

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ

„POLITECHNIK w Szczecinie za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

1. Ryszard Kaleńczuk – przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Jerzy Gajda – z-ca przewodniczącego
3. Krzysztof Judek
4. Ireneusz Małachowski
5. Małgorzata Pawlaczyk
6. Kinga Przybylska-Charif
7. Marek Psiorz - sekretarz

Rada Nadzorcza powołała ze swego składu następujące Komisje:

KOMISJA REWIZYJNA

Ireneusz Małachowski - przewodniczący,

Małgorzata Pawlaczyk – członek

KOMISJA REGULAMINOWA

Krzysztof Judek - przewodniczący,

Kinga Przybylska-Charif – członek

Liczba posiedzeń Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń. W tym czasie przedmiotem zainteresowania Rady, podobnie jak w poprzednich latach, były: sprawy organizacyjne, nadzór nad działalnością eksploatacyjną i remontową spółdzielni, sprawy członkowskie, gospodarka finansowa spółdzielni, rozliczenia kosztów zużycia wody i energii cieplej w zasobach Spółdzielni oraz stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. STATUT

W okresie sprawozdawczym zmian Statutu Spółdzielni nie było.

2. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Zarząd spółdzielni w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. pracował w składzie:

EUGENIUSZ.WÓJCIK - Prezes Zarządu,

SEBASTIAN ŻMUDA - Zastępca Prezesa Zarządu

SEBASTIAN KAMROWSKI - Zastępca Prezesa Zarządu

3. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 01.01.2025 r. Spółdzielnia zrzeszała 487 członków- osób fizycznych oraz administrowała lokalami 28 osób nie będących członkami Spółdzielni.

Według stanu na 31.12.2025 r. Spółdzielnia zarządzała mieniem 489 członków, a także 26 lokalami, do których prawo odrębnej własności przysługiwało osobom nie będącym członkami spółdzielni oraz 47 lokalami pozostających w najmie, to jest 11 mieszkań, 11 lokali użytkowych i 25 garaży (łącznie z wiatami).

BIEŻĄCY NADZÓR NAD DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁDZIELNI

1. EKSPLOATACJA

Podobnie jak w latach poprzednich Rada Nadzorcza nadal zajmowała się problemem nieregulowania w obowiązujących terminach opłat związanych z eksploatacją mieszkań i lokali użytkowych przez niektórych członków spółdzielni. Struktura zaległości w opłatach eksploatacyjnych była analizowana na posiedzeniach Rady Nadzorczej w 24 lutego, 24 czerwca i 27 października 2024 r. Analizowano różne możliwości rozwiązania problemów związanych z zadłużeniem kilku lokali. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w materiałach opracowanych przez Zarząd Spółdzielni, w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz protokole Komisji Rewizyjnej SMLW „Politechnik” w Szczecinie.

Zaległości w opłatach wraz z odsetkami za lokale mieszkalne w kwotach bezwzględnych w porównaniu do 2024 r. zwiększyły się o 39.095,01 zł i wynosiły na koniec roku 2025 r. 160.980,73 zł. Stosunek procentowy zaległości do rocznego wymiaru opłat za mieszkania w 2025 roku wynosi 4,15 % (w 2024 r. – 3,14 %). Zaległości w opłatach wraz z odsetkami za lokale użytkowe w porównaniu do 2024 r. zmniejszyły się o 14.072,25 zł i wynosiły w 2025 r. 63.784,50 zł. Stosunek procentowy zaległości do rocznego wymiaru opłat za lokale użytkowe w 2025 r. wynosi 6,31 % (w 2024 r. – 7,81 %).

O możliwości skorzystania z pomocy socjalnej na cele czynszowe Spółdzielnia informowała członków na tablicach ogłoszeń i w pismach skierowanych do dłużników. Z pomocy socjalnej w formie dodatków mieszkaniowych w 2025 roku korzystała 1 rodzina.

W zakresie windykacji zaległych należności z tytułu opłat za lokale Zarząd pod nadzorem Rady Nadzorczej podejmował niżej wymienione działania:

- 1) Okresowo wysyłane są do członków zawiadomienia o bieżącym stanie salda rachunków z tytułu opłat za lokale.
- 2) Minimum raz na kwartał wysyłane są wezwania do zapłaty osobom zalegającym z płatnościami.
- 3) Wśród osób zalegających z opłatami są również notoryczni dłużnicy, których sprawy Spółdzielnia zmuszona jest kierować na drogę postępowania sądowego lub ściągać długi poprzez komornika.

W 2025 roku koszty eksploatacyjne były dzielone na dwie grupy: zaliczane do podstawowej stawki eksploatacyjnej oraz do odrębnego rozliczania na poszczególne nieruchomości (poza podstawową stawką eksploatacyjną).

Podstawowe stawki eksploatacyjne według stanu na 31.12.2025 r. były następujące:

– **dla członków Spółdzielni**

- | | |
|---|-----------------------------|
| a) lokale mieszkalne | 1,75 zł/m ² /m-c |
| b) lokale użytkowe własnościowe, odrębna własność | 1,75 zł/m ² /m-c |

– **dla nie członków Spółdzielni**

- | | |
|---|-----------------------------|
| a) lokale mieszkalne | 2,18 zł/m ² /m-c |
| b) lokale użytkowe własnościowe, odrębna własność | 2,18 zł/m ² /m-c |

Dla nie członków Spółdzielni stawka podstawowa obejmuje koszty w pełnej wysokości bez uwzględnienia tak zwanych „pożytków”, pozwalających na obniżenie opłat członkom Spółdzielni.

W 2025 roku stawki opłat na fundusz remontowy wynosiły 1,20 zł/m² dla budynków większych oraz 1,50 zł/m² dla budynków mniejszych.

Stawki opłat lokali użytkowych w najmie były zróżnicowane według indywidualnych umów z najemcami,

Informacje na temat kosztów eksploatacyjnych rozliczanych poza podstawową stawką eksploatacyjną w rozbiciu na poszczególne nieruchomości Rada otrzymywała i analizowała na swoich posiedzeniach.

Stawki opłat na podatek od nieruchomości określone są w uchwale Rady Miasta Szczecina. Rada Nadzorcza szczególną uwagę przywiązywała do analizy stanu finansowego Spółdzielni. Zobowiązano Zarząd do przedstawiania kwartalnego stanu finansów Spółdzielni i stanu zadłużeń członków.

2. PLAN REMONTÓW NA 2025 r.

Plan remontów na 2025 r. Rada przyjęła na posiedzeniu w dniu 31.03.2025 r. Na ten cel w 2025 roku zaplanowano 548.000 zł.

3. REALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘĆ REMONTOWYCH

W roku 2025 na podstawowe potrzeby remontowe wykorzystano środki finansowe w wysokości 329.833,59 zł. Ponadto wykorzystano fundusz remontowy kotłowni gazowych w wysokości 14.963,48 zł, fundusz remontowy windy w wysokości 11.903,50 zł.

Razem wykorzystano fundusz na remonty w kwocie **356.700,57 zł.**

Najważniejszymi pozycjami planu remontów były:

- remont windy (ul. Bohaterów Warszawy 24),
- malowanie elewacji frontowej (ul. Jagiellońska 70),
- malowanie klatek schodowych (ul. Ku Słońcu 3 i 4, ul. Śląsk a 54a, ul. Śląska 50),
- wymiana pionów wodnych (ul. Ku Słońcu 22 c, d),
- kalibracja detektorów gazu w kotłowniach gazowych,
- naprawa części balkonów (ul. Piastów 28a – Szwoleżerów 22),
- wymiana drzwi wejściowych domofonowych (ul. Sierpowa 5-5e, ul. Śląska 50)
- miejscowe naprawy dachów (w miarę potrzeb na poszczególnych budynkach),
- awaryjna wycinka drzew, cięcia korekcyjne drzew i nasadzenia kompensacyjne,

- czyszczenie elewacji, usuwanie graffiti (w miarę potrzeb, tam gdzie występują),
- naprawa i konserwacja placów zabaw i urządzeń zabawowych (w miarę potrzeb, tam gdzie występują),
- wymiana zaworów podpionowych i mieszkaniowych (według potrzeb wszystkie budynki).

4. ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I KOSZTÓW JEJ PODGRZANIA

Informację w sprawie stanu zużycia i kosztów dostawy zimnej wody w 2024 r. Zarząd przedstawił i Rada przyjęła w dniu 24.02.2025 r. Dane za I półrocze 2025 r. Zarząd przedstawił i Rada przyjęła w dniu 25.08.2025 r.

Stwierdzono, że między sumą odczytów liczników lokatorów a wskazaniem liczników głównych nie występują duże różnice.

5. KWARTALNE ANALIZY SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Rada Nadzorcza analizowała kwartalne sprawozdania finansowe przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni. Każdorazowo stwierdzano, że sytuacja finansowo-gospodarcza Spółdzielni jest dobra. Z przedstawianych materiałów oraz dodatkowych informacji udzielanych członkom Rady w czasie dyskusji nad materiałami wynikało, że działalność finansowa Spółdzielni jest zgodna z planem.

7. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2025 r.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym za 2025 r. i sprawozdaniem z działalności Zarządu za 2025 r. przedłożonymi przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2026 r. oraz z opinią Komisji Rewizyjnej z dnia 12.05.2026 r. postanowiła: przyjąć sprawozdanie finansowe za 2025 r., na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 30.653.150,34 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2025 r. zamykający się zyskiem netto w kwocie 292.468,86 zł,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,

oraz przyjąć sprawozdanie z działalności Zarządu za 2025 r. i przedstawić sprawozdanie Zarządu i sprawozdanie finansowe za 2025 r. do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków.

8. ANALIZA PLANU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI NA ROK 2025

Rada na posiedzeniu 31.03.2025 r. rozpatrzyła propozycję planu finansowego na 2025 r. i podjęła uchwałę dotyczącą zatwierdzenia planu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi SMLW „Politechnik” na 2025 r. ogółem na kwotę 1 890 088zł. Członkowie Rady zaakceptowali w ten sposób wersję planu finansowego przygotowaną przez Zarząd.

9. WYNAGRODZENIA

W dniu 25.11.2024 r. Rada podjęła uchwałę w sprawie planu wynagrodzeń na 2025 rok w wysokości 796.616,00 zł.

Rada analizowała wykonanie planu wynagrodzeń za 2025 r. Plan nie został przekroczony.

10. NADZÓR NAD DZIAŁALNOŚCIĄ INWESTYCYJNĄ SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia w 2025 r. nie prowadziła działalności inwestycyjnej. Zarząd rozpoczął działania przygotowawcze związane z realizacją nowej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Sierpowej. Budynek zostanie wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i trendami uwzględniającymi energooszczędność, miejsca postojowe, komórki lokatorskie i zieleń urządzoną.

W ramach przygotowań do inwestycji w 2025 roku zrealizowano:

- opracowano wstępną koncepcję architektoniczną budynku i zagospodarowania terenu,
- zdobyto zapewnienia dostaw mediów dla projektowanej inwestycji,
- złożono wnioski o wydanie warunków zabudowy.

Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że rozważa różne formy finansowania inwestycji. Rozważana jest m. in. realizacja zadania oparta na modelu mieszkań lokatorskich przy wykorzystaniu preferencyjnego finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego. Będą czynione również starania o udział w funkcjonujących już programach dofinansowań, czy grantów.

11. ABSOLUTORIUM DLA ZARZĄDU

Biorąc pod uwagę wyniki działalności spółdzielni w 2025 r. Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

Sekretarz R.N.



Przewodniczący R.N.



UCHWAŁA Nr 1

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej

„Politechnik” w Szczecinie

z dnia 25.05.2026 r.

w sprawie:

przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2025r.

§ 1

Na podstawie § 47 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r., postanowiła przyjąć sprawozdanie o treści jak w załączeniu i przedstawić je Walnemu Zgromadzeniu Członków celem zatwierdzenia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za uchwałą	-	7 osób
Przeciw	-	0 osób
Wstrzymało się	-	0 osób

Sekretarz R.N.



Przewodniczący R.N.

