

## PROTOKÓŁ

### Z WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOPERNIK” W TORUNIU ODBYTEGO W DNIU 02.06.2025 r. (I CZĘŚĆ)

---

Zgodnie z § 66 ust. 1<sup>1</sup> statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, których ilość oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza uchwałą nr 8/705/2025 z dnia 22.01.2025 r. dokonała podziału Walnego Zgromadzenia na trzy części przyjmując jako zasadę podziału Walnego Zgromadzenia obowiązujący w systemie rozliczeń podział na Osiedla „Wschód”, „Tysiąclecia” i „Zachód”.

**I część Walnego Zgromadzenia dotyczy członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych lub lokali użytkowych w budynkach położonych na terenie właściwości Administracji Osiedla „Wschód”, tj. następujących nieruchomości budynkowych:**

Szczanieckiego 2-8, 10-16, 18-24, 26-32;  
Grudziądzka 80-84a, Jeśmanowicza 4-14, 16-26;  
Łąkowa 1-11, Kościuszki 15-15e, 11b-11e;  
Łąkowa 34-34e;  
Łąkowa 36-36c;  
Łąkowa 2-12, 14-24, 26-32;  
Kościuszki 36;  
Bażyńskich 33-33c;  
Garaże Kościuszki 11;  
Świętopełka 20-20c, 22-22c, 24-24c;  
Świętopełka 30-30c, 32-32e, 34-34e, 36-36c;  
Świętopełka 24f-g, 28b-c-d;  
Świętopełka 38, 36d, 36e, 36f;  
Garaże Świętopełka 24d-e;  
Chrobrego 3, 11, 19, 27;  
Chrobrego 5-9, 13-17, 21-25;  
Sucharskiego 4-4d, 6-6d, 8-8d, 10-10d;  
Batorego 9, 11;  
Garaże Chrobrego 27d, 27c.

#### **Obecni:**

W I części Walnego Zgromadzenia uczestniczyło **21** członków osobiście oraz **1** pełnomocnik.

Lista obecności – załącznik nr 1



1

### **Porządek obrad:**

1. Otwarcie obrad I Części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium dla I Części Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji dla I Części Walnego Zgromadzenia:
  - Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej,
  - Komisji Wnioskowej.
5. Zapoznanie z postanowieniami Statutu dotyczącymi organizacji Walnego Zgromadzenia.
6. Sprawozdania:
  - a) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024 oraz sprawozdanie finansowe za rok 2024,
  - b) sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024.
7. Dyskusja w sprawach dotyczących punktu 6.
8. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok,
  - b) podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok,
  - c) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2024 rok,
  - d) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok,
  - e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 rok.
9. Przedstawienie wniosków z przeprowadzonych lustracji Spółdzielni.
10. Rozpatrzenie wniosku i podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań (wniosek Zarządu, dyskusja i podjęcie uchwały).
11. Rozpatrzenie wniosku i podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości (wniosek Zarządu, dyskusja i podjęcie uchwały).
12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej I Części Walnego Zgromadzenia.
13. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej I Części Walnego Zgromadzenia.
14. Zakończenie obrad I Części Walnego Zgromadzenia.

### **Ad 1**

I część Walnego Zgromadzenia otworzyła o godz. 17<sup>00</sup> Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Maria Danuta Gadziomska, która powitała zebranych członków Spółdzielni, członków Zarządu i Rady Nadzorczej, pracowników Spółdzielni.

Otwierająca obrady poinformowała, że przebieg obrad I części Walnego Zgromadzenia jest utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk.

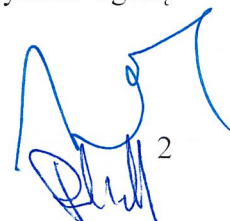
### **Ad 2**

Radca Prawny Spółdzielni – Michał Stronikowski odczytał listę pełnomocnictw – załącznik nr 2,

### **Ad 3**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła o zgłaszanie kandydatur do Prezydium I części Walnego Zgromadzenia.

Na Przewodniczącego zgłoszono kandydaturę Macieja Szewczyka który wyraził zgodę na kandydowanie.



2

W wyniku przeprowadzonego głosowania Przewodniczącym wybrano Macieja Szewczyka.

Głosowanie:

„za” - 22

„przeciw” - 0

Na Zastępcę Przewodniczącego zgłoszono kandydaturę Agaty Jabłońskiej, która wyraziła zgodę na kandydowanie.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Zastępcą Przewodniczącego wybrano Agatę Jabłońską.

Głosowanie:

„za” - 20

„przeciw” - 0

Na Sekretarza zgłoszono kandydaturę Piotra Mietlickiego, który wyraził zgodę na kandydowanie.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Sekretarzem wybrano Piotra Mietlickiego.

Głosowanie:

„za” - 21

„przeciw” - 0

#### **Ad 4**

Do składu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej zgłoszono kandydatury:

- 1/ Pawlak Janina
- 2/ Adamkiewicz Sylwia
- 3/ Jędrzejewska Lidia

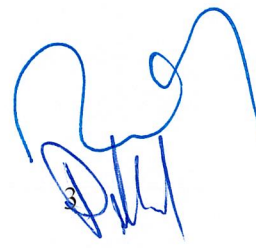
W/w członkowie wyrazili zgodę na kandydowanie.

W wyniku przeprowadzonego głosowania wybrano Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w w/w składzie.

Głosowanie:

„za” - 22

„przeciw” - 0





Do składu Komisji Wnioskowej zgłoszono kandydatury:

- 1/ Szubryczyńska Grażyna
- 2/ Pronobis Franciszek
- 3/ Szczęsna Agata

W/w członkowie wyrazili zgodę na kandydowanie.

W wyniku przeprowadzonego głosowania wybrano Komisję Wnioskową w w/w składzie.

Głosowanie:

„za” - 22

„przeciw” - 0

#### **Ad 5**

Radca Prawny Spółdzielni – Michał Stronikowski przedstawił zapisy statutu Spółdzielni dotyczące sposobu obradowania (§: 66, 71, 73, 73<sup>1</sup>- 73<sup>10</sup>).

#### **Ad 6**

Sprawozdania:

- a) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024 oraz sprawozdanie finansowe za rok 2024 przedstawił Prezes Zarządu – Marek Żółtowski – załącznik nr 3, załącznik nr 4.
- b) Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2024 przedstawiła Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Maria Danuta Gadziomska – załącznik nr 5.

#### **Ad 7**

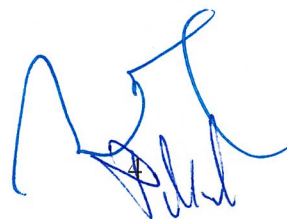
Do dyskusji w sprawie punktu 6.

Pan Zdzisław Lewandowski – mandat nr 21949:

- co było powodem tak dużego wzrostu opłaty za legalizację urządzeń pomiarowych w roku 2025 bo według jego wiedzy koszt legalizacji to około 40 zł , więc skąd taka podwyżka?;
- dlaczego koszty zalania garażu nie są finansowane z funduszu remontowego;
- czy jest zainstalowana instalacja fotowoltaiczna na budynku przy ul. Świętopełka 36e?;

Marek Żółtowski – Prezes Zarządu udzielił wstępnej odpowiedzi, poinformował że koszt wymiany urządzeń pomiarowych ze zdalnym odczytem to cena około 190 zł. Instalacji fotowoltaicznych mamy już około na 100 budynkach i nie wszystkie budynki nadają się do zamontowania fotowoltaiki. Poinformował również, że szczegółowa odpowiedź zostanie przygotowana i przesłana do Pana Lewandowskiego.

Poza tym do dyskusji w sprawie punktu 6 nikt się nie zgłosił.



## Ad 8

Przewodniczący poddał pod głosowanie następujące projekty uchwał:

a)

### UCHWAŁA Nr 1

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za 2024 rok.**

Zgodnie z § 68 pkt 2/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie  
**uchwała:**

1. Zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za 2024 rok, na które składa się:
  - 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
  - 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **197.688.220,33 zł**,
  - 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku wykazujący zysk netto w wysokości **3.420.606,17 zł**,
  - 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **56.901,23 zł**,
  - 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **2.771.795,03 zł**,
  - 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie:

„za” - 21

„przeciw” - 0



b)

## UCHWAŁA Nr 2

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

**w przedmiocie: podziału nadwyżki bilansowej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za 2024 rok.**

Zgodnie z § 68 pkt 4/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie **uchwala:**

1. Nadwyżkę bilansową za 2024 rok w wysokości **3.420.606,17 zł** podzielić w sposób następujący:

- 1) kwotę **1.900.000,00 zł** przeznaczyć na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z 2024 r. i w 2025 r. przypadających na powierzchnię użytkową lokali będących w posiadaniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu;
- 2) kwotę **333.274,62 zł** na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remonty i modernizacje lokali własnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu;
- 3) kwotę **400.000,00 zł** przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu;
- 4) kwotę **400.000,00 zł** przeznaczyć na pokrycie kosztów rozbudowy boksów śmietnikowych w zasobach w Spółdzielni w celu zwiększenia ilości pojemników na segregowane odpady;
- 5) kwotę **187.681,55 zł** przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w 2025 r. z tytułu pożytków netto z 2024 r. z części wspólnych danych nieruchomości (wpływy za reklamy, stacje telefonii komórkowej i dzierżawy terenu);
- 6) kwotę **199.650,00 zł** przeznaczyć na redukcję koron i wycinkę drzew w ramach kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej i zachowania należytego bezpieczeństwa, w tym na usuwanie wiatrołomów, jak również na naprawy bieżące i remonty placów zabaw.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie:

„za” - 20

„przeciw” - 0



6



c)

### **UCHWAŁA Nr 3**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za 2024 rok.**

Zgodnie z § 68 pkt 2/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie **uchwala:**

1. Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za 2024 rok.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Głosowanie:

„za” - 21

„przeciw” - 0

d)

### **UCHWAŁA Nr 4**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za 2024 rok.**

Zgodnie z § 68 pkt 2/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie **uchwala:**

1. Zatwierdzić sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu za 2024 rok.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.



Głosowanie:

„za” - 21

„przeciw” - 0

e)

### **UCHWAŁA Nr 5**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

w sprawie: **udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
– Markowi Żółtowskiemu.**

Zgodnie z § 68 pkt 2/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie **uchwala:**

Udziela się absolutorium  
**Markowi Żółtowskiemu** – Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Kopernik” w Toruniu

za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Głosowanie:

„za” - 21

„przeciw” - 0

---

### **UCHWAŁA Nr 6**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

w sprawie: **udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
– Andrzejowi Bajduszewskiemu.**



8



Zgodnie z § 68 pkt 2/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie **uchwala:**

Udziela się absolutorium  
**Andrzejowi Bajduszewskiemu** – Zastępcy Prezesa  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu

za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Głosowanie:

„za” - 21

„przeciw” - 0

---

#### **Ad 9**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Maria Danuta Gadziomska odczytała Listy polustracyjne w zakresie całokształtu działalności Spółdzielni od 01.01.2021 do 31.12.2023 r.  
– załącznik nr 6, oraz w zakresie działalności inwestycyjnej w roku 2024  
– załącznik nr 7.

#### **Ad 10**

Rozpatrzenie wniosku w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2025-2026.

- a) Wniosek Zarządu w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2025 do 2026 roku przedstawił Zastępcę Prezesa – Andrzej Bajduszewski – załącznik nr 8.
- b) Do dyskusji w sprawie punktu 10.

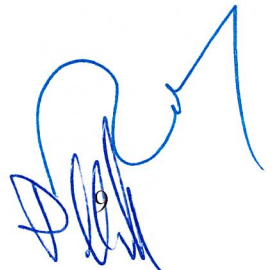
Pan Zdzisław Lewandowski – mandat nr 21949:

- kto będzie spłacał zaciągnięte pożyczki?

Odpowiedzi udzielił Zastępcę Prezesa Andrzej Bajduszewski i Prezes Zarządu Marek Żółtowski iż pożyczki będą spłacali członkowie z danej nieruchomości których będzie dotyczyła dana inwestycja a co za tym idzie zaciągnięty kredyt.

Poza tym do dyskusji w sprawie punktu 10 nikt się nie zgłosił.

- c) Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały:



## UCHWAŁA NR 7

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

**w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia  
może zaciągnąć w latach 2025-2026.**

Zgodnie z § 68 pkt 6/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie **uchwala:**

### **§ 1.**

Ustala się kwotę **29.500.000,00 zł** (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów pięćset tysięcy złotych) - jako kwotę oznaczającą najwyższą sumę zobowiązań, którą Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2025-2026.

### **§ 2.**

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Spółdzielni.

### **§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2025 r.

Głosowanie:

„za” - 20

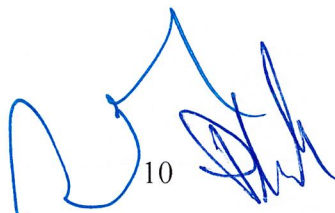
„przeciw” - 0

---

### **Ad 11**

Rozpatrzenie wniosku i podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.

- a) Wniosek Zarządu w sprawie zbycia nieruchomości przedstawił Zastępca Prezesa – Andrzej Bajduszewski – załącznik nr 9.
- b) Do dyskusji w sprawie punktu 11 nikt się nie zgłosił.
- c) Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały:

10 

## UCHWAŁA NR 8

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu  
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2025 r.**

**w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości.**

Zgodnie z § 68 pkt 5/ Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

**wyraża zgodę**

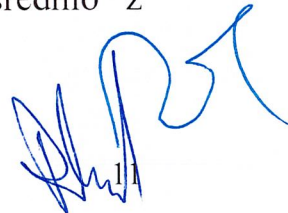
na zbycie na rzecz Gminy Miasta Toruń  
następujących trzech nieruchomości Spółdzielni:

### **§ 1.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kopernik” w Toruniu w drodze umowy sprzedaży przeniesie na rzecz Gminy Miasta Toruń przysługujące jej prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w pasie drogowym ul. Gustawa Morcinka, oznaczonej numerem działki **nr 70/9**, obręb 9, o pow. **656 m<sup>2</sup>**, zapisanej w Księdze Wieczystej KW nr **TO1T/00082201/7**;
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kopernik” w Toruniu w drodze umowy sprzedaży przeniesie na rzecz Gminy Miasta Toruń przysługujące jej prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w pasie drogowym ul. Czecha, oznaczonej numerem działki **nr 664/2**, obręb 37, o pow. **83 m<sup>2</sup>**, zapisanej w Księdze Wieczystej KW nr **TO1T/00048763/4**;
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kopernik” w Toruniu w drodze umowy sprzedaży przeniesie na rzecz Gminy Miasta Toruń przysługujące jej prawo własności nieruchomości położonej w pasie drogowym ul. Czecha, oznaczonej numerem działki **nr 732/1**, obręb 37, o pow. **23 m<sup>2</sup>**, zapisanej w Księdze Wieczystej KW nr **TO1T/00102270/8**.

### **§ 2.**

Z uwagi na fakt, że zbycie w/w nieruchomości dokonywane jest na wniosek Gminy Miasta Toruń w ramach przygotowania przez nią aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wynikającego stąd porządkowania stanu prawnego nieruchomości drogowych - cena zbywanych nieruchomości zostanie określona na podstawie operatów szacunkowych wykonanych na zlecenie Gminny przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem dodatkowych ustaleń podjętych w ramach negocjacji przeprowadzonych samodzielnie przez Zarząd Spółdzielni bezpośrednio z Gminą Miasta Toruń.





### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

### § 4.

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Spółdzielni.

Głosowanie:

„za” - 20

„przeciw” - 0

### Ad 12

Przewodnicząca Komisji Wnioskowej odczytała protokół Komisji – załącznik nr 10, w którym stwierdzono, że podczas obrad I Części Walnego Zgromadzenia nie zgłoszono wniosków.

### Ad 13

Przewodnicząca Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej odczytała protokół Komisji – załącznik nr 11, w którym stwierdzono między innymi, że według listy obecności w I Części Walnego Zgromadzenia uczestniczyło **21** członków osobiście oraz **1** pełnomocnik.

Lista obecności jest kompletna – obejmuje członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokali mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych lub lokali użytkowych w budynkach położonych na terenie własności Administracji Osiedla „Wschód”.

Uczestnicy posiadają ważne, sprawdzone mandaty.

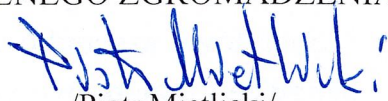
Zebrań zostało zwołane w sposób prawidłowy zgodnie z § 69 i 70 Statutu.

W dalszej części protokołu Komisja podała wyniki głosowania projektów uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad.

### Ad 14

Przewodniczący I Części Walnego Zgromadzenia – Maciej Szewczyk podziękował zebranych za udział i zakończył obrady o godz. 19<sup>24</sup>.

SEKRETARZ I CZĘŚCI  
WALNEGO ZGROMADZENIA

  
/Piotr Mielicki/

PRZEWODNICZĄCY I CZĘŚCI  
WALNEGO ZGROMADZENIA

  
/Maciej Szewczyk/