PROTOKÓŁ
Z WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZKUNER I"
we Władysławowie

Zgromadzenie odbyło się w dniu 19 czerwca 2026r. w sali 103 Urzędu Miasta Władysławowo

Ad. 1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia, odczytanie listy pełnomocnictw, wybór przewodniczącego, sekretarza i prezydium obrad.

Otwarcia obrad dokonał przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Gorzelec, który przywitał zebranych i odczytał listę pełnomocnictw.

W głosowaniu jawnym wybrano:
- Przewodniczącego obrad – Pana Andrzeja Gorzelec
- Sekretarz obrad – Panią Teresę Roeske

Ad. 2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Pan Andrzej Gorzelec przedstawił porządek obrad Walnego Zgromadzenia. Do przedstawionego porządku obrad nie zgłoszono uwag. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 3. Przyjęcie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

Pan Andrzej Gorzelec przedstawił Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia. Do regulaminu nie zgłoszono uwag. Regulamin został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 4. Zatwierdzenie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.

Protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia został zatwierdzony przy jednym głosie wstrzymującym się.

Ad. 5. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej oraz Komisji wnioskowej.

Dokonano wyboru Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej, które - za zgodą zebranych – połączono w jedną komisję w składzie:

1. Marta Maliszkiewicz - Przewodnicząca
2. Irena Okun – Sekretarz
3. Henryk Bizewski - członek

Skład komisji zatwierdzono jednogłośnie.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna po sprawdzeniu liczby obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu stwierdziła, że na ogólną liczbę 386 członków, obecnych jest 21 osób, tj. 5,44 % uprawnionych. Zebranie jest zdolne do kontynuowania obrad i podejmowania prawomocnych uchwał (protokół w załączeniu).

Ad. 6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok ubiegły, w tym bilans i sprawozdanie finansowe za 2025 r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2025 rok (w załączeniu) przedstawił Prezes Zarządu - Pan Krzysztof Darznik.

Przedstawiając sprawozdanie omówiono najważniejsze obszary działalności Spółdzielni w 2025 roku, w szczególności sprawy członkowskie, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, działalność eksploatacyjną i remontową, działalność inwestycyjną, windykację należności oraz pozostałe sprawy związane z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni.

Poinformowano, że na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia liczyła 387 członków i posiadała w eksploatacji 11 budynków mieszkalnych, obejmujących 384 mieszkania o łącznej powierzchni 17 681,04 m² oraz 90 garaży. W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 11 posiedzeń, podczas których zajmował się m.in. sprawami członkowskimi i eksploatacyjnymi, ustalaniem stawek opłat, planowaniem i finansowaniem remontów oraz rozpatrywaniem skarg i wniosków mieszkańców.

W zakresie działalności inwestycyjnej przedstawiono stan prac związanych z przygotowaniem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 306. Projekt zakłada budowę 19 lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi w garażu podziemnym. Poinformowano, że prace projektowe są na ukończeniu i Spółdzielnia oczekuje na uzyskanie pozwolenia na budowę.

Przedstawiono również informację dotyczącą pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r., przeprowadzonej w dniach od 30 czerwca do 20 sierpnia 2025 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Poinformowano, że lustracja nie stwierdziła występowania niedociągnięć w gospodarce Spółdzielni.

Następnie Pani Gabriela Ziemann - Z-ca Prezesa Zarządu / Główna Księgowa przedstawiła sprawozdanie finansowe MSM „Szkuner I" za 2025 rok, obejmujące w szczególności bilans, rachunek zysków i strat, gospodarkę funduszem remontowym, strukturę zadłużenia oraz wydatki inwestycyjne.

Poinformowano, że suma bilansowa Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 5 793 011,56 zł. Łączne przychody za 2025 rok wyniosły 4 459 326,21 zł, natomiast koszty 4 211 222,10 zł.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 rok wyniósł 12 734,07 zł, natomiast wynik netto na pozostałej działalności Spółdzielni wyniósł 228 158,04 zł.

Przedstawiono stan gospodarki funduszem remontowym. Na dzień 31 grudnia 2025 r. fundusz remontowy wspólny wynosił 861 420,77 zł, natomiast łączne saldo funduszu remontowego, z uwzględnieniem rozliczeń poszczególnych nieruchomości, wynosiło –1 142 800,03 zł.

Omówiono również stan zadłużenia z tytułu niewnoszonych opłat eksploatacyjnych. Na dzień 31 grudnia 2025 r. zadłużenie wynosiło 186 759,70 zł i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyło się o 31 641,15 zł, tj. o 14%.

W dalszej części przedstawiono wydatki inwestycyjne poniesione w 2025 roku w łącznej wysokości 283 170,00 zł, obejmujące m.in. modernizację węzła ciepłej wody użytkowej, powiększenie wiaty śmietnikowej, wydatki związane z inwestycją na działce nr 306, zaliczkę na materiały do modernizacji węzła oraz modernizację parkingu.

Sprawozdanie z działalności Zarządu MSM „Szkuner I" za 2025 rok oraz sprawozdanie finansowe za 2025 rok wraz z bilansem i rachunkiem zysków i strat stanowią załączniki do niniejszego protokołu.

Na tym zakończono przedstawianie sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2025 rok i przystąpiono do realizacji kolejnego punktu porządku obrad.

Ad. 7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok ubiegły.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej MSM „SZKUNER I" z działalności za 2025 rok przedstawiła Pani Teresa Roeske.

Poinformowano, że w 2025 roku Rada Nadzorcza sprawowała bieżący nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni, działając w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz Statut Spółdzielni. W swojej pracy Rada uwzględniała również opinie, wnioski i uwagi zgłaszane przez mieszkańców.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, podczas których podjęła 24 uchwały. Posiedzenia odbywały się przy współudziale przedstawicieli Zarządu, którzy udzielali wyjaśnień w sprawach będących przedmiotem obrad.

Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz analizowała sytuację ekonomiczno-finansową Spółdzielni. Na podstawie sporządzanych kalkulacji i analiz kosztów podejmowała uchwały dotyczące m.in. wysokości opłat związanych z eksploatacją lokali, energią elektryczną i cieplną, ubezpieczeniem budynków, gospodarką odpadami oraz funduszem remontowym.

W ramach działalności Rady zatwierdzono plan rzeczowo-finansowy remontów oraz regulaminy dotyczące użytkowania parkingów, gospodarki odpadami komunalnymi i porządku domowego, a także zmiany w regulaminie rozliczania kosztów zużycia ciepła.

Rada Nadzorcza monitorowała stan zadłużenia lokali oraz działania związane z jego windykacją, sytuację kredytową poszczególnych nieruchomości i stan funduszy remontowych. Analizowała również sprawy sporne dotyczące mieszkań i rozliczeń lokatorów oraz rozpatrywała uwagi, opinie i wnioski zgłaszane przez Zarząd i członków Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada na bieżąco analizowała również skutki zmian taryf za energię cieplną i elektryczną. Zapoznawała się ponadto z planami i działaniami związanymi z przygotowaniem inwestycji polegającej na budowie lokali mieszkalnych i miejsc postojowych na działce nr 306 oraz monitorowała zaangażowanie środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Podsumowując działalność za 2025 rok, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła współpracę z Zarządem Spółdzielni oraz wystąpiła do Walnego Zgromadzenia z wnioskami o przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok, zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz udzielenie absolutorium Zarządowi MSM „Szkuner I".
Sprawozdanie Rady Nadzorczej MSM „Szkuner I" za 2025 rok stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 8. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z badania bilansu i ksiąg rachunkowych ze stanu na dzień 31-12-2025 r.

Protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych MSM „SZKUNER I" za 2025 rok przedstawiła Pani Helena Renusz.

Poinformowano, że Komisja Rewizyjna w składzie: Helena Renusz – Przewodnicząca Komisji oraz Jadwiga Frank – Członek Komisji, przeprowadziła w dniu 28 kwietnia 2026 r. sprawdzenie bilansu Spółdzielni w sposób uproszczony.

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r., obejmujące w szczególności bilans, rachunek zysków i strat, informacje dodatkowe i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni. Komisja dokonała również analizy danych dotyczących kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, funduszu remontowego, stanu zadłużenia oraz wydatków inwestycyjnych.

Komisja stwierdziła, że księgi rachunkowe zostały zamknięte na dzień 31 grudnia 2025 r. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono na podstawie wyrywkowego sprawdzenia dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów zawartych w sprawozdaniu.

Komisja Rewizyjna uznała, że sprawozdanie finansowe rzetelnie przedstawia informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. Komisja przedstawiła również propozycję podziału wyniku finansowego netto z pozostałej działalności za 2025 rok w wysokości 228 158,04 zł, rekomendując przeznaczenie:
88 671,65 zł – na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
133 007,50 zł – na fundusz remontowy wspólny,
6 478,89 zł – na fundusz zasobowy.

W wyniku przeprowadzonego badania Komisja Rewizyjna wniosła do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz o udzielenie absolutorium członkom Zarządu MSM „Szkuner I".
Protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za 2025 rok stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Na tym zakończono przedstawianie sprawozdania Komisji Rewizyjnej i przystąpiono do realizacji kolejnego punktu porządku obrad.

Ad. 9. Zapoznanie WZ z wnioskami polustracyjnymi ZRSM RP z lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2022-2024.

Prezes Zarządu MSM „SZKUNER I" przedstawił wyniki pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r., przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 30 czerwca do 20 sierpnia 2025 r.

Poinformowano, że lustracja obejmowała całokształt działalności Spółdzielni, w szczególności organizację i działalność jej organów, stan prawny gruntów, sprawy członkowskie, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę remontową oraz gospodarkę finansową.

W wyniku przeprowadzonej lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości mających wpływ na prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni. Pozytywnie oceniono m.in. działalność organów statutowych, prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i remontowej, dokumentację oraz sposób prowadzenia gospodarki finansowej.

Związek Rewizyjny stwierdził, że sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwia terminowe regulowanie zobowiązań oraz że nie występują zagrożenia dla kontynuacji jej działalności i realizacji celów statutowych.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz dokonanej oceny Związek Rewizyjny uznał, że działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i nie sformułował wniosków polustracyjnych do realizacji.

List polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10. Dyskusja nad sprawozdaniami

Przewodniczący otworzył dyskusje nad przedstawionymi sprawozdaniami.

W toku dyskusji jedna z członkiń Spółdzielni, mieszkanka nieruchomości przy ul. Abrahama 9, poinformowała, że sama zawodowo zajmuje się księgowością i wyraziła uznanie dla sposobu przygotowania oraz przedstawienia sprawozdania finansowego Spółdzielni,

wskazując, że nie spotkała się dotychczas z tak rzetelnie przedstawionym sprawozdaniem finansowym.

Innych uwag ani pytań do przedstawionych sprawozdań nie zgłoszono.

Przewodniczący zamknął dyskusję .

Ad. 11. Przyjęcie bilansu i sprawozdania finanowego za rok ubiegły – Uchwała nr 1

Uchwała nr 1/2026 – w załączeniu
w sprawie zatwierdzenia bilansu i sprawozdania finansowego S-ni za rok 2025

Głosowanie: 21 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

Wynik finansowy:
- z gospodarki zasobami 12.734,07 zł. – do rozliczenia w roku następnym,
- z działalności pozostałej 228.158,04 zł. – przeznaczenie:
  - gospodarka zasobami 91.263,00 zł.;
  - fundusz remontowy wspólny 136.895,04 zł.

Ad. 12. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za rok ubiegły – Uchwała nr 2

- **Uchwała nr 2/2026** – w załączeniu
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2025 r.

Głosowanie: 21 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

Ad. 13. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok ubiegły – Uchwała nr 3

- **Uchwała nr 3/2026**– w załączeniu
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2025 rok

Głosowanie: 21 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.

Ad. 14. Przyjęcie protokołu z lustracji pełnej MSM „Szkuner I" za lata 2022-2024 – Uchwała nr 4

- **Uchwała nr 4/2026**– w załączeniu
w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji pełnej MSM „Szkuner I" za lata 2022-2024

Głosowanie: 21 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się

Ad. 14. Udzielenie absolutorium dla członków Zarządu z działalności w roku ubiegłym – Uchwała nr 5

- **Uchwała nr 5/2026** – w załączeniu
  w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu S-ni z działalności za 2025 rok
  Krzysztof Darznik – Prezes Zarządu
  Głosów: za: 21, przeciw 0, wstrzymał się 0 (absolutorium udzielono).
  Gabriela Ziemann– Z-ca Prezesa Zarządu
  Głosów: za: 21, przeciw 0, wstrzymał się 0 (absolutorium udzielono).

Ad. 15. Przyjęcie wniosków Walnego Zgromadzenia.

W ramach niniejszego punktu członkowie Walnego Zgromadzenia zgłosili sprawy i wnioski dotyczące bieżącego funkcjonowania oraz zagospodarowania nieruchomości Spółdzielni.

Mieszkanka budynku przy ul. Abrahama 3 zwróciła się o umożliwienie mieszkańcom dostępu do dachu budynku. Prezes Zarządu wyjaśnił, że dach nie jest przeznaczony ani przystosowany do użytkowania przez mieszkańców i ze względów bezpieczeństwa nie może zostać udostępniony. Wskazał na brak odpowiednich zabezpieczeń oraz możliwość uszkodzenia pokrycia dachowego wskutek poruszania się po jego powierzchni.

Mieszkanka zwróciła ponadto uwagę na długotrwałą niesprawność domofonu, wskazując, że urządzenie nie funkcjonowało przez okres około sześciu miesięcy, pomimo ponoszenia przez mieszkańców opłat z tego tytułu.
Zgłoszono wniosek dotyczący przycięcia żywopłotu na terenie dzierżawionym przez Bar Bosman.

Mieszkanka budynku przy ul. Abrahama 3 zwróciła uwagę na problem z dostępnością miejsc parkingowych, wskazując, że z parkingu korzystają osoby niebędące mieszkańcami budynku, co powoduje trudności ze znalezieniem wolnych miejsc przez mieszkańców.

Mieszkanka budynku przy ul. Abrahama 15 zapytała, czy Spółdzielnia przewiduje montaż czujników gazu w lokalach mieszkalnych. Prezes Zarządu poinformował, że Spółdzielnia nie przewiduje montażu takich urządzeń w mieszkaniach, natomiast mieszkańcy zainteresowani dodatkowym zabezpieczeniem mogą zamontować czujniki gazu we własnym zakresie.

Przewodniczący obrad zwrócił uwagę, że sprawy o charakterze bieżącym i porządkowym, niewymagające rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie, powinny być kierowane bezpośrednio do biura Spółdzielni, ponieważ nie należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszone w ramach niniejszego punktu sprawy i wnioski nie były poddawane pod głosowanie.

Do komisji Wnioskowej przekazano ponadto ustne zgłoszenia dotyczące bieżących spraw nieruchomości, które Komisja odnotowała w wykazie wniosków zgłoszonych podczas Walnego Zgromadzenia. Dotyczyły one m.in. ograniczenia blokowania linek na pranie, wykonania zadaszonego miejsca do parkowania rowerów przy budynku Abrahama 3, zieleni przy żywopłocie, wymiany drzwi wejściowych w budynku Abrahama 2 oraz stanu technicznego dachu budynku przy ul. Abrahama 3.

Powyższe sprawy nie były przedstawiane na forum Walnego Zgromadzenia ani poddawane pod głosowanie.

Ad. 16. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia.

Po wyczerpaniu porządku obrad Walnego Zgromadzenia i braku dalszych pytań, Przewodniczący Pan Andrzej Gorzelec zamknął obrady Walnego Zgromadzenia, dziękując wszystkim za udział.

Sekretarz Obrad
Walnego Zgromadzenia
MSM SZKUNER I

.....
Teresa Roeske

Przewodniczący Obrad
Walnego Zgromadzenia
MSM SZKUNER I

.....
Andrzej Gorzelec