



Spółdzielnia Mieszkaniowa
Retkinia-Północ
ul. Kusocińskiego 140, 94-054 Łódź

Sprawozdania i informacje

dotyczące działalności Spółdzielni
„Retkinia-Północ” w 2025 roku.

Łódź, 2026



SPIS TREŚCI

ZAWIADOMIENIE O WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	3
REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	7
SPRAWOZDANIE FINANSOWE – BILANS SPÓŁDZIELNI	33
SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA	41
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ	46
PROJEKTY UCHWAŁ	56
INFORMACJA O REALIZACJI POSTULATÓW I WNIOSKÓW	67

Zawiadomienie

O Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §127 ust. 1 pkt 7 oraz §108 statutu Spółdzielni uprzejmie zawiadamia, że:

w dniu 20 maja 2026 roku (środa) o godzinie 17⁰⁰

w Szkole Podstawowej nr 44 im. prof. Jana Molla przy ul. Kusocińskiego 100 w Łodzi
odbędzie się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

Porządek obrad:

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

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

U w a g a!

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” uprzejmie informuje, że członkowie Spółdzielni będą mogli zapoznać się z niżej wymienionymi materiałami związanymi z Walnym Zgromadzeniem:

- sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od maja 2025 do kwietnia 2026 roku,
- sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za 2025 rok,
- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego dla Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za 2025 rok,
- projekty uchwał do podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2026 roku.

Materiały będą wyłożone do wglądu członków Spółdzielni w terminie na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem w sali konferencyjnej nr 8 w siedzibie Spółdzielni przy ul. J. Kusocińskiego 140 w godzinach urzędowania. Ponadto materiały (w formie elektronicznej broszury) **dostępne będą w e-kartotece oraz na stronie www.smlodz.pl** z zachowaniem powyższego terminu.

Członkom przysługuje prawo zgłaszania projektów uchwał i żądanie zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt zgłoszonej przez członka uchwały, musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu proszeni są o zabranie ze sobą dowodów osobistych i wcześniejsze przybycie, w celu wpisania się na listę obecności i pobrania mandatów.

Pełnomocnictwo na Walnym Zgromadzeniu Członków

Członka Spółdzielni może reprezentować na Walnym Zgromadzeniu pełnomocnik, posiadający udzielone pełnomocnictwo na piśmie pod rygorem nieważności. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Zgodnie z art. 8³ ust. 1² i 1⁵ ustawy z dn. 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- adwokat lub radca prawny;
- inny członek tej samej spółdzielni.

Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a}, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt. 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu:

„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”

W rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobą bliską jest:

- zstępny (tj. dzieci, wnuki),
- wstępny (tj. rodzice, dziadkowie),
- rodzeństwo,
- dzieci rodzeństwa,
- małżonek,

(definicję osoby bliskiej zawiera art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest zobowiązany do doręczenia pełnomocnictwa do Spółdzielni **nie później niż 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.**

Wzór pełnomocnictwa dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni.

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**

Regulamin

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

Tekst regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni dostępny jest na stronie internetowej spółdzielni pod adresem **www.smlodz.pl** w zakładce „do pobrania”, w **e-kartotece** oraz pod wskazanym poniżej łączem internetowym –

https://www.smlodz.pl/files/others/reg_wzcz2025.pdf

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi w 2025 roku

Łódź, dn. 26 marca 2026 roku

SPIS TREŚCI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU

I.	WPROWADZENIE	9
II.	ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI I STAN OSOBOWY	11
III.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH	16
IV.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW FINANSOWYCH	19
V.	DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA	20
VI.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OBSŁUGI PRAWNEJ	21
VII.	DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA	22
VIII.	DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I TECHNICZNA OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI	26
IX.	PLANOWANE DZIAŁANIA NA ROK NASTĘPNY	31
X.	PODSUMOWANIE	32

I. WPROWADZENIE

Działając na podstawie §127 ust. 1 pkt 6 statutu Spółdzielni Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "Retkinia-Północ" w Łodzi za 2025 rok. Podstawowa działalność Spółdzielni prowadzona była w oparciu o opracowane przez Zarząd i uchwalone przez Radę Nadzorczą plany finansowe w zakresie eksploatacji oraz funduszu remontowego. Prawidłowa gospodarka finansowa spółdzielni prowadzona w trakcie roku sprawozdawczego połączona z kontrolą wydatków pozwoliła na wykonanie założonego planu bez przekroczeń.

Wyniki finansowe Spółdzielni na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2025 rok są dodatnie. W roku sprawozdawczym zagwarantowana była ciągłość dostaw podstawowych mediów, takich jak energia cieplna, woda oraz gaz. Kalkulacje stawek opłat za media cechowała niepewność w zakresie utrzymania w mocy rządowych programów wsparcia. Część tych programów, w zakresie maksymalnych cen ciepła, uległa zakończeniu w połowie minionego roku. Rządowy program wsparcia – kierowany indywidualnie do mieszkańców, nie objął swoim działaniem naszego miasta. Przeliczeniowa cena 1 GJ energii była znacząco niższa od dolnego progu ustalonego w tym programie, który upoważniał do skorzystania z bonu energetycznego.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nabyła nieruchomość gruntową, na terenie której znajduje się ogród osiedlowy. Nabycie nastąpiło, za zgodą udzieloną w 2024 roku przez Radę Nadzorczą. Na mocy zawartej między Spółdzielnią a gminą Łódź umowy prawo użytkowania wieczystego stało się prawem własności. Spółdzielnia przy nabyciu skorzystała z 80% bonifikaty udzielonej jej przez Gminę Łódź, pod warunkiem utrzymania przez okres co najmniej 10 lat dotychczasowej funkcji rekreacyjnej tej nieruchomości. Zmiana formy własności wpłynęła na zmniejszenie kosztów wynikających z opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów. Źródło finansowania zakupu nieruchomości stanowi fundusz zasobowy Spółdzielni.

Zobowiązania Spółdzielni względem Skarbu Państwa, Samorządu Terytorialnego, dostawców mediów, wykonawców robót remontowych usługodawców oraz pracowników były regulowane terminowo. Zobowiązania Spółdzielni pokryły opłaty za lokale oraz czynsze z umów najmu i dzierżawy. Spółdzielnia przy finansowaniu swojej podstawowej działalności nie korzystała z zewnętrznego finansowania w postaci kredytów kupieckich, czy kredytów hipotecznych.

W 2025 roku Spółdzielnia nadal oczekiwała na decyzję w zakresie przyznania środków na termomodernizację budynku nr 393. Rozpatrujący wniosek Spółdzielni Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska w połowie roku, po uzupełnieniu dokumentacji, zakwalifikował wniosek do kolejnego etapu postępowania.

Z działalności w zakresie najmów lokali i dzierżaw terenów Spółdzielnia w 2025 roku uzyskała wynik finansowy w wysokości 1 299 180,15 zł. Zysk ten planuje się przeznaczyć w pierwszej kolejności na zasilenie funduszu remontowego w 2026 roku, pokrycie kosztów eksploatacji, ujęte w planie finansowym 2026 roku oraz na zasilenie funduszu zasobowego w związku z zakupem nieruchomości – placu osiedlowego.

Plan działalności w części dotyczącej remontów zasobów, zarówno w ujęciu rzeczowym, jak i finansowym, został zrealizowany we wszystkich punktach. Najważniejsze pozycje

w strukturze kosztów stanowiły naprawy balkonów oraz remonty dróg i chodników na terenie zasobów Spółdzielni. Z uwagi na brak źródła finansowania zamierzenie termomodernizacyjne budynku nr 393 zostało przełożone na rok następny. Przesunięte na kolejny rok zostały prace w zakresie budowy drenażu w piwnicy budynku 361 oraz remont dwóch pionów balkonów budynku 394. Techniczne utrzymanie zasobów oraz usuwanie stwierdzonych lub zgłoszonych przez mieszkańców awarii prowadzone było na bieżąco.

Walne Zgromadzenie Członków w 2025 roku zostało zwołane i przeprowadzone w ustawowym terminie. Miało ono charakter zarówno sprawozdawczy, jak i konstytuujący. Wprowadzone zmiany w Statucie dotyczyły przede wszystkim kwestii członkostwa oraz organizacji i przebiegu Walnych Zgromadzeń. Ich celem było uproszczenie procedury zwoływania tego organu oraz zwiększenie elastyczności jego funkcjonowania. Jednocześnie wprowadzono zmiany o charakterze porządkującym, polegające na usunięciu zapisów powielających regulacje zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

W trakcie obrad proces liczenia głosów wspomagany był specjalistycznym systemem elektronicznym, co usprawniło pracę komisji skrutacyjnej oraz potwierdziło zasadność uregulowania w Statucie tej formy przeprowadzania głosowań.

Szczegółowe informacje dotyczące działalności Spółdzielni w 2025 roku Zarząd przedstawia na kolejnych stronach sprawozdania.

II. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI I STAN OSOBOWY

Struktura organizacyjna Spółdzielni w 2025 roku

W okresie od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku struktura organizacyjna Spółdzielni przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/XIII/2021 z dnia 23.02.2021 roku nie uległa zmianie. W skład organu wykonawczego – Zarządu Spółdzielni wychodzili:

- **Przemysław Nyga** - prezes - P,
- **Zbigniew Pałgan** – zastępca prezesa ds. technicznych - T,
- **Grażyna Kowalczyk** - zastępca prezesa ds. ekonomicznych - główny księgowy - E.

Poszczególnym członkom zarządu podlegają następujące działy i stanowiska pracy:

- Pion prezesa Zarządu
 - radca prawny - PR,
 - stanowisko ds. pracowniczych - PP,
 - stanowisko obsługi sekretariatu - PS,
 - stanowisko ds. BHP i p-poż. - PB,
 - stanowisko ds. organizacyjno-samorządowych - PO,
 - stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych - PC,
 - stanowisko ds. IT - administrator sieci komputerowej - PI,
 - inspektor ochrony danych osobowych - PD,
 - kierownik działu administracyjno-gospodarczego – PA, któremu podlegają: administratorzy – AA, ogrodnik - gospodarz domu - AO, gospodarze domów - AG, pracownik gospodarczy - AP, mechanik - kierowca ciągnika - AM, sprzątac / sprzątaczk - AS.

Zadania stanowisk PR (radca prawny) oraz AM (sprzątac/sprzątaczk) realizowane są w oparciu o umowy cywilnoprawne.

- Pion zastępcy prezesa ds. technicznych
 - stanowisko ds. ubezpieczeń - TU,
 - stanowisko ds. miejsc postojowych - TP,
 - magazynier - TM,
 - kierownik działu konserwacyjno - remontowego - TR, któremu podlegają: inspektor nadzoru robót inwestycyjnych i remontowych - RI, mistrzowie - RM, zaopatrzenie - RZ, automatyk – RA, konserwatorzy- MK.
- Pion zastępcy prezesa ds. ekonomicznych – głównego księgowego
 - stanowisko ds. windykacji - EW,
 - kierownik działu finansowo-księgowego – EK, której podlega: zespół ds. opłat za korzystanie z lokali - KC, zespół finansowo-księgowy - KF, stanowisko ds. lokali użytkowych - KU, stanowisko ds. płac - KP, stanowisko ds. wkładów – KW.

Spółdzielnia nie posiada wewnętrznych jednostek (administracji), które zobowiązane są do sporządzania samodzielnych sprawozdań finansowych. Spółdzielnia nie posiada również żadnych udziałów w innych jednostkach powiązanych w tym w spółkach. W roku sprawozdawczym nie dokonywała nabycia takich udziałów.

Zatrudnienie w Spółdzielni

W 2025 roku średnie zatrudnienie w administracji Spółdzielni kształtowało się następująco:

Etaty	64,06 etatu
w tym:	
pracownicy fizyczni	39,07 etatu
pracownicy umysłowi	24,99 etatu
Zatrudnione	64 osoby
w tym:	
pracownicy fizyczni	39 osób
pracownicy umysłowi	25 osób

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2025r. – 64 osoby.

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2024r. – 66 osób.

Liczba osób, których stosunek pracy ustał – 6 osób.

Liczba przyjętych – 4 osoby.

W 2025 roku zastosowano dwie kary porządkowe.

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły żadne wypadki przy pracy oraz w drodze do i z pracy.

Średnia liczba uczestników programu Pracownicze Plany Kapitałowe (PPK) w 2025 roku wyniosła 9 osób.

Zarząd, podobnie jak w poprzednich latach, nadzorował pracę podległych pracowników, dbając o jej efektywność oraz przestrzeganie dyscypliny pracy. Stawiano wysokie wymagania dotyczące pełnego i wydajnego wykorzystania czasu pracy. Szczególną uwagę poświęcano zapewnieniu kulturalnej i fachowej obsługi interesantów oraz świadczeniu usług służących zaspokajaniu potrzeb związanych z użytkowaniem lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Rotacja pracowników następowała głównie na stanowiskach fizycznych. W większości przypadków wynikała z nabycia przez nich uprawnień emerytalnych.

Prace Zarządu Spółdzielni w 2025 roku

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, statutem oraz planem finansowo gospodarczym przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 roku. W 2025 roku zwołane i zaprotokołowane zostały 24 posiedzenia zarządu. W ich trakcie zostały podjęte 82 uchwały oraz omówione zostały sprawy, które dotyczyły między innymi:

- Tematyki członkowsko mieszkaniowej, dotyczącej:
 - przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokali – podjęto 20 uchwał w tym zakresie,

- ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- Zatwierdzenia, w drodze uchwały, cen ryczałtowych na wybrane prace remontowe jak niżej:
 - ustalenia ceny ryczałtowej za malowanie klatek schodowych,
 - określenia ceny ryczałtowej remontów balkonów typu loggia i typu koszyk,
 - ryczałtowej ceny wymiany okienek w piwnicach,
- Decyzji o przeprowadzeniu wyboru dostawcy podzielników kosztów oraz usług rozliczeniowych w drodze konkursu ofert.
- Podjęcie decyzji o zatwierdzeniu wyboru oferty firmy ista Polska Sp. z o.o, na dostawę podzielników kosztów oraz usług rozliczeniowych. Decyzja podjęta na zakończenie postępowania ofertowego i negacji w tym zakresie.
- Zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w postaci:
 - urządzeń zabawowych firmy NOVUM oraz ogrodzenia na modernizowany plac zabaw przy budynku 343,
 - licencji na oprogramowanie antywirusowe Eset Protect Essential Cloud.
- Spraw organizacyjnych – 1 uchwała oraz 4 zarządzenia:
 - uchwała w przedmiocie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”,
 - dwa zarządzenia prezesa w sprawach dotyczących BHP tj. w sprawie stosowania procedury w sytuacji zaistnienia incydentu związanego z wypadkiem przy pracy oraz w sprawie wprowadzenia procedury organizacji systemu udzielania pierwszej pomocy przedmedycznej oraz wyznaczenia osób jej udzielających,
 - zarządzenie w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji środków trwałych oraz rozrachunków z kontrahentami,
 - zarządzenie w sprawie powołania komisji przetargowej – do rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego dotyczącego wyboru wykonawców robót budowlanych zaplanowanych w 2026 roku.
- spraw finansowo-księgowych – 10 uchwał, w tym w sprawach:
 - zatwierdzenia do stosowania wskaźnika struktury sprzedaży na 2025 rok,
 - zatwierdzenia protokołów likwidacji środka trwałego lub niskocennych składników majątku – podjętych zostało 8 odrębnych uchwał w tym zakresie,
 - ochrony ubezpieczeniowej w zakresie odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni oraz jej organów oraz ubezpieczenia jej majątku.
- Spraw kadrowo-płacowych – 7 uchwał, w tym w sprawach:
 - zmiany wynagrodzeń pracowników z podziałem na grupy zatrudnienia,
 - zmiany zasad wynagradzania gospodarzy w zakresie sprzątnięcia wewnątrz budynków,
 - zatwierdzenia do realizacji plan budżetu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na 2025 rok,
 - zatwierdzenie wypłaty środków finansowych dla uprawnionych pracowników Spółdzielni na zasadach przyjętych w regulaminie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych – dwie uchwały w tym zakresie,
 - podjęcie decyzji o zmianie wysokości ekwiwalentu za pranie i konserwację odzieży roboczej – zmiana o wskaźnik inflacji,
 - premiowania oraz nagradzania pracowników.
- Spraw związanych z najmami i dzierżawami, łącznie 28 uchwał, w tym dotyczących:
 - wynajmu części wspólnych nieruchomości – 18 uchwał,

- wydzierżawienie terenów - 6 decyzji,
- rozwiązania umowy dzierżawy – 3 decyzje,
- zgody na dzierżawę terenu pod reklamę,
- zgody na dzierżawę terenu pod pojemniki do zbiórki odpadów tekstylnych dla firmy Wtórpol sp. z o.o.

Zarząd, w okresie sprawozdawczym zajmował stanowiska i podejmował decyzje nie wymagające formy uchwały między innymi w sprawach:

- Przyjęcia i podpisania protokołu z rokowań w zakresie warunków nabycia nieruchomości N-24 (plac osiedlowy) Na podstawie przedmiotowego protokołu, działając w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 16/XIV/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku, Zarząd przystąpił do finalizacji nabycia tej nieruchomości gruntowej (zmiana formy władania z użytkowania wieczystego na własność).
- Współpracy z firmą „SDG-systemy do głosowania” w zakresie obsługi głosowań podczas WZCz w maju 2025 roku.
- Przyjęcia ofert współpracy z firmami zewnętrznymi w zakresie:
 - dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
 - specjalistycznej pielęgnacji zieleni.
- Obniżenia czynszu najmu lokalu użytkowego – decyzja odmowna.
- Zapoznanie się z wnioskiem od Wydziału Kultury przy Urzędzie Miasta Łodzi w ramach Łódzkiego Budżetu Obywatelskiego 2026 w sprawie realizacji terenowego projektu dla mieszkańców pt. „Kino letnie na górze Retkinia-Północ” i zaakceptowanie planu wydarzenia.
- Podjęcie decyzji o wystąpieniu do właścicieli lokali w nieruchomościach N-14 (316) i N-44 (301) o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd tj. na zgodę zmianę przeznaczenia części elewacji budynku pod reklamę wielkoformatową.

Zarząd skierował do Rady Nadzorczej wnioski w sprawach dotyczących:

- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za 2024 rok,
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów za 2024 rok,
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2024 rok, uzupełnionego o ocenę biegłego rewidenta, w ramach sprawowanego nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni,
- przyjęcia sprawozdania za 2024 rok w zakresie zadłużeń lokali w opłatach i podjętych działań windykacyjnych,
- wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za 2025 i 2026 rok
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za I, II i III kwartał 2025 roku,
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów za I, II i III kwartał 2025 roku,
- zmiany (zmniejszenia) współczynnika określającego wysokość wynagrodzenia dla członków Zarządu od stycznia 2025 roku,

- omówienia realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 maja 2024 roku,
- omówienia porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2025 roku,
- przedstawienia postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 maja 2025 roku,
- wprowadzenia zmian do Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,
- zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,
- uchwalenia stawek:
 - ryczałtowej za centralne ogrzewanie lokali nieopomiarowanych,
 - uchwalenia stawki opłaty stałej za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - stawek czynszów najmów lokali użytkowych i dzierżaw terenów,
 - uchwalenia zmiany stawek czynszów najmów dodatkowych komórek lokatorskich i miejsc parkingowych,
- omówienia zasad odpłatności za miejsca postojowe w zależności od sposobu finansowania ich utworzenia,
- podjęcia przez Radę uchwały wyrażającą zgodę na obciążenie hipoteką nieruchomości oznaczonej w ewidencji Spółdzielni jako N-24 (ogród osiedlowy). Hipoteka zabezpiecza roszczenia Miasta Łodzi w zakresie przyznanej przy sprzedaży nieruchomości pomocy publicznej,
- podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości (wynajęcie ściany pod reklamę wielkoformatową), oznaczonych w ewidencji Spółdzielni jako N-14 i N-44, w zakresie dotyczącym udziału Spółdzielni w prawie własności tych nieruchomości.
- korekty planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2025 rok w zakresie planu remontów,
- uchwalenia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 2026 rok,
- uchwalenia stawek opłat, w związku z przyjętym planem finansowo-gospodarczym na 2026 rok, jak niżej:
 - stawki opłaty eksploatacji podstawowej,
 - stawki czynszu eksploatacji podstawowej dla części wspólnych nieruchomości wynajmowanych na cele mieszkaniowe,
 - stawki opłaty na fundusz remontowy,
 - stawki opłaty za konserwację dźwigów osobowych,
 - stawki opłaty za obsługę sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody,
 - stawki opłaty za obsługę wodomierzy,
 - stawki opłaty za badania techniczne i przeglądy,
 - stawki opłaty za przeglądy wentylacji i przeciwpożarowe garaży,
 - stawki opłaty za monitoring garaży,
 - stawki opłaty za konserwację domofonów,
 - stawki opłaty podatku od nieruchomości,
 - stawki podatki i opłaty – mienie Spółdzielni,

- stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców,
- przyjęcia przez Radę informacji, w ramach sprawowanego nadzoru, dotyczących postępowania mającego na celu wyłonienie dostawcy podzielników kosztów ciepła i usług związanych z ich obsługą na kolejnych etapach tego postępowania.
- przekazania informacji zakończeniu procedury wyboru dostawcy podzielników kosztów ciepła i usług związanych z ich obsługą oraz o jej wyniku,
- podjęcia uchwały w sprawie rozliczenia wewnętrznej pożyczki Spółdzielni udzielonej z funduszu remontowego zasilającej fundusz celowy przeznaczony na remonty kapitalne dźwigów osobowych,
- podjęcia uchwał w sprawach społeczno-kulturalnych zastrzeżonych do wyłącznych kompetencji Rady Nadzorczej dotyczących:
 - dofinansowania działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez placówki oświatowe, łącznie 3 wnioski,
 - finansowania „akcji świątecznej” dla osób samotnych lub znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

W roku sprawozdawczym Zarząd skierował do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się 21 maja 2025 roku, niżej wymienione projekty uchwał w sprawach:

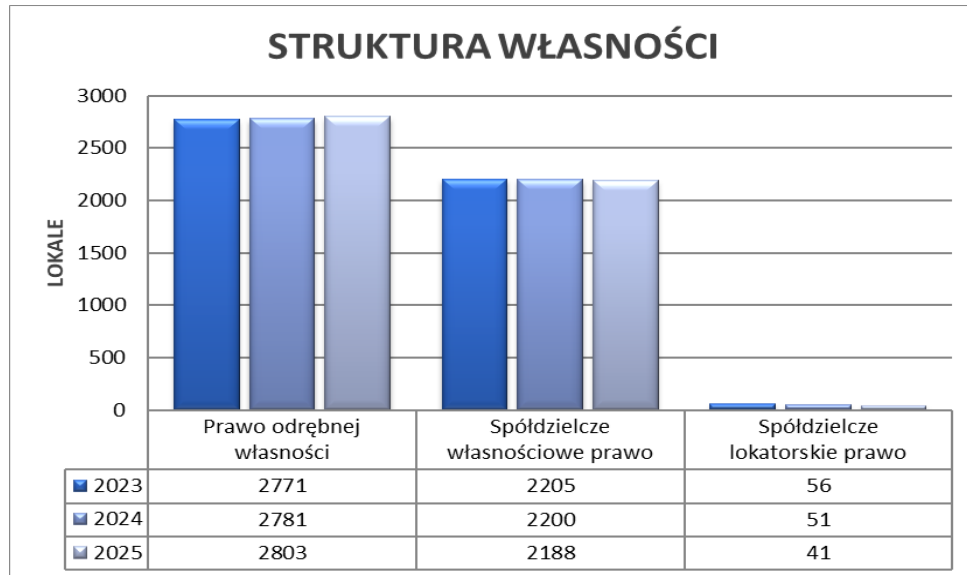
- przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 22 maja 2024 roku,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy maj 2024 – maj 2025 roku,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 roku,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 rok,
- zmian do statutu Spółdzielni,
- sprzedaży lokalu użytkowego nr 2 w boku 326 o powierzchni 42,42 m² położonego w Łodzi przy ul. ks. J. Popiełuszki 37 w N-8, stanowiącego mienie Spółdzielni, na rzecz obecnego najemcy,
- sprzedaży działek gruntu położonych na nieruchomości N-47 pod pawilonem handlowo-usługowym „Galeria Retkińska” przy al. ks. Kard. S. Wyszyńskiego 29 na rzecz spółki Grey Art.

III. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH

Zgodnie ze stanem rejestru członkowskiego na dzień 31 grudnia 2025 r., członkostwo w spółdzielni posiadały 5 764 osoby. W tym samym okresie 781 właścicieli lokali nie zdecydowało się na przystąpienie do spółdzielni.

Liczba lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, pozostała na niezmiennym poziomie tj. 5042 lokale.

W 2025 roku status odrębnej własności lokalu uzyskało 22 lokale mieszkalne. Rozkład struktury własności lokali na przestrzeni ostatnich trzech lat prezentuje wykres zamieszczony na kolejnej stronie.



Z uwagi na brak działalności inwestycyjnej skład pozostałych zasobów lokalowych Spółdzielni nie uległ zmianie. W 2025 roku do zasobu lokali niemieszkalnych zaliczano:

- 52 lokale użytkowe, w tym 8 na prawie własności,
- 6 garaży wielostanowiskowych, w których znajdują się 227 miejsca postojowe w tym 34 na prawie współwłasności garażu wielostanowiskowego i 193 o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego,
- 33 garaże wolnostojące tworzące jednobudynkowy zespół, w tym 6 garaży na prawie własności,
- 8 garaży indywidualnych w budynku 395, w tym 4 na prawie własności.

We wszystkich wyżej wymienionych typach lokali i praw nie nastąpiła zmiana struktury własności w stosunku do roku poprzedniego.

Obsługa interesantów – członków Spółdzielni i właścicieli mieszkań obejmowała w szczególności zadania z zakresu:

- bieżącego załatwiania spraw, w siedzibie Spółdzielni oraz za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość,
- sporządzania zaświadczeń do kancelarii notarialnych, sądów, komorników oraz organów administracji samorządowej,
- prowadzenia archiwum,
- realizacji zadań wynikających z polityki ochrony danych osobowych w zakresie retencji danych.

Szczegółowy wykaz spraw obsługiwanych przez pracowników stanowiska członkowsko-mieszkaniowego podejmowanych w celu realizacji ww. zadań głównych określa poniższa tabela.

Sprawy członkowskie:		Ilość
1.	Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	1
2	Przystąpienie w poczet członków osób po śmierci współmałżonka, którym prawo odrębnej własności przysługiwało wspólnie.	9
3.	Przystąpienie w poczet członków osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego, garażu oraz przyjęcie w poczet członków osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 3.	208
4.	Pozostałe czynności z zakresu spraw członkowskich – skreślenia z rejestru osób zbywających lokale oraz zmarłych, działania zmierzające do ustalenia członkostwa w spółdzielni (wybór członka spośród właścicieli)	188
Sprawy mieszkaniowe:		
5.	Obsługa interesantów i przygotowanie dokumentacji związanej ze sprzedażą lokalu.	109
6.	Obsługa interesantów i przygotowanie dokumentacji związanej z darowizną lokalu.	42
7.	Obsługa interesantów i prowadzenie dokumentacji w związku z nabyciem lokalu w drodze spadku.	107
8.	Obsługa interesantów i prowadzenie dokumentacji w związku z ustanowieniem służebności osobistej, dożywocia, zapisu windykacyjnego	11
9.	Załatwienie formalności członkowskich z osobami, które nabyły prawo do lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego w drodze licytacji w Sądzie	4
10.	Przygotowanie i zawarcie z członkami umów najmu na cele mieszkaniowe, w tym do części korytarza przylegającego do lokalu mieszkalnego.	19
11.	Uregulowanie tytułu prawnego do lokalu po rozwodzie, zniesienie i rozszerzenie współwłasności, podział majątku wspólnego.	11
13	Przygotowanie dokumentów do kancelarii notarialnej w celu wyodrębnienia lokali.	22
14.	Prowadzenie rejestru ksiąg wieczystych – wprowadzanie danych o nowych księgach wieczystych oraz zmian w rejestrze.	104
15.	Przygotowanie dokumentacji dla rzeczoznawców, komorników sądowych, w związku z wezwaniami sądów, do spisów inwentarza	76

16.	Przygotowanie dokumentów do przeprowadzenia postępowania spadkowego, do realizacji windykacji, występowanie do Urzędu Stanu Cywilnego, do Urzędu Miasta Wydziału Ewidencji Ludności, do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.	2
17.	Wystawianie zaświadczeń do banku, kancelarii notarialnych, na wniosek właścicieli w innych sprawach	241

IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW FINANSOWYCH

Działalność finansową Spółdzielni obrazują wartości przedstawione w zamieszczonej niżej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Przychody netto ze sprzedaży	45 768 824,91
2.	Zmiana stanu produktów	96 981,51
3.	Koszty działalności operacyjnej	43 000 295,53
4.	Zysk na działalności operacyjnej	2 865 510,89
5.	Wynik na pozostałej działalności Spółdzielni	249 158,59
6.	Zysk brutto	3 114 669,48
7.	Podatek dochodowy od osób prawnych część bieżąca	351 227,00
8.	Podatek dochodowy odroczone	18 426,00
9.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	1 445 836,33
10.	Zysk netto	1 299 180,15

Zysk netto w Spółdzielni za 2025 rok wyniósł 1 299 180,15 zł i zostanie przeznaczony do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Działalność finansowa Spółdzielni wpływa bezpośrednio na jej stabilność, rozwój oraz możliwość płynnej adaptacji do zmieniających się warunków gospodarczych.

Wskaźniki płynności finansowej są na dobrym poziomie i przedstawiają się jak poniżej:

	2025	2024
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	1,49	1,32
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia	2,43	2,44
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia	1,86	1,69
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej	0,38	0,37

Płynność finansowa jest ważnym aspektem prowadzenia firmy. Powyższe wskaźniki płynności finansowej oznaczają, że spółdzielnia prawidłowo gospodaruje posiadanym majątkiem obrotowym, spełniając tym samym zobowiązania bieżące terminowo.

Media rozliczane są na poszczególne budynki i ich zespoły. Rozliczenie dostawy energii cieplnej i zimnej wody za 2025 rok wykazuje nadwyżkę w kwocie 501 085,85 zł

Wskaźnik zadłużenia lokali w stosunku do sumy naliczeń opłat w 2025 roku wyniósł 3,92% Zmniejszył się 0,73% w stosunku do 2024 roku, w którym wynosił 4,65%

Zamieszczona poniżej tabela przedstawia ilość lokali i kwoty zadłużeń w opłatach, bez należności sądowych i komorniczych, w odpowiednich okresach.

Lp.	Okres zadłużenia w miesiącach	Kwota zadłużenia w zł	Ilość zadłużonych lokali
1.	do 1 miesiąca	133 353,47	1154
2.	od 1 – 3 miesięcy	362 978,23	327
3.	od 3 – 6 miesięcy	306 635,60	90
4.	powyżej 6 miesięcy w tym:	984 525,87	61
	objęte ugodami i nakazami zapłaty	516 406,80	
Razem:		1 787 493,17	1632

Mieszkańcom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej Urząd Miasta Łodzi przyznaje dodatki mieszkaniowe. W 2025 roku mieszkańcy naszych zasobów uzyskali pomoc finansową na łączną kwotę 165 691,25 zł.

W ramach finansowania działalności społeczno-wychowawczej przyznane zostały środki na:

- dofinansowanie paczek świątecznych dla osób starszych,
- dofinansowanie Integracyjnej Szkoły Podstawowej nr 67,
- dofinansowanie nagród rzeczowych dla uczestników biegu parafialnego,
- dofinansowanie wyposażenia Liceum Ogólnokształcącego nr 33

Łączna kwota wydatków na ten rodzaj działalności Spółdzielni wyniosła 21 265,41 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

W 2025 roku, prowadzone były działania windykacyjne ukierunkowane na odzyskanie jak największej sumy zaległości od lokatorów. W tym celu kierowano do nich wezwania do zapłaty i mediacji oraz monity przedsądowe. Prowadzone były również negocjacje, w efekcie których podpisywane były ugody pozwalające na ratalną spłatę zadłużenia. Nie wywiązywanie się ze złożonych zobowiązań skutkowało wejściem na drogę sądową celem uzyskania nakazów zapłaty dających możliwość skierowania egzekucji na drogę komorniczą.

W ciągu roku Spółdzielnia 165 razy wzywała dłużników do dobrowolnej zapłaty zadłużenia. Wystosowano przy tym:

- 120 wezwań do zapłaty
- 45 monitów przedsądowych

W wyniku wezwań:

- zawartych zostało 28 porozumień o ratalnej spłacie długów,

- w 28 przypadkach sprawa zadłużenia skierowana została do Radcy Prawnego w celu:
 - wystąpienia z pozwem o zwrot należności na łączną kwotę 312 973,17 zł, (26 pozwów),
 - przeprowadzenia postępowania spadkowego (1pozew),
 - przygotowania 1 pozwu opróżnienia lokalu,
 - wystąpienia do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji (35 spraw).

W wyniku podjętych w 2025 roku działań udało się odzyskać niżej wymienione kwoty

l.p.	Działanie	Kwota
1	Jednorazowych wpłat będących wynikiem wezwania do zapłaty, monitów i negocjacji z dłużnikami	595 508,51 zł
2	Kwota odzyskanych zadłużeń będąca wynikiem spłaty nakazów zapłaty	344 625,98 zł
3	Kwota odzyskanych zadłużeń będąca wynikiem spłat z tytułu zawartych zobowiązań	65 495,67 zł
	RAZEM	1 005 630,16 zł

Kwota uzyskanych odsetek od zaległości w opłatach za lokale w 2025 roku wyniosła 112 272,12 zł.

VI. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OBSŁUGI PRAWNEJ

W 2025 roku, podobnie jak w latach ubiegłych po wyczerpaniu działań windykacyjnych, zmierzających do pozasądowego wyegzekwowania od dłużników zapłaty należności przysługujących Spółdzielni, kierowane były sprawy na drogę postępowania sądowego. W 2025 roku Spółdzielnia skierowała do Sądu 26 spraw z tytułu należności na łączną kwotę 312 973,26 zł.

W 2025 roku skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego 35 spraw, celem przymusowego ściągnięcia należności od dłużników, którzy uporczywie nie realizują swoich zobowiązań.

Ponadto w przypadku śmierci osób uprawnionych do lokalu i braku czynnego działania spadkobierców Spółdzielnia, posiadając interes prawny, na bieżąco występuje do Sądu z wnioskami o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia osób uprawnionych do spadku. Czynności te są niezbędne w celu ustalenia osób odpowiedzialnych za długi spadkowe, jak i opłaty za lokal należne po śmierci osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

Przeciwko Spółdzielni w 2025 roku toczyło się postępowanie sądowe przed Sądem Gospodarczym o roszczenie pieniężne w kwocie 2369,69 zł z tytułu odszkodowania za zalanie lokalu mieszkalnego. Wyrokiem z dnia 26.11.2025 roku sąd oddalił powództwo wobec spółdzielni. Wyrok jest prawomocny.

Na drogę postępowania sądowego w 2025 roku, skierowano również sprawę o wydanie lokalu mieszkalnego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Sprawa nadal jest na etapie postępowania egzekucyjnego- o wydanie lokalu.

W przypadku braku spłaty należności zasądzonej w nakazach zapłaty, po uprawomocnieniu się orzeczeń sądowych, na bieżąco składane są wnioski o wydanie klauzuli wykonalności w celu wyegzekwowania należności na drodze egzekucji komorniczej.

Z uwagi na zmianę przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących doręczeń sądowych i konieczność dokonywania doręczeń za pośrednictwem Komornika czas na uprawomocnienie orzeczenia znacząco się wydłużył. Ma to również bezpośredni wpływ na czas realizacji orzeczenia.

Obok spraw procesowych na bieżąco analizowane i opiniowane są wszelkie umowy zawierane przez Spółdzielnię.

VII. DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA

Obsługę w zakresie czystości i porządku, zieleni oraz bieżącego gospodarowania częściami wspólnymi budynków prowadził w 2025 roku dział administracyjno-gospodarczy w składzie:

- Kierownik działu – 1 etat.
- Administratorzy – 3 etaty.
- Gospodarze domów – 28 etatów.
- Ogrodnik – 1 etat.
- Operator i konserwator sprzętu – 1 etat.

Miniony rok ponownie charakteryzowała rotacja pracowników zatrudnionych na stanowisku gospodarza domu. Proces rekrutacji nowych osób spełniających wymagane przez Spółdzielnię standardy jakości obsługi przebiegał sprawnie. W związku z odchodzeniem dotychczasowych pracowników na emerytury oraz wynikającymi z tego zmianami kadrowymi, prowadzony jest proces budowy i stopniowego kształtowania nowej kadry pracowniczej.

W 2025 roku pracownicy działu administracji obsługiwali nieruchomości znajdujące się pod zarządem Spółdzielni, na które składały się:

- budynki mieszkalne o łącznej powierzchni obsługiwanej (tj. korytarze, piwnice i klatki schodowe, garaże wielostanowiskowe) wynoszącej 63.108,00 m²,
- tereny zielone o powierzchni wynoszącej 265.374,40 m² (26,54 ha),
- tereny utwardzone tj. chodniki, drogi i parkingi o powierzchni 152.531 m² (15,25 ha).

Czystość na osiedlu.

Nadzór nad utrzymaniem czystości na terenie osiedla sprawowali administratorzy budynków, którzy codziennie prowadzili kontrole pracy gospodarzy. Uwagi mieszkańców dotyczące porządku pojawiały się sporadycznie i były na bieżąco sprawdzane. W sytuacjach wymagających interwencji podejmowano dodatkowe działania mające na celu poprawę

stanu czystości. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach gospodarzy rzetelnie i sumiennie realizowali powierzone im obowiązki.

Dział Administracyjno-Gospodarczy w roku sprawozdawczym konsekwentnie realizował zadania obejmujące w szczególności:

- codzienne utrzymanie porządku na terenach przyległych do budynków,
- sprzątanie oraz mycie klatek schodowych, piwnic i garaży zgodnie z obowiązującym harmonogramem,
- wykonywanie dodatkowych prac porządkowych i mycia klatek schodowych w razie wystąpienia takiej potrzeby,
- systematyczne usuwanie z korytarzy piwnicznych, pralni i suszarni zbędnych przedmiotów wielkogabarytowych, dywanów, wykładzin itp.,
- usuwanie odpadów powstałych podczas remontów, porzucanych przy pergolach śmietnikowych oraz klatkach schodowych, których zagospodarowanie nie należy do obowiązków Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania,
- codzienne sprzątanie pergoli śmietnikowych oraz terenów wokół nich,
- mycie fontanny na Placu Osiedlowym przed sezonem wiosennym przez firmę zewnętrzną oraz interwencyjnie w trakcie okresu użytkowania, wykonane przez pracowników spółdzielni,
- mycie pergoli śmietnikowych oraz kapsuł. Pracownicy przeprowadzili zabiegi we wszystkich obiektach na terenie osiedla.

Prace sezonowe

Prace sezonowe zrealizowane zostały w przewidzianych dla nich terminach. W okresie zimowym pracownicy prowadzili akcje odśnieżania oraz usuwania oblodzenia z dróg i chodników. W zależności od panujących warunków atmosferycznych oraz intensywności opadów, ciągi piesze były posypywane piaskiem i solą. W ostatnich miesiącach roku pojawiła się konieczność prowadzenia akcji zabezpieczania osiedla przed występującym zjawiskiem gołoledzi. Do odśnieżania dróg wewnętrznych oraz zapewnienia ich przejezdności wykorzystywano ciągnik wyposażony w pług i piaskarkę. Obsługę sprzętu zapewniały dwie osoby – kierowca-mechanik oraz ogrodnik. W 2025 roku przeprowadzono łącznie 27 akcji interwencyjnych związanych z intensywnymi opadami śniegu oraz występowaniem zjawiska gołoledzi. Bezpośredni nadzór nad właściwym zabezpieczeniem terenów w okresie zimowym sprawowali administratorzy na podległych im obszarach. Po zakończeniu sezonu zimowego usunięto wszelkie zanieczyszczenia, m.in. poprzez zamiatanie nadmiaru piasku z nawierzchni utwardzonych oraz wygrabienie pozostałych po jesieni liści.

Koszenie terenów zielonych odbywało się zgodnie z wypracowanym i sprawdzonym w latach ubiegłych systemem. W roku sprawozdawczym przeprowadzony został eksperyment ekologiczny polegający na powstrzymaniu się w okresie od kwietnia do września od koszenia rozległych terenów zielonych. Rozległe powierzchnie koszone były przy użyciu dwóch kosiarek samojezdnych. Na wniosek mieszkańców częstotliwość koszenia tych obszarów została ograniczona do niezbędnego minimum. Mniejsze i trudno dostępne tereny były koszone przez gospodarzy przy użyciu kosiarek oraz kos spalinowych, w zależności od potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na cztery tygodnie.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zakupiła komplet sprzętu akumulatorowego do pielęgnacji terenów zielonych, obejmujący podkaszarkę, nożyce do żywopłotu oraz dmuchawę do liści oraz skoszonej trawy z terenów utwardzonych. Celem zakupu było przetestowanie przydatności i efektywności tego rodzaju urządzeń na terenie dużego osiedla mieszkaniowego. Sprzęt akumulatorowy sprawdził się w codziennym użytkowaniu, zapewniając odpowiednią wydajność pracy przy jednoczesnym ograniczeniu uciążliwości dla mieszkańców. Urządzenia charakteryzują się niskim poziomem hałasu oraz brakiem emisji spalin, co pozytywnie wpływa na komfort mieszkańców oraz środowisko naturalne, dlatego w kolejnych latach Spółdzielnia planuje zakup kolejnych urządzeń akumulatorowych.

W 2025 roku z terenu osiedla usunięto od paździenika 650 m³ odpadów zielonych oraz dodatkowo w ciągu całego roku 27,5 tony gałęzi.

Gospodarze budynków na bieżąco dbali o utrzymanie czystości w powierzonych im obiektach. Zgodnie z kwartalnym harmonogramem przeprowadzono kompleksowe mycie wszystkich klatek schodowych i korytarzy. Ponadto w okresie wiosennym i jesiennym wykonano mycie okien we wszystkich budynkach mieszkalnych.

Zieleń osiedlowa

Pielęgnacją zieleni na terenie naszego osiedla, tak jak w poprzednich latach, zajmowali się gospodarze i ogrodnik. Wszelkie podania, prośby od lokatorów dotyczące przycięcia koron drzew, krzewów czy pielęgnacji zieleni były na bieżąco weryfikowane i realizowane. Prace, które wymagały specjalistycznego sprzętu, wykonywała firma zewnętrzna na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

W roku sprawozdawczym wykonano prace w zakresie:

- pielęgnacyjnego przycinania koron drzew i usuwania suchych gałęzi,
- prześwietlania i zmniejszenia koron – prace wykonano na 101 szt. drzew,
- usuwaniu - frezowaniu pni drzew – 63 szt.
- przycinania drzew i krzewów przez ogrodnika w celu ich odmłodzenia lub przywrócenia właściwej formy na terenie całego osiedla,
- nasadzenia begonii w gazonach przy budynkach: 396, 397, 343
- porządkowanie rabat na placu osiedlowym.
- usunięcia przerostów zieleni przy krawężnikach i miejscach parkingowych,
- koszenia trawy,
- grabienia i usuwania liści,
- sadzenia drzew w nowych miejscach oraz jako nasadzenia zastępcze w ilości 15 sztuk:
 - 1 szt. świerk przy budynku 377,
 - 11 szt. klonów przy budynkach; 377 (3 szt.), 309 (3 szt.), 393 (1 szt.), 386 (2 szt.), 300 (1 szt.) oraz na placu osiedlowym (1 szt.),
 - 3 szt. katalpy przy budynku 350,
- sadzenia krzewów i roślin wieloletnich w ilości 379 sztuk z gatunków:
 - laurowiśni na placu zabaw przy budynku 343 (38 szt.), przy parkingu obok budynku 350 (17 szt.), oraz przy budynkach: 305 (6 szt.), 300 (10 szt.), 307 (5 szt.),
 - tawuła przy budynkach 300 (50 szt.),
 - hortensja przy budynkach 300 (7 szt.),

- jałowce przy budynkach 394 (2 szt.), 393 (2 szt.),
- tuje przy budynkach 390 (16 szt.), 377 (4 szt.), 311 (13 szt.), 394 (2 szt.), 390-6 szt., 338 (29 szt.), 377 (4 szt.), 352 (32 szt.), 320 (15 szt.), 366 plac zabaw (33 szt.),
- krzewuszka – 7 szt. przy budynkach 311,
- cyprys – 1 szt. przy budynkach 311,
- begonie przy budynkach 397 (31szt.), 396 (30 szt.), 343 (19 szt.).

Z uwagi na trudne warunki hydrologiczne część nasadzeń wykonanych w roku sprawozdawczym nie przyjęło się na nowych lokalizacjach i wymagało wymiany.

- Zrealizowano projekt łąki kwietnej między budynkami 335 a 336. Niestety w ocenie zarządu nie zapewnia ona oczekiwanego efektu. Projekt będzie kontynuowany w kolejnym roku, w celu obserwacji czy uda się stworzyć oczekiwany przez mieszkańców ekosystem kwietnej łąki.

Wywóz odpadów

Dział administracyjno-gospodarczy Spółdzielni sprawował nadzór nad infrastrukturą przeznaczoną do gromadzenia odpadów oraz nad usuwaniem, innych niż komunalne, odpadów. Podejmowane były następujące działania:

- usuwanie odpadów wielkogabarytowych, które przez dłuższy czas zalegały w pergolach śmietnikowych,
- odbiór oraz zagospodarowanie odpadów poremontowych pozostawianych w rejonie pergoli oraz przy wejściach do klatek schodowych – łącznie ok. 128 m³,
- organizowanie wywozu elektroodpadów, które nie były odbierane przez MPO,
- systematyczne opróżnianie z odpadów gabarytowych pomieszczeń wspólnych, takich jak korytarze piwniczne, klatki schodowe, pralnie i suszarnie,
- bieżącą wymianę uszkodzonych pojemników na odpady na terenie całego osiedla, zgodnie z zasadami Jednolitego Systemu Segregacji Odpadów obejmującego frakcje: bioodpady, papier, szkło, metale i tworzywa sztuczne oraz odpady komunalne zmieszane. W ramach powyższych działań zakupiono i wymieniono: 18 pojemników o pojemności 1100 l, oraz 8 pojemników 240 l przeznaczonych dla lokali mieszkalnych.

Wyposażenie osiedla

W ramach wieloletniego programu modernizacji i tworzenia placów zabaw w 2025 roku zrealizowano:

- budowę nowego placu zabaw wraz z ogrodzeniem i odpowiednią nawierzchnią zlokalizowanego przy budynku 343. Plac został wyposażony w:
 - zestaw zabawowy Action4Kids LIME 1909-A,
 - piaskownicę MILO,
 - ważkę MILO,
 - deska windsurfingowa (bujak),
 - dwie ławki.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowania placów zabaw w okresie od wiosny do jesieni obiekty te podlegały cotygodniowym kontrolom w zakresie stanu technicznego. Wszelkie stwierdzone usterki były niezwłocznie przekazywane do działu technicznego w celu

ich usunięcia. Ponadto w 2025 roku, realizując oczekiwania mieszkańców, wykonano prace w zakresie:

- ustawienia 12 szt. nowych ławek na terenie całego osiedla,
- wymiana i ustawienie nowych koszy – łącznie 35 szt.,
- wymiany piasku w piaskownicach – 35 ton.

Dezynsekcja i deratyzacja

W 2025 roku wiosną oraz jesienią, w piwnicach budynków, wyłożona została trutka na gryzonie. Konieczne było podjęcie dodatkowych działań w zakresie deratyzacji w 1 budynku zlokalizowanym na nieruchomości N-21. Z informacji od mieszkańców wynika, że działania przyniosły oczekiwany skutek.

Dezynsekcje przeciwko owadom biegającym z gatunku prusaków przeprowadzone zostały w 9 budynkach: 300, 301, 303, 311, 313, 314, 316, 323, 363 (łącznie 28 etapów zabiegów).

W ramach programu zwalczania pluskwy domowej Spółdzielnia niezmiennie współfinansowała zabiegi dezynsekcyjne. Usługi w tym zakresie, świadczone przez firmę zewnętrzną, w ramach zawartej umowy, przeprowadzone zostały w 28 lokalach mieszkalnych zlokalizowanych się na nieruchomościach: N-12, N-14, N-15, N-25, N-26, N-33, N-35, N-37, N-40, N-41, N-44, N-46.

Dodatkowo podjęto działania mające na celu zwalczanie gniazd owadów latających. Przedmiotowe prace zostały przeprowadzone w 17 lokalizacjach na terenie całego osiedla przez firmę zewnętrzną.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I TECHNICZNA OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI

Fundusz remontowy

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w dniu 26.11.2024 roku podjęła uchwałę nr 21/XIV/2024 zatwierdzającą plan remontów na 2025 rok w wysokości 6 353 100,00 zł. W trakcie prowadzenia prac remontowych zaszła potrzeba korekty zakresu robót remontowych polegającej na rozszerzeniu robót (bez zmiany kosztów) zgodnie z poniższym podziałem na kategorie:

- Elektrycznych o wykonanie remontu tablicy głównej w budynku nr 319a
- Hydraulicznych, gdzie zrezygnowano w planowanych robót polegających na wymianie zaworów w hydroforni przy budynku nr 313 oraz wymiany instalacji wodnej na nieruchomości N54, zwiększono zakres o wymianę poziomej kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynku nr 300
- Malarskich, gdzie dołożono malowanie 2 klatek średniowysokich w budynku nr 389
- Drogowych o remont parkingów zlokalizowanego przy budynkach 302, 313, 315 i 378 oraz wykonanie chodnika przy budynku nr 346a
- Budowlanych, rozszerzając zakres prac w zakresie wymiany drzwi do wiatrołapów o budynki nr 311 i 365

- Naprawy i malowania elewacji o rozszerzenie malowania elewacji na wszystkie ściany budynku 344

Szczegółowe wykonanie planu remontów w formie tabelarycznej przedstawia się następująco:

WYKONANIE PLANU REMONTÓW (PR) W 2025 ROKU					
L.P	TYP ROBÓT	ZAKRES RZECZOWY ROBÓT	STAN NA DZIEŃ 31.12.2025	PLAN REMONTÓW	REALIZACJA PLANU REMONTÓW
1	Roboty dekarskie	Naprawa warstw pokrycia daszków na wiatrołapach budynku nr 312 wraz z wymianą obróbek blacharskich	Wykonane	341 300,00	313 924,63
		Wymiana obróbek blacharskich na ogniomurach budynków nr: 301, 361, 362, 366, 367, 368, 369	Wykonane		
		Naprawy bieżące	Wykonane		
2	Roboty elektryczne	Wymiana instalacji domofonowej analogowej na cyfrową w budynkach: 308, 373, 379, 380, 381, 385	Wykonano	275 800,00	270 402,20
		Modernizacja oświetlenia w piwnicy na energooszczędne typu LED w budynkach nr: 304, 337, 381, 307,308	Wykonano		
		Modernizacja tablicy głównej wraz z wymianą oświetlenia w piwnicy na energooszczędne typu LED w budynkach nr: 326, 327, 328, 319a	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
3	Roboty wod-kan	Montaż 5 krtek ściekowych oraz drenaży wewnętrznych na korytarzach piwnicy w budynku 373	Wykonano	275 000,00	210 571,18
		Montaż 7 krtek ściekowych oraz drenaży wewnętrznych na korytarzach piwnicy w budynku 361	Prace przesunięto do wykonania w 1 kwartale 2026		
		Wymiana zaworów cyrkulacyjnych oraz podpionowych w budynkach 370, 371, 372	Wykonano		
		Wymiana poziomego kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynku nr 300 wraz w wyprowadzeniem do studni zewnętrznej	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
4	Roboty malarskie	Malowanie klatek schodowych w budynkach nr: 318, 319, 322, 326, 342, 355, 367, 385, 390, dołożono budynek nr 389 33 klatek średniowysokich oraz 2 klatki wysokie w budynku nr 314	Wykonano całe zamierzenie planu na 2025 oraz rozliczono prace z PR 2024 na budynkach nr 316 i 344a	800 000,00	1 049 740,27
5	Naprawy	Remont balkonów typu loggia w budynkach nr: 319A, 321, 345A, 362	Wykonano	1 978 000,00	1 806 326,09

	wylewek balkonowych, schodów	Remont balkonów typu koszyk w budynkach nr: 332, 344	Wykonano		
		Remont pionu balkonów w m.12 -18 w budynku 394	Z uwagi na ograniczenie zakresu prac, roboty zostały przesunięte do wykonania w 2026		
		Remonty pojedynczych balkonów zgłoszonych przez lokatorów i zakwalifikowanych do naprawy	Wykonano		
6	Drogi i chodniki	Wykonanie parkingu dla 12 samochodów na nieruchomości N15 przed nieruchomością N16	Wykonano	1 194 000,00	1 156 174,39
		Remont parkingu przy budynku nr 312 od strony kościoła oraz remont parkingów przy bud. 302, 313 i 378	Wykonano		
		Remont chodnika zlokalizowanego od strony szczytu wschodniego budynku 344 w kierunku parkingu przy przychodni oraz remont parkingu przed budynkiem nr 315 + chodnik przy budynku 346a	Wykonano		
		Remont drogi N-5 etap od ul. Armii Krajowej do szczytu zachodniego budynku nr 373	Wykonano		
		Opracowanie dokumentacji parkingów na nieruchomościach N6, N21, N32, N40, N41, N43	Opracowano koncepcje		
		Naprawy bieżące, wykonanie podłoża pod plac zabaw przed bud. 343	Wykonano		
7	Roboty ślusarskie	Wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapów w budynkach nr: 302, 313, 314, 323, 363, 364, 374, 375, 311	Wykonano	118 000,00	117 794,95
		Roboty bieżące	Usunięto bieżące usterki		
8	Roboty budowlane	Wymiana okien piwnicznych na okna PCV w budynkach nr: 350, 351, 361, 361A, 362, 362A, 363, 377	Wykonano	770 000,00	356 861,89
		Termomodernizacja budynku nr 393 - w przypadku pozyskania środków zewnętrznych	Prace odroczone do czasu uzyskania decyzji w zakresie dofinansowania z możliwością częściowego umarzenia pożyczki z NFOŚiGW		
		Naprawa elewacji po ptakach - rezerwa na wszystkie budynki	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
9	Naprawa i	Remont docieplenia szczytu północnego na budynku 316	Wykonano	601 000,00	589 754,47

	malowanie elewacji	Malowanie elewacji frontowej oraz szczytów budynku nr 396 wraz z naprawą czół balkonów - bez patio	Wykonano		
		Malowanie elewacji budynku nr 344 wraz z opracowaniem projektu kolorystyki	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
		Koszty razem:		6 353 100,00 zł	5 871 550,07 zł

Bieżące prace konserwacyjne

W ramach prowadzonych prac konserwacyjnych wszystkie zgłoszenia od mieszkańców osiedla zarówno dokonane osobiście, telefonicznie czy mailowo zostały odnotowane w elektronicznym systemie usterkowym oraz niezwłocznie przystąpiono do ich realizacji. W okresie sprawozdawczym wpłynęło:

- w zakresie instalacji elektrycznej 750 zgłoszeń,
- w zakresie awarii pracy dźwigów odnotowano 25 zgłoszeń,
- w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz gazu 1882 zgłoszeń, głównie w sprawie odpowietrzenia grzejników w mieszkaniach,
- w zakresie instalacji domofonowej 624 zgłoszeń,
- w robotach ogólnobudowlanych i pozostałych 1497 zgłoszeń.

Tematycznie zgłoszenia dotyczyły następujących zagadnień:

- wymiany lub naprawy koszy na śmieci,
- wykonania uszczelnień pod parapetami,
- wymiany szyb w zabudowach i korytarzach,
- wymiany szyb w drzwiach,
- naprawy ławek osiedlowych,
- regulacji samozamykaczy,
- uzupełnienia brakujących klamek,
- uzupełnienia zamknięć w pomieszczeniach piwnicznych,
- wymiany uszkodzonych zamków drzwiowych,
- uzupełnień i napraw mocowań tablic informacyjnych,
- napraw miejscowych chodników i opasek budynków,
- uzupełnień i napraw zabezpieczeń wyjść na dach,
- uzupełnienia znaków drogowych na drogach osiedlowych,
- naprawa lub uzupełnienie drobnych elementów w okienkach piwnicznych,
- szklenia okienek piwnicznych, w których były wybite szyby,
- spawania balustrad schodowych i balkonowych,
- napraw zamków,
- napraw drzwi,
- uszczelniania szachtów wodociągowych w mieszkaniach,

- konserwacji i napraw urządzeń na placu zabaw,
- wykonanie, uzupełnianie lub napraw elementów progów ulicznych,
- wymian wyłączników p.t. w korytarzach i piwnicach,
- wymian automatów schodowych,
- naprawy instalacji elektrycznej części wspólnych,
- napraw stojaków na rowery,
- napraw latarni osiedlowych,
- regulacji oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego,
- wymian bezpieczników topikowych,
- wymian przewodów elektrycznych instalacji klatek schodowych i piwnic,
- czyszczenia sitek wodomierzowych w mieszkaniach,
- zakładania plomb na wodomierzach,
- opróżniania instalacji centralnego ogrzewania,
- napełniania i uzupełniania zładów instalacji c.o.,
- odpowietrzania instalacji centralnego ogrzewania,
- odpowietrzania grzejników w mieszkaniach,
- odpowietrzania pionów ciepłej wody i cyrkulacji,
- wymian uszczelek na wodomierzach,
- regulacji nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
- lokalizowano i zabezpieczano przecieki – powodujące zalewania,
- czyszczenie studzienek ściekowych w jezdniach i chodnikach w celu poprawy ich drożności,
- czyszczenie kanalizacji sanitarnej w zakresie pionów i poziomów wewnątrz budynków,
- uszczelnień instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w pom. Ogólnodostępnych,
- wymiana lub doszczelnianie śrubunków na instalacji wodociągowej,
- pomiarów temperatury c.o. i c.w. na życzenie lokatorów.

Wszystkie prace, w miarę możliwości, wykonano na bieżąco.

Niezależnie od zgłoszeń od mieszkańców, na polecenie Zarządu oraz w ramach zawartych umów, wykonane zostały przeglądy i kontrole zasobów mieszkaniowych, które miały wpływ na opracowanie planu remontów z uwzględnieniem stopnia pilności wykonania robót:

- wykonano przegląd i ocenę stanu technicznego budynków i ich poszczególnych elementów konstrukcyjnych, instalacji wodociągowo – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, budynków hydroforni oraz urządzeń na placach zabaw,
- wykonano przeglądy instalacji p.poż.,
- sprawdzono drożność przewodów wentylacyjnych oraz prawidłowość pracy wentylacji mechanicznej w garażach podziemnych,
- wykonano próbę szczelności i dokonano przeglądów instalacji gazowej,

Stwierdzone podczas przeglądów usterki naprawiono.

Bramy garażowe w garażach wielostanowiskowych objęte są bieżącą konserwacją i naprawami wynikającymi z eksploatacji. Naprawy związane są głównie z wymianą sprężyn, linek, bębnow, fotokomórek lub napędów. Wszystkie awarie usuwane były niezwłocznie.

Po okresie zimowym wykonane zostały naprawy w zakresie ubytków nawierzchni asfaltowej na terenie osiedla. Prace wykonała firma zewnętrzna na podstawie zawartej umowy. Interwencyjne uzupełnianie ubytków, w trakcie całego roku, realizowane było siłami własnymi.

W ramach obsługi instalacji c.o. i wodno-kanalizacyjnej:

- kontrolowano pracę węzłów cieplnych - uzupełniając wodę w c.o.,
- w czasie sezonu grzewczego odpowietrzano grzejniki,
- odpowietrzono piony ciepłej wody, gdzie występował brak cyrkulacji,
- na zgłoszenie lokatorów zlikwidowano instalację gazu lub sprawdzano szczelność instalacji gazowej,
- lokalizowano i zabezpieczano przecieki powodujące zalewania,
- w ramach reklamacji rozliczenia wody i ogrzewania, sprawdzano zgodność odczytu wskazań urządzeń pomiarowych z rozliczeniem lokalu.

Dbając o racjonalną gospodarkę cieplną z uwzględnieniem kosztów ogrzewania, zakręcono wczesną wiosną grzejniki na klatkach schodowych we wszystkich budynkach oraz uruchomiono je późną jesienią.

IX. PLANOWANE DZIAŁANIA NA ROK NASTĘPNY

W roku 2026 planowana jest kontynuacja prac remontowych i modernizacyjnych, które były wykonywane w latach poprzednich. W szczególności wykonywane będą:

- Remont balkonów typu loggia w budynkach nr: 314, 322, 348, 363
- Remont balkonów typu koszyk w budynkach nr: 345
- Malowanie klatek schodowych w budynkach nr: 312, 317, 321, 332, 379, 380, 381, 387, 388
- Wymianę drzwi wejściowych do wiatrołapów w budynkach nr: 309, 310, 338, 341
- Wymianę drewnianej stolarki okien piwnicznych na okna PCV w budynkach nr: 319, 319a, 379, 380, 385, 386, 389, 390
- Malowanie elewacji budynków nr: 314, 345, 346, 363, 396 -od strony patio
- Remont nawierzchni miejsc parkingowych przed budynkiem 319a oraz między budynkami 328 i 381
- Planowana jest kontynuacja projektu w zakresie remontu drogi i parkingów na drodze osiedlowej N5 (łopatek dojazdowych) od szczytu budynku nr 372 w kierunku budynku nr 369, oraz dojazdu od szczytu zachodniego budynku nr 373 w kierunku budynku nr 377. Planowana jest również budowa nowych miejsc

parkingowych przy szczycie północnym budynku 375 (między budynkami 373 a 374).

- Spółdzielnia podejmuje również działania zmierzające do pozyskania środków z Funduszy Europejskich na Infrastrukturę Klimat Środowisko (środki częściowo mogą być umorzone) w zakresie termomodernizacji budynku nr 393 przy al. Wyszyńskiego 65. Wniosek w powyższym temacie został złożony w Narodowym Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w grudniu 2024r. i jest w trakcie weryfikacji przez instytucję przyznającą ten grant.

X. PODSUMOWANIE

Reasumując rok 2025, należy podkreślić, że konsekwentna realizacja założeń gospodarczych pozwoliła Spółdzielni wypracować bardzo dobre wyniki finansowe poszczególnych nieruchomości. Zrealizowane inwestycje remontowe oraz bieżące prace konserwacyjne przyczyniły się do utrzymania zasobów mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym jak na ich wiek. Działania podejmowane przez pracowników służb technicznych i gospodarczych miały pozytywny wpływ na estetykę osiedla.

Osiągnięte efekty są wynikiem sprawnej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą. Ich osiągnięcie było możliwe również dzięki dużemu zaangażowaniu pracowników Spółdzielni, którzy w 2025 roku rzetelnie i z należytą starannością wykonywali swoje obowiązki, dbając o wysoki poziom obsługi członków.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd Spółdzielni wnosi o przyjęcie niniejszego sprawozdania i udzielenie absolutorium wszystkim członkom pełniącym funkcje w tym organie Spółdzielni w 2025 roku.

Łódź, dnia 26.03.2026 roku

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**



Bilans

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku			
AKTYWA		Stan na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024
A.	Aktywa trwałe	100 244 353,04	103 451 848,41
I.	Wartości niematerialne i prawne	6 371,50	353,95
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	6 371,50	353,95
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	96 611 243,78	99 254 717,90
1.	Środki trwałe	96 611 243,78	99 254 717,90
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	48 082 630,11	48 732 343,02
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	48 259 949,42	50 166 196,49
c)	urządzenia techniczne i maszyny	33 425,81	47 392,61
d)	środki transportu	103 009,76	154 574,94
e)	inne środki trwałe	132 228,68	154 210,84
2.	Środki trwałe w budowie		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe		
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
IV.	Inwestycje długoterminowe		
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		
a)	w jednostkach powiązanych		
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach		
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 626 737,76	4 196 776,56
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 095,00	70 521,00
2.	Ujemne wyniki na funduszu remontowym	3 574 642,76	4 126 255,56
B.	Aktywa obrotowe	12 243 342,35	14 033 567,77
I.	Zapasy	93 700,22	80 003,96
1.	Materiały	93 700,22	80 003,96
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		

4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		
II.	Należności krótkoterminowe	1 898 009,94	2 135 627,98
1.	Należności od jednostek powiązanych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowania w kapitale		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
-	do 12 miesięcy:		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Należności od pozostałych jednostek	1 898 009,94	2 135 627,98
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	33 486,57	19 668,32
-	do 12 miesięcy:	33 486,57	19 668,32
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 502,12	22 210,70
c)	inne	258 316,37	242 247,62
d)	dochodzone na drodze sądowej		
e)	od osób uprawnionych	1 597 704,88	1 851 501,34
	z tytułu lokali mieszkalnych	1 572 381,55	1 829 775,47
	z tytułu lokali użytkowych	25 323,33	21 725,87
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7 501 464,58	7 584 544,44
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 501 464,58	7 584 544,44
a)	w jednostkach powiązanych		
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach		
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 501 464,58	7 584 544,44
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 368 575,83	4 505 575,28
-	inne środki pieniężne	6 098 888,75	3 044 969,16
-	inne aktywa pieniężne	34 000,00	34 000,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 750 167,61	4 233 391,39
-	rozliczenie ujemnych wyników w tym:	2 215 786,46	3 323 671,24
	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.	225 924,27	1 088 368,94
	fundusz remontowy	1 989 862,19	2 235 302,30
-	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	534 381,15	909 720,15
C.	Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy		
D.	Udziały/akcje własne		
	Aktywa razem	112 487 695,39	117 485 416,18

PASywa		Stan na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024
A.	Kapitał (fundusz) własny	98 614 413,34	102 123 169,73
I.	Fundusz podstawowy	46 269 419,48	48 071 745,90
1.	Fundusz udziałowy	414 788,70	427 232,75
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	346 704,69	447 610,56
3.	Fundusz wkładów budowlanych	45 507 926,09	47 196 902,59
II.	Kapitał fundusz zapasowy	51 045 813,71	52 573 235,27
1.	Fundusz zasobowy	50 803 384,19	52 283 641,46
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	242 429,52	289 593,81
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny		
-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI.	Zysk (strata) netto	1 299 180,15	1 478 188,56
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 873 282,05	15 362 246,45
I.	Rezerwy na zobowiązania	274 182,19	371 163,70
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	274 182,19	371 163,70
-	długoterminowa	165 710,08	151 104,22
-	krótkoterminowa	108 472,11	220 059,48
3.	Pozostałe rezerwy		
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe		
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek		
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 712 624,08	12 520 119,18
1.	Wobec jednostek powiązanych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Wobec pozostałych jednostek	5 043 996,10	5 761 468,01
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 642 769,33	3 670 624,03
-	do 12 miesięcy	2 642 769,33	3 670 624,03
-	powyżej 12 miesięcy		
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	648 088,52	510 189,81
h)	z tytułu wynagrodzeń		
i)	inne	731 171,78	740 188,64
j)	od osób uprawnionych	1 021 966,47	840 465,53
	z tytułu lokali mieszkalnych	1 020 290,34	837 966,67
	z tytułu lokali użytkowych	1 676,13	2 498,86
4.	Fundusze specjalne	6 668 627,98	6 758 651,17
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 886 475,78	2 470 963,57
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 664 593,51	2 257 610,77
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	221 882,27	213 352,80
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe	221 882,27	213 352,80
	inne		
	Pasywa razem	112 487 695,39	117 485 416,18

Łódź, dn. 26.03.2024 roku

Z-CA PREZESA DS. EKONOMICZNYCH
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Kowalczyk
Graszyna Kowalczyk

Z-CA PREZESA
DS. TECHNICZNYCH
Pałgan
mgr inż. Zbigniew Pałgan

PREZES
-SM "RETKINIA-PÓLNOC"
Nyga
mgr Przemysław Nyga

Rachunek zysków i strat

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**Sporządzony za okres od 01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.**

(wariant porównawczy)

L.p.	Wyszczególnienie	DANE ZA ROK	
		2025	2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	45 865 806,42	42 430 070,02
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	45 768 824,91	42 520 556,14
	a) z opłat	43 704 542,77	40 362 489,33
	b) z działalności własnej	2 064 282,14	2 158 066,81
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wart. dodatnia, zmniejszenie - wart. ujemna)	96 981,51	-90 486,12
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	43 000 295,53	40 143 847,90
I.	Amortyzacja	127 993,06	109 977,97
II.	Zużycie materiałów i energii	21 765 531,61	19 403 953,44
III.	Usługi obce	2 072 476,85	2 978 447,08
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 451 457,11	4 111 530,73
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	6 996 839,09	6 326 231,35
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 513 795,06	1 396 608,62
	- emerytalne	638 166,67	579 038,55
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	6 072 202,75	5 817 098,71
VIII.	Wartość sprzedanych towarów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	43 000 295,53	40 143 847,90
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	42 355 687,95	39 290 545,28
	b) z działalności własnej	644 607,58	853 302,62
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 865 510,89	2 286 222,12
D.	Pozostałe przychody operacyjne	236 719,26	389 930,61
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		5 500,00
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	236 719,26	384 430,61
E.	Pozostałe koszty operacyjne	271 823,63	194 769,51
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	136 239,66	57 380,22
III.	Inne koszty operacyjne	135 583,97	137 389,29
F.	Zysk(strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 830 406,52	2 481 383,22
G.	Przychody finansowe	284 262,96	230 393,57
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		

	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	284 262,96	230 393,57
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	0,00	17,30
I.	Odsetki, w tym:		17,30
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
I.	Zysk(strata) brutto (F+G-H)	3 114 669,48	2 711 759,49
J.	Podatek dochodowy	369 653,00	252 113,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.A)	1 445 836,33	981 457,93
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)		
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	1 299 180,15	1 478 188,56

Z-CA PREZESA DS. EKONOMICZNYCH
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Kowalczyk
Brezyna Kowalczyk

Z-CA PREZESA
DS. TECHNICZNYCH
[Signature]
mgr inż. Zbigniew Pałgan

PREZES
- SM "RETKINIA-PÓLNOĆ"
[Signature]
mgr Przemysław Nyga

SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA



U-FIN AUDYT SP. Z O.O.

Gdańska 47/49 | 90-729 Łódź | NIP: 727 283 89 62
t. 603 305 777 | t. 690 141 622 | biuro@ufinaudyt.pl

ODDZIAŁ W SIERADZU

P.O.W. 20 | 98-200 Sieradz
t. 781 642 000 | biuro.sieradz@ufinaudyt.pl

KRS 0000805415, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście | kapitał zakł. 20.000 zł

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi („Spółdzielnia”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2025 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r., oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zmianami) 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” – Dz.U. z 2025 r. poz. 1891 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Retkinia - Północ, ul. Kusocińskiego 140, 94-054 Łódź

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze zm., 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 Spółdzielnią 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.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Retkinia - Północ, ul. Kusocińskiego 140, 94-054 Łódź

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 błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej 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 31.12.2025 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa Retkinia - Północ, ul. Kusocińskiego 140, 94-054 Łódź

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 Barbara Tarczyńska.

Działający w imieniu U-FIN AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w 90-729 Łódź, Gdańska 47/49 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4275 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Barbara Tarczyńska, nr w rejestrze 8758



Signed by /
Podpisano
przez:

Barbara
Tarczyńska

Date / Data:
2026-04-02
12:24

Łódź, dnia 02.04.2026 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za okres
20 maja 2025 – 28 kwietnia 2026 roku

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” działa na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593), oraz postanowieniami §§ 117-125 statutu Spółdzielni i Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Informacje ogólne:

Skład Rady Nadzorczej wybranej w dniu 24 maja 2023 r. na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” na okres 3 lat:

- 1. Pan Artur Mikulec** – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- 2. Pan Grzegorz Piątkiewicz** – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 3. Pani Daniela Dybiczńska** – Sekretarz Rady Nadzorczej,
- 4. Pani Małgorzata Ramięga** – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
- 5. Pani Krystyna Okruszek** – członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
- 6. Pani Teresa Tyszler** – członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
- 7. Pani Maria Lisowska** – Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni Rady Nadzorczej,
- 8. Pani Lucyna Stępień** – członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni Rady Nadzorczej,
- 9. Pani Małgorzata Żurkiewicz** – członek Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym – zgodnie z harmonogramem pracy Rady, obradowała na posiedzeniach plenarnych, na których zajmowała się realizacją zadań statutowych. Członkowie Rady uczestniczyli w posiedzeniach Prezydium Rady oraz w posiedzeniach dwóch działających Komisji:

- Komisji Rewizyjnej – zajmującej się zadaniami o charakterze kontrolnym i finansowym;
- Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni – zajmującej się zadaniami związanymi z gospodarką inwestycyjną i remontową.

Członkowie Rady – jako obserwatorzy – uczestniczyli również w posiedzeniach komisji przetargowej dotyczącej wyboru wykonawców na roboty remontowe na 2026 r. oraz w odbiorach robót budowlanych (za rok 2025).

Łącznie w minionym okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej (8 w 2025 r. i 4 w 2026 r.), poprzedzonych posiedzeniami Prezydium Rady Nadzorczej. Członkowie Rady uczestniczyli w zebraniach osobiście, a w pojedynczych, uzasadnionych przypadkach – zdalnie.

W każdy wtorek w siedzibie Spółdzielni „Retkinia-Północ” dyżury zamiennie pełnili członkowie komisji oraz członkowie Prezydium. Podczas dyżurów członkowie Rady Nadzorczej zapoznawali się z aktualnymi sprawami (związanymi z bieżącą działalnością) Spółdzielni oraz

pozostawali do dyspozycji mieszkańców naszego osiedla. W okresie trzeciego roku działalności Rady Nadzorczej podczas jej dyżurów miały miejsce 2 spotkania z pojedynczymi członkami Spółdzielni, dotyczące m.in.: likwidacji ogrodu i nowych nasadzeń roślinności przy bloku 390, a także wzrostu czynszu najmu za miejsca postojowe.

Na posiedzeniach Plenarnych Rada Nadzorcza – zgodnie z zakresem jej zadań – zajmowała się:

1. Pełnieniem nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych (Komisja Rewizyjna).
2. Uchwalaniem planów gospodarczych.
3. Ocenianiem pracy Zarządu Spółdzielni.
4. Dokonywaniem okresowych ocen realizacji zadań gospodarczych w Spółdzielni.
5. Sprawami porządku i czystości na terenie osiedla.
6. Rozpatrywaniem spraw i tematów wniesionych przez mieszkańców Spółdzielni.
7. Sprawami bezpieczeństwa na terenie osiedla.
8. Wyborem biegłego rewidenta, przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2025–2026.
9. Tematem nabycia majątku (nieruchomości) przez Spółdzielnię.

Aktywność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z przyjętym harmonogramem spotkań, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb – stosownie do wymogów Regulaminu Rady i statutu Spółdzielni. Rozpatrywanie tematu zależnie od jego specyfiki kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami oraz dyskusją.

Rada Nadzorcza wszystkie swoje działania, których efektem były uchwały, podejmowała mając na uwadze przepisy prawa, kondycję finansową Spółdzielni, jak również dobro jej mieszkańców.

Ogólny koszt działalności Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym wyniósł 339.408,15 zł (brutto), stanowi to 0,79% kosztów GZM.

W 2025 r. Rada Nadzorcza **zajmowała się** następującymi tematami:

- organizacja Walnego Zgromadzenia w dniu 21 maja 2025 r.;
- zapoznanie się z wnioskami złożonymi na Walnym Zgromadzeniu Członków (WZCz) w dniu 21 maja 2025 r.;
- przyjęcie harmonogramu pracy Rady na II półrocze 2025 roku;
- nadzór nad wyborem dostawcy podzielników kosztów ciepła w lokalach. – *Zarząd Spółdzielni poinformował o wystaniu zapytań ofertowych do 7 wiodących firm specjalizujących się w wymianie ww. urządzeń (czerwiec 2025); Zarząd Spółdzielni udzielił szczegółowych informacji w sprawie postępowania dotyczącego wyboru wykonawcy wymiany podzielników kosztów ciepła. Na dalszym etapie trwały*

negocjacje z 4 firmami, które spełniły wymogi zawarte w zapytaniu ofertowym (sierpień 2025);

- wybór firmy, która przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego w Spółdzielni przez powołanego do tego biegłego rewidenta za lata 2025–2026;
- zapoznanie się z operatem szacunkowym przygotowanym przez rzeczoznawcę majątkowego, dotyczącym określenia wartości rynkowej lokalu użytkowego nr 2, położonego na parterze budynku nr 326 – realizacja uchwały nr 13/2025 Walnego Zgromadzenia Członków (WZCz);
- zapoznanie się z pismem przygotowanym przez dwie Spółdzielnie (Retkinia-Północ oraz Botanik) i skierowanym do Łódzkiego Centrum Wydarzeń, zawierającym uwagi dotyczące zorganizowanego przez Miasto Łódź festiwalu pt.: „Łódź Summer Festival 2025”;
- zapoznanie się z wyborem wykonawcy wymiany podzielników kosztów ciepła. – *Wybrana została firma Ista Polska Sp. z o.o., która przedstawiła najkorzystniejszą ofertę pod względem finansowym (wrzesień 2025);*
- zapoznanie się z propozycją zmian zasad odpłatności za miejsca postojowe na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię. – *Analiza rynkowa cen najmu miejsc parkingowych wskazała, że obowiązujące w Spółdzielni stawki od lat były utrzymywane na bardzo niskim poziomie. Większe środki z najmu pozwolą na wyremontowanie kolejnych miejsc lub utworzenie nowych (ogólnodostępnych). Rada Nadzorcza po wstępnej dyskusji przychyliła się do propozycji podwyżek za najem miejsc w dwóch wariantach, tj. za wyremontowane oraz za niewyremontowane miejsca parkingowe (wrzesień 2025);*
- przyjęcie harmonogramu pracy Rady na I półrocze 2026 r.

W 2025 r. Rada Nadzorcza **omawiała i rozpatrywała** następujące sprawy:

- wprowadzenie zmian w załączniku nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów ciepła;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za II kwartały 2025 roku;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za II kwartały 2025 roku;
- wprowadzenie zmian do Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni;
- pismo Polskiej Spółki Gazownictwa (PSG) w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę sieci gazowej wzdłuż ul. Armii Krajowej. – *Decyzja przekracza czynności zwykłego zarządu. Wymagana jest zgoda większości właścicieli lokali w formie uchwały;*
- pismo (skargę) od lokatora z bloku nr 306 – na działalność Zarządu, w zakresie braku zgody na zamianę wynajmowanego miejsca parkingowego na bardziej przystępne. – *Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi, iż zgodnie z obowiązującym regulaminem (korzystania z garaży, miejsc postojowych i parkingowych w Spółdzielni) Zarząd nie ma uprawnień do zawierania nowych umów najmu (tzn. tworzenia nowych indywidualnych miejsc), a tym byłaby zamiana obecnego miejsca parkingowego lokatora z miejscem ogólnodostępnym. Wskazała możliwe rozwiązanie tej sytuacji, które nie należy jednak do kompetencji ani Zarządu, ani Rady, lecz samego lokatora (zamiana z innym najemcą miejsca indywidualnego).*

- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za III kwartały 2025 roku;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za III kwartały 2025 roku.
- wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości N-44 i N-14 (zmianę przeznaczenia części ścian dwóch budynków wysokich pod kątem ich wynajęcia na cele reklamowe).

W związku z ww. sprawami Rada Nadzorcza w 2025 r. **podjęła 26 uchwał**, dotyczących:

- załącznika nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 8/XIV/2025 z 24.06.2025**;
- dofinansowania montażu infrastruktury technicznej przy wejściu do sali gimnastycznej XXXIII Liceum Ogólnokształcącego – **uchwała nr 9/XIV/2025 z 29.07.2025**;
- aneksu nr 4/2025 do Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 10/XIV/2025 z 26.08.2025**;
- wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2025 i 2026 rok – **uchwała nr 11/XIV/2025 z 30.09.2025**;
- dofinansowania Parafialnego Biegu Charytatywnego organizowanego przez Parafię p.w. Najświętszej Eucharystii w Łodzi przy ul. Ks. J. Popiełuszki 9 – **uchwała nr 12/XIV/2025 z 30.09.2025**;
- wprowadzenia korekty do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 2025 rok w zakresie planu remontów – **uchwała nr 13/XIV/2025 z 28.10.2025**;
- wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką nieruchomości oznaczonej w ewidencji Spółdzielni jako N-24 – **uchwała nr 14/XIV/2025 z 28.10.2025**;
- dofinansowania Integracyjnej Szkoły Podstawowej nr 67 im. Janusza Korczaka w Łodzi – **uchwała nr 15/XIV/2025 z 28.10.2025**;
- planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 16/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- rozliczenia wewnętrznej pożyczki Spółdzielni udzielonej z funduszu remontowego zasilającej fundusz celowy przeznaczony na remonty kapitalne dźwigów osobowych – **uchwała nr 17/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty eksploatacji podstawowej – **uchwała nr 18/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki czynszu eksploatacji podstawowej dla części wspólnych nieruchomości wynajmowanych na cele mieszkaniowe – **uchwała nr 19/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty na fundusz remontowy – **uchwała nr 20/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty za konserwację dźwigów osobowych – **uchwała nr 21/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty za obsługę sieci c.o., c.w. i z.w. – **uchwała nr 22/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty za obsługę wodomierzy – **uchwała nr 23/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty za badania techniczne i przeglądy – **uchwała nr 24/XIV/2025 z 25.11.2025**;

- stawki opłaty za przeglądy wentylacji i przeciwpożarowe garaży w budynkach – **uchwała nr 25/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty za monitoring garaży – **uchwała nr 26/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty za konserwację domofonów – **uchwała nr 27/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty podatku od nieruchomości – **uchwała nr 28/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty podatki i opłaty – mienie Spółdzielni – **uchwała nr 29/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała nr 30/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- budżetu „akcji świątecznej” w ramach działalności społeczno-kulturalnej w Spółdzielni – **uchwała nr 31/XIV/2025 z 25.11.2025**;
- wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości oznaczonych w ewidencji Spółdzielni jako N-14 i N-44 – **uchwała nr 32/XIV/2025 z 16.12.2025**;
- przyznania (jednorazowych) nagród pieniężnych członkom Zarządu – **uchwała nr 33/XIV/2025 z 16.12.2025**.

W 2026 r. Rada Nadzorcza **zajmowała się** następującymi tematami:

- zajęcie stanowiska w sprawie przedłożonej przez Zarząd propozycji „Regulaminu zasad wyboru wykonawców, usługodawców i dostawców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi”;
- wysłuchanie biegłego rewidenta z firmy U-fin Audyt Sp. z o.o. w przedmiocie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025;
- omówienie realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków (WZCz) w dniu 21 maja 2025 r.;
- omówienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków (WZCz) w 2026 roku.

W 2026 r. Rada Nadzorcza **omawiała i rozpatrywała** następujące sprawy:

- pismo (prośbę) o wsparcie finansowe od lokatora z bloku 346a, gdzie miał miejsce pożar, poparte stanowiskiem Rady Osiedla Retkinia Zachód-Smulsko w tej sprawie. – *Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu sytuacji lokatora podjęła decyzję (luty 2026 r.) o wstrzymaniu się z przyznaniem dodatkowej (dalszej) pomocy finansowej.*
- przyjęcie wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2025 rok w zakresie eksploatacji;
- przyjęcie wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2025 rok w zakresie remontów;
- przyjęcie sprawozdania za 2025 rok w zakresie zaległości w opłatach za używanie lokali;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za I kwartał 2026 roku;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za I kwartał 2026 roku.

W związku z ww. sprawami Rada Nadzorcza w 2026 r. **podjęła 12 uchwał**, dotyczących:

- wprowadzenia korekty do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej Retkinia-Północ w Łodzi na 2026 rok w zakresie stawki opłaty: podatki i opłaty – mienie Spółdzielni – **uchwała nr 1/XIV/2026 z 27.01.2026;**
- stawki opłaty czynszu najmu pomieszczeń i miejsc parkingowych – **uchwała nr 2/XIV/2026 z 27.01.2026;**
- stawki opłaty za energię elektryczną – **uchwała nr 3/XIV/2026 z 27.01.2026;**
- stawki opłaty za gaz – **uchwała nr 4/XIV/2026 z 27.01.2026;**
- dofinansowania Integracyjnej Szkoły Podstawowej nr 67 w Łodzi – **uchwała nr 5/XIV/2026 z 27.01.2026;**
- wprowadzenia korekty do planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej Retkinia-Północ w Łodzi na 2026 rok w zakresie opłaty za gaz – **uchwała nr 6/XIV/2026 z 24.02.2026;**
- stawki opłaty za gaz – **uchwała nr 7/XIV/2026 z 24.02.2026;**
- stawki ryczałtowej za centralne ogrzewanie 1m² powierzchni lokalu – **uchwała nr 8/XIV/2026 z 31.03.2026;**
- stawki opłaty stałej za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych – **uchwała nr 9/XIV/2026 z 31.03.2026;**
- sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za 2025 rok – **uchwała 10/XIV/2026 z 28.04.2026;**
- stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała nr 11/XIV/2026 z 28.04.2026;**
- przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na okres: maj 2026 – kwiecień 2027 – **uchwała nr 12/XIV/2026 z dnia 28.04.2026 r.**

Miniony okres sprawozdawczy był okresem **stabilizacji**, jeśli chodzi o ogólny wzrost kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. Z jednej strony – okresem stabilizacji inflacji na poziomie 3,6% w 2024 r. oraz 3,6% w 2025 r. (średniorocznie); z drugiej strony – ostatnim okresem obowiązywania tarczy ochronnej w zakresie cen energii elektrycznej i ciepłej oraz korektami cen nośników energii. Czynniki te przełożyły się na nieznaczny kwotowy wzrost opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni (bez zaliczek na poczet rozliczenia mediów) dla 59 budynków, nieznaczny spadek kwoty opłat dla 43 budynków, a w 1 budynku opłaty pozostały na tym samym poziomie. Analiza kosztowa działalności Spółdzielni oraz przyjęcie planów gospodarczych i remontowych na kolejny rok wymagały uchwalenia zmian w zakresie wysokości poszczególnych stawek:

- opłaty eksploatacji podstawowej (od 01.04.2026);
- eksploatacji podstawowej dla części wspólnych nieruchomości wynajmowanych na cele mieszkaniowe (od 01.04.2026);
- opłaty na fundusz remontowy (od 01.04.2026);
- opłaty za konserwację dźwigów osobowych (od 01.04.2026);
- za obsługę sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody (od 01.04.2026);
- za obsługę wodomierzy (od 01.04.2026) – 1 nieruchomość;

- za badania techniczne i przeglądy (od 01.04.2026);
- opłaty za przeglądy wentylacji i przeciwpożarowe garaży (od 01.04.2026);
- opłaty za monitoring garaży (od 01.04.2026);
- opłaty za konserwację domofonów (od 01.04.2026);
- opłaty podatku od nieruchomości (od 01.04.2026);
- podatki i opłaty – mienie spółdzielni (od 01.04.2026);
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców (od: 01.01.2026, 01.05.2026);
- czynszów najmów pomieszczeń i miejsc parkingowych (od 01.04.2026);
- opłaty za energię elektryczną nieruchomości wspólnej (od 01.04.2026);
- za gaz (od 01.04.2026).

Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem dokonała zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu rozliczania **kosztów ciepła** w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – czerwiec 2025 r. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej z użytkownikami wszystkich lokali (mieszkalnych i użytkowych) – wchodzących w skład zasobów Spółdzielni. Tematyka ciepła, tj. wymiany podzielników powracała podczas spotkań Rady w okresie: czerwiec-sierpień 2025 r. aż do czasu wyboru dostawcy podzielników i podpisania umowy (grudzień 2025 r.).

Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem (aktualizacja) uchwaliła aneks nr 4/2025 do Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – sierpień 2025. Część zmian wynika z dostosowania ww. regulaminu do innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni oraz stosowanego podziału hierarchii kosztów opłat niezależnych. Ponadto proponowane zmiany mają na celu wdrożenie bardziej uniwersalnych zapisów regulaminu w zakresie opłat za odpady komunalne. Jest to konieczne z uwagi na częste zmiany uchwał Rady Miejskiej w tym zakresie.

W roku 2025 – zgodnie z planem remontów – pomimo dalszego wzrostu kosztów materiałów i usług remontowych wykonano zakładany zakres prac remontowych w 92%. Warto przypomnieć, iż w roku poprzednim (2024) plan remontowy był wykonany z nadmiarem. Brak wykonania 8% planu z 2025 r. jest wynikiem m.in. oczekiwania na pozyskanie środków zewnętrznych z NFOŚiGW (termomodernizacja bloku 393). Prace te zostały przeniesione do planu na rok 2026. Na bieżąco i zgodnie z potrzebą usuwane były wszelkie awarie. Dwie największe pozycje wykonanego planu stanowiły: naprawy balkonów typu loggia oraz balkonów koszykowych; oraz remonty dróg i chodników. Odświeżane (myte, impregnowane) i malowane były elewacje budynków oraz klatki schodowe. Kontynuowano wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz okien piwnicznych. Zakres wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych pozwolił na utrzymanie budynków mieszkalnych naszej Spółdzielni w dobrym stanie. Reasumując, Rada Nadzorcza co kwartał monitorowała stan realizacji tych prac do ich zakończenia. Wykonane prace remontowe (w szczególności remonty balkonów) miały wpływ na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców oraz na poprawę wizerunku i estetyki osiedla.

W poprzednim sprawozdaniu (maj 2024 – kwiecień 2025) Rada Nadzorcza informowała o działaniach Zarządu zmierzających do zakupu nieruchomości N-24 należącej do Miasta Łódź (znanej jako ogród osiedlowy). Korzystając z 80% bonifikaty udzielonej przez UMŁ i po przeprowadzeniu procedury wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami pod koniec 2025 r. Spółdzielnia uzyskała zgodę na nabycie tego terenu i zakupiła ww. nieruchomość (stała się jej pełnoprawnym właścicielem). Przed sfinalizowaniem transakcji rozpatrywane było stanowisko UMŁ w zakresie pomocy publicznej *de minimis* udzielanej przy wykupie tej nieruchomości, a Rada została poinformowana o ostatecznej decyzji w przedmiocie zakupu (zgodnie z udzieloną rok wcześniej zgodą).

Rada Nadzorcza regularnie poddawała szczegółowemu badaniu **stan zaległości** związanych z opłatami za lokale mieszkalne. Zadłużenia te nie zawsze związane były z trudną sytuacją finansową dłużnika. Prowadzone były negocjacje z dłużnikami oraz podpisywane były porozumienia. W szczególnych przypadkach sprawy kierowane były na drogę sądową. Należy stwierdzić, że działania windykacyjne ukierunkowane na odzyskiwanie jak największej kwoty zadłużeń, były umiejętnie prowadzone przez Spółdzielnię – nastąpił znaczny spadek zadłużenia (nakazy zapłaty). Spółdzielnia osiągnęła najlepszy wynik na przestrzeni trzech ostatnich lat.

Zarząd realizował uchwały, wytyczne i wnioski Rady Nadzorczej. Zarząd Spółdzielni, zdaniem Rady Nadzorczej, funkcjonuje prawidłowo realizując swoje obowiązki.

Podsumowanie:

Miniony okres sprawozdawczy był trzecim rokiem kadencji obecnej Rady Nadzorczej. Należy stwierdzić, że działania i decyzje podjęte przez Radę były zgodne z prawem spółdzielczym i statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”.

Rada Nadzorcza w swojej pracy zawsze kierowała się dobrem ogólnym jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków Spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, ze szczególnym uwzględnieniem możliwej do uzyskania minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności, przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni. Należy podkreślić, że przy nieznacznym wzroście cen (inflacji) oraz presji płacowej wynikającej ze zmiany minimalnego wynagrodzenia za pracę, udało się utrzymać koszty w granicach przyjętych w planach finansowych.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim wyniki finansowo-gospodarcze, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni – **Rada Nadzorcza ocenia ogólną sytuację Spółdzielni jako dobrą**. Wysiłki organów Spółdzielni (Rady Nadzorczej i Zarządu) oraz pracowników Spółdzielni składają się łącznie na jej stabilne i bezpieczne funkcjonowanie.

Należy podkreślić, że Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem zakończyła prace nad regulaminem wyboru wykonawców robót remontowych lub inwestycyjnych (wniosek polustracyjny został zrealizowany).

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni, w okresie sprawozdawczym, układała się bardzo dobrze. Rada Nadzorcza stwierdza, że członkowie Zarządu należycie wypełniali swoje obowiązki, według kompetencji.

Stan środków finansowych przez cały okres sprawozdawczy był na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni. W wyniku prowadzonej windykacji zadłużenie osób z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych pozostaje na niskim, bezpiecznym dla Spółdzielni poziomie.

Badanie bilansu za rok 2025 i opinia biegłego rewidenta również była pozytywna. Spółdzielnia nie zaciągała kredytów bankowych. Zarząd prowadził właściwą i racjonalną gospodarkę finansową Spółdzielni. Nie ma żadnych zagrożeń związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, zarówno pod kątem finansowym jak i rzeczowym. Wszystkie działania Zarządu i Rady Nadzorczej zostały pozytywnie ocenione przez biegłego rewidenta w badaniu sprawozdania finansowego za rok 2025. Prawidłowo prowadzona gospodarka finansowa pozwala na zaspakajanie bieżących potrzeb mieszkańców, a także na zrównoważony rozwój Spółdzielni.

Rada Nadzorcza niniejszym ocenia, iż sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe są zgodne z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym.

Mając na uwadze powyższe, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni „Retkinia-Północ” o zatwierdzenie:

- **sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025;**
 - **sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2025;**
- oraz**
- **udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”, pełniącym funkcje w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia -Północ”**

Projekty uchwał

Do podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków

Uchwała nr 1/2026

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

w sprawie: porządku obrad.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na podstawie §12 Regulaminu Walnego Zgromadzenia przyjmuje kolejność obradowania wynikającą z porządku obrad w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§2

Uchwała i załączony „porządek obrad” obowiązują w czasie trwania Walnego Zgromadzenia.

Załącznik: porządek obrad.

Uchwała nr 2/2026

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

w sprawie: wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie § 106 pkt 13 oraz §§ 113-116 statutu Spółdzielni wybrało Radę Nadzorczą na kadencję przypadającą na lata 2026-2029 w niżej wymienionym składzie:

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	

§2

Kadencja Rady Nadzorczej zgodnie z § 119 statutu Spółdzielni trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego w roku, w którym upływa trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 3/2026

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

w sprawie: przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 maja 2025 roku.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni przyjmuje informację o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Zgromadzeniu w dniu 21 maja 2025 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: informacja o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 maja 2025 roku.

Uchwała nr 4/2026

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

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres sprawozdawczy maj 2025 roku – kwiecień 2026 roku.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni po rozpatrzeniu sprawozdania i wysłuchaniu dyskusji

zatwierdza

sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres sprawozdawczy: maj 2025 roku – kwiecień 2026 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres sprawozdawczy maj 2025 – kwiecień 2026 roku.

Uchwała nr 5/2026

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

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2025 roku.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni po rozpatrzeniu sprawozdania i wysłuchaniu dyskusji

zatwierdza

sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2025 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2025 roku.

Uchwała nr 6/2026

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

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2025 rok.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 roku, sprawozdaniem finansowym za 2025 rok, sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, firmy U-FIN Audyt Sp. z o.o. z badania sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz uchwałą nr 10/XIV/2026 Rady Nadzorczej z dnia 28 kwietnia 2026 roku

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 112 487 695,39 zł.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku, wykazujący na działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zysk netto w wysokości 1 299 180,15 zł.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2025 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3 508 756,39 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych o kwotę –83 079,86 zł.
6. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2025 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r.
- 3) Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- 4) Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2025 r.
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- 6) Informacja dodatkowa za 2025 r.
- 7) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2025 roku.
- 8) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.
- 9) Protokół Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” z dnia 28 kwietnia 2026 roku.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 10/XIV/2026 z dnia 28 kwietnia 2026 roku.

Uchwała nr 7/2026

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

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej netto za 2025 rok.

§1

Na podstawie art. 38 §1 ustawy Prawo spółdzielcze i §106 pkt 4 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi podjęło decyzję, iż wygospodarowaną nadwyżkę bilansową netto za 2025 rok w wysokości 1 299 180,15 zł przeznacza się w 2026 roku:

1. w kwocie 579 180,15 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości przypadających na członków Spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni lokali,
2. w kwocie 450 000,00 zł na pokrycie kosztów remontów w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni,
3. w kwocie 270 000,00 zł na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 8/2026

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

w sprawie: udzielenia absolutorium.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2025 roku oraz wniosku Rady Nadzorczej

udziela absolutorium

Panu mgr Przemysławowi Nydze, pełniącemu funkcję prezesa w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 9/2026

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

w sprawie: udzielenia absolutorium.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2025 roku oraz wniosku Rady Nadzorczej

udziela absolutorium

Pani Grażynie Kowalczyk, pełniącej funkcję zastępcy prezesa ds. ekonomicznych – głównej księgowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 10/2026

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

w sprawie: udzielenia absolutorium.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni w 2024 roku oraz wniosku Rady Nadzorczej

udziela absolutorium

Panu mgr inż. Zbigniewowi Pałganowi, pełniącemu funkcję zastępcy prezesa ds. technicznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 11/2026

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

w sprawie: przyjęcia informacji o realizacji wniosków polustracyjnych na podstawie protokołu z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za lata 2021-2023.

§1

Na podstawie art. 38 §1 pkt 3 i art 93. § 1b ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz § 106 pkt 3 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni przyjmuje informację o realizacji wniosków nr 1, 2, wynikających z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023. Wniosek nr 1 został zrealizowany przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 34 podjętą w dniu 29.04.2026 roku, wniosek nr 2 został zrealizowany przez Zarząd Spółdzielni decyzją zawartą w protokole nr 5/2026 z dnia 20 marca 2026 roku.

§2

Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych stanowi integralną część uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 12/2026

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

w sprawie: aneksu nr 2/2026 do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

§1

Na podstawie § 106 pkt 12 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” uchwała aneks nr 2/2026 do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§2

Uchwała i załączony do niej aneks nr 2/2026 obowiązują od dnia uchwalenia do czasu uchylecia lub zmiany.

Aneks nr 2/2026

do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi

w sprawie: aneksu nr 2/2026 do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

§1

W Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi wprowadza się zmianę jn.:

§4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

- 1) *uchwalanie na wniosek Zarządu stawek opłat, o jakich mowa w §90,*
- 2) *nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:*
 - a) *badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,*
 - b) *dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,*
 - c) *przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,*
- 3) *podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,*
- 4) *podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,*
- 5) *zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,*
- 6) *rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,*

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, w szczególności z wyników kontroli oraz przedstawianie oceny sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
- 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa,
- 11) podejmowanie uchwał określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności stawek odpisu na fundusze Spółdzielni, a także uchwalanie regulaminów dotyczących rozliczania tych kosztów.
- 12) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych i zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 14) wybieranie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 16) uchwalanie regulaminu dotyczącego dysponowania przez Spółdzielnię lokalami z odzysku,”

§2

Pozostałe postanowienia Regulaminu pozostają bez zmian.

§3

Aneks nr 2/2026 uchwalono uchwałą nr 12/2026 z dnia 20 maja 2026 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi i obowiązuje od dnia uchwalenia do czasu uchylenia lub zmiany.

Uchwała nr 13/2026

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

w sprawie: zmiany treści statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

§ 1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni działając na podstawie § 106 pkt 9 statutu uchwała zmiany do statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

§ 2

W statucie Spółdzielni wprowadza się następujące zmiany:

1. §105 otrzymuje brzmienie:

„1. Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,*
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,*
- 3) statutu Spółdzielni.*

2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

3. Walne Zgromadzenie odbywa się w formie stacjonarnej z pominięciem środków porozumiewania się na odległość.

4. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalaniu zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

5. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika.

6. Zasady i warunki dotyczące udzielania pełnomocnictw reguluje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

8. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia bądź każdej jego części przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę pełnomocnictw. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.

9. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

10. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.

11. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.

12. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Zarząd.

13. Członek może uczestniczyć i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz osoby wskazane w ust. 12 mogą uczestniczyć w każdej z części Walnego Zgromadzenia.”

§ 3

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do dokonania czynności związanych z zarejestrowaniem zmian statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i z mocą obowiązującą od dnia wpisania zmian statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Uchwała nr 14/2026

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

w sprawie: przyjęcia postulatów i wniosków przedstawionych przez Komisję Wnioskową Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni

przyjmuje

zgłoszone postulaty i wnioski zawarte w protokole Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia Członków w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§2

Zobowiązuje się Radę Nadzorczą i Zarząd do oceny postulatów i wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni w zakresie możliwości ich realizacji pod względem prawnym, technicznym i ekonomicznym oraz do przedstawienia informacji o ich realizacji na następnym Walnym Zgromadzeniu.

Załącznik: protokół Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

Informacja o realizacji postulatów i wniosków

Zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków W 2025 roku

Z uwagi na ochronę danych osobowych wnioskodawców wnioski zostały poddane anonimizacji. Pełen wykaz złożonych wniosków dostępny jest w siedzibie Spółdzielni.

L.P.	BLOK	TREŚĆ WNIOSKU	ODPOWIEŹ
1	323	1) W moim bloku są w bardzo kiepskim stanie drzwi wejściowe do klatki drzwi do wymiany. Mamy często „gości” którzy śpią w nocy i załatwiają się na schodach. Są częste interwencje policji i straży miejskiej.	Wymieniono drzwi wejściowe do wiatrołapu
		2) Przy bloku mieści się zieleniak który korzysta z naszej pergoli w której jest jeden pojemnik na BIO i ciągle jest zasypywany zieleniną z tego sklepiku proszę o dodatkowy pojemnik.	Lokal użytkowy został poinformowany, że wskazane miejsce nie jest przeznaczone na ich odpady. Została im wskazana właściwa pergola śmietnikowa. We wskazanym miejscu brak jest przestrzeni na dodatkowy pojemnik.
2	362	Proszę o podanie ilu specjalistów zatrudnia spółdzielnia którzy mają uprawnienia: - sep 1kv - uprawnienia budowlane - uprawnienia biegłego rewidenta - uprawnienia energetyczne	Osoby z uprawnieniami: sep 1 kv - 5 osób w zakresie dozoru, sep 1 kv - 10 osób w zakresie eksploatacji budowlane - konstrukcyjne - 2 osoby Spółdzielnia nie zatrudnia osób z uprawnieniami biegłego rewidenta, sprawozdania finansowe muszą być badane przez zewnętrzny niezależny podmiot. Uprawnienia energetyczne - sep 2 osoby
3	306	1) Kosze na śmieci przy każdym bloku do 5 klatek powyżej – dwa kosze na śmieci na początku i na końcu bloku	Kosze na śmieci są sukcesywnie dostawiane oraz wymieniane (w 2025 roku dostawiono kosz w szczycie bloku 306).

	<p>2) Namalowanie białych pasów na parkingu przed blokami 305, 306, 307. Miejsca są dość szczupłe ciężko zaparkować szczególnie po zmroku</p>	<p>Miejsca parkingowe są rozdzielone przez zastosowanie kostki w kolorze czerwonym, jest to rozwiązanie trwalsze w stosunku do powłok malarskich. Powłoki malarskie są sukcesywnie odmalowywane przez konserwatorów SM</p>
	<p>3) Ponowny wniosek o ustawienie toalet typu TOYTOY w miejscach większych skupisk – potrzeby fizjologiczne zaczynają być załatwiane przed (pod) balkonami, dość częste zjawisko</p>	<p>Stanowisko Spółdzielni w tym zakresie nie uległo zmianie. Prośba dot. Toi Toi nie może zostać zrealizowana zarówno ze względów sanitarnych jak i porządkowo – organizacyjnych.</p>
	<p>4) A propos szczurów i innych gryzoni – wybudowanie przynajmniej jednego schronienia dla dziko żyjących kotów w okolicach pergoli śmietnika (1-2 na całe osiedle</p>	<p>Spółdzielnia nie podejmuje działań związanych z opieką nad zwierzętami. Uruchomienie takiego programu wiąże się nie tylko z utworzeniem miejsc schronienia ale również ich dalszą obsługą. Nie jest to przewidywane w planie działalności spółdzielni. W przeszłości Spółdzielnia występowała jedynie jako podmiot wspierający inicjatywy mieszkańców w tym zakresie. Ponadto liczba wolno żyjących, dzikich kotów wydaje się spadać. Powodem takiego stanu rzeczy może być akcja ich sterylizacji prowadzona przez gminę i podmioty zewnętrzne. Koncentracja zwierząt może być również negatywnie postrzegana przez część mieszkańców. Mogą pojawić się niedogodności w postaci hałasu, drażniącego zapachu (mocz), zanieczyszczenia. Nie ma niestety gwarancji na to że koty wybiorą tak umieszczone w wyznaczonych przez człowieka miejscach schronienia i podejmą skuteczną walkę z gryzoniami.</p>
	<p>5) Zamontowanie – zainstalowanie oświetlenia pomiędzy blokami (vis vis blok 306) oraz pomiędzy blokami 305-306 po zdjęciu siatki pomiędzy blokami</p>	<p>Siatka rozdzielająca bloki 305 a 306 została założona na prośbę mieszkańców parteru bezpośrednio zlokalizowanych przy przejściu między bud. 305 a bud 306 z uwagi na sugestie, iż powyższe miejsce często służyło do załatwiania potrzeb fizjologicznych, w związku z powyższym nie możemy przychylić się do powyższego wniosku</p>
	<p>6) Zainstalowanie – zamontowanie oświetlenia przed lokalami użytkowymi (na elewacji bloku 326) – schody prowadzące do lokali szczególnie po zmroku w miesiącach jesienno-zimowych stają się niebezpieczną barierą do pokonania</p>	<p>Wykonano</p>

		7) Wymiana schodów prowadzących do lokali użytkowych – schody są już w bardzo złym stanie i stają się zagrożeniem (kruszą się)	Uszkodzone okładziny schodów zakwalifikowano do wymiany
		8) Położenie 30 spowalniającego na drodze dojazdowej przed blokami 305-306-307 (rozpędzanie się kierowców dojeżdżających na parking przed blokiem 305 jest czasami bardzo niebezpieczne).	Zgodnie z oznakowaniem na wjeździe z al. Ks. Kard. Wyszyńskiego obowiązująca prędkość na ul. wewnętrznych wynosi 30 km/h.
4	310	Proszę o wymianę pojemników na odpady „BIO” pojemniki są zbyt małe i czasami są przepełnione co nie wygląda zbyt estetycznie. Większe pojemniki sprawią iż w pomieszczeniach śmietnikowych będzie czyszej.	Wielkość pojemników na bio (240L) wynika z wymogu stawianego przez Gminę Łódź, większe pojemniki nie będą odbierane przez MPO. Przepełnienia się zdarzają w momencie opóźnienia w odbiorze tej frakcji.
		Proszę o udrożnienie studzienek kanalizacyjnych na drogach osiedlowych. Studzienki przy bloku 310 są zapchane. Podczas intensywnych deszczy woda podchodzi pod drzwi klatek schodowych.	Temat został zgłoszony do ZWiK celem podjęcia działań
5	348	1) Zaprzestać bezustannego ścinania żywopłotów i to przy parkingach, ścinanie pięknych żywopłotów ktoś bezustannie ścina je niżej i niżej	Żywopłoty urządzone na terenach zielonych przeznaczone są do formowania przez przycinanie. Prace w tym zakresie mają na celu ich odmładzanie i niedopuszczanie do zdrewnienia części zielonych.
		2) Wycinanie zieleni, krzaków, bzu, drzew odslaniających przestrzeń ściany blaszaka „Action” i na całym terenie równoległym do ul. Kusocińskiego między blokami również bl. 348 – zaburzyło i wzmogło ogromne przeciągi niczym w 76r. wycinanie drzew w 2023.	Trudno ustosunkować się do takiego twierdzenia, spółdzielnia nie prowadzi badań wpływu pielęgnacji roślin na przepływ powietrza na osiedlu.
		*Dlaczego piękny 2 met żywopłot dający ochronę przed smrodem spalin i wiatrem zostaje wycinany!	odpowiedź jak w punkcie 5. 1.
		3) Kto jest ogrodnikiem?	Zatrudniony na tym stanowisku pracownik, który posiada odpowiednią wiedzę i przeszkolenie zawodowe w tym zakresie. Spółdzielnia nie widzi zasadności podawania jego personaliów do publicznej wiadomości.
		4) Dlaczego nie ma konsultacji z mieszkańcami?	Zgodnie z art. 27 usm Spółdzielnia jest zarządcą terenu. Statut nie przewiduje prowadzenia konsultacji. Niezależnie od powyższego rozpatrywane są wnioski mieszkańców w zakresie zieleni, składane podczas WZCz jak również w trakcie całego roku. Wiele z nich realizowanych jest pozytywnie.

<p>5) Zorganizowanie pracy pracowników dbających o zieleń na jeden dzień np. w miesiącu, a nie przez cały okres wiosny, w zeszłym roku lata było koszenie traw w okresie suszy to samo z roślinnością, która usychała to samo jest teraz – niecały miesiąc temu dokonywano prawie wycinki krzewów, obcinanie gałęzi zamiast je podeprzeć!</p>	<p>Spółdzielnia nie ma możliwości wykonania prac pielęgnacyjnych w ciągu jednego dnia. Nie dysponujemy wystarczającym zapleczem technicznym i osobowym. Przycinanie krzewów służy nie tylko celom estetycznym, regularne prace powodują stymulację wzrostu rośliny i jej stałe odmładzanie. Krzewy sadzone na osiedlu przeznaczone są do formowania.</p>
<p>6) Bezustanna wrzawa kosiarek i bezustanne cięcie dopiero co rozwiniętych liści to przy parkingach. Co będzie w przyszłym roku??? wycięcie do zera – dbanie o zieleń to nie dewastacja</p>	<p>Nie można zgodzić się z tym stanowiskiem. Zasady jakimi rządzi się spółdzielnia w zakresie pielęgnacji zieleni pozostają stałe od lat. W wyniku prowadzonych prac nie zaobserwowaliśmy sytuacji, w której doszło do dewastacji zieleni.</p>
<p>7) Samochody są wszędzie – roślinność żywopłoty chroni nasze organizmy, dosyć wycinania zieleni i otwierania przestrzeni na smród spalin; równanie krzewów przy równoczesnej wycince drzewa bo ma być równo; ścinanie gałęzi gdzie były gniazda ptaków; używanie tępych urządzeń zarówno kosiarek ręcznych jak i pojazdów; używanie kosiarek do trawy do ścinania żywopłotów, które są poszarpane i chorują; nie nawożenie ziemi w miejsca wypalone, wydeptane, nie posadzanie trawy; wygląda że układy dają możliwość tylko w niektórych miejscach osiedla podsypywanie krzewów, drzew ziemią i korą; proszę dać się nacieszyć zielenią, a nie wycinać w kwadraty, prostokąty krzewy bzów; mówiono, że będzie kosmetyka, teraz to wycinka bo to widać, że coś się robi</p>	<p>Szanując stanowisko wnioskującej należy zwrócić uwagę, że inni mieszkańcy osiedla oczekują od administracji odmiennego działania. Pielęgnacja zieleni poprzez podcinanie, przeredzanie koron, cięcie trawy będzie nadal prowadzona. W naszej ocenie stan zieleni nie budzi niepokoju. Spółdzielnia szanuje odmienność zdania w tym zakresie jednak nie może się zgodzić przedstawianym przez wnioskodawcę stanowiskiem.</p>
<p>8) Dlaczego od paru lat nie ma remontu bloku 348. To w tej chwili najbrudniejsza elewacja chyba na całym osiedlu – brak remontu klatek schodowych</p>	<p>Przewidziano do realizacji w planie remontów 2026</p>
<p>9) Nie zamalowywanie napisów dewastujących elewację, łatwiej zrównać piękny krzew do 40 cm</p>	<p>Dewastacje w postaci graffiti są systematycznie zamalowywane.</p>

	<p>10) Ogród angielski tak było na osiedlu jak wróciłam do domu po śmierci mojego taty Jerzego Izbińskiego, zadbane osiedle, piękne żywopłoty, kwitnące drzewa, które pamiętają zeszły wiek; jak ktoś śmie się nazywać ogrodnikiem skoro równa żywopłot razem z drzewem, ale nie zamalowywanie napisów „kibiców” latarnie oklejone nalepkami</p>	<p>Wszelkie prace ogrodnicze na terenie osiedla przeprowadzane są przez ogrodnika zgodnie ze sztuką ogrodniczą oraz w ramach obowiązujących przepisów prawa. Zarzuty przedstawione przez wnioskodawcę Spółdzielnia uważa za bezzasadne.</p>
	<p>11) Proszę o zastanowienie się nad założeniem komitetu osób mających wpływ na wygląd osiedla w zakresie zieleni; żyjemy w dobie zmian klimatu, pokazywanie, że coś się robi bo kosi się trawnik w czasie suszy, kiedy tumany kurzu unoszą się w koło</p>	<p>Odpowiedź jak w punkcie 5. 4.</p>
	<p>Ps. Śmierząca woda lejąca się z kranu</p>	<p>Po analizie problemu, nie stwierdzono opisanego zjawiska. Opisany przypadek mógł być spowodowany awarią po stronie ZWiK jako jednostkowa sytuacja</p>

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**