Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM

z dnia 19 czerwca 2026 roku.

Walne Zgromadzenie zaczęło się o godz. 18:40 w sali gimnastycznej ZSP nr 1 w Warszawie przy ul. Gościniec 53.

Przebieg Walnego Zgromadzenia:

Ad. pkt 1. Zebranie otworzył Pan Wiesław Jamiołkowski, Przewodniczący Rady Nadzorczej.

Ad. pkt 2. Przyjęto i odczytano złożone pełnomocnictwa.

Kwestie Proceduralne i Pełnomocnictwa

- Spotkanie rozpoczęło się od ustalenia, że decyzje są podejmowane w formie uchwał, wymagających większości głosów (lub kwalifikowanej większości 2/3 dla szczególnych spraw).
- Ważność pełnomocnictw stała się przedmiotem ożywionej dyskusji; nowe przepisy (od 28 stycznia) wymagały ich złożenia na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
- Wykazano, że część pełnomocnictw, choć złożona przed Walnym, nie spełniała wymogu 3-dniowego terminu.
- Wniosek formalny zgłosiła Pani Renata Mitoraj o przerwanie lub całkowite zamknięcie Walnego Zgromadzenia i zwołanie go w nowym terminie (np. 2 lipca) ze względu na wprowadzenie członków w błąd przez Zarząd (komunikacja mailowa sugerowała możliwość złożenia pełnomocnictw w dniu spotkania).
- Mecenas wyjaśniła, że przerwa byłaby kontynuacją tego samego zgromadzenia, a nowe pełnomocnictwa nadal byłyby nieważne, natomiast zwołanie nowego zgromadzenia mogłoby narazić Spółdzielnię na konsekwencje finansowe z powodu niezłożenia zatwierdzonych sprawozdań w terminie do 30 czerwca.
- W głosowaniu nad wnioskiem o zamknięcie Walnego Zgromadzenia: **17 głosów za, 23 przeciw, 3 wstrzymujące się/niegłosujące.** Wniosek został odrzucony, a obrady były kontynuowane w obecnym składzie.

Ad. pkt 3. Na wniosek Pana Roberta Wojneckiego przystąpiono do wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszono kandydaturę Pana Radosława Rucińskiego i Pana Macieja Grzegrzółki. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia został Pan Radosław Ruciński (30 głosów za, 14 za drugim kandydatem). Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przystąpił do wyboru sekretarza. Prezes Zarządu Robert Wojnecki zgłosił kandydaturę Pani Marzeny Brzezińskiej. Innych kandydatur nie było. Pani Marzena Brzezińska została zaaprobowana jednogłośnie.

Ad. pkt 4. Do Komisji Skrutacyjnej i jednocześnie do Komisji Uchwał i Wniosków zostali zgłoszeni: Pan Bogdan Janicki, Pan Wiesław Jamiołkowski i Pan Maciej Grzegrzółka. Przewodniczącym Komisji Skrutacyjnej oraz Komisji Uchwał i Wniosków został Pan Wiesław Jamiołkowski.

Ad. pkt 5. Potwierdzono prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolność do podejmowania uchwał.

Komisja potwierdziła zdolność zgromadzenia do podejmowania uchwał – 43 uprawnionych do głosowania: 33 obecnych członków + 10 ważnych pełnomocnictw.

Ad. pkt 6. Przyjęto następujący porządek obrad (w głosowaniu za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 37 osób):

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Przyjęcie i odczytanie listy złożonych pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia: Przewodniczącego oraz Sekretarza.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oraz Komisji Uchwał i Wniosków.
5. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej potwierdzające stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz stwierdzenie jego zdolności do podejmowania uchwał.
6. Przyjęcie porządku obrad.
7. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni, w tym przedstawienie sprawozdania finansowego, dyskusja oraz podjęcie uchwał w sprawach:
    - zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2025 - Uchwała nr 1,

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2025 - Uchwała nr 2,
- podziału nadwyżki bilansowej z pozostałej działalności za rok 2025 - Uchwała nr 3.

8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2025 - Uchwała nr 4.
9. Sprawozdanie Przewodniczącego Rady nadzorczej z lustracji spółdzielni za okres 01.01. 2021 – 31.12.2023r. oraz przedstawienie zaleceń polustracyjnych i podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania – Uchwała nr 5
10. Podjęcie uchwały o uchyleniu uchwały nr 5 walnego Zgromadzenia z dnia 10 września 2021r w sprawie przeniesienia i urządzenia od strony ul. Żenczykowskiego 3 na terenie trawnika przylegającego od chodnika, placu zabaw dla dzieci - Uchwała nr 6
11. Informacja Zarządu o kierunkach działalności w 2026 r.
12. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu Robertowi Wojneckiemu - Uchwała nr 7.
13. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu Pawłowi Drzewieckiemu - Uchwała nr 8.
14. Wolne wnioski.
15. Przedstawienie realizacji wniosków zgłoszonych do Komisji Uchwał i Wniosków podczas ostatniego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ELSAM z dnia 13 czerwca 2025r.
16. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.
17. Zamknięcie obrad.

Ad. pkt 7. Pan Robert Wojnecki odczytał Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie Zarządu:

- Zarząd działał w dwuosobowym składzie od czerwca 2025 r.
- Sytuacja finansowa Spółdzielni oceniana jako dobra i stabilna, bez problemów z bieżącymi zobowiązaniami.
- Zgromadzone środki z funduszy remontowych na lokatach (ok. 800 tys. zł, ok. 2.5% oprocentowania).
- Oszczędności w kosztach energii (nowa umowa na prąd, 52 tys. zł oszczędności dzięki systemowi BeS firmy Veolia.
- Brak zobowiązań długoterminowych. Zaległości w opłatach ok. 300 tys. zł, żadne nie wymagały windykacji sądowej.
- Nadwyżka z eksploatacji nieruchomości (98 351 zł) wskazuje na właściwe skalkulowanie stawek (brak podwyżek na 2026 r. w tym zakresie).
- W związku z awarią dachu w pawilonie (Bartycka 24) i pilnymi remontami w budynku MDW-2 (Rzeczypospolitej 3), Zarząd rekomendował Radzie Nadzworczej:
  - Zwiększenie opłat na fundusz remontowy dla MDW-2 (do 4 zł/m2).
  - Zwiększenie opłat na fundusz remontowy dla budynku PAWILONU do 6 zł/m2 (Bartycka 24)
  - Przeznaczenie części zysku z działalności gospodarczej (32 244 zł dla Bartycka 24 i 35 000 zł dla MDW-2) na zasilenie ich funduszy remontowych.
- Szczegółowo przedstawiono wykonanie planu remontowego za 2025 r. (konserwacja, remonty balkonów, odwodnień, klatek schodowych, instalacji).
- Zasygnalizowano analizę inwestycji w termomodernizację (fotowoltanika, pompy ciepła) – oferta na wiele milionów, nadal analizowana pod kątem opłacalności.

Sprawozdanie Finansowe:

- Przychód ogółem: 2,893 mln zł; koszty: 2,577 mln zł; nadwyżka: 316 895 zł.
- Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 98 351 zł.
- Zysk netto z działalności pozapodstawowej (najem, przychody finansowe): 199 615 zł.
- Stan funduszu remontowego na koniec roku: 1,414 mln zł.
- Zaległości w opłatach: 292 tys. zł (lokale mieszkalne), 27 tys. zł (lokale użytkowe).

Podział nadwyżki finansowej (zysku netto):

- 32 244,81 zł na fundusz remontowy budynku Pawilon (Bartycka 24).
- 35 000 zł na fundusz remontowy budynku MDW-2 (Żenczykowskiego 3).
- 100 125,48 zł na fundusz ogólny Spółdzielni.

Przystąpiono do zatwierdzania uchwał:

- Uchwała nr 1 – Sprawozdanie Zarządu – przyjęta – za 30 , przeciw 0
- Uchwała nr 2 – Sprawozdanie Finansowe - została przyjęta – za 32, przeciw 4
- Uchwała nr 3 – Podział nadwyżki finansowej (zysku netto) - przyjęta - za 30, przeciw 1

Ad. pkt 8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2025 rok - Uchwała nr 4.

Pan Wiesław Jamiołkowski odczytał sprawozdanie dotyczące działalności Rady Nadzorczej.

- Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń, podjęła 15 uchwał, monitorowała działalność Zarządu i sytuację finansową.
- Dokonano przeglądu przepompowni ścieków (źródło dochodów nadzwyczajnych).
- Udział w lustracji Spółdzielni za lata 2021-2023.
- Analiza oferty termomodernizacji (Eurosenergy) – nie rekomendowano ze względu na nieudokumentowaną opłacalność.
- Potwierdzono oszczędności w zużyciu energii dzięki usłudze Veolia BeS (ponad 20%).
- Analizowano korekty opłat czynszowych, w tym podwyżki na fundusz remontowy dla Pawilonu i MDW-2.
- Rada Nadzorcza zarekomendowała udzielenie absolutorium Zarządowi.

Przystąpiono do zatwierdzania uchwały nr 4.

- Uchwała nr 4 – Sprawozdanie Rady Nadzorczej - przyjęta - za 32, przeciw 0

Ad. pkt 9. Sprawozdanie Przewodniczącego Rady nadzorczej z lustracji spółdzielni za okres 01.01. 2021 – 31.12.2023r. oraz przedstawienie zaleceń polustracyjnych i podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania – Uchwała nr 5

- Lustrację przeprowadziła Danuta Kowalczyk (lustrator z Krajowej Rady Spółdzielczej) w okresie luty-kwiecień 2026.
- **Pozytywne wnioski:** Zgodność statutu z prawem, prawidłowe przeprowadzanie Walnych Zgromadzeń (za wyjątkiem braku informowania KRAJOWEJ RADY SPÓŁDZIELCZEJ o terminach), prawidłowa działalność Rady Nadzorczej i Zarządu (za wyjątkiem opóźnień w zgłaszaniu zmian składu Zarządu do KRS i braku podstawy prawnej w niektórych uchwałach), uregulowany stan prawny gruntów, rzetelne prowadzenie rejestrów, dobry stan techniczny budynków, prawidłowe zarządzanie funduszem remontowym, dobra i stabilna sytuacja finansowa.
- **Stwierdzone uchybienia i zalecenia:**
  - Spółdzielnia nie informowała Krajowej Rady Spółdzielczej o terminach Walnych Zgromadzeń.
  - Walne Zgromadzenie nie podejmowało odrębnych uchwał w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych (co jest wymagane).
  - W 2021 roku Rada Nadzorcza odbyła tylko 3 posiedzenia (wymagane min. 1 na kwartał).
  - Uchwały Rady Nadzorczej nie zawierały podstawy prawnej.
  - Wnioski z poprzedniej lustracji nie były w pełni monitorowane przez Radę.
  - Rosnący poziom zaległości w opłatach (szczególnie lokali użytkowych), wymagający skuteczniejszej windykacji sądowej.
- Rada Nadzorcza oceniła, że lustracja nie wykazała zagrożeń dla funkcjonowania i stabilności finansowej, ale wskazała obszary wymagające korekty. Rada podjęła działania zmierzające do pełnej realizacji wniosków. Rekomendowano kolejną lustrację w 2027 r. (za lata 2024-2026).
- Uchwała nr 5 – została przyjęta - za 35, przeciw 0

Ad. pkt 10. Podjęcie uchwały o uchyleniu uchwały nr 5 walnego Zgromadzenia z dnia 10 września 2021r w sprawie przeniesienia i urządzenia od strony ul. Żenczykowskiego 3 na terenie trawnika przylegającego od chodnika, placu zabaw dla dzieci.

- Zgłoszono wniosek o uchylenie uchwały nr 5 z 10 września 2021 r. dotyczącej przeniesienia i urządzenia placu zabaw przy ulicy Rzeczypospolitej 3.
- Uzasadnienie: Sygnały od mieszkańców budynku MDW-2 (sąsiedztwo placu) wskazują na potrzebę ponownej dyskusji. Projekt był odkładany od 3 lat. Zarząd wskazał, że to ma być przestrzeń rekreacyjna, a nie hałaśliwy plac zabaw, z zabezpieczonym budżetem i możliwym wsparciem sąsiedniej spółdzielni.

Uchwała nr 6 została przyjęta – 22 za, przeciw 6. Realizacja placu zabaw w formie z z dnia 10 września 2021r. została wstrzymana.

Ad. pkt 11. Informacja Zarządu o kierunkach działalności w 2026 r.

- Zarząd nie rekomenduje pełnej termomodernizacji z powodu wysokich kosztów i braku rekomendacji Rady Nadzorczej. Rozważane jest ograniczone zastosowanie fotowoltaniki do produkcji energii elektrycznej.
- Przedstawiono szczegółowy plan remontów na 2026 r. dla poszczególnych budynków (MDW-1, MDW-2, MDW-3, MDW-4, MDW-5, Pawilon), obejmujący m.in. mycie elewacji, remonty balkonów, kominów, odwodnień, schodów, instalacji C.O., serwis bram wjazdowych.

Ad. pkt 12. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu – Panu Robertowi Wojneckiemu - Uchwała nr 7.

Uchwała nr 7 została przyjęta – za 26, przeciw 6.

Ad. pkt 13. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu – Panu Pawłowi Drzewieckiemu - Uchwała nr 8.

Uchwała nr 8 została przyjęta – za 28, przeciw 0.

Ad pkt 14. Wolne wnioski.

Mieszkańcy zgłaszali problemy dotyczące:

1. Przelewającego się naczynka zbiorczego i zalania klatki schodowej w MDW-2.
2. Niedziałającego ogrzewania w wyniku zapowietrzonych grzejników w MDW-2.
3. Problemów z wentylacją i nieprzyjemnych zapachów z przepompowni.
4. Kwestii powolnego dopływu ciepłej wody.
5. Niewystarczającej komunikacji Zarządu w sprawie zgłaszanych problemów technicznych i remontów.

Wnioski zostały przyjęte do protokołu Walnego Zgromadzenia, z obietnicą ich weryfikacji i rozwiązania, a także poprawy komunikacji ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej.

Ad. pkt 15. Przedstawienie realizacji wniosków zgłoszonych do Komisji Uchwał i Wniosków podczas ostatniego posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ELSAM z dnia 13 czerwca 2025r.

Ad. pkt 16. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.

Zgłoszone wnioski: brak

Ad. pkt 17. Zamknięcie obrad.

Warszawa, dnia 19 czerwca 2026r.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Radosław Ruciński

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Marzena Brzezińska