

Protokół
z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi w dniu 20 maja 2026 roku

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi odbyło się w Szkole Podstawowej nr 44 im. Prof. Jana Molla w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 100. Wzięło w nim udział 66 Członków na 5770 uprawnionych. Ze strony Spółdzielni obecni byli członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, radca prawny, pracownicy Spółdzielni obsługujący Walne Zgromadzenie oraz przedstawiciele firmy SDG Systemy do głosowania.

Ad pkt 1.

Otwarcia Walnego Zgromadzenia dokonał przewodniczący Rady Nadzorczej Pan [REDAKTOWANE], a następnie przekazał głos prezesowi Panu [REDAKTOWANE] i przystąpiono do wyborów Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia.

Spośród zgłoszonych kandydatów do prezydium, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, Walne Zgromadzenie dokonało **wyboru prezydium w następującym składzie:**

Przewodniczący:

[REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] – „za” jego kandydaturą głosowało 54 osób, 0 „przeciw”, 0 osób wstrzymało się.

Sekretarz:

[REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] – „za” jej kandydaturą głosowało 61 osób, 0 „przeciw”, 1 osoba wstrzymała się.

Asesor:

[REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] – „za” jego kandydaturą głosowało 61 osób, 0 „przeciw”, 2 osoby wstrzymały się.

Następnie w głosowaniu jawnym wybrano, spośród zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na pracę w ich składzie, trzy komisje.

Przed wyborem komisji zgłoszony został wniosek formalny o połączenie komisji mandatowo-skrutacyjnej z komisją wyborczą. „Za” wnioskiem głosowały 63 osoby 0 „przeciw”, 0 osób wstrzymało się, zatem wniosek został przyjęty. Przystąpiono do dalszego głosowania.

W skład połączonych komisji mandatowo-skrutacyjnej i wyborczej weszły:

[REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE]

Wszystkie kandydatki w jednym głosowaniu uzyskały 60 głosów „za”, 0 „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”.

Do komisji wnioskowej, na podstawie dokonanych zgłoszeń i przeprowadzonego głosowania, weszli:



Wszyscy kandydaci w jednym głosowaniu uzyskali 62 głosy „za”, 0 „przeciw” i 0 głosów „wstrzymujących się”.

Na podstawie wydanych mandatów – ogólna liczba osób uprawnionych do głosowania w trakcie tych głosowań wynosiła 66 (w tym 62 członków i 4 pełnomocników). Liczenie głosów przeprowadzone zostało za pomocą elektronicznego systemu do głosowania. Z protokołów komisji wynika, że nie wszyscy uprawnieni brali udział w poszczególnych głosowaniach.

Powołane komisje ukonstytuowały się same, wybierając ze swego grona przewodniczącego, sekretarza.

Prowadzenie Zebrania objął Przewodniczący [redacted].

Ad pkt 2.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zaproponował przegłosowanie kolejności spraw w porządku obrad:

- 1. Otwarcie obrad i wybór: Prezydium Zgromadzenia, Komisji Wyborczej, Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Wnioskowej.**
- 2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia kolejności spraw objętych porządkiem obrad.**
- 3. Odczytanie listy pełnomocnictw.**
- 4. Przekazanie przez Zarząd Spółdzielni do Komisji Wyborczej listy kandydatów zgłoszonych na członków Rady Nadzorczej, kadencja w latach 2026-2029.**
- 5. Informacja o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 maja 2025 r.**
- 6. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres sprawozdawczy maj 2025 r. – kwiecień 2026 r.**
- 7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 r.**
- 8. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2025 r.**
- 9. Prezentacja kandydatów na członków Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2026-2029.**
- 10. Przeprowadzenie głosowania tajnego na członków Rady Nadzorczej.**
- 11. Ogłoszenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną wyników wyborów członków do Rady Nadzorczej na okres 3 letniej kadencji 2026-2029 i sporządzenie uchwały w tej sprawie.**
- 12. Omówienie spraw dotyczących:**
 - a) realizacji wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023,**
 - b) aneksu nr 2/2026 do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni,**
 - c) zmiany treści paragrafu 105 statutu Spółdzielni,**
- 13. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i informacjami i projektami uchwał.**
- 14. Podjęcie uchwał w sprawach:**

- a) przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 maja 2025 r.
 - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres sprawozdawczy maj 2025 r. – kwiecień 2026 r.,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 r.,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 r.,
 - e) podziału nadwyżki bilansowej za 2025 r.,
 - f) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2025 r.,
 - g) przyjęcia informacji o realizacji wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023,
 - h) aneksu nr 2/2026 do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - i) zmiany treści paragrafu 105 statutu Spółdzielni.
15. Odczytanie protokołu Komisji Wnioskowej oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych postulatów i wniosków.
16. Zamknięcie obrad.

W głosowaniu oddano 61 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”, uchwała nr 1/2026 została podjęta.

Ad pkt 3.

Asesor odczytał listę pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni do uczestniczenia w ich imieniu w Zgromadzeniu. Udzielono 4 pełnomocnictw, które stanowią integralną część protokołu.

Ad pkt 4.

Prezes, w imieniu Zarząd Spółdzielni, przekazał do Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia listę terminowo zgłoszonych kandydatów zgłoszonych na członków Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2026-2029.

Ad pkt 5.

Głos w sprawie informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 maja 2025 roku zabrał prezes Pan Przemysław Nyga. Poinformował, iż pięciu członków złożyło łącznie 26 wystąpień, z czego 11 wniosków została pozytywnie rozpatrzona, pozostałe 6 wniosków nie należało do kompetencji Spółdzielni lub stanowiło pytania w różnych sprawach, 9 zostało uznanych za niezasadne. Tematyka spraw zrealizowanych dotyczyła m.in. wyposażenia i infrastruktury osiedla, konserwacji, organizacji pracy, remontów budowlanych i drogowych oraz zieleni. Szczegółowo omówił również wnioski niezrealizowane. Poinformował, że opis poszczególnych wniosków zawarty jest w materiałach udostępnionych członkom.
Opis realizacji wniosków stanowi integralną część protokołu.

Ad pkt 6.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni w okresie od maja 2025 do kwietnia 2026 roku omówił przewodniczący Rady [REDACTED]. Przedstawił skład osobowy, sposób obradowania, zakres działalności oraz organizację posiedzeń Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym. Przedstawił statutowe i regulaminowe kompetencje Rady wymieniając główne tematy spraw, którymi Rada zajmowała się w minionym okresie.

Dotyczyły one np. wyboru firmy dostarczającej i wymieniającej podzielniki kosztów ciepła, wyboru firmy badającej sprawozdanie finansowe Spółdzielni, zakupu nieruchomości N-24 tzw. „ogrodu osiedlowego” czy zmiany przeznaczenia elewacji dwóch budynków wysokich na cele reklamowe.

Poinformował, że kadencja Rady w latach 2023-2026 dobiegła końca. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła współpracę dwóch organów oraz pracę członków Zarządu i zawnioskowała o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok, zatwierdzenie sprawozdania ze swojej działalności oraz o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu za 2025 rok.

Ad pkt 7 i 8.

Członkowie Zarządu przedstawili, zgodnie z kompetencjami, sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2025 roku.

██████████ przedstawił tematy w zakresie podstawowej działalności Spółdzielni oraz w sprawach organizacyjno-samorządowych, windykacyjnych, prawnych, bhp, kadrowych, administracyjno-gospodarczych (bieżące utrzymanie czystości na osiedlu) i dodatkowych (dzierżawa terenów, najmy lokali). Przedstawił pracę Zarządu Spółdzielni, który na posiedzeniach zgodnie z kompetencjami w minionym roku zajmował się m.in. sprawami: członkowsko-mieszkaniowymi, finansowo-księgowymi, kadrowo-płacowymi, zatwierdzeniem cen ryczałtowych na roboty budowlane, zakupem środków trwałych, bieżącą inwentaryzacją, zgodą na dzierżawę lub najem, wyłonieniem firmy odpowiedzialnej za dostawę i wykonanie wymiany podzielników ciepła.

Następnie głos zabrał z-ca prezesa ds. technicznych ██████████. Poinformował, że szczegółowa realizacja planu remontów w 2025 roku ujęta jest w opublikowanych materiałach. Poinformował, że zostało zrealizowane 78% z wykonanego planu remontów w 2025 w 4 kategoriach (typach) i są to: roboty malarskie, naprawy wylewek balkonowych i schodów, remont dróg, chodników i miejsc parkingowych, naprawa i malowanie elewacji. W przypadku indywidualnych pytań o sprawozdanie zaprosił do ich zadawania w czasie przeznaczonym na dyskusję.

Głos w zakresie spraw finansowych zabrała ██████████ z-ca prezesa ds. ekonomicznych – główna księgowa. Poinformowała, że Spółdzielnia w 2025 roku osiągnęła przychody netto ze sprzedaży (z opłat wniesionych przez lokatorów) w kwocie 45 768 824,91 zł. Przedstawiła istotne dane z „rachunku zysków i strat” sporządzonego za 2025 rok. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 43 000 295,53 zł., a zysk na tej działalności wyniósł 2 865 510,89 zł. Kwota 249 158,59 zł to przychód stanowiący pozostałą działalność Spółdzielni. Łączny zysk brutto, który Spółdzielnia osiągnęła w minionym roku, to kwota 3 114 669,48 zł. Podatek dochodowy wyniósł 369 653,00 zł., a nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego wyniosła 1 445 836,33 zł. Zysk netto, który wyniósł 1 299 180,15 zł., przeznaczony został do podziału przez Walne Zgromadzenie. W imieniu Zarządu zaproponowała, aby osiągnięty zysk zgromadzenie przeznaczyło w kwocie:

- 579 180,15 zł. na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości,
- 450 000,00 zł. na pokrycie kosztów remontów w nieruchomościach,
- 270 000,00 zł. na fundusz zasobowy.

Przedstawiła wskaźniki płynności finansowej Spółdzielni, które są na bardzo dobrym poziomie. Określają zdolność firmy do terminowego regulowania zobowiązań. Spółdzielnia posiada wystarczające zasoby finansowe, by pokrywać bieżące płatności.

Omówiła zakres działań windykacyjnych, które nastawione są na odzyskanie jak największej kwoty zaległości od dłużników.

Sprawozdanie finansowe za 2025 rok uzyskało pozytywną opinię niezależnego biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy U-fin Audyt Sp. z o.o. w Łodzi. Sprawozdanie finansowe za 2025 rok wraz z załącznikami stanowi integralną część protokołu.

Ad pkt 9.

Komisja wyborcza zaprosiła, w kolejności alfabetycznej, kandydatów na członków Rady Nadzorczej do przedstawienia swojej osoby walnemu zgromadzeniu. Każdy z kandydatów dokonał prezentacji swojej osoby Walnemu Zgromadzeniu. Wszyscy kandydaci zgodnie z §115 ust. 2 statutu oświadczyli, że nie są zatrudnieni w Spółdzielni, nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, nie pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią oraz nie zalegają z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.

Ad pkt 10 i 11.

Przystąpiono do przeprowadzenia głosowania tajnego na członków Rady Nadzorczej na kadencję 2026-2029. Głosowanie tajne odbyło się na przygotowanych do tego celu urządzeniach (tabletach) elektronicznych. Komisja mandatowo-skrutacyjna przedstawiła wyniki wyborów i przygotowała uchwałę nr **2/2026**. W głosowaniu udział wzięło 61 członków. Uchwała została przyjęta. Mandat do zasiadania w Radzie Nadzorczej Spółdzielni otrzymało 9 członków. Wyniki uwzględnione zostały w protokołach komisji wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej, które stanowią integralną część protokołu. Firma SDG System złożyła pisemną gwarancję tajności przeprowadzonego głosowania.

Ad pkt 12 a).

Temat dotyczący realizacji wniosków polustracyjnych na podstawie protokołu lustracji pełnej działalności przeprowadzonej w Spółdzielni w 2024 roku za lata 2021-2023 przedstawił Pan Przemysław Nyga. W ramach przypomnienia odczytał zawarte w liście polustracyjnym wnioski, które dotyczyły:

- określenia zasad organizowania przetargów na roboty remontowe – wniosek został zrealizowany poprzez uchwalenie przez Zarząd „Regulaminu zasad wyboru wykonawców, usługodawców i dostawców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi”,
- zaktualizowania instrukcji obiegu dokumentów – instrukcja została wycofana z porządku prawnego, zasady te określają inne regulacje dostępne w Spółdzielni,
- ustalenia odrębnie na każdej nieruchomości stawki opłat na fundusz remontowy – wniosek jest realizowany od dwóch lat.

Ad pkt 12 b) i c).

Temat dotyczący zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej oraz statutu Spółdzielni przedstawiła pani mecenas [REDAKCYJNA]. Poinformowała zebranych członków, iż w przypadku regulaminu jest to zmiana redakcyjna polegająca na dostosowaniu treści regulaminu do zapisów określonych w statucie. W przypadku zmian do statutu, zmianie ulega § 105, który wymagał korekty po wprowadzeniu przez ustawodawcę zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie pełnomocnictw. Obydwie zmiany leżą

w kompetencjach walnego zgromadzenia i zostały przedłożone pod głosowanie. Dodatkowo do § 105 dodaje się ust. 3 dotyczący organizowania walnych zgromadzeń w formie stacjonarnej bez udziału środków porozumiewania się na odległość.

Ad pkt 13.

W dyskusji nad złożonymi sprawozdaniami i informacjami głos zabrał 1 członek Spółdzielni z budynku 359. Podjął temat dotyczący otrzymanego pisma z Urzędu Miasta Łodzi w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu w nieruchomości N-21. W ramach wyjaśnienia głos zabrał prezes Przemysław Nyga i przedstawił stanowisko Spółdzielni w tej sprawie. Poinformował, że Spółdzielnia zleciła projektantowi wystąpienie do UMŁ o wydanie decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla możliwości utworzenia miejsc parkingowych. Po ich uzyskaniu możliwe będzie wystąpienie do mieszkańców z bardziej szczegółową informacją na temat tego zamierzenia. Spółdzielnia wychodząc naprzeciw potrzebom podejmuje próby tworzenia nowych miejsc parkingowych dla mieszkańców. Zarząd w odpowiednim czasie wystąpi do mieszkańców o wyrażenie opinii w tym zakresie. Mieszkańcy zdecydują czy parking powstanie, czy będzie dalej procedowany w zakresie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę oraz w dalszej kolejności fizycznego wykonania nowych miejsc parkingowych.

Ad pkt 14.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi podjęło w głosowaniu jawnym, niżej wymienione uchwały w sprawach:

- a) uchwała nr 3/2026 w sprawie przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 21 maja 2025 roku,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 62 Członków, „przeciw” 1, „wstrzymało się” 2, a zatem uchwała została podjęta,

- b) uchwała nr 4/2026 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za okres sprawozdawczy maj 2025 r. – kwiecień 2026 r.,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 62 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 3, a zatem uchwała została podjęta,

- c) uchwała nr 5/2026 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w 2025 roku,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 63 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 2, a zatem uchwała została podjęta,

- d) uchwała nr 6/2026 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2025 rok,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 62 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 3, a zatem uchwała została podjęta,

e) uchwała nr 7/2026 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2025 rok w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 61 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 4, a zatem uchwała została podjęta,

f) uchwała nr 8/2026 w sprawie udzielenia absolutorium [REDACTED] za okres od 1.01.2025 roku do 31.12.2025 roku

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 64 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 0, a zatem uchwała została podjęta,

uchwała nr 9/2026 w sprawie udzielenia absolutorium [REDACTED] za okres od 1.01.2025 roku do 31.12.2025 roku,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 65 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 0, a zatem uchwała została podjęta,

uchwała nr 10/2026 w sprawie udzielenia absolutorium [REDACTED] za okres od 1.01.2025 roku do 31.12.2025 roku,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 64 Członków, „przeciw” 1, „wstrzymało się” 0, a zatem uchwała została podjęta,

g) uchwała nr 11/2026 w sprawie przyjęcia informacji o realizacji wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za lata 2021-2023,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 62 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 3, a zatem uchwała została podjęta,

h) uchwała nr 12/2026 w sprawie aneksu nr 2/2026 do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 62 Członków, „przeciw” 0, „wstrzymało się” 3, a zatem uchwała została podjęta,

i) uchwała nr 13/2026 w sprawie zmiany treści statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,

„za” podjęciem tej uchwały głosowało 61 Członków, „przeciw” 2, „wstrzymał się” 1, a zatem uchwała została podjęta.

Ad pkt 15.

Komisja wnioskowa przedstawiła protokół, w którym zostało ujętych 5 wniosków złożonych przez Członków podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie Członków 64 głosami „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się” podjęło uchwałę nr 14/2026 w sprawie przyjęcia i przekazania do rozpatrzenia Zarządowi zgłoszonych wniosków do Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

Ad pkt 16.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia [REDAKTED] podziękował członkom Spółdzielni za udział w Zgromadzeniu.

[REDAKTED] podziękował obecnym członkom Spółdzielni oraz pracownikom za pomoc przy organizacji Walnego Zgromadzenia.

Podziękował kończącej swoją trzyletnią kadencję Radzie Nadzorczej i pogratulował nowo wybranej. Poprosił o pozostanie wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się.

Porządek obrad został wyczerpany. Obrady zamknięto.

Listy obecności, pełnomocnictwa Członków, lista zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej, oświadczenia, sprawozdania: finansowe, niezależnego biegłego rewidenta, Zarządu, Rady Nadzorczej Spółdzielni, informacja o realizacji wniosków z zeszłorocznego Walnego Zgromadzenia, wnioski, podjęte uchwały wraz z załącznikami, protokoły Komisji Wnioskowej i Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wyborczej wraz z załącznikami stanowią integralną część protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokolant

Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi

([REDAKTED])

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi

([REDAKTED])

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi

([REDAKTED])

Oryginał dokumentu w formie papierowej dostępny jest w siedzibie Spółdzielni.