

**Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w  
Warszawie z 26 czerwca 2025 roku**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie (określane dalej jako WZ), odbyło się w dniu 26 czerwca 2025 roku zgodnie z zawiadomieniem z dnia 3 czerwca 2025 o czasie, miejscu oraz porządku obrad a także dostępności dokumentów i projektów uchwał, z którymi członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie, (określanej dalej jako Spółdzielnia) mogli się zapoznać (załącznik 1).

W Walnym Zgromadzeniu, poza członkami Spółdzielni (w tym członkami Rady Nadzorczej i Zarządu) uczestniczyli także:

- Członek Zarządu Wojciech Kaniewski.
- Główna Księgowa Katarzyna Brzezińska.

Listę uczestników WZ nadzorował i odbierał pełnomocnictwa do głosowania członek Zarządu Tomasz Krywicki.

1. Zgodnie z przywołanym Zawiadomieniem, obrady otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni (określanej dalej jako RN) Mikołaj Urbanowski, który stwierdził prawidłowość zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Przewodniczący odczytał listę udzielonych pełnomocnictw.
3. W dalszej kolejności Przewodniczący RN zarządził jawne głosowanie w sprawie powołania Prezydium, tj. Przewodniczącego WZ oraz Sekretarza WZ, protokołującego przebieg obrad.

Na Przewodniczącego WZ większością głosów (za: 21, przeciw: 0, wstrzymało się: 1) wybrano adwokata Karola Petryka (będącego pełnomocnikiem jednego z członków), natomiast sekretarzem wybrano również większością głosów (za: 21, przeciw: 0, wstrzymało się: 1) Mikołaja Urbanowskiego, Przewodniczącego RN. Innych kandydatur nie zgłoszono.

Bezpośrednio po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący WZ przedstawił następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i stwierdzenie prawidłowości jego zwołania.
2. Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
3. Wybór prezydium zebrania.
4. Wybór komisji mandatowej .
5. Przedstawienie przez Główną Księgową sprawozdania finansowego SM „Kiwerska” za rok 2024.
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kiwerska” za rok 2024.
7. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Kiwerska” za rok 2024.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:

- a. zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kiwerska” za rok 2024;
- b. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kiwerska” za okres 01.01-31.12.2024 r.;
- c. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności za okres 01.01-31.12.2024;
- d. udzielenia absolutorium:
  - 1) Członkowi Zarządu p. Zdzisławowi Jaszczukowi za okres 01.01-12.06.2024;
  - 2) Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Woźniakowi za okres 01.01-30.06.2024;
  - 3) Członkowi Zarządu p. Wojciechowi Kaniewskiemu za okres 01.06-31.12.2024;
  - 4) Członkowi Zarządu p. Tomaszowi Krysiickiemu za okres 17.06-31.12.2024;
  - 5) Członkowi Zarządu p. Tadeuszowi Kołodziejickiemu za okres 18.06-16.10.2024;
- e. przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2024.
9. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
10. Informacja Rady Nadzorczej na temat Roczno-go Planu Gospodarczego na rok 2025.
11. Dyskusja w sprawie Roczno-go Planu Gospodarczego na rok 2025.
12. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Roczno-go Planu Gospodarczego na rok 2025.
13. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty przez członków.

4. Zgodnie z porządkiem obrad wybrano Komisję Mandatową w składzie Grażyna Halama (za: 21, przeciw: 0, wstrzymało się: 1) oraz Danuta Seheń (za: 21, przeciw: 0, wstrzymało się: 1). Innych kandydatur nie zgłoszono.
5. Główna Księgowa Spółdzielni przedstawiła sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok 2024 oraz rachunek zysków i strat (zysk: 190 166,33 zł).
6. Członek Zarządu Tomasz Krysiicki przedstawił sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024, przedstawiając osiągnięcia, jak m.in. skuteczna windykacja należności od kontrahentów oraz problemy występujące w tym okresie, w tym nie zrealizowanie zadania uporządkowania dokumentacji księgowej pozostałej po okresie działalności poprzedniego Zarządu.
7. Przewodniczący RN przedstawił sprawozdanie przewodniczącego RN Spółdzielni za rok 2024, zwracając uwagę na dobrą kondycję finansową Spółdzielni, a także problemy, takie jak niewłaściwa struktura kosztów, charakteryzująca się przerostem kosztów wynagrodzeń, niekorzystne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, utrudniające działania inwestycyjne oraz problemy związane z brakiem uporządkowania dokumentacji finansowej pozostałej po poprzednim Zarządzie. Przewodniczący przedstawił również rekomendacje RN dla WZ w sprawie głosowań ujętych w porządku obrad.

## Spółdzielnia Mieszkaniowa KIWERSKA w Warszawie

Wystąpienie Przewodniczącego RN było przyczynkiem dyskusji, poświęconej kosztom działalności Spółdzielni, możliwościom zwiększenia przychodów i koncepcjom rozwoju infrastruktury osiedla. Dyskutowano m.in. o:

- montażu zakupionych ławek i koszy;
- zakończonych naprawach elewacji budynków, wykonanych w ramach gwarancji firmy ASBUD oraz ze środków własnych Spółdzielni;
- zakończonym spłaceniu rat za windy;
- sposobach ograniczenia kosztów i koncepcji premiowego wynagradzania Zarządu;
- ograniczeniach wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- wynikających z powyższego problemach z przebudową altan śmietnikowych;
- problemach ze scalaniem gruntów i zróżnicowanym składem właścicielskim działek Spółdzielni;
- potrzebie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni po zakończeniu porządkowania dokumentacji finansowej.

8. Następnie Przewodniczący WZ zarządził przystąpienie do głosowania uchwał zgodnie z przyjętym porządkiem obrad:

8.1. Uchwała nr 1/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Kiwerska” za rok 2024.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 22                          | 0                                 | 0                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 1/2025 została podjęta.**

8.2. Uchwała nr 2/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności SM „Kiwerska” za okres 01.01-31.12.2024 r.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 25                          | 0                                 | 1                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 2/2025 została podjęta.**

8.3. Uchwała nr 3/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności za okres 01.01-31.12.2024 r.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 25                          | 0                                 | 1                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 3/2025 została podjęta.**

- 8.4. Uchwała nr 4/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Zdzisławowi Jaszczukowi za okres 01.01-12.06.2024.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 19                          | 0                                 | 4                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 4/2025 została podjęta.**

- 8.5. Uchwała nr 5/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Woźniakowi za okres 01.01-30.06.2024.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 4                           | 13                                | 8                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 5/2025 nie została podjęta.**

- 8.6. Uchwała nr 6/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Wojciechowi Kaniewskiemu za okres 01.06-31.12.2024.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 24                          | 0                                 | 0                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 6/2025 została podjęta.**

- 8.7. Uchwała nr 7/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Tomaszowi Krysickiemu za okres 17.06-31.12.2024.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 21                          | 0                                 | 2                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 7/2025 została podjęta.**

- 8.8. Uchwała nr 8/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Panu Tadeuszowi Kołodziejskiemu za okres 18.06-16.10.2024.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 21                          | 0                                 | 1                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 8/2025 została podjęta.**

- 8.9. Uchwała nr 9/2025 Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2024.

| Liczba uprawnionych do głosowania | Głosy za przyjęciem uchwały | Głosy przeciwko przyjęciu uchwały | Głosy wstrzymujące się |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 26                                | 23                          | 0                                 | 1                      |

**Wynik głosowania: Uchwała 9/2025 została podjęta.**

8. Po zakończeniu głosowania uchwał Przewodniczący WZ zarządził tajne wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej. Zgłoszono trzech kandydatów:

- Zbigniew Pietrzyk
- Adam Buława
- Tomasz Kutty

Przeprowadzono tajne głosowanie, na kartach do głosowania. Wszystkie kandydatury zostały przyjęte przez członków Walnego Zgromadzenia, a wszyscy wybrani przyjęli funkcje członków Rady Nadzorczej. Szczegółowe wyniki głosowania zawiera protokół Komisji Mandatowej (załącznik 14).

9. Przewodniczący RN przedstawił główne założenia Roczne Planu Gospodarczego na rok 2025 (RPG), przygotowanego przez RN we współpracy z Zarządem i przedłożone do zatwierdzenia uczestnikom WZ.

10. W związku z wyczerpaniem większości zagadnień dyskusji dotyczącej RPG w punkcie 7, uczestnicy WZ poruszyli na tym etapie zgromadzenie tylko kilka tematów, w tym:

- potrzebę przeprowadzenia remontu klatek schodowych, w tym wymiany drzwi i poręczy;
- potrzebę aktualizacji Statutu Spółdzielni.

11. W tym punkcie Przewodniczący WZ zarządził głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia Roczne Planu Gospodarczego na rok 2025:

| Liczba uprawnionych<br>do głosowania | Głosy za<br>przyjęciem<br>uchwały | Głosy przeciwko<br>przyjęciu<br>uchwały | Głosy<br>wstrzymujące<br>się |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 21                                   | 21                                | 0                                       | 0                            |

**Wynik głosowania: Uchwała 10/2025 została podjęta .**

12. W związku z wyczerpaniem wszystkich punktów porządku obrad, Przewodniczący zarządził zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Warszawa, 1 lipca 2025r.

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

---

Karol Petryk

---

Mikołaj Urbanowski

Oryginał niniejszego Protokołu stanowi 7 parafowanych stron dokumentu w postaci papierowej. Kolejne egzemplarze stanowią jego kopię / odwzorowanie cyfrowe oryginału.

#### **Załączniki:**

1. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SM „Kiwerska” z dnia 3 czerwca 2025;
2. Lista obecności uczestników Walnego Zgromadzenia Członków SM „Kiwerska” w dniu 26 czerwca 2025 roku wraz z listą przekazanych pełnomocnictw;
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności SM „Kiwerska” za rok 2024 z dnia 31 marca 2025 roku,;
4. Sprawozdanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z działalności w roku 2024, z 24 czerwca 2025 roku,;
5. Uchwała nr 1/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres 01.01 – 31.12.2024 r.;
6. Uchwała nr 2/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za okres od 01.01 do 31.12.2024 r.;
7. Uchwała nr 3/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności za okres od 01.01 do 31.12.2024 r.;

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa KIWERSKA w Warszawie**

8. Uchwała nr 4/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu za okres od 01.01 do 12.06.2024 r.;
9. Projekt Uchwały nr 5/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu za okres od 01.01 do 30.06.2024 r. (nie podpisany w związku z nieudzieleniem absolutorium);
10. Uchwała nr 6/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu za okres od 01.06 do 31.12.2024 r.;
11. Uchwała nr 7/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu za okres od 17.06 do 31.12.2024 r.;
12. Uchwała nr 8/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu za okres od 18.06 do 16.10.2024 r.;
13. Uchwała nr 9/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2024;
14. Protokół Komisji Mandatowej z głosowania w sprawie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej;
15. Uchwała nr 10/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie zatwierdzenia Roczno Planu Gospodarczego na rok 2025.