

PROTOKÓŁ

Z WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOPERNIK” W TORUNIU ODBYTEGO W DNIU 03.06.2025 r. (II CZĘŚĆ)

Zgodnie z § 66 ust. 1¹ 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”.

II 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 „Tysiąclecia”, tj. następujących nieruchomości budynkowych:

Długa 47-47e, 49-49e, 51-51e;
Długa 41,43,45 – Mohna 34,34a,34b,36;
Legionów 121-131;
Legionów 133-151;
Legionów 212-212c, 214-214c, 216-216e, 218-218c, 218d-i;
Żwirki i Wigury 71;
Garaże Legionów 112a;
Żwirki i Wigury 58-60, Rusa 6-8, 10-12, 14-16, 18-20, Popiela 1-3b;
Rusa 9-11, 13-19, Lecha 10-16, Popiela 6, 8, 10;
Lecha 9-11, Popiela 12, 14;
Lecha 5-7;
Popiela 5, 7, 9, 11;
Harcerska 1-1c;
Harcerska 1d;
Harcerska 3-3c, 5-5c, 7-7c, 9-9c;
Harcerska 14-14c;
Harcerska 16-16c;
Legionów 165-165c, 167-167c, 169-169c, 171-171c;
Kaliskiego 1-1c, 3-3c, 5-5c, 7-7b;
Mohna 50e-g, 50h-k;
Mohna 46-50;
Szosa Chełmińska 125-129a + zespół garaży;
Szosa Chełmińska 140e;
Boboli 19-23, 11-13, 1-5;
Osiedle „Wrzosey” – domki jednorodzinne;
Osiedle „Tysiąclecia” – domki jednorodzinne ;
Boboli 33-35, 39-41, Szosa Chełmińska 142-146a;
Hurynowicz 5-5a;
Hurynowicz 5b-5c;
Hurynowicz 7;
Hurynowicz 7e;
Hurynowicz 7a-7d;

R. Kur
Shef

Żwirki i Wigury 39/41;
Garaże Zamenhofa;
Garaże Czecha;
Watzenrodego 24;
Strobanda 12c;
Grasera 8;
Strobanda 12, Strobanda 12A, Watzenrodego 26 (w trakcie budowy).

Obecni:

W II części Walnego Zgromadzenia uczestniczyło **21** członków osobiście pełnomocników nie było.

Lista obecności – załącznik nr 1

Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad II Części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium dla II Części Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji dla II 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 II Części Walnego Zgromadzenia.
13. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej II Części Walnego Zgromadzenia.
14. Zakończenie obrad II Części Walnego Zgromadzenia.

Ad 1

II część Walnego Zgromadzenia otworzyła o godz. 17⁰⁰ Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Maria Danuta Gadziomska, która powitała zebranych członków Spółdzielni, członków Zarządu i Rady Nadzorczej, pracowników Spółdzielni.

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

Ad 2

Radca Prawny Spółdzielni – Michał Stronikowski poinformował, że w zebraniu uczestniczą członkowie tylko osobiście, na liście pełnomocnictw – załącznik nr 2, brak pełnomocników.

Ad 3

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

Na Przewodniczącego zgłoszono kandydaturę Ryszarda Rybackiego który wyraził zgodę na kandydowanie.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Przewodniczącym wybrano Ryszarda Rybackiego.

Głosowanie:

„za” - 17

„przeciw” - 0

Na Zastępcę Przewodniczącego zgłoszono kandydaturę Wojciecha Kosińskiego, który wyraził zgodę na kandydowanie.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Zastępcą Przewodniczącego wybrano Wojciecha Kosińskiego.

Głosowanie:

„za” - 20

„przeciw” - 0

Na Sekretarza zgłoszono kandydaturę Sylwii Hartwich, która wyraził zgodę na kandydowanie.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Sekretarzem wybrano Sylwię Hartwich.

Głosowanie:

„za” - 20

„przeciw” - 0

Ad 4

Do składu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej zgłoszono kandydatury:

- 1/ Hanuszewski Tomasz
- 2/ Pluciński Michał
- 3/ Łaganowski Włodzimierz

W/w członkowie wyrazili zgodę na kandydowanie.

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

Głosowanie:

„za” - 20

„przeciw” - 0

Do składu Komisji Wnioskowej zgłoszono kandydatury:

- 1/ Galicka Helena
- 2/ Gładysz Renata
- 3/ Wieczorek Andrzej

W/w członkowie wyrazili zgodę na kandydowanie.

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

Głosowanie:

„za” - 20

„przeciw” - 0

Ad 5

Radca Prawny Spółdzielni – Michał Stronikowski przedstawił zapisy statutu Spółdzielni dotyczące sposobu obradowania (§: 66, 71, 73, 73¹- 73¹⁰).

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.

Pani Anna Grala – mandat nr 29262:

- Kiedy będzie przeprowadzony remont generalny klatek schodowych przy ul. Popiela 1A gdzie fundusz remontowy jest coraz wyższy?;

Andrzej Bajduszewski - Zastępca Prezesa udzielił odpowiedzi że remont klatek rozpocznie się pod koniec tego roku lub najpóźniej na początku przyszłego 2026 r.

Pan Franciszek Wróblewski – mandat nr 15311:

- Powód usunięcia trzepaka przy ul. Legionów 165-165C?;
- Dlaczego nastąpiła wymiana drzwi wejściowych na zbyt ciężkie drzwi stalowe ze zworą magnetyczną?

Marek Żółtowski – Prezes Zarządu udzielił odpowiedzi iż trzepak został usunięty z powodu bałaganu i wystawiania gabarytów, śmieci. Na tym terenie ma powstać ogródek aby było estetycznie i schludnie. Spółdzielnia usuwa trzepaki z osiedli. Wstawianie drzwi stalowych spowodowane jest bezpieczeństwem mieszkańców aby trudniej było się dostać do budynku.

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

Ad 8

Przewodniczący poddał pod głosowanie następujące projekty uchwał:

a)

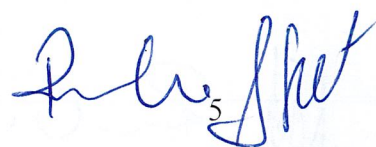
UCHWAŁA Nr 1

**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
uchwala:**

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” - 16

„przeciw” - 0

b)

UCHWAŁA Nr 2

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu
odbytego w trzech częściach w dniach 2, 3 i 4 czerwca 2024 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” - 17

„przeciw” - 0

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” - 16

„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” - 16

„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” - 18

„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.**

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” - 18

„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 Zastępca Prezesa – Andrzej Bajduszewski – załącznik nr 8.
- a) Do dyskusji w sprawie punktu 10 nikt się nie zgłosił.
- b) 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:

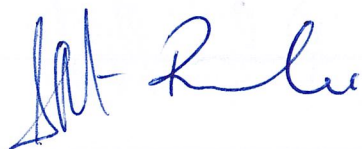
„za” - 17

„przeciw” - 0

Ad 11

Rozpatrzenie wniosku i podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.

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



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

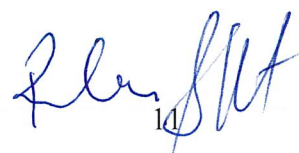
następujących trzech nieruchomości Spółdzielni:

§ 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 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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.



14

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4.

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Spółdzielni.

Głosowanie:

„za” - 18

„przeciw” - 0

Ad 12

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

Ad 13

Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej odczytał protokół Komisji – załącznik nr 11, w którym stwierdzono między innymi, że według listy obecności w II Części Walnego Zgromadzenia uczestniczyło **21** członków osobiście oraz **0** pełnomocników.

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

Uczestnicy posiadają ważne, sprawdzone mandaty.

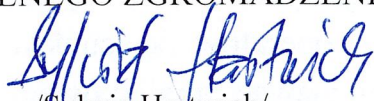
Zebranie zostało zwołane w sposób prawidłowy zgodnie z § 69 i 70 Statutu.

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

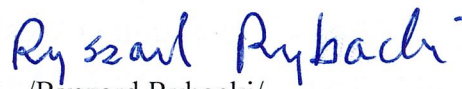
Ad 14

Przewodniczący II Części Walnego Zgromadzenia – Ryszard Rybacki podziękował zebrany za udział i zakończył obrady o godz. 18³⁸.

SEKRETARZ II CZĘŚCI
WALNEGO ZGROMADZENIA


/Sylwia Hartwich/

PRZEWODNICZĄCY II CZĘŚCI
WALNEGO ZGROMADZENIA


/Ryszard Rybacki/