

Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Sympatyczna" w Łodzi przeprowadzonego w dniu 19 czerwca 2026 r.

1. Otwarcie Zebrania.

Otwarcia posiedzenia dokonał Prezes Zarządu Spółdzielni pan Tadeusz Ulański. Prezes Zarządu przedstawił członków Zarządu oraz przywitał wszystkie przybyłe osoby.

Zarządzono realizację pkt. 2 porządku obrad.

2. Przedstawienie listy pełnomocnictw.

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański odczytał zgromadzonym listę pełnomocnictw złożonych do Walnego Zgromadzenia celem reprezentowania członków Spółdzielni. Wyjaśnił, że nastąpiła zmiana przepisów i grono osób, które mogą reprezentować członków Spółdzielni zostało znacząco ograniczone. Lista udzielonych pełnomocnictw wraz z załączonymi pełnomocnictwami stanowi załącznik nr 1/2026 do protokołu.

Zarządzono realizację pkt. 3 porządku obrad.

3. Przyjęcie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia – podjęcie uchwały

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański wskazał protokolanta pana Szymona Marcinkowskiego jako osobę, która przedstawi projekt Regulaminu obrad.

Pani Gabriela Dróbkowska złożyła wniosek o nieodczytywanie treści Regulaminu, z którym można było się zapoznać przed zebraniem w siedzibie Spółdzielni albo na stronie internetowej.

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański poddał pod głosowanie złożony wniosek w przedmiocie nieodczytywania treści projektu Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.

uczestniczących – 28
za wnioskiem 26 głosów

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański zarządził głosowanie nad przyjęciem Regulaminu obrad.

W wyniku przeprowadzonego głosowania podjęto uchwałę:

Uchwała Nr 1/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna.

Na podstawie § 103 pkt 10 Statutu Walne Zgromadzenie uchwała Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

uczestniczących – 30
za – 30 głosów

Pełny zapis Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna stanowi załącznik nr 2/2026 do protokołu.



Zarządzono realizację pkt. 4 porządku obrad.

4. Wybór Prezydium

Zgodnie z § 2 ust. 3 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna Prezes Zarządu zarządził wybór Prezydium Zebrania.

a) wybór Przewodniczącego Zebrania

Do sprawowania funkcji Przewodniczącego Zebrania zgłoszono następującą kandydaturę:

panią Ewę Lipert

Pani Ewa Lipert wyraziła zgodę na kandydowanie.

Zgłoszoną kandydaturę poddano pod głosowanie.

Na zgłoszoną kandydatkę oddano głosy: uczestniczących: 30, za: 28

Tym samym w wyniku przeprowadzonego głosowania na Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia wybrano panią Ewę Lipert.

b) wybór Sekretarza Zebrania

Do sprawowania funkcji Sekretarza Zebrania zgłoszono kandydaturę:

panią Krystynę Gradowską

Pani Krystyna Gradowska wyraziła zgodę na kandydowanie.

Na zgłoszoną kandydatkę oddano głosy: uczestniczących: 30, za: 28

Tym samym w wyniku przeprowadzonego głosowania na Sekretarza Walnego Zgromadzenia wybrano panią Krystynę Gradowską.

c) wybór Asesorów Zebrania

Do sprawowania funkcji Asesorów Zebrania zgłoszono następujące kandydatury:

pana Roberta Stępnia - wyraził zgodę na kandydowanie

pana Adama Sztajnerta - wyraził zgodę na kandydowanie

Na kandydatów oddano głosy:

pan Robert Stępień uczestniczących: 30, za: 26

pani Adam Sztajnert uczestniczących: 30, za: 27

Tym samym w wyniku przeprowadzonego głosowania na Asesorów Walnego Zgromadzenia wybrano pana Roberta Stępnia i Adama Sztajnerta.

Pani Ewa Lipert przejęła prowadzenie obrad i podziękowała za wybór, a następnie zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 5.



5. Rozpatrzenie i przyjęcie porządku obrad

Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert odczytała treść zgodnego z zawiadomieniem (załącznik nr 3/2026 do protokołu) proponowanego porządku obrad.

1. Otwarcie obrad.
2. Przedstawienie listy pełnomocnictw.
3. Przyjęcie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia – podjęcie uchwały.
4. Wybór Prezydium.
5. Rozpatrzenie i przyjęcie porządku obrad – podjęcie uchwały.
6. Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
7. Oświadczenie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej o zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał.
8. Rozpatrzenie projektu zmiany Statutu Spółdzielni – podjęcie uchwały.
9. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2025 roku – podjęcie uchwały.
10. Sprawozdanie z działalności Zarządu w 2025 roku – podjęcie uchwały.
11. Omówienie sytuacji finansowej Spółdzielni w roku 2025 /wynik bilansowy/ – podjęcie uchwały.
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2025.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zagospodarowania środków finansowych wykazanych w bilansie za rok 2025 jako zysk netto.
14. Przedstawienie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni w 2026 roku – podjęcie uchwały.
15. Rozpatrzenie sprawy wyrażenia zgody na sprzedaż należących do Spółdzielni udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Batalionów Chłopskich 4 oraz 8a (ogrodzone parkingi) – podjęcie uchwał.
16. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i rozpatrzenie wniosków złożonych na Zebraniu.
17. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
18. Zamknięcie obrad.

Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert zwróciła się do zgromadzonych z pytaniem czy są uwagi do porządku obrad. Nikt uwag nie zgłosił.

Następnie przystąpiono do głosowania w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

W wyniku głosowania podjęto uchwałę:

Uchwała Nr 2/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

W sprawie przyjęcia Porządku Obrad Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna.

Na podstawie § 2 ust. 4 Regulaminu Obrad Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna uchwala Porządek Obrad w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

uczestniczących - 31

za - 28 głosów

Pani Ewa Lipert zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 6.

6. Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację pkt 6 porządku obrad. Zaprosiła Członków Spółdzielni do zgłaszania kandydatur do poszczególnych dwóch Komisji.

a) wybory do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej

Do pracy w Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej powoływanej do wykonywania czynności związanych z obsługą głosowań zgłoszono kandydatury:

pana Pawła Pasikowskiego
panią Gabrielę Dróbkowską
panią Paulinę Ramięgę

Na kandydowanie do pracy w Komisji wyraziły zgodę wszystkie zgłoszone osoby.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowanie na kandydaturami zgłoszonymi do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Na Komisję w składzie ww. kandydatur oddano głosy:

pan Paweł Pasikowski uczestniczących: 31, za: 23
pani Gabriela Dróbkowska uczestniczących: 31, za: 23
pani Paulina Ramięga uczestniczących: 31, za: 23

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodnicząca: pani Gabriela Dróbkowska
Sekretarz: pani Paulina Ramięga
Członek: pan Paweł Pasikowski

b) wybory do Komisji Wnioskowej

Do pracy w Komisji Wnioskowej powoływanej w celu rozpatrzenia i zaopiniowania wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni zgłoszono kandydatury:

panią Henrykę Arndt
pana Andrzeja Matraszka
pana Mariana Piwowarskiego

Wszystkie zgłoszone osoby wyraziły zgodę na kandydowanie do pracy w Komisji.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowanie na kandydatury zgłoszone do Komisji Wnioskowej. Na Komisję w składzie ww. kandydatur oddano głosy:

pan Andrzej Matraszek uczestniczących: 31, za: 29
pani Henryka Arndt uczestniczących: 31, za: 29
pan Marian Piwowarski uczestniczących: 31, za: 29

Komisja Wnioskowa ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący: pan Andrzej Matraszek
Sekretarz: pani Henryka Arndt
Członek: pan Marian Piwowarski

Przewodnicząca Zebrania poinformowała, iż Komisja Wnioskowa przyjmuje wnioski do godz. 18:30.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 7.

7. Oświadczenie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej o zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna stwierdziła:

- a) Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna jest zdolne do podejmowania uchwał,
- b) w obradach Walnego Zgromadzenia uprawnionych do głosowania na godzinę 17:35 jest 32 Członków Spółdzielni, w tym 6 pełnomocników.

Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej stanowi załącznik nr 4/2026 do protokołu.

Lista obecności stanowi załącznik nr 5/2026 do protokołu.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 8.

8. Rozpatrzenie projektu zmian Statutu Spółdzielni – podjęcie uchwały.

Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert oddała głos Prezesowi Zarządu panu Tadeuszowi Ulańskiemu, który przedstawił proponowaną zmianę Statutu. Wyjaśnił, iż zaproponowane zmiany Statutu dotyczą kwestii udzielania pełnomocnictw i określonej w związku z tymi zmianami grupą podmiotów, które mogą reprezentować członków Spółdzielni.

Członek Spółdzielni pan Robert Płuciennik zwrócił uwagę na sprzeczność jego zdaniem zapisu proponowanego w § 101 ust. 2¹ pkt 2 z § 101 ust. 6.

Pani mecenas Jolanta Kikosicka-Ruta wyraziła zdanie, że nie ma sprzeczności między tymi zapisami.

W czasie omawiania zmian do Statutu na sali obecnych było 33 osób, zatem dla uchwalenia zmian Statutu wymagana większość 2/3 wynosi 22 głosów.

Podjęto uchwały następującej treści:

Uchwała Nr 3/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz § 103 pkt 11 Statutu uchwała co następuje:

W Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej "Sympatyczna" w Łodzi uchwałą Nr 1/90 w dniu 16.08.1990 r. ze zmianami wprowadzonymi przez Zebranie Przedstawicieli uchwałami: Nr 3 z dnia 15.06.1991 r., Nr 3 do 16 z dnia 16.06.1992 r., Nr 3 do 5 z dnia 05.06.1993 r., Nr 28 z dnia 18.06.1994 r., Nr 3 z dnia 10.06.1995 r., Nr 11 do 14 z dnia 27.06.1998 r., Nr 18 z dnia 30.06.1999 r., Nr 10 z dnia 11.01.2002 r., Nr 15 z dnia 13.06.2003 r., Nr 15 z dnia 23.06.2006 r., Nr 13, 15 i 16 z dnia 25.05.2007 r., Nr 3/N/2007 z dnia 23.11.2007 r. oraz zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie uchwałami: Nr 11 do 17 z dnia 05.06.2009 r., Nr 15 do 24 z dnia 03.06.2010 r., Nr 14 z dnia 11.05.2012 r., Nr 14 z dnia 07.06.2013 r., Nr 14 do 17 z dnia 30.05.2014 r., Nr 14 z dnia 29.05.2015 r., Nr 13 z dnia 03.06.2016 r., Nr 8/2018 z dnia 08.06.2018 r., Nr 4/2019 z dnia 07.06.2019 r., Nr 4/2022 i 5/2022 z dnia 10.06.2022 r., Nr 7/2024 z dnia 07.06.2024 r. oraz 5/2025 r. z 06.06.2025 r. wprowadza się następujące zmiany:

§ 1

- § 101 otrzymuje brzmienie

„1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka.

2¹. Pełnomocnikiem Członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka, z wyłączeniem osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 2) adwokat lub radca prawny,
 - 3) inny członek tej samej Spółdzielni.
- 2². Członek Spółdzielni lub pełnomocnik obowiązany jest doręczyć Spółdzielni pełnomocnictwo i wymagane przepisami art. 8³ ust. 1³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokumenty, nie później niż 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
- 2³. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
- 2⁴. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
- 2⁵. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór albo odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
3. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, a osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności przez swojego przedstawiciela ustawowego.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu."

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem wpisania powyższych zmian do rejestru sądowego.

uczestniczących: 33

za: 26 głosów

Przewodnicząca Zebrania stwierdziła, że uchwała została przyjęta.

Członek Spółdzielni pan Robert Płuciennik zabrał głos i poinformował, że nie zgadza się z przyjętą formą głosowania, w której w pierwszej kolejności sprawdzana jest liczba osób uczestniczących w głosowaniu a następnie przeprowadza się głosowanie w zakresie głosów oddanych „za” podjęciem uchwały, a nie sprawdza się liczby głosów „przeciw” odbierając w ten sposób prawa do wzięcia udziału w głosowaniu.

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami uchwałę uznaje się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Zatem należy za każdym razem przed głosowaniem ustalić ile osób uczestniczy w zgromadzeniu, a następnie czy większość z nich głosuje za daną uchwałą. Jeżeli tak to uchwała jest uchwalona a jeśli nie ma większości to nie. Nie ma potrzeby głosowania przeciw i wstrzymujących się. Pani mecenas Jolanta Kikosicka-Ruta zacytowała dokładnie brzmienie art. 8³ ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 9.

9. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2025 roku – podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej stanowi załącznik nr 6/2026 do protokołu. Przewodniczący Rady Nadzorczej pan Robert Stempień zapoznał Członków Spółdzielni ze sprawozdaniem, odczytując jego treść.

Po odczytaniu Sprawozdania przeprowadzono dyskusję.

Przewodnicząca Zebrania poddała pod głosowanie uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej S.M. Sympatyczna za rok 2025.

Uchwała Nr 4/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej S.M. Sympatyczna za rok 2025.

Na podstawie § 103 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej S.M. Sympatyczna za rok 2025.

uczestniczących: 34
za - 28 głosy

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 10.

10. Sprawozdanie z działalności Zarządu w 2025 roku – podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański odczytał sprawozdanie i podsumował działania Zarządu w 2025 roku podkreślając najważniejsze kwestie. Sprawozdanie z działalności Zarządu w 2025 roku stanowi załącznik nr 7/2026 do protokołu.

Zebrani poruszyli kwestie związane z pracami remontowymi i dotyczącymi zieleni na terenie osiedla.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła głosowanie, w wyniku którego podjęto uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 5/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności S.M. Sympatyczna w 2025 roku.

Na podstawie § 103 pkt 2 Statutu Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna zatwierdza sprawozdanie Zarządu S.M. Sympatyczna z działalności w 2025 roku.

uczestniczących: 34
za - 32 głosy

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 11.

11. Omówienie sytuacji finansowej Spółdzielni w roku 2025 /wynik bilansowy/ – podjęcie uchwały.

Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert poprosiła o omówienie spraw finansowych Z-cę Prezesa ds. ekonomicznych Główną Księgową panią Izabellę Wacławską-Borowską.

Główna Księgową pani Izabella Wacławską-Borowską omówiła sytuację finansową Spółdzielni w roku 2025. Załącznik Nr 1 do sprawozdania z działalności Zarządu S.M. Sympatyczna w 2025 roku stanowi załącznik nr 8/2026 do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Pani Ewa Lipert poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok.

W wyniku przeprowadzonego głosowania podjęto uchwałę:

Uchwała Nr 6/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M. Sympatyczna za rok 2025.

Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz § 103 pkt 2 Statutu, po zapoznaniu się z uchwałą Nr 35/2026 Rady Nadzorczej z dnia 21 kwietnia 2026 roku oraz przedstawionym sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za rok 2025, na które składają się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2025,
- 2) bilans Spółdzielni za rok obrotowy 2025, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 21.911.684,07 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów dziewięćset jednaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery złote 07/100),
- 3) rachunek zysków i strat,
- 4) informacja dodatkowa,

postanawia zatwierdzić roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi za rok 2025.

uczestniczących: 35

za: 33 głosy

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 12.

12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2025.

Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert zarządziła przeliczenie obecnych na sali osób. Podczas omawiania punktu 12 porządku obrad na sali obecnych było 35 uprawnionych do głosowania. Przewodnicząca Zebrania wyjaśniła, że głosowanie dotyczy dwóch członków Zarządu, ponieważ Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych nie pełnił w zeszłym roku funkcji członka Zarządu.

Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert zarządziła głosowanie w przedmiocie podjęcia uchwał o udzieleniu absolutorium członkom Zarządu S.M. Sympatyczna.

W wyniku przeprowadzonych głosowań podjęto następujące uchwały:

Uchwała Nr 7/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie udzielenia absolutorium

Na podstawie § 103 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie, po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” za 2025 rok.

p o s t a n a w i a

udzielić absolutorium p. Tadeuszowi Ulańskiemu pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu S.M. Sympatyczna.

uczestniczących: 35

za: 33 głosy

Uchwała Nr 8/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie udzielenia absolutorium

Na podstawie § 103 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie, po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” za 2025 rok.

p o s t a n a w i a

udzielić absolutorium p. Izabelli Wacławskiej-Borowskiej pełniącej funkcję Z-cy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych Główniej Księgowej S.M. Sympatyczna.

uczestniczących: 35

za: 32 głosy

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 13.

13. Podjęcie uchwały w sprawie zagospodarowania środków finansowych wykazanych w bilansie za rok 2025 jako zysk finansowy.

Główna Księgowa pani Izabella Wacławska-Borowska przypomniała, iż już w sprawozdaniu Zarządu była informacja w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok. Udzieliła również odpowiedzi na zadane pytanie o potencjalną możliwość skierowania nadwyżki na fundusz remontowy.

Następnie Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert poddała pod głosowanie uchwałę w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2025.

W wyniku przeprowadzonego głosowania podjęto uchwałę:

Uchwała Nr 9/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2025

Na podstawie § 103 pkt 5 Statutu Spółdzielni wynik finansowy w wysokości 623.818,27 zł (słownie: sześćset dwadzieścia trzy tysiące osiemset osiemnaście złotych 27/100) pokazany w bilansie jako zysk netto Walne Zgromadzenie S.M. Sympatyczna w Łodzi postanawia w całości przeznaczyć na pokrycie części kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni w 2026 roku.

uczestniczących: 32

za: 31 głosów

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 14.

14. Przedstawienie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni w 2026 roku – uchwała.

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański przedstawił zebrany na sali założenia rozwoju Spółdzielni na rok 2026.

Sprawozdanie w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni w 2026 roku stanowi załącznik nr 9/2026 do protokołu.

Po przeprowadzeniu dyskusji podjęto uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 10/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na 2026 rok

Na podstawie § 103 pkt 1 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala kierunki rozwoju działalności Spółdzielni przedstawione przez Zarząd Spółdzielni na 2026 rok, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

uczestniczących: 33

za: 33 głosy

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 15

15. Rozpatrzenie sprawy wyrażenia zgody na sprzedaż należących do Spółdzielni udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Batalionów Chłopskich 4 oraz 8a (ogrodzone parkingi) – podjęcie uchwał.

Prezes Zarządu pan Tadeusz Ulański wyjaśnił, że większość miejsc jest już dawno wykupiona, jednakże na tych, które pozostały własnością Spółdzielni następują zmiany najemców i im też należy dać możliwość wykupu. Członkowie Spółdzielni od początku otrzymali bardzo duży upust przy wykupie, natomiast proponujemy dać upust osobom spoza Spółdzielni tylko w mniejszej wysokości tj. 50%.

Przewodnicząca Zebrania pani Ewa Lipert poddała pod głosowanie uchwały o następującej treści.

Uchwała Nr 11/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

Na podstawie § 103 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi Walne Zgromadzenie uchwala co następuje:

§ 1

W uchwale Zebrania Przedstawicieli nr 21/2006 z dnia 23 czerwca 2006 r. zmienionej uchwałą nr 22/2007 z dnia 25 maja 2007 r. oraz uchwałą nr 15/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r. wprowadza się następujące zmiany:

- dodaje się poz. 121 w brzmieniu: „Panią Grażynę Hyży w 2.270/192.619 części za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem 97% bonifikaty wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności do naniesień w postaci części wiaty parkingowej związanej ze stanowiskiem postojowym nr 42”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

uczestniczących: 32

za: 32 głosy

Uchwała Nr 12/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

Na podstawie § 103 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi Walne Zgromadzenie uchwala co następuje:

§ 1

W uchwale Zebrania Przedstawicieli nr 20/2006 z dnia 23 czerwca 2006 r. zmienionej uchwałami: nr 24/2007 z dnia 25 maja 2007 r., nr 6/N/2007 z dnia 23 listopada 2007 r. i nr 16/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r. pozycja 58 otrzymuje brzmienie:

- „58. Pani Gabrieli Dróbkowskiej w 1/170 części związanej ze stanowiskiem postojowym nr 72 za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem 97% bonifikaty.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

uczestniczących: 32
za 30 głosów

Uchwała Nr 13/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

Na podstawie § 103 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi Walne Zgromadzenie uchwala co następuje:

§ 1

W uchwale Zebrania Przedstawicieli nr 25/2007 z dnia 25 maja 2007 r. wprowadza się następującą zmianę:

- pozycja 2 otrzymuje brzmienie: „Pana Romana Peplowskiego w 1.365/192.619 części za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem 50% bonifikaty wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności do naniesień w postaci części wiaty parkingowej związanej ze stanowiskiem postojowym nr 13.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

uczestniczących: 32
za: 30 głosów

Uchwała Nr 14/2026
Walnego Zgromadzenia S.M. Sympatyczna
z dnia 19 czerwca 2026 r.

Na podstawie § 103 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi Walne Zgromadzenie uchwala co następuje:

§ 1

W uchwale Zebrania Przedstawicieli nr 26/2007 z dnia 25 maja 2007 r. zmienionej uchwałą nr 7/N/2007 z dnia 23 listopada 2007 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) pozycja 7 otrzymuje brzmienie: „Pana Szymona Opyc w 1/170 części za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem 50% bonifikaty wraz z nieodpłatnym przeniesieniem

prawa własności do naniesień w postaci części wiaty parkingowej związanej ze stanowiskiem postojowym nr 36."

- 2) pozycja nr 19 otrzymuje brzmienie: „Pana Bogumiła Jagiełło w 1/170 części za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem 50% bonifikaty wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności do naniesień w postaci części wiaty parkingowej związanej ze stanowiskiem postojowym nr 110.
- 3) pozycja nr 20 otrzymuje brzmienie: „Pana Tomasza Klatkowskiego w 1/170 części za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem 50% bonifikaty wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności do naniesień w postaci części wiaty parkingowej związanej ze stanowiskiem postojowym nr 114.
- 4) pozycja nr 27 otrzymuje brzmienie: „Pana Kazimierza Pomorskiego w 1/170 części za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego z zastosowaniem 50% bonifikaty wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności do naniesień w postaci części wiaty parkingowej związanej ze stanowiskiem postojowym nr 144

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

uczestniczących: 32

za: 30 głosów

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 16.

16. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i rozpatrzenie wniosków złożonych na Zebraniu.

Sekretarz Komisji Wnioskowej pani Henryka Arndt poinformowała, że do godziny 18:30 do Komisji złożono 8 wniosków. Protokół Komisji Wnioskowej wraz z załączonymi do niego wnioskami zgromadzonych Członków stanowi załącznik nr 10/2026 do protokołu.

Wniosek nr 1 złożony przez panią Halinę Nadrowską

Treść wniosku:

Zmniejszyć wydatki na fundusz remontowy w zakresie przedsięwzięć wspólnych na 10% przychodów rocznych na fundusz remontowy

Uzasadnienie: wnoszę o dokonanie zapisu w regulaminie funduszu remontowego w sprawie wydatków na przedsięwzięcia wspólne. Proponuję na % określenie wydatków na max 10% rocznych przychodów.

Wniosek swój uzasadniam tym, że w latach 2019-2025 w nieruchomości nr 2 /bl175i176/ średnio wydano 25,5 % przychodów na cele wspólne

Nieruchomość nr 2 w latach 2019-25 została obciążona kwotą 293 549,46 zł za naprawę ulic i chodników, tj. 17,4 % wydatków

W nieruchomości nr 2 w 2025 roku wydano 469 321,39 zł przy rocznych wpływach 295 391,07 zł co stanowi 173 930,32 zł niedoboru za rok 2025. Roczny niedobór powiększony o saldo z lat ubiegłych daje niedobór w wysokości 350 641,60 zł. Jest to największy niedobór funduszu remontowego w SM Sympatyczna.

Zarząd Spółdzielni wskazał, że 10% może nie wystarczyć na remonty np. dróg wewnętrznych, parkingów, placów zabaw.

uczestniczących: 30

za: 24 głosy

Skierowano do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą i Zarząd.

Wniosek nr 2 złożony przez panią Irenę Kulińską

Treść wniosku:

Wnoszę o opracowanie i przedstawienie członkom Spółdzielni kompleksowego planu sukcesywnej oceny stanu technicznego płyt balkonowych i loggii oraz harmonogramu ich wymiany lub remontów w budynkach wyposażonych w betonowe płyty balkonowe.

W szczególności wnoszę o prowadzenie okresowych ocen stanu technicznego płyt balkonowych i loggii celem identyfikacji uszkodzeń, takich jak pęknięcia, ubytki czy oznaki korozji elementów konstrukcyjnych, oraz o przyjęcie wieloletniego programu sukcesywnych remontów i wymiany pionów loggii, uwzględniającego stan techniczny poszczególnych budynków oraz możliwości finansowe Spółdzielni.

Celem wniosku jest zapewnienie długoterminowego, planowego utrzymania elementów konstrukcyjnych budynków oraz bezpieczeństwa mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni wskazał, że co roku jest remontowanych kilka pionów loggii oraz usuwane są również pojedyncze skruszałe „lustra” balkonowe. Nie jest łatwo stworzyć taki wieloletni plan ponieważ nie wiadomo jaki będzie bilans poszczególnych nieruchomości za kilka lat oraz mogą się pojawić nadzwyczajne potrzeby, które zburzą taki plan.

uczestniczących: 30

za: 22 głosy

Skierowano do rozpatrzenia przez Zarząd.

Wniosek nr 3 złożony przez panią Irenę Kulińską

Treść wniosku:

Wnoszę o zapewnienie rzetelnego i bieżącego informowania członków Spółdzielni poprzez aktualizację danych publikowanych na stronie internetowej. Jako przykład braku spójności i kompletności informacji wskazuję zakładki "Remonty planowane 2024-2026" oraz "Remonty wykonane w latach 2016-2023", przy jednoczesnym braku informacji o remontach wykonanych w latach 2024 i 2025.

Wnoszę o wyjaśnienie przyczyn takiego stanu rzeczy, wskazanie osób lub komórek organizacyjnych odpowiedzialnych za aktualizację strony internetowej oraz wdrożenie zasad zapewniających członkom dostęp do rzetelnych i aktualnych informacji.

uczestniczących: 30

za: 20 głosy

Skierowano do rozpatrzenia przez Zarząd.

Wniosek nr 4 złożony przez panią Irenę Kulińską

Treść wniosku:

Wnoszę o zobowiązanie Zarządu Spółdzielni do przedstawienia członkom Spółdzielni pisemnej, udokumentowanej informacji dotyczącej przyczyn opóźnienia w oddaniu do użytkowania parkingu przy budynku nr 175, wybudowanego około 10 miesięcy temu, oraz wskazania osób lub jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za poszczególne etapy przygotowania inwestycji i uruchomienia miejsc postojowych. Wnoszę również o przedstawienie informacji, czy opóźnienie wynikało z braku wymaganych decyzji lub pozwoleń, a także o oszacowanie skutków finansowych wynikających z braku możliwości odpłatnego udostępnienia około 55 miejsc postojowych. Celem wniosku jest ocena gospodarności zarządzania majątkiem Spółdzielni oraz wyeliminowanie podobnych sytuacji w przyszłości.

Zarząd wyjaśnił, że opóźnienie było znacznie mniejsze, wykonawca zapłacił kary umowne, równoważące brak wpływów z najmu, opóźnienie wynikało z problemów z odbiorem prac gdyż wystąpiły błędy formalne we wcześniejszych etapach, za które obecny wykonawca winy nie ponosi.

Wniosek wycofany

Wniosek nr 5 złożony przez panią Irenę Kulińską

Treść wniosku:

Wnoszę o przedstawienie członkom Spółdzielni analizy prawnej i finansowej dotyczącej rozliczania przychodów z lokali użytkowych. Obecne zasady powodują, że nieruchomości generujące przychody z najmu parterów w praktyce tracą część korzyści, podczas gdy korzystają z nich wszyscy członkowie Spółdzielni. Wnoszę o ocenę możliwości wprowadzenia rozwiązań zapewniających bardziej sprawiedliwe i równe traktowanie mieszkańców.

Zarząd wyjaśnił, że lokale na parterach w większości stanowią własność całej Spółdzielni, a nie tylko danej nieruchomości, budowane były z środków wszystkich członków i dlatego pożytki z nich są dzielone na wszystkich członków. Dana nieruchomość ma swoje wyłączne pożytki tylko z powierzchni wydzielonych ze swojej części wspólnej np. byłej pralni, suszarni, korytarza czy zsypu.

Wniosek wycofany.

Wniosek nr 6 złożony przez panią Irenę Kulińską

Treść wniosku:

Wnoszę o wprowadzenie okresowych przeglądów stanu terenów zielonych na osiedlach oraz podejmowanie bieżących działań mających na celu odtworzenie i utrzymanie trawników, w szczególności poprzez wyrównanie terenu, uzupełnienie warstwy urodzajnej gleby i obsiew trawą w miejscach zdegradowanych, zwłaszcza po zakończeniu prac remontowych i inwestycyjnych, celem zapewnienia właściwego utrzymania estetyki osiedla.

Wnoszę również o weryfikację jakości odbiorów robót, po ich zakończeniu, w zakresie przywracania terenów do stanu umożliwiającego prawidłowe zagospodarowanie zieleni.

Zarząd wyjaśnił, że przy odbiorach prac zawsze jest zwracana uwaga na przywrócenie stanu pierwotnego terenu, choć nie zawsze się udaje to wyegzekwować. Przeglądy są wykonywane np. przez Komisję GZM Rady Nadzorczej.

uczestniczących: 30

za: 20 głosy

Skierowano do rozpatrzenia przez Zarząd.

Wniosek nr 7 złożony przez panią Irenę Kulińską

Treść wniosku:

Wnoszę o opracowanie i wdrożenie zasad planowania oraz utrzymania terenów zielonych na osiedlach Spółdzielni, uwzględniających właściwe przygotowanie terenu przed wykonaniem nasadzeń i prac pielęgnacyjnych, analizę rzeczywistych ciągów komunikacyjnych wykorzystywanych przez mieszkańców oraz zwiększenie różnorodności gatunkowej roślinności.

W szczególności zwracam uwagę, że w ostatnim czasie nasadzenia krzewów oraz uzupełnianie ziemi w miejscach wymagających rekultywacji były wykonywane bez wcześniejszego przygotowania terenu, w tym bez wykoszenia wysokiej trawy. Ponadto na terenie osiedli występują liczne przedelptki wykorzystywane przez mieszkańców jako naturalne ciągi komunikacyjne, jednak nie są podejmowane działania zmierzające do ich uporządkowania lub zagospodarowania.

Wnoszę również o uwzględnienie przy planowaniu zieleni większej różnorodności gatunkowej, w tym roślin iglastych, oraz dostosowanie zagospodarowania terenów zielonych do rzeczywistych potrzeb mieszkańców i estetyki osiedli.

Wniosek wycofany.

Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 17.

17. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna złożyła sprawozdanie, które stanowi załącznik 11/2026 do niniejszego protokołu.

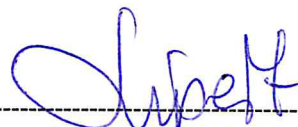
Przewodnicząca Zebrania zarządziła realizację porządku obrad przechodząc do pkt 18.

18. Zamknięcie obrad.

Następnie Przewodnicząca Zebrania zamknęła obrady.



Sekretarz Zebrania
/Krystyna Gradowska/



Przewodnicząca Zebrania
/Ewa Lipert/