 Zarząd opublikuje na stronie internetowej Spółdzielni informację o wykonaniu uchwały.

§ 6.

Rada Nadzorcza dokona oceny wykonania niniejszej uchwały i przedstawi członkom informację w tej sprawie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą oddano: 29 głosów, przeciw: 0 , wstrzymało się: 4.

Na tym zebranie zakończono.

Przewodniczący Prezydium : Ryszard Masztalerz –

Z-ca Przewodniczącego : Karolina Gabryńczyk -

Sekretarz : Krzysztof Siudakiewicz -

Handwritten signatures:
Ryszard Masztalerz
Karolina Gabryńczyk
Krzysztof Siudakiewicz