


Sprawozdania i informacje

dotyczące działalności Spółdzielni
„Retkinia-Północ” w 2024 roku.



Łódź, 2025

SPIS TREŚCI

ZAWIADOMIENIE O WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	3
REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	14
SPRAWOZDANIE FINANSOWE – BILANS SPÓŁDZIELNI	39
SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA	47
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ	52
PROJEKTY UCHWAŁ	62
INFORMACJA O REALIZACJI POSTULATÓW I WNIOSKÓW	78

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 21 maja 2025 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 Mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Wnioskowej.
2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
4. Informacja o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 maja 2024 r.
5. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres sprawozdawczy maj 2024 r. – kwiecień 2025 r.
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 r.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2024 r.
8. Omówienie spraw dotyczących:
 - a) rozpatrzenia wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021 – 2023,
 - b) zmiany treści statutu Spółdzielni,
 - c) sprzedaży lokalu użytkowego nr 2 w bloku 326 o powierzchni 42,42 m² położonego w Łodzi przy ul. ks. J. Popiełuszki 37 w N-8, stanowiącego mienie Spółdzielni, na rzecz najemcy (lokal użytkowany od 01.02.2017 roku),
 - d) sprzedaży działek gruntu położonych na nieruchomości N47 pod pawilonem handlowo-usługowym „Galeria Retkińska” przy al. ks. Kard. S . Wyszyńskiego 29 na rzecz spółki Grey Art.
9. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i informacjami.
10. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 maja 2024 r.
 - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres sprawozdawczy maj 2024 r. – kwiecień 2025 r.,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 r.,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 r.,
 - e) podziału nadwyżki bilansowej za 2024 r.,

- f) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 r.,
- g) wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021 – 2023,
- h) zmiany treści statutu Spółdzielni,
- i) sprzedaży lokalu użytkowego nr 2 w bloku 326 o powierzchni 42,42 m² położonego w Łodzi przy ul. ks. J. Popiełuszki 37 w N-8, stanowiącego mienie Spółdzielni, na rzecz najemcy (lokal użytkowany od 01.02.2017 roku),
- j) 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.

11. Odczytanie listy pełnomocnictw.

12. Odczytanie protokołu Komisji Wnioskowej oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych postulatów i wniosków.

13. 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 2024 do kwietnia 2025 roku,
- sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za 2024 rok,
- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego dla Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za 2024 rok,
- protokół lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023 wraz z oceną polustracyjną,
- projekty uchwał do podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2025 roku.

Wyżej wymienione materiały będą wyłożone do wglądu członków Spółdzielni od dnia 5 maja 2025 roku w sali konferencyjnej nr 8 w siedzibie Spółdzielni przy ul. J. Kusocińskiego 140 w godzinach urzędowania. Ponadto materiały (w formie elektronicznej broszury) dostępne będą od ww. dnia, w e-kartotece oraz na stronie „www.smlodz.pl”.

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.

Członka Spółdzielni może reprezentować na Walnym Zgromadzeniu pełnomocnik, posiadający udzielone pełnomocnictwo na piśmie pod rygorem nieważności. Pełnomocnik zobowiązany jest do przekazania pełnomocnictwa obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności lub jego złożenia w biurze Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem. Wzór pełnomocnictwa dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni.

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

Regulamin

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi

W dotychczasowym brzmieniu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy regulamin określa tryb, sposób obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. W sprawach nieuregulowanych regulaminem stosuje się przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy paragrafów 105-116 statutu.

§ 2.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
9. 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.
10. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli.
11. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka – osobę prawną.
12. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.

§ 3.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w statucie, z wyjątkiem § 22 ust.2 regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, także w sprawach wskazanych w art. 8³ ust 9 ustawy. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków wskazanych w ust. 4.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest do:
 - zmiany statutu – 2/3 głosów
 - odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - likwidacji Spółdzielni – ¾ głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie, co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na zebraniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 4.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 106 statutu należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej (z wyłączeniem ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych),
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, jak również w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 5.

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę, członek Rady. Otwierający przeprowadza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.

W skład prezydium Walnego Zgromadzenia wchodzi:

- przewodniczący,
- sekretarz,
- dwóch asesorów.

§ 6.

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni, obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.
3. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące umocowanymi pełnomocnikami członków – osób prawnych.
4. W skład prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni.

§ 7.

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium nie postanowi inaczej, to przewodniczący może:
 - czasowo powierzyć jednemu z 2 asesorów przewodniczenie obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu i udzielać im głosu oraz komunikować się z komisjami.
3. Do obowiązków sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.
4. Przewodniczący może powierzyć członkowi prezydium Zebrania wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem zmierzających do usprawnienia przebiegu obrad.

§ 8.

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydialnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 9.

1. Przewodniczący Zgromadzenia odczytuje listę pełnomocnictw a następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne

Zgromadzenie większością głosów może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

2. Po przegłosowaniu zmiany kolejności rozpatrywanych spraw, przewodniczący odczytuje porządek obrad obowiązujący po zmianach.

II. POWOŁANIE KOMISJI WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 10.

1. Walne Zgromadzenie wybiera następujące komisje w zależności od potrzeb:
 - mandatowo- skrutacyjną w składzie 3 - 8 osób,
 - wnioskową w składzie 3 - 5 osób,
 - wyborczą w składzie 3 - 5 osób.
2. Walne Zgromadzenie, w zależności od potrzeb, może wybrać także inne komisje, określając ich skład i zadania.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
4. Bezzwłocznie po wybraniu komisje konstytuują się wybierając ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

§ 11.

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) ustalenie ilości osób uczestniczących w zebraniu,
- 2) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach,
- 3) ogłaszanie wyników wyborów.

§ 12.

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zapoznanie się z listą osób kandydujących w wyborach, zgłoszonych przez członków przed zebraniem oraz rozpatrzenie zasadności zastrzeżeń zgłoszonych przez Zarząd,
- 2) sporządzenie alfabetycznej listy kandydatów uznanych za prawidłowo zgłoszonych,
- 3) przeprowadzenie prezentacji kandydatów w trybie § 19 ust 6 regulaminu.
- 4) opracowywanie ostatecznej alfabetycznej listy kandydatów i przekazywanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 13.

Do zadań komisji wnioskowej należy:

- 1) rozpatrywanie zgłaszanych w toku obrad wniosków, odrzucenie wniosków uznanych za sprzeczne z prawem, statutem, niezasadnych i nierealnych oraz nieleżących w kompetencjach Walnego Zgromadzenia,
- 2) przedstawienie wniosków przyjętych do realizacji wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.

§ 14.

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu.

III. TRYB OBRADOWANIA

§ 15.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Po zreferowaniu spraw objętych porządkiem obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący może przedłużyć czas wystąpienia.
5. Przewodniczący udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń. Może on odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się to bezskuteczne odbiera mu głos.
7. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 16.

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) przerwanie obrad i odroczenia ich dalszej części na inny termin,
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - 7) w innych sprawach formalnych, mogących mieć znaczenie dla przebiegu obrad i wyniku głosowań, itp.
3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 17.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania projektów uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekty uchwał wraz z przyjętymi poprawkami.
3. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów,

§ 18.

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i tych członków Zarządu, którym nie udzieliło

absolutorium. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący zebrania, także w innych sprawach, jeżeli zażąda tego, co najmniej 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

2. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
3. Głosowanie jawne przeprowadza się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu.
4. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowani wyraz „za”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „przeciw”.
5. Komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza głosy i ogłasza wynik głosowania, na podstawie, którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

IV. WYBORY DO RADY NADZORCZEJ ORAZ DELEGATÓW NA ZJAZD ZWIĄZKU REWIZYJNEGO.

§ 19.

1. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej są zgłaszani, co najmniej 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem pod rygorem nieprzyjęcia kandydatury.
2. Zgłoszenia dokonuje się pisemnie do Zarządu Spółdzielni.
3. Zgłoszenie powinno zawierać imię, nazwisko i adres kandydata, imię, nazwisko oraz adres członka zgłaszającego kandydaturę danej osoby oraz pisemną zgodę kandydata.
4. Zarząd Spółdzielni przygotowuje listę kandydatów spośród właściwie zgłoszonych osób i przekłada ją wraz ze wskazaniem osób, których kandydatury zostały zgłoszone wadliwie, na Walnym Zgromadzeniu komisji wyborczej.
5. Na Walnym Zgromadzeniu kandydaci dokonują prezentacji z uwzględnieniem danych o:
 - zatrudnieniu w Spółdzielni,
 - prowadzeniu działalności konkurencyjnej,
 - pozostawianiu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z opłatami w stosunku do Spółdzielni.
6. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 20.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest w szczególności nieważny, jeżeli:
 - na karcie wyborczej zostało dopisane nazwisko osoby nie zgłoszonej w sposób właściwy lub w ogóle wcześniej nie zgłaszanej, jako kandydat do Rady Nadzorczej

- liczba kandydatów nieskreślonych na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej
 - karta wyborcza została przekreślona.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna. Protokół komisji wraz z kartami wyborczymi komisja przekazuje Zarządowi.
 6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
 7. Przy równej ilości oddanych głosów na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci w porządku alfabetycznym,
 8. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po trzech latach od wyborów, na którym wybrano nową Radę.

§ 20¹

Postanowienia dotyczące wyboru członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio do wyboru delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego.

§ 21.

1. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub na delegatów na zjazd Związku, Rewizyjnego przeprowadza się na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej, ustalonej przez komisję wyborczą.
2. Karty do głosowania uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie kart. Po upływie wyznaczonego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania, zaś wyczytani kolejno podchodzą do urny i wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
3. Po zakończeniu głosowania komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, oblicza liczbę oddanych ważne i nieważne głosów, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów. Wyniki głosowania wpisuje się do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 22.

1. Walne Zgromadzenie przyjmuje sprawozdanie roczne Zarządu i przeprowadza głosowanie w sprawie absolutorium dla Zarządu. Absolutorium udzielane jest odrębnie każdemu członkowi Zarządu.
2. W przypadku nie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu, jeżeli zostanie złożony wniosek o odwołanie tego członka ze składu zarządu, przewodniczący Zebrania zarządza głosowanie nad tym wnioskiem. Odwołanie następuje w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

§ 23.

Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez uczestników Walnego Zgromadzenia do komisji wnioskowej. W sprawach

tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Zebrania.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24.

1. Wykładni przepisów niniejszego regulaminu dokonuje prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Decyzje porządkowe w toku obrad podejmuje przewodniczący Zebrania.

§ 25.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia a w razie potrzeby 2 członków Prezydium. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załączniki do protokołu, osoby, które podpisują protokół i podpisują również załączniki.
2. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowania przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 26.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej, „Retkinia-Północ” w dniu 25.05.2011 r. uchwałą nr 1/11 i obowiązuje od daty jego uchwalenia do czasu uchylecia lub zmiany.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**

Wprowadzono zmiany:

- Aneks nr 1/2018 uchwalonym uchwałą nr 1/2018 WZC z dnia 16 maja 2018 roku w: § 2 (zmieniono treść), § 9 ust. 1 (zmieniono treść), § 19 ust. 2 (zmieniono treść), rozdział IV (zmieniono treść), dodano § 20¹,

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi w 2024 roku

Łódź, dn. 24 marca 2025 roku

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	16
II.	ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI I STAN OSOBOWY	17
III.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH	22
IV.	DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA	25
V.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OBSŁUGI PRAWNEJ	26
VI.	DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA	26
VII.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW FINANSOWYCH	31
VIII.	DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I TECHNICZNA OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI	33
IX.	PLANOWANE DZIAŁANIA NA ROK NASTĘPNY	38
X.	PODSUMOWANIE	38

I. WPROWADZENIE

Działając na podstawie §127 ust. 1 pkt 6 statutu Spółdzielni Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "Retkinia-Północ" w Łodzi za 2024 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 istotnych przekroczeń. W roku sprawozdawczym zagwarantowana była ciągłość dostaw podstawowych mediów, takich jak energia cieplna, woda oraz gaz. Trudności w prognozowaniu kosztów mediów na kolejny okres rozliczeniowy związane były z niepewnością w zakresie zmian prawnych w ustawach ochronnych. Ostatecznie wzrost kosztów ciepła był niższy od przewidywanego. Zobowiązania Spółdzielni w stosunku do Skarbu Państwa, Samorządu Terytorialnego, dostawców mediów, usługodawców oraz pracowników zostały uregulowane w terminach. Zobowiązania Spółdzielni pokryte zostały z wnoszonych opłat za lokale oraz czynszów z umów najmu i dzierżawy. Spółdzielnia przy finansowaniu swojej podstawowej działalności nie korzystała z zewnętrznego finansowania w postaci kredytów kupieckich, czy kredytów hipotecznych. W celu uzyskania środków finansowych na realizację zadania termomodernizacyjnego jednego budynku Spółdzielnia złożyła wniosek do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska o przyznanie środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy. Zamierzenie termomodernizacyjne dotyczy jednej nieruchomości zabudowanej pojedynczym budynkiem mieszkalnym (bl. 393). Ostateczna decyzja w sprawie pozyskania finansowania tego zamierzenia będzie podejmowana w uzgodnieniu z zainteresowanymi mieszkańcami.

W 2024 roku Spółdzielnia poddana była badaniu lustracyjnemu pełnej działalności za lata 2021, 2022, 2023, które przeszła z wynikiem bardzo dobrym. Wnioski polustracyjne zostaną przedstawione członkom Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Przemysłana polityka Zarządu w zakresie najmów i dzierżaw terenów i lokali stanowiących własność spółdzielni zaowocowała najlepszym w historii wynikiem finansowym wynoszącym 1.478.188,56 zł. Pieniądze te planuje się przeznaczyć na pokrycie kosztów bieżącej działalności oraz na remonty mienia wspólnego – drogi osiedlowe.

Plan działalności, w części dotyczącej remontów zasobów, w ujęciu rzeczowym i finansowym został zrealizowany we wszystkich istotnych jego punktach. Z powodów organizacyjnych malowanie klatki schodowej jednego budynku (blok 355) zostało przeniesione i wykonane w 2025 roku. Techniczne utrzymanie zasobów realizowane było na bieżąco usuwanie stwierdzonych awarii odbywało się bez zbędnej, nieuzasadnionej, zwłoki.

W 2024 roku Zwołane i przeprowadzone zostało w ustawowym terminie Walne Zgromadzenie Członków, które miało charakter sprawozdawczy. Po raz pierwszy w trakcie jego trwania do liczenia głosów użyty został system elektroniczny, który znacząco ułatwił i przyspieszył proces podejmowania uchwał. Elektroniczny sposób liczenia głosów otrzymał aprobatę członków uczestniczących w zebraniu i będzie wykorzystywany w kolejnych latach.

Szczegóły działalności Spółdzielni w 2024 roku Zarząd przedstawia na kolejnych stronach.

II. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI I STAN OSOBOWY

Struktura organizacyjna Spółdzielni w 2024 roku

W okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku Spółdzielnia działała w oparciu o taką samą jak w poprzednim okresie sprawozdawczym strukturę organizacyjną, przyjętą uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/XIII/2021 z dnia 23.02.2021 roku. 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, sprzętac / sprzętaczką - AS.
- 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 2024 roku średnie zatrudnienie w administracji Spółdzielni kształtowało się następująco:

Etaty	65,34 etatu
w tym:	
pracownicy fizyczni	40,34 etatu
pracownicy umysłowi	25 etatów
Osoby	66 osób
w tym:	
pracownicy fizyczni	41 osób
pracownicy umysłowi	25 osoby

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2024r. – 66 osób.

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2023r. – 67 osób.

Liczba osób, których stosunek pracy ustał – 10 osób.

Liczba przyjętych – 9 osób.

W 2024 roku nie zastosowano żadnych kar porządkowych.

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 2024 roku wyniosła 6 osób.

Zarząd, tak jak w latach poprzednich, kierował pracą podległych osób dbając o efektywność i przestrzeganie dyscypliny pracy. Stawiane były wysokie wymagania odnośnie pełnego oraz efektywnego wykorzystania czasu pracy. Kładziony był nacisk na zapewnienie kulturalnej

i kompetentnej obsługi interesantów oraz świadczenia usług w zakresie zaspokajania potrzeb związanych z użytkowaniem lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni. W roku sprawozdawczym wystąpiła wyższa niż w latach ubiegłych rotacja pracowników na stanowiskach fizycznych. W większości związana była z nabyciem praw emerytalnych.

Prace Zarządu Spółdzielni w 2024 roku

Bieżąca działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, statutem oraz planem finansowo gospodarczym przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 12/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 roku. W 2024 roku zwołane i zaprotokołowane zostały 24 posiedzenia zarządu. W ich trakcie zostały podjęte 74 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 13 uchwał w tym zakresie,**
- przyjęcia do wiadomości faktu uzyskania z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego 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,
 - przyjęcia wysokości ryczałtu na wymianę stolarki drzwiowej drzwi wejściowych do budynków,
- zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w postaci:
 - urządzeń zabawowych firmy NOVUM na nowotworzony plac zabaw przy budynku 384,
 - samochodu dostawczego marki Renault Kangoo Van Extra L2 na potrzeby prowadzenia bieżącej działalności spółdzielni – zaopatrzenia.
- spraw organizacyjnych – **3 uchwały oraz 7 zarządzeń:**
 - uchwała w przedmiocie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni mieszkaniowej „Retkinia-Północ”,
 - uchwała w sprawie wdrożenia w Spółdzielni procedury zgłaszania przypadków nieprawidłowości oraz ochrony osób w związku z obowiązkiem wynikającym z ustawy o ochronie sygnalistów z dnia 14 czerwca 2024 roku,
 - uchwalenie Aneksu nr 1/2024 do Regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
 - dwa zarządzenia w sprawie BHP tj. w zakresie przydziału odzieży roboczej i refundacji za okulary i szkła korekcyjne dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe.
 - zarządzenie w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji: stanu zapasów w magazynie oraz rozrachunków z kontrahentami,
 - zarządzenie w sprawie wprowadzenia procedury zarządzania substancjami i mieszaninami niebezpiecznymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,
 - trzy zarządzenia w sprawie powołania komisji przetargowych – dwa na zbycie zwolnionego lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni oraz jedno w celu wyboru wykonawców robót remontowych,
- spraw finansowo-księgowych – **10 uchwał**, w tym w sprawach:
 - zatwierdzenia do stosowania wskaźnika struktury sprzedaży na 2024 rok,
 - zatwierdzenia protokołów likwidacji środka trwałego lub wyposażenia – podjętych zostało 6 odrębnych uchwał w tym zakresie,
 - podjęcie decyzji w sprawie wprowadzenia zaktualizowanej Polityki rachunkowości w Spółdzielni,
 - przyjęcia oferty TU UNIQA dotyczącej ubezpieczenia komunikacyjnego AC i OC pojazdów mechanicznych należących do Spółdzielni,
 - ochrony ubezpieczeniowej w tym w zakresie odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni oraz jej organów,
- spraw kadrowo-płacowych – **6 uchwał**, w tym w sprawach:

- zatwierdzenia do realizacji plan budżetu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na 2024 rok,
- podjęcie decyzji o zmianie wysokości ekwiwalentu za pranie i konserwację odzieży roboczej,
- zatwierdzania wydatkowania środków finansowych w ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- premiowania oraz nagradzania pracowników.
- rozliczenia czasu pracy w 2024 roku,
- kalendarza wypłat wynagrodzeń pracownikom w 2025 roku,
- uchwalenia zmienionego Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”.
- spraw związanych z najmami i dzierżawami w tym:
 - wynajem części wspólnych nieruchomości – 42 decyzje w tej sprawie,
 - wydzierżawienie terenów - 8 decyzji,
 - rozwiązanie umowy dzierżawy – 2 decyzje,
 - dzierżawę terenu pod reklamę.
- porządkowych i organizacyjnych w przedmiocie:
 - wprowadzenia załącznika do Polityki Ochrony Danych Osobowych obowiązującej w Spółdzielni pt.: „Procedura przetwarzania danych z kamer zainstalowanych na terenie garażu wielostanowiskowego w bloku 393 na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”,
 - pisma firmy Action Poland Sp. z o.o. w odnośnie zmiany umowy najmu pawilonu handlowego przy ul. Kusocińskiego 134 w zakresie rozliczenia energii elektrycznej,
 - wyboru firmy na świadczenie usług w zakresie opracowania i złożenia wniosku o dofinansowanie projektów mających na celu poprawę efektywności w bud. 393,

Zarząd skierował do Rady Nadzorczej wnioski w sprawach dotyczących:

- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za 2023 rok,
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów za 2023rok,
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2023 rok, uzupełnionego o ocenę biegłego rewidenta, w ramach sprawowanego nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni,
- przyjęcia sprawozdania za 2023 rok w zakresie zadłużeń lokali w opłatach i podjętych działań windykacyjnych,
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za I, II i III kwartał 2024 roku,
- przyjęcia sprawozdanie z wykonania planu remontów za I, II i III kwartał 2024 roku,
- przyjęcia sprawozdania o zaległościach w opłatach za używanie lokali w I, II i III kwartale 2024 roku,
- uchwalenia zasad obciążania osób posiadających tytuł prawny do lokalu dodatkowymi opłatami za niezasadne wezwanie pogotowia technicznego,

- uchwalenia sposobu ustalenia kosztów ogrzewania w pojedynczych pomieszczeniach określonych lokali,
- omówienia realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.05.2023r,
- wyrażenia zgody na zakup nieruchomości oznaczonych w ewidencji Spółdzielni jako N-23 i N-24 (ogród osiedlowy),
- wyrażenia opinii w zakresie oferty firmy Veolia Energia Łódź SA dotyczącej efektywności energetycznej instalacji centralnego ogrzewania,
- wyrażenia opinii w sprawie zaopiniowania nawiązania współpracy z firmą zajmującą się pozyskiwaniem środków zewnętrznych na docieplenie budynku nr 393,
- wysłuchania sprawozdania z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021–2023,
- podjęcia uchwały w sprawie zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,
- uchwalenia stawek:
 - opłaty za monitoring wizyjny w garażu wielostanowiskowym w budynku nr 393,
 - opłaty 1m² pola powierzchni reklamowej lub urządzenia reklamowego,
 - opłaty za gaz w wybranych budynkach,
 - opłaty za energię elektryczną nieruchomości wspólnej i energii elektrycznej garaży dla wybranych budynków,
 - ryczałtowych opłaty za c.o. dla lokali nieopomiarowanych obowiązujących od 1.04.2024 roku,
 - za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych i nieopomiarowanych,
 - za gospodarowanie odpadami.
- uchwalenia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 2025 rok,
- uchwalenia stawek opłat, w związku z przyjętym planem finansowo-gospodarczym na 2025 rok, jak niżej:
 - stawki opłaty eksploatacji podstawowej;
 - stawki odpisu na fundusz remontowy;
 - stawki opłaty za konserwację dźwigów osobowych;
 - stawki opłaty za obsługę sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody;
 - stawki opłaty za przeglądy wentylacji i przeciwpożarowe garaży;
 - stawki opłaty za badania techniczne i przeglądy;
 - stawki opłaty podatku od nieruchomości;
 - stawki podatki opłaty-mienie spółdzielni;
 - stawki opłaty za monitoring garaży;
 - stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców;

- 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 4 wnioski,
 - finansowania „akcji świątecznej” dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

W roku sprawozdawczym Zarząd skierował do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się 22 maja 2024 roku, niżej wymienione uchwały w sprawach:

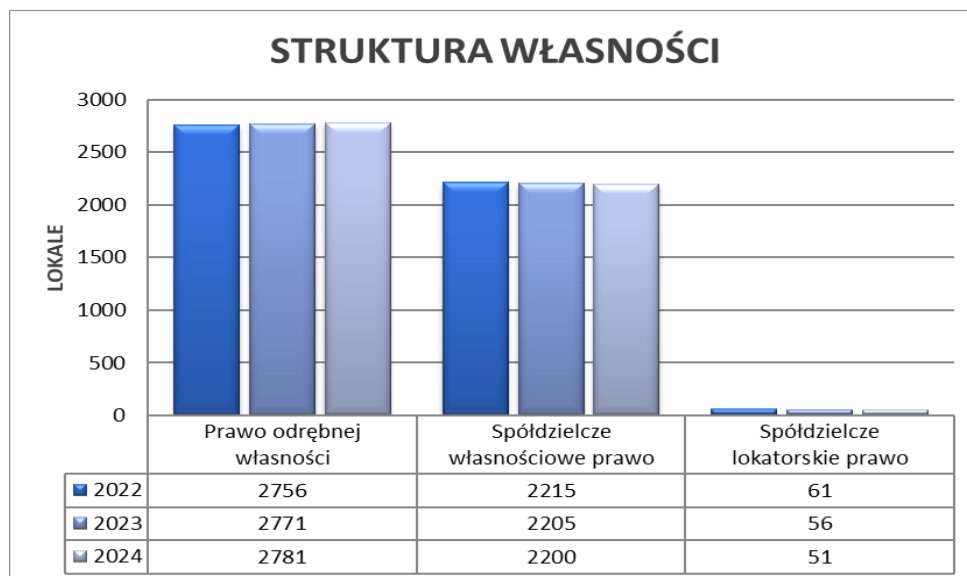
- przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 24 maja 2023 r.,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy maj 2023 r. – maj 2024 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 r.,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023 rok,
- informacji o realizacji wniosków polustracyjnych na podstawie protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za lata 2018, 2019, 2020,
- 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.

III. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH

Prowadzony rejestr członkowski, wg. stanu na dzień 31.12.2024 roku wskazywał, że członkostwo w spółdzielni posiadało 5793 osoby. Liczba właścicieli mieszkań, którzy nie zdecydowali się przystąpić w poczet członków wyniosła w tym samym okresie czasu 740 osoby

Spółdzielnia nie buduje nowych budynków mieszkalnych. Liczba lokali mieszkalnych pozostała na niezmienionym poziomie tj. 5042 lokali.

W 2024 roku status odrębnej własności lokalu uzyskało 10 lokali mieszkalnych. Rozkład struktury własności lokali na przestrzeni ostatnich trzech lat prezentuje poniższy wykres.



Z uwagi na brak działalności inwestycyjnej skład pozostałych zasobów lokalowych Spółdzielni nie uległ zmianie. W 2024 roku do niemieszkalnego zasobu lokalowego zalicza jest:

- 52 lokali użytkowych, 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.	Przystąpienie w poczet członków osób po śmierci współmałżonka, którym prawo odrębnej własności przysługiwało wspólnie.	15
2.	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.	187
3.	Pozostałe czynności z zakresu spraw członkowskich – skreślenie z rejestru osób zmarłych, działania zmierzające do ustalenia członkostwa w spółdzielni (wybór członka spośród właścicieli)	49
Sprawy mieszkaniowe:		
4.	Obsługa interesantów i przygotowanie dokumentacji związanej ze sprzedażą lokalu.	117
5.	Obsługa interesantów i przygotowanie dokumentacji związanej z darowizną lokalu.	31
6.	Obsługa interesantów i prowadzenie dokumentacji w związku z nabyciem lokalu w drodze spadku.	83
7.	Obsługa interesantów i prowadzenie dokumentacji w związku z ustanowieniem służebności osobistej, dożywocia, zapisu windykacyjnego	12
8.	Załatwienie formalności członkowskich z osobami, które nabyły prawo do lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego w drodze licytacji w Sądzie	4
9.	Przygotowanie i zawarcie z członkami umów najmu na cele mieszkaniowe, w tym do części korytarza przylegającego do lokalu mieszkalnego.	6
10.	Uregulowanie tytułu prawnego do lokalu po rozwodzie, zniesienie i rozszerzenie współwłasności, podział majątku wspólnego.	13
11.	Przygotowanie dokumentów do kancelarii notarialnej w celu wyodrębnienia lokali.	10
12.	Przetarg na lokal mieszkalny	2
13.	Prowadzenie rejestru ksiąg wieczystych – wprowadzanie danych o nowych księgach wieczystych oraz zmian w rejestrze.	81
14.	Przygotowanie dokumentacji dla rzeczoznawców, komorników sądowych, w związku z wezwaniami sądów, do spisów inwentarza	48
15.	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.	14

16.	Wystawianie zaświadczeń do banku, kancelarii notarialnych, na wniosek właścicieli w innych sprawach	213
-----	---	-----

IV. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

W 2024 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 258 razy wzywała dłużników do dobrowolnej zapłaty zadłużenia. Wystosowano przy tym:

- 194 wezwania do zapłaty
- 64 monity przedsądowe

W wyniku wezwań:

- zawartych zostało 16 porozumień o ratalnej spłacie długów,
- w 26 przypadkach sprawa zadłużenia skierowana została do Radcy Prawnego w celu:
 - wystąpienia z pozwem o zwrot należności na łączną kwotę **189 901,73 zł** /24 pozwy/
 - przeprowadzenia postępowania spadkowego /1pозew/
 - przygotowania 1 pozwu opróżnienia lokalu
 - wystąpienia do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji –/ **25 spraw.**/

W wyniku podjętych w 2024 roku działań udało się odzyskać niżej wymienione kwoty

I.p.	Działanie	Kwota
1	Jednorazowych wpłat będących wynikiem wezwania do zapłaty, monitów i negocjacji z dłużnikami	546 528,19 zł
2	Kwota odzyskanych zadłużeń będąca wynikiem spłaty nakazów zapłaty	394 087,01 zł
3	Kwota odzyskanych zadłużeń będąca wynikiem spłat z tytułu zawartych zobowiązań	41 547,55 zł
	RAZEM	982 162,75 zł

Kwota uzyskanych odsetek od zaległości w opłatach za lokale w 2024 roku wyniosła 118 922,34 zł

V. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OBSŁUGI PRAWNEJ

W 2024 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 2024 roku Spółdzielnia skierowała do Sądu 26 spraw z tytułu należności na łączną kwotę **189 901,73 zł.**

W 2024 roku skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego 31 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 Spółdzielni, 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 2024 roku toczyło się postępowanie sądowe przed Sądem Gospodarczym o roszczenie pieniężne w kwocie 2369,69 zł z tytułu odszkodowania za zalanie lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia nie uznała powództwa i wezwała do udziału w sprawie w trybie interwenienta ubocznego Ubezpieczyciela – TU UNIQA. W przypadku przegrania sporu Spółdzielnia będzie przysługiwało roszczenie regresowe do Ubezpieczyciela.

Na drogę postępowania sądowego w 2024 roku, skierowano również sprawę o wydanie lokalu mieszkalnego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Sprawa nadal jest w toku.

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.

VI. DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA

Obsługę w zakresie czystości i porządku, zieleni oraz bieżącego gospodarowania częściami wspólnymi budynków prowadził w 2024 roku dział administracyjno-gospodarczy w składzie:

1. Kierownik działu – 1 etat.
2. Administratorzy – 3 etaty.
3. Gospodarze domów – 30 etatów.
4. Ogrodnik – 1 etat.
5. Operator i konserwator sprzętu – 1 etat.

6. Pracownik gospodarczy - 1 etat

Od dnia 1.04.2024 roku etat pracownika gospodarczego nie jest obsadzony. Na dzień 31.12.2024 zadaniami administracyjno-gospodarczymi zajmowało się 37 osób. Ubiegły rok cechowała znaczna rotacja pracowników – gospodarzy domów. Poszukiwanie nowych osób, które spełniają wymagane standardy jakości obsługi Spółdzielni przebiegało sprawnie, wiązało się jednak z koniecznością dokonania rygorystycznej selekcji w przypadku, gdy potencjalny kandydat na stanowisko gospodarza nie wypełniał stawianych warunków.

W 2024 roku pracownicy działu administracji obsługiwali nieruchomości znajdujące się pod zarządem Spółdzielni, na które składały się:

1. budynki mieszkalne o łącznej powierzchni obsługiwanej (tj. korytarze, piwnice i klatki schodowe) wynoszącej 59.732,85 m²,
2. tereny zielone o powierzchni wynoszącej 265.885 m² (26,58 ha),
3. tereny utwardzone tj. chodniki, drogi i parkingi o powierzchni 152.000 m² (15,2 ha).

Czystość na osiedlu.

W roku sprawozdawczym zasady dotyczące obsługi budynków, terenów zielonych, dróg i chodników nie uległy zmianie. Nadzór nad czystością na osiedlu sprawowali Administratorzy budynków. W ramach swoich obowiązków prowadzili również codzienne kontrole pracy gospodarzy domów. Uwagi zgłaszane przez mieszkańców dotyczące porządku, czystości i częstotliwości były weryfikowane na bieżąco. W przypadku, gdy sytuacja tego wymagała, gospodarze podejmowali dodatkowe działania mające na celu poprawę stanu czystości osiedla. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach gospodarzy sumiennie wykonywali swoje obowiązki, nie zostały nałożone kary regulaminowe.

Dział administracyjno-gospodarczy w roku sprawozdawczym skupił się na wykonaniu przypisanych mu zadań z zakresu:

- codziennego porządkowania terenów otaczających budynki,
- sprzątnięcia oraz mycia klatek schodowych, piwnic, garaży - zgodnie z harmonogramem,
- dodatkowego sprzątnięcia oraz mycia klatek schodowych, gdy zaszła taka potrzeba,
- usuwania z korytarzy piwnicznych, pralni oraz suszarni zbędnych przedmiotów gabarytowych, dywanów, wykładzin itp.,
- usuwania odpadów powstałych podczas remontów, a podrzuconych pod pergole śmietnikowe i klatki schodowe, których utylizacją nie zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania,
- codziennego sprzątnięcia pergoli śmietnikowych oraz terenów wokół nich,
- nadzoru nad przebiegiem i wykonaniem zleconego firmie zewnętrznej mycia, przed wiosennym uruchomieniem, fontanny w ogrodzie osiedlowym, oraz w zależności od potrzeb dodatkowe mycia w sezonie wykonane przez pracowników Spółdzielni,
- w okresie letnim mycia siłami własnymi pergol śmietnikowych, kapsuł - w zależności od potrzeb jedno lub dwukrotnie,

- mycia, w okresie letnim pergoli śmietnikowych przez pracowników Spółdzielni, zadanie to realizowane było planowo tj. przynajmniej raz w stosunku do każdej pergoli śmietnikowej oraz doraźnie – w miarę potrzeb i stopnia zabrudzenia.

Prace sezonowe

Prace sezonowe wykonane zostały w zaplanowanych terminach. W okresie zimowym na bieżąco i w miarę konieczności z ciągów komunikacyjnych usuwany był śnieg i lód. W zależności od warunków pogodowych oraz intensywności opadów, gospodarze domów zabezpieczali przed śliskością, za pomocą piasku i soli, chodniki i przejścia dla pieszych na drogach wewnętrznych. Do odśnieżania tych dróg oraz właściwego utrzymania przejezdności na terenie naszego osiedla wykorzystywany był ciągnik z pługiem oraz piaskarką. Za jego obsługę odpowiedzialne są 2 osoby – kierowca - mechanik oraz ogrodnik. Łagodna zima roku sprawozdawczego miała wpływ na mniejszą niż w latach wcześniejszych ilość przeprowadzonych akcji interwencyjnych. W roku 2024 w związku z intensywnymi opadami śniegu lub oblodzeniem przeprowadzonych zostało 9 akcji zabezpieczenia osiedla. Bezpośredni nadzór nad działaniami sprawowali Kierownik działu administracyjno-gospodarczego oraz administratorzy. Wszystkie nieczystości powstałe w okresie zimowym zostały usunięte m. innymi poprzez zamiatanie nadmiaru piasku z terenów utwardzonych, wygrabienie liści pozostałych po sezonie jesiennym.

W 2024 roku, tak jak w latach ubiegłych, koszenie odbywało się zgodnie z opracowanym systemem, przy wykorzystaniu ciągnika i kosiarek samojezdnych. Mniejsze tereny koszone były za pomocą ręcznych kosiarek. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców częstotliwość koszenia terenów zielonych w 2024 roku została ograniczona do niezbędnego minimum. Koszenie w okresie letnim, podczas występujących upałów było wstrzymane.

Jesienne prace związane z usuwaniem opadłych liści przeprowadzone zostały od końca września do połowy grudnia. Sprzyjająca pogoda pozwoliła na wykonanie tych prac bez opóźnień. Z terenu osiedla usunięte zostało 600 m³ odpadu zielonego oraz dodatkowo w ciągu całego roku 29,78 ton gałęzi.

Gospodarze budynków na bieżąco dbali o czystość w przypisanych im budynkach. Zgodnie z kwartalną częstotliwością przeprowadzano kompleksowe mycie wszystkich klatek schodowych i korytarzy. W okresie wiosennym oraz jesiennym umyte zostały okna we wszystkich budynkach mieszkalnych.

Zieleń osiedlowa

Prace pielęgnacyjne zieleni osiedlowej wykonywane były z inicjatywy mieszkańców osiedla, na podstawie pisemnych wniosków, ogrodnika, oraz władz Spółdzielni. Składane przez lokatorów podania i wnioski dotyczące przycinki koron drzew, formowania krzewów, czy pielęgnacji zieleni były weryfikowane pod kątem zasadności i możliwości wykonania i po zatwierdzeniu realizowane. Prace, które wymagały specjalistycznego sprzętu, zlecane były w drodze umowy zewnętrznej firmie świadczącej specjalistyczne usługi arborystyczne.

W 2024 roku wykonano prace w zakresie:

- pielęgnacyjnego przycinania koron drzew i usuwania suchych gałęzi,
- prześwietlania i zmniejszenia koron – prace wykonano na 155 drzewach, w dwóch etapach poza sezonem lęgowym ptaków,
- przycinania drzew i krzewów przez ogrodnika w celu ich odmłodzenia lub przywrócenia właściwej formy. Pracami objęte zostały wymagające tego rośliny na terenie całego osiedla,
- nasadzenia i pielęgnacji sukulentów oraz begonii w gazonach przy budynkach: 396, 397, 343,
- porządkowania i uzupełnienia 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 28 sztuk, w tym:
 - 5 sztuk świerków na placu osiedlowym,
 - lipy drobnolistnej przy budynku 386,
 - 3 sztuk wiśni ozdobnych przy budynkach 300, 346a,
 - 10 sztuk lip przy budynkach 360, 386, 369,
 - 3 sztuk magnolii przy budynkach 397, 396,
 - 5 sztuk klonów przy budynku 369,
 - wierzby przy budynku 390,
- sadzenia krzewów i roślin wieloletnich w ilości 306 sztuk z gatunków:
 - laurowiśni na placu osiedlowym oraz przy budynkach: 373, 346a, 324, 365 – 31 sztuk.,
 - tawuły przy budynkach 393, 363 – 180 sztuk,
 - hortensji przy budynkach 389, 363, 390, 374, 377 – 26 sztuk.,
 - jałowca przy budynkach 324, 333, 377 – 19 sztuk,
 - rododendronu na placu osiedlowym – nasadzenie próbne – 1 krzew,
 - forsycji przy budynku 347 – 4 sztuki,
 - dereni przy budynku 384 – 2 sztuki,
 - kosodrzewiny na placu osiedlowym – 5 sztuk,
 - tui przy budynkach 311, 318a, 366 oraz na placu osiedlowym – 36 sztuk,
 - trzmieliny przy budynku 363 – 2 sztuk.
- realizując postulaty mieszkańców między budynkami 335 i 336 jesienią 2024 roku przygotowany został teren pod łąkę kwiatną oraz posiane zostały nasiona traw i roślin kwitnących. Zamierzenie to jest eksperymentem mającym na celu sprawdzenie, czy uda się utworzyć ekosystem łąki kwiatnej na terenie naszego osiedla.

Wywóz odpadów

Wywóz odpadów komunalnych znajduje się w kompetencjach gminy. Dział administracyjno -gospodarczy Spółdzielni sprawował nadzór nad infrastrukturą przeznaczoną do gromadzenia odpadów oraz nad usuwaniem, innych niż komunalne, odpadów. Podejmowane były następujące działania:

- odpowiednie odznaczanie nowych pergol śmietnikowych,
- wywozy odpadów gabarytowych zbyt długo zalegających przy pergolach,
- wywozy i utylizacja odpadów poremontowych pozostawionych przy pergolach, wejściach do klatek - ok. 104 m³,
- wywozy odpadów niezabieranych przez MPO w tym elektroodpadów,
- kompleksowe opróżnianie z odpadów gabarytowych pomieszczeń korytarzy piwnicznych, klatek schodowych, pralni i suszarni w budynkach - działania podejmowane na bieżąco oraz w miarę potrzeb,
- bieżąca wymiana uszkodzonych pojemników na odpady w pergolach na terenie osiedla. Zakupionych zostało:
 - 11 sztuk pojemników 1100 l,
 - 9 sztuk pojemników 240 l,
 - 1 sztuka pojemnika 120 l,Zakupione pojemniki spełniają wymogi kolorystyczne dla segregacji odpadów z podziałem na 5 frakcji.

Wyposażenie osiedla

W ramach wieloletniego programu modernizacji i tworzenia placów zabaw w 2024 roku zrealizowano:

- budowę nowego placu zabaw wraz z ogrodzeniem i odpowiednia nawierzchnią zlokalizowanego przy bloku 384. Plac został wyposażony w:
 - zestaw zabawowy Action4Kids J8037,
 - huśtawka Quadro metalowa,
 - podwójna wałka metalowa,
 - bujak skuter,
 - dwie ławki.
- remont i modernizację placu zabaw w ogrodzie osiedlowym w zakresie:
 - utylizacji urządzenia nie spełniającego norm bezpieczeństwa,
 - przestawiano w nową lokalizację dwa urządzenia zabawowe (domek i karuzela),
 - dostarczono i zamontowano zjazd linowy firmy NOVUM,
 - czyszczenia i malowania stalowych elementów urządzeń zabawowych, które tego wymagały,
 - oczyszczenia terenu wokół ławek z darni oraz uprzątnięto z naniesionego piasku i ziemi utwardzeń z kostki brukowej,
 - ustawienia nowego stojaka na rowery.

Ponadto, jak co roku, w sezonie wiosenno-jesiennym place zabaw objęte były cotygodniowymi kontrolami z zakresie ich stanu technicznego. Stwierdzone usterki były niezwłocznie zgłaszane do działu technicznego w celu ich usunięcia.

Ponadto w 2024 roku wykonano prace w zakresie:

- ustawienia 12 nowych ławek na terenie całego osiedla,
- wymiany i ustawienie 18 nowych koszy,
- wymiany piasku 35 ton piasku w piaskownicach,
- bieżącej wymiany 28 tablic ogłoszeniowych w klatkach budynków,
- konserwacji stalowych słupków na terenie osiedla,

Dezynsekcja i deratyzacja

Akcja deratyzacyjna w 2024 roku przeprowadzona została wiosną oraz jesienią. W piwnicach budynków, wyłożona została trutka na gryzonia. Konieczne było podjęcie dodatkowych działań w zakresie deratyzacji w 1 budynku zlokalizowanym na nieruchomości N-15. Z informacji od mieszkańców wynika, że działania przyniosły oczekiwany skutek.

Dezynsekcje przeciwko owadom biegającym z gatunku prusaków przeprowadzone zostały w 9 budynkach: 301, 303, 311, 313, 316, 323, 330, 344, 363 (łącznie 32 etapy).

W ramach programu zwalczania pluskwy domowej Spółdzielnia w dalszym ciągu współfinansowała zabiegi dezynsekcyjne. Usługi w tym zakresie, świadczone przez firmę zewnętrzną, w ramach zawartej umowy, przeprowadzone zostały w 30 lokalach mieszkalnych, w budynkach 310, 313, 318a, 323, 330, 331, 333, 345a, 348, 375, 376.

Dodatkowo podjęto działania mające na celu zwalczanie gniazd owadów latających. Przedmiotowe prace przeprowadzone zostały przez specjalistyczną firmę w 14 lokalizacjach na terenie całego osiedla

VII. 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	42 520 556,14
2.	Zmiana stanu produktów	-90 486,12
3.	Koszty działalności operacyjnej	40 143 847,90
4.	Zysk na działalności operacyjnej	2 286 222,12
5.	Wynik na pozostałej działalności Spółdzielni	425 537 37
6.	Zysk brutto	2 711 759,49
7.	Podatek dochodowy od osób prawnych część bieżąca	269 305,00
8.	Podatek dochodowy odroczoney	17 192,00
9.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	981 457,93
10.	Zysk netto	1 478 188,56

Zysk netto w Spółdzielni za 2024 rok wyniósł 1 478 188,56 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:

	2024	2023
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	1,32	1,06
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia	2,44	2,32
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia	1,69	1,56
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej	0,37	0,48

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 2024 rok wykazuje nadwyżkę w kwocie 1 956 427,18 zł. Wysoka kwota zwrotu jest wynikiem mniejszego zużycia ciepła niż w 2023 roku – cieplejsza zima oraz przedłużeniem obowiązywania Rządowej Tarczy Energetycznej.

Wskaźnik zadłużenia lokali w stosunku do sumy naliczeń opłat w 2024 roku wyniósł 4,65%. Zmniejszył się o 1,04% w stosunku do 2023 roku, w którym wynosił 5,69%.

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	133 190,33	671
2.	od 1 – 3 miesięcy	316 355,92	297
3.	od 3 – 6 miesięcy	292 236,14	105
4.	powyżej 6 miesięcy w tym:	1 215 711,32	91
	objęte ugodami i nakazami zapłaty	562 648,73	
Razem:		1 957 493,71	1 164

Mieszkańcom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej Urząd Miasta Łodzi przyznaje dodatki mieszkaniowe. W 2024 roku mieszkańcy naszych zasobów uzyskali pomoc finansową na łączną kwotę 164 030,43 zł.

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

- dofinansowanie paczek świątecznych dla osób starszych,
- dofinansowanie Integracyjnej Szkoły Podstawowej nr 67,
- dofinansowanie organizacji “Festynu Rodzinnego” przez Przedszkole Miejskie nr 174,

- dofinansowanie nagród rzeczowych dla uczestników biegu parafialnego,
 - dofinansowanie Szkoły Podstawowej nr 6
- Łączna kwota wydatków na ten rodzaj działalności Spółdzielni wyniosła 27 921,64 zł.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I TECHNICZNA OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI

Fundusz remontowy

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w dniu 28.11.2023 roku podjęła uchwałę nr 12/XIV/2023 zatwierdzającą plan remontów na 2024 rok w wysokości 6 113 200,00 zł. W trakcie prowadzenia prac remontowych zaszła potrzeba korekty zakresu robót remontowych polegającej na rozszerzeniu robót:

- drogowych o remont parkingu zlokalizowanego między budynkami 305 a 304.
- hydraulicznych o remont odcinka kanalizacji sanitarnej w garażu budynku nr 393 wraz z wykonaniem studni rewizyjnej
- budowlanych rozszerzając zakres prac w zakresie wymiany okien piwnicznych o budynku nr 314, 333, 373, 376
- naprawy i malowania elewacji o rozszerzenie malowania elewacji wraz z naprawą balkonów budynku nr 397 o elewację od strony patio.

Szczegółowe wykonanie planu remontów w formie tabelarycznej przedstawia się następująco:

WYKONANIE PLANU REMONTÓW W 2024 ROKU					
L.P	TYP ROBÓT	ZAKRES RZECZOWY ROBÓT	STAN NA DZIEŃ 31.12.2024	PLAN REMONTÓW	REALIZACJA PLANU REMONTÓW
1	Roboty dekarские	Naprawa warstwy pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich oraz wyłazów - hydronylon na budynku nr: 343	Wykonane	407 000,00	384 065,01
		Wymiana obróbek blacharskich na ogniomurach budynków nr: 363, 364,365, 351	Wykonane		
		Wymiana rynny oraz rur spustowych na budynku nr: 321	Wykonano uszkodzony odcinek		
		Naprawy bieżące	Wykonane		
2	Roboty elektryczne	Modernizacja oświetlenia w piwnicy na energooszczędne typu LED w budynkach nr: 303, 304, 307, 337, 348, 381,370	Wykonano na bud. 370, pozostałe adresy przesunięto do wykonania własnym staraniem (konserwatorzy SM) na rok 2025	369 800,00	236 915,35

		Wymiana latarni w rejonie budynków 394 oraz 395	Wykonano		
		Modernizacja tablicy głównej wraz z wymianą oświetlenia w piwnicy na energooszczędne typu LED w budynkach nr: 379, 380	Wykonano		
		Wykonanie oświetlenia placu osiedlowego od strony wschodniej	Wykonano		
		Wymiana instalacji domofonowej analogowej na cyfrową w budynkach: 327, 328, 361, 362, 366, 367, 389, 390	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
3	Roboty wod-kan	Drenaż zewnętrzny przy budynku nr 346a - szczyt bloku do 1 klatki, montaż kratki ściekowej w 3 klatce schodowej	Wykonano	210 000,00	464 135,25
		Montaż 4 kraterk ściekowych na korytarzach piwnicy w budynku 367 klatka1	Wykonano		
		Montaż 4 kraterk ściekowych na korytarzach piwnicy w budynku 350 klatka2	Wykonano		
		Wymiana poziomu kanalizacji sanitarnej w budynku 300	Wykonano		
		Montaż izolacji na instalacji CWU	Wykonano		
		Naprawy bieżące - rezerwa na awarie - kanalizacja 393 + studnia rewizyjna	Wykonano		
4	Roboty malarskie	Malowanie klatek schodowych w budynkach nr: 308, 316, 328, 343, 344, 344a, 345, 345a, 346, 346a, 355, 361a, 362a, 369	Wykonano z wyłączeniem budynku 355 który został wykonany w 1 kwartale 2025, odbiory budynków 316 oraz 345a wykonano w 2025r	1 009 000,00	680 184,00
5	Naprawy wylewek balkonowych, schodów	Remont balkonów typu loggia na budynkach nr: 306, 318a, 347, 370, 376	Wykonano	2 279 000,00	2 347 726,47
		Remont balkonów typu koszyk na budynkach nr: 318, 368, 369	Wykonano		
		Remonty pojedynczych balkonów zgłoszonych przez lokatorów i zakwalifikowanych do naprawy	Wykonano		
6	Drogi i chodniki	Modernizacja chodników z płyt betonowych w obrębie nieruchomości N-21	Wykonano	172 000,00	425 088,60
		Wykonanie podłoża pod pergolę w obrębie nieruchomości N-43	Wykonano		
		Wykonanie podłoża pod plac zabaw na nieruchomości N-6	Wykonano		

		Remont parkingu przy budynku 305	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
7	Roboty ślusarskie	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach nr: 333,340,339,336,345,345a,344a,350,351,361,362,308,373	Wykonano	471 400,00	457 295,01
		Drzwi do wybranych wiatrołapów i pergoli śmietnikowych	Wykonano		
		Roboty bieżące	Usunięto bieżące usterki		
8	Roboty budowlane	Wymiana okien piwnicznych na okna PCV w budynkach nr: 323, 324,325,326,329,330,331,332,334,349, 352,353,354,355,356,357,358,359,360, 382,383,384,387,388, 333,314,373,376	Wykonano	571 000,00	532 314,27
		Termomodernizacja budynku nr 393 - w przypadku pozyskania środków zewnętrznych	Złożono wniosek o finansowanie Inwestycji w ramach programu FENiKS		
		Przebudowa pergoli na nieruchomości N-43	Wykonano, odbiór odbył się w 2025 r.		
		Naprawa krętek wentylacyjnych w stropodachu	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
9	Naprawa i malowanie elewacji	Mycie z impregnacją elewacji północnych na budynkach nr: 335,336,353,355,356,358,359,385,386, 387	Wykonano	624 000,00	743 006,10
		Malowanie elewacji budynku nr 397 oraz 376	Wykonano		
		Malowanie elewacji południowej budynku nr 347	Wykonano		
		Koszty razem:		6 113 200,00 zł	6 270 730,06 zł

Bieżące prace konserwacyjne.

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

- w zakresie instalacji elektrycznej 658 zgłoszeń,
- w zakresie awarii pracy dźwigów odnotowano 30 zgłoszeń,
- w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz gazu 1986 zgłoszeń, głównie w sprawie odpowietrzenia grzejników w mieszkaniach,
- w zakresie instalacji domofonowej 802 zgłoszeń,
- w robotach ogólnobudowlanych i pozostałych 1611 zgłoszeń.

Tematycznie zgłoszenia dotyczyły następujących zagadnień:

- wymiany lub naprawy koszy na śmieci,
- wykonania uszczelnień pod parapetami,
- montażu słupków na osiedlu,
- 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,
- przeglądów i konserwacji głównych tablic elektrycznych,
- wymian wyłączników p.t. w korytarzach i piwnicach,
- wymian automatów schodowych,
- naprawy instalacji elektrycznej,
- napraw stojaków na rowery,
- napraw latarni osiedlowych,
- wymianie gniazd elektrycznych,
- 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 uszczeltek 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.

We wszystkich uzasadnionych przypadkach, roboty 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,
- wykonano roczną kontrolę stanu technicznego instalacji i urządzeń elektrycznych narażonych na negatywne wpływy atmosferyczne i inne czynniki zewnętrzne (hydrofornie, węzły cieplne, pralnie).

Stwierdzone podczas przeglądów usterki naprawiono lub uzupełniono braki w oprzyrządowaniu.

- 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.
- W zakresie robót drogowych wykonano:
 - naprawę ubytków w nawierzchni asfaltowej na terenie osiedla,
 - remont parkingu wraz z drogą dojazdową między budynkami 304 a 306
 - remont chodników na nieruchomości N-21
- 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 ciepłą z uwzględnieniem kosztów ogrzewania, zakrecono wczesną wiosną grzejniki na klatkach schodowych we wszystkich budynkach oraz uruchomiono je późną jesienią.

IX. PLANOWANE DZIAŁANIA NA ROK NASTĘPNY

W roku 2025 planowana jest kontynuacja prac remontowych i modernizacyjnych, które były wykonywane w latach poprzednich. W szczególności wykonywane będą:

- modernizacja głównych tablic elektrycznych,
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych na 13 klatkach,
- wymiana okien piwnicznych w 8 budynkach,
- wymiana pokrycia ogniomurów w 7 budynkach,
- wymiana domofonów z analogowych na cyfrowe w 6 budynkach,
- malowanie 36 klatek schodowych w budynkach średniowysokich i w 2 budynkach wysokich,
- kapitalne remonty balkonów typu loggia polegające na naprawie elementów żelbetowych, uszczelnieniu i pomalowaniu ścianek bocznych, pomalowaniu balkonów oraz balustrad w budynkach nr: 319A, 321, 345A, 362
- kapitalne remonty balkonów typu koszyk polegające na naprawie elementów żelbetowych oraz pomalowaniu balustrad w budynkach: 332, 344
- naprawa i malowanie elewacji frontowej oraz szczytów budynku 396 oraz ściany południowej 344.
- remont drogi N-5 (od al. Armii Krajowej do 4-5 klatki budynku 373)
- wykonanie parkingu na nieruchomości N-15 przy wjeździe od strony pawilonu Action
- remont ocieplenia na szczycie zachodnim oraz części ściany wschodniej budynku nr 316.

X. PODSUMOWANIE

Podsumowując 2024 rok można stwierdzić, że realizując przyjęte plany gospodarcze Spółdzielnia osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowe. Zakres wykonanych prac remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych zapewnia utrzymanie zasobów mieszkaniowych na wysokim poziomie. Prowadzone przez pracowników gospodarczych prace, wpływają dobrze na estetykę osiedla. Efekt ten został uzyskany w wyniku dobrej współpracy Zarządu z członkami Rady Nadzorczej oraz dzięki dużemu zaangażowaniu pracowników Spółdzielni, którzy w 2024 roku wykonywali swoje obowiązki sumiennie z należytą starannością i dbałością o wysoki poziom obsługi członków Spółdzielni. W związku z tym Zarząd Spółdzielni wnosi o przyjęcie niniejszego sprawozdania i udzielenie absolutorium wszystkim członkom pełniącym funkcje w tym organie Spółdzielni w 2024 roku.

Łódź, dnia 24.03.2025 roku

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



Bilans

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 roku

AKTYWA		Stan na dzień	
		31.12.2024	31.12.2023
A.	Aktywa trwałe	103 451 848,41	105 961 719,42
I.	Wartości niematerialne i prawne	353,95	5 924,34
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	353,95	5 924,34
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	99 254 717,90	101 009 007,91
1.	Środki trwałe	99 254 717,90	101 009 007,91
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	48 732 343,02	48 822 464,23
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	50 166 196,49	51 916 262,15
c)	urządzenia techniczne i maszyny	47 392,61	51 112,71
d)	środki transportu	154 574,94	78 682,63
e)	inne środki trwałe	154 210,84	140 486,19
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	4 196 776,56	4 946 787,17
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70 521,00	53 329,00
2.	Ujemne wyniki na funduszu remontowym	4 126 255,56	4 893 458,17
B.	Aktywa obrotowe	14 033 567,77	10 602 991,93
I.	Zapasy	80 003,96	101 160,16
1.	Materiały	80 003,96	101 160,16
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		

4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		
II.	Należności krótkoterminowe	2 135 627,98	2 284 944,71
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	2 135 627,98	2 284 944,71
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	19 668,32	57 154,01
-	do 12 miesięcy:	19 668,32	57 154,01
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	22 210,70	20 800,05
c)	inne	242 247,62	225 268,89
d)	dochodzone na drodze sądowej		
e)	od osób uprawnionych	1 851 501,34	1 981 721,76
	z tytułu lokali mieszkalnych	1 829 775,47	1 944 042,00
	z tytułu lokali użytkowych	21 725,87	37 679,76
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7 584 544,44	4 850 953,99
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 584 544,44	4 850 953,99
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	7 584 544,44	4 850 953,99
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 505 575,28	2 738 892,50
-	inne środki pieniężne	3 044 969,16	2 078 061,49
-	inne aktywa pieniężne	34 000,00	34 000,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 233 391,39	3 365 933,07
-	rozliczenie ujemnych wyników w tym:	3 323 671,24	2 923 451,04
	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.	1 088 368,94	997 514,32
	fundusz remontowy	2 235 302,30	1 925 936,72
-	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	909 720,15	442 482,03
C.	Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy		
D.	Udziały/akcje własne		
	Aktywa razem	117 485 416,18	116 564 711,35

PASywa		Stan na dzień	
		31.12.2024	31.12.2023
A.	Kapitał (fundusz) własny	102 123 169,73	103 302 027,98
I.	Fundusz podstawowy	48 071 745,90	49 733 775,21
1.	Fundusz udziałowy	427 232,75	438 328,10
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	447 610,56	509 281,36
3.	Fundusz wkładów budowlanych	47 196 902,59	48 786 165,75
II.	Kapitał fundusz zapasowy	52 573 235,27	52 768 208,49
1.	Fundusz zasobowy	52 283 641,46	52 448 265,35
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	289 593,81	319 943,14
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny		
-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI.	Zysk (strata) netto	1 478 188,56	800 044,28
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 362 246,45	13 262 683,37
I.	Rezerwy na zobowiązania	371 163,70	297 827,58
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	371 163,70	280 677,58
-	długoterminowa	151 104,22	151 482,00
-	krótkoterminowa	220 059,48	129 195,58
3.	Pozostałe rezerwy		17 150,00
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe		17 150,00
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	12 520 119,18	12 384 813,63
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	5 761 468,01	4 577 500,75
a)	kredyty i pożyczki		

b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 670 624,03	3 311 062,39
-	do 12 miesięcy	3 670 624,03	3 311 062,39
-	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	510 189,81	392 186,11
h)	z tytułu wynagrodzeń		
i)	inne	740 188,64	92 450,82
j)	od osób uprawnionych	840 465,53	781 801,43
	z tytułu lokali mieszkalnych	837 966,67	773 319,97
	z tytułu lokali użytkowych	2 498,86	8 481,46
4.	Fundusze specjalne	6 758 651,17	7 807 312,88
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 470 963,57	580 042,16
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 257 610,77	383 935,96
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	213 352,80	196 106,20
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe	213 352,80	196 106,20
	inne		
	Pasywa razem	117 485 416,18	116 564 711,35

Łódź, dn. 25.03.2024 roku

Z-CA PREZESA DS. EKONOMICZNYCH
GŁÓWNY KSIĘGOWY
C. Kowalczyk
Brazyna Kowalczyk

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

PREZES
-SM "RETKINIA-PÓLNOĆ"
P. Nyga
mgr Przemysław Nyga

Rachunek zysków i strat

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

(wariant porównawczy)

L.p.	Wyszczególnienie	DANE ZA ROK	
		2024	2023
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	42 430 070,02	38 071 942,90
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	42 520 556,14	38 178 714,36
	a) z opłat	40 362 489,33	36 679 039,98
	b) z działalności własnej	2 158 066,81	1 499 674,38
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wart. dodatnia, zmniejszenie - wart. ujemna)	- 90 486,12	- 106 771,46
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	40 143 847,90	38 815 498,60
I.	Amortyzacja	109 977,97	113 666,00
II.	Zużycie materiałów i energii	19 403 953,44	19 228 386,24
III.	Usługi obce	2 978 447,08	2 759 598,69
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 111 530,73	4 093 662,72
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	6 326 231,35	5 651 091,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 396 608,62	1 232 041,20
	- emerytalne	579 038,55	518 617,98
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	5 817 098,71	5 737 052,75
VIII.	Wartość sprzedanych towarów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	40 143 847,90	38 815 498,60
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	39 290 545,28	38 088 726,47
	b) z działalności własnej	853 302,62	726 772,13
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 286 222,12	- 743 555,70
D.	Pozostałe przychody operacyjne	389 930,61	163 868,98
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	5 500,00	17 073,17
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	384 430,61	146 795,81
E.	Pozostałe koszty operacyjne	194 769,51	155 158,51
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	57 380,22	32 233,56
III.	Inne koszty operacyjne	137 389,29	122 924,95
F.	Zysk(strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 481 383,22	- 734 845,23
G.	Przychody finansowe	230 393,57	187 805,73
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:	230 393,57	187 805,73
	- 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	17,30	4 326,17
I.	Odsetki, w tym:	17,30	4 326,17
	- 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)	2 711 759,49	- 551 365,67
J.	Podatek dochodowy	252 113,00	165 048,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.A)	981 457,93	
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)		1 516 457,95
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	1 478 188,56	800 044,28

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

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

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

SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA



www.ufinaudyt.pl

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", które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2024 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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 31.12.2024 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 2024 r. poz. 1035 z późn. zmianami). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku 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 Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek 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 31.12.2024 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Działająca 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:
2025-04-02 10:
20

Łódź, dnia 02.04.2025 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za okres
01 maja 2024 – 30 kwietnia 2025 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:

- dotyczących wyboru wykonawców na roboty remontowe na 2025 r.;
 - dotyczących przetargów na zwolnione lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni;
- oraz w odbiorach robót budowlanych.

Łącznie w minionym okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej (8 w 2024 r. i 4 w 2025 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 drugiego roku działalności Rady Nadzorczej podczas jej dyżurów miały miejsce 4 spotkania z pojedynczymi członkami Spółdzielni.

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.

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 320.820,10 zł (brutto), stanowi to 0,83% kosztów GZM.

W 2024 r. Rada Nadzorcza **zajmowała się** następującymi tematami:

- organizacja Walnego Zgromadzenia w dniu 22 maja 2024 r.;
- zapoznanie się z wnioskami złożonymi na Walnym Zgromadzeniu Członków (WZCz) w dniu 22 maja 2024 r.;
- przyjęcie harmonogramu pracy Rady na II półrocze 2024 roku;
- zapoznanie się członków Rady z działaniami prowadzonymi przez Prokuraturę Okręgową w Łodzi zgodnie z wydanym postanowieniem o sygnaturze akt 3026-1.Ds.17.2021. – *Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości przekazane informacje oraz zobowiązała zarząd do bieżącego informowania o dalszych postępach w tej sprawie;*
- zapoznanie się z treścią listu otwartego adresowanego przez Krajową Radę Spółdzielczą do redaktora naczelnego portalu onet.pl, będącego odpowiedzią na artykuł zamieszczony w dniu 12 czerwca 2024 r. na stronie ww. portalu. – *Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości i zaakceptowała opinię wystawioną na powyższy temat przez Krajową Radę Spółdzielczą;*

- wysłuchanie sprawozdania Pani Grażyny Wawrzyniak i Pani Teresy Kulpy z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023;
- zapoznanie się z pismem od Związku Rewizyjnego Spółdzielni RP w sprawie wsparcia poszkodowanych w powodzi spółdzielni mieszkaniowych. – *Zdaniem Rady Nadzorczej brak jest podstaw prawnych do tego rodzaju działań pomocowych;*
- przyjęcie harmonogramu pracy Rady na I półrocze 2025 roku.

W 2024 r. Rada Nadzorcza **omawiała i rozpatrywała** następujące sprawy:

- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za II kwartały 2024 roku;
- przyjęcie sprawozdania w sprawie zadłużeń lokali w opłatach i podjętych działań windykacyjnych za II kwartały 2024 roku;
- pismo od lokatorki z bloku nr 313 – zawilgocenie na podłodze i ścianie w jednym z mieszkań. – *Po przeprowadzonej wizji lokalnej przez dział konserwacyjno-remontowy Spółdzielni stwierdzono brak świeżych zacieków w pomieszczeniach mieszkania;*
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za II kwartały 2024 roku;
- zaopiniowanie oferty firmy Veolia Energia Łódź S.A. w zakresie efektywności energetycznej instalacji centralnego ogrzewania. – *Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości informację o ofercie złożonej przez firmę Veolia Energia Łódź S.A. Zaopiniowała, aby nie przyjmować oferty na tym etapie, jednocześnie zaleciła Zarządowi obserwację rozwoju usługi (i opłacalności usługi) w oparciu o dane uzyskane z rynku;*
- zaopiniowanie nawiązania współpracy z firmą zajmującą się pozyskiwaniem środków zewnętrznych na docieplenie budynku nr 393;
- zaopiniowanie zamiaru zakupu środka trwałego w postaci samochodu dostawczego;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za III kwartały 2024 roku;
- przyjęcie sprawozdania w sprawie zadłużeń lokali w opłatach i podjętych działań windykacyjnych za III kwartały 2024 roku;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za III kwartały 2024 roku;
- pismo od Związku Zawodowego Pracowników Spółdzielni do Zarządu Spółdzielni w sprawie podwyżek płac od 1 stycznia 2025 roku. – *Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi przygotowanie kilku wariantów podwyżki płac, celem omówienia ich na posiedzeniu listopadowym (przyjęcie planu finansowo-gospodarczego). Omówiono różne scenariusze planu z uwzględnieniem inflacji, propozycji wzrostu kosztów ogólnych oraz płacowych w 2025 roku.*

W związku z ww. sprawami Rada Nadzorcza w 2024 r. podjęła 24 uchwały, dotyczące:

- stawki opłaty za energię elektryczną nieruchomości wspólnej i energii elektrycznej garaży dla wybranych budynków – **uchwała nr 14/XIV/2024 z dnia 21.05.2024 r.;**
- wyrażenia zgody na zakup nieruchomości oznaczonej w ewidencji Spółdzielni jako N-23 – **uchwała 15/XIV/2024 z dnia 25.06.2024 r.;**
- wyrażenia zgody na zakup nieruchomości oznaczonej w ewidencji Spółdzielni jako N-24 – **uchwała 16/XIV/2024 z dnia 25.06.2024 r.;**

- stawki opłaty za gaz – **uchwała 17/XIV/2024 z dnia 30.07.2024 r.;**
- stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała nr 18/XIV/2024 z dnia 30.07.2024 r.;**
- dofinansowania Parafialnego Biegu Charytatywnego, organizowanego przez Parafię p.w. Najświętszej Eucharystii w Łodzi przy ul. Ks. J. Popiełuszki 9 – **uchwała nr 19/XIV/2024 z dnia 27.08.2024 r.;**
- zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 20/XIV/2024 z dnia 29.10.2024 r.;**
- planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 21/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- rozliczenia wewnętrznej pożyczki Spółdzielni udzielonej z funduszu remontowego zasilającej fundusz celowy przeznaczony na remonty kapitalne dźwigów osobowych – **uchwała nr 22/XIV/2023 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki opłaty eksploatacji podstawowej – **uchwała nr 23/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych w najmie – **uchwała nr 24/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki opłaty na fundusz remontowy – **uchwała nr 25/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki opłaty za konserwację dźwigów osobowych – **uchwała nr 26/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki opłaty za obsługę sieci c.o., c.w., z.w. dla poszczególnych nieruchomości – **uchwała nr 27/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki opłaty za przeglądy wentylacji i przeciwpożarowe garaży – **uchwała nr 28/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki za badania techniczne i przeglądy – **uchwała nr 29/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki opłaty podatku od nieruchomości – **uchwała nr 30/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki podatki i opłaty – mienie Spółdzielni – **uchwała nr 31/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki za monitoring garaży – **uchwała nr 32/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała nr 33/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r., ponowne przegłosowanie w dniu 17.12.2024 r. w związku ze wzrostem kosztów od 1 stycznia 2025 r. odbioru odpadów przez MPO;**
- „akcji świątecznej” w ramach działalności społeczno-kulturalnej w Spółdzielni – **uchwała nr 34/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- dofinansowania Szkoły Podstawowej nr 6 im. Szarych Szeregów w Łodzi – **uchwała nr 35/XIV/2024 z dnia 26.11.2024 r.;**
- dofinansowania Integracyjnej Szkoły Podstawowej nr 67 im. J. Korczaka w Łodzi – **uchwała nr 36/XIV/2024 z dnia 17.12.2024 r.;**
- przyznania nagród pieniężnych członkom Zarządu – **uchwała nr 37/XIV/2024 z dnia 17.12.2024 r.**

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

- rozliczanie kosztów ciepła ze szczególnym uwzględnieniem podziału kosztu zmiennego na części wspólne budynków oraz lokale mieszkalne; a także rozkładu kosztów ciepła na poszczególne lokale – na przykładzie rozliczenia kosztów ciepła za rok 2023;
- korekta (zmniejszenie) wskaźnika określającego wysokość wynagrodzenia członków Zarządu. – *Zarząd Spółdzielni złożył wniosek o korektę (zmniejszenie) wskaźnika określającego wysokość wynagrodzenia członków Zarządu. Rada po przedyskutowaniu tematu, podjęła decyzję o przychyleniu się do stanowiska przedstawionego we wniosku, wyrażając tym samym zgodę na zmniejszenie wskaźnika wynagrodzeń członkom Zarządu;*
- zapoznanie się członków Rady z treścią pisma Urzędu Miasta Łodzi, Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości, w którym Urząd (w odpowiedzi na wniosek Spółdzielni) przedstawił warunki finansowe sprzedaży na rzecz Spółdzielni gruntu oznaczonego jako nieruchomość N-24 (ogród osiedlowy). – *Rada Nadzorcza, po przeprowadzonej dyskusji, zaakceptowała: dalsze działania przygotowawcze, celem nabycia ww. nieruchomości oraz treść pisma do Urzędu Miasta Łodzi;*
- wymiana podzielników kosztów ciepła w lokalach. – *Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednomyślnie: udzieliła zgody Zarządowi w przedmiocie zawarcia aneksu do umowy z firmą ISTA Polska Sp. z o.o. oraz; poparła rozpoczęcie procedury przeprowadzenia wyboru firmy w drodze zapytań ofertowych;*
- wsłuchanie biegłego rewidenta Pani Barbary Tarczyńskiej z firmy U-fin Audyt Sp. z o.o. w przedmiocie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024;
- omówienie realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków (WZCz) w dniu 22 maja 2024 r.;
- omówienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków (WZCz) w 2025 roku – ze szczególnym uwzględnieniem zmian treści statutu Spółdzielni.

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

- pismo-skargę od lokatorki z bloku 346 – na działalność Zarządu, w zakresie braku zgody na demontaż podzielnika kosztów ciepła w łazience. – *Rada udzieliła pisemnej odpowiedzi. Decyzja podjęta przez Zarząd, o odmowie demontażu podzielnika kosztów ciepła była prawidłowa i zgodna z obowiązującymi przepisami prawa;*
- przyjęcie wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok w zakresie eksploatacji;
- przyjęcie wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok w zakresie remontów;
- przyjęcie sprawozdania za 2024 rok w zakresie zaległości w opłatach za używanie lokali;
- pismo od spółki Remedium TM – najemcy lokalu przy ul. j. Kusocińskiego 134 w sprawie odstąpienia od waloryzacji czynszu najmu w 2025 roku. – *Rada Nadzorcza po przedyskutowaniu sytuacji spółki Remedium TM wyraziła negatywną opinię w przedmiotowej sprawie;*
- pismo od dzierżawców terenu przy al. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 115 w sprawie wstrzymania waloryzacji stawki czynszu najmu. – *Rada po przedyskutowaniu sytuacji*

występujących z pismem dzierżawców terenu podjęta stosowną uchwałą (nr 3/XIV/2025);

- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za I kwartał 2025 roku;
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za I kwartał 2025 roku;
- pismo od lokatorki z bloku 315 – w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie lokalizacji wynajmowanego (indywidualnego) miejsca parkingowego – Rada po przedyskutowaniu sytuacji występującej z pismem lokatorki podjęła stosowną decyzję.

W związku z ww. sprawami Rada Nadzorcza w 2025 r. podjęła 7 uchwał, dotyczących:

- zmiany stawek czynszów najmów lokali użytkowych i dzierżaw terenów – **uchwałą nr 1/XIV/2025 z dnia 28.01.2025 r.;**
- zmiany stawek czynszów najmów pomieszczeń i miejsc parkingowych – **uchwałą nr 2/XIV/2025 z dnia 28.01.2025 r.;**
- wprowadzenia stawki czynszu dzierżawy wynikającej z uchwały RN nr 1/XIV/2025 od dnia 1 lipca 2025 roku – **uchwałą nr 3/XIV/2025 z dnia 25.02.2025 r.;**
- stawki ryczałtowej za centralne ogrzewanie 1m² powierzchni lokalu – **uchwałą nr 4/XIV/2025 z dnia 25.03.2025 r.;**
- stawki opłaty stałej za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych – **uchwałą nr 5/XIV/2025 z dnia 25.03.2025 r.;**
- sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2024 rok – **uchwałą nr 6/XIV/2025 z dnia 29.04.2025 r.**
- przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na okres: maj 2025 – kwiecień 2026 – **uchwałą nr 7/XIV/2025 z dnia 29.04.2025 r.**

Miniony okres sprawozdawczy był okresem powolnej stabilizacji, jeśli chodzi o ogólny wzrost kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej. Z jednej strony – okresem spadku inflacji z 11,4% w 2023 r. do 3,6% w 2024 r. (średniorocznie); z drugiej strony – okresem dalszego obowiązywania tarcz ochronnych i niepewności związanych z ich kontynuacją. Czynniki te przełożyły się na wzrost opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni, a to wymagało uchwalenia zmian w zakresie wysokości poszczególnych stawek:

- opłaty za gaz w wybranych budynkach (od 01.04.2024; od 01.08.2024);
- opłaty za podgrzanie wody użytkowej dla lokali mieszkalnych, użytkowych i nieopomiarowanych (od 01.01.2024);
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców (od 01.05.2024);
- opłaty za energię elektryczną nieruchomości wspólnej i energii elektrycznej garaży dla wybranych budynków (od 01.06.2024);
- opłaty podatku od nieruchomości (od 01.01.2025);
- podatków i opłat – mienie Spółdzielni (od 01.01.2025);

- za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców (od 01.01.2025);
- opłaty eksploatacji podstawowej (od 01.04.2025);
- eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych w najmie (od 01.04.2025);
- opłaty na fundusz remontowy (od 01.04.2025);
- opłaty za konserwację dźwigów osobowych (od 01.04.2025);
- za obsługę sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody dla poszczególnych nieruchomości (od 01.04.2025);
- opłaty za przeglądy wentylacji i przeciwpożarowe garaży (od 01.04.2025);
- za badania techniczne i przeglądy (od 01.04.2025);
- opłaty za monitoring garaży (od 01.04.2025);
- czynszów najmów pomieszczeń i miejsc parkingowych (od 01.04.2025);
- ryczałtowej za centralne ogrzewanie 1m² powierzchni lokalu (od 01.04.2025);
- opłaty stałej za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych (od 01.04.2025);
- czynszów najmów lokali użytkowych i dzierżaw terenu (od 01.04.2025).

Rada Nadzorcza aktywnie uczestniczyła przy lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023. Badanie lustracyjne prowadzone było w celu zbadania rzetelności, legalności i gospodarności działalności Spółdzielni w trzyletnim okresie. Badanie lustracyjne obejmowało tematy dotyczące, m.in.: zagadnień organizacyjnych Spółdzielni, spraw członkowskich, stanu prawnego gruntów, technicznej obsługi nieruchomości, zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi, czy zagadnień gospodarki finansowej. Rada zgłosiła wnioszek, aby sprawdzić treść i tryb zawarcia przez Spółdzielnię w 2022 roku umowy z firmą ISTA Polska Sp. z o.o.w przedmiocie wymiany wodomierzy. Rada Nadzorcza oddelegowała dwóch członków Komisji Rewizyjnej do uczestniczenia w trwającej lustracji (w zakresie badania zawarcia umowy na wymianę wodomierzy) – zgodnie z posiadanymi kompetencjami.

Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem (aktualizacja) uchwaliła załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania **kosztów ciepła** w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – październik 2024. 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 (podzielniki; podział kosztów; straty ciepła; wymiana podzielników) powracała podczas spotkań Rady w okresie: styczeń-marzec 2025 r.

W roku 2024 – zgodnie z planem remontów – pomimo dalszego wzrostu kosztów materiałów i usług remontowych wykonano zakładany zakres prac remontowych (a nawet go przekroczone – 103%; przekroczenie zostało uwzględnione w planie remontów na rok 2025). Na bieżąco i zgodnie z potrzebą usuwane były wszelkie awarie. Sukcesywnie trwała wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych oraz okien piwnicznych. Odświeżane (myte, impregnowane) i malowane były elewacje budynków oraz klatki schodowe. Naprawiane były balkony typu loggia oraz balkony koszykowe. Zakres wykonanych prac remontowych i konserwacyjnych zapewnił utrzymanie budynków mieszkalnych naszej Spółdzielni na dobrym stanie. Reasumując, Rada 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.

Rada Nadzorcza udzieliła wsparcia i wyraziła zgodę Zarządowi na podjęcie działań zmierzających do **zakup nieruchomości** N-23 (infrastruktura komunikacyjna w postaci ciągu pieszego) i nieruchomości N-24 (tereny zielone o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym). W związku z Uchwałą nr LXXXIV/2527/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06 grudnia 2023 r. wystąpiła możliwość zakupu ww. nieruchomości na preferencyjnych warunkach z 80% bonifikatą w trybie przewidzianym w art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami – (patrz: Mapa nieruchomości SM „Retkinia-Północ”). Sprawa była omawiana na posiedzeniach Rady: luty-marzec 2024 r. oraz marzec 2025 r. UMŁ przedstawił wstępne warunki, aktualnie podejmowane są dalsze działania związane z ewentualnym zakupem nieruchomości N-24 (nieruchomość N-23 ma uregulowany stan prawny; występują jednak niezgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym w zakresie naniesień (budynków), co wymaga uregulowania).

Rada Nadzorcza udzieliła wsparcia i wyraziła zgodę Zarządowi na podjęcie działań zmierzających do pozyskania środków zewnętrznych na **docieplenie budynku nr 393** (termomodernizacja) w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FEnIKS). Sprawa była przedmiotem obrad na posiedzeniu Rady we wrześniu 2024 r. Zarząd złożył wymaganą w postępowaniu wnioskowym dokumentację i oczekuje na stanowisko Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

Rada Nadzorcza regularnie poddawała szczegółowemu badaniu **przyczyny powstawania zaległości** związanych z opłatami za lokale mieszkalne. Zadłużenia te nie zawsze związane były z trudną sytuacją finansową dłużnika. W tym zakresie prowadzone były negocjacje z dłużnikami oraz podpisywane były ugody. W szczególnych przypadkach sprawy kierowane były do sądu. Należy stwierdzić, że działania windykacyjne ukierunkowane na odzyskiwanie jak największej kwoty zadłużeń, były umiejętnie prowadzone przez Spółdzielnię – nastąpił spadek zadłużenia, zarówno pod względem liczby lokali, jak i sumy naliczeń opłat.

Na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza podjęła decyzję o korekcie wskaźnika określającego wysokość wynagrodzenia członków Zarządu. Wprowadzone zostały zmiany w naliczaniu wynagrodzenia zasadniczego członków Zarządu Spółdzielni, które spowodowały zmniejszenie wysokości ich wynagrodzenia.

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

Podsumowanie:

Miniony okres sprawozdawczy był drugim 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 zauważalnym wzroście cen (inflacji) oraz presji płacowej wynikającej ze zmiany minimalnego wynagrodzenia za pracę, utrzymanie kosztów w przyjętych planami finansowymi granicach nie jest zadaniem łatwym.

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 rozpoczęła prace nad regulaminem wyboru wykonawców robót remontowych lub inwestycyjnych (wniosek polustracyjny).

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 2024 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 2024. 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 2024;**
- **sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2024;**

oraz

udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”, pełniącym funkcje w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

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

Projekty uchwał

Do podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków

Uchwała nr 1/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: porządku obrad.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na podstawie §9 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 2/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi.

§ 1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na podstawie §106 pkt 12 statutu uchwała Regulamin Walnego Zgromadzenia w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2

Uchwała i załączony regulamin obowiązują od dnia uchwalenia do czasu uchylenia lub zmiany.

Uzasadnienie:

Wprowadzony niniejszą uchwałą regulamin zawiera postanowienia mające na celu usprawnienie przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia przy zachowaniu zgodności ze statutem Spółdzielni i obowiązującymi ustawami w tym zakresie.

Załącznik: Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”.

Uchwała nr 3/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 maja 2024 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 22 maja 2024 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: informacja o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 maja 2024 roku.

Uchwała nr 4/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres sprawozdawczy maj 2024 – kwiecień 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 Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres sprawozdawczy: maj 2024 – kwiecień 2025 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 2024 – kwiecień 2025 roku.

Uchwała nr 5/2025

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku**

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2024 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 2024 roku, sprawozdaniem finansowym za 2024 rok, sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, firmy U-FIN Audyt Sp. z o.o. z badania sprawozdania finansowego za 2024 rok oraz uchwałą nr 6/XIV/2025 Rady Nadzorczej z dnia 29 kwietnia 2025 roku

zatwierdza

roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 117 485 416,18 zł.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku, wykazujący na działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zysk netto w wysokości 1 478 188,56 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2024 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 178 858,25 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych o kwotę 2 733 590,45 zł.
6. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2024 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r.
- 3) Rachunek zysków i strat sporządzony za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.
- 4) Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2024 r.
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
- 6) Informacja dodatkowa za 2024 r.
- 7) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2024 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 29 kwietnia 2025 roku.
- 10) Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/XIV/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 roku.

Uchwała nr 6/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2024 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 2024 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2024 roku.

Uchwała nr 7/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej netto za 2024 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 rok 2024 w wysokości 1 478 188,56 zł przeznacza:

1. w kwocie 678 188,56 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w 2024 roku przypadających na członków Spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni lokali,
2. w kwocie 800 000,00 zł na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni w 2025 roku.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 8/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 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 Przemysławowi Nydze, pełniącemu funkcję prezesa w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 9/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 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

Pani Grażynie Kowalczyk, pełniącej funkcję zastępcy prezesa ds. ekonomicznych – głównej księgowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 10/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 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 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 11/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: wniosków wynikających z protokołu lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2023 roku.

§ 1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 3) Ustawy Prawo spółdzielcze oraz §106 pkt 2 statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

1. przyjmuje informację o przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2023 roku,
2. przyjmuje do wiadomości wnioski wynikające z oceny polustracyjnej Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z dnia 28.10.2024 roku znak: L.dz. ZR/160/2024,
3. zobowiązuje Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni do wykonania wniosków ujętych w ocenie polustracyjnej i przedstawienia informacji o ich realizacji na następnym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 2

Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2023 roku oraz ocena polustracyjna wynikająca z protokołu stanowią integralną część uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

1. Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023.
2. Ocena polustracyjna Krajowego Związku Rewizyjnego SM.

Uchwała nr 12/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

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

§ 1

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

§ 2

W statucie Spółdzielni wprowadza się następujące zmiany:

1. §6 ust. 1 otrzymuje brzmienie

„Spółdzielnia dla bezpośredniej realizacji celu, o którym mowa w §3 może w szczególności:

- 1) nabywać potrzebne jej nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) prowadzić wykonawstwo własne,
- 3) prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w niniejszym statucie.”;

2. W §6 ust. 3 po słowach „innych organizacji spółdzielczych” skreśla się słowo „społecznych”;

3. W §8 ust. 2 otrzymuje brzmienie „Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie przyjęcia uchwałą Zarządu.”;

4. W §9 po frazie „nr PESEL,” skreśla się „wysokość zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów,”;

5. §10 otrzymuje brzmienie:

„§10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Deklaracja powinna być podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo, zawierać jej imię i nazwisko, nr PESEL i miejsce zamieszkania, a

jeżeli ubiegającym się jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, NIP, adres lokalu oraz stwierdzenie jaki typ lokalu: (mieszkalny czy użytkowy), adres korespondencyjny, dane kontaktowe: nr telefonu, e-mail.

4. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub osobę o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd Spółdzielni powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.”;

6. §11 otrzymuje brzmienie:

„§11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek okoliczności wskazanych w art. 3 ust. 6-7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ponadto członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - a) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu za wypowiedzeniem,
 - b) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.”;

7. §13 otrzymuje brzmienie:

„§13

Skreśla się z rejestru członków:

- 1) członka zmarłego – ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć;
- 2) osobę prawną będącą członkiem – ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.”;

8. §16 otrzymuje brzmienie:

„§16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw zgodnie z §107 ust. 6 i 7 statutu,
 - 4) otrzymania odpisu statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię

- z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 2,
 - 5) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działania,
 - 6) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu,
 - 8) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej działalności statutowej,
 - 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, terenów, urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach uchwalanych przez organy Spółdzielni,
 - 10) żądania zawarcia, na warunkach określonych statutem, umowy:
 - a) o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe lub lokatorskie,
 - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 12) korzystania z innych praw określonych w statucie i ustawach.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wskazanych w ust. 1 pkt 4 niniejszego paragrafu, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni, który zapoznał się z dokumentami wskazanymi w ust. 1 pkt 4 obowiązany jest do zachowania w poufności pozyskanych informacji i dokumentów.”;

9. §17 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) utrzymywać swój lokal i części wspólne nieruchomości w należytym stanie,”;

10. Skreśla się §19;

11. Skreśla się §26;

12. Skreśla się §32;

13. §34 otrzymuje brzmienie:

„§34

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia rozlicza wartość rynkową tego lokalu zgodnie z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”;

14. Skreśla się §39;

15. W §42 ust. 1 słowo „statucie” zastępuje się słowem „ustawie”;

16. Skreśla się §43;

17. Skreśla się §44;

18. Skreśla się §45;

19. Skreśla się §46;

20. §56 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1.”;

21. Skreśla się §61;

22. Skreśla się §71;

23. Skreśla się §72;

24. Skreśla się §73;

25. Skreśla się §74;

26. Skreśla się §78;

27. Podtytuł 2 części E otrzymuje brzmienie:

„Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu”;

28. Skreśla się §84;

29. Tytuł rozdziału G otrzymuje brzmienie:

„Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali”;

30. §100 otrzymuje brzmienie:

„§100

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- 1) usuwanie wszystkich zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do Spółdzielni,
- 2) naprawa głównych pionów elektrycznych przed licznikiem mieszkaniowym,
- 3) naprawa i wymiana rur instalacji gazowej do odbiornika gazu lub elastycznego złącza, jeżeli odbiornik go posiada, wykonanie okresowych prób szczelności całej instalacji wraz z kuchnią,
- 4) naprawa i wymiana rur instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających w szachcie włącznie,
- 5) naprawa i wymiana rur instalacji kanalizacyjnej bez podejść do

- poszczególnych przyborów,
- 6) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, o ile stanowi część nieruchomości wspólnej.
 - 7) okresowa legalizacja i wymiana urządzeń pomiarowych, w szczególności wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy.
2. Naprawy i wymiany w lokalach, wymienione w ust. 1 oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
 3. Na przebudowę, zmiany w lokalu, w szczególności na likwidację ścian wewnętrznych, członek Spółdzielni, lub osoba niebędąca członkiem – zajmująca lokal, winni uzyskać zgodę Spółdzielni.”;

31. W §104 skreśla się ust. 3; a dotychczasowe ustępy 4-6 otrzymują nową numerację 3-5;

32. §105 otrzymuje brzmienie:

„§105

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. 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.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. 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.
5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia bądź jego części. Pełnomocnictwo może być złożone w siedzibie Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
7. 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.
8. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
9. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
10. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
11. 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.

12. 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. 11 mogą uczestniczyć w każdej z części Walnego Zgromadzenia.”;

33. §108 otrzymuje brzmienie:

„§108

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie wywiesza się w budynkach i siedzibie Spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona zostają zawiadomione pisemnie co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.”;

34. §109 otrzymuje brzmienie:

„§109

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony statutem.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków wskazanych w ustępie 6.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest do:
 - a) zmiany statutu – 2/3 głosów,
 - b) odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - c) połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - d) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu bądź jego części, może się odbyć za pomocą

mandatu Członka Spółdzielni, kart do głosowania lub za pomocą elektronicznego systemu do głosowania. Walne Zgromadzenie może uchwalić inny sposób głosowania.

9. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części komisja mandatowo skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia podlicza, na podstawie protokołów wszystkich części, głosy oddane na poszczególne uchwały i potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
10. Uchwały podpisują przewodniczący i sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
11. Sprawy nieunormowane statutem określa regulamin obrad uchwalany przez Walne Zgromadzenie.”;

35. §110 otrzymuje brzmienie:

„§110

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inna osoba wskazana przez Radę.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz, a w razie potrzeby dwóch członków Prezydium.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.”;

36. W §111 skreśla się ustępy 4, 5 i 6;

37. W §113 skreśla się słowa „Mieszkaniowej „Retkinia-Północ””;

38. §114 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani są co najmniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią, pod rygorem pominięcia kandydatury na listach do głosowania.”;

39. W §114 ust. 2 skreśla się słowa „do Zarządu Spółdzielni.”;

40. W §114 ustępie 3 na końcu zdania kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się: „z zastrzeżeniem art. 8[2] ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”;

41. W §116 dodaje się ust. 8:

„Wybory do Rady Nadzorczej mogą zostać przeprowadzone za pomocą elektronicznego systemu liczenia głosów o ile system ten zapewnia tajność głosowania i spełnia warunki określone w statucie.”

42. W §121 ust. 1 skreśla się pkt 18;

43. §125¹ otrzymuje brzmienie:

„Postanowienia dotyczące wyboru członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio do wyboru delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego.”;

44. W §137 ust. 3 na końcu zdania kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się: „z zastrzeżeniem ust.4.”;
45. W §138 ust. 3 skreśla się zdanie drugie;
46. W §139 ust. 2 skreśla się tiret 4;
47. W §143 otrzymuje brzmienie:

„§143

Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.”.

§ 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 13/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: sprzedaży lokalu użytkowego nr 2 położonego w budynku nr 326 przy ul. Ks. Popiełuszki 37 w nieruchomości N8 na rzecz najemcy Pani Bogumiły Kwiatkowskiej.

§1

Na podstawie §106 pkt 5 statutu Spółdzielni, po rozpatrzeniu wniosku najemcy lokalu użytkowego nr 2 położonego w budynku nr 326 oraz wysłuchaniu stanowiska Zarządu, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi postanawia

wyrazić zgodę na

sprzedaż lokalu użytkowego nr 2 o powierzchni 42,42m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 4242/2638154, stanowiącego mienie Spółdzielni na rzecz najemcy Pani Bogumiły Kwiatkowskiej prowadzącej sklep zielarsko-medyczny.

§2

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zobowiązuje Zarząd do zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu wyceny przedmiotowego lokalu i ustalenie ceny sprzedaży w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego wykonanego na koszt najemcy.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 14/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 roku

w sprawie: 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.

§1

Na podstawie §106 pkt 5 statutu Spółdzielni, po rozpatrzeniu wniosku dzierżawcy gruntu oraz wysłuchaniu stanowiska Zarządu, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi postanawia

wyrazić zgodę na

sprzedaż prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółki GREY ART J. Jankowski niżej wymienionych działek gruntu:

- działka nr 64/592 o powierzchni 853 m²
- działka nr 64/585 o powierzchni 925 m²
- działka nr 64/480 o powierzchni 931 m²
- działka gruntu powstała z podziału działki nr 64/625, której powierzchnia wyniesie około 550 m²
- działka nr działka nr 64/459 o powierzchni 164 m²
- działka nr 64/145 o powierzchni 860 m²
- działka nr 64/146 o powierzchni 930 m²
- działka nr 64/148 o powierzchni 652 m²

stanowiących części nieruchomości N-47, w obrębie P-22, opisanej w księdze wieczystej KW nr LD1M/00141486/4, której łączna powierzchnia wynosi 5862 m².

§2

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zobowiązuje Zarząd do:

- 1) podjęcia czynności zmierzających do geodezyjnego wyodrębnienia gruntu, na którym posadowiony jest pawilon handlowy, wraz z gruntem niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania,
- 2) zlecenia wyceny zabudowanej nieruchomości wymienionej jak wyżej przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem gruntu oraz wartości wzniesionych na nim budynków na koszt dzierżawcy,
- 3) sprzedaży ww. nieruchomości za cenę rynkową określoną przez biegłego rzeczoznawcę w oparciu o sporządzony na koszt dzierżawcy operat szacunkowy.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 15/2025

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 21 maja 2025 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 2023 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	ODPOWIEDŹ
1	338	1) Oznakowanie – podanie do wiadomości lokatorów, najemców pomieszczeń pozyspowych – otwieranie okna nikt nie czuwa zimą – straty ciepła wysokie.	Publikacja danych osób, które podpisały umowy najmu dodatkowych pomieszczeń nie jest możliwa. Podanie tych informacji do publicznej wiadomości narusza zasady ochrony danych osobowych na gruncie ustawy o ochronie danych osobowych. Spółdzielnia podejmie adekwatne działania, aby przeciwdziałać zjawisku długotrwałego otwierania okien w okresie zimowym.
	338	2) Weryfikacja powierzchni wspólnej bl. 338 i 341 pod względem ciepła części wspólnej.	Weryfikacja została przeprowadzona. Stwierdzono błąd rachunkowy w dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku 341. W wyniku tego błędu wielkość powierzchni wspólnej była zaniżona. Po korekcie poprawiony został załącznik do regulaminu rozliczania ciepła dotyczący udziału powierzchni wspólnej ogrzewanej w całkowitej powierzchni budynku.
	338	3) Kontrola grzejników na klatkach schodowych – głowice termostatyczne założyć bo nic nie reguluje temperatury grzejników na klatkach schod.	Praca grzejnika jest regulowana przez nastawy termostatyczne, które są sprawdzane przez konserwatorów SM
2	338	1) Informacja dodatkowa do rozliczenia – brak danych kosztów stałych zakupu ciepła – art. 45 ust 1 – Prawo energetyczne.	Informacja o kosztach stałych ciepła została umieszczona w piśmie informacyjnym dotyczącym kosztów ciepła za 2024 rok.

	338	2) Przekazywanie co m-c informacji o zużyciu ciepła w blokach – na podst. Art. 45 ust 2 Prawo energetyczne np. publikacja ww. e-kartoteka.	Informacje podawane są na wniosek lokatora. Ustawa zabrania wprowadzenia odpłatności za podawanie tych informacji. jednak przygotowanie i utrzymywanie systemu informatycznego służącego tym celom wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów, które przekładać się będą na lokatorów. Zainteresowanie informacjami miesięcznymi o ilości ciepła zużywanego przez lokal jest marginalne. Obecnie ogranicza się do 1 lokalu na 5042 lokale uprawnione. Ponoszenie kosztów systemu jest zatem niezasadne. Informacje będą przekazywane na życzenie lokatora, który o to wystąpi.
	338	3) Publikacja na stronach www spółdzielni wszystkich uchwał Rady Nadzorczej – brak istotnych uchwał o zmianie sposobu rozliczeń m.in. c.o. 25/XIV/2023, 35/XIII/2022.	przedmiotowe uchwały zostały zamieszczone na stronie internetowej spółdzielni oraz w e-kartotece.
	338	4) Ponowna inwentaryzacja (bloku 338 i 341) w celu aktualizacji powierzchni mieszkalnej, użytkowej, wspólnej – dla rozliczenia ciepła części wspólnej – niezgodnie z KW (księga wieczysta) i dane spółdzielni.	Ponowna inwentaryzacja budynku nie jest zasadna. W KW brak danych o częściach wspólnych, a więc niezgodność nie jest możliwa. Niezgodność powierzchni została wyjaśniona jak w odpowiedzi na punkt 2 wniosku.
3	308	1) Blok 308 został ominięty nie zbudowano wiatrołapów, na klatkach jest bardzo zimno co ma wpływ na temperaturę w mieszkaniach. Wiele mieszkań stoi pusta więc właściciele nie ogrzewają tych mieszkań – wychłodzone stropy i ściany.	Budowa wiatrołapów jest zamierzeniem remontowym o znacznych kosztach. Porównanie ilości zużytego ciepła w budynkach z wiatrołapami i budynków bez nie wykazuje istotnych różnic. Zysk w postaci potencjalnych oszczędności na ciepłe jest niewspółmierny do kosztów budowy. W budynkach bez dobudowanych wiatrołapów wymienione zostały drzwi wejściowe, co powinno wpłynąć na poprawę termiki budynku.
	308	1) Co zrobić z lokatorem, który karmi gołębie i sroki na balkonie na trzecim piętrze. Odchody ptaków brudzą i niszczą balustrady i podłogi w całym pionie. Zwracanie ustnie uwagi nie pomaga. Gołębie i sroki roznoszą bardzo szkodliwą bakterię tzw. obrzeżka gołębiego, którą bardzo ciężko się leczy. Czy są jakieś przepisy żeby lokatorka poniosła koszty malowania i czyszczenia balustrad w całym pionie.	Po rozmowie z lokatorami z mieszkania 6 na chwilę obecną sytuacja się uspokoiła. Administrator budynku jest w kontakcie z właścicielem lokalu. W razie ponownego pojawienia się problemu spółdzielnia będzie wzywać właściciela do zaprzestania uciążliwości. Na klatce powieszono informacje czym grozi karmienie ptaków.

4	308	1) Najbardziej newralgiczną sprawą naszych lokatorów jest sprawa naliczania kosztów za ogrzewanie. Moje mieszkanie znajduje się pomiędzy dwoma mieszkaniami nieogrzewanymi lub ogrzewane sporadycznie. Parter nr 12 nie zamieszkałe przez właściciela (lokatorów) nr 16 ogrzewane sporadycznie, ogrzewam swoje mieszkanie b. oszczędnie lecz moja dopłata wyniosła 649,96 zł. Sama klatka schodowa zimą jest b. zimna. Nie mamy wiatrołapu, rurki grzewcze z klatki schodowej zostały usunięte. Uważam, że ogrzewam swoimi grzejnikami innych lokatorów.	Spółdzielnia dostrzega również zgłaszany problem niewłaściwie ogrzewanych mieszkań. Zmiana regulaminu rozliczania ciepła z 2022 roku przewiduje częściowe rozwiązanie tego problemu w zakresie wprowadzenia opłaty za koszty ogrzewania części wspólnych budynku, które ponoszą wszyscy jego mieszkańcy niezależnie od zużycia ciepła w lokalu. Problem ten zauważył również ustawodawca. Niestety nie zostały wprowadzone jasne zasady obciążania kosztami lokatorów, którzy z wyboru nie używają ciepła. Rozwiązania wprowadzone w tym zakresie przez zarządców budynków niestety nie znajdują aprobaty społecznej i mogą generować trudne do rozstrzygnięcia spory.
	308	2) Ławki na osiedlach są potrzebne nie tylko na zieleńcach, osiedle się zestarzało i seniorzy po drodze do domu mają potrzebę przysiąść.	Ławki na osiedlu są sukcesywnie dostawiane. Zapraszamy do składania propozycji dotyczących miejsca ich postawienia.
5	318A	Opomiarowanie zużycia gazu – montaż w mieszkaniach.	Indywidualne opomiarowanie lokalu w gazomierz należy procedować we własnym zakresie występując o warunki przyłączeniowe do Polskiej Spółki Gazownictwa oraz po spełnieniu przekazanych warunków zawrzeć indywidualną umowę na dostawę gazu
6	321	1) Przekształcenie trawników w łąki kwietne (mniej koszeń).	Ilość koszeń została ograniczona. Odstąpienie od prac pielęgnacyjnych na terenach trawników nie zmieni ich w łąki kwietne. Brak pielęgnacji prowadzi do degradacji murawy. Brak koszenia skutkuje rozrostem chwastów, które niekorzystnie wpływają na wygląd osiedla. Próby siewu tzw. łąk kwietnych zakończyły się niepowodzeniem. Zasiane rośliny kwitnące zostały "zagłuszone" przez silniejsze rośliny uznawane za chwasty. Jednakże na wniosek lokatorski, jesienią 2024 roku została utworzona od podstaw, jako kolejna próba, tzw. kwietna łąka między blokami 335 a 336. Pierwsze efekty będą widoczne wiosną - latem b.r..
	321	2) Dopilnowanie dozorców, żeby nie palili papierosów.	Upomniano gospodarza. Sukcesywne kontrole wykazały, że nie jest już palone.

	321	3) Sadzenie więcej drzew (lipy, dęby).	Wykonywane na terenie osiedla nasadzenia mają charakter kompensacyjny - nasadzenia zastępcze w związku z konieczną wycinką drzew. Wprowadzanie dodatkowych nasadzeń nie jest zasadne. Osiedle jest zadrzewione w dobrym stopniu. Coraz częściej pojawiają się głosy o konieczności prześwietlenia koron drzew, aby zapewnić dostęp światła do lokali mieszkalnych. Indywidualne prośby o dodatkowe nasadzenia są realizowane w porozumieniu z mieszkańcami, po uwzględnieniu możliwości terenowych wynikających z technicznej infrastruktury podziemnej.
	321	4) Częstsze mycie okien i klatek schodowych.	Obecna częstotliwość mycia okien i klatek schodowych jest optymalna do pozostałych zadań gospodarzy domów. Przy zmniejszonym zatrudnieniu nie ma możliwości zwiększenia częstotliwości tych prac. W przypadku stwierdzenia znacznych zabrudzeń, między przyjętymi okresami, ich usuwanie wykonywane jest na bieżąco.
7	356	Proszę o wykonanie izolacji podziemnej piwnic w blok 356 od strony południowej. Po opadach w komórce stoi woda i powstaje pleśń, co uniemożliwia korzystanie z komórki.	Udrożniono rurę spustową wchodzącą w grunt, co przyniosło efekt w zakresie eliminacji problemu zalewania komórek.
8	349	Wnioskuje o skrócenie iglaków rosnących na terenie ogrodzonym od strony balkonów przy bloku 349.	Drzewa przycięte przez ogrodnika grudzień 2024.
9	306	1) Postawienie toalet w miejscach dużych skupisk – fontanna i duże place zabaw.	Takie rozwiązanie nie jest praktykowane na terenie osiedli mieszkaniowych. Budowa toalet jak w parkach miejskich jest zadaniem generującym znaczne koszty - budowy a następnie utrzymania. Rozwiązania typu Toy-Toy w naszej ocenie pogorszą wizerunek przestrzeni wspólnej. Lekkość tych konstrukcji może również generować inne problemy, występujące zwłaszcza po imprezach sportowych.
	306	2) Śmietniki przy blokach (strona klatek) – przy parkingu – bloki 305 306 307 – 1 śmietnik na 1 blok przy zejściu z parkingu.	Postawiono dodatkowy kosz.

306	3) Zdjęcie bezzasadnej siatki pomiędzy blokami 305 – 306. Z bloków pięcioklatkowych zrobił się blok dziesięcioklatkowy! Z czego to wynika? Może warto zrobić porządne oświetlenia pomiędzy blokami 305 – 306 oraz porządny chodnik jako wejście do „kasztanowego parku”.	Siatka została zamontowana na wniosek mieszkańców bloku 305.	
306	4) Zagospodarowanie terenów zielonych przy wejściu do klatek w blokach, przedstawiam to jako propozycję do przemyślenia i kreatywnego podejścia, estetycznego i innego niż jest obecnie – czyli wsadzenie kilku krzaków.	Lustra zagospodarowane wcześniej przez krzewy iglaste. Brak możliwości dosadzeń na tak małej przestrzeni. Sadzona zieleń ma spełniać dwie funkcje: estetyczną i praktyczną. Obsługa terenów z nietypowymi, trudnymi do pielęgnacji roślinami będzie rodzić dodatkowe koszty obciążające lokatorów. Istnieje również uzasadniona obawa dewastacji tak urządzonych terenów oraz kradzieży roślin na nich posadzonych. Spółdzielnia ma złe doświadczenia na tym polu.	
306	5) Posadzenie różaneczników/rododendronów w „kasztanowym parku” – przed blokami 305-306-307.	Spółdzielnia unika sadzenia roślin, które wymagają specjalnej pielęgnacji.	
306	6) Wymiana płyt „dziurawek” przed blokiem 326 (parking) – przed lokalami użytkowymi oraz płyt chodnikowych w pobliżu lokali użytkowych – zrobiło się już w tej przestrzeni bardzo nieestetycznie.	Ocena techniczna płyt chodnikowych oraz parkingu wykazała dostateczny stan opisanej nawierzchni, w związku z powyższym na obecnym etapie wniosek nie znajduje uzasadnienia.	
323	W związku z unijnymi wymogami dotyczącymi neutralności energetycznej budynków proszę o rozważenie możliwości przygotowania projektu docieplenia budynków oraz montażu kolektorów lub paneli fotowoltaicznych oraz pomp ciepła z wykorzystaniem funduszy unijnych co powinno docelowo znacząco ograniczyć koszty ogrzewania lokali oraz kosztów podgrzania wody.	SM po przeprowadzonych analizach wystąpiła z wnioskiem do NFOŚiGW w ramach programu FENiKS w zakresie głębokiej termomodernizacji bud. 393. Z wykonanych analiz wynika, że montaż paneli FV nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia z uwagi na zbyt długi okres zwrotu inwestycji. Wykonany przez SM audyt energetyczny wybranych budynków nie wykazał zysków cieplnych przy dalszym przeciepleniu ścian (tj. po dołożeniu ocieplenia) czyniąc to zamierzenie nieopłacalnym.	
10	44A	Prosimy o likwidację grzejników c.o. w piwnicach i na klatkach schodowych celem zmniejszenia opłat za ciepło.	Wniosek w zakresie likwidacji grzejników w suszarniach jest systematycznie realizowany w porozumieniu z lokatorami budynku. Likwidacja ostatnich grzejników na klatkach schodowych nie jest zasadna z uwagi na negatywny wpływ na termikę budynku w tym w szczególności części wspólnych.

11	310	Proszę o kompleksową przycinkę drzew przy bloku 310 od strony zachodniej. Mieszkam na parterze i w ciągu dnia mam bardzo zacienione mieszkanie. Drzewa rosną blisko balkonów, nie były przycinane od kilku lat co powoduje brak światła dziennego w okresie letnim. Bardzo proszę jeśli to możliwe o jak najszybszą przycinkę ww. drzew.	Prace pielęgnacyjne przeprowadzone jesienią 2024 roku. Drzewa zostały przycięte.
12	333	1) Bl. 333 wybudowanie wiatrołapów.	odpowiedź jak w punkcie 3.
13	331	2) Bl. 333 – na szczycie bloku 333 jest wydeptana ścieżka – czy można tam zrobić chodnik? Chodnik znajduje się po drugiej stronie ulicy, a z tej strony nie ma żadnej utwardzonej drogi, a chodzi tam sporo osób.	Z uwagi na istniejącą we wnioskowanym miejscu infrastrukturę, która jest własnością podmiotu zewnętrznego (latarnia), realizacja złożonego wniosku nie znajduje uzasadnienia. Nowo wykonany chodnik praktycznie w samym środku miałby zlokalizowaną latarnię. Należy nadmienić, iż w samym wniosku autorka zauważa, że obecnie chodnik znajduje się po drugiej stronie ulicy. Wykonanie powyższego wniosku generuje koszty niewspółmierne w stosunku do oczekiwanego efektu.
	331	Proszę o wykoszenie trawy przed blokiem 331. Jest to miejsce załatwiania się psów. Zapach, który unosi się przed blokiem jest wizytówką wjazdu do administracji. Wysoka trawa nie obliuguje właścicieli psów do zbierania odchodów.	Wniosek został zrealizowany.
14	393	1) Składałam wniosek, aby Zarząd podjął współpracę stałą z Policją i Strażą Miejską w sprawie agresywnych i pijanych grup młodych ludzi, którzy codziennie w godz. ok. 18-24 ⁰⁰ zachowują się wulgarnie, krzykliwie, zakłócają porządek publiczny na skwerze przy fontannie.	Policja prowadzi prewencyjne oraz tzw. Działania priorytetowe działania we wskazanym miejscu.
15	393	2) Wniosek o zmianę gospodarza bl 393 pismo złożyłam w Zarządzie.	Zarząd nie widzi zasadności zmiany gospodarza na tym terenie.

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