

PROTOKÓŁ
z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
"ORUNIA" odbytego w dniu 26.05.2025r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "ORUNIA", odbyło się w dniu 26.05.2025r. w Zespole Kształcenia Podstawowego i Gimnazjalnego Nr 19 w Gdańsku, przy ul. Emilii Hoene 6 w Gdańsku. Obrady rozpoczęły się o godz. 18:00.

Ad. 1

W imieniu Rady Nadzorczej SM "ORUNIA" w Gdańsku, Walne Zgromadzenie Członków otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Leszek Kamiński.

Ad. 2

Przewodniczy Rady Nadzorczej odczytał listę pełnomocników.
Lista pełnomocników stanowi załącznik **Nr 1** do niniejszego protokołu, oraz lista obecności stanowi załącznik nr 2 do protokołu

Ad. 3

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o podawanie kandydatów na Przewodniczącego Zebrania.

Na Przewodniczącego Zebrania zgłoszono kandydaturę:

-p. Leszka Kamińskiego –wyraził zgodę

Przystąpiono do głosowania na przewodniczącego zebrania-67 głosów „za”, przeciw głosów nie było , wstrzymało się 13 osób.

Przewodniczącym Zebrania został Pan Leszek Kamiński.

Na Sekretarza Zebrania zgłoszono kandydaturę

- p. Wiesława Niechwiedowicza - wyraził zgodę

Przystąpiono do głosowania na sekretarza zebrania -75 głosów „za”, przeciw 4 głosy , wstrzymało się 13 osób.

Sekretarzem Zebrania został Pan Wiesław Niechwiedowicz.

Na Asesorów Zebrania zgłoszono kandydaturę:

- p. Lucyny Berendt – wyraziła zgodę

Przystąpiono do głosowania na asesora zebrania- 69 głosów „za”, przeciw głosów nie było , wstrzymało się 18 osób.

Asesorem Zebrania została Pani Lucyna Berendt

Prezydium Zebrania zostało wybrane w składzie:

Przewodniczący – Leszek Kamiński

Sekretarz – Wiesław Niechwiedowicz

Asesor – Lucyna Berendt

Ad. 4

Przewodniczący Zebrania poprosił o podawanie kandydatów do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej zgłoszono kandydatury:

- Rafał Kopczyński - wyraził zgodę
- Michał Burzycki - wyraził zgodę
- Dorota Stasiłowicz - wyraziła zgodę
- Andrzej Babinski – wyraził zgodę
- Wiesława Dudziak – wyraziła zgodę
- Adam Krawczyk – wyraził zgodę

Głosowano blokowo i kandydaci otrzymali 80 głosów "za", "przeciw" 0 głosów „wstrzymało się” 8 osób.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna Zebrania ukonstytuowała się następująco:

Przewodniczący – Rafał Kopczyński

Sekretarz – Michał Burzycki

Członek – Wiesława Dudziak

Członek – Adam Krawczyk

Członek- Dorota Stasiłowicz

Członek – Andrzej Babiński

Ad. 5

Przewodniczący przystąpił do realizacji kolejnego punktu porządku obrad, którym było „Przyjęcie porządku obrad” i poddał go (bez zmian) pod głosowanie.

Porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór przewodniczącego, sekretarza i asesorów zebrania.
4. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r. oraz Sprawozdanie finansowe za 2024r.
7. Omówienie spraw związanych ze zbyciem terenów w ramach regulacji granic Spółdzielni.
8. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej.
9. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawidłowości zwołania zebrania.
10. Dyskusja dotycząca: sprawozdania Rady Nadzorczej, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego, zbycia terenów w ramach regulacji granic.
11. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r. oraz Sprawozdania finansowego za 2024r.,
 - b) udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni,
 - c) podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2024 r.,
 - d) przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej,
 - e) zbycia terenów w ramach regulacji granic Spółdzielni.
12. Dyskusja.

13. Przedstawienie projektów uchwał zgłoszonych przez członków Spółdzielni w trybie § 88 ust.4 Statutu – dyskusja i podjęcie uchwał.
14. Odczytanie protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
15. Zamknięcie obrad.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 87 członków, “przeciw” 0 głosów „wstrzymało się” 7 osób.

Porządek obrad stanowi załącznik **Nr 3** do niniejszego protokołu. a gdzie załącznik nr 2, popraw do końca numery załączników

Ad.6

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r. przedstawił Prezes Zarządu Andrzej Różański w oparciu o przygotowaną prezentację.

1.Organizacja Spółdzielni

Zarząd odbył 26 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 19 uchwał. Realizował określone w planie zadania w zakresie: bieżącego nadzoru nad realizacją prac remontowych i konserwacyjnych, bieżącego nadzoru nad prawidłową eksploatacją zasobów, stałej kontroli sytuacji finansowej Spółdzielni.

2.Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia posiadała w 2024r. 42 budynki mieszkalne wielorodzinne: 1.400 mieszkań, 143 garaże wolnostojące, 43 garaże w budynkach mieszkalnych, 10 lokali użytkowych na warunkach prawa do lokalu, 25 lokali i pomieszczeń użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz Klub Osiedlowy KOS i pomieszczenia administracyjno-biurowe, 17 placów zabaw, 1 obiekt rekreacyjno- sportowy, 1 boisko sportowe,

Wszystkie zasoby położone są na gruntach o powierzchni 176.319m²

3.Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W 2024 r. do Spółdzielni należało, wg. stanu z dnia 31 grudnia, 1.704 osób. Od 2005 roku wg. stanu na dzień 31.12.2024r. odrębną własność ustanowiono dla 652 mieszkań, garaży i lokali użytkowych.

Struktura własności lokali na koniec 2024 roku jest następująca:

- 12 spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu,
- 928 spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
- 652 odrębnych własności lokalu.

4.Działalność inwestycyjna i eksploatacyjno-techniczna

W okresie sprawozdawczym nie prowadzono działalności inwestycyjnej. Zakupiono środki trwałe o wartości 41,8 tys. zł w tym m.in. program do kosztorysowania oraz zestawy do modernizacji 16 komputerów.

W 2024r. prowadzono działalność w zakresie bieżącego utrzymania zasobów, na które składały się m.in.:

- porządkowanie pomieszczeń wspólnych i korytarzy piwnicznych,
- pielęgnacja zieleni wraz z przycinką 132 drzew (koszt 166,1tys. zł),
- zimowe utrzymanie zasobów (koszt do 31.12.2024r. 36,2tys. zł),

W okresie sprawozdawczym wykonano również konserwacje zasobów (2.463 zgłoszenia usterek i awarii), przeglądy techniczne oraz gwarancyjne wykonanych prac remontowych. W ramach „Pogotowia Domowego” pełnionego przez konserwatorów w dni wolne przyjęto 142 zgłoszenia różnych zdarzeń awaryjnych

5. Gospodarka remontowa- wykonanie planu remontów w 2024r oraz wieloletniego planu remontów na lata 2022-2026

Zaplanowana kwota na remonty w 2024 r. to 1.887,6 zł. Wykonanie prac na koniec roku to kwota 1.643,70 co stanowi 87,1% wykonania zaplanowanych prac.

Z planu wieloletniego w 2024r wykonano

- Montaż powietrznych pomp ciepła do podgrzewu wody wraz z instalacją fotowoltaiczną w 5-ciu budynkach: Uranowa 1, 3 i Krzemowa 4, 6, 10, na który Spółdzielnia otrzymała grant OZE w kwocie 179,3 tys. zł.

- Remont elewacji oraz balkonów budynku E.Hoene 5.

6.Działalność Społeczno-Kulturalna

Wspólnie z Miastem Gdańsk i sąsiednimi spółdzielniami mieszkaniowymi zorganizowano w „Parku Oruńskim” festyn dla mieszkańców z okazji dorocznego święta „Międzynarodowy Dzień Spółdzielczości” oferując liczne atrakcje dla uczestników a na zakończenie odbył się kolejny już koncert plenerowy z cyklu „Oruńskie Koncerty Kameralne” pt. „Pod niebem Paryża i słońcem Toscani”.

7.Gospodarka finansowa Spółdzielni

- Z przedłożonego w sprawozdaniu bilansu, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 52 230 102,52 zł i rachunku zysków i strat, który obejmuje wszystkie przychody, poniesione koszty i wykazuje ogółem zysk bilansowy netto w kwocie 1 091 119,10 zł. wynika, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i nie występują zagrożenia dla prowadzenia działalności.

- Jak wynika ze sprawozdania finansowego, Spółdzielnia na dzień 31.12.2024 r. posiadała na rachunkach bankowych i w kasie środki pieniężne w kwocie 9 644,7 tys. zł podczas gdy na koniec 2023 r. środki w kwocie 8.497,9 tys. zł. Wolne środki były lokowane na krótko terminowych lokatach bankowych, co przyniosło przychód z odsetek w kwocie 342,2 tys. zł.

8. Zadłużenie lokali mieszkalnych

Zadłużenie na dzień 31.12.2024r. trwające 5 i więcej miesięcy, opisane w tabeli i wykresie opiewające na ogólną kwotę 176,1 tys. zł., dotyczyło 8 osób, a wobec większości z nich od wielu lat prowadzone są postępowania sądowe i komornicze.

9. Sprawy różne i zamierzenia na przyszłość

- Poinformowano członków o działających w Spółdzielni kanałach komunikacji, tj. stronie internetowej i możliwości korzystania z panelu Internetowej Obsługi Klienta w systemie DOM5 oraz aplikacji „i-Mieszkaniec” do zgłaszania awarii i różnych zdarzeń za pomocą np. smartfona lub komputera.

- Poszukiwaniu wszelkich możliwych dofinansowań i dotacji ze środków unijnych i krajowych

- Monitowaniu w GPEC-u w sprawie likwidacji ostatniej stacji grupowej przy ul. Hoene

- Działaniach mających na celu zmniejszenie zużycia energii na podgrzew ciepłej wody , poprzez montaż pomp ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczną,

- Poprawie estetyki na osiedlu poprzez systematyczne porządkowanie zieleni wewnątrz nieruchomości mieszkaniowych,

- Wykonywaniu remontów elewacji budynków.

Sprawozdanie Zarządu stanowi załącznik **Nr 4** do niniejszego protokołu.

Ad.7

Prezes Zarządu omówił bezpłatne zbycie wieczystego użytkowania terenów w ramach regulacji granic Spółdzielni na rzecz Gminy Miasta Gdańska oraz zbycie odpłatne terenu dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Ad. 8

Członek Rady Nadzorczej Pan Michał Burzycki przedstawił sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 21.05.2024 do 28.04.2025r.

Omówił między innymi obecność mieszkańców na dyżurach Rady Nadzorczej,.

Po omówieniu sprawozdania na koniec odczytał statystykę spotkań Rady Nadzorczej i poszczególnych Komisji

Sprawozdanie Rady Nadzorczej stanowi załącznik **Nr 5** do niniejszego protokołu.

Ad. 9

Przewodniczący Komisji Skrutacyjno-Mandatowej Pan Rafał Kopczyński stwierdził prawidłowość zwołanego Walnego Zgromadzenia.

W Zebraniu udział wzięło wg listy obecności 113 członków w tym 11 pełnomocników członków Spółdzielni.

Ad. 10

W dyskusji poruszano tematy dotyczące:

- sprzeciwu wobec montażu podzielników kosztów ogrzewania,
- wskazania przepisów, na podstawie których istnieje obowiązek montażu podzielników kosztów ogrzewania,
- rodzaju podzielników kosztów montowanych w lokalach,
- sposobu rozliczania kosztów z GPEC-em po montażu podzielników kosztów,
- możliwości rezygnacji z podzielników kosztów już zamontowanych,
- informowania mieszkańców poprzez sms o zmianie istotnych dla mieszkańców regulaminów wewnętrznych Spółdzielni,
- zbyt wysokiej temperatury ciepłej wody w lokalu budynku Uranowa 7,
- zabezpieczenia terenu i nadzoru podczas remontu elewacji budynków Uranowa 8, Krzemowa 17,
- remontu elewacji budynku przy ul. E.Hoene 3,
- regulacji regulaminowych związanych z częstotliwością remontów balkonów,
- kwalifikowania wydatków z funduszu remontowego tak, aby obciążały budynek, w którym wykonywane są prace remontowe,
- zbycia działek będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
- organizacji spotkań z mieszkańcami w mniejszych grupach, np. po kilka budynków, w celu omówienia planowanych prac remontowych,
- naprawy chodników i parkingu przy ul. Krzemowej 10B

W dyskusji udział wzięli: P. D.Cyranik, P.P.Fibek, P.D.Gruszka, P.E.Caban, P.S.Dobrzyński, P.K.Traczuk, P.R.Kopczyński, P.E. Jezierska, P.A.Orzechowski, P.P.Rajchel, P.Trzosowski, P.K.Smoleńska,

W trakcie dyskusji Przewodniczący Zebrania zgłosił wniosek o zamknięcie listy osób do dyskusji

„Za” zamknięciem listy zgłosowało 75 osób, „przeciw głosowało 7 osób, „wstrzymały się” 3 osoby.

Lista została zamknięta.

Odpowiedzi na zadawane pytania na bieżąco udzielali Prezes Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu i Radca Prawny Spółdzielni.

Ad. 11

a) Projekt Uchwały Nr 1/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r. oraz sprawozdania finansowego i bilansu za 2024r.,

Do projektu uchwały uwag nie wniesiono.

Projekt uchwały został poddany pod głosowanie

63 głosów "za", "przeciw" 12 głosów, „wstrzymało się” 11 osób.

Walne Zgromadzenie Członków przyjęło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024r. oraz sprawozdanie finansowe i bilans za 2024r.

Uchwała nr 1/2025 stanowi załącznik Nr 6 do niniejszego protokołu.

b) Projekt Uchwały nr 2/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "ORUNIA" w Gdańsku.

Do projektu uchwały uwag nie wniesiono.

Projekt uchwały został poddany pod głosowanie

Po przeprowadzonym głosowaniu, Walne Zgromadzenie Członków absolutorium udzieliło:

Prezesowi Zarządu – Andrzejowi Różańskiemu

56 głosów "za", "przeciw" 16 głosów „wstrzymało się” 14 osób

Z-cy Prezesa Zarządu - Jolancie Łęcznarowicz

66 głosów "za", "przeciw" 12 głosów, „wstrzymało się” 11 osób

Walne Zgromadzenie Członków udzieliło absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

Uchwała nr 2/2025 stanowi załącznik Nr 7 do niniejszego protokołu.

c) Projekt Uchwały Nr3 /2025 w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za 2024r.

Do projektu uchwały uwag nie wniesiono.

Projekt uchwały został poddany pod głosowanie

73 głosów "za", "przeciw" 1 głos „wstrzymało się” 14 osób.

Walne Zgromadzenie Członków przyjęło i zatwierdziło podział wyniku finansowego Spółdzielni za 2024r.

Uchwała nr 3/2025 stanowi załącznik Nr 8 do niniejszego protokołu.

d) Projekt Uchwały Nr 4/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.

Do projektu uchwały uwag nie wniesiono.

Projekt uchwały został poddany pod głosowanie

71 głosów "za", "przeciw" 4 głosy, wstrzymało się” 14 osób

Walne Zgromadzenie Członków przyjęło i zatwierdziło sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od 21.05.2024 do 28.04.2025r.

Uchwała nr 4/2025 wraz ze sprawozdaniem Rady stanowi załącznik Nr 9 do niniejszego protokołu.

e) Projekt Uchwały Nr 5/2025 w sprawie zbycia działek w ramach regulacji granic na rzecz Gminy Miasta Gdańska

Do projektu uchwały uwag nie wniesiono.

Projekt uchwały został poddany pod głosowanie

63 głosów "za", "przeciw" 2 głosy, wstrzymało się" 22 głosy

Walne Zgromadzenie Członków przyjęło zbycia działek w ramach regulacji granic na rzecz Gminy Miasta Gdańska

Uchwała nr 5/2025 w sprawie zbycia działek w ramach regulacji granic na rzecz Gminy Miasta Gdańska stanowi załącznik Nr 10 do niniejszego protokołu.

f) Projekt Uchwały Nr 6/2025 w sprawie zbycia działek w ramach regulacji na rzecz S.M „Południe”

Do projektu uchwały uwag nie wniesiono.

Projekt uchwały został poddany pod głosowanie

41 głosów "za", "przeciw" 25 głosów, wstrzymało się" 18 głosów

Walne Zgromadzenie Członków nie przyjęło uchwały w sprawie zbycia działek w ramach regulacji w związku z nie uzyskaniem większości oddanych głosów

Uchwała nr 6/2025 w sprawie zbycia działek w ramach regulacji granic stanowi załącznik Nr 11 do niniejszego protokołu.

Ad. 12

Główna dyskusja poruszana była w punkcie 10 porządku obrad. W punkcie 12 poruszone jeszcze sprawy:

-wynagrodzenia Rady Nadzorczej

- przepisów powstania wspólnoty, oraz rozliczenia ciepła po zamontowaniu podzielników

- stanu technicznego oraz naprawy chodnika i parkingu miejskiego przy budynku

Krzemowa 10,

-podgrzania ciepłej wody

W trakcie dyskusji Przewodniczący Zebrania ponownie zgłosił wniosek o zamknięcie listy osób do dyskusji

„Za” zamknięciem listy zgłosowało 37 osób, „przeciw głosowało 0 osób, „wstrzymało się” 0 osób.

Lista została zamknięta.

W dyskusji udział wzięli: P.P.Kostuch, P.E. Jezierska, P.K.Smoleńska, P.D.Gruszka

Odpowiedzi na zadawane pytania udzielali na bieżąco Prezes Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu i Radca Prawny Spółdzielni.

Ad.13

Na Walne Zgromadzenie, od członków Spółdzielni w trybie § 88 ust.3-4 Statutu Spółdzielni, nie wpłynął żaden projekt uchwały oraz żaden wniosek z żądaniem zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Od członków Spółdzielni, w trybie § 88 ust.5 Statutu Spółdzielni nie wpłynęły poprawki do projektów uchwał.

Ad 14

Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej odczytał Protokół Komisji.

Protokół Komisji Skrutacyjnej stanowi załącznik nr **13** do niniejszego protokołu.

Ad.15

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków ogłosił zamknięcie Zebrania.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Członków

Leszek Kamiński

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Członków

Wiesław Niechwiedowicz

.....

.....