

**Materiały na Walne Zgromadzenie Członków  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbywającego się w trzech częściach w  
dniach 12,13,14 maja 2026 roku**

**SPIS TREŚCI**

- **Zawiadomienie.**
- **Porządek obrad.**
- **Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.**
- **Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025.**
- **Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2025.**
- **Sprawozdanie Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności finansowo-gospodarczej za rok 2025.**
- **Sprawozdania z działalności Spółdzielczych Rad Osiedli za rok 2025.**
- **Wykonane remonty w roku 2025.**
- **Informacja o realizacji zaleceń polustracyjnych.**
- **Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu odbytym w trzech częściach w dniach 13, 14, 15 maja 2025 roku.**
- **Projekty uchwał na Walne Zgromadzenie w roku 2026.**

kandydowanie. Druki kart zgłoszenia kandydata oraz oświadczenia kandydata są do pobrania w siedzibie Spółdzielni w pokoju nr 11.

Jednocześnie Zarząd ZSM informuje, że w siedzibie Spółdzielni w pok. 11 będą wyłożone do wglądu od dnia 20 kwietnia 2026 roku, we wszystkie dni robocze w godzinach pracy Spółdzielni: **roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał wynikające z porządku obrad, a także Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.**

Członek Spółdzielni może otrzymać Statut ZSM w siedzibie Spółdzielni – pokoju nr 11 w terminie **7 dni** licząc od dnia zgłoszenia zapotrzebowania.

Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

Członek, któremu przysługuje prawo do kilku lokali, położonych na terenie różnych części Walnego Zgromadzenia powinien wskazać Zarządowi, w której części Walnego Zgromadzenia będzie uczestniczył. O dokonany wyborze członek powinien poinformować pisemnie Zarząd najpóźniej na **7 dni** przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, **tj. do dnia 04 maja 2026 roku.**

W Walnym Zgromadzeniu członek Spółdzielni może brać udział osobiście za okazaniem dokumentu tożsamości lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być: osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, adwokat lub radca prawny lub inny członek tej samej Spółdzielni. **Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.** Członek Spółdzielni lub Pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, **nie później niż 3 dni** przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, **tj. do dn. 08 maja 2026r.** Pełnomocnictwo, a także oświadczenie winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności oraz złożone nie później niż w terminie podanym powyżej / **wzór pełnomocnictwa oraz oświadczenia można pobrać w pokoju nr 11 /**. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z pomocy, których członek korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnej lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnej biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, natomiast osoby prawne przez ustanowionych pełnomocników.

Z uwagi na powyżej podane informacje, Zarząd Spółdzielni prosi o zabranie ze sobą dokumentu potwierdzającego tożsamość. Członkowie Spółdzielni i Pełnomocnicy, których tożsamości nie można będzie ustalić na podstawie okazanego dokumentu, nie zostaną wpuszczeni na salę obrad.

Jednocześnie Zarząd przypomina, iż każdy z członków Spółdzielni ma prawo być obecny na tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony uchwałą Rady Nadzorczej.

Zarząd informuje, że każdy z członków obecny na danej części Walnego Zgromadzenia posiada uprawnienia składania pisemnych wniosków do Komisji Wnioskowej powołanej na tej części w zakresie dotyczącym działalności Spółdzielni. Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kolejnym Walnym Zgromadzeniu zobowiązany jest przekazać informację o realizacji wniosków zgłoszonych przez członków na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Zarząd

Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

2 Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przemysław Mikołajewski

Maria Ślęzak

## ZAWIADOMIENIE

Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Zgierzu, działając na podstawie § 98 ust.1 w zw. z § 99 ust. 1 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwołuje Walne Zgromadzenie Członków podzielone na części zgodnie z § 95 ust. 2 Statutu oraz uchwałą Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 2/2026 z dnia 27 stycznia 2026r., które odbędzie się w dniach:

**-12.05.2026, pierwsza część Walnego Zgromadzenia**, do której zaliczono członków zamieszkałych w budynkach spółdzielczych od numeru 5 do 49 osiedla 650 lecia oraz bloki 1, 2, 3, 4 osiedla „Centrum” oraz członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wolnostojącego i członków lokali użytkowych.

**Zebranie odbywać się będzie w siedzibie Spółdzielni Zgierz ul. Parzęczewska 21 i rozpocznie się o godzinie 16<sup>00</sup>.**

**-13.05.2026, druga część Walnego Zgromadzenia**, do której zaliczono członków zamieszkałych w budynkach spółdzielczych od numeru 50 do 141 i bloki 1, 2, 3 „Dogęszczenie” osiedla 650 lecia oraz członków zamieszkałych w osiedlu Zacisze II i członków zamieszkałych w domkach jednorodzinnych.

**Zebranie odbywać się będzie w siedzibie Spółdzielni Zgierz ul. Parzęczewska 21 i rozpocznie się o godzinie 16<sup>00</sup>.**

**-14.05.2026, trzecia część Walnego Zgromadzenia**, do której zaliczono członków zamieszkałych w osiedlach: Spacerowa, Dubois, Dąbrowskiego, Sikorskiego, Okrzei, Dom Nauczyciela, Kurak położonych w Zgierzu i członków zamieszkałych w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej położonych w Strykowie.

**Zebranie odbywać się będzie w siedzibie Spółdzielni Zgierz ul. Parzęczewska 21 i rozpocznie się o godzinie 16<sup>00</sup>.**

Projekty uchwał wynikające z porządku obrad, będą wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni w pok. 11 w godzinach pracy Spółdzielni od dnia **20 kwietnia 2026 roku**.

Zarząd Spółdzielni zawiadamia, iż zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 10 i ust.11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami w związku z § 99 ust. 9 i ust.10 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, członkowie Spółdzielni mogą składać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie co najmniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, tj. najpóźniej do dnia **27 kwietnia 2026 roku** w sekretariacie Spółdzielni we wszystkie dni robocze w godzinach jej pracy.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 8<sup>3</sup> ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, przez co najmniej 10 członków. Uzupełniony porządek obrad w tym uchwał przygotowanych w wyniku powyżej wymienionych żądań, będzie wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni w pok. 11 w godzinach pracy Spółdzielni od **27 kwietnia 2026 roku**.

Poprawki do projektów uchwał, członek ma prawo zgłaszać na piśmie w sekretariacie Spółdzielni najpóźniej **do 8 maja 2026 roku**, w godzinach pracy Spółdzielni we wszystkie dni robocze. Biorąc pod uwagę, że w porządku obrad Walnego Zgromadzenia umieszczono punkt o wyborach **członków Rady Nadzorczej** i wyborach **członków Spółdzielczych Rad Osiedli** Zarząd Spółdzielni informuje, iż zgodnie z postanowieniami § 99 ust. 5 Statutu ZSM w związku z § 108 ust. 4 Statutu, członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz członków Spółdzielczych Rad Osiedli w sekretariacie Spółdzielni w terminie **27 kwietnia 2026 roku** we wszystkie dni robocze w godzinach jej pracy. Wraz z kartą zgłoszenia kandydata należy złożyć oświadczenie kandydata wyrażającego zgodę na

**Porządek obrad Walnego Zgromadzenia  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbywającego się w trzech częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku.**

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia – **podjęcie uchwały.**
3. Przedstawienie zasad zawartych w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. **Podjęcie uchwał** w sprawach wyboru komisji:
  - mandatowo – skrutacyjnej,
  - wyborczej,
  - wniosków.
6. Sprawozdanie komisji mandatowo – skrutacyjnej w przedmiocie prawomocności zwołania danej części Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał – **podjęcie uchwały.**
7. Przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025 – **podjęcie uchwały.**
8. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025 – **podjęcie uchwały.**
9. Przyjęcie Sprawozdań Spółdzielczych Rad Osiedli z działalności za rok 2025.
10. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025 – **podjęcie uchwał** w sprawach:
  - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2025
  - podziału nadwyżki bilansowej za rok 2025.
11. Dyskusja.
12. Udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za działalność w roku 2025.
  - Prezesowi ZSM Michałowi Pieruniowi za rok 2025 – podjęcie uchwały.
  - Z-cy Prezesa ZSM Zbigniewowi Wałęsińskiemu za rok 2025 – podjęcie uchwały
  - Z-cy Prezesa ZSM Marii Ślęzak od 03.11.2025r do 31.12.2025r – podjęcie uchwały
13. Przedstawienie informacji o realizacji zaleceń polustracyjnych.
14. **Podjęcie uchwały** w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć.
15. **Podjęcie uchwały** w sprawie uchwalenia zmian do Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
16. **Podjęcie uchwały** w sprawie uczestnictwa w kosztach na działalność społeczno - oświatową i kulturalną prowadzoną przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową.
17. **Podjęcie uchwały** w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości czterech części terenu wydzielonego z działki nr 588/21, położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125), na rzecz właścicieli działek ewidencyjnych o numerach 588/16, 588/17, 588/18 oraz 588/19, położonych w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 51c, 51d, 51e i 51f.
18. **Podjęcie uchwały** w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w zakresie części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125).
19. **Podjęcie uchwały** w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w zakresie działek nr 102/6, 102/10, 105/9 i 102/11 położonych w Zgierzu, przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a oraz części nieruchomości wydzielonych z działki nr 102/4 i 105/4 położonych w Zgierzu, przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a.
20. Wybory Członków Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – **podjęcie uchwały.**
21. Wybory Członków Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia Wschód, Spółdzielczej Rady Osiedla 650 – lecia Zachód, Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia Północ, Spółdzielczej Rady Osiedla Nowe Miasto, Spółdzielczej Rady Osiedla Kurak, Spółdzielczej Rady Osiedla Stary Rynek w Strykowie - **podjęcie uchwały.**
22. Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych przez Członków Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podczas Walnego Zgromadzenia odbywającego się w częściach w 2025 r.
23. Informacja dotycząca ilości zgłoszonych wniosków na danej części Walnego Zgromadzenia.
24. Zamknięcie obrad.

Zarząd  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przemysław Mikołajewski

PREZES ZARZĄDU  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Maria Ślęzak

**REGULAMIN**  
**Obrad Walnego Zgromadzenia**  
**Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Zgierzu**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

Niniejszy regulamin określa tryb, sposób obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej Spółdzielnią.

§ 1.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 2.

Podstawę prawną działania Walnego Zgromadzenia stanowi: Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami, oraz ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami, postanowienia § 95 do - § 105<sup>1</sup> Statutu Spółdzielni i przepisy niniejszego Regulaminu.

§ 3.

1. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, za okazaniem dokumentu potwierdzającego jego tożsamość albo przez pełnomocnika, pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- 3<sup>1</sup>. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego zgromadzenia w tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
- 4<sup>1</sup>. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej ilości lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
5. Skreślony.
6. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być również obecne osoby, zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.:
  - a) członkowie Spółdzielni,
  - b) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielni,

c) przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

d) goście zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

8. Każdemu członkowi Spółdzielni, obecnemu na swojej części Walnego Zgromadzenia przysługuje w każdym głosowaniu jeden głos, z zachowaniem zasad wynikających z art. 56 § 2 prawa spółdzielczego.

9. Skreślony.

#### § 4.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, oraz społecznej i kulturalnej w Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań i zatwierdzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni, sprawozdań finansowych i sprawozdań Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
9. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9<sup>1</sup>. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
10. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
11. uchwalanie regulaminów dotyczących:
  - a) obrad Walnego Zgromadzenia,
  - b) Rady Nadzorczej,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. skreślony,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14<sup>1</sup>. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
15. wybór i odwołanie członków Spółdzielczej Rady Osiedla.

## II. ZWOŁYWANIE POSIEDZEŃ, PORZĄDEK OBRAD

#### § 5.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 100 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia sporządza zwołujący Walne Zgromadzenie.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia sporządza zwołujący Walne Zgromadzenie.
7. Projekty uchwał i wnioski z żądaniem zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni, przy czym członkowie Spółdzielni powyższe żądania i projekty mogą zgłaszać najpóźniej na 15 dni przed planowanym terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 6

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Za doręczenie zawiadomienia uważa się umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej euro przypisanej danemu członkowi Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tym dokumentami.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia doręcza się co najmniej 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członka Rady Nadzorczej lub członków Spółdzielczych Rad Osiedli, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania przez członków Spółdzielni kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne nie zależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd z własnej inicjatywy może opracować projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

8. Uzupelniony porzadek obrad w tym projekty uchwal przygotowane przez Zarzad w trybie o ktorym mowa w ust. 5, podaje sie do wiadomosci czlonkow i uprawnionych podmiotow, co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej czesci Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie w siedzibie Spoldzielni lub na klatkach schodowych budynkow, w ktorych prawa do lokali posiadaja czlonkowie.
9. Czlonek ma prawo zgłaszania poprawek do projektow uchwal nie pozniej niz na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej czesci Walnego Zgromadzenia.
10. Zarzad jest zobowiazany do przygotowania pod wzgledem formalnym i merytorycznym oraz przedlozenia pod glosowanie Walnego Zgromadzenia projektow uchwal i poprawek do tych uchwal zgloszonych przez czlonkow Spoldzielni.

#### § 7

1. Obrady poszczegolnych czesci Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarzadu lub inny upowazniony Czlonek Zarzadu.
2. Poszczegolne czesci Walnego Zgromadzenia wybieraja prezydium w skladzie: Przewodniczacy, Zastepca Przewodniczacego i Sekretarz. Czlonkowie Zarzadu nie moga wchodzic w sklad prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Czlonkowie prezydium wybierani sa w glosowaniu jawnym, spozrod nieograniczonej liczby kandydatow.
4. Prawo zgłaszania kandydatow do prezydium przysluguje kazdemu uprawnionemu do glosowania czlonkowi Spoldzielni obecnemu na danej czesci Walnego Zgromadzenia.
5. W przypadku nie dokonania wyboru Przewodniczacego, Prezes Zarzadu lub Czlonek Zarzadu otwierajacy dana czesc Walnego Zgromadzenia stwierdza, ze dana czesc Walnego Zgromadzenia sie nie odbyla.
6. W przypadku nie dokonania wyboru pozostalych czlonkow prezydium, lub jakiegokolwiek z komisji o ktorych mowa w § 8 niniejszego Regulaminu, Przewodniczacy danej czesci Wlanego Zgromadzenia ogłasza zamknienie obrad z zachowaniem procedury wynikajacej z § 22 niniejszego Regulaminu.
7. Po przeprowadzeniu wyborow prezydium, otwierajacy obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczacemu Walnego Zgromadzenia.  
Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi do:
  - Zastepcy Przewodniczacego nalezy czasowe wyręczenie Przewodniczacego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osob zgłaszajacych sie do glosu, komunikowanie sie z komisjami,
  - Sekretarza nalezy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokolowanie obrad.Przewodniczacy Walnego Zgromadzenia moze zwrócic sie do czlonka prezydium o wykonanie okreslonych czynnosci związanych z prowadzeniem obrad lub glosowaniem. Przewodniczacy moze zaprosic do stolu prezydielnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w ktorym Spoldzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spoldzielczej oraz zaproszonych gości.
8. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczacy poszczegolnych czesci Walnego Zgromadzenia lub osoba przez Niego upowazniona odczytuje Regulamin Walnego Zgromadzenia.
9. Kazda czesc Walnego Zgromadzenia moze zmienic kolejnosc rozpatrywania spraw objetych porzadkiem obrad, nie moze jednak skreślić z porzadku obrad poszczegolnych spraw oraz nie moze odlozyc ich do nastepnego posiedzenia, a takze nie moze odroczyć swoich obrad.

10. Przewodniczący i Sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia tworzą Kolegium Walnego Zgromadzenia, które jest zobowiązane i posiada uprawnienia do:
- stwierdzenia przyjęcia bądź nie przyjęcia uchwał, po sumowaniu głosów oddanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - podpisaniu wszystkich uchwał, które były poddane głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - sporządzenia protokołu z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia
11. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu.
12. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, większość kwalifikowaną określają postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze i statut Spółdzielni.

§8

1. W związku z uprawnieniami Walnego Zgromadzenia w zakresie podejmowania uchwał, członkowie obecni na posiedzeniu wybierają ze swego grona następujące komisje:
- a) komisję mandatowo-skrutacyjną, której zadaniem jest:
    - zbadanie ważności jego zwołania,
    - zbadanie ważności i ilości wydanych mandatów,
    - obliczenie wyników głosowań i podanie tych wyników Przewodniczącemu Zgromadzenia oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowań,
  - b) komisję wnioskową, której zadaniem jest zebranie, uporządkowanie i przedstawienie zebranych wniosków zgłoszonych przez członków podczas Walnego Zgromadzenia;
  - c) komisję wyborczą, której zadaniem jest:
    - przyjęcie sporządzonej przez Zarząd Spółdzielni listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, Spółdzielczej Rady Osiedla wraz z oświadczeniami tych osób o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
    - weryfikacja treści oświadczeń złożonych przez kandydatów, sprawdzenie treści złożonych oświadczeń pod kątem zgodności z postanowieniami statutu,
    - sporządzenie listy kandydatów w porządku alfabetycznym z zastrzeżeniem § 108 ust. 8 Statutu,
    - przekazanie ostatecznej listy kandydatów Przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia,
  - d) w miarę potrzeby inne komisje
2. W skład każdej komisji wchodzi od dwóch do trzech członków. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego. Komisja podejmuje swoje ustalenia zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji ma jeden głos. W przypadku niemożności wybrania wyżej wskazanych komisji, przewiduje się możliwość połączenia komisji mandatowo-skrutacyjnej z komisją wyborczą, przy zachowaniu zasady o której mowa w zdaniu pierwszym oraz w ust. 4. niniejszego paragrafu.
3. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności. Podpisany przez wszystkich członków protokół z prac komisji, Przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
4. Członkiem komisji mandatowo-skrutacyjnej i komisji wyborczej nie może być osoba

kandydująca w wyborach na członka Rady Nadzorczej, lub Spółdzielczej Rady Osiedla. W przypadku zgłoszenia kandydatury i wyrażenia zgody na kandydowanie w tych wyborach dana osoba powinna zrezygnować z członkostwa w tej komisji, a na jej miejsce powinien być wybrany nowy członek komisji.

#### § 9

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszenia. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszeń do dyskusji należy dokonywać na piśmie z podaniem imienia, nazwiska, nr budynku, w którym posiada się prawo do lokalu z własnoręcznym podpisem. Przewodniczący może wprowadzić ograniczenie czasu przemówień. Za zgodą większości członków Spółdzielni obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia dyskusja może być przeprowadzona nad każdym punktem porządku obrad oddzielnie. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Obsłudze Prawnej Spółdzielni Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością na zasadzie odpowiedzi na pytania, bądź udzielenia wyjaśnień.
2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującemu się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.
3. Przewodniczący obrad może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
4. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszeń. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące: głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, kolejności i sposobu uchwalania wniosków.  
W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo składać na Walnym Zgromadzeniu wnioski w sprawach nieobjętych porządkiem obrad. Wnioski te muszą zawierać imię i nazwisko wnioskodawcy, jego adres oraz muszą być podpisane przez wnioskodawcę.
6. Złożone wnioski o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, nie będą rozpatrywane, nie mogą być przedmiotem dyskusji podczas obrad Walnego Zgromadzenia, ani też nie podlegają poddaniu pod głosowanie.
7. Wnioski zgłoszone w trybie ust. 5 niniejszego paragrafu, prezydium przekazuje Zarządowi lub Radzie Nadzorczej Spółdzielni odpowiednio do ich kompetencji, w celu ich rozpatrzenia.

#### § 10

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu przyjętego porządku obrad przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

### III. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

#### § 11

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób

określony w ustawie i statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

1. Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia nie można skreślać ani odraczać rozpatrywania spraw z porządku obrad, można tylko zmienić kolejność obradowania.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium,
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Pozostały po likwidacji majątek zostaje przeznaczony na cele określone przez Walne Zgromadzenie,
  - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. Podejmowane uchwały są ważne niezależnie od ilości członków biorących udział w danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu.
6. Każdy projekt uchwały o jednakowej treści poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie, lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przez ogólną liczbę członków, o której w zdaniu poprzednim, rozumie się członków biorących udział w głosowaniu poszczególnych uchwał.
8. Uchwałę która w wyniku głosowania uzyskała równą liczbę głosów za i przeciw uważa się za nie podjętą.
- 8<sup>1</sup>. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była objęta porządkiem obrad, a biorący udział członkowie w danej części Walnego Zgromadzenia nie podjęli głosowania.
9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez każdą część Walnego Zgromadzenia uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

#### § 12

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Zarząd jest obowiązany zawiadomić członków Spółdzielni o uchwałach istotnych dla ogółu członków podjętych przez Walne Zgromadzenia. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie uchwały w biurze Zarządu i administracjach.
3. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku jeżeli



powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5. Skreślony.

6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 4 jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia, lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie, albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

9. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art.42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### **IV. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ I RADY OSIEDLA**

##### **§ 13**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla. Kandydatury powinny być składane na piśmie najpóźniej na 15 dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do pisemnego zgłoszenia kandydata na członka do Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla należy dołączyć pisemną zgodę kandydata. Kandydujący w wyborach ma obowiązek wyrażenia swej zgody w formie pisemnej za poświadczeniem podpisu w siedzibie Spółdzielni.

2. Zarząd o potrzebie zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla informuje członków, poprzez podanie informacji w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, co najmniej na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

3. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej lub Spółdzielczej Rady Osiedla powinna być obecna na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla nie może być osoba nie wywiązująca się z podstawowych obowiązków względem Spółdzielni, określonych w statucie.

4. Zarząd Spółdzielni przekazuje listy zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia z godnie z zasadą wyrażoną w § 8 ust. 1 pkt. c. niniejszego Regulaminu

5. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 11 członków.

6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Wyborczego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję

7. Każda Spółdzielcza Rada Osiedla składa się z 5 członków wybieranych przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie Spółdzielczej Rady Osiedla mogą być równocześnie członkami Rady Nadzorczej
- 8<sup>1</sup>. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
- 8<sup>2</sup>. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
9. Kadencja Spółdzielczej Rady Osiedla trwa trzy lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Osiedla została wybrana do wyborczego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Mandat członka Rady Nadzorczej i członka Spółdzielczej Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.
10. Mandat członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
11. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - e) podjęcia pracy w Spółdzielni.
12. Jeżeli członek Rady Nadzorczej, lub Rady Osiedla działa niezgodnie ze statutem, Rada może zawiesić go w pełnieniu czynności członka Rady do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które zdecyduje, czy uchwała Rady była prawidłowa.
13. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, jak również osoby, które świadczą usługi wobec Spółdzielni na podstawie podpisanych umów.

#### § 14

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej i członka Spółdzielczej Rady Osiedla, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, wchodzi osoba która w wyborach otrzymała największą liczbę głosów.
2. Członek Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla jest wybierany przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

#### § 15

1. Zarząd sporządza listę wyborczą w oparciu o zgłoszenia dokonane zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 niniejszego Regulaminu. Lista jest sporządzona w porządku alfabetycznym.
2. Nazwiska kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla, przekazywane są do komisji wyborczej w trybie § 13 ust. 4 i powinny być podane do wiadomości zebranych członków przez Przewodniczącego komisji wyborczej na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Przed rozpoczęciem głosowania następuje prezentacja kandydatów. Każdy obecny na posiedzeniu kandydat przedstawia się osobiście oraz odpowiada na ewentualne pytania zadawane przez członków Spółdzielni z danej części Walnego Zgromadzenia..
4. Wybory członków do Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli przeprowadza się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Głosowanie



odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.

5. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 4, przeprowadza się odrębnie dla Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym imiona i nazwiska kandydatów, oraz ich adresy. Karty wyborcze dla Rady Nadzorczej dodatkowo winny uwzględniać podział na mandaty przyznane poszczególnym Spółdzielczym Radom Osiedli uchwałą Rady Nadzorczej.
6. Karty przygotowuje Komisja Wyborcza wybrana przez zebranych członków.
7. Karta winna być opatrzona pieczęcią Spółdzielni i podpisana przez wszystkich członków Komisji wyborczej
8. Głoszący przed złożeniem karty do urny powinien skreślić taką liczbę nazwisk, aby na karcie pozostało nie skreślonych nie więcej nazwisk niż wynosi maksymalna liczba mandatów do Rady Nadzorczej lub Spółdzielczych Rad Osiedli. Głos uważa się za nieważny jeżeli na liście pozostało nie skreślonych więcej nazwisk niż wynosi liczba mandatów do Rady Nadzorczej lub Spółdzielczych Rad Osiedli, lub gdy na karcie dokonano wpisu dodatkowych nazwisk.
9. Kartę do głosowania wydaje się członkowi Spółdzielni po uprzednim okazaniu przez niego mandatu uprawniającego do głosowania.
10. Karty do głosowania, po zakończeniu głosowania, składane są do koperty, która po zalakowaniu przez Komisję mandatowo - skrutacyjną przekazywana jest Przewodniczącemu każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Skreślony.
12. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia nie podaje do wiadomości zebranych faktu, czy dana uchwała została podjęta, lub nie. Ostateczne wyniki głosowania świadczące o uchwaleniu, bądź nie uchwaleniu projektów uchwał zostaną podane w protokole z obrad sporządzonym zgodnie z postanowieniami § 19 niniejszego Regulaminu przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

#### § 16

Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Postanowienia §11 ust. 6 stosuje się odpowiednio.

#### § 17

1. Na członków Rady Nadzorczej jak i Spółdzielczej Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy po zsumowaniu głosów ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
2. Przy wyborze kandydata do Rady Nadzorczej z terenów objętych działalnością poszczególnych Rad Osiedli, w przypadku gdy liczba zgłoszonych kandydatów odpowiada liczbie przyznanych przez Radę Nadzorczą mandatów na członka Rady Nadzorczej, nie mają zastosowania postanowienia ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W przypadku gdy z terenu działania danej Spółdzielczej Rady Osiedla nie zostanie zgłoszony żaden kandydat do Rady Nadzorczej, lub gdy liczba zgłoszonych kandydatów jest mniejsza od liczby mandatów przypadających danej Spółdzielczej Radzie Osiedla, mandat przypadający tej Spółdzielczej Radzie Osiedla otrzyma ta Spółdzielcza Rada Osiedla z której kandydat/kandydaci otrzymał/otrzymali

największą liczbę głosów.

4. Za wybranych do Spółdzielczej Rady Osiedla uważa się kandydatów, którzy w głosowaniu otrzymali największą ilość głosów. Ilość wybranych osób musi odpowiadać liczbie osób wskazanych w § 128 ust. 1 statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej ilości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Przy otrzymaniu równej ilości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, Przewodniczący zarządza ponowne głosowanie tylko wśród kandydatów, którzy otrzymali jednakową ilość głosów, o ile przekracza to limit danej listy.

#### V. PROTOKOLOWANIE OBRAD I OBSŁUGA TECHNICZNA.

##### § 18

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez częściowe Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, Przewodniczący i Sekretarz podpisują także te uchwały.
2. Protokół o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, powinien zawierać:
  - porządek obrad,
  - uchwały i wyniki ich głosowania z każdej części,
  - uchwały i zsumowane wyniki głosowania oraz stwierdzenie o przyjęciu bądź nie przyjęciu projektu uchwały,
  - krótki przebieg dyskusji.
3. Podstawą do sporządzenia protokołu z Walnego Zgromadzenia są protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sporządzone w trybie wynikającym z ust.1 niniejszego paragrafu oraz protokół sporządzony przez Przewodniczących i Sekretarzy z poszczególnych części Walnego w trybie o którym mowa w ust.4 niniejszego paragrafu.
4. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w obecności Zarządu Spółdzielni stwierdzają, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została podjęta oraz która z uchwał takiego warunku nie spełnia.
5. Posiedzenie z udziałem Przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania czynności określonych w ust.4, zwołuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Z posiedzenia tego sporządzany jest protokół.
6. Protokół z Walnego Zgromadzenia, jest przechowywany w siedzibie Spółdzielni. Załącznikiem do w/w protokołu są protokoły sporządzone z każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Protokół Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.
8. Protokoły z Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

##### § 19

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane.

2. Nagranie wymienione w ust. 1 przechowuje się przez okres 30 dni od daty sporządzenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z wymaganiami Statutu i niniejszego Regulaminu. Nagranie służyć będzie, w razie potrzeby, do skonfrontowania informacji zawartych w w/w protokołach.

#### §20

1. Każdy członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpłatnie protokołu Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 8<sup>1</sup> ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
2. O podjętych uchwałach określających prawa i obowiązki wszystkich członków Spółdzielni, członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni w ciągu miesiąca od daty sporządzenia protokołu z ostatniej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz poprzez ich udostępnienie na stronie internetowej Spółdzielni. Powyższe zasada nie dotyczy uchwał podjętych w sprawach dotyczących indywidualnych praw członków.

### VI. ZAMKNIĘCIE OBRAD

#### §21

1. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie – zakończenie obrad danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący ogłasza zakończenie obrad danej części Walnego Zgromadzenia w przypadku gdy:
  - dana część Walnego Zgromadzenia nie dokonała wyboru Prezydium,
  - opuszczenia prezydium przez jego członka w trakcie obrad,
  - dana część Walnego Zgromadzenia nie dokonała wyboru Komisji wymienionych w § 8 ust. 1 Regulaminu,
  - w Walnym Zgromadzeniu nie uczestniczy liczba członków wystarczająca do utworzenia prezydium lub komisji,
  - innych przyczyn na skutek których obrady danej części Walnego zostały przerwane,
3. W przypadkach wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu, przed ogłoszeniem zakończenia obrad, Przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty wszystkich uchwał, ogłasza wyniki głosowania i podpisuje uchwały. W powyższym przypadku podpisane przez Przewodniczącego uchwały stanowią załącznik do protokołu z danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Wszystkie dokumenty dotyczące danej części Walnego Zgromadzenia, po zamknięciu obrad Przewodniczący danej części Walnego przekazuje Zarządowi Spółdzielni.

### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

#### § 22


1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, po uzyskaniu opinii radcy prawnego biorącego udział w Walnym Zgromadzeniu, zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.

#### § 23

Regulamin po podjęciu uchwały Nr 15/2019 Walnego Zgromadzenia wprowadzającej zmiany jego treści, będzie obowiązywał każdorazowo na czas Obrad Walnego Zgromadzenia, a w przypadku gdy Walnego Zgromadzenie podzielone jest na części,

na każdej części Walnego Zgromadzenia, do momentu jego zmiany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

**Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 14, 15, 16 maja 2019 roku.**

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
  
Zbigniew Wałęsiński

PREZES ZARZĄDU  
  
Michał Pieruń

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

### ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2025 R.

Rada Nadzorcza Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej swoją działalność prowadzi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, do których należą:

- Statut Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany w Sądzie Rejestrowym w Łodzi, którego zapisy § 107, § 114, § 115 określają strukturę organizacyjną, tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz kompetencji.
  - Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie, określa rolę i kompetencje Prezydium Rady Nadzorczej oraz jej komisji.
- Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie podzielone na części zgodnie z § 95 ust. 2 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniach 8, 9 i 10 maja 2023 roku.

Rada Nadzorcza w 2025 roku działała w następującym składzie:

1	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	Krystyna Pilarska
2	Z-ca Przewodniczącej	Jolanta Misztal
3	Sekretarz	Kazimierz Suwara
4	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej	Elżbieta Sypniewska
5	Przewodniczący Komisji Technicznej	Józef Nowacki
6	Przewodniczący Komisji Samorządowej	Anna Woźniak
7	Członek	Krystyna Kokoszka
8	Członek	Krzysztof Kralkowski
9	Członek	Jan Machniewicz
10	Członek	Maria Rozwadowska
11	Członek	Anna Wasiela

Rada dla sprawnego funkcjonowania powołała ze swojego grona trzy komisje.

**1. Komisję Rewizyjną złożoną z 3 osób w składzie:**

Przewodnicząca Elżbieta Sypniewska  
Członek Jolanta Misztal  
Członek Maria Rozwadowska

**2. Komisję Techniczną złożoną z 4 osób w składzie:**

Przewodniczący Józef Nowacki  
Członek Krystyna Kokoszka  
Członek Krzysztof Kralkowski  
Członek Jan Machniewicz

**3. Komisję Samorządową złożoną z 3 osób w składzie:**

Przewodnicząca Anna Woźniak  
Członek Jolanta Misztal  
Członek Anna Wasiela  
Członek Kazimierz Suwara

Zgodnie z zapisami statutowymi Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W roku 2025 Rada Nadzorcza odbyła łącznie 15 posiedzeń.

Podczas posiedzeń członkowie Rady Nadzorczej zajmowali się następującymi zagadnieniami:

1. Ustalono plany gospodarcze.
2. Badano okresowe sprawozdania finansowo-gospodarcze.
3. Kontrolowano wykonanie planów gospodarczych Spółdzielni i jej stanu majątkowego.
4. Uchwalano plan remontów na rok 2025.
5. Rozpatrywano odwołania członków od decyzji Zarządu.
6. Analizowano koszty bieżącej działalności.
7. Analizowano wysokość stawki eksploatacyjnej.
8. Dokonywano zmian w regulaminach, dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa.
9. Udzielano prawa wieczystego użytkowania gruntu – służebności przesyłu.
10. Udzielano pełnomocnictw.
11. Wybierano Zastępcę Prezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza badała, opiniowała, wnioskowała i analizowała:

- plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni,
- wniosek Zarządu w sprawie podziału funduszu remontowego na 2025 r.,
- analizowała wykonanie funduszu wynagrodzeń i ustalała funduszu płac na rok następny,
- analizowała wykonanie planu remontów pod względem rzeczowym i finansowym,
- analizowała plan remontów bieżącego roku,
- analizowała rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania,
- opiniowała plan finansowo-gospodarczy ZSM,
- analizowała i podejmowała uchwały w sprawie zmian do obowiązujących w Spółdzielni regulaminów,
- podejmowała uchwały w zakresie: zmiany wysokości stawek eksploatacyjnych i funduszu remontowego,
- podejmowała uchwały dotyczących służebności gruntów w związku z przebudową i rozbudową sieci energetycznych i gazowych, infrastruktury monitoringu oraz oświetlenia,

- przyjęła Regulamin dostarczania korespondencji dla lokali zarządzanych przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową oraz zasad ponoszenia związanych z tym kosztów,
- podjęła uchwały w sprawie zmiany wskaźnika procentowego służącego do wyliczania ryczałtu centralnego ogrzewania,
- podjęła uchwały w sprawie zmiany opłat za dostarczaną wodę i odprowadzanie ścieków dla lokali niewyposażonych w wodomierze, rozliczanych ryczałtowo, wyposażonych w wodomierze.

#### **Działalność Komisji**

##### **Komisja Rewizyjna.**

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła łącznie 12 posiedzeń zgodnie z planem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komisji należało badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami, wstępne badanie sprawozdań finansowych oraz kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni. Komisja sprawowała nadzór nad gospodarką finansową Spółdzielni oraz opiniowała wnioski Zarządu dotyczące zmian w regulaminach.

Podczas posiedzeń:

- badano okresowe sprawozdania finansowo - gospodarcze,
- kontrolowano wykonanie planów gospodarczych Spółdzielni i stanu majątkowego ZSM,
- analizowano bieżącą działalność gospodarczą i finansową Spółdzielni,
- analizowano wysokość stawki eksploatacyjnej,

Komisja opiniowała, analizowała i oceniała:

- plany finansowo-gospodarcze,
- wniosek Zarządu w sprawie podziału funduszu remontowego na 2025 r.,
- fundusz wynagrodzeń,
- wykonanie planu remontów pod względem rzeczowym i finansowym,
- rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania,
- proponowane zmiany w regulaminach,
- wykonanie planu remontów za rok 2024 pod względem finansowym,
- plan remontów na rok 2025 pod względem finansowym.

##### **Komisja Samorządowa.**

Komisja Samorządowa działa w interesie wszystkich członków, a zwłaszcza członków wnoszących opłaty terminowo. Komisja Samorządowa 2025r. odbyła 12 posiedzeń, na które wezwano 144 osoby. Na posiedzenia zgłosiło się 69 osób. Łączna kwota zadłużenia osób wezwanych wyniosła 289.160,30 zł. Na konto Spółdzielni po wysłaniu wezwań wpłynęła kwota 104.617,54 zł. Do osób, które nie zgłosiły się na posiedzenia i nie uregulowały zadłużenia skierowano monity oraz wezwania przedsądowe do zapłaty – łącznie 75 sztuk na kwotę 110.508,74 zł. Przeciwko osobom, które nie stawily się na posiedzenia Komisji i nie uregulowały należności skierowano 12 spraw do sądu o zapłatę na łączną kwotę 26.913,61 zł. Do komornika Sadowego zostały złożone 2 wnioski o wszczęcie egzekucji przeciwko osobom, które otrzymały nakaz zapłaty wydane przez Sąd Rejonowy w Zgierzu i Wydział Cywilny i nie uregulowały zadłużenia zasądzonego nakazem zapłaty, na łączną kwotę 5.330,78 zł.

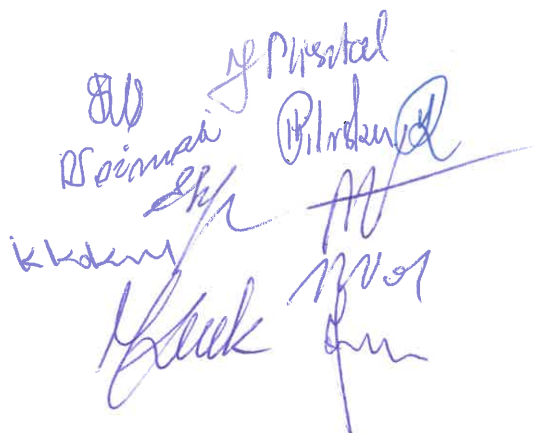
#### Komisja Techniczna.

Komisja Techniczna pracowała na podstawie obowiązującego Statutu oraz planu pracy zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. W 2025 r. Komisja odbyła 16 posiedzeń. Komisja wydała pozytywną opinię dotyczącą planu remontów na rok 2025, przygotowanego przez Dział Techniczny oraz Administrację I i II. Wspólnie z przedstawicielami Administracji oraz wykonawcami uczestniczyła w odbiorach robót budowlanych, tynkarskich, dekarских i malarskich. Członkowie Komisji brali udział w charakterze obserwatorów w przetargach na roboty budowlane, elektryczne, sanitarne oraz inżynieryjno-drogowe organizowanych przez Spółdzielnię w roku 2025. Komisja opiniowała również pisma wpływające do Spółdzielni w sprawach technicznych.

W świetle osiągniętych wyników finansowych oraz realizacji przyjętych planów Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd w sposób prawidłowy zarządza Zgierską Spółdzielnią Mieszkaniową, co zapewnia należyte zabezpieczenie interesów jej członków.

Rada Nadzorcza Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, biorąc pod uwagę opinię biegłego rewidenta oraz wyniki finansowe, wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2025 rok.
2. Udzielenie Członkom Zarządu ZSM absolutorium za 2025 rok.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Piszał', 'Borowski', 'Kłobucki', and 'Kuczek'.

**SPRAWOZDANIE Z BADANIA  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Z SIEDZIBĄ W ZGIERZU  
ZA ROK OBROTOWY  
01.01.2025 R. – 31.12.2025 R.**

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej („Spółdzielnia”), z siedzibą przy ul. Parzęczewskiej 21 w Zgierzu, na które składają się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **77 155 787,23 zł**
  2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wykazujący zysk netto w wysokości **1 557 989,79 zł**
  3. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **2 555 385,95 zł**
  4. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 863 545,91 zł**
- oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów

nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., („Kodeks etyki”), oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### ***Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej***

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta***

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, w zakresie nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Renata Agacińska.



Signed by /  
Podpisano przez:

Renata Anna  
Agacińska

Date / Data: 2026-  
03-30 11:36

**Renata Agacińska**  
**Nr ewid. 13110**

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający  
badanie w imieniu:

**DNA Rachunkowości Renata Agacińska**  
**Ul. Romantyczna 7, 95-006 Bukowiec**  
**Wpis na listę firm audytorskich pod nr 4124**

Bukowiec, dnia 30.03.2026 r.

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA 2025 rok.**

1. Nazwa spółdzielni i siedziba: **Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Parzęczewska 21  
95-100 Zgierz**
2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni : **zarządzanie nieruchomościami  
mieszkalnymi, wynajem nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie  
nieruchomościami niemieszkalnymi.**
3. Organ rejestrowy : **Sąd rejonowy dla Łodzi – Śródmieście XX Wydział Krajowego  
Rejestru Sądowego. Nr KRS 0000048813**
4. Statystyczny nr identyfikacyjny : **REGON 000487404**
5. Numer identyfikacji podatkowej: **732-001-37-81**
6. Czas trwania spółdzielni : **Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa została powołana  
24.06.1963r na czas nieokreślony.**
7. Spółdzielnia przedstawia sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się  
1 stycznia 2025r i kończący się 31 grudnia 2025r.
8. W skład spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne samodzielnie  
sporządzające sprawozdanie finansowe.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby  
zagrozić kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy  
w niezmiennym zakresie.
10. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy  
z dnia 29 września 1994r o rachunkowości /Dz.U. z 2019r poz.351 ze zm./  
Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym –wariant II.  
Do sporządzania rachunku przepływów pieniężnych zastosowała metodę pośrednią.
11. Przyjęte zasady rachunkowości:
  - I. Aktywa i pasywa wycenia się wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości przy  
zachowaniu ciągłości ewidencji, stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia  
z uwzględnieniem odpisów aktualizujących należności
    - a/. środki trwałe wyceniane są wg cen nabycia.  
Amortyzacja od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych  
obliczona została w/ g okresu ekonomicznej użyteczności.  
Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są wg metody liniowej.  
Do środków trwałych zaliczono wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów  
które podlega umorzeniu w okresie 20 lat.
    - b/. odpisy umorzeniowe dokonuje spółdzielnia od środków trwałych zaliczanych do  
gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec okresu obrotowego .

- c/. odpisy amortyzacyjne od środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, których wartość nabycia jest niższa lub równa 3.500 zł dokonywane są jednorazowo w miesiącu przyjęcia środka trwałego do użytkowania
- d/. materiały w magazynie – zapasy - wycenia się wg ich cen zakupu
- e/. należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności wyceny po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące
- f/. inwestycje krótkoterminowe wycenia się w wartościach nominalnych
- g/. fundusze własne wycenia się wg wartości nominalnej
- h/. zobowiązania wycenia się w wysokości kwot wymaganych do zapłaty
- i/. fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej
- j/. rezerwy – spółdzielnia nie tworzy rezerw na wypłaty odpraw emerytalnych oraz rezerw na wypłaty ekwiwalentów za niewykorzystane urlopy wypoczynkowe  
Spółdzielnia nie tworzy rezerw na odroczony podatek dochodowy od osób prawnych ,
- k/. rozliczenia międzyokresowe wycenia się wg wartości nominalnej – są to przychody lub koszty przyszłych okresów sprawozdawczych.

## II. Zasady ustalania wyniku finansowego w spółdzielni.

Wynik z całokształtu działalności obejmuje wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z pozostałej działalności.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi osiągnięty w roku sprawozdawczym zwiększa przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.

Wynik z pozostałej działalności podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Zgierz, dnia 26.03.2026 r

Sporządziła:

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

GLÓWNY KSIĘGOWY  
  
Elżbieta Kmieciak

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Jan Maciejewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
Maria Słezak

**Bilans za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31**

Aktywa	Stan na koniec poprzedniego okresu	Stan na koniec okresu sprawozdania
Aktywa razem	79 731 712,31	77 155 787,23
Aktywa trwałe	57 241 957,67	54 584 194,75
Wartości niematerialne i prawne	0,00	12 774,85
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	12 774,85
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	57 241 957,67	54 571 419,90
środki trwałe	57 241 957,67	54 571 419,90
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	8 578 041,79	8 496 873,51
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	47 918 141,40	45 447 167,58
urządzenia techniczne i maszyny	745 774,48	627 378,81
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	0,00	0,00
środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	22 470 754,64	22 571 592,48
Zapasy	146 708,88	114 149,00
Materiały	146 708,88	114 149,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	2 523 713,60	4 533 318,01
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
do 12 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
do 12 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	2 523 713,60	4 533 318,01
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 417 614,73	4 362 350,32
do 12 miesięcy	2 417 614,73	4 362 350,32
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	23 463,48	39 216,91
inne	82 635,39	131 750,78
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	18 179 531,29	16 315 985,38
Krótkoterminowe aktywa finansowe	18 179 531,29	16 315 985,38
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
udziały lub akcje	0,00	0,00
inne papiery wartościowe	0,00	0,00
udzielone pożyczki	0,00	0,00
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	18 179 531,29	16 315 985,38

środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 469 452,21	4 991 763,76
inne środki pieniężne	13 710 079,08	11 324 221,62
inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 620 800,87	1 608 140,09
1. Rozliczenie międzyokresowe ujemnego wyniku na GZM	1 382 772,16	1 352 137,18
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	238 028,71	256 002,91
Należne wpłaty na kapitał { fundusz } podstawowy	19 000,00	0,00
(akcje) własne	0,00	0,00

Pasywa	Stan na koniec poprzedniego okresu	Stan na koniec okresu sprawozdania
Pasywa	79 731 712,31	77 155 787,23
Kapitał (fundusz) własny	65 517 623,81	62 962 237,86
Kapitał (fundusz) podstawowy	45 590 635,72	43 425 371,47
1. Fundusz udziałowy	784 137,40	784 137,35
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	836 894,42	673 742,90
3. Fundusz wkładów budowlanych	43 969 603,90	41 967 491,22
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	18 180 525,55	17 978 876,60
nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
- fundusz zasobowy	9 111 564,81	9 100 340,75
- fundusz zasobów mieszkaniowych	9 068 960,74	8 878 535,85
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	1 746 462,54	1 557 989,79
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 214 088,50	14 193 549,37
Rezerwy na zobowiązania	0,00	142 627,97
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
długoterminowa	0,00	0,00
krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	142 627,97
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	0,00	142 627,97
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	11 672 192,90	12 538 924,32
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00

do 12 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
do 12 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	9 669 747,36	10 050 474,98
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 402 000,39	9 871 882,10
do 12 miesięcy	9 402 000,39	9 871 882,10
powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	248 844,54	153 401,96
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
inne	18 902,43	25 190,92
Fundusze specjalne	2 002 445,54	2 488 449,34
a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	176 588,68	152 347,24
b) Fundusz remontowy	1 825 856,86	2 336 102,10
Rozliczenia międzyokresowe	2 541 895,60	1 511 997,08
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
3. Rozliczenia międzyokresowe dodatniego wyniku na GZM	2 541 895,60	1 511 997,08

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
 Elżbieta Kmieciak

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
 Jan Machniewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
 Maria Słezak

**Rachunek zysków i strat**

wersja porównawcza za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31

Nazwa pozycji	Rok poprzedni	Rok bieżący
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	63 053 751,68	71 642 827,17
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	62 985 926,07	71 625 850,23
a) z opłat	57 536 814,64	65 992 924,40
b) z działalności własnej	5 449 111,43	5 632 925,83
Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	19 451,53	16 976,94
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	48 374,08	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów .	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	63 054 071,43	72 761 382,38
Amortyzacja	100 960,85	151 706,92
Zużycie materiałów i energii	31 274 420,64	39 129 476,19
Usługi obce	6 326 353,46	6 737 738,52
Podatki i opłaty, w tym:	6 965 714,48	7 245 658,76
podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	6 485 703,30	7 071 058,22
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 341 235,34	1 485 977,51
emerytalne	583 268,17	642 345,15
Pozostałe koszty rodzajowe	10 559 683,36	10 939 766,26
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	- 319,75	- 1 118 555,21
Pozostałe przychody operacyjne	219 031,45	267 373,30
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	26 570,50
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13 147,25	10 184,62
Inne przychody operacyjne	205 884,20	230 618,18
Pozostałe koszty operacyjne	182 210,96	306 501,33
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	182 210,96	306 501,33
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D - E)	36 500,74	- 1 157 683,24
Przychody finansowe	567 515,08	610 562,46
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	567 515,08	610 562,46
od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	0,00	49 275,51
Odsetki, w tym:	0,00	0,00
dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	49 275,51
Zysk (strata) brutto (F+G H)	604 015,82	- 596 396,29
Podatek dochodowy	418 787,00	406 111,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	318 091,77	375 901,16
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	1 879 325,49	2 936 398,24
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I J K)	1 746 462,54	1 557 989,79

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
 Elżbieta Kmieciak

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
 Jan Machniewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
 Maria Slezak

**Zestawienie zmian w kapitale**

za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31

Nazwa pozycji	Stan na koniec poprzedniego okresu	Stan na koniec okresu sprawozdania
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	67 516 701,30	65 517 623,81
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	67 516 701,30	65 517 623,81
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	47 586 567,77	45 590 635,72
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	- 1 995 932,05	- 2 165 264,25
zwiększenie (z tytułu)	354 211,13	270 738,13
wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
- wydanie wkładu budowlanego - przydział	0,00	0,00
0- zwiększenie funduszu (dot. zasobów mieszkaniowych)	88 115,52	80 313,24
- inne zwiększenia /umorzenie śr. trwałych - nie dot. wkładów/	266 095,61	190 424,89
zmniejszenie (z tytułu)	2 350 143,18	2 436 002,38
umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
- przeniesienie własności lokali	435 400,42	553 078,14
- zmniejszenie wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
- umorzenie środków trwałych	1 900 714,00	1 875 054,29
- inne zmniejszenia	14 028,76	7 869,95
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	45 590 635,72	43 425 371,47
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1 Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2 Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- udziały przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
- udziały przeznaczone do umorzenia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- sprzedaż udziałów	0,00	0,00
3.1 Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	18 152 021,92	18 180 525,55
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	28 503,63	- 201 648,95
zwiększenie (z tytułu)	250 000,00	237 065,67
emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
podziału zysku (ustawowo)	250 000,00	185 229,00
podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
- wprowadzenie do ewidencji środków trwałych – gr. grunty	0,00	0,00
- waloryzacji na funduszu zasobowym	0,00	0,00
- inne - ustanowienie odrębnej własności	0,00	51 836,67
zmniejszenie (z tytułu)	221 496,37	438 714,62
pokrycia straty	0,00	0,00

- przeniesienia własności lokalu	140 975,29	0,00
- umorzenie zasobów mieszkaniowych i gruntów	80 521,08	438 714,62
- z tytułu przydziału	0,00	0,00
- inne zmniejszenia	0,00	0,00
- sprzedaż gruntu	0,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	18 180 525,55	17 978 876,60
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
zbycia środków trwałych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 778 111,61	1 746 462,54
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 778 111,61	1 746 462,54
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 778 111,61	1 746 462,54
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	1 778 111,61	1 746 462,54
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Wynik netto	1 746 462,54	1 557 989,79
zysk netto	1 746 462,54	1 557 989,79
strata netto	0,00	0,00
odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	65 517 623,81	62 962 237,86
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	63 771 161,27	61 404 248,07

GLÓWNY KSIĘGOWY

Elżbieta Kmiediak

CZŁONEK ZARZĄDU

Jan Machniewicz

PREZES ZARZĄDU

Małgorzata Słyszak

**Rachunek przepływów pieniężnych**

metoda pośrednia za okres od 2025-01-01 do 2025-12-31

Nazwa pozycji	Stan na koniec poprzedniego okresu	Stan na koniec okresu sprawozdania
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	1 746 462,54	1 557 989,79
Korekty razem	2 739 011,20	- 3 402 020,00
Amortyzacja	100 960,85	151 706,92
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	- 26 570,50
Zmiana stanu rezerw	0,00	142 627,97
Zmiana stanu zapasów	15 302,96	32 559,88
Zmiana stanu należności	552 599,26	- 1 990 604,41
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 020 785,24	866 731,42
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 436 737,30	- 1 017 237,74
Inne korekty	- 1 513 899,81	-1 561 233,54
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	4 485 473,74	- 1 844 030,21
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Wpływy	0,00	26 570,50
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	26 570,50
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	824 469,58	46 086,10
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	824 469,58	46 086,10
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 824 469,58	- 19 515,60
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
Wpływy	156 156,20	0,00
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	156 156,20	0,00

Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	0,00	0,10
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,05
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,05
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+/-II)	156 156,20	- 0,10
Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	3 817 160,36	- 1 863 545,91
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3 817 160,36	- 1 863 545,91
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
środki pieniężne na początek okresu	14 362 370,93	18 179 531,29
środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	18 179 531,29	16 315 985,38
0- o ograniczonej możliwości dysponowania	134 556,68	56 923,24

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
 Elżbieta Kmieciak

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
 Jan Machniewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
 Maria Slezak

**Rozliczenie różnic pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym  
a wynikiem finansowym brutto za 2025 r.**

Wyszczególnienie	Rok bieżący
<b>A. Zysk strata brutto</b>	<b>-596 396,29</b>
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwale), w tym:</b>	<b>0,00</b>
- Przychody obrotu wewnętrznego (art. 12 ust. 3)	0,00
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>	<b>1 772 028,76</b>
- Naliczone lecz nieotrzymane odsetki (art. 12 ust. 4 pkt 2)	21 693,15
- Korekty przychodów za 2025 r. rozliczone w 2024 r. rozliczenie mediów (art. 12 ust. 3j)	1 740 150,99
- Rozwiązane rezerwy i odpisy aktualizujące nie zaliczone uprzednio do kup (art. 12 ust. 1 pkt 4e i 5a)	10 184,62
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:</b>	<b>-1 413 891,65</b>
- Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów (art. 12 ust. 3a)	-1 439 402,35
- Otrzymane (zapłacone) odsetki naliczone w latach poprzednich (art. 12 ust. 1 pkt 1)	20 695,89
- Inne przychody ujęte funduszowo (modernizacja CW) (art. 12 ust. 1 pkt 1)	4 814,81
- Nabycie przez zasiedzenie prawa własności gruntowych (art. 12 ust. 1 pkt 2)	0,00
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale), w tym:</b>	<b>276 782,65</b>
- Wpłaty na PFRON (art. 16 ust. 1 pkt 36)	63 886,00
- Wynagrodzenia Rad Osiedla (art. 16 ust. 1 pkt 38)	199 004,90
- Wydatki osobowe na rzecz Rady Nadzorczej (art. 16 ust. 1 pkt 38a)	7 590,70
- Składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach spółdzielni (art. 16 ust. 1 pkt 59)	3 336,00
- Wydatki reprezentacyjne (art. 16 ust. 1 pkt 28)	1 359,86
- Umorzone wierzytelności (art. 16 ust. 1 pkt 44)	1 605,19
- Odsetki za zwłokę od zobowiązań, do których stosuje się przepisy Ordynacji Podatkowej (art. 16 ust. 1 pkt 21)	0,00
- Przekazane darowizny (art. 16 ust. 1 pkt 14)	0,00
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym:</b>	<b>142 627,97</b>
- Utworzone rezerwy na sprawy sądowe (art. 16 ust. 1 pkt 27)	142 627,97
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>4 814,81</b>
- Inne koszty ujęte funduszowo (modernizacja CW) (art. 15 ust. 1)	4 814,81
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>	<b>0,00</b>
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>	<b>-5 505 145,83</b>
- Dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44	0,00
- Strata z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (art. 7 ust. 3-4a)	-5 505 145,83
<b>J. Podstawa opodatkowania (A-B-C+D+E+F-G-H-I)</b>	<b>2 137 424,94</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>406 111</b>

GLÓWNY KSIĘGOWY  
*Elżbieta Kmiecjak*

CZŁONEK ZARZĄDU  
*Jan Machniewicz*

PREZES ZARZĄDU  
*Małgorzata Słezak*

**DODATKOWE OBJAŚNIENIA I INFORMACJE**

**DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025**

**I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU.**

**1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początku roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.**

**Zakres zmian środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych , oraz zmian w amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujęty jest w tabelach 1 i 2 na stronach 2 i 3.**

**INWESTYCJE ROZPOCZĘTE.**

**Nie wystąpiły.**

**MAJĄTEK TRWAŁY - WARTOŚĆ POCZĄTKOWA BRUTTO**

L.P.	Składniki majątku trwałego	Wartość nabycia (koszt wytworzenia)					Stan na 31.12.2025 r.	
		Stan na 01.01.2025r.	Zwiększenie		Zmniejszenia			
		3	4	zakupy z inwestycji	przyjęcia	5	6	7
<b>1</b>	<b>2</b>							
I.	Wartości niematerialne i prawne	109 653,40	24 246,47					133 899,87
1.	Inne wartości niematerialne i prawne	109 653,40	24 246,47					133 899,87
II.	Rzeczowy majątek trwały	136 976 846,80	21 839,63				1 650 586,87	135 348 099,56
	w tym :							
1.	Grunty własne	8 578 041,79					81 168,28	8 496 873,51
2.	Grunt w użytkowaniu wieczystym	4 584 931,89					83 836,50	4 501 095,39
3.	Budynki i budowle /grupa 1 i 2/	121 780 842,35					1 328 132,78	120 452 709,57
4.	Urządzenia techniczne i maszyny /grupa 3-6/	1 916 308,28	21 839,63				154 967,55	1 783 180,36
5.	Środki transportowe	80 653,32						80 653,32
6.	Pozostałe środki trwałe /grupa 8/	36 069,17					2 481,76	33 587,41
	<b>RAZEM I + II</b>	<b>137 086 500,20</b>	<b>46 086,10</b>				<b>1 650 586 87</b>	<b>135 481 999,43</b>

MAJAŃTEK TRWAŁY - UMOREZENIA.

Tabela nr 2

L.P. składników majątku trwałego	Umorzenie ( amortyzacja )						Wartość netto majątku trwałego	
	Stan na 01.01.2025 r	Aktualizacja	Amortyzacja, umorzenie za rok	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025 r	Stan na 01.01.2025r.	Stan na 31.12.2025r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>I.</b>	<b>109 653,40</b>	-	<b>11 471,62</b>	-		<b>121 125,02</b>	-	<b>12 774,85</b>
1.	109 653,40		11 471,62			121 125,02		12 774,85
<b>II.</b>	<b>79 734 889,13</b>	-	<b>2 015 289,59</b>	-	<b>973 499,06</b>	<b>80 776 679,66</b>	<b>57 241 957,67</b>	<b>54 571 419,90</b>
1.	4 584 931,89				83 836,50	4 501 095,39	8 578 041,79	8 496 873,51
2.	73 862 700,95		1 875 054,29		732 213,25	75 005 541,99	-	-
3.	1 170 533,80		140 235,30		154 967,55	1 155 801,55	47 918 141,40	45 447 167,58
4.	80 653,32		-		2 481,76	80 653,32	745 774,48	627 378,81
5.	36 069,17		-			33 587,41	-	-
6.							-	-
<b>RAZEM I + II</b>	<b>79 844 542,53</b>	-	<b>2 026 761,21</b>	-	<b>973 499,06</b>	<b>80 897 804,68</b>	<b>57 241 957,67</b>	<b>54 584 194,75</b>

**2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie i gruntów własnych.**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dn. 01.01.2025r	Zmiany w ciągu roku		Stan na dn. 31.12.2025r
			zwiększenia	zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6
1.	<b>Wieczyste użytkowanie</b> <b>- ZGIERZ</b> Powierzchnia /m <sup>2</sup> / Wartość	341 929,52 4 579 523,36		6 808,00 83 836,50	335 121,52 4 495 686,86
	<b>- STRYKÓW</b> Powierzchnia /m <sup>2</sup> / Wartość	493,00 5 408,53			493,00 5 408,53
	<b>RAZEM</b> Powierzchnia /m <sup>2</sup> / Wartość	342 422,52 4 584 931,89		6 808,00 83 836,50	335 614,52 4 501 095,39
2.	<b>Grunty własne</b> <b>- ZGIERZ</b> Powierzchnia /m <sup>2</sup> / Wartość	275 645,24 7 952 065,75		2 522,94 71 474,89	273 122,30 7 880 590,86
	<b>- STRYKÓW</b> Powierzchnia /m <sup>2</sup> / Wartość	7 931,27 625 976,04		122,81 9 693,39	7 808,46 616 282,65
	<b>RAZEM</b> Powierzchnia/m <sup>2</sup> / Wartość	283 576,51 8 578 041,79		2 645,75 81 168,28	280 930,76 8 496 873,51
3.	<b>O G Ó Ł E M :</b> Powierzchnia /m <sup>2</sup> / Wartość	625 999,03 13 162 973,68		9 453,75 165 004,78	616 545,28 12 997 968,90

W roku 2025 z ewidencji środków trwałych zdjęto: grunty o powierzchni 2 645,75 m<sup>2</sup> dotyczące przekształceń mieszkań w wyodrębnioną własność w Zgierzu i Strykowie .

Z ewidencji gruntów użytkowanych wieczystie zdjęto 150 m<sup>2</sup> dotyczących sprzedaży / Uchwała Walnego Zgromadzenia / oraz 6 658 m<sup>2</sup> dot. rozwiązania umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste – akt notarialny Rep A 3950/03.09.2025r.

**3. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w spółdzielni nie występuje.

**4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.**

W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z powyższego tytułu.

**5. Dane o strukturze kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.**

Fundusz udziałowy	zł.	784 137,35	1,72 %
Fundusz wkładów mieszkaniowych	zł.	673 742,90	1,84 %
Fundusz wkładów budowlanych	zł.	41 967 491,22	96,44 %

**6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów / funduszy / zapasowych i rezerwowych o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale /funduszu/ własnym.**

Zestawienie zmian w kapitale /funduszu/ własnym jest załączone do sprawozdania finansowego za rok 2025 jako obowiązkowy element sprawozdania.

**7. Propozycja, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.**

Wynik finansowy ustalony został następująco:

a/ na nieruchomościach mieszkalnych	zł.	- 2 560 497,08
w podziale na :		
* nadwyżkę kosztów nad przychodami	zł.	- 2 936 398,24
* nadwyżkę przychodów nad kosztami	zł.	+ 375 901,16
b/ na pozostałej działalności	zł.	+ 1 557 989,79

Wyniki uzyskane na nieruchomościach mieszkalnych zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększą odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Wynik na pozostałej działalności /zysk netto/ w wysokości zł: **1 557 989,79** zostanie podzielony uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zarząd proponuje przeznaczyć go na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości oraz na zwiększenie funduszu zasobowego w 2026r.

**8. Dane o stanie rezerw według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.**

Zgodnie z zatwierdzoną Zakładową Polityką Rachunkowości Spółdzielnia nie tworzy rezerw na:

a) wypłaty dla pracowników z tytułu:

- odpraw emerytalnych
- ekwiwalentów za niewykorzystany urlop wypoczynkowy ,

W/w wypłaty dla pracowników są uwzględnione w funduszu płac zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Ponoszone koszty dotyczące odpraw emerytalnych są w zbliżonej wysokości z roku na rok. Kompletność kosztów jest zapewniona i jednocześnie nie naruszona jest zasada współmierności, co daje możliwość odstąpienia od tworzenia rezerw.

b) odroczony podatek dochodowy od osób prawnych – nie ustala się ze względu na nieistotną pozycję.

c) inne rezerwy

W roku 2025 utworzono rezerwę na zobowiązanie które dotyczy poniesionych kosztów naniesień dzierżawcy na gruncie dzierżawionym od spółdzielni.

Kwota utworzonej rezerwy to zł. 142 627,97 i składa się z kwoty zł. 93 352,46 to rezerwa na kwotę podstawową i koszty postępowania sądowego oraz kwoty zł. 49 275,51 to rezerwa na odsetki za zwłokę w zapłacie naliczone na dzień 31.12.2025r.

**9. Dane o odpisach aktualizujących należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.**

Lp.	Rodzaj	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Przychody z tyt.rozwiązania rezerw	Rozwiązanie rezerw	Stan na koniec okresu
1	2	3	4	5	6	7
1.	Należności z tytułu opłat czynszowych	254 382,81	-	10 184,62	-	244 198,19

**10.Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy przewidywanym umową okresie spłaty:**

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w spółdzielni nie występuje.

**11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.**

<b>TYTUŁY</b>	<b>Stan na dn. 01.01.2025 r</b>	<b>Stan na dn. 31.12.2025r</b>
<b>1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów / pozycja a + b/</b>	<b>1 620 800,87</b>	<b>1 608 140,09</b>
<b>a. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe tj:</b>	<b>1 620 800,87</b>	<b>1 608 140,09</b>
Opłacona / z góry na następny rok/ prenumerata czasopism , fachowych publikacji, ogłoszeń itp.	25 178,07	19 471,41
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych	192 154,75	214 838,35
Inne rozliczenia międzyokresowe kosztów tj.	1 403 468,05	1 373 830,33
- naliczone odsetki od lokat terminowych	20 695,89	21 693,15
- rozliczenie GZM /nadwyżka kosztów nad przychodami/ - fundusz remontowy do rozliczenia w roku następnym	1 382 772,16	1 352 137,18

**12. Wykaz grup zobowiązań na majątku spółdzielni ze wskazaniem jego rodzaju.**

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań na swoim majątku.

**13. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia wekslowe.**

Na dzień 31.12.2025 r żadne zobowiązania, gwarancje oraz poręczenia nie występują.

**14. Rachunki VAT.**

Środki pieniężne na rachunkach VAT na dn. 31.12.2025 r. wynoszą zł: 3 392,75

## II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.

### 1. Struktura rzeczowa /rodzaje działalności/ i terytorialna /kraj, export/ przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody netto ze sprzedaży / rodzaje/- kraj	Poprzedni rok obrotowy.	Bieżący rok obrotowy.
1/. Sprzedaż usług eksploatacyjnych	33 602 322,70	34 599 747,03
2/. Sprzedaż c.o. i c.w. lokale mieszkalne i użytkowe	22 329 682,20	28 524 735,13
3/. Sprzedaż usług – woda i ścieki lok. mieszk. i użytk.	6 384 735,00	7 871 868,16
4/. Sprzedaż towarów i materiałów	-	-
5/. Sprzedaż usług c.o. odbiorcom obcym	236 529,36	278 646,67
6/. Sprzedaż pozostałych usług	432 656,81	350 853,24
7/. Sprzedaż usług remontowo-budowlanych	48 374,08	-
8/. Przychody finansowe	567 515,08	610 562,46
9/. Pozostałe przychody operacyjne	219 031,45	267 373,30
<b>OGÓLEM:</b>	<b>63 820 846,68</b>	<b>72 503 785,99</b>

### 2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym nie dokonano aktualizacji środków trwałych.

### 3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonała aktualizacji wartości.

### 4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie występuje.

### 5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto za 2025r.

Tabela pokazująca w/w rozliczenie stanowi odrębny dokument załączony do sprawozdania finansowego za rok 2025.

**6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.**

Nie dotyczy

**7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.**

Stan na dn. 31.12.2025r	-	0,00
Stan na dn. 01.01.2025r	-	0,00

**8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.**

Zakupy środków trwałych wykazane są w tabeli nr 1 na stronie 2.  
W roku przyszłym nie planujemy zakupu niefinansowych aktywów trwałych.  
Spółdzielnia nie ponosi nakładów na ochronę środowiska.

**III. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.**

**Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią i struktura przedstawia się następująco:

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 1 844 030,21
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 19 515,60
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 0,10
Przepływy pieniężne netto	- 1 863 545,91

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.  
Pozycja „Inne korekty” to kwota zł. -1 561 233,54 wynikająca z podziału zysku za 2024 r przeznaczona na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości.

## INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

Informacje o :

### 1. Przeciętnym zatrudnieniu w roku obrotowym, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku
Pracownicy ogółem :	51,37
- eksploatacja	15,90
- transport	1,00
- konserwacja	7,88
- zarząd	26,59

Przeciętne zatrudnienie w 2025 r wyniosło 51,37 etatu.

Na dzień 31.12.2025 r ZSM zatrudnia 50 pracowników na podstawie umowy o pracę.

### 2. Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych / dla każdej grupy osobno/.

Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

### 3. Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych / dla każdej grupy osobno /, ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

### 4. Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego - wynagrodzenie netto w kwocie zł. 17 500,00 plus Vat

**V. ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH  
UJĘTE W SPRAWOZDANIU.**

**1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku ubiegłego.**

W roku 2025 jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które miałyby istotny wpływ na podważenie wiarygodności sprawozdań finansowych lat ubiegłych.

**2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.**

W roku obrotowym takie zdarzenia nie wystąpiły.

**3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad /polityki/ rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale /funduszu/ własnym.**

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

**4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

W roku obrotowym zmiany w pozycjach sprawozdania finansowego

**VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE KONSOLIDACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH,  
GDY SPRAWOZDANIE TAKIE NIE JEST SPORZĄDZONE W MYŚL PRZEPISÓW  
USTAWY.**

Nie dotyczy spółdzielni.

## VII. INFORMACJE DOTYCZĄCE POŁĄCZENIA SPÓLEK.

Nie dotyczy spółdzielni.

## VIII. WYJAŚNIENIE POWAŻNYCH ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.

**W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.**

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwala na kontynuację działalności gospodarczej w 2026 roku w niezmienionym zakresie.

## IX. W przypadku, gdy inne informacje niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy te informacje ujawnić.

Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Zgierz, dnia 26.03.2026 r  
Sporządziła:

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
Elżbieta Kmiecik

Zatwierdził:  
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI.

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Jan Machniewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
Maria Slezak

ZGIERSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA



**SPRAWOZDANIE**

**Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO – GOSPODARCZEJ**

**za 2025 rok**

Realizując statutowy obowiązek (§ 97 pkt 2) Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia członkom coroczną informację sprawozdawczą o działalności w roku 2025 jednocześnie przedstawiając sytuację ekonomiczną Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzana była przez Zarząd Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści Spółdzielni i jej członkom.

Zarząd kierując działalnością Spółdzielni reprezentował ją na zewnątrz podejmując wszelkie decyzje nie zastrzeżone dla innych organów Spółdzielni niezbędne w procesie zarządzania Spółdzielnią.

Niniejsza informacja zawiera dane liczbowe dotyczące: przychodów, poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanu zatrudnienia i funduszu płac, stanu zaległości czynszowych oraz wyniku finansowego w następującym układzie:

- I. SKŁAD I DZIAŁANIA ZARZĄDU ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
- II. ZASOBY SPÓŁDZIELNI
- III. PRZYCHODY
- IV. KOSZTY
- V. WYKONANIE PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO
- VI. WYNIK
- VII. REMONTY
- VIII. FUNDUSZ PŁAC
- IX. ZALEGŁOŚCI
- X. DZIAŁALNOŚĆ SDK „SEM” W 2024 ROKU
- XI. ZAMIERZENIA I KIERUNKI DZIAŁANIA

W celu określania dynamiki przychodów i kosztów, sprawozdanie za 2025 rok sporządzono w zestawieniu z danymi za 2024 rok.

## **I. SKŁAD I DZIAŁANIA ZARZĄDU ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### Skład Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Na dzień 31 grudnia 2025 r. pracą Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

Prezes Zarządu – Michał Pieruń

Z – ca Prezesa Zarządu – Zbigniew Wałęsiński

Z – ca Prezesa Zarządu - Maria Ślęzak (od 1 listopada 2025 r.)

Na dzień podpisania sprawozdania skład Zarządu przedstawia się następująco:

Prezes Zarządu - Maria Ślęzak

Członek Zarządu - Jan Machniewicz (Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na okres od 1 lutego 2026 r. do 30 kwietnia 2026 r.)

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 51 posiedzeń, na których były omawiane wszystkie istotne sprawy dotyczące bieżącej działalności jak również sprawy dotyczące utrzymania zasobów spółdzielczych i poprawy warunków zamieszkiwania w osiedlach zarządzanych przez Spółdzielnię. Tematyka posiedzeń oraz podjęte uchwały i decyzje zapisane zostały w protokołach posiedzeń Zarządu.

### Działania Zarządu koncentrowały się na następujących zagadnieniach:

- Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęć w poczet członków Spółdzielni oraz w sprawach ustalenia stawki czynszowej dla lokali użytkowych.
- Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.
- Sporządzanie projektów planów finansowo-gospodarczych.
- Sporządzanie projektów rocznych planów remontów i nadzór nad prawidłowością wykonania.
- Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów.
- Sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego i przedłożenie go do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
- Udzielanie pełnomocnictw.
- Współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
- Uaktualnianie regulaminów i dostosowywanie do aktualnie obowiązujących przepisów.

- Utrzymywanie zasobów mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym poprzez racjonalną gospodarkę remontową i konserwacyjną.
- Organizowanie przetargów na roboty remontowo-konserwacyjne.
- Rozpatrywanie i realizacja skarg i wniosków członków Spółdzielni.
- Współpraca z dostawcami mediów,
- Realizowanie zadań zwiększających przychody Spółdzielni.
- Współpraca z Gminą – Miasto Zgierz i Miastem - Gminą Stryków.

## II. ZASOBY SPÓLDZIELNI

Powierzchnia eksploatacyjna zasobów Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła:

Powierzchnia w m <sup>2</sup> na dzień:	
Zasoby	31-XII-2025
1. Lokale mieszkalne, w tym:	390 754,28
- Zgierz	379 506,88
- Stryków	11 247,40
2. Lokale użytkowe	14 748,72
3. Garaże, w tym:	5 168,25
- Zgierz	5 102,37
- Stryków	65,88
<b>4. Powierzchnia ogółem (1+2+3)</b>	<b>410 671,25</b>

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni to 191 budynków, w tym 1 domek jednorodzinny.

Lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2025 r. było ogółem 8110, w następujących formach własności:

Ilość lokali mieszkalnych na dzień:		
Forma własności:	31-XII-2025	Wskaźnik struktury %
Spółdzielcze lokatorskie	84	1,04
Spółdzielcze własnościowe	3 850	47,47
Odrębna własność	4 171	51,43
Lokale w najmie	5	0,06
Lokale bez tytułu prawnego	0	0,00
<b>Lokale mieszkalne ogółem</b>	<b>8 110</b>	<b>100,00</b>

W 2025 r. wyodrębnionych zostało 41 lokali, w tym 15 mieszkań lokatorskich i 25 mieszkania własnościowe oraz 1 bez tytułu prawnego w drodze przetargu.

Liczba członków Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawia się następująco:

Liczba członków na dzień 31-XII-2025 r.:	
Liczba członków zasiedlonych	6 865
Liczba członków zasiedlonych posiadający więcej niż jeden lokal	360
Liczba członków współmałżonków	1 341
<b>Ogółem</b>	<b>8 566</b>

W zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2025 r. zgłoszonych do zamieszkania było 14 225 osób. W 2025 r. ilość osób zgłoszonych do zamieszkania zmniejszyła się o 121 osób.

### III. PRZYCHODY

Przychody Spółdzielni stanowią opłaty :

- eksploatacyjne od lokali mieszkalnych,
- z tytułu najmu lokali użytkowych,
- z tytułu zimnej wody i kanalizacji,
- za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę oraz
- przychody z działalności finansowej i pozostałej operacyjnej.

W okresie sprawozdawczym przychody z lokali mieszkalnych i użytkowych kształtowały się następująco:

Lp.	PRZYCHODY	2024	2025	Wskaźnik dynamiki %
1	2	3	4	5=4/3*100
<b>1.</b>	<b>Lokale mieszkalne, w tym:</b>	<b>29 529 266,76</b>	<b>30 466 804,96</b>	<b>103,17</b>
1	eksploatacja	19 877 478,51	20 861 672,68	104,95
2	gaz	1 080 132,00	1 238 979,35	114,71
3	nieczystości stałe	6 348 513,51	5 902 583,76	92,98
4	opłaty lokalne	1 034 556,66	1 031 349,69	99,69
5	opłaty za przeglądy	290 124,00	437 084,40	150,65
6	opłata za wodomierze	308 761,10	308 593,34	99,95
7	dźwigi	123 748,56	133 784,88	108,11
8	opłata za konserwację domofonów	153 691,20	192 099,73	124,99
9	opłata za AZART	114 822,00	143 470,30	124,95
10	inne, w tym:	197 439,22	217 186,83	110,00
	<i>dodatkowe pomieszczenia</i>	<i>136 659,72</i>	<i>142 971,79</i>	<i>104,62</i>
	<i>dzierżawa działki</i>	<i>30,36</i>	<i>30,36</i>	<i>100,00</i>
	<i>pralnie</i>	<i>357,14</i>	<i>346,28</i>	<i>96,96</i>
	<i>oświetlenie w komórce</i>	<i>60 392,00</i>	<i>73 838,40</i>	<i>122,27</i>
<b>2.</b>	<b>Lokale użytkowe, w tym:</b>	<b>4 073 055,94</b>	<b>4 132 942,07</b>	<b>101,47</b>
1	najem i dzierżawa	3 896 785,36	4 048 490,01	103,89
2	nieczystości stałe	176 270,58	84 452,06	47,91
	<b>Razem przychody(1+2)</b>	<b>33 602 322,70</b>	<b>34 599 747,03</b>	<b>102,97</b>

Przychody z tytułu zimnej wody i kanalizacji obrazuje poniższe zestawienie:

Lp.	PRZYCHODY ZIMNA WODA I KANALIZACJA	2024	2025	Wskaźnik dynamiki %
1	2	3	4	5
1.	Lokale mieszkalne	6 277 798,06	7 718 943,82	122,96
2.	Lokale użytkowe	106 936,94	152 924,34	143,00
	<b>Razem</b>	<b>6 384 735,00</b>	<b>7 871 868,16</b>	<b>123,29</b>

Przychody z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	PRZYCHODY ENERGII CIEPŁEJ	2024	2025	Wskaźnik dynamiki %
1	2	3	4	5
1.	Lokale mieszkalne	21 692 964,28	27 807 175,62	128,19
2.	Lokale użytkowe	432 752,10	503 679,05	116,39
3.	Przychody lokali użytkowych z faktur bieżących (refaktury)	203 965,82	213 880,46	104,86
	<b>Razem (1+2+3)</b>	<b>22 329 682,20</b>	<b>28 524 735,13</b>	<b>127,74</b>

Oprócz w/w przychodów Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa w omawianym okresie sprawozdawczym uzyskała przychody z działalności finansowej w wysokości **zł 610 562,46** oraz z pozostałych przychodów operacyjnych w wysokości **zł 267 373,30**.

Do przychodów z działalności finansowej zaliczane są odsetki od nieterminowych opłat za korzystanie z lokali spółdzielczych oraz odsetki od lokat inwestycyjnych.

Na strukturę pozostałych przychodów operacyjnych w okresie sprawozdawczym składa się:

• zwrot opłat sądowych z tytułu rozliczenia spraw sądowych	55 170,47 PLN
• przychody dotyczące wyodrębnionej własności	2 236,00 PLN
• przychody związane ze zmianą struktury VAT za 2024	10 810,07 PLN
• przychody ze zbycia prawa użytkowania wieczystego działki	26 473,00 PLN
• przychody z likwidacji środków trwałych- zbycie złomu	97,50 PLN
• przychody ze zbycia kostki brukowej i płyt chodnikowych	8 945,76 PLN
• przychody z tytułu spłaty zaległych zobowiązań -rozwiązanie rezerwy	10 184,62 PLN
• przychody z tytułu odszkodowania m.in. za graffiti na elewacjach, za zdewastowane drzwi wejściowe	132 920,43 PLN
• przychody z demontażu, wymiany podzielników	20 526,60 PLN
• drobne kwoty	8,85 PLN

#### IV. KOSZTY

Koszty poniesione w okresie sprawozdawczym dotyczyły :

- eksploatacji zasobów, w tym: eksploatacji domofonów, AZART-u, gazu, dźwigów, wywozu nieczystości stałych, płac, podatków, przeglądów kominiarskich, konserwacji instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji c.o., gazowej, elektrycznej,
- kosztów eksploatacji lokali użytkowych,

W poszczególnych pozycjach rodzajowych koszty kształtowały się następująco:

Lp.	KOSZTY	2024	2025	Wskaźnik dynamiki %
1	2	3	4	5
<b>I.</b>	<b>Koszty lokali mieszkalnych (1+2), w tym:</b>	<b>31 090 500,48</b>	<b>33 027 302,04</b>	<b>106,23</b>
<b>1.</b>	<b>Eksploatacja, w tym:</b>	<b>23 004 270,54</b>	<b>24 924 038,55</b>	<b>108,35</b>
1	odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych	9 472 207,52	9 821 461,53	103,69
2	płace z narzutami	1 808 254,89	2 045 272,95	113,11
3	sprzątanie, utrzymanie terenów zielonych	2 858 951,46	3 129 474,07	109,46
4	koszty zarządu	4 168 181,94	4 701 537,74	112,80
5	energia elektryczna	588 338,44	675 095,05	114,75
6	provizja od wpłat	36 010,36	38 026,32	105,60
7	ubezpieczenia	339 561,50	381 142,22	112,25
8	materiały	127 489,17	130 933,42	102,70
9	dezynsekcje	90 583,49	102 525,42	113,18
10	wynajem sprzętu, transport na potrzeby spółdzielni, odśnieżanie terenu	330 025,00	422 685,75	128,08
11	podatek od nieruchomości i wieczysta dzierżawa	550 688,50	734 533,50	133,38
12	odpisy na fundusze specjalne	38 158,61	44 681,92	117,10
13	usługi serwisowe	192 589,07	204 743,49	106,31
14	pozostałe koszty	246 196,96	283 161,58	115,01
15	odczyty podzielników ciepła, międzyodczyty	180 402,14	185 080,75	102,59
16	konserwacje wykonane przez zespół konserwatorów	1 230 812,07	1 236 212,48	100,44
17	konserw.inst.wod.-kan, co i gaz	388 627,34	421 046,40	108,34
18	konserw.inst.elektrycznej	259 090,10	246 897,10	95,29
19	pozostałe konserwacje	98 101,98	119 526,86	121,84
<b>2.</b>	<b>Koszty usług, w tym:</b>	<b>8 086 229,94</b>	<b>8 103 263,49</b>	<b>100,21</b>
1	przeeglądy gazowe, usługi kominiarskie	323 007,52	334 191,15	103,46
2	gaz	1 226 539,44	1 253 916,92	102,23
3	wywóz nieczystości	5 991 980,37	6 005 845,57	100,23
4	odczyty wodomierzy, legalizacja, wymiana	193 736,56	139 575,08	72,04
5	dźwigi	118 337,39	128 864,25	108,90
6	domofony	136 628,66	144 870,52	106,03
7	AZART	96 000,00	96 000,00	100,00
<b>II.</b>	<b>Koszty lokali użytkowych, w tym:</b>	<b>2 512 141,97</b>	<b>2 691 000,20</b>	<b>107,12</b>
1	eksploatacja-lokale użytkowe	1 450 264,89	1 566 184,73	107,99
2	wywóz nieczystości	68 625,38	51 228,32	74,65
3	podatek od nieruchomości i wieczysta dzierżawa	483 574,37	566 646,54	117,18
4	odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych i gruntów dzierżawionych	509 677,33	506 940,61	99,46
<b>III.</b>	<b>Koszty razem (I+II)</b>	<b>33 602 642,45</b>	<b>35 718 302,24</b>	<b>106,30</b>

Koszty z tytułu dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków w okresie sprawozdawczym kształtują się następująco:

Lp.	KOSZTY ZIMNEJ WODY I KANALIZACJI	2024	2025	Wskaźnik dynamiki %
1	2	3	4	5
1	Lokale mieszkalne	6 240 827,65	7 711 330,99	123,56
2	Lokale użytkowe	143 907,35	160 537,17	111,56
	<b>Razem</b>	<b>6 384 735,00</b>	<b>7 871 868,16</b>	<b>123,29</b>

Koszty z tytułu dostarczania energii cieplnej, w okresie sprawozdawczym kształtują się następująco:

Lp.	KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ	2024	2025	Wskaźnik dynamiki %
1	2	3	4	5
1.	Lokale mieszkalne	21 970 109,03	28 105 093,56	127,92
2.	Lokale użytkowe	391 521,78	483 720,30	123,55
3.	Refaktury co obce	204 580,75	214 567,94	104,88
	<b>Razem (1+2+3)</b>	<b>22 566 211,56</b>	<b>28 803 381,80</b>	<b>127,64</b>

W omawianym okresie sprawozdawczym Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa poniosła koszty finansowe w wysokości zł **49 275,51** oraz koszty operacyjne w wysokości zł **306 501,33**.

Koszty finansowe stanowią rezerwę na odsetki za zwłokę naliczone na dzień 31 grudnia 2025r.

Na strukturę pozostałych kosztów operacyjnych składają się:

• opłaty sądowe od spraw wniesionych przeciwko dłużnikom:	67 539,20 PLN
• zasądzone odszkodowania: renta	480,00 PLN
• koszty związane z demontażem i dodatkowym odczytem podzielników, plombowania wodomierzy	14 477,12 PLN
• koszty związane z odrębną własnością	50,00 PLN
• koszty operatów szacunkowych	880,00 PLN
• koszty usuwania skutków pożaru, naprawy i malowanie elewacji po graffiti	125 381,90 PLN
• koszty związane ze sprzedażą kostki brukowej	782,76 PLN
• koszty ogłoszenia o przetargu	1 948,32 PLN
• rezerwa na koszty podstawowe i koszty postępowania sądowego w związku z toczącą się sprawą sądową	93 352,46 PLN
• umorzenie zaległości	1 605,19 PLN
• drobne kwoty	4,38 PLN

## V. WYKONANIE PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO

W tabeli poniżej zestawiono przychody i odpowiadające im koszty za 2025 rok. Dane dotyczą lokali mieszkalnych. Zestawienie obrazuje jak poszczególne tytuły opłat po stronie przychodów i odpowiadające im koszty rodzajowe wpływają na ogólny wynik na nieruchomościach.



## VI. WYNIK

Za 2025 rok wynik na nieruchomościach jest ujemny i wynosi **zł -2 560 497,08**.

Oprócz ww. Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa wypracowała dodatni wynik na pozostałej działalności w wysokości **zł 1 964 100,79**, na który składa się:

- dodatni na lokalach użytkowych + 1 441 941,87
- dodatni wynik na działalności finansowej w wysokości + 561 286,95
- ujemny wynik na pozostałej działalności operacyjnej - 39 128,03

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2025 roku wynosi **zł 406 111,-** i zmniejsza dodatni wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.

**Wynik netto** to kwota **zł 1 557 989,79**.

Wyliczenie wyniku w zestawieniu poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	sprzedaż Ma	koszt własny Wn	Wynik 2025	Rozliczenie wyniku		
					Różnice		
					dodatnie	ujemne	
1	Eksploatacja zasobów:	34 599 747,03	35 718 302,24	-1 118 555,21			
	a) mieszkaniowych						2 560 497,08
	b) użytkowych				1 441 941,87		
2	Energia ciepła	28 524 735,13	28 524 735,13	-	-	-	-
3	Woda i kanalizacja w lokalach mieszkalnych i użytkowych	7 871 868,16	7 871 868,16	-	-	-	-
4	Towary i materiały	-	-	-	-	-	-
5	Usługi c.o.odbiorcom obcym	278 646,67	278 646,67	-	-	-	-
6	Pozostałe usługi	350 853,24	350 853,24	-	-	-	-
7	Przychody/koszty finansowe	610 562,46	49 275,51	561 286,95	561 286,95	-	-
8	Pozostałe przychody/koszty operacyjne	267 373,30	306 501,33	-39 128,03	-	-	39 128,03
9	Przychody/koszty obrotów wewnętrznych	-	-	-	-	-	-
	<b>RAZEM</b>	<b>72 503 785,99</b>	<b>73 100 182,28</b>	<b>-596 396,29</b>	<b>2 003 228,82</b>	<b>2 599 625,11</b>	

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH - EKSPLOATACJA - 2025

NR nieruchomości	NAZWA NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK
1	2	3	4	5	6=4-5
1	Dubois od bl.1 do bl. 9	12 620,60	1 251 826,24	1 151 407,11	100 419,13
2	Rembowski.29 -Dom Nauczyciela	1 143,83	112 157,89	107 198,77	4 959,12
3	Cezaka - bl.6 ,7	3 684,89	266 434,92	313 416,71	-46 981,79
4	Długa 66C - bl. 2	1 387,16	122 429,55	113 668,33	8 761,22
5	Rembowskiego 28 - bl. 15	2 088,17	152 858,29	179 720,27	-26 861,98
6	E.Plater 1 - bl. 8	961,02	72 491,11	81 806,39	-9 315,28
7	Długa 71/73 - bl. 5	796,29	71 982,67	70 344,49	1 638,18
8	Dąbrowskiego od bl.1 ,2 , 3	3 356,75	303 863,88	288 181,30	15 682,58
9	Spacerowa od bl. 6 do bl. 8	7 195,40	589 572,58	578 117,28	11 455,30
10	Spacerowa od bl.9 do bl.12	4 730,92	379 822,30	434 238,71	-54 416,41
11	Spacerowa-Dubois 34 - bl.15	2 735,25	192 397,87	218 026,61	-25 628,74
12	Spacerowa bl. 13, 14	4 923,45	400 253,51	391 889,34	8 364,17
13	Spacerowa od bl. 1 do bl. 5	14 220,25	1 074 245,78	1 187 836,99	-113 591,21
14	1-Maja od bl. 10 do bl. 12	8 403,46	831 476,85	771 257,14	60 219,71
15	1-Maja 75 - bl. 3	4 305,80	361 946,96	390 221,21	-28 274,25
16	Powst.Śl od bl.4 do bl. 7A, i bl. 9	12 455,74	1 089 701,51	1 047 698,97	42 002,54
17	Staffa - od bl.91A,B do bl. 95	10 920,90	805 571,86	917 302,89	-111 731,03
18	B.Żeleńskiego bl.96 ,96A,97	3 341,63	244 189,29	274 680,02	-30 490,73
19	od bl.76 do bl. 82	13 578,02	1 046 509,07	1 203 115,54	-156 606,47
20	od bl.69 do bl. 75	14 772,30	1 114 599,81	1 277 708,61	-163 108,80
21	od bl.63 - 68 i od bl.83 - 85	19 102,62	1 422 268,83	1 631 052,80	-208 783,97
22	Staffa bl 121 do bl 125	9 079,27	694 160,44	762 712,52	-68 552,08
23	Staffa - od bl. 115 do bl.120	8 969,97	692 685,09	772 550,59	-79 865,50
24	Staffa - od bl. 106 do bl. 110	7 976,42	593 684,08	681 217,70	-87 533,62
25	Staffa - od bl. 101 do bl. 105	7 429,31	538 065,22	626 030,28	-87 965,06
26	B.Żel od bl. 111 do bl. 114B	8 135,50	623 768,85	697 561,83	-73 792,98
27	B.Żel od bl. 126 do bl. 130	7 580,13	555 514,16	611 345,34	-55 831,18
28	od bl. 131 do bl.134 i bl.140	8 846,15	653 535,22	711 994,24	-58 459,02
29	Parzęcz od bl.135 do bl.139	7 451,40	526 839,74	594 467,49	-67 627,75
30	od bl. 33 do bl. 40	20 927,90	1 651 772,08	1 691 729,35	-39 957,27
31	od bl. 41 do bl. 49	18 346,86	1 289 786,35	1 458 895,51	-169 109,16
32	Gałczyńskiego bl.31 ,32	8 611,60	609 650,79	693 547,22	-83 896,43
33	Dog. od bl. 1 do bl. 3	2 820,64	247 523,98	234 235,92	13 288,06
33A	Witkacego 3 bl. 51	5 546,16	544 417,23	515 282,28	29 134,95
33B	Witkacego 1 bl. 50	5 553,66	557 917,46	498 514,82	59 402,64
34	Witkacego od bl.52 do bl.56	12 013,10	877 351,14	1 011 318,80	-133 967,66
35	Witkacego od bl.57 do bl.62	15 266,12	1 116 270,85	1 273 247,21	-156 976,36
36	od bl. 86 do bl. 90	11 234,20	824 574,62	952 378,99	-127 804,37
37	Parzęczewska od bl. 5 do bl.8	10 334,59	746 638,12	849 003,53	-102 365,41
38	Parzęczewska bl.9 i 10	6 750,00	470 991,75	537 428,31	-66 436,56
39	Parzęczewska 24A - bl.11	2 253,25	161 949,46	177 403,72	-15 454,26
40	Parzęczewska 24 - bl.12	2 754,00	191 924,48	215 441,98	-23 517,50
41	Parzęczewska od bl.13 do bl.17	14 390,70	988 569,96	1 123 117,95	-134 547,99
42	Gałczyńskiego bl.20 ,21 ,22	8 403,80	624 715,56	713 424,95	-88 709,39
43	Parzęczewska bl.18 ,19	6 750,00	516 700,04	560 887,15	-44 187,11
44	Baczyńskiego 7 - bl. 24	2 152,90	161 264,93	155 860,39	5 404,54
45	Parzęczewska - bl.1C,2C,3C	8 370,26	690 959,09	772 819,22	-81 860,13
46	Parzęczewska 29C- bl. 4C	1 551,60	123 428,95	132 208,35	-8 779,40
47	Parzęczewska 53A - bl. 141	1 466,60	143 086,44	132 125,59	10 960,85
49	Domki Tuwima	100,84	6 124,61	5 782,12	342,49
51	Zacisze II	1 715,50	142 495,78	138 630,10	3 865,68
Z G I E R Z	Zgierz razem	379 506,88	29 472 967,24	31 930 052,93	-2 457 085,69
S/1	Kosciuszki 33	1 744,48	166 393,37	175 796,14	-9 402,77
S/2	Stary Rynek bl.1	3 251,72	288 522,89	303 973,41	-15 450,52
S/3	Stary Rynek bl.2,3,4	6 251,20	538 921,46	617 479,56	-78 558,10
S T R Y K Ó W	Stryków razem	11 247,40	993 837,72	1 097 249,11	-103 411,39
Z S M	RAZEM ZSM	390 754,28	30 466 804,96	33 027 302,04	-2 560 497,08

## VII. REMONTY

Fundusz remontowy został utworzony z odpisów ze stawki eksploatacyjnej. Wysokość środków funduszu remontowego pochodzących z w/w tytułu oraz poniesione wydatki na remonty przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Treść	2025
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Fundusz remontowy ogółem, w tym:</b>	<b>12 154 259,00</b>
1	B.O.	1 825 856,86
2	odpis ze stawki eksploatacyjnej od lokali mieszkalnych	8 414 881,19
3	odpis ze stawki eksploatacyjnej od lokali mieszkalnych na mienie Spółdzielni	1 406 580,34
4	odpis ze stawki eksploatacyjnej od lokali użytkowych	506 940,61
<b>2.</b>	<b>Poniesione koszty ogółem, w tym:</b>	<b>9 818 156,90</b>
1	remonty w nieruchomościach mieszkalnych	8 134 930,30
2	remonty mienia Spółdzielni	1 322 020,70
3	remonty lokali użytkowych	361 205,90
<b>3.</b>	<b>Stan środków na koniec okresu (poz.1.-2.)</b>	<b>2 336 102,10</b>

W okresie sprawozdawczym remonty wg planu remontów, obejmowały m.in. punktowe naprawy dachów, roboty ogólnobudowlane, roboty elektryczne, roboty inżynierskie polegające na przebudowie parkingów, chodników dróg wewnętrznych itp.

Szczegółowy wykaz wykonanych robót znajduje się w rozliczeniu funduszu remontowego za 2025 r.

Stan środków na koniec okresu sprawozdawczego zamyka się kwotą 2 336 102,10 zł, na którą składa się bilans otwarcia w wysokości 1 825 856,86 zł i wynik na funduszu remontowym za rok 2025, w kwocie 510 245,24.

FUNDUSZ REMONTOWY - 2025

NR nieruchomości	NAZWA NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA	PRZYCHODY	KOSZTY	WYNIK	WYNIK	
1	2	3	4	5	6=4-5	PLUS	MINUS
1	Dubois od bl.1 do bl. 9	12 620,60	294 565,44	386 098,54	-91 533,10		-91 533,10
2	Rembowski.29 -Dom Nauczyciela	1 143,83	37 019,89	360 450,00	-323 430,11		-323 430,11
3	Cezaka - bl.6,7	3 684,89	75 608,07	11 942,61	63 665,46	63 665,46	
4	Długa 66C - bl. 2	1 387,16	28 464,50	6 260,01	22 204,49	22 204,49	
5	Rembowskiego 28 - bl. 15	2 088,17	45 355,67	146,76	45 208,91	45 208,91	
6	E.Plater 1 - bl. 8	961,02	22 533,14	2 073,85	20 459,29	20 459,29	
7	Długa 71/73 - bl. 5	796,29	20 989,74	4 205,22	16 784,52	16 784,52	
8	Dąbrowskiego od bl. 1,2,3	3 356,75	78 360,39	14 153,03	64 207,36	64 207,36	
9	Spacerowa od bl. 6 do bl. 8	7 195,40	104 480,71	51 091,38	53 389,33	53 389,33	
10	Spacerowa od bl.9 do bl.12	4 730,92	97 081,97	174 095,33	-77 013,36		-77 013,36
11	Spacerowa-Dubois 34 - bl.15	2 735,25	56 129,10	192,24	55 936,86	55 936,86	
12	Spacerowa bl. 13, 14	4 923,45	71 488,98	346,04	71 142,94	71 142,94	
13	Spacerowa od bl. 1 do bl. 5	14 220,25	300 333,39	97 016,36	203 317,03	203 317,03	
14	1-Maja od bl. 10 do bl. 12	8 403,46	170 428,22	160 947,78	9 480,44	9 480,44	
15	1-Maja 75 - bl. 3	4 305,80	82 157,52	146 568,84	-64 411,32		-64 411,32
16	Powst.Śl.od bl.4 do bl. 7A, i bl. 9	12 455,74	232 430,07	63 110,91	169 319,16	169 319,16	
17	Staffa - od bl.91A,B do bl. 95	10 920,90	224 103,96	334 099,73	-109 995,77		-109 995,77
18	B.Żelenskiego bl.96,96A,97	3 341,63	68 571,37	200 067,60	-131 496,23		-131 496,23
19	od bl.76 do bl. 82	13 578,02	326 616,99	64 665,20	261 951,79	261 951,79	
20	od bl.69 do bl. 75	14 772,30	320 860,20	669 207,82	-348 347,62		-348 347,62
21	od bl.63 - 68 i od bl.83 - 85	19 102,62	414 913,49	638 067,12	-223 153,63		-223 153,63
22	Staffa bl 121 do bl 125	9 079,27	194 023,30	214 887,41	-20 864,11		-20 864,11
23	Staffa - od bl. 115 do bl.120	8 969,97	194 825,99	476 004,16	-281 178,17		-281 178,17
24	Staffa - od bl. 106 do bl. 110	7 976,42	173 245,49	123 404,66	49 840,83	49 840,83	
25	Staffa - od bl. 101 do bl. 105	7 429,31	161 361,32	708 587,39	-547 226,07		-547 226,07
26	B.Żel od bl. 111 do bl. 114B	8 135,50	166 945,80	77 011,10	89 934,70	89 934,70	
27	B.Żel od bl. 126 do bl. 130	7 580,13	155 549,41	99 172,86	56 376,55	56 376,55	
28	od bl. 131 do bl.134 i bl.140	8 846,15	207 532,02	49 585,16	157 946,86	157 946,86	
29	Parzęcz od bl.135 do bl.139	7 451,40	149 179,51	20 888,34	128 291,17	128 291,17	
30	od bl. 33 do bl. 40	20 927,90	429 437,04	598 467,61	-169 030,57		-169 030,57
31	od bl. 41 do bl. 49	18 346,86	367 299,21	356 217,83	11 081,38	11 081,38	
32	Gałczyńskiego bl.31,32	8 611,60	182 732,35	61 438,29	121 294,06	121 294,06	
33	Dog. od bl. 1 do bl. 3	2 820,64	66 173,38	93,89	66 079,49	66 079,49	
33A	Witkacego 3 bl. 51	5 546,16	133 439,90	31 558,15	101 881,75	101 881,75	
33B	Witkacego 1 bl. 50	5 553,66	133 620,38	6 835,82	126 784,56	126 784,56	
34	Witkacego od bl.52 do bl.56	12 013,10	260 930,04	198 287,92	62 642,12	62 642,12	
35	Witkacego od bl.57 do bl.62	15 266,12	331 585,97	78 996,65	252 589,32	252 589,32	
36	od bl. 86 do bl. 90	11 234,20	244 000,68	410 883,08	-166 882,40		-166 882,40
37	Parzęczewska od bl. 5 do bl.8	10 334,59	248 642,00	8 985,83	239 656,17	239 656,17	
38	Parzęczewska bl.9 i 10	6 750,00	143 236,10	109 433,06	33 803,04	33 803,04	
39	Parzęczewska 24A - bl.11	2 253,25	48 941,10	10 073,65	38 867,45	38 867,45	
40	Parzęczewska 24 - bl.12	2 754,00	59 816,40	4 270,68	55 545,72	55 545,72	
41	Parzęczewska od bl.13 do bl.17	14 390,70	305 369,32	126 456,63	178 912,69	178 912,69	
42	Gałczyńskiego bl.20,21,22	8 403,80	178 327,12	130 746,76	47 580,36	47 580,36	
43	Parzęczewska bl.18,19	6 750,00	137 697,27	241 460,78	-103 763,51		-103 763,51
44	Baczyńskiego 7 - bl. 24	2 152,90	31 260,36	29 527,97	1 732,39	1 732,39	
45	Parzęczewska - bl.1C,2C,3C	8 370,26	201 393,50	408 780,50	-207 387,00		-207 387,00
46	Parzęczewska 29C- bl. 4C	1 551,60	45 710,58	7 372,02	38 338,56	38 338,56	
47	Parzęczewska 53A - bl. 141	1 466,60	42 150,24	10 113,16	32 037,08	32 037,08	
49	Domki Tuwima	100,84	2 190,22		2 190,22	2 190,22	
51	Zacisze II	1 715,50	42 304,44	7 993,51	34 310,93	34 310,93	
ZGIERZ	Zgierz razem	379 506,88	8 111 413,26	7 992 341,24	119 072,02	2 984 784,99	-2 865 712,97
S/1	Kosciuszki 33	1 744,48	53 992,19		53 992,19	53 992,19	
S/2	Stary Rynek bl.1	3 251,72	77 880,36	71 746,06	6 134,30	6 134,30	
S/3	Stary Rynek bl.2,3,4	6 251,20	171 595,38	70 843,00	100 752,38	100 752,38	
STRYKÓV	Stryków razem	11 247,40	303 467,93	142 589,06	160 878,87	-18 289,81	179 168,68
ZSM	RAZEM ZSM	390 754,28	8 414 881,19	8 134 930,30	279 950,89	2 966 495,18	-2 686 544,29
	LOKALE UŻYTKOWE		506 940,61	361 205,90	145 734,71	145 734,71	
	MIENIE		1 406 580,34	1 322 020,70	84 559,64	84 559,64	
			10 328 402,14	9 818 156,90	510 245,24	3 196 789,53	-2 686 544,29

FUNDUSZ REMONTOWY NARASTAJĄCO NA DZIEŃ 31-XII- 2025

NR nieruchomości	NAZWA NIERUCHOMOŚCI	POWIERZCHNIA	B.O. na 1-01-2025	WYNIK 2025	WYNIK NARASTAJĄCO NA 31-XII-2025	WYNIK	
1	2	3	4	5	6=4+5	PLUS	MINUS
1	Dubois od bl.1 do bl. 9	12 620,60	-180 452,02	-91 533,10	-271 985,12		-271 985,12
2	Rembowski.29 -Dom Nauczyciela	1 143,83	-148 315,74	-323 430,11	-471 745,84		-471 745,84
3	Cezaka - bl.6 ,7	3 684,89	252 972,05	63 665,46	316 637,51	316 637,51	
4	Długa 66C - bl. 2	1 387,16	-20 417,80	22 204,49	1 786,70	1 786,70	
5	Rembowskiego 28 - bl. 15	2 088,17	132 323,39	45 208,91	177 532,30	177 532,30	
6	E.Plater 1 - bl. 8	961,02	-72 307,05	20 459,29	-51 847,76		-51 847,76
7	Długa 71/73 - bl. 5	796,29	-187 651,42	16 784,52	-170 866,90		-170 866,90
8	Dąbrowskiego od bl.1 ,2 , 3	3 356,75	-246 523,22	64 207,36	-182 315,86		-182 315,86
9	Spacerowa od bl. 6 do bl. 8	7 195,40	504 161,26	53 389,33	557 550,60	557 550,60	
10	Spacerowa od bl.9 do bl.12	4 730,92	7 791,84	-77 013,36	-69 221,53		-69 221,53
11	Spacerowa-Dubois 34 - bl.15	2 735,25	174 778,43	55 936,86	230 715,29	230 715,29	
12	Spacerowa bl. 13, 14	4 923,45	198 301,63	71 142,94	269 444,57	269 444,57	
13	Spacerowa od bl. 1 do bl. 5	14 220,25	130 819,64	203 317,03	334 136,67	334 136,67	
14	1-Maja od bl. 10 do bl. 12	8 403,46	117 272,09	9 480,44	126 752,54	126 752,54	
15	1-Maja 75 - bl. 3	4 305,80	195 719,00	-64 411,32	131 307,68	131 307,68	
16	Powst.Ślod bl.4 do bl. 7A, i bl. 9	12 455,74	-691 130,56	169 319,16	-521 811,39		-521 811,39
17	Staffa - od bl.91A,B do bl. 95	10 920,90	-5 856,90	-109 995,77	-115 852,67		-115 852,67
18	B.Żeleńskiego bl.96 ,96A,97	3 341,63	328 529,79	-131 496,23	197 033,56	197 033,56	
19	od bl.76 do bl. 82	13 578,02	-519 289,79	261 951,79	-257 338,01		-257 338,01
20	od bl.69 do bl. 75	14 772,30	-76 288,77	-348 347,62	-424 636,39		-424 636,39
21	od bl.63 - 68 i od bl.83 - 85	19 102,62	51 577,64	-223 153,63	-171 576,00		-171 576,00
22	Staffa bl.121 do bl.125	9 079,27	491 079,74	-20 864,11	470 215,62	470 215,62	
23	Staffa - od bl. 115 do bl.120	8 969,97	4 797,27	-281 178,17	-276 380,90		-276 380,90
24	Staffa - od bl. 106 do bl. 110	7 976,42	-91 989,97	49 840,83	-42 149,15		-42 149,15
25	Staffa - od bl. 101 do bl. 105	7 429,31	45 723,86	-547 226,07	-501 502,21		-501 502,21
26	B.Żel.od bl. 111 do bl. 114B	8 135,50	444 353,90	89 934,70	534 288,60	534 288,60	
27	B.Żel od bl. 126 do bl. 130	7 580,13	297 093,68	56 376,55	353 470,23	353 470,23	
28	od bl. 131 do bl.134 i bl.140	8 846,15	-352 629,71	157 946,86	-194 682,86		-194 682,86
29	Parzęcz od bl.135 do bl.139	7 451,40	762 898,20	128 291,17	891 189,37	891 189,37	
30	od bl. 33 do bl. 40	20 927,90	98 603,93	-169 030,57	-70 426,64		-70 426,64
31	od bl. 41 do bl. 49	18 346,86	312 070,59	11 081,38	323 151,97	323 151,97	
32	Gałczyńskiego bl.31 ,32	8 611,60	346 336,10	121 294,06	467 630,16	467 630,16	
33	Dog. od bl. 1 do bl. 3	2 820,64	-143 466,61	66 079,49	-77 387,13		-77 387,13
33A	Witkacego 3 bl. 51	5 546,16	-559 199,98	101 881,75	-457 318,22		-457 318,22
33B	Witkacego 1 bl. 50	5 553,66	-523 929,00	126 784,56	-397 144,44		-397 144,44
34	Witkacego od bl.52 do bl.56	12 013,10	-24 929,77	62 642,12	37 712,35	37 712,35	
35	Witkacego od bl.57 do bl.62	15 266,12	-191 877,76	252 589,32	60 711,56	60 711,56	
36	od bl. 86 do bl. 90	11 234,20	-68 634,11	-166 882,40	-235 516,51		-235 516,51
37	Parzęczewska od bl. 5 do bl.8	10 334,59	-440 555,20	239 656,17	-200 899,03		-200 899,03
38	Parzęczewska bl.9 i 10	6 750,00	514 596,97	33 803,04	548 400,01	548 400,01	
39	Parzęczewska 24A - bl.11	2 253,25	149 984,21	38 867,45	188 851,66	188 851,66	
40	Parzęczewska 24 - bl.12	2 754,00	207 391,99	55 545,72	262 937,71	262 937,71	
41	Parzęczewska od bl.13 do bl.17	14 390,70	751 363,28	178 912,69	930 275,97	930 275,97	
42	Gałczyńskiego bl.20 ,21 ,22	8 403,80	523 044,70	47 580,36	570 625,06	570 625,06	
43	Parzęczewska bl.18 ,19	6 750,00	142 094,19	-103 763,51	38 330,68	38 330,68	
44	Baczyńskiego 7 - bl. 24	2 152,90	75 308,74	1 732,39	77 041,13	77 041,13	
45	Parzęczewska - bl.1C,2C,3C	8 370,26	-244 788,53	-207 387,00	-452 175,53		-452 175,53
46	Parzęczewska 29C- bl. 4C	1 551,60	-592 578,07	38 338,56	-554 239,51		-554 239,51
47	Parzęczewska 53A - bl. 141	1 466,60	-340 993,08	32 037,08	-308 956,00		-308 956,00
48	Domki Kamienna		14 882,75		14 882,75	14 882,75	
49	Domki Tuwima	100,84	6 446,61	2 190,22	8 636,83	8 636,83	
51	Zacisze II	1 715,50	-183 103,93	34 310,93	-148 793,00		-148 793,00
Z G I E R Z	<b>Zgierz razem</b>	<b>379 506,88</b>	<b>1 375 408,48</b>	<b>119 072,02</b>	<b>1 494 480,50</b>	<b>8 121 249,08</b>	<b>-6 626 768,57</b>
S/1	Kościuszki 33	1 744,48	-354 044,97	53 992,19	-300 052,78		-300 052,78
S/2	Stary Rynek bl.1	3 251,72	68 422,08	6 134,30	74 556,38	74 556,38	
S/3	Stary Rynek bl.2,3,4	6 251,20	-182 606,25	100 752,38	-81 853,87		-81 853,87
T R Y K Ó W	<b>Stryków razem</b>	<b>11 247,40</b>	<b>-468 229,14</b>	<b>160 878,87</b>	<b>-307 350,27</b>	<b>74 556,38</b>	<b>-381 906,65</b>
Z S M	<b>RAZEM ZSM</b>	<b>390 754,28</b>	<b>907 179,34</b>	<b>279 950,89</b>	<b>1 187 130,23</b>	<b>8 195 805,45</b>	<b>-7 008 675,22</b>
	LOKALE UŻYTKOWE		737 737,60	145 734,71	883 472,31	883 472,31	
	MIENIE		180 939,92	84 559,64	265 499,56	265 499,56	
			<b>1 825 856,86</b>	<b>510 245,24</b>	<b>2 336 102,10</b>	<b>9 344 777,32</b>	<b>-7 008 675,22</b>

## VIII. FUNDUSZ PŁAC

Planowany fundusz na wynagrodzenia w 2025 r. wynosił zł 7 172 588,-. W okresie sprawozdawczym wykorzystany fundusz na wynagrodzenia stanowił kwotę zł 7 071 058,22 tj. 98,58 % planowanego funduszu. Przeciętne zatrudnienie w omawianym okresie wynosiło 51,37 etatu.

Kształtowanie się kosztów wynagrodzeń w poszczególnych rodzajach działalności przedstawione zostało w zestawieniu:

Koszty wynagrodzeń w poszczególnych rodzajach działalności						
Lp	Rodzaj działalności	Zatrudnienie w etatach		Wynagrodzenie w PLN		Wskaźnik procentowy
		2024	2025	2024	2025	
1	2	3	4	5	6	7
1	Eksploatacja	15,62	15,9	1 629 959,73	1 837 323,90	112,72
2	Transport	1	1	36 661,29	77 882,89	212,44
3	Konserwacje	9,54	7,88	822 122,09	762 697,79	92,77
4	Zarząd	26,13	26,59	3 423 172,69	3 732 478,84	109,04
	<b>Fundusz osobowy (poz. 1,2,3,4)</b>	<b>52,29</b>	<b>51,37</b>	<b>5 911 915,80</b>	<b>6 410 383,42</b>	<b>108,43</b>
5	Bezosobowy fundusz płac			155 000,00	199 674,00	128,82
6	Wynagrodzenie rad			418 787,50	461 000,80	110,08
	<b>Ogółem (poz.1+2+3+4+5+6)</b>			<b>6 485 703,30</b>	<b>7 071 058,22</b>	<b>109,03</b>

## IX. ZALEGŁOŚCI

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Lp.	Treść	zaległości na dzień 31-XII-2025
1	zaległości lokali mieszkalnych	2 348 169,63
2	zaległości lokali użytkowych	381 704,57
	zaległości ogółem (poz.1+2)	<b>2 729 874,20</b>

W porównaniu z danymi z poprzedniego okresu sprawozdawczego tj. na dzień 30 września 2025 r. zaległości kształtują się następująco:

Lp.	Treść	zaległości na dzień:		wskaźnik dynamiki
		30-IX-2025	31-XII-2025	
1	2	3	4	5=4/3*100
1	zaległości lokali mieszkalnych	2 215 040,53	2 348 169,63	106,01
2	zaległości lokali użytkowych	309 157,34	381 704,57	123,47
	zaległości ogółem (poz.1+2)	<b>2 524 197,87</b>	<b>2 729 874,20</b>	<b>108,15</b>

Kwota zł 2 348 169,63 dotycząca zaległości lokali mieszkalnych, zawiera zasądzone należności w wysokości zł 583 427,82. Kwota zł 381 704,57 dotycząca lokali użytkowych, zawiera zasądzone należności w wysokości zł 78 996,29.

W celu określenia dynamiki zadłużeń, dokonano porównania z poprzednim okresem sprawozdawczym. W tabelach poniżej przedstawiono zmiany w strukturze zaległości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

Struktura zaległości czynszowych od lokali mieszkalnych					
czasookres zadłużenia	liczba dłużników		kwoty zaległości		wskaźnik dynamiki
	na dzień:		na dzień:		
	30-IX-2025	31-XII-2025	30-IX-2025	31-XII-2025	
1	2	3	4	5	6=5/4%
do 2 miesięcy	1642	2598	755 848,80	859 781,11	113,75
2-3 miesiące	104	107	174 456,78	184 954,40	106,02
3-6 miesięcy	75	73	181 272,73	195 093,57	107,62
6-12 miesięcy	11	20	48 834,36	101 884,89	208,63
powyżej 12 m-cy	41	39	422 880,77	423 027,84	100,03
należności zasądzone	-	-	631 747,09	583 427,82	92,35
<b>RAZEM</b>	<b>1873</b>	<b>2837</b>	<b>2 215 040,53</b>	<b>2 348 169,63</b>	<b>106,01</b>

Struktura zaległości czynszowych od lokali użytkowych					
czasookres zadłużenia	liczba dłużników		kwoty zaległości		wskaznik dynamiki
	na dzień:		na dzień:		
	30-IX-2025	31-XII-2025	30-IX-2025	31-XII-2025	
1	2	3	4	5	6=5/4%
do 2 miesięcy	108	140	104 559,63	165 026,86	157,83
2-3 miesiące	12	13	31 573,79	42 865,88	135,76
3-6 miesięcy	4	10	8 410,96	46 587,22	553,89
pow.6 m-cy	15	11	81 152,76	48 228,32	59,43
należności zasądzone	-	-	83 460,20	78 996,29	94,65
<b>RAZEM</b>	<b>139</b>	<b>174</b>	<b>309 157,34</b>	<b>381 704,57</b>	<b>123,47</b>

W okresie sprawozdawczym prowadzone były działania zarówno Rady Nadzorczej jak i Zarządu dotyczące windykacji należności czynszowych.

Odbyło się **12** posiedzeń Komisji Samorządowej Rady Nadzorczej, na które wezwano **144** osoby. Zgłosiły się **72** osoby. W wyniku wezwań na Komisje na poczet zaległości wpłynęło zł **165 764,61**.

Do osób posiadających zaległości zostały wysłane monity w ilości **999** sztuk oraz wezwania przedsądowe w ilości **585** sztuk.

Do Sądu o zapłatę skierowano **233** pozwy, dotyczące zaległości **284** osób. W **187** przypadkach wystąpiono o klauzulę wykonalności. Do komornika oddano **270** spraw.

W okresie sprawozdawczym Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej przyznał **1067** dodatków mieszkaniowych w łącznej kwocie zł **185 616,96**, która została odpowiednio zaksięgowana na poszczególne konta lokali mieszkalnych.

Do najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów, którzy zalegają z opłatami 2 miesiące wysyłane są wezwania do zapłaty. W omawianym okresie sprawozdawczym wysłano **75** wezwań do zapłaty zaległych należności. Do sądu o zapłatę skierowano **22** pozwy, dotyczące **22** osób. W **22** przypadkach wystąpiono o klauzulę wykonalności. Do komornika oddano **17** spraw.

Brak wpłat zaległych należności dotyczących lokali użytkowych w wyznaczonym terminie powoduje wypowiedzenie umowy najmu, bądź umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, tzn. ze skutkiem natychmiastowym.

## X. DZIAŁALNOŚĆ SDK „SEM” W 2025

Rok 2025 był przede wszystkim rokiem jubileuszu pięćdziesięciolecia działalności Spółdzielczego Domu Kultury SEM w Zgierzu. Program artystyczny został dostosowany do obchodów jubileuszu. Przygotowano spektakl „Dwa grosze z metra” opowiadający historię SEMu, w którym udział wzięły sekcje dziecięce i młodzieżowe.

Spośród działań okolicznościowych najważniejszymi wydarzeniami były:

1. Pokaz skróconej wersji spektaklu „Dwa grosze z metra” w Parku Miejskim podczas obchodów Święta Miasta Zgierza - 7.06.2025;
2. Pokaz spektaklu „Dwa grosze z metra” w skateparku ZSM przy ul. Gałczyńskiego - 17.06.2025;
3. Wsadzenie pamiątkowego drzewa przed siedzibą SEMu przy ulicy Parzęczewskiej - 17.06.2025;
4. Spotkanie z byłymi pracownikami SEMu - 22.11.2025;

W zajęciach stałych organizowanych przez SDK SEM uczestniczyły łącznie 241 osoby w 17 sekcjach, z czego dzieci i młodzież to 123 osoby. Część osób uczestniczy w więcej niż jednych zajęciach, co daje łączną liczbę 280 uczestników zajęć, w tym 133 to dzieci i młodzież. Spośród osób uczęszczających na zajęcia SEMu 9% to mężczyźni, 91 % kobiety, 19% osób to członkowie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie są prowadzone statystyki wieku uczestników zajęć skierowanych do osób dorosłych.

Wraz z rozpoczęciem sezonu artystycznego 2025/2026, z początkiem września, zmieniła się oferta SEMu, która obejmuje łącznie 17 sekcji:

- 1) taniec współczesny dla dzieci i młodzieży – zespoły TaNóżki Mini, Tanóżki, Nova, Vesta;
- 2) taniec nowoczesny dla dzieci i młodzieży – Mini K2, Małe K2, K2 Kadra oraz dla dorosłych Ministerstwo Dziwnych Kroków;
- 3) taniec klasyczny , balet dla dzieci i młodzieży;
- 4) taniec jazzowy, musicalowy dla młodzieży;
- 5) grupa wokalna dla dzieci i młodzieży – Melodia;
- 6) zajęcia kreatywne, plastyczne dla dzieci i młodzieży dwie grupy wiekowe- Akwarelki;
- 7) kurs tańca towarzyskiego dla dorosłych;
- 8) zajęcia ruchowo – taneczne dla dorosłych;
- 9) zajęcia gimnastyczne pilates dla dorosłych w dwóch grupach;

Pilotażowo przeprowadzono również zajęcia:

- 1) pilates dla seniorów;
- 2) pilates dla mam z dziećmi 0+;
- 3) gimnastyka przy muzyce dla seniorów.

Rozpoczęto cykl zajęć warsztatowych z tańców latino, jazz, commercial, odbywających się raz w miesiącu, skierowanych dla kobiet.

Sekcje młodzieżowe i dziecięce brały udział w licznych konkursach, zdobywając nagrody i wyróżnienia:

- **marzec** - Ogólnopolski Turniej Tańca Nowoczesnego Choceń: K2 Kadra - I miejsce, Mała Fanaberia – II miejsce, Małe K2 VI miejsce;

- **kwiecień** - Dance Planet Championships Bełchatów - K2 Kadra - II miejsce, Małe K2 - II miejsce;

- **maj** – 18 Ogólnopolskie Spotkania Taneczne „Drgania Przestrzeni” – Zgierz: Mini Fanaberia – wyróżnienie, Mała Fanaberia - I Miejsce, Fanaberia - III miejsce, Power Kids – III miejsce, Małe K2 – wyróżnienie, K2 Kadra – III miejsce;

- **grudzień** (finał konkursu styczeń 2026) - dwa wyróżnienia dla uczestniczek zajęć plastycznych „Akwarelki” na konkursie grafiki dziecięcej "CZERŃ I BIEL: KOMPOZYCJE Z LITER" organizowanym przez Stowarzyszenie Artystów "Młyn" oraz MOK Stary Młyn w Zgierzu;

W Spółdzielczym Domu Kultury SEM w Zgierzu Klub Seniorów Złoty Liść, zrzeszający 160 członków, organizujący wycieczki, pikniki, zabawy oraz Opłatek Osiedlowy, Osiedlowy Dzień Kobiet, Dzień Seniora. W roku 2025 Klub zorganizował 6 zabaw tanecznych, świętując również 50 lecie swojej działalności.

Spółdzielczy Dom Kultury SEM w Zgierzu jako dział Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z Gminą Miasto Zgierz zorganizował 18 Ogólnopolskie Spotkania Taneczne „Drgania Przestrzeni”, w którym udział wzięły 44 zespoły taneczne. Jest to największy konkurs taneczny regionu, o przyjaznej atmosferze, ugruntowanej renomie i zbierający wyrazy uznania od przybywających uczestników.

W 2025 roku zorganizowano również coroczne imprezy okolicznościowe i koncerty , takie jak: Finał WOŚP, Dzień Babci i Dziadka, Międzynarodowy Dzień Tańca, Zabawa integracyjna dla dzieci, Koncert gwiazdkowy.

Zespół wokalny Melodia miał swój recital na miejskich obchodach Dnia Dziecka w Parku Miejskim w Zgierzu.

Zorganizowano 48 Przegląd Twórczości Plastyków Amatorów, w którym udział wzięło 53 artystów z całego kraju, prezentujących swoje 187 prac o różnej tematyce i w różnych technikach malarstwa, rysunku, rękodzieła artystycznego, grafiki, grafiki komputerowej.

W listopadzie SEM wraz z Miejskim Przedszkolem nr 15 w Zgierzu współorganizował Międzyprzedszkolny Festiwal Patriotyczny, w którym występowały dzieci z przedszkoli położonych w Zgierzu. Festiwal obejmował śpiew, taniec, poezję o tematyce patriotycznej.

W Spółdzielczym Domu Kultury SEM w Zgierzu – dziale Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatrudniona jest 1 osoba w pełnym wymiarze godzin oraz 6 instruktorów godzinowych.

## **XI. ZAMIERZENIA I KIERUNKI DZIAŁANIA**

Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa podobnie jak w latach poprzednich, w roku 2026 będzie kontynuowała dotychczasową działalność w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz właścicieli wyodrębnionych lokali położonych w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię, pokonując wszelkiego rodzaju niedogodności wynikające ze skutków sytuacji gospodarczej w kraju.

W swojej działalności i polityce finansowej stosować będzie instrumenty ekonomiczne mające na celu zagwarantowanie wysokiego poziomu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych i stworzenia pozytywnego wizerunku Spółdzielni jako zarządcy zasobami mieszkaniowymi.

Realizacja podstawowych celów, polegać będzie na zwróceniu szczególnej uwagi na takie zagadnienia jak:

### **1. Gospodarka finansowa**

- Prowadzenie finansów Spółdzielni tak, by w sposób ciągły utrzymać płynność finansową.
- Kontynuowanie działań w zakresie windykacji należności czynszowych w odpowiedni sposób tak by następował spadek zadłużenia lokali. Wskaźnik zaległości do rocznego wymiaru przypisu utrzymuje się na poziomie

jednocyfrowym – w roku 2024 wynosił 3,42%, zaś w 2025 roku uległ zwiększeniu i wynosi 3,98

## **2. Stan techniczny budynków**

- Właściwe ustalanie potrzeb remontowych i konserwacyjnych, które pozwalają chronić substancję mieszkaniową.
- Właściwe zabezpieczenie interesów Spółdzielni w zawieranych umowach na roboty remontowo-budowlane.

## **3. Estetyka osiedli mieszkaniowych i ich otoczenia**

- Modernizacja, budowa i naprawa chodników, dróg osiedlowych i miejsc parkingowych.
- Renowacja terenów zielonych poprzez dokonywanie nowych nasadzeń krzewów i drzew.
- Modernizacja i utrzymanie w odpowiednim stanie pergoli na odpady komunalne i terenów przylegających.
- Modernizacja i budowa placów zabaw.

## **4. Działalność kulturalna i oświatowa SDK „SEM”**

- Prowadzenie i propagowanie różnych form tanecznych.
- Współorganizowanie festiwalu tanecznego „Drgania Przestrzeni”.
- Organizacja wystaw twórczości plastyków amatorów Zgierza.
- Organizacja kursów językowych.
- Organizacja kół zainteresowań tj.: plastycznych, wokalnych i teatralnych.
- Udział w imprezach miejskich i charytatywnych.
- Udział w festiwalach krajowych i zagranicznych

Realizowanie powyższych zamierzeń przyczyni się zdaniem Zarządu do postrzegania Spółdzielni, jako instytucji dobrze zarządzanej. Zamierzenia i podejmowane kierunki działania spowodują, że Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa poprzez jej mieszkańców będzie dobrze oceniana.

Zarząd dokłada starań, aby współpraca z Urzędem Miasta Zgierza i z Urzędem Miasta – Gminy Stryków oraz kontrahentami współpracującymi i świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni była utrzymywana na dobrym poziomie zwłaszcza na płaszczyźnie mieszkaniowej, ochrony środowiska oraz w zakresie współpracy kulturalno – oświatowej.

Sprawozdanie Zarządu z działalności finansowo-gospodarczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025 podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu.

W związku z powyższym Zarząd pragnie podziękować Radzie Nadzorczej za nadzór i merytoryczne podejście w podejmowaniu trudnych decyzji, za wyrozumiałość, zaufanie i współpracę.

Zgierz, dnia 26 marca 2025 r.

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Jan Machniewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
Maria Stęzak

## Sprawozdanie z działalności SDK „SEM” za rok 2025

Rok 2025 był przede wszystkim rokiem jubileuszu pięćdziesięciolecia działalności Spółdzielczego Domu Kultury SEM w Zgierzu. Program artystyczny został dostosowany do obchodów jubileuszu. Przygotowano spektakl „Dwa grosze z metra” opowiadający historię SEMu, w którym udział wzięły sekcje dziecięce i młodzieżowe.

Spośród działań okolicznościowych najważniejszymi wydarzeniami były:

1. Pokaz skróconej wersji spektaklu „Dwa grosze z metra” w Parku Miejskim podczas obchodów Święta Miasta Zgierza - 7.06.2025;
2. Pokaz spektaklu „Dwa grosze z metra” w skateparku ZSM przy ul. Gałczyńskiego - 17.06.2025;
3. Wsadzenie pamiątkowego drzewa przed siedzibą SEMu przy ulicy Parzęczewskiej - 17.06.2025;
4. Spotkanie z byłymi pracownikami SEMu - 22.11.2025;

W zajęciach stałych organizowanych przez SDK SEM uczestniczyły łącznie 241 osoby w 17 sekcjach, z czego dzieci i młodzież to 123 osoby. Część osób uczestniczy w więcej niż jednych zajęciach, co daje łączną liczbę 280 uczestników zajęć, w tym 133 to dzieci i młodzież. Spośród osób uczęszczających na zajęcia SEMu 9% to mężczyźni, 91 % kobiety, 19% osób to członkowie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie są prowadzone statystyki wieku uczestników zajęć skierowanych do osób dorosłych.

Wraz z rozpoczęciem sezonu artystycznego 2025/2026, z początkiem września, zmieniła się oferta SEMu, która obejmuje łącznie 17 sekcji:

- 1) taniec współczesny dla dzieci i młodzieży – zespoły TaNóżki Mini, Tanóżki, Nova, Vesta;
- 2) taniec nowoczesny dla dzieci i młodzieży – Mini K2, Małe K2, K2 Kadra oraz dla dorosłych Ministerstwo Dziwnych Kroków;
- 3) taniec klasyczny , balet dla dzieci i młodzieży;
- 4) taniec jazzowy, musicalowy dla młodzieży;
- 5) grupa wokalna dla dzieci i młodzieży – Melodia;
- 6) zajęcia kreatywne, plastyczne dla dzieci i młodzieży dwie grupy wiekowe- Akwarelki;
- 7) kurs tańca towarzyskiego dla dorosłych;
- 8) zajęcia ruchowo – taneczne dla dorosłych;
- 9) zajęcia gimnastyczne pilates dla dorosłych w dwóch grupach;

Pilotażowo przeprowadzono również zajęcia:

- 1) pilates dla seniorów;
- 2) pilates dla mam z dziećmi 0+;
- 3) gimnastyka przy muzyce dla seniorów.

Rozpoczęto cykl zajęć warsztatowych z tańców latino, jazz, commercial, odbywających się raz w miesiącu, skierowanych dla kobiet.

Sekcje młodzieżowe i dziecięce brały udział w licznych konkursach, zdobywając nagrody i wyróżnienia:

- **marzec** - Ogólnopolski Turniej Tańca Nowoczesnego Chocień: K2 Kadra - I miejsce, Mała Fanaberia – II miejsce, Małe K2 VI miejsce;
- **kwiecień** - Dance Planet Championships Bełchatów - K2 Kadra - II miejsce, Małe K2 - II miejsce;
- **maj** – 18 Ogólnopolskie Spotkania Taneczne „Drgania Przestrzeni” – Zgierz: Mini Fanaberia – wyróżnienie, Mała Fanaberia - I Miejsce, Fanaberia - III miejsce, Power Kids – III miejsce, Małe K2 – wyróżnienie, K2 Kadra – III miejsce;
- **grudzień** (finał konkursu styczeń 2026) - dwa wyróżnienia dla uczestniczek zajęć plastycznych „Akwarelki” na konkursie grafiki dziecięcej "CZERŃ I BIEL: KOMPOZYCJE Z LITER" organizowanym przez Stowarzyszenie Artystów "Młyn" oraz MOK Stary Młyn w Zgierzu;

W Spółdzielczym Domu Kultury SEM w Zgierzu Klub Seniorów Złoty Liść, zrzeszający 160 członków, organizujący wycieczki, pikniki, zabawy oraz Opłatek Osiedlowy, Osiedlowy Dzień Kobiet, Dzień Seniora. W roku 2025 Klub zorganizował 6 zabaw tanecznych, świętując również 50 lecie swojej działalności.

Spółdzielczy Dom Kultury SEM w Zgierzu jako dział Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z Gminą Miasto Zgierz zorganizował 18 Ogólnopolskie Spotkania Taneczne „Drgania Przestrzeni”, w którym udział wzięły 44 zespoły taneczne. Jest to największy konkurs taneczny regionu, o przyjaznej atmosferze, ugruntowanej renomie i zbierający wyrazy uznania od przybywających uczestników.

W 2025 roku zorganizowano również coroczne imprezy okolicznościowe i koncerty, takie jak: Finał WOŚP, Dzień Babci i Dziadka, Międzynarodowy Dzień Tańca, Zabawa integracyjna dla dzieci, Koncert gwiazdkowy.

Zespół wokalny Melodia miał swój recital na miejskich obchodach Dnia Dziecka w Parku Miejskim w Zgierzu.

Zorganizowano 48 Przegląd Twórczości Plastyków Amatorów, w którym udział wzięło 53 artystów z całego kraju, prezentujących swoje 187 prace o różnej tematyce i w różnych technikach malarstwa, rysunku, rękodzieła artystycznego, grafiki, grafiki komputerowej.

W listopadzie SEM wraz z Miejskim Przedszkolem nr 15 w Zgierzu współorganizował Międzyprzedszkolny Festiwal Patriotyczny, w którym występowały dzieci z przedszkoli położonych w Zgierzu. Festiwal obejmował śpiew, taniec, poezję o tematyce patriotycznej.

W Spółdzielczym Domu Kultury SEM w Zgierzu – dziale Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatrudniona jest 1 osoba w pełnym wymiarze godzin oraz 6 instruktorów godzinowych.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
*Przemysław Mikołajewski*

PREZES ZARZĄDU  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
*Sim*  
*Maria Ślęzak*

## Sprawozdanie z działalności Spółdzielczej Rady Osiedla „Północ” za rok 2025.

W roku 2025 Spółdzielcza Rada Osiedla „Północ” działała w następującym składzie:

1. Izabela Wyrzykowska – Przewodnicząca
2. Paweł Mosiński – Zastępca Przewodniczącej
3. Kazimierz Suwara – Sekretarz
4. Krystyna Pilarska – Członek
5. Tomasz Pietrzak – Członek

Spółdzielcza Rada Osiedla „Północ” w okresie sprawozdawczym od stycznia do grudnia 2025 roku odbywała spotkania w każdy ostatni poniedziałek miesiąca o godzinie 18:00, w których uczestniczyli pracownicy Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Policja, Straż Miejska oraz przybyli mieszkańcy. Z każdego posiedzenia sporządzane były protokoły.

Podczas odbytych posiedzeń poruszano następujące tematy:

- Opiniowano lokalizacje kolejnych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.
- Omawiano problem parkowania samochodów przez mieszkańców TBS na terenach należących do ZSM.
- Pomoc mieszkańcom w rozwiązywaniu problemów zgłaszanych podczas pełnionych dyżurów.
- Zgłaszano potrzebę wymiany znaków drogowych, poprawne ich ustawienie oraz uzupełnienie progów spowalniających.
- Zwracano się poprzez Administrację do właścicieli sąsiadujących budynków o odnowienie elewacji czy naprawę skorodowanych słupów.
- Rada wniosowała o wymianę zasuw studzienki przy sklepie „Żabka”
- Poruszano tematy porządku, estetyki i bezpieczeństwa na osiedlu.
- Zwracano uwagę na przepełnione pergole śmietnikowe przez nagromadzone gabaryty, nieprawidłowe odstawianie pojemników na śmieci przez RS II, a także uszkodzone kosze.
- Zgłaszano: przecieki w wiatrołapie, zapadniętą kostkę na chodniku przy bl. 109 oraz sprawdzenie wkładek w drzwiach wejściowych do klatek.
- Wniosowano o postawienie słupków na trawniku przed sklepem „Kaja” oraz ustawienie stojaka na rowery przed bl. 111.
- Zwrócono się z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń informacji o zakazie palenia papierosów na klatkach schodowych.
- Po wiosennym i jesiennym przeglądzie osiedla wniosowano o korektę drzew i krzewów i uzupełnienie nasadzeń. Składano propozycje do planu remontów na kolejny rok.

Podsumowując, pracę Spółdzielczej Rady Osiedla „Północ” w roku 2025 pragniemy serdecznie podziękować mieszkańcom za współpracę, która przyczynia się do poprawy wizerunku naszego osiedla.

Tomasz Pietrzak  
Paweł Mosiński

Izabela Wyrzykowska

## Sprawozdanie z działalności Spółdzielczej Rady Osiedla „Wschód” za rok 2025.

Rada Osiedla od stycznia do lutego 2025 roku działała w składzie:

1. Przewodniczący – Józef Balcerski
2. Zastępca Przewodniczącego - Marcjanna Zalewska
3. Sekretarz – Bożenna Zagozda
4. Członek – Krystyna Kokoszka
5. Członek – Krzysztof Kralkowski

Z powodu wygaśnięcia mandatu Pani Marcjanny Zalewskiej do składu Rady Osiedla dołączył od miesiąca marca 2025r Pan Zbigniew Czapliński.

Rada Osiedla od miesiąca marca 2025 ukonstytuowała się następująco:

1. Przewodniczący – Józef Balcerski
2. Zastępca Przewodniczącego -Zbigniew Czapliński
3. Sekretarz – Bożenna Zagozda
4. Członek – Krystyna Kokoszka
5. Członek – Krzysztof Kralkowski

Rada odbyła 12 posiedzeń, z których zostały sporządzone protokoły. Zebrania odbywały się w każdy pierwszy wtorek, miesiąca o godzinie 17<sup>00</sup>. Członkowie Rady pełnili dyżur, na których mieszkańcy mogli zgłaszać uwagi, wnioski i skargi dotyczące osiedla. Na niektóre posiedzenia zaproszono Policję i Straż Miejską. Praca Rady Osiedla skupiała się na rozwiązywaniu problemów jej mieszkańców. Rada przeprowadzała planowe przeglądy osiedla.

Podczas odbytych posiedzeń omawiano następujące tematy:

- Propozycja zmiany organizacji ruchu drogowego przy ul. Kamiennej na odcinku od ul. Gałczyńskiego,
- Zaproponowano, aby przy ul. Leśmiana przy bl. 35 ustawić znak ustęp pierwszeństwa przejazdu.
- Poruszono problem zakłócanie porządku przez osoby wynajmujące mieszkania.
- Opracowano plan pracy Rady Osiedla na I i II półrocze 2025r.
- Pomoc mieszkańcom w załatwieniu problemów zgłaszanych podczas pełnionych dyżurów.

- Współdziałanie z Administracją osiedla w sprawie usunięcia gołębi z lokalu mieszkalnego w bl. 3 „C” (balkon), które zanieczyszczają okna i balkony.
- Zgłaszano na bieżąco wszelkie potrzebne nasadzenia oraz przycinki drzew i krzewów.
- Problem z dużą ilością gabarytów przy pergolach oraz nieodpowiednia segregacja śmieci.
- Omawiano jakość świadczonych usług przez firmy sprzątające.
- Zgłoszono potrzebę uzupełnienia dziur w styropianie zrobionych przez ptaki w bl. 24.
- Wnioskowano o wymianę płyt chodnikowych przed bl. 3 „C”.
- Zgłaszano potrzebę przeprowadzenia deratyzacji i dezynfekcji.
- Wystąpiono o usunięcie skutera przed bl. 34.
- Opiniowano pozytywnie sprawę przeniesienia rzeźby Zapaśnika na tereny MOSiR-u.
- Omawiano problem z parkowaniem przed bl. 1 „C”.
- Wnioskowano o postawienie pojemników na zużyte baterie.

Wszystkie sprawy, z którymi borykali się mieszkańcy w miarę możliwości, były rozwiązywane na bieżąco. Podczas grudniowego zebrania Rada dokonała podsumowania swojej pracy, oceniła pozytywnie współpracę z Administracją oraz Zarządem Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Członkowie Rady Osiedla „Wschód” dziękują wszystkim za owocną pracę na rzecz naszego Osiedla.

Zapraszamy  
Andrzej Nalek  
Zagrodzie 13.  
Kłodzko

## Sprawozdanie z działalności Spółdzielczej Rady Osiedla „Zachód”

za rok 2025.

W roku 2025 Spółdzielcza Rada Osiedla „Zachód” działała w następującym składzie:

1. Władysław Krzyżanowski –Przewodniczący
2. Włodzimierz Misztal –Zastępca Przewodniczącego
3. Maria Rode -Sekretarz
4. Lucyna Buczyńska –Członek
5. Elżbieta Sypniewska –Członek

Rada Osiedla „Zachód” w 2025 roku odbyła 12 posiedzeń, w których oprócz członków Rady Osiedla uczestniczyli pracownicy Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz przybyli lokatorzy, w miarę potrzeb zapraszano na posiedzenia Policję i Straż Miejską. Z każdego posiedzenia sporządzano protokoły. Zebrania odbywały się w każdy pierwszy czwartek miesiąca o godzinie 16<sup>00</sup>.

### Podczas odbytych posiedzeń zajmowano się następującymi sprawami:

- Opracowanie planu pracy Rady Osiedla na I i II półrocze 2025r.
- Zgłoszono potrzebę uzupełnienia lub zamontowania progów spowalniających.
- Poruszono kwestię rozliczenia centralnego ogrzewania oraz wody.
- Zgłoszono konieczność zamontowania siatki przy rurze spustowej w bloku 53, III klatka.
- Zgłoszono potrzebę przeprowadzenia przeglądu ławek na osiedlu oraz ich naprawy.
- Zgłoszono potrzebę umycia i zdezynfekowania pojemników na śmieci.
- Poinformowano o konieczności regulacji drzwi wejściowych.
- Zgłoszono skorodowaną skrzynkę gazową przy bloku 61.
- Omawiano jakość usług świadczonych przez firmy sprzątające.
- Zgłoszono problem z dużą ilością zalegających gabarytów przy pergolach śmietnikowych oraz niewłaściwą segregacją odpadów.
- Członkowie Rady uczestniczyli w przeglądach okresowych osiedla, po których wnioskowano o przycięcie czy nasadzenie zieleni.
- Po przebytych sezonowych przeglądach osiedla Rada wskazała na potrzeby remontowe, takie jak remonty dróg wewnętrznych, chodników czy parkingów.

Praca Spółdzielczej Rady Osiedla skupiała się na rozwiązywaniu problemów jej mieszkańców. Wszystkie sprawy, z którymi borykali się mieszkańcy były realizowane na bieżąco. Rada ocenia pozytywnie współpracę z Administracją 1 oraz Zarządem Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podsumowując pracę Spółdzielczej Rady Osiedla „Zachód” w 2025 roku pragniemy serdecznie podziękować mieszkańcom za współpracę, która przyczyniła się do poprawy wizerunku naszego osiedla.



## Sprawozdanie z działalności Spółdzielczej Rady Osiedla „Kurak” za rok 2025.

Rada Osiedla „Kurak” działała w składzie:

1. Przewodnicząca – Anna Wasiele
2. Zastępca Przewodniczącej – Krzysztof Piękniewski
3. Sekretarz – Anna Woźniak

Zebrania odbywały się w każdy trzeci poniedziałek miesiąca o godzinie 16:00.

W zebraniach uczestniczyli pracownicy Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Policja, Straż Miejska oraz przybyli mieszkańcy osiedla. W roku 2025 Rada Osiedla „Kurak” odbyła 11 posiedzeń z których sporządzono protokoły.

Podczas posiedzeń zajmowała się następującymi sprawami:

- Organizacja pracy Rady Osiedla na I i II półrocze 2025r.
- Omawiano sprawy porządku, czystości i bezpieczeństwa na osiedlu.
- Informowano o dużej ilości zalegających gabarytów przy pergolach śmietnikowych
- Zgłaszano konieczność przycięcia oraz nasadzenia drzew i krzewów.
- Wnioskowano o wymianę wind w wieżowcach.
- Zgłaszano zły stan techniczny schodów oraz opaski wokół bl. Nr 3
- Informowano o konieczności przeprowadzenia dezynsekcji i deratyzacji w wieżowcach.
- Nierespektowanie Regulaminu porządku przez wynajmujących mieszkania, palenie papierosów na klatkach.
- Nieprawidłowe parkowanie pojazdów przed blokami.
- Zgłoszono potrzebę naprawy zadaszeń przed wejściem do klatek.
- Wyjaśnianie sporów sąsiedzkich.
- Dokonywaniem sezonowych przeglądów osiedla.
- Opiniowano i wysuwano wnioski do planu remontów na kolejny rok.

Spółdzielcza Rada Osiedla Kurak serdecznie dziękuje mieszkańcom za okazane zaufanie w minionym roku. Wspólne działania Rady z mieszkańcami i administracją osiedla miały na uwadze poprawę warunków życia na naszym osiedlu. W miesiącu listopadzie 2025 roku Rada Osiedla zawiesiła swoją działalność.

*Anna Wasiele*  
*A. Woźniak*

## **Sprawozdanie z działalności Spółdzielczej Rady Osiedla „Nowe Miasto” za rok 2025.**

Rada Osiedla „Nowe Miasto” od stycznia do października 2025 roku działała w następującym składzie:

1. Józef Nowacki – Przewodniczący
2. Anna Markiewicz - Zastępca Przewodniczącego
3. Bożena Nowicka - Sekretarz
4. Marian Jałowiecki - Członek
5. Maria Rozwadowska – Członek

Z powodu wygaśnięcia mandatu Pani Anny Markiewicz do składu Rady Osiedla dołączyła od miesiąca listopada 2025 r. Pani Danuta Zdrojewska.

Rada Osiedla od miesiąca listopada 2025 r. ukonstytuowała się następująco:

1. Józef Nowacki – Przewodniczący
2. Danuta Zdrojewska - Zastępca Przewodniczącego
3. Bożena Nowicka - Sekretarz
4. Marian Jałowiecki - Członek
5. Maria Rozwadowska – Członek

Rada w 2025 roku odbyła 12 posiedzeń. Z każdego posiedzenia były sporządzane protokoły. Zebrania odbywały się w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca o godzinie 16<sup>00</sup>. W posiedzeniach uczestniczyli pracownicy Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przedstawiciele Straży Miejskiej, Policji oraz mieszkańcy.

Podczas posiedzeń omówiono następujące tematy:

- Sporządzono plan pracy Rady Osiedla na I i II półrocze 2025 roku.
- Pomoc mieszkańcom w załatwieniu problemów zgłaszanych podczas pełnionych dyżurów.
- Poruszono problem z parkowaniem samochodów przez osoby nie będące członkami ZSM na osiedlu Dubois.
- Omawiano problem czystości pojemników do segregacji śmieci oraz braku terminowości wywozu.
- Poruszano tematy porządku, estetyki i bezpieczeństwa na osiedlu.
- Zgłaszano potrzebę naprawy ławek na osiedlu.
- Zgłoszono problem z osobami bezdomnymi, które przebywają w pergolach śmietnikowych.

- Omawiano na bieżąco wszelkie prace remontowe z terenu działania Rady Nowe Miasto.
- Zgłaszano problem z wyrzucaniem odpadów przez okna.
- Omawiano zakres obowiązków dozorców.
- Zgłaszano na bieżąco wszelkie potrzebne nasadzenia oraz przycinki drzew i krzewów.
- Omawiano wysokość opłat za odpady, wodę, gaz i c.o. w zasobach ZSM.
- Przeprowadzono jesienny przegląd osiedla.

Podczas grudniowego spotkania Rada dokonała rocznego podsumowania swojej pracy.

Ścisła współpraca z Administracją i Zarządem przełożyła się na poprawę wyglądu i estetyki osiedla. Spółdzielcza Rada Osiedla dziękuje również mieszkańcom za wspólne dbanie i porządek na osiedlu.

*Wojciech Młody*



*Lubojewska-Lewińska*

## Sprawozdanie z działalności Spółdzielczej Rady Osiedla Stary Rynek w Strykowie za rok 2025.

W roku 2025 Spółdzielcza Rada Osiedla działała w następującym składzie:

1. Andrzej Kamiński- Przewodniczący
2. Janina Stańczyk- Sekretarz
3. Halina Stasiak – Członek

Rada odbyła 12 posiedzeń, z których zostały sporządzone protokoły. W każdy pierwszy wtorek miesiąca o godzinie 17<sup>00</sup> były pełnione dyżury, na których mieszkańcy mogli zgłaszać uwagi, wnioski i skargi dotyczące osiedla.

Tematami omawianymi na posiedzeniach były:

- Omawiano spory sąsiedzkie.
- Sprawy czystości, porządku i bezpieczeństwa.
- Ustalono plan pracy Rady Osiedla na I i II półrocze 2025r.
- Opiniowanie i wysuwanie wniosków do planu remontów na kolejny rok.
- Przeprowadzono sezonowe przeglądy osiedla.
- Zgłaszano na bieżąco wszelkie potrzebne nasadzenia oraz przycinki drzew i krzewów.
- Omawiano problem ze złą segregacją śmieci oraz dużą ilością gabarytów przy pergolach.
- Omawiano na bieżąco wszelkie prace remontowe na terenie osiedla.
- Omawiano wysokość opłat za odpady, wodę, gaz i c.o. w zasobach ZSM.

Spółdzielcza Rada Osiedla w Strykowie dziękuje mieszkańcom za okazane zaufanie w minionym roku. Wspólne działanie Rady Osiedla z mieszkańcami i Administracją osiedla miały na celu poprawę warunków życia na osiedlu.

Kamiński  
Stańczyk  
Stasiak

## FUNDUSZ REMONTOWY 2025

<b>B.O</b>		<b>1.825.856,86</b>
<b>w rozbiciu na:</b>		
<b>ZGIERZ</b>		<b><u>1.375.408,48</u></b>
- ADM1		1.208.066,95
- ADM2		167.341,53
<b>STRYKÓW</b>		<b>-468.229,14</b>
Lokale użytkowe		737.737,60
Mienie		180.939,92
<b>Naliczenia funduszu remontowego za IV kwartały 2025 r</b>		<b>10.328.402,14</b>
<b>Zgierz</b>		<b>8.111.413,26</b>
ADM1 - lokale mieszkalne o stawce 1,21-3,20 zł/m <sup>2</sup>		
zł. 6.393.986,44		6.393.986,44
ADM2 - lokale mieszkalne o stawce 1,21-2,70 zł/m <sup>2</sup>		
zł. 1.717.426,82		1.717.426,82
<b>Stryków</b>		
lokale mieszkalne o stawce 2,20-3,20 zł/m <sup>2</sup>		<b>303.467,93</b>
zł. 303.467,93		
<b>Lokale użytkowe</b>	zł. 506.940,61	<b>506.940,61</b>
<b>Fundusz mienia ZSM o stawce 0,30 zł/m<sup>2</sup></b>		
zł. 1.406.580,34		<b>1.406.580,34</b>
<b>B.O + naliczenia funduszu remontowego</b>		<b>12.154.259,00</b>

**ZGIERZ**

**ADM 1**

**I. Fundusz remontowy - odpis na lokale mieszkalne**

<b>B.O</b>	1.208.066,95
<b>Naliczenia</b>	<u>6.393.986,44</u>
	<b>7.602.053,39</b>

<b>Poniesione wydatki</b>	<b>6.513.642,34</b>
---------------------------	---------------------

<b>Stan na 31.12.2025 r.</b>	<b>1.088.411,05</b>
------------------------------	---------------------

**ADM 2**

**II. Fundusz remontowy - odpis na lokale mieszkalne**

<b>B.O</b>	167.341,53
<b>Naliczenia</b>	<u>1.717.426,82</u>
	<b>1.884.768,35</b>

<b>Poniesione wydatki</b>	<b>1.478.698,90</b>
---------------------------	---------------------

<b>Stan na 31.12.2025 r.</b>	<b>406.069,45</b>
------------------------------	-------------------

**STRYKÓW****III. Fundusz remontowy – odpis na lokale mieszkalne**

<b>BO</b>	-468.229,14
<b>Naliczenia</b>	<u>303.467,93</u>
	<b>-164.761,21</b>

<b>Poniesione wydatki</b>	<b>142.589,06</b>
---------------------------	-------------------

<b>Stan na 31.12.2025 r.</b>	<b>-307.350,27</b>
------------------------------	--------------------

**IV. Fundusz remontowy – odpis na lokale użytkowe**

<b>B.O</b>	737.737,60
<b>Naliczenia</b>	<u>506.940,61</u>
	<b>1.244.678,21</b>

<b>Poniesione wydatki</b>	<b>361.205,90</b>
---------------------------	-------------------

<b>Stan na 31.12.2025 r.</b>	<b>883.472,31</b>
------------------------------	-------------------

**V. Fundusz remontowy- odpis na mienie Spółdzielni**

<b>BO</b>	180.939,92
<b>Naliczenia</b>	<u>1.406.580,34</u>
	1.587.520,26

<b>Poniesione wydatki</b>	1.322.020,70
---------------------------	--------------

<b>Stan na 31.12.2025 r.</b>	265.499,56
------------------------------	------------

**Zestawienie zbiorcze**

<b>B.O + naliczenia</b>	12.154.259,00
-------------------------	---------------

<b>Wydatki</b>	9.818.156,90
----------------	--------------


<b>Stan środków na dzień 31.12.2025 r.</b>	2.336.102,10
--	--------------

Sporządziła :Agnieszka Nowacka


STARSZA KSIĘGOWA

  
Agnieszka Nowacka


GLÓWNY KSIĘGOWY

  
Elżbieta Kmieciak

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Jan Machniewicz

PREZES ZARZĄDU

  
Maria Słezak

PLAN REMONTÓW NA ROK 2025 / WYKONANIE  
ZGIERSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Lp.	Lokalizacja	Nieruchomość	Komórka realizująca	Opis robót	Wartość brutto	Wykonanie
<b>Roboty dekarские</b>					<b>7 446 043</b>	<b>6 513 642,34</b>
<b>1</b>	ADM 1		PA1	Punktowe naprawy pokrycia dachów budynków mieszkalnych	270 000	194 928,37
<b>2</b>	ADM 1		PA1	Wymiana parapetów zewnętrznych (wg protokołu)	150 000	117 531,66
<b>3</b>	650 W	42; 43	PA1	Wymiana włazów dachowych bl.: 18, 19, 20, 21, 22	32 500	29 046,02
<b>4</b>	650 W	43	PA1	Krycie dachu papą termozgrzewalną, obróbka kominów bl. 18	200 000	148 958,58
<b>5</b>	650 W	30	PA1	Krycie dachu papą termozgrzewalną, obróbka kominów bl. 40	200 000	196 988,25
<b>6</b>	650 Z	34	PA1	Krycie dachu papą termozgrzewalną oraz wymiana rynny dachowej w bl. 55	110 000	109 944,13
<b>7</b>	650 Z	36	PA1	Krycie dachu papą termozgrzewalną oraz wymiana rynny dachowej w bl. 87	100 000	99 995,77
<b>8</b>	650 P	27	PA1	Krycie dachu papą termozgrzewalną bl. 129	75 000	67 321,96
<b>Roboty hydrauliczne</b>					<b>2 188 000</b>	<b>1 921 241,48</b>
<b>9</b>	650WZP		PA1	Wymiana wodomierzy z serwisem	550 000	325 257,87
<b>10</b>	650WPZ		PA1	Wymiana skrzynek gazowych (15 szt.)	80 000	80 000,00
<b>11</b>	650 W	38	PA1	Czyszczenie instalacji kanalizacyjnej - bl. 9,10	100 000	84 564,00
<b>12</b>	650 W	30	PA1	Wymiana automatyki w węźle ciepłym bl. 33	17 000	16 092,00
<b>13</b>	650 W	30	PA1	Wymiana automatyki w węźle ciepłym bl. 34	17 000	16 092,00
<b>14</b>	650 W	30	PA1	Wymiana automatyki w węźle ciepłym bl. 35	17 000	16 092,00
<b>15</b>	650 W	30	PA1	Wymiana automatyki w węźle ciepłym bl. 36	17 000	16 092,00
<b>16</b>	650 Z	21	PA1	Wymiana poziomów i pionów wody zimnej i ciepłej bl. 63 (6 kl.)	200 000	199 921,95
<b>17</b>	650 Z	20	PA1	Wymiana poziomów i pionów wody zimnej i ciepłej bl. 70 -uzupełnienie	200 000	225 282,20
<b>18</b>	650 Z	20	PA1	Wymiana poziomów i pionów wody zimnej i ciepłej bl. 72 (4 kl.)	180 000	169 675,11
<b>19</b>	650 P	25	PA1	Wymiana poziomów i pionów wody zimnej i ciepłej bl. 101-102 (2+3 kl.)	190 000	213 949,46
<b>20</b>	650 P	25	PA1	Wymiana poziomów i pionów wody zimnej i ciepłej bl. 103 (3 kl.)	170 000	170 000,00
<b>21</b>	650 P	25	PA1	Wymiana poziomów i pionów wody zimnej i ciepłej bl. 104+105 (3+3 kl.)	200 000	200 000,00
<b>22</b>	650 P	28	PA1	Wymiana instalacji centralnego ogrzewania bl. 140	100 000	38 222,89
<b>23</b>	650WZP		PA1	Wymiana pionów i poziomów wody ciepłej blok 96A	150 000	150 000,00
<b>Roboty elektryczne</b>					<b>325 900</b>	<b>253 160,23</b>
<b>24</b>	650 WZP		PA1	Prace remontowe instalacji odgromowej po przeglądzie pięcioletnim	40 000	3 776,50
<b>25</b>	650 WZ		PA1	Remonty dźwigów	50 000	34 211,67
<b>26</b>	650 WZP		PA1	Wymiana lamp na klatkach schodowych	10 000	9 800,00
<b>27</b>	650 WZP		PA1	Wymiana oświetleniowych lamp zewnętrznych	6 000	5 942,18
<b>28</b>	650 WZP		PA1	Remont instalacji AZART	5 000	4 155,00

29	650 P	23	PA1	Remont zasilania WLZ i TG bl.: 116, 117, 118, 119, 120	24 000	24 000,00
30	650 WZP	21; 27; 30	PA1	Wymiana kaset domofonowych bl.: 35, 63, 66, 129	38 000	36 470,00
31	650 WZ	18; 20; 33A; 35; 36; 45	PA1	Wymiana masztów anten telewizyjnych bl.: 1C, 2C, 3C, 51, 96A, 60, 74, 89	11 000	11 000,00
32	650 W	30	PA1	Remont instalacji w piwnicach bl.: 33, 34, 35, 36, 38	141 900	123 804,88
33	ADM-4		PA1	Remont tablicy głównej w budynku Administracji 1 - przeniesiono do pozycji 130		
<b>Roboty ogólnobudowlane</b>						
34	650 WZ		PT	Naprawa płyt balkonowych wg. wykazu Administracji 1	3 557 642	3 158 628,70
35	650 W	45	PA1	Wykonanie oddymiania klatek bl. 3C (zalecenia PSP)	1 500 000	1 416 677,82
36	650 W	43	PA1	Wykonanie hydroizolacji pionowej ścian fundamentowych szczyt bl. 19	380 000	380 000,00
37	650 Z	34	PA1	Wykonanie hydroizolacji pionowej ścian fundamentowych szczyt bl. 52 kl II	45 000	33 739,85
38	650 Z	20	PA1	Wykonanie hydroizolacji pionowej ścian fundamentowych szczyt bl. 74 (kl. 6-7)	45 000	44 813,09
39	650 Z	17	PA1	Wykonanie hydroizolacji pionowej ścian fundamentowych bl. 94 kl I-II	45 000	26 055,86
40	650 Z	19	PA1	Wykonanie otworów wentylacyjnych w szczycie i na dachu bl. 78 kl II	40 000	9 049,45
41	650 WZP	21; 23; 24; 31; 41	PA1	Wymiana krtek wentylacyjnych w blokach: 15, 16, 42, 44, 63, 108, 109, 110, 118	4 200	4 104,00
42	650 WZP		PA1	Montaż nawiewników	12 800	12 150,10
43	650 WZP		PA1	Montaż nasad kominowych	5 000	
44	650 WZP		PA1	Osiatkowanie kominów przeciwko płatom	20 000	25 920,00
45	650 P	47	PA1	Docieplenie kominów wentylacyjnych kl.1 bl.141	6 000	
46	650 Z	21	PA1	Uzupełnienie styropianu w szczycie bl. 85	3 600	3 564,00
47	650 WZP		PA1	Naprawa ubytków termoizolacji	5 000	4 860,00
48	650 P		PT	Mycie elewacji	56 000	49 499,99
49	650 Z	18	PA1	Wymiana drzwi wewnętrznych w wiatrolapach bl. 96, 96A, 97 - Przeniesienie z P.R.-2024	100 000	92 478,70
50	650 Z	17	PA1	Wymiana drzwi wewnętrznych w wiatrolapach bl. 91-95 - Przeniesienie z P.R.-2024	43 860	43 860,00
51	650 WZP	30; 31	PT	Malowanie klatek w blokach: 40, 46, 47, 48, 49,	146 200	145 356,00
52	650 WZP	21; 23	PT	Malowanie klatek w blokach: 64, 65, 66, 116, 117, 118, 119, 120,	300 000	257 300,00
53	650 P	17; 22; 27	PA1	Wymiana daszków z poliwęglanu bl. 91, 121-125, 127,128	360 000	312 660,00
54	650 P	23; 25	PA1	Wymiana daszków z poliwęglanu bl. 101-105, 115-120,	49 860	48 142,48
55	650 ZP	22	PT	Naprawa tynków i zadaszeń przy wejściach do klatek schodowych w blokach: 121, 121A, 122, 123, 124	51 522	39 116,46
56	650 P	21; 23; 25	PT	Naprawa tynków i zadaszeń przy wejściach do klatek schodowych w blokach: 65, 66, 101, 105, 116, 117, 118, 119, 120	87 000	45 575,04
57	650 WZP		PA1	Odgrzybianie mieszkań (wg. zgłoszeń)	156 600	135 000,00
58	650 W	38; 41; 42	PT	Wykonanie ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego balkonów w blokach 10, 13, 20	20 000	17 639,86
<b>Pozostate</b>					75 000	11 066,00
59	ZSM		PA1	Rezerwa	237 001	215 897,19
					237 001	215 897,19

LOKALIZACJA - ZGIERZ ADM2		1 776 567		1 478 698,90	
<b>Roboty dekarские</b>					
60	ADM 2	PA2		45 000	8 661,06
61	ADM 2	PA2		10 000	5 292,00
62	ADM 2	PA2	10	83 000	81 442,93
63	ADM 2	PA2	10	83 000	81 033,38
<b>Roboty hydrauliczne</b>					
64	ADM 2	PA2		40 000	19 804,29
65	Nowe Miasto	PA2	1	202 000	202 624,20
66	Nowe Miasto	PA2	13	27 000	23 328,00
67	Nowe Miasto	PA2	9	42 000	36 288,00
<b>Roboty elektryczne</b>					
68	Nowe Miasto	PA2	9	13 000	14 265,00
69	Nowe Miasto	PA2	8	10 000	10 616,00
70	Nowe Miasto	PA2	10	11 000	10 942,00
71	ADM2	PA2		8 500	8 500,00
72	Kurak	PA2	14	72 000	71 820,00
73	Kurak	PA2	14	72 000	71 976,00
74	Kurak	PA2	14	50 000	14 329,78
<b>Roboty ogólnobudowlane</b>					
75	ADM 2	PA2		200 000	103 285,32
76	ADM2	PT		200 000	234 303,10
77	ADM 2	PA2		11 000	
78	ADM 2	PA2		18 000	
79	ADM 2	PA2		10 000	
80	ADM 2	PA2		5 000	
81	Nowe Miasto	PT	1	45 000	38 100,00
82	Nowe Miasto	PT	1	45 000	38 100,00
83	ADM2	PT	2	375 000	356 760,00
84	ADM2	PT	15	46 400	43 537,84
<b>Projekty</b>					
85	ADM 2	PT	2	6 000	3 690,00

Pozostałe		46 667		0,00	
86	ZSM	PA2	Rezerwa	46 667	

LOKALIZACJA - STRYKÓW					
<b>Roboty dekarские</b>					
87	Stryków		PA2	Punktowe naprawy dachów	10 000
88	Stryków	3/S	PA2	Uszczelnieniu kanałów wentylacyjnych - bl. 3 ul. Stary Rynek 3	10 050
<b>Roboty hydrauliczne</b>					
89	Stryków		PA2	Wymiana pionu ciepłej i zimnej wody bl. Os. Stary Rynek 1- blok nr 1 / pion 5 m.3-15 /	16 000
<b>Roboty elektryczne</b>					
90	Stryków	2/S	PA2	Wymiana WLZ od złącza TP do liczników wraz z deskami bl.1 os. Stary Rynek 1	27 000
91	Stryków	3/S	PA2	Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach wraz z inst odgromową bl.4 Stary Rynek	44 000
<b>Roboty ogólnobudowlane</b>					
92	Stryków	2/S	PA2	Wykonanie hydroizolacji piwnic bl.1 os. Stary Rynek ok. 7 mb wraz z mocowaniem ocieplenia nad opaską	19 000
93	Stryków	2/S; 3/S	PA2	Naprawa płyt balkonowych - bl. 1 i bl. 2, 3, 4 os. Stary Rynek	49 000
94	Stryków	2/S	PT	Wykonanie ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego balkonów w bloku nr 1 w Strykowie ul. Stary Rynek 1	20 000
					<b>195 050</b>
					<b>20 050</b>
					<b>142 589,06</b>
					<b>0,00</b>

LOKALE UŻYTKOWE					
<b>95</b>					
ADM 1	LU		PA1	Wymiana drzwi wejściowych (drzwi +fixy) do lokalu usługowego w bl. 3C - fryzjer	19 000
96	ADM 1	LU	PA1	Uszczelnienie izobetem W i przesmarowanie izobetem DR odpływów wody deszczowej w pawilonie handlowym SEZAM	35 000
97	ADM 1	LU	PA1	Wykonanie projektu i remont tablicy głównej w pawilonie handlowym przy ul. Tuwima 18	12 000
98	ADM 1 ADM 2	LU	PA1	Wykonanie scenariusza pożarowego dla pawilon handlowy,54, 55 (BOGDANKA), Pawilon handlowy AGAWA, Hoża 6 budynek główny, budynek ADM, budynek ADM2	18 000
99	ADM 1	LU	PA1	Legalizacja ciepłomierzy lub wymiana w lokalach użytkowych	14 000
100	ADM 1	LU	PA1	Wymiana wodomierzy w lokalach użytkowych	30 000
101	ADM 1	LU	PA1	Wymiana rynny dachowej - PAWILON 53.(od strony ryneczku)	38 000
102	ADM 1	LU	PA1	Przyłącze wodociągowe - SEZAM	50 000
103	ADM 1	LU	PT	Remont nawierzchni schodów (kamienne dywany) od strony przychodni lekarskich 4 szt. blok nr 73 przy ul. Staffa 10	160 000
104	ADM-4	LU	PA4	Modernizacja systemu-alarmowego-pawilon-53-i-montaż-kamery-SEM- przeniesiono do pozycji 131	_____
105	ADM 2	LU	PA2	Wymiana witriny okiennej - pawilon handlowy ul. Dąbrowskiego 10. lok. użyt. "Gastropak"	20 000
106	ADM-4	LU	PA4	Montaż klimatyzacji w-budynku-Administracji-1-przy-ul.-Leśmiana-3 przeniesiono do pozycji 132	_____
					<b>1 247 715</b>
					<b>361 205,90</b>
					<b>15 218,00</b>
					<b>21 659,35</b>
					<b>5 000,00</b>
					<b>6 000,00</b>
					<b>6 000,00</b>
					<b>16 435,00</b>
					<b>13 433,61</b>
					<b>123 983,74</b>

107	ADM 2	LU	PA2	Wymiana wodomierzy w lokalach użytkowych	3 000	2 760,98
<b>Pozostałe</b>						
108	ZSM			Rezerwa	848 715	150 715,22
<b>MIENIE WSPOLNE</b>						
					1 587 456	1 322 020,70
109	650 WZP	MW	PA1	Montaż monitoringu wizyjnego przy pergolach smietnikowych	30 000	30 000,00
110	ADM1	MW	PA1	Naprawa nawierzchni asfaltowych w rejonie osiedla 650 -lecia w Zgierzu / przewidywane po zimie 2024/2025	70 400	65 000,00
111	650 WZP	MW	PA1	Naprawy placów zabaw na os. 650 - lecia	40 300	19 779,00
112	650 W	MW	PA1	Wymiana piaskownicy na placach zabaw bl. 2C, 13-14, 86-87 Przeniesienie z P.R. 2024	9 800	9 800,00
113	650 W	MW	PA1	Wymiana części urządzeń placu zabaw wraz z ogrodzeniem przy bl. 31-32	90 000	83 230,00
114	650 WP	MW	PT	Wymiana podestów przed bl. 101, 119	17 500	12 186,36
115	650 Z	MW	PT	Wykonanie chodników w szczycie bloków 91-92	90 000	63 892,18
116	650 P	MW	PT	Przebudowa drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi bl. nr 101 (w kierunku ulicy Staffa)	585 000	427 621,33
117	650 W	MW	PT	Wymiana nawierzchni chodnika wzdłuż cmentarza radzieckiego	231 000	236 689,79
118	ZSM	MW	PT	Remont posadzki i wymiana wykładziny (pokój nr 8) - siedziba ZSM ul. Parzęczewska 21	15 000	15 767,00
119	ADM2	MW	PA2	Punktowe naprawy nawierzchni bitumicznych dróg osiedlowych	22 000	12 001,36
120	ADM 2	MW	PA2	Pielęgnacja terenów zielonych (nasadzenia, prześwietlenia)	22 000	13 399,20
121	ADM 2	MW	PA2	Naprawa i wymiana urządzeń placu zabaw po przeglądzie technicznym	20 000	17 657,91
122	Stryków	MW	PA2	Naprawa placu zabaw w Strykowie	12 000	9 500,00
123	ADM 2	MW	PA2	Wykonanie 3 szt. podestów przy klatkach wejściowych - bl. nr 2 ul. Długa 66C os Okrzei	5 000	5 095,32
124	650W	MW	PT	Wykonanie trzech miejsc parkingowych przy bloku 2C	30 000	33 244,71
125	650 P	MW	PA1	Demontaż starych oraz montaż nowych, atestowanych budek łęgowych dla jeżyków - DOG3	12 000	12 000,00
126	Stryków	MW	PA2	Remont pomieszczeń sanitarnych w Administracji STRYKÓW	5 000	5 000,00
127	Stryków	MW	PA2	Remont sufitu w kotłowni	15 000	13 807,49
128	Nowe Miasto	MW	PA2	Naprawa tynków elewacji budynku kotłowni - przy bl. 6 ul. Spółdzielcza 3 (os. Spacerowa)	56 000	
129	ADM1	MW	PA1	Pielęgnacja terenów zielonych/nasadzenia prześwietlenia/	100 000	99 942,31
130	ADM1	MW	PA1	Remont tablicy głównej w budynku Administracji 1	12 000	11 208,15
131	ADM1	MW	PA1	Modernizacja systemu alarmowego pawilon 53 i montaż kamery SEM	18 500	17 863,93
132	ADM1	MW	PA1	Montaż klimatyzacji w budynku Administracji 1 przy ul. Leśmiana 3	45 000	41 424,57
<b>Pozostałe</b>						
133	ZSM	MW		Rezerwa	33 955	65 910,09
					12 057 779	
					-237 433	
					11 820 346	9 818 156,90

Sporządziła :  
Agnieszka Nowacka

STARSA KSIĘGOWA  
Agnieszka Nowacka

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Jan Machniewicz

Maria Słezak

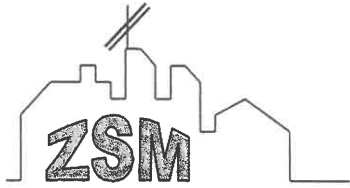
CZŁONEK RARZADU

PREZES ZARZADU

Wartość planowanych robót w 2025r

Bilans otwarcia w Strykowie

Fundusz remontowy



**ZGIERSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

95-100 Zgierz ul. Parzęczewska 21

tel./fax (0 - 42) 716-40-02; 716-36-10

NIP 732-001-37-81 Regon 000487404

PKO BP S.A. 18 1020 3440 0000 7402 0013 0849

[http:// www.zsm.zgierz.com.pl](http://www.zsm.zgierz.com.pl) e-mail: [zarzad@zsm.zgierz.com.pl](mailto:zarzad@zsm.zgierz.com.pl)

Zgierz 29 .12.2025r.

Krajowy Związek Rewizyjny  
Spółdzielni Mieszkaniowych  
ul. Prosta 2/14  
0-850 Warszawa

PP/4236...../2025

Stosując się do ustawy Prawo spółdzielcze art. 93§ 1 b, Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, informuje o realizacji wniosków zawartych w liście polustracyjnym – pismo L.dz. ZR/21/2025.

Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2025 zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi wyeliminowała następujące uchybienia:

1. Statut został dostosowany do aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przeprowadzono modyfikację w kwestii obradowania Zarządu o udział Główniej Księgowej, Kierowników Administracji, Kierowników komórek organizacyjnych w zakresie rozpatrywanych spraw stosownie do ich kompetencji.
3. Rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste jest prowadzony z adnotacją o ustanowionych hipotekach zgodnie z § 42 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Ujednociono zakres rocznych przeglądów stanu technicznego budynków w obu Administracjach.
5. Umowy zawierane z wykonawcami pod względem formalno prawnym są parafowane przez obsługę prawną.
6. Przy ustalaniu stawek podatku od nieruchomości oraz rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako opłat niezależnych od Spółdzielni, Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa stosuje zasady określone w Uchwałach Rady Miasta Zgierza i Strykowa.

Załącznik  
1.Uchwała Walnego Zgromadzenia  
nr 13/2025

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU  
  
Joanna Chmielewska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
  
Maria Slezak

**Odpowiedzi na wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu odbytym  
w dniach 13, 14,15 maja 2025 r.**

**Część I – 13 maja 2025r.**

**Wniosek 1**

**Mirostaw Janik Zgierz ul. Parzęczewska 29 bl. 1C**

Wniosuję o wprowadzeniu opłat za korespondencję wysyłałą do członków ZSM, którzy wskazali adres do korespondencji poza ZSM.

Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi na złożony wniosek dotyczący wprowadzenia opłat za korespondencję kierowaną do członków Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy wskazali adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni, uprzejmie informujemy, że w przedmiotowej sprawie został wprowadzony stosowny Regulamin. Regulamin określa zasady doręczania korespondencji oraz ponoszenia kosztów z tym związanych przez członków Spółdzielni.

**Część II – 14 maja 2025r.**

**Wniosek 1**

**Kazimierz Karol Pruski ul. B. Żeleńskiego 140 m.27-28**

Proszę o zmianę w wyborach do Rad Osiedlowych, by na kandydata danego rejonu głosowali tylko mieszkańcy, na których terenie Rada Osiedlowa działa. Temat dotyczy tylko wyborów do Rad Osiedlowych, by wykluczyć mieszkańców nie mieszkających w zasobach, na których działa dana Rada, na wybór jej przedstawicieli, jak wcześniej informowałem. Technicznie jest to możliwe, moralnie i etycznie niezbędne.

Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi na zgłoszony wniosek dotyczący zmiany zasad wyborów do Rad Osiedlowych, uprzejmie informujemy, że zgodnie z art. 18 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późn. zm. członkowie spółdzielni mają równe prawa i obowiązki. Ponadto, stosownie do art. 8<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., każdy członek spółdzielni ma prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu, co koreluje z art. 18 § 2 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie czynnego wybierania do organów spółdzielni, bez ich zróżnicowania. Czynne prawo wyborcze przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni jako przejaw stosunków korporacyjnych związanych ze stosunkiem członkostwa o charakterze niemajątkowym w Spółdzielni (m.in. czynne prawo wyborcze w walnym zgromadzeniu), nie zaś jako prawo zawężone tylko do danego, ograniczonego terenu działalności Spółdzielni. Dodatkowo, w myśl regulacji statutowej, tj. §94 ust. 1 Statutu wprost wskazuje, że Spółdzielcze Rady Osiedla są jednymi z organów

Spółdzielni (pkt 4), zaś zgodnie z § 128 ust. 1 Statutu, każda ze Spółdzielczych Rad Osiedla danej nieruchomości jest wybierana przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 7 i ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały mogą być podejmowane jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, które były poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia. W związku z powyższym wprowadzenie ograniczenia polegającego na dopuszczeniu do głosowania wyłącznie mieszkańców danego rejonu mogłoby naruszać zasadę równości praw członków Spółdzielni.

### **Część III – 15 maja 2025r.**

#### **Wniosek 1**

##### **Anna Woźniak Zgierz ul. 1-go Maja 75 m.67**

Proponuję, aby członków do Rady Nadzorczej i Rad Osiedla na Walnym Zebraniu wybierali mieszkańcy danego osiedla, a nie jak dotychczas wybór był dokonywany przez wszystkich uczestników (osoby nieznane). Przy wyborze w/w kandydatów nie powinni brać udziału pracownicy spółdzielni, mimo że mieszkają w zasobach Spółdzielni.

Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi na zgłoszony wniosek dotyczący zmiany zasad wyborów do Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedlowych, uprzejmie informujemy, że zgodnie z art. 18 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późn. zm., członkowie spółdzielni mają równe prawa i obowiązki. Ponadto, stosownie do art. 8<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, każdy członek spółdzielni ma prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu, co koreluje z art. 18 § 2 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze w zakresie czynnego wybierania do organów spółdzielni, bez ich zróżnicowania. Czynne prawo wyborcze przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni jako przejaw stosunków korporacyjnych związanych ze stosunkiem członkostwa o charakterze niemajątkowym w Spółdzielni (m.in. czynne prawo wyborcze w walnym zgromadzeniu), nie zaś jako prawo zawężone tylko do danego, ograniczonego terenu działalności Spółdzielni. Dodatkowo, w myśl regulacji statutowej, tj. § 94 ust. 1 Statutu wprost wskazuje, że Spółdzielcze Rady Osiedla są jednymi z organów Spółdzielni (pkt 4), zaś zgodnie z § 128 ust. 1 Statutu, każda ze Spółdzielczych Rad Osiedla danej nieruchomości jest wybierana przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 7 i ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały mogą być podejmowane jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, które były poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia. W związku z powyższym wprowadzenie ograniczenia polegającego na dopuszczeniu do głosowania wyłącznie mieszkańców danego rejonu mogłoby naruszać zasadę równości praw członków Spółdzielni.

Zaznaczyć należy, że w pozostałym zakresie przedmiotowego wniosku przepisy prawa nie ograniczają możliwości korzystania z czynnego prawa wyborczego przez członków Spółdzielni, którzy mają prawo uczestniczyć w danej części Walnego Zgromadzenia

osobiście albo przez pełnomocnika, dysponującym jednym głosem co do poszczególnych spraw będących przedmiotem obrad i głosować zgodnie z własnym przekonaniem nad poszczególnymi uchwałami.

## **Wniosek 2**

### **Dariusz Dziewulski Stryków ul. Stary Rynek 1/67**

Wnioskuje o przeniesienie Walnego Zgromadzenia dotyczącego Miasta Strykowa znajdującego się w zasobach ZSM do Strykowa.

Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa w odpowiedzi na wniosek informuje, że zgodnie z § 95 Statutu Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, zaś każdorazowo decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Zarazem, należy podnieść, że przeniesienie obrad do Strykowa wiązałoby się z koniecznością wynajęcia odpowiedniej sali oraz poniesieniem dodatkowych kosztów organizacyjnych, które w konsekwencji obciążą wszystkich mieszkańców zasobów Spółdzielni. Jednocześnie wskazujemy, że przy ustalaniu miejsca obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się kwestie organizacyjne, logistyczne oraz zapewnienie możliwości udziału jak największej liczby członków Spółdzielni przy jednoczesnym minimalizowaniu kosztów ponoszonych przez mieszkańców.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Przemysław Mikołajewski

PREZES ZARZĄDU  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Maria Słezak

**Uchwała Nr 1**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.**

**§ 1**

Na podstawie § 102 ust. 2 - 5 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w związku z § 7 ust. 2 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonało wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia każdej części w następującym składzie:

**Część pierwsza odbywająca się w dniu 12 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część druga odbywająca się w dniu 13 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część trzecia odbywająca się w dniu 14 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

\*Niepotrzebne skreślić

nie zgłaszam zastrzeżeń  
pod względem formalno-procedur  
adv. M. Świerczyński

ADWOKAT

Michał Świerczyński

**Uchwała Nr 2**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyboru Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej.**

**§ 1**

Na podstawie § 100 ust. 9 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z § 8 ust.1 pkt a) Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonało wyboru Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej każdej części w następującym składzie:

**Część pierwsza odbywająca się w dniu 12 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część druga odbywająca się w dniu 13 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część trzecia odbywająca się w dniu 14 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokołów z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

\*Niepotrzebne skreślić

nie zgłaszam zastrzeżeń  
pod względem formalno-procedur

ADWOKAT

Michał Świerczyński

adm. M. Świerczyński

**Uchwała Nr 3**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyboru Komisji Wyborczej.**

**§ 1**

Na podstawie § 100 ust. 9 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z § 8 ust. 1 pkt c) Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonało wyboru Komisji Wyborczej każdej części w następującym składzie:

**Część pierwsza odbywająca się w dniu 12 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część druga odbywająca się w dniu 13 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część trzecia odbywająca się w dniu 14 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo-skrutacyjno-wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

nie zgłaszaam zastrzeżeń pod względem formalno-procedur ADWOKAT Michał Świerczyński adw., M. Świerczyński

\*Niepotrzebne skreślić

**Uchwała Nr 4**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyboru Komisji Wnioskowej.**

**§ 1**

Na podstawie § 100 ust. 9 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z § 8 ust. 1 pkt b) Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonało wyboru Komisji Wnioskowej każdej części w następującym składzie:

**Część pierwsza odbywająca się w dniu 12 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część druga odbywająca się w dniu 13 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**Część trzecia odbywająca się w dniu 14 maja 2026 roku:**

Przewodniczący: \_\_\_\_\_

Zastępca Przewodniczącego: \_\_\_\_\_

Sekretarz: \_\_\_\_\_

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokołów z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

\*Niepotrzebne skreślić

nie zaktualizować zastrzeżeń  
 pod względem formalno-prawnym  
 ADWOKAT  
 Michał Świerczyński  
 adw., m. Smerczyński

**Uchwała Nr 5**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **stwierdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i terminu jego odbycia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.**

Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdza, że:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało zwołane zgodnie z zasadami wynikającymi z § 95 - § 99 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i jest uprawnione do podejmowania uchwał.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo -skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

nie jestem zastępcą  
pod względem formalno-prawnym  
adv. MSmercyński  
Michał Świerczyński

\*Niepotrzebne skreślić

PROJEKT

**Uchwała Nr 6**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 rok.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) oraz § 97 pkt 2 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

Przyjąć sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025, które stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

*nie zgłoszam zastrzeżeń  
pod względem formalno-prawnym  
Adw. Michał Świerczyński*

\*Niepotrzebne skreślić

PROJEKT

**Uchwała Nr 7**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 rok.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) oraz § 97 pkt 2 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokołów z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

nie otrzymałem zastrzeżeń  
pod względem formalno-prawnym  
adv. M. Świerczyński  
ADWOKAT  
Michał Świerczyński

\*Niepotrzebne skreślić

**Uchwała Nr 8**  
Walnego Zgromadzenia  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12,13,14 maja 2026 roku

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) oraz § 97 pkt 2 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

**§ 1**

Zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień **31.12.2025 roku**, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **77 155 787,23 zł**
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2025 do 31.12.2025.**, wykazujący zysk netto w kwocie **zł 1 557 989,79**
4. Zestawienie zmian w kapitale /funduszu/ własnym za rok obrotowy od **01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **zł 2 555 385,95**
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od **01.01.2025 do 31.12.2025** wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **zł 1 863 545,91**
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo -skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części, II części, III części Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wyniki głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

\*Niepotrzebne skreślić

nie zgadzam zastrzeżeń  
pod śledem farmako-fragm  
ADWOKAT  
Michał Świerczyński  
odls. M. Świerczyński

**Uchwała Nr 9**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **podziału nadwyżki bilansowej / zysku netto / za rok obrotowy 2025.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) § 97 pkt 5 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

**§ 1**

Nadwyżkę bilansową /zysk netto / za rok obrotowy 2025 w kwocie **zł 1 557 989,79** przeznaczyć na:

1. Pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości ZSM w kwocie **zł 1 407 989,79**
2. Zasilenie funduszu zasobowego ZSM w kwocie **zł 150 000,00**

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

ADWOKAT  
Michał Świerczyński  
adm. M. Świerczyński  
mnie zgłoszono zastrzeżeń  
pod rygorem formalno-prawnym

\*Niepotrzebne skreślić

PROJEKT

**Uchwała Nr 10**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **udzielenia absolutorium Panu Michałowi Pieruniowi, pełniącemu w roku 2025 funkcję Prezesa Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) oraz § 97 pkt 3 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

Udzielić Panu Michałowi Pieruniowi, pełniącemu w roku 2025 funkcję Prezesa Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, absolutorium za działalność w roku 2025.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

nie stosować zastrzeżeń  
pod względem formalno-prawnym  
adv. M. Świerczyński

\*Niepotrzebne skreślić

**Uchwała Nr 11**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **udzielenia absolutorium Panu Zbigniewowi Wałęsińskiemu pełniącemu w roku 2025 funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) oraz § 97 pkt 3 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

Udzielić Panu Zbigniewowi Wałęsińskiemu, pełniącemu w roku 2025 funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, absolutorium za działalność w roku 2025.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

nie zgłaszałem zastrzeżeń  
pod względem formalno-formalnym  
adw. M. Świerczyński

ADWOKAT  
Michał Świerczyński

\*Niepotrzebne skreślić

PROJEKT

**Uchwała Nr 12**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **udzielenia absolutorium Pani Marii Ślęzak, pełniącej w 2025 roku od dn. 03.11.2025 r. funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (t.j. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024 r. poz. 593) oraz § 97 pkt 3 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

Udzielić absolutorium Pani Marii Ślęzak, pełniącej w 2025r. od dn. 03.11.2025 r. funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, absolutorium za działalność w roku 2025.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

*nie zgłaszam zastrzeżeń  
pod kątem formalnym  
adv. M. Świerczyński  
Michał Świerczyński*

\*Niepotrzebne skreślić

PROJEKT

**Uchwała Nr 13**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **ustalenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć.**

Na podstawie art. 38 §1 pkt 7 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) oraz § 97 pkt 7 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

1. Suma zobowiązań jaką Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć w okresie od 01 lipca 2026 roku do 30 czerwca 2027 roku nie może przekroczyć kwoty zł. **3.000.000,00** (trzy miliony).
2. Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do nieprzekraczania wskazanej powyżej sumy zobowiązań, przy wykonywaniu niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo - skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części, II części, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział .....członków Spółdzielni.

Wynik głosowania

Za podjęciem uchwały oddano .....głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano ..... głosów

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

*nie zgłaszam zastrzeżeń  
pod względem formalno-procedur*  
**ADWOKAT**  
*Michał Świerczyński*  
*adw. M Świerczyński*

\*Niepotrzebne skreślić

- PROJEKT -

**Uchwała Nr 14**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

W sprawie: **uchwalenia zmian Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Zgierzu**

Na podstawie § 97 pkt 14 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zw. z § 102 ust. 6 Statutu, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia co następuje:

**§ 1**

Dokonać zmiany treści Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Zgierzu w zakresie wskazanym poniżej poprzez:

- utratę mocy dotychczasowej treści § 7 ust. 8 Regulaminu o treści: „*Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący poszczególnej części Walnego Zgromadzenia lub osoba przez Niego upoważniona odczytuje Regulamin Walnego Zgromadzenia.*”,

a który to § 7 ust. 8 otrzymuje nowe brzmienie:

*"Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego upoważniona omawia główne zasady obradowania Walnego Zgromadzenia, w tym dotyczące sposobu głosowania. W sytuacji zgłoszenia przez obecnego Członka pytań lub wątpliwości co do procedur lub zasad obowiązujących podczas obrad Walnego Zgromadzenia wynikających z Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Przewodniczący poszczególnej części Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego upoważniona na bieżąco wyjaśnia i udziela odpowiedzi w tym zakresie. Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest wyłożony na sali obrad w formie papierowej, jak również jest udostępniony na stronie internetowej Spółdzielni."*

**§ 2**

Pozostałe postanowienia Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pozostają bez zmian.

Tekst jednolity Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z uwzględnionymi zmianami wskazanymi w § 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 4**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej, mandatowo -skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

§ 5

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

ADWOKAT nie zgłoszon  
Michał Świerczyński  
nie zgłoszon  
adw. M. Świerczyński  
formalnie  
pod względem

Załącznik nr 1  
do uchwały 14 Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywającego się w  
częściach w dniach 12,13,14 maja 2026 roku.

**REGULAMIN**  
**Obrad Walnego Zgromadzenia**  
**Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Zgierzu**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Niniejszy regulamin określa tryb, sposób obradowania i podejmowania uchwał przez  
Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej Spółdzielnią.

§ 1.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 2.

Podstawę prawną działania Walnego Zgromadzenia stanowi: Ustawa z dnia 16 września  
1982r. - Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami, oraz ustawa z dnia 15 grudnia  
2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami, postanowienia  
§95 do - §105<sup>1</sup> Statutu Spółdzielni i przepisy niniejszego Regulaminu.

§ 3.

1. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, za  
okazaniem dokumentu potwierdzającego jego tożsamość albo przez pełnomocnika,  
pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo  
powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu  
Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu  
Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy  
prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta nie są  
uprawnione do zabierania głosu.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu  
przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować  
więcej niż jednego członka.
- 3<sup>1</sup>. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną  
zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez  
swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części  
Walnego Zgromadzenia w tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do  
lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego  
Zgromadzenia.
- 4<sup>1</sup>. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek  
dysponujący prawem do dwóch lub większej ilości lokali w zasobach Spółdzielni,  
składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego  
Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
5. Skreślony.
6. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być również obecne osoby, zaproszone przez  
Zarząd lub Radę Nadzorczą.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby  
zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.:
  - a) członkowie Spółdzielni
  - b) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielni
  - c) przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona

- d) goście zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.
8. Każdemu członkowi Spółdzielni, obecnemu na swojej części Walnego Zgromadzenia przysługuje w każdym głosowaniu jeden głos, z zachowaniem zasad wynikających z art. 56 § 2 prawa spółdzielczego.
9. Skreślony.

#### § 4.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej w Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań i zatwierdzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni, sprawozdań finansowych i sprawozdań Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
9. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9<sup>1</sup>.podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
10. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
11. uchwalanie regulaminów dotyczących:
  - a) obrad Walnego Zgromadzenia,
  - b) Rady Nadzorczej,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. Skreślony,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
- 14<sup>1</sup>.podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
15. wybór i odwołanie członków Spółdzielczej Rady Osiedla.

## II. ZWOŁYWANIE POSIEDZEŃ, PORZĄDEK OBRAD

#### § 5.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej

- b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 100 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
  5. W przypadku wskazanym w ust. 3, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia sporządza zwołujący Walne Zgromadzenie.
  6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia sporządza zwołujący Walne Zgromadzenie.
  7. Projekty uchwał i wnioski z żądaniem zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni, przy czym członkowie Spółdzielni powyższe żądania i projekty mogą zgłaszać najpóźniej na 15 dni przed planowanym terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 6

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Za doręczenie zawiadomienia uważa się umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej euro przypisanej danemu członkowi Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia doręcza się co najmniej 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członka Rady Nadzorczej lub członków Spółdzielczych Rad Osiedli, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania przez członków spółdzielni kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd z własnej inicjatywy może opracować projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Uzupelniony porządek obrad w tym projekty uchwał przygotowane przez Zarząd w trybie, o którym mowa w ust. 5, podaje się do wiadomości członków i uprawnionych podmiotów, co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni lub na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie.

9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i merytorycznym oraz przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek do tych uchwał zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 7

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub inny upoważniony Członek Zarządu.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Prezydium wybierani są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania członkowi Spółdzielni obecnemu na danej części Walnego Zgromadzenia.
5. W przypadku niedokonania wyboru Przewodniczącego, Prezes Zarządu lub Członek Zarządu otwierający daną część Walnego Zgromadzenia stwierdza, że dana część Walnego Zgromadzenia się nie odbyła.
6. W przypadku niedokonania wyboru pozostałych członków Prezydium lub którejkolwiek z komisji o których mowa w §8 niniejszego Regulaminu, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad z zachowaniem procedury wynikającej z § 22 niniejszego Regulaminu.
7. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.  
Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
  - Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczenie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
  - Sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem. Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.
8. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego upoważniona omawia główne zasady obradowania Walnego Zgromadzenia, w tym dotyczące sposobu głosowania. W sytuacji zgłoszenia przez obecnego Członka pytań lub wątpliwości co do procedur lub zasad obowiązujących podczas obrad Walnego Zgromadzenia wynikających z Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia lub osoba przez niego upoważniona na bieżąco wyjaśnia i udziela odpowiedzi w tym zakresie. Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest wyłożony na sali obrad w formie papierowej, jak również jest udostępniony na stronie internetowej Spółdzielni.
9. Każda część Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może jednak skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także nie może odroczyć swoich obrad.

10. Przewodniczący i Sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia tworzą Kolegium Walnego Zgromadzenia, które jest zobowiązane i posiada uprawnienia do:
- stwierdzenia przyjęcia bądź nie przyjęcia uchwał, po sumowaniu głosów oddanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
  - podpisaniu wszystkich uchwał, które były poddane głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - sporządzenia protokołu z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia
11. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu.
12. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, większość kwalifikowaną określają postanowienia ustawy Prawo spółdzielcze i statut Spółdzielni.

§8

1. W związku z uprawnieniami Walnego Zgromadzenia w zakresie podejmowania uchwał, członkowie obecni na posiedzeniu wybierają ze swego grona następujące komisje:
- a) komisję mandatowo-skrutacyjną, której zadaniem jest:
    - zbadanie ważności jego zwołania,
    - zbadanie ważności i ilości wydanych mandatów,
    - obliczenie wyników głosowań i podanie tych wyników Przewodniczącemu Zgromadzenia oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowań,
  - b) komisję wnioskową, której zadaniem jest zebranie, uporządkowanie i przedstawienie zebranych wniosków zgłoszonych przez członków podczas Walnego Zgromadzenia;
  - c) komisję wyborczą, której zadaniem jest:
    - przyjęcie sporządzonej przez Zarząd Spółdzielni listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółdzielczej Rady Osiedla wraz z oświadczeniami tych osób o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
    - weryfikacja treści oświadczeń złożonych przez kandydatów, sprawdzenie treści złożonych oświadczeń pod kątem zgodności z postanowieniami statutu,
    - sporządzenie listy kandydatów w porządku alfabetycznym z zastrzeżeniem § 108 ust. 8 Statutu,
    - przekazanie ostatecznej listy kandydatów Przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
  - d) w miarę potrzeby inne komisje
2. W skład każdej komisji wchodzi od dwóch do trzech członków. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego. Komisja podejmuje swoje ustalenia zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji ma jeden głos. W przypadku niemożności wybrania wyżej wskazanych komisji, przewiduje się możliwość połączenia komisji mandatowo-skrutacyjnej z komisją wyborczą, przy zachowaniu zasady, o której mowa w zdaniu pierwszym oraz w ust. 4. niniejszego paragrafu.
3. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności. Podpisany przez wszystkich członków protokół z prac Komisji Przewodniczący Komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia. Każdy członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
4. Członkiem komisji mandatowo-skrutacyjnej i komisji wyborczej nie może być osoba kandydująca w wyborach na członka Rady Nadzorczej lub Spółdzielczej Rady Osiedla. W przypadku zgłoszenia kandydatury i wyrażenia zgody na kandydowanie w tych wyborach dana osoba powinna zrezygnować z członkostwa w tej komisji, a na

jej miejsce powinien być wybrany nowy członek komisji.

#### § 9

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszenia. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszeń do dyskusji należy dokonywać na piśmie z podaniem imienia, nazwiska, nr budynku, w którym posiada się prawo do lokalu z własnoręcznym podpisem. Przewodniczący może wprowadzić ograniczenie czasu przemówień. Za zgodą większości członków Spółdzielni obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia dyskusja może być przeprowadzona nad każdym punktem porządku obrad oddzielnie. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Obsłudze Prawnej Spółdzielni Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością na zasadzie odpowiedzi na pytania, bądź udzielenia wyjaśnień.
2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującemu się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.
3. Przewodniczący obrad może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
4. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszeń. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące: głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, kolejności i sposobu uchwalania wniosków.  
W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo składać na Walnym Zgromadzeniu wnioski w sprawach nieobjętych porządkiem obrad. Wnioski te muszą zawierać imię i nazwisko wnioskodawcy, jego adres oraz dla muszą być podpisane przez wnioskodawcę.
6. Złożone wnioski, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, nie będą rozpatrywane, nie mogą być przedmiotem dyskusji podczas obrad Walnego Zgromadzenia, ani też nie podlegają poddaniu pod głosowanie.
7. Wnioski zgłoszone w trybie ust. 5 niniejszego paragrafu, Prezydium przekazuje Zarządowi lub Radzie Nadzorczej Spółdzielni odpowiednio do ich kompetencji, w celu ich rozpatrzenia.

#### § 10

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu przyjętego porządku obrad przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

### III. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

#### § 11

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
- 1<sup>1</sup>. Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia nie można skreślać ani odraczać rozpatrywania spraw z porządku, można tylko zmienić kolejność obradowania.

2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium,
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Pozostały po likwidacji majątek zostaje przeznaczony na cele określone przez Walne Zgromadzenie,
  - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. Podejmowane uchwały są ważne niezależnie od ilości członków biorących udział w danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu.
6. Każdy projekt uchwały o jednakowej treści poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przez ogólną liczbę członków, o której w zdaniu poprzednim, rozumie się członków biorących udział w głosowaniu poszczególnych uchwał.
8. Uchwałę, która w wyniku głosowania uzyskała równą liczbę głosów za i przeciw uważa się za nie podjętą.
- 8<sup>1</sup>. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była objęta porządkiem obrad, a biorący udział członkowie w danej części Walnego Zgromadzenia nie podjęli głosowania.
9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez każdą część Walnego Zgromadzenia uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

#### § 12

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Zarząd jest obowiązany zawiadomić członków Spółdzielni o uchwałach istotnych dla ogółu członków podjętych przez Walne Zgromadzenie. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie uchwały w biurze Zarządu i administracjach.
3. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Skreślony.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.4 biegnie od dnia tego zawiadomienia

dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 4 jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
9. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art.42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

#### IV. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ I RADY OSIEDLA

##### § 13

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla. Kandydatury powinny być składane na piśmie najpóźniej na 15 dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do pisemnego zgłoszenia kandydata na członka do Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla należy dołączyć pisemną zgodę kandydata. Kandydujący w wyborach ma obowiązek wyrażenia swej zgody w formie pisemnej za poświadczeniem podpisu w siedzibie Spółdzielni.
2. Zarząd o potrzebie zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla informuje członków, poprzez podanie informacji w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, co najmniej na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
3. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej lub Spółdzielczej Rady Osiedla powinna być obecna na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla nie może być osoba nie wywiązująca się z podstawowych obowiązków względem Spółdzielni, określonych w statucie.
4. Zarząd Spółdzielni przekazuje listy zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia z godnie z zasadą wyrażoną w § 8 ust. 1 pkt. c. niniejszego Regulaminu
5. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 11 członków.
6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Wyborczego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję
7. Każda Spółdzielcza Rada Osiedla składa się z 5 członków wybieranych przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie Spółdzielczej Rady Osiedla mogą być równocześnie członkami Rady Nadzorczej
- 8<sup>1</sup>. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
- 8<sup>2</sup>. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
9. Kadencja Spółdzielczej Rady Osiedla trwa trzy lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Osiedla została wybrana do wyborczego Walnego Zgromadzenia, które

dokona wyboru Rady na następną kadencję. Mandat członka Rady Nadzorczej i członka Spółdzielczej Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

10. Mandat członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
11. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - e) podjęcia pracy w Spółdzielni.
12. Jeżeli członek Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla działa niezgodnie ze statutem, Rada może zawiesić go w pełnieniu czynności członka Rady do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które zdecyduje czy uchwała Rady była prawidłowa.
13. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, jak również osoby, które świadczą usługi wobec Spółdzielni na podstawie podpisanych umów.

#### § 14

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej i członka Spółdzielczej Rady Osiedla, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, wchodzi osoba, która w wyborach otrzymała największą liczbę głosów.
2. Członek Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla jest wybierany przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.

#### § 15

1. Zarząd sporządza listę wyborczą w oparciu o zgłoszenia dokonane zgodnie z zapisem § 13 ust. 1 niniejszego Regulaminu. Lista jest sporządzona w porządku alfabetycznym.
2. Nazwiska kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej i Spółdzielczej Rady Osiedla, przekazywane są do komisji wyborczej w trybie § 13 ust 4 i powinny być podane do wiadomości zebranych członków przez Przewodniczącego komisji wyborczej na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Przed rozpoczęciem głosowania następuje prezentacja kandydatów. Każdy obecny na posiedzeniu kandydat przedstawia się osobiście oraz odpowiada na ewentualne pytania zadawane przez członków Spółdzielni z danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Wybory członków do Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli przeprowadza się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
5. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 4, przeprowadza odrębnie dla Rady Nadzorczej i Spółdzielczych Rad Osiedli przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym imiona i nazwiska kandydatów, oraz ich adresy. Karty wyborcze dla Rady Nadzorczej dodatkowo winny uwzględniać podział na mandaty przyznane poszczególnym Spółdzielczym Radom Osiedli uchwałą Rady Nadzorczej.
6. Karty przygotowuje Komisja Wyborcza wybrana przez zebranych członków.
7. Karta winna być opatrzona pieczęcią Spółdzielni i podpisana przez wszystkich członków Komisji wyborczej
8. Głosujący przed złożeniem karty do urny powinien skreślić taką liczbę nazwisk, aby na karcie pozostało nie skreślonych nie więcej nazwisk niż wynosi maksymalna liczba mandatów do Rady Nadzorczej lub Spółdzielczych Rad Osiedli. Głos uważa się za

nieważny, jeżeli na liście pozostało nie skreślonych więcej nazwisk niż wynosi liczba mandatów do Rady Nadzorczej lub Spółdzielczych Rad Osiedli, lub gdy na karcie dokonano wpisu dodatkowych nazwisk.

9. Kartę do głosowania wydaje się członkowi Spółdzielni po uprzednim okazaniu przez niego mandatu uprawniającego do głosowania.
10. Karty do głosowania, po zakończeniu głosowania, składane są do koperty, która po zalakowaniu przez Komisję mandatowo - skrutacyjną przekazywana jest Przewodniczącemu każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Skreślony.
12. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia nie podaje do wiadomości zebranych faktów, czy dana uchwała została podjęta lub nie. Ostateczne wyniki głosowania świadczące o uchwaleniu, bądź nie uchwaleniu projektów uchwał zostaną podane w protokole z obrad sporządzonym zgodnie z postanowieniami § 19 niniejszego Regulaminu przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

#### § 16

Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Postanowienia §11 ust. 6 stosuje się odpowiednio.

#### § 17

1. Na członków Rady Nadzorczej jak i Spółdzielczej Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy po zsumowaniu głosów ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
2. Przy wyborze kandydata do Rady Nadzorczej z terenów objętych działalnością poszczególnych Rad Osiedli, w przypadku, gdy liczba zgłoszonych kandydatów odpowiada liczbie przyznanych przez Radę Nadzorczą mandatów na członka Rady Nadzorczej, nie mają zastosowania postanowienia ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W przypadku, gdy z terenu działania danej Spółdzielczej Rady Osiedla nie zostanie zgłoszony żaden kandydat do Rady Nadzorczej lub gdy liczba zgłoszonych kandydatów jest mniejsza od liczby mandatów przypadających danej Spółdzielczej Radzie Osiedla, mandat przypadający tej Spółdzielczej Radzie Osiedla otrzyma ta Spółdzielcza Rada Osiedla z której kandydat/kandydaci otrzymał/otrzymali największą liczbę głosów.
4. Za wybranych do Spółdzielczej Rady Osiedla uważa się kandydatów, którzy w głosowaniu otrzymali największą ilość głosów. Ilość wybranych osób musi odpowiadać liczbie osób wskazanych w §128 ust. 1 statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej ilości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Przy otrzymaniu równej ilości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, Przewodniczący zarządza ponowne głosowanie tylko wśród kandydatów, którzy otrzymali jednakową ilość głosów, o ile przekracza to limit danej listy.

### V. PROTOKOŁOWANIE OBRAD I OBSŁUGA TECHNICZNA.

#### § 18

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli

podjęte przez częściowe Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, Przewodniczący i Sekretarz podpisują także te uchwały.

2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, powinien zawierać:
  - porządek obrad,
  - uchwały i wyniki ich głosowania z każdej części,
  - uchwały i zsumowane wyniki głosowania oraz stwierdzenie o przyjęciu bądź nie przyjęciu projektu uchwały,
  - krótki przebieg dyskusji.
3. Podstawą do sporządzenia protokołu z Walnego Zgromadzenia są protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sporządzone w trybie wynikającym z ust. 1 niniejszego paragrafu oraz protokół sporządzony przez Przewodniczących i Sekretarzy z poszczególnych części Walnego w trybie, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.
4. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w obecności Zarządu Spółdzielni stwierdzają, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została podjęta oraz która z uchwał takiego warunku nie spełnia.
5. Posiedzenie z udziałem Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania czynności określonych w ust.4, zwołuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Z posiedzenia tego sporządzany jest protokół.
6. Protokół z Walnego Zgromadzenia, jest przechowywany w siedzibie Spółdzielni. Załącznikiem do w/w protokołu są protokoły sporządzone z każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Protokół z Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.
8. Protokoły z Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### § 19

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane.
2. Nagranie wymienione w ust. 1 przechowuje się przez okres 30 dni od daty sporządzenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z wymaganiami Statutu i niniejszego Regulaminu. Nagranie służyć będzie, w razie potrzeby, do skonfrontowania informacji zawartych w w/w protokołach.

#### §20

1. Każdy członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpłatnie protokołu Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 8<sup>1</sup> ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
2. O podjętych uchwałach określających prawa i obowiązki wszystkich członków Spółdzielni, członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni w ciągu miesiąca od daty sporządzenia protokołu z ostatniej części Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz poprzez ich udostępnienie na stronie internetowej Spółdzielni. Powyższe zasada nie dotyczy uchwał podjętych w sprawach dotyczących indywidualnych praw członków.

## VI. ZAMKNIĘCIE OBRAD

#### §21

1. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie – zakończenie obrad danej części Walnego

Zgromadzenia.

2. Przewodniczący ogłasza zakończenie obrad danej części Walnego Zgromadzenia w przypadku, gdy:
  - dana część Walnego Zgromadzenia nie dokonała wyboru Prezydium,
  - opuszczenia Prezydium przez jego członka w trakcie obrad,
  - dana część Walnego Zgromadzenia nie dokonała wyboru Komisji wymienionych w § 8 ust. 1 Regulaminu,
  - w Walnym Zgromadzeniu nie uczestniczy liczba członków wystarczająca do utworzenia Prezydium lub Komisji,
  - innych przyczyn na skutek których obrady danej części Walnego zostały przerwane,
3. W przypadkach wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu, przed ogłoszeniem zakończenia obrad, Przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty wszystkich uchwał, ogłasza wyniki głosowania i podpisuje uchwały. W powyższym przypadku podpisane przez Przewodniczącego uchwały stanowią załącznik do protokołu z danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Wszystkie dokumenty dotyczące danej części Walnego Zgromadzenia, po zamknięciu obrad Przewodniczący danej części Walnego przekazuje Zarządowi Spółdzielni.

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

##### **§ 22**

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia, po uzyskaniu opinii radcy prawnego biorącego udział w Walnym Zgromadzeniu, zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.

##### **§ 23**

Regulamin po podjęciu uchwały Nr 15/2019 Walnego Zgromadzenia wprowadzającej zmiany jego treści, będzie obowiązywał każdorazowo na czas Obrad Walnego Zgromadzenia, a w przypadku, gdy Walnego Zgromadzenie podzielone jest na części, na każdej części Walnego Zgromadzenia, do momentu jego zmiany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

**Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniach 14, 15, 16 maja 2019 roku, z uwzględnieniem zmian w oparciu o uchwałę nr 14/2026 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 12,13,14 maja 2026 roku.**

**Uchwała Nr 15**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **uczestniczenia w kosztach na działalność społeczno - oświatową i kulturalną prowadzoną przez Zgierską Spółdzielnię Mieszkaniową.**

Na podstawie art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 21 marca 2024 r., Dz.U. z 2024 r. poz. 558) oraz § 89 ust. 5 w zw. z § 6 pkt 3 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

**§ 1**

Ulega zmianie opłata na działalność społeczno-oświatową i kulturalną z kwoty 0,02 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na 0,05 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla członków Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/ mandatowo -skrutacyjno -wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokołów z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§ 4**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

\*Niepotrzebne skreślić

nie zgłoszam zastrzeżeń  
podlegam  
Odr., M. Śmieciński  
ADWOKAT  
Michał Świerczyński

**Uchwała Nr 16**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości czterech części terenu wydzielonego z działki nr 588/21, położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125), na rzecz właścicieli działek ewidencyjnych o numerach 588/16, 588/17, 588/18 oraz 588/19, położonych w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 51c, 51d, 51e i 51f.**

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (t.j. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593), § 97 pkt 6 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

1. Wyrazić zgodę na zbycie prawa użytkowania wieczystego czterech części nieruchomości wydzielonych w granicach określonych poniżej z działki nr 588/21 o powierzchni 1,9766 ha, położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125), będącej własnością Gminy Miasta Zgierz, w użytkowaniu wieczystym Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1G/00081645/2, w ten sposób, że:
  - a) Na rzecz właściciela sąsiedniej nieruchomości, składającej się z działki nr 588/16 (obręb 125), położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 51c, – części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 oznaczonej na wstępnym projekcie podziału numerem działki 588/23, o powierzchni 0,0515 ha, w granicach wskazanych kolorem czerwonym w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
  - b) Na rzecz właściciela sąsiedniej nieruchomości, składającej się z działki nr 588/17 (obręb 125), położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 51d, – części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 oznaczonej na wstępnym projekcie podziału numerem działki 588/24, o powierzchni 0,0088 ha, w granicach wskazanych kolorem zielonym w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
  - c) Na rzecz właściciela sąsiedniej nieruchomości, składającej się z działki nr 588/18 (obręb 125), położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 51e, – części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 oznaczonej na wstępnym projekcie podziału numerem działki 588/25, o powierzchni 0,0088 ha, w granicach wskazanych kolorem niebieskim w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
  - d) Na rzecz właściciela sąsiedniej nieruchomości, składającej się z działki nr 588/19 (obręb 125), położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 51f, – części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 oznaczonej na wstępnym projekcie podziału numerem działki 588/26, o powierzchni 0,0166 ha, w granicach wskazanych kolorem żółtym w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
2. Zbycie prawa użytkowania wieczystego czterech części nieruchomości wydzielonych z działki nr 588/21, opisanych dokładnie powyżej w § 1 ust. 1 a) – d), nastąpi odpłatnie na rzecz właścicieli sąsiednich nieruchomości: działki nr 588/16, działki nr 588/17, działki nr 588/18 oraz działki nr 588/19, w formie aktu notarialnego, a wartość zbywanego prawa użytkowania wieczystego poszczególnych części nieruchomości wydzielonych z działki nr 588/21 zostanie określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego aktualnym na dzień zbycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych wydzielonych części działki nr 588/21, zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami (t.j. z dnia 12 marca 2026r., Dz.U. z 2026 r. poz. 399).

3. Warunkiem koniecznym do realizacji przedmiotowej uchwały jest nabycie prawa użytkowania wieczystego wszystkich czterech części nieruchomości wydzielonych z działki nr 588/21, o których mowa powyżej, przez wszystkich właścicieli działek.

## § 2

1. Upoważnić Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do realizacji przedmiotowej uchwały i do podjęcia wszystkich niezbędnych czynności koniecznych do jej wykonania, po spełnieniu przez nabywców następujących warunków:
- wpłaty na konto Spółdzielni kwoty odpowiadającej wartości prawa użytkowania wieczystego, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - poniesieniu kosztów, o których mowa w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały.
2. Wszelkie koszty związane z procedurą zbycia prawa użytkowania wieczystego czterech części nieruchomości wydzielonych z działki nr 588/21, w granicach wskazanych w załączniku graficznym, opisanych dokładnie powyżej w § 1 ust. 1 a) – d) niniejszej uchwały, w tym między innymi koszty:
- sporządzenia mapy podziału,
  - sporządzenia operatu szacunkowego,
  - pozyskania dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego, w tym między innymi wypisu i wyrys z rejestru gruntów, odpisu z księgi wieczystej, zaświadczeń, itp.,
  - sporządzenia aktu notarialnego,
  - opłat sądowych związanych z wpisami dokonanymi w księgach wieczystych,
  - wszelkich innych opłat poniesionych w związku z realizacją procedury wydzielenia i zbycia prawa użytkowania wieczystego czterech części nieruchomości wydzielonych z działki nr 588/21,
- poniosą właściciele nieruchomości działki nr 588/16, działki nr 588/17, działki nr 588/18 oraz działki nr 588/19, na rzecz których nastąpi zbycie prawa użytkowania wieczystego czterech części nieruchomości wydzielonych z działki nr 588/21 opisanych dokładnie powyżej w § 1 ust. 1 a) – d) niniejszej uchwały.
3. Niedopełnienie przez któregokolwiek nabywcę warunków wskazanych powyżej, upoważnia Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do odstąpienia od zawarcia umowy w formie aktu notarialnego zbycia prawa użytkowania wieczystego.
4. Upoważnić Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do zawarcia z osobami uprawnionymi do nabycia prawa użytkowania wieczystego czterech części nieruchomości wydzielonych z działki nr 588/21, w granicach wskazanych w załączniku graficznym, opisanych dokładnie powyżej w § 1 ust. 1 a) – d) niniejszej Uchwały, właściwego porozumienia określającego zasady i warunki realizacji procedury wydzielenia czterech części z działki nr 588/21 i zbycia wyżej wymienionego prawa użytkowania wieczystego, w tym między innymi zasady odpłatności z tytułu poniesionych kosztów.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## § 4

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/ mandatowo-skrutacyjno-wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

§ 5

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

nie potrzebne skreślić  
pod względem formuły  
adm. M. Świerczyński  
ADWOKAT  
Michał Świerczyński

\*niepotrzebne skreślić

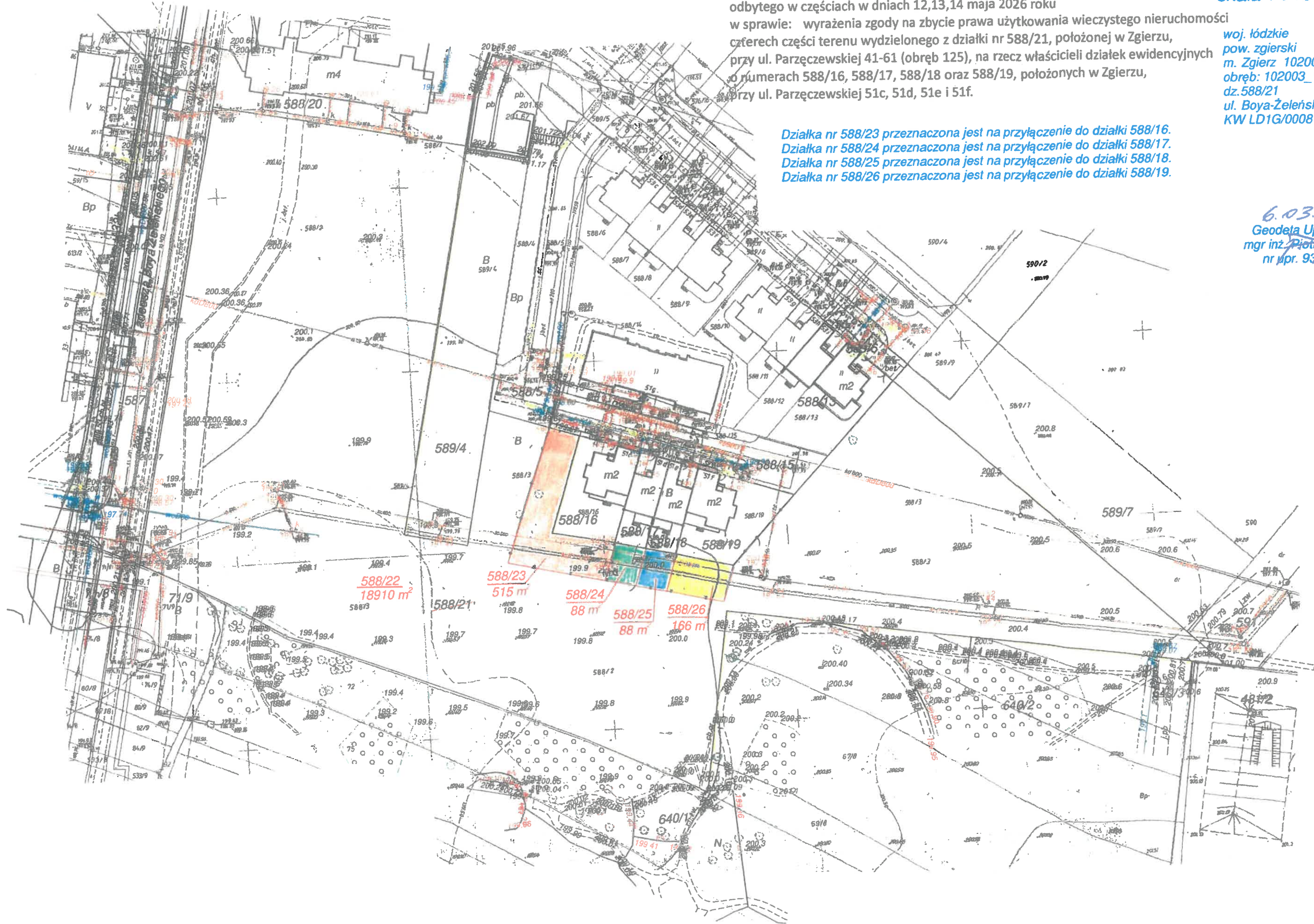
Załącznik graficzny do Uchwały Nr 16  
Walnego Zgromadzenia  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12,13,14 maja 2026 roku  
w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości  
czterech części terenu wydzielonego z działki nr 588/21, położonej w Zgierzu,  
przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125), na rzecz właścicieli działek ewidencyjnych  
o numerach 588/16, 588/17, 588/18 oraz 588/19, położonych w Zgierzu,  
przy ul. Parzęczewskiej 51c, 51d, 51e i 51f.

skala 1 : 1000

woj. łódzkie  
pow. zgierski  
m. Zgierz 102003\_1  
obręb: 102003\_1.0125  
dz. 588/21  
ul. Boya-Żeleńskiego 30-36  
KW LD1G/00081645/2

Działka nr 588/23 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/16.  
Działka nr 588/24 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/17.  
Działka nr 588/25 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/18.  
Działka nr 588/26 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/19.

6.03.2026  
Geodeta Uprawniony  
mgr inż. Piotr Kochański  
nr ipr. 9388 (1,2)



**Uchwała nr 17**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w zakresie części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 położonej w Zgierzu, przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125).**

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (t.j. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593), § 97 pkt 6 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w związku z art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami (t.j. z dnia 12 marca 2026 r., Dz.U. z 2026r. poz. 399) Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

Wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej w formie Aktu notarialnego Rep A nr 2165/87 z dnia 01 września 1987 roku sporządzonego przed notariuszem Grażyną Szymańską w zakresie części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 położonej w Zgierzu przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125) w granicach wskazanych kolorem czerwonym na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1G/00081645/2.

Wyżej wymieniona część działki zostanie przeznaczona na tereny zielone jako uzupełnienie zrealizowanego przez Gminę Miasto Zgierz parku na terenie bezpośrednio przyległym (działka nr 640/1) oraz pod ciąg komunikacyjny – drogę publiczną gminną – odnogę ul. Parzęczewskiej.

**§ 2**

Upoważnić Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do realizacji przedmiotowej uchwały i podjęcie wszystkich niezbędnych czynności koniecznych do jej wykonania.

**§ 3**

Mając na uwadze treść przepisu art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami, upoważnić Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do wystąpienia do Gminy Miasto Zgierz o zwrot uiszczonyj opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, pomniejszonej proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego gruntu w roku bieżącym.

**§ 4**

Wszelkie koszty związane z procedurą rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w zakresie części działki nr 588/21, opisanej powyżej w § 1 niniejszej uchwały, ponosi w całości Gmina Miasto Zgierz.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§6

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej / mandatowo-skrutacyjno-wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokołów z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

§ 7

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

nie zgłaszaam zastrzeżeń  
 pod rygorem formalnym  
 adw. M. Świerczyński  
 ADWOKAT  
 Michał Świerczyński

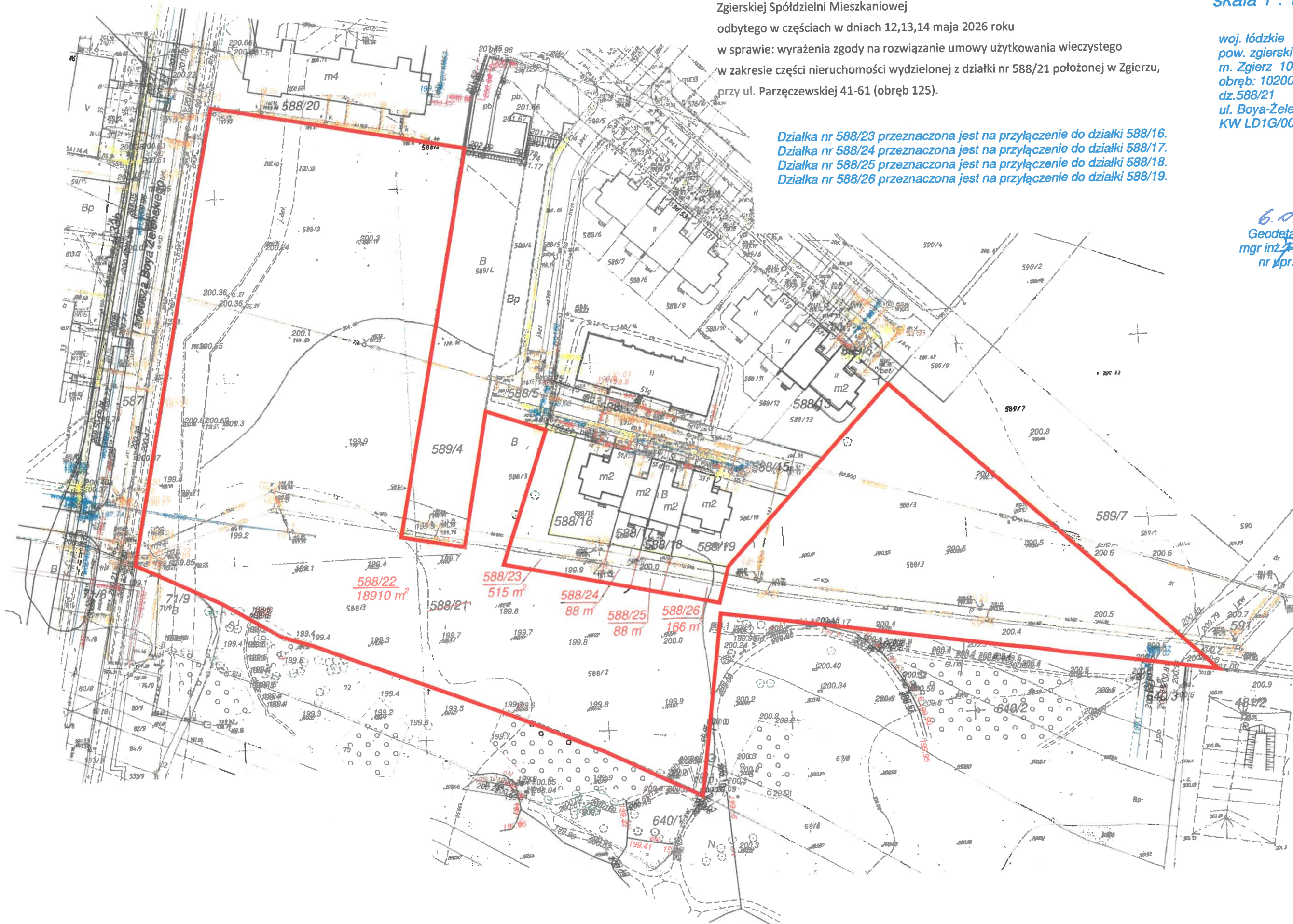
\*niepotrzebne skreślić

woj. łódzkie  
pow. zgierski  
m. Zgierz 102003\_1  
obręb: 102003\_1.0125  
dz. 588/21  
ul. Boya-Żeleńskiego 30-36  
KW LD1G/00081645/2

Załącznik graficzny do Uchwały Nr 17  
Walnego Zgromadzenia  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12,13,14 maja 2026 roku  
w sprawie: wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego  
w zakresie części nieruchomości wydzielonej z działki nr 588/21 położonej w Zgierzu,  
przy ul. Parzęczewskiej 41-61 (obręb 125).

Działka nr 588/23 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/16.  
Działka nr 588/24 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/17.  
Działka nr 588/25 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/18.  
Działka nr 588/26 przeznaczona jest na przyłączenie do działki 588/19.

6.03.2026  
Geodeta Uprawniony  
mgr inż. Piotr Kochański  
nr upr. 9388 (1,2)



**Uchwała Nr 18**

Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w zakresie działek nr 102/6, 102/10, 105/9 i 102/11 położonych w Zgierzu, przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a oraz części nieruchomości wydzielonych z działki nr 102/4 i 105/4 położonych w Zgierzu, przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a.**

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami (t.j. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593), § 97 pkt 6 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w związku z art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami (t.j. z dnia 12 marca 2026 r., Dz.U. z 2026r. poz.399) Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

**§ 1**

Wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej w formie Aktu notarialnego Rep A nr 1938/85 z dnia 12 grudnia 1985 roku sporządzonego przed notariuszem Zofią Jeziorską w zakresie działek położonych w Zgierzu oznaczonych numerami:

- 1) 102/6 położona przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a o powierzchni 0,0041 ha,
  - 2) 102/10 położona przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a o powierzchni 0,0029 ha,
  - 3) 105/9 położona przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a o powierzchni 0,0002 ha, objętych księgą wieczystą nr LD1G/00023277/7;
  
  - 4) 102/11 położona przy ul. T. Boya-Żeleńskiego o powierzchni 0,0011 ha, objętej księgą wieczystą nr LD1G/00072275/1;
- oraz części nieruchomości wydzielonej z działki nr:
- 5) 102/4 położona przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a,
  - 6) 105/4 położona przy ul. T. Boya-Żeleńskiego 29a
- w granicach wskazanych kolorem czerwonym w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, objętych księgą wieczystą nr LD1G/00110698/1.

Obszar powyżej wskazanych działek zostanie przeznaczony m.in. pod obsługę komunikacyjną pobliskiej placówki oświatowej.

**§ 2**

Upoważnić Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do realizacji przedmiotowej uchwały i podjęcie wszystkich niezbędnych czynności koniecznych do jej wykonania.

**§ 3**

Mając na uwadze treść przepisu art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami, upoważnić Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do wystąpienia do Gminy Miasto Zgierz o zwrot uiszczonyj opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego, pomniejszonej proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego gruntu w roku bieżącym.

**§ 4**

Wszelkie koszty związane z procedurą rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w zakresie działek opisanych powyżej w § 1 niniejszej uchwały, ponosi Gmina Miasto Zgierz.

**§5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§6**

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej / mandatowo – skrutacyjno – wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

**§7**

W głosowaniu I części\*, II części\*, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

Przeciw przyjęciu uchwały oddano \_\_\_\_\_ głosów.

<b>Sekretarze Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Przewodniczący Walnego Zgromadzenia</b>
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

*nie stosować zastrzeżeń  
pod względem formalno-prawnym  
adw. M. Świerczyński*

\*Niepotrzebne skreślić



**Uchwała nr 19**  
Walnego Zgromadzenia  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12,13,14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyborów do Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Działając na podstawie § 97 pkt 13 w związku z § 107 ust.1 oraz § 108 ust.1 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z § 13 ust.1 Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia ZSM, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z kandydatów.

Kandydaci w wyborach w głosowaniu tajnym uzyskali następującą ilość głosów:

Z rejonu Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia Wschód przyznać mandat:

Lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				

Z rejonu Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia Zachód przyznać mandat:

Lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				

Z rejonu Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia Północ przyznać mandat:

Lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				

Z rejonu Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia Nowe Miasto przyznać mandat:

Lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				

Z rejonu Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia Kurak przyznać mandat:

Lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				

Z rejonu Spółdzielczej Rady Osiedla Stary Rynek w Strykowie przyznać mandat:

Lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Integralną część uchwały stanowią protokoły z komisji mandatowo – skrutacyjnej/mandatowo-skrutacyjno-wyborczej\* wszystkich części Walnego Zgromadzenia w sprawie wyników głosowania niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający ostateczne wyniki głosowania niniejszej uchwały.

§ 4

W głosowaniu I części, II części, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział .....członków Spółdzielni.

Wynik głosowania

Za podjęciem uchwały oddano .....głosów

Przeciw przyjęciu uchwały oddano ..... głosów

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I – 12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

\*niepotrzebne skreślić

nie z gloszem zastawem  
pod wględem formalno-tytułowym  
ADWOKAT  
adm MS Sierociński  
Michał Sierociński

**Uchwała nr 20**  
Walnego Zgromadzenia  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
odbytego w częściach w dniach 12, 13, 14 maja 2026 roku

w sprawie: **wyborów do Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia WSCHÓD, Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia ZACHÓD, Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia PÓLNOC, Spółdzielczej Rady Osiedla Stary Rynek w Strykowie, Spółdzielczej Rady Osiedla NOWE MIASTO, Spółdzielczej Rady Osiedla KURAK.**

Działając na podstawie art. 35 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami (tj. z dnia 2 kwietnia 2024 r., Dz.U. z 2024r. poz. 593) w związku z § 94 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 oraz § 99 ust.5 i § 128 ust. 1 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Dokonać wyboru Członków Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia WSCHÓD, Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia ZACHÓD, Spółdzielczej Rady Osiedla 650-lecia PÓLNOC, Spółdzielczej Rady Osiedla Stary Rynek w Strykowie, Spółdzielczej Rady Osiedla NOWE MIASTO, Spółdzielczej Rady Osiedla KURAK ze zgłoszonych kandydatów. Kandydaci w wyborach w głosowaniu tajnym uzyskali następującą ilość głosów:

Spółdzielcza Rada Osiedla 650-lecia Wschód przyznać mandat:

lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				
3				
4				
5				

Spółdzielcza Rada Osiedla 650-lecia Zachód przyznać mandat:

lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				
3				
4				
5				

Spółdzielcza Rada Osiedla 650-lecia Północ przyznać mandat:

lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				
3				
4				
5				

Spółdzielcza Rada Osiedla Nowe Miasto przyznać mandat:

lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				
3				
4				
5				

Spółdzielcza Rada Osiedla Kurak przyznać mandat:

lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				
3				
4				
5				

Spółdzielcza Rada Osiedla Stary Rynek w Strykowie przyznać mandat:

lp	Nazwisko i imię kandydata	Część I 12.05.2026 r.	Część II 13.05.2026 r.	Część III 14.05.2026 r.
1				
2				
3				
4				
5				

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Integralną część uchwały stanowią wyciągi z protokołów komisji mandatowo – skrutacyjnej/ mandatowo – skrutacyjno – wyborczej\* z wszystkich części Walnego Zgromadzenia dotyczące niniejszej uchwały oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, zawierający wyniki głosowania niniejszej uchwały.

W głosowaniu I części, II części, III części\* Walnego Zgromadzenia Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział ..... członków Spółdzielni.

**Wynik głosowania**

za przyjęciem uchwały oddano ..... głosów.

przeciw przyjęciu uchwały oddano ..... głosów.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia	Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
część I – 12 maja 2026 r. .....	część I -12 maja 2026 r. .....
część II – 13 maja 2026 r. .....	część II – 13 maja 2026 r. .....
część III – 14 maja 2026 r. .....	część III – 14 maja 2026 r. .....

\*niepotrzebne skreślić

nie zgłoszom zastrzeżeń  
podjęto uchwałę  
ADWOKAT  
adw. Michał Świerczyński  
Michał Świerczyński