

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RETKINIA-PÓŁNOC” ZA 2023 ROK.

ŁÓDŹ 2024 ROK



SPIS TREŚCI

ZAWIADOMIENIE O WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	4
REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	14
SPRAWOZDANIE FINANSOWE – BILANS SPÓŁDZIELNI	41
SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA	49
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ	54
PROJEKTY UCHWAŁ	63
INFORMACJA O REALIZACJI POSTULATÓW I WNIOSKÓW	70

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 22 maja 2024 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 porządku obrad.
3. Informacja o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 24 maja 2023 r.
4. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres sprawozdawczy maj 2023 r. – kwiecień 2024 r.
5. Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 r.
6. Przedstawienie sprawozdania finansowego za 2023 r.
7. Omówienie spraw dotyczących:
 - a) informacji o realizacji wniosków polustracyjnych na podstawie protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za lata 2018,2019,2020,
 - b) 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 (lokal użytkowany od 01.02.2017 roku),
8. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i informacjami.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a) przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 24 maja 2023 r.
 - b) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres sprawozdawczy maj 2023 r. – kwiecień 2024 r.,
 - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2023 r.,
 - d) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2023 r.,
 - e) podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r.,
 - f) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2023 r.,
 - g) przyjęcia informacji o realizacji wniosków polustracyjnych na podstawie protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za lata 2018, 2019, 2020,

- h) 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 (lokal użytkowany od 01.02.2017 r.).
10. Odczytanie listy pełnomocnictw.
11. Odczytanie protokołu Komisji Wnioskowej oraz podjęcie uchwały w sprawie zgłoszonych postulatów i wniosków.
12. 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 Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi:

- sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od maja 2023 do kwietnia 2024 roku,
- sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za 2023 rok,
- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za 2023 rok,
- informacja o realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2018-2020,
- projekty uchwał do podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2024 roku.

Wyżej wymienione materiały będą wyłożone do wglądu członków Spółdzielni od dnia 06 maja 2024 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

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 2023 roku

Łódź, dn. 25 marca 2024 roku

SPIS TREŚCI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU

I.	WPROWADZENIE	16
II.	ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI I STAN OSOBOWY	17
III.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH	23
IV.	DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA	26
V.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OBSŁUGI PRAWNEJ	26
VI.	DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZA	27
VII.	DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW FINANSOWYCH	32
VIII.	DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I TECHNICZNA OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI	34
IX.	PLANOWANE DZIAŁANIA NA ROK NASTĘPNY	39
X.	PODSUMOWANIE	40

I. WPROWADZENIE

Działając na podstawie §127 ust. 1 pkt 6 statutu Spółdzielni Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "Retkinia-Północ" w Łodzi za 2023 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. Utrzymywany na odpowiednim poziomie reżim wydatków pozwolił na zamknięcie roku obrotowego z poniesionymi kosztami na poziomie kosztów zaplanowanych. W roku sprawozdawczym zagwarantowana była ciągłość dostaw podstawowych mediów, takich jak energia cieplna, woda oraz gaz. Wyzwaniem gospodarczym były natomiast rosnące ceny energii cieplnej. 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.

Plan działalności, w części dotyczącej remontów zasobów, w ujęciu rzeczowym i finansowym został zrealizowany w znaczącej części. Jedno zadanie dotyczące malowania elewacji budynku 397 zostanie rozpoczęte wiosną 2024 roku.

W 2023 roku Zarząd przygotował pierwsze, od ogłoszenia pandemii, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. W jego toku wybrany został nowy skład Rady Nadzorczej. Nowa Rada sprawnie przejęła obowiązki swoich poprzedników.

Szczegóły działalności Spółdzielni w 2023 roku Zarząd przedstawia na kolejnych stronach.

II. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI I STAN OSOBOWY

Struktura organizacyjna Spółdzielni w 2023 roku

W okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku Spółdzielnia działała w oparciu o 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 / sprzętaczk - 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 2023 roku średnie zatrudnienie w administracji Spółdzielni kształtowało się następująco:

Etaty	66,19 etatu
w tym:	
pracownicy fizyczni	42,34 etatu
pracownicy umysłowi	23,85 etatu
Osoby	67 osób
w tym:	
pracownicy fizyczni	43 osoby
pracownicy umysłowi	24 osoby

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2023r. – 67 osób.

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2022r. – 67 osób.

Liczba osób, których stosunek pracy ustał – 7 osób.

Liczba przyjętych – 7 osób.

W 2023 roku nie zastosowano żadnych kar porządkowych.

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły żadne wypadki przy pracy.

Średnia liczba uczestników programu Pracownicze Plany Kapitałowe (PPK) w 2023 roku wyniosła 8 osób.

Zarząd, tak jak w latach poprzednich, kierował pracą podległych osób dbając o efektywność i przestrzeganie dyscypliny pracy. Stawiane były wysokie wymagania odnośnie pełnego i 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.

Prace Zarządu Spółdzielni w 2023 roku

Zarząd Spółdzielni prowadził bieżącą działalność Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów prawa, statutu Spółdzielni oraz przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/XIII/2022 z dnia 29.11.2022 roku planu finansowo – gospodarczego. W 2023 roku odbyły się 24 zaprotokołowane posiedzenia zarządu. W ich trakcie podjętych zostało 77 uchwał 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 14 uchwał w tym zakresie,**
 - ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w drodze umowy – **2 uchwały,**
 - przyjęcia do wiadomości faktu uzyskania z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu,

- przyjęcia do wiadomości faktu wygaśnięcia prawa do lokalu w związku z wyrokiem sądu w tym zakresie,
- zatwierdzenia cen ryczałtowych na wybrane prace remontowe. **Podjętych zostało 5 uchwał w tym zakresie, w tym:**
 - 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,
 - ustalenia ryczałtowej ceny na roboty elektryczne związane z naprawą instalacji odgromowej wraz z pomiarami oporności,
- zatwierdzenie wyboru firmy, która ma wykonać resursy dźwigów osobowych,
- zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w postaci:
 - dodatkowych licencji na oprogramowanie do obsługi obiegu dokumentów,
 - komputera na potrzeby pracy w dziale finansowo-księgowym,
 - falcerki – urządzenia do składania korespondencji seryjnej do mieszkańców,
 - 5 sztuk huśtawek podwójnych,
 - urządzenia zabawowego firmy NOVUM Action4Kids J8145 – plac zabaw w ogrodzie osiedlowym.
 - odkurzacz przemysłowego firm Karcher,
- zbycia środków trwałych w postaci:
 - ciągnika ogrodniczego K1 wraz z przyczepą,
 - rozdrabniacza do gałęzi Mari „Tracz”,
- spraw organizacyjnych – **1 uchwała oraz 4 zarządzenia:**
 - uchwała w przedmiocie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni mieszkaniowej „Retkinia-Północ”,
 - zarządzenie ws. przeprowadzenia inwentaryzacji rozrachunków z kontrahentami,
 - zarządzenie ws. fizycznego zniszczenia nośników danych ze zlikwidowanych komputerów,
 - dwa zarządzenia w sprawie powołania komisji przetargowych – na zbycie zwolnionego lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni oraz w celu wyboru wykonawców robót remontowych,
- spraw finansowo-księgowych – **12 uchwał**, w tym w sprawach:
 - zatwierdzenia do stosowania wskaźnika struktury sprzedaży na 2023 rok,
 - zatwierdzenia protokołów likwidacji środka trwałego lub wyposażenia – podjętych zostało 6 odrębnych uchwał w tym zakresie,
 - 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,
 - upoważnienia pracowników do obsługi systemu KSeF (Krajowy System eFaktur),

- zatwierdzenia aneksu nr 4/2023 do polityki rachunkowości – związanego z realizacją wniosku polustracyjnego z 2021 roku,
- spraw kadrowo-płacowych – **15 uchwał**, w tym w sprawach:
 - w zakresie wzrostu wynagrodzenia zasadniczego pracowników o 380,00 zł – pracownicy, 330,00 zł kierownicy działów, od dnia 1.04.2023 roku, w ramach środków przewidzianych w planie finansowo gospodarczym, w związku z ochroną wynagrodzeń przed zjawiskiem inflacji oraz w wyniku wzrostu płacy minimalnej,
 - wprowadzenia do stosowania Regulaminu Pracy,
 - wprowadzenia do stosowania Regulaminu Pracy Zdalnej – uchwalonego w związku z wprowadzonymi przepisami prawa pracy w tym zakresie;
 - zatwierdzenia do realizacji plan budżetu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na 2023 rok,
 - zatwierdzenia korekty planu budżetu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w związku z wnioskiem komisji socjalnej,
 - zatwierdzania wydatkowania środków finansowych w ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych,
 - podejmowania decyzji w zakresie premiowania oraz nagradzania pracowników.
 - zaakceptowania do realizacji wniosku stanowiska ds. pracowniczych i płac (PP, KP) dotyczącego rozliczenia czasu pracy w 2023 roku,
 - zatwierdzenia wniosku stanowiska ds. pracowniczych i płac (PP, KP) dotyczącego kalendarza wypłat wynagrodzeń pracownikom w 2024 roku w terminach zaproponowanych we wniosku,
 - podjęcia decyzji o 10% wzroście wynagrodzeń pracowników od dnia 01.01.2024 roku w związku z kolejnym wzrostem płacy minimalnej oraz w celu przeciwdziałania zjawisku inflacji, w ramach środków przewidzianych na ten cel w przyjętym przez Radę Nadzorczą planie finansowym na rok 2024,
- spraw związanych z najmami i dzierżawami w przedmiocie:
 - zawarcia z firmą Action Poland sp. z o.o. umowy najmu lokalu w pawilonie handlowym położonym w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 134,
 - wyrażania zgody na najem części wspólnych nieruchomości, dzierżawę terenów stanowiących mienie Spółdzielni, w 2023 roku rozpatrzonych zostało **11 spraw** z tego zakresu,
 - rozwiązywania umów najmu lub dzierżawy – **6 spraw** w tym zakresie,
 - braku zgody na zniesienie opłaty za wywóz odpadów z nieruchomości niezamieszkiwanej przez mieszkańców,
 - wynajęcia dodatkowej komórki lokatorskiej wnioskującym o to mieszkańcom – zawartych zostało 10 umów.
- porządkowych i organizacyjnych w przedmiocie:
 - zawarcia umowy o współpracę w zakresie obsługi sprzątnia biura Spółdzielni,
 - wyboru firmy świadczącej usługi dezynsekcyjne w 2023 roku,

- rozwiązania umowy monitoringu garażu wielostanowiskowego w jednym z budynków mieszkalnych – w związku z wnioskiem właściciela miejsca postojowego oraz w wyniku przeprowadzonej w tym zakresie ankiety.

Zarząd skierował do Rady Nadzorczej wnioski w sprawach dotyczących:

- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za 2022 rok,
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów za 2022 rok,
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2022 rok, uzupełnionego o ocenę biegłego rewidenta, w ramach sprawowanego nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni,
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu kosztów eksploatacji za I, II i III kwartał 2023 roku,
- przyjęcia sprawozdanie z wykonania planu remontów za I, II i III kwartał 2023 roku,
- przyjęcia sprawozdania o zaległościach w opłatach za używanie lokali w I, II i III kwartale 2023 roku,
- korekty planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 2023 rok w zakresie kosztów gospodarowania odpadami na nieruchomościach nie zamieszkiwanych przez mieszkańców,
- uchwalenia stawek ryczałtowych opłaty za c.o. dla lokali nieopomiarowanych obowiązujących od 1.04.2023 roku,
- uchwalenia stawek opłaty stałej za c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych, za gaz w związku z korektą kosztów gazu,
- uchwalenia stawki za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych i nieopomiarowanych,
- uchwalenia stawek opłaty za gospodarowanie odpadami na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców,
- zmian stawek czynszów najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenu,
- podjęcia uchwały w sprawie korekty planu finansowo-gospodarczego na 2023 rok w zakresie planu remontów,
- wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 i 2024 rok,
- wyrażenia zgody na wynajęcie firmie Action Poland sp z. o.o. pawilonu handlowego położonego w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 134,
- uchwalenia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 2024 rok,
- uchwalenia stawek opłat, w związku z przyjętym planem finansowo-gospodarczym na 2024 rok, jak niżej:
 - stawki opłaty eksploatacji podstawowej;
 - stawki odpisu na fundusz remontowy;
 - stawki opłaty za konserwację dźwigów osobowych;
 - stawki opłaty podatku od nieruchomości;

- stawki podatki opłaty-mienie Spółdzielni;
- stawki opłaty za obsługę wodomierzy radiowych;
- stawki opłaty za obsługę sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody;
- stawki opłaty za monitoring garaży;
- stawki opłaty za przeglądy wentylacji garaży oraz stawki opłaty za badania techniczne i przeglądy dla lokali użytkowych;
- 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:
 - finansowania „akcji świątecznej” dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej;
 - dofinansowania zakupu sprzętu dla Integracyjnej Szkoły Podstawowej nr 67 im. Janusza Korczaka w Łodzi;
 - wsparcia humanitarnego dla spółdzielców z Turcji i Syrii poszkodowanych w wyniku trzęsienia ziemi – wniosek przekazany Radzie Nadzorczej na prośbę Krajowej Rady Spółdzielczej;
 - dofinansowania działalności kulturalnej Przedszkola Miejskiego nr 174 w Łodzi;
 - dofinansowania charytatywnego biegu parafialnego organizowanego przez Parafię p.w. Świętej Rodziny w Łodzi;
 - dofinansowania Szkoły Podstawowej nr 6 im. Szarych Szeregów;
 - dofinansowania montażu infrastruktury poprawiającej bezpieczeństwo uczniów z niepełnosprawnością w XXXIII Liceum Ogólnokształcącym im. Armii Krajowej w Łodzi;
- uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi obowiązującego od 2024 roku.

W roku sprawozdawczym Zarząd skierował do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbyło się 24 maja 2023 roku, niżej wymienione uchwały w sprawach:

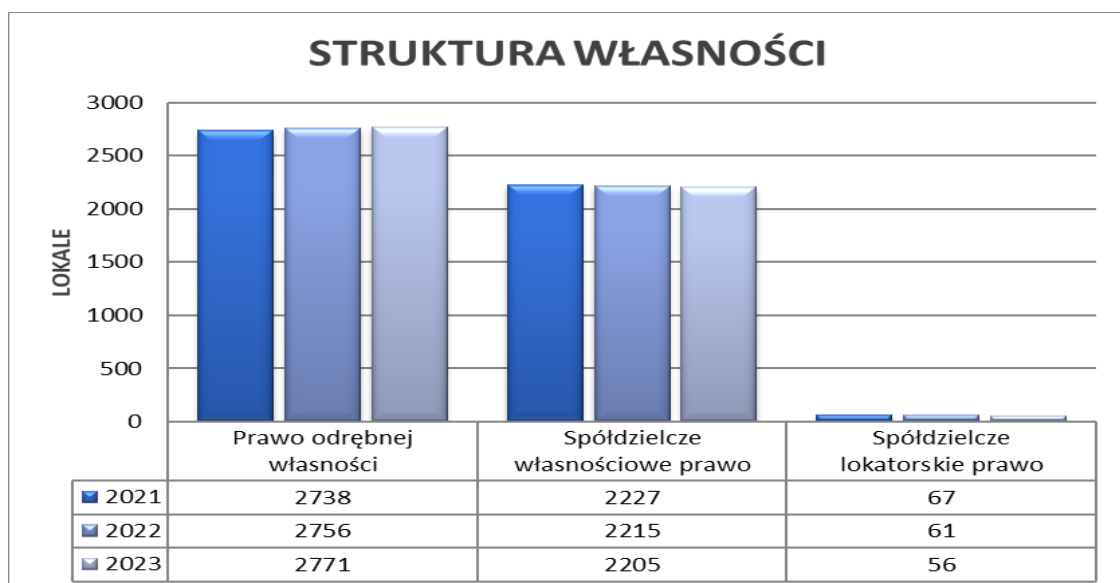
- uchwalenia aneksu nr 2/2023 do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków,
- uchwalenia aneksu nr 1/2023 do Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,
- przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 15 maja 2019 r.,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2019 r.,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy maj 2019 r. – maj 2020 r.,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2020 r.,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy maj 2020 r. – maj 2021 r.,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2021 r.,

- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy 1 maj 2021 r. – 30 kwietnia 2022 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r.,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok i niepodzielonego zysku za 2021 r.,
- udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2022 r.,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy 1 maj 2022 r. – 30 kwietnia 2023 r.,
- przyjęcia informacji na temat lustracji problemowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi,
- 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 najemcy Pani Bogumiły Kwiatkowskiej (lokal użytkowany od 01.02.2017 r.),
- sprzedaży działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości N-47 w obrębie P-22 pod pawilonem handlowo-usługowym Galeria Retkińska przy Al. ks. Kard. S. Wyszyńskiego 29 na rzecz GREY ART. Sp. J. Jacek Jankowski, Grzegorz Sziktanc.

III. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWYCH

Rejestr członków spółdzielni, na dzień 31.12.2023 roku wykazywał, że członkostwo w spółdzielni posiadało 5820 osób. W tym samym okresie czasu 675 właścicieli mieszkań nie podjęło decyzji o przystąpieniu w poczet członków. Spółdzielnia, tak jak w latach ubiegłych, nie prowadziła działalności inwestycyjnej. Liczba lokali mieszkalnych pozostała na niezmiennym poziomie tj. 5042 lokali.

W 2023 roku status odrębnej własności lokalu uzyskało 15 lokali mieszkalnych. Rozkład struktury własności lokali na przestrzeni ostatnich trzech lat prezentuje poniższy wykres.



Z uwagi na brak działalności inwestycyjnej skład zasobów lokalowych Spółdzielni nie uległ zmianie i w 2023 roku składał się z:

- 52 lokali użytkowych, w tym 8 na prawie własności – brak zmian własnościowych w 2023 roku,
- 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. Brak zmian własnościowych w ujęciu rok do roku,
- 33 garaże wolnostojące tworzące jednobudynkowy zespół, w tym 6 garaży na prawie własności – brak zmian własnościowych w 2023 roku,
- 8 garaży indywidualnych w budynku 395, w tym 4 na prawie własności. W przypadku tego typu lokali również nie doszło do zmian własnościowych.

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

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

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

Sprawy członkowskie:		Ilość
1.	Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art.15 u.s.m.	2
2.	Przystąpienie w poczet członków osób po śmierci współmałżonka, którym prawo odrębnej własności przysługiwało wspólnie.	12
3.	Przystąpienie w poczet członków osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego, garażu oraz przyjęcie w poczet członków osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 3.	188
4.	Pozostałe czynności z zakresu spraw członkowskich – skreślenie z rejestru	57

	osób zmarłych, działania zmierzające do ustalenia członkostwa w spółdzielni (wybór członka spośród właścicieli)	
Sprawy mieszkaniowe:		
5.	Obsługa interesantów i przygotowanie dokumentacji związanej ze sprzedażą lokalu.	117
6.	Obsługa interesantów i przygotowanie dokumentacji związanej z darowizną lokalu.	38
7.	Obsługa interesantów i prowadzenie dokumentacji w związku z nabyciem lokalu w drodze spadku.	94
8.	Obsługa interesantów i prowadzenie dokumentacji w związku z ustanowieniem służebności osobistej, dożywocia, zapisu windykacyjnego	14
9.	Załatwienie formalności członkowskich z osobami, które nabyły prawo do lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego w drodze licytacji w Sądzie	2
10.	Obsługa zamian lokali.	1
11.	Przygotowanie i zawarcie z członkami umów najmu na cele mieszkaniowe części korytarza przylegającego do lokalu mieszkalnego.	5
12.	Uregulowanie tytułu prawnego do lokalu po rozwodzie, zniesienie i rozszerzenie współwłasności, podział majątku wspólnego.	10
13.	Przygotowanie dokumentów do kancelarii notarialnej w celu wyodrębnienia lokali.	15
14.	Przetarg na lokal mieszkalny	1
15.	Prowadzenie rejestru ksiąg wieczystych – wprowadzanie danych o nowych księgach wieczystych oraz zmian w rejestrze.	83
16.	Przygotowanie dokumentacji dla rzeczoznawców, komorników sądowych, w związku z wezwaniami sądów, do spisów inwentarza	36
17.	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.	13
18.	Wystawianie zaświadczeń do banku, kancelarii notarialnych, na wniosek właścicieli w innych sprawach	258
Prowadzenie archiwum oraz czynności związane z RODO:		
18.	Czynności związane z anonimizacją danych osobowych	120

IV. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

W 2023 roku, wzorem lat ubiegłych, 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 119 razy wzywała dłużników do dobrowolnej zapłaty zadłużenia. Wystosowano przy tym:

- 60 wezwań do zapłaty,
- 59 monitów przedsądowych

W wyniku wezwań:

- zawartych zostało 10 porozumień o ratalnej spłacie długów,
- w 24 przypadkach sprawa zadłużenia skierowana została do Rady Prawnego w celu:
 - wystąpienia z pozwem o zwrot należności na łączną kwotę **224 954,09 zł**,
 - wystąpienia do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji – **25 spraw**.

W wyniku podjętych w 2023 roku działań udało się odzyskać, nw. kwoty:

I.p.	Działanie	Kwota
1	Jednorazowych wpłat będących wynikiem wezwania do zapłaty, monitów i negocjacji z dłużnikami	471 480,51 zł
2	Kwota odzyskanych zadłużeń będąca wynikiem spłaty nakazów zapłaty	115 900,61 zł
3	Kwota odzyskanych zadłużeń będąca wynikiem spłat z tytułu zawartych zobowiązań	42 459,10 zł
	RAZEM	629 840,22 zł

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni dłużnicy w roku 2023 byli obciążani odsetkami od zaległości w opłatach. Uzyskana od dłużników kwota z tego tytułu w roku sprawozdawczym wyniosła **64 872,63 zł**.

V. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OBSŁUGI PRAWNEJ

W 2023 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 2023 roku Spółdzielnia skierowała do Sądu 28 spraw z tytułu należności na łączną kwotę

224 954,09 zł. Wszczęto również postępowania egzekucyjne celem przymusowego ściągnięcia należności od dłużników, którzy uporczywie nie realizują swoich zobowiązań.

Ponadto w przypadku śmierci osób uprawnionych do lokalu i braku czynnego działania spadkobierców Spółdzielnia, posiadając interes prawny, na bieżąco występuje do Sądu z wnioskami o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia osób uprawnionych do dziedziczenia. 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 2023 roku toczyło się postępowanie sądowe przed Sądem Gospodarczym o roszczenie pieniężne w kwocie 66 870,00 zł. Strony zawarły ugodę w dniu 21.11.2023r., która została złożona do Sądu przez Mediatora celem jej zatwierdzenia. Do dnia 31.12.2023r. Sąd nie wydał postanowienia o zatwierdzeniu ugody. Na mocy ugody Spółdzielnia będzie zobowiązana do wypłaty kwoty 40 980,00 zł.

Na drogę postępowania sądowego w 2023 roku, wobec uporczywego uchylania się od płacenia należnych Spółdzielni opłat, skierowano również sprawę o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu. Sąd Okręgowy w Łodzi w 2023 roku nie rozpoznał jeszcze sprawy.

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 2023 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.

Ilość etatów w roku sprawozdawczym nie uległa zmianie w stosunku do lat poprzednich.

W 2023 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 266.102 m² (26,61 ha),
3. tereny utwardzone tj. chodniki, drogi i parkingi o powierzchni 151.783 m² (15,18 ha).

Czystość na osiedlu.

Nadzór nad czystością na osiedlu sprawowali Administratorzy budynków. Codziennie podczas obchodów swoich terenów kontrolowali pracę wykonywaną przez gospodarzy. Negatywne uwagi, co do stanu sanitarno-porządkowego, pojawiały się rzadko. 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.

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 miesiącu lipcu, pojemników „BIO” w ilości 52 sztuk,
- mycia, w okresie letnim pergol 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 zostały przeprowadzone terminowo. W okresie zimowym pracownicy poradzili sobie z usuwaniem śniegu i lodu z dróg i chodników. W zależności od warunków pogodowych oraz intensywności opadów, chodniki były posypywane piaskiem i solą przez gospodarzy. Do odśnieżania dróg wewnętrznych oraz właściwego utrzymania przejezdności na terenie naszego osiedla został użyty ciągnik z pługiem oraz piaskarką. Za obsługę ciągnika

odpowiedzialne są 2 osoby - kierowca mechanik oraz ogrodnik. W roku 2023 zostało przeprowadzonych 19 akcji interwencyjnych spowodowanych intensywnymi opadami śniegu lub oblodzeniem. Nadzór nad właściwym zabezpieczeniem terenów w okresie zimowym był sprawowany bezpośrednio przez administratorów na podległych im terenach.

Wszystkie nieczystości powstałe w okresie zimowym zostały usunięte m. innymi poprzez zamiatanie nadmiaru piasku z terenów utwardzonych, wygrabienie liści pozostałych po sezonie jesiennym.

Koszenie terenów zielonych odbywało się zgodnie z opracowanym i sprawdzonym w latach ubiegłych systemem. Duże tereny zielone koszone były przez ciągnik rolniczy i co najmniej dwie samojezdne kosiarki – wykonano 8 pełnych cykli koszeń całego osiedla. Mniejsze, trudno dostępne tereny koszone były kosiarkami i kosami spalinowymi przez gospodarzy w zależności od potrzeb, minimum jeden raz na trzy tygodnie. W okresie miesiącach lipcu i sierpniu prace polegające na koszeniu trawników zostały wstrzymane na okres około 30 dni. Powodem tej decyzji były warunki pogodowe tj. wysokie temperatury powietrza oraz uwarunkowania ekologiczne.

Utrzymujące się do połowy października wysokie temperatury powietrza wpłynęły na dłuższy, niż w latach poprzednich, okres wegetacji roślin. Został on przerwany w połowie listopada przez pierwsze opady śniegu. Nietypowa jak na jesień aura pogodowa wpłynęła na prace związane z usuwaniem opadłych liści. Okres tych prac był znacznie skrócony względem lat poprzednich. Prace związane z usuwaniem liści będą kontynuowane wiosną 2024 roku. Do końca 2023 roku z osiedla zostało usunięte 700 m³ odpadu zielonego oraz dodatkowo w ciągu całego roku 20 ton gałęzi.

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

Zieleń osiedlowa

Pielęgnacją zieleni na terenie naszego osiedla, tak jak w poprzednich latach, zajmowali się gospodarze, ogrodnik i pracownik gospodarczy. Podania i wnioski lokatorów dotyczące przycięcia koron drzew, krzewów czy pielęgnacji zieleni były na bieżąco weryfikowane i po uznaniu ich zasadności – realizowane. Prace, które wymagały specjalistycznego sprzętu, wykonywały firmy zewnętrzne na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

W roku sprawozdawczym wykonano prace w zakresie:

- pielęgnacyjnego przycinania koron drzew i usuwania suchych gałęzi,
- prześwietlania i zmniejszenia koron – prace wykonano na 178 drzewach, w dwóch etapach w okresie zimowym (początek roku) i jesiennym,
- 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 blokach: 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 43 sztuk, w tym:
 - 31 szt. świerków przy blokach: 367, 369, 384, 350, 369, 303, 311, 365 oraz na placu osiedlowym,
 - 3 grabów przy bloku 385,
 - 5 wierzb *caprea pendula* przy bloku 389,
 - 3 wiśnie japońskie przy bloku 303,
 - 1 catalpa przy bloku 350,
- sadzenia krzewów i roślin wieloletnich w ilości 494 sztuk z gatunków:
 - tawuła *van houtte* przy blokach blok 329 - 35 szt., blok 373 - 15 szt., plac osiedlowy -5 szt., blok 384 - 85 szt,
 - hortensja przy bloku 377 - 5 szt., bloku 632a - 12 szt.,
 - irga przy bloku 327-9 szt.,
 - pęcherznica przy bloku 350-30 szt., bloku 348 - 12szt., bloku 350-35 szt., oraz na placu osiedlowym-28 szt.,
 - jałowiec gold star przy bloku 350-5 szt.,
 - ligustr przy bloku 339-20 szt., 389-30 szt.,
 - nidiformis na placu osiedlowym-3 szt.,
 - wajgela przy bloku 311-80 szt.,
 - cyprys columbus przy bloku 311-7 szt.,
 - róża-krzew przy bloku 318a -3 szt.,
 - jałowiec jun min julep prz blokach 350-10 szt., 347-2szt., 395-3szt.,
 - rośliny ozdobne – sukulenty w gazonach przy bloku 343-10 szt.,
 - begonia przy blokach 396-24 szt. oraz 397-26 szt.,
- sadzenia ozdobnych roślin cebulowych – krokusy (mix kolorów) w ilości 300 sztuk przy bloku 397.

Wywóz odpadów

W bieżącym roku sprawozdawczym, tak jak w poprzednim, skupiono uwagę na selektywną zbiórkę odpadów.

Dział administracyjno – gospodarczy podejmował następujące działania:

- wywozy odpadów gabarytowych zbyt długo zalegających w pergolach,
- wywozy i utylizacja odpadów poremontowych pozostawionych przy pergolach, wejściach do klatek - ok. 104 m³,
- wywozy odpadów niezabieranych przez MPO w tym elektroodpadów w ilości 77 sztuk,
- 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:
 - 8 szt. pojemników 1100 l,
 - 10 szt. pojemników 240 l,
 - 13 szt. pojemników 120 l,
 - 5 szt. pojemników 700 l na piach do posypywania ulic.Zakupione pojemniki spełniają wymogi kolorystyczne dla segregacji odpadów z podziałem na 5 frakcji.

Wyposażenie osiedla

Administratorzy w sezonie przeprowadzali cotygodniowe kontrole placów zabaw. Stwierdzone usterki były niezwłocznie zgłaszane do działu technicznego w celu ich usunięcia. W związku z powyższym zdemontowano i zutylizowano 4 sztuki niesprawnych oraz niespełniających norm bezpieczeństwa huśtawek oraz zlikwidowano niekompletne urządzenie zabawowe na placu osiedlowym. Zdemontowane urządzenia zabawowe zastąpiono nowymi:

- zestaw zabawowy Action4Kids-J8145 – plac zabaw w ogrodzie osiedlowym,
- huśtawki podwójne (3 szt.) przy al. Wyszyńskiego 53,
- huśtawka podwójna przy ul. Kusocińskiego 80,
- huśtawka podwójna przy al. Wyszyńskiego 77 (wraz z wykonaniem odpowiedniego podłoża).

W roku sprawozdawczym w ramach dbałości o wyposażenie osiedla wykonano prace w zakresie:

- ustawienia 11 szt. nowych ławek na terenie całego osiedla,
- wymiany i ustawienia nowych koszy – łącznie 10 szt,
- wymiany piasku w piaskownicach – 40 ton,
- bieżącej wymiany wycieraczek w wejściach do budynków – 36 sztuk,
- bieżącej wymiany tablic ogłoszeniowych w klatkach budynków.

Dezynsekcja i deratyzacja

W okresie sprawozdawczym, tak jak każdego roku, wiosną oraz jesienią, w piwnicach budynków, wyłożona została trutka na gryzonie. Podobnie, jak w roku 2022, konieczne było podjęcie działań w zakresie deratyzacji w 5 budynkach zlokalizowanych na nieruchomości N-21 położonych wzdłuż ulicy Kusocińskiego oraz 2 blokach na nieruchomości N-15. Z informacji od mieszkańców wynika, że działania w większości przypadków przyniosły oczekiwany skutek.

Dezynsekcje przeciwko owadom biegającym z gatunku prusaków przeprowadzone zostały w 7 budynkach: 300, 303, 311, 313, 314, 316, 363 (łącznie 25 etapów).

Kolejny rok kontynuowany był program zwalczania pluskwy domowej. W jego ramach Spółdzielnia współfinansowała zabiegi dezynsekcyjne. Usługi w tym zakresie, świadczone

przez firmę zewnętrzną, w ramach zawartej umowy, przeprowadzone zostały w 22 lokalach mieszkalnych, w blokach 310, 311, 313, 323, 333, 339, 348, 363, 365, 376, 378.

Dodatkowo podjęto działania mające na celu zwalczanie gniazd owadów latających. Przedmiotowe prace zostały przeprowadzone w 8 lokalizacjach na terenie całego osiedla przez firmę zewnętrzną.

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	38 178 714,36
2.	Zmiana stanu produktów	-106 771,46
3.	Koszty działalności operacyjnej	38 815 498,60
4.	Strata na działalności operacyjnej	-743 555,70
5.	Wynik na pozostałej działalności Spółdzielni	192 190,03
6.	Strata brutto	-551 365,67
7.	Podatek dochodowy od osób prawnych część bieżąca	185 335,00
8.	Podatek dochodowy odroczony	-20 287,00
9.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	1 516 457,95
10.	Zysk netto	800 044,28

Zysk netto w Spółdzielni za 2023 rok wyniósł 800 044,28 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:

	2023	2022
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	1,06	1,68
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia	2,32	2,89
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia	1,56	2,17
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej	0,48	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 2023 rok wykazuje niedobór w kwocie 154 605,66 zł. W 2023 roku koszty ciepła wzrosły o 69,18%.

Wskaźnik zadłużenia lokali w stosunku do sumy naliczeń opłat w 2023 roku wyniósł 5,69%. Zmniejszył się o 0,19% w stosunku do roku 2022, w którym wynosił 5,88%.

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	Ilość zadłużonych lokali
1.	Do 1 miesiąca	138 448,16	677
2.	Od 1 – 3 miesięcy	333 791,77	365
3.	Od 3 – 6 miesięcy	319 214,77	126
4.	Powyżej 6 miesięcy w tym:	1 364 313,92	106
	objęte ugodami i nakazami zapłaty	756 018,22	
Razem:		2 155 768,62	1274

Mieszkańcom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej Urząd Miasta Łodzi przyznaje dodatki mieszkaniowe. W 2023 roku mieszkańcy naszych zasobów uzyskali pomoc finansową na łączną kwotę 168 487,44 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 zakupu wyposażenia do pracowni języka angielskiego w Sz. P. nr 6,
- dofinansowanie infrastruktury technicznej dla L.O. nr 33.

Łączna kwota wydatków na ten rodzaj działalności Spółdzielni wyniosła 25 834,88 zł.

W dniu 25.04.2023 r. poprzez zawarcie umowy pożyczki nr 376/501/001/2023 z Polską Fundacją Przedsiębiorczości, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia-Północ” uzyskała pożyczkę w kwocie 981 099,00 zł ze środków funduszu dostępności wraz z częściowym umorzeniem spłaty kapitału, w celu realizacji projektu wymiany dźwigów osobowych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni.

Spółdzielnia została zobowiązana do spłaty kapitału pożyczki w 10 ratach, zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy. Spłata pożyczki została prawnie zabezpieczona poprzez weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz przelew wierzytelności z rachunków dwóch terminowych lokat oszczędnościowych w kwocie 1 200 000,00 zł.

Spółdzielni przysługiwało umorzenie części kapitału pożyczki, ponieważ inwestycja przewidziana w ramach pożyczki spełniła wymagane kryteria: terytorialne, przeznaczenia budynku oraz społeczne. Dla Spółdzielni umorzenie części kapitału wyniosło 35% kwoty pożyczki, tj. 343 384,65 zł.

Zgodnie z § 9 pkt 2 umowy pożyczki Spółdzielnia, uzyskując uprzednio terminarz spłat pożyczki pomniejszony o kwotę umorzenia (załącznik do aneksu nr 376/501/001/2023/A/1), w dniu 18.07.2023 r. dokonała całkowitej spłaty pożyczki w kwocie 637 816,51 zł.

W dniu 28.07.2023 r. Polska Fundacja Przedsiębiorczości wydała powiadomienie o spłacie przez Spółdzielnię pożyczki oraz zgodę na zwolnienie zabezpieczeń wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki. Pismo zostało przekazane do Spółdzielni oraz do Banku Santander, który 28.08.2023r. zwolnił zablokowaną kwotę na rachunku lokaty terminowej.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I TECHNICZNA OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI

Fundusz remontowy

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w dniu 29.11.2022 roku podjęła uchwałę nr 19/XIII/2022 zatwierdzającą plan remontów na 2023 rok w wysokości 5 527 560,00 zł. W trakcie prowadzenia prac remontowych zaszła potrzeba niewielkiej korekty wstępnie zaplanowanego zakresu robót remontowych. Występowały przypadki pilnego wykonania prac remontowych w zakresie odwodnienia na nieruchomości N-20, dodatkowo na zmianę zakresu prac remontowych wpływ miało rozszerzenie zakresu prac m.in. elektrycznych w zakresie wykonania modernizacji tablicy głównej w budynku 321 wraz z wymianą oświetlenia w piwnicy. Dodatkowo rozszerzono zakres robót ślusarskich o wymianę drzwi wejściowych w budynkach nr 318a, 319a, 320, 324, 325 oraz robót drogowych o utwardzenie miejsc parkingowych przy budynku nr 311 oraz przebudowę podłoża pod nową pergolę przy budynku nr 308. Podjęto również decyzję o kompleksowym malowaniu elewacji budynku nr 377. Mając na względzie powyższe informacje, Zarząd wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie korekty planu remontów na 2023 rok w zakresie rzeczowym. Rada Nadzorcza w dniu 26.09.2023 roku podjęła uchwałę nr 8/XIV/2023 zmieniającą plan remontów na 2023 rok pod względem rzeczowym, zakres finansowy nie uległ zmianie.

Powyższe kwoty nie uwzględnią przebudowy dwóch ostatnich dźwigów osobowych w budynkach nr 315 oraz 375, których realizacja była planowana na rok 2022 a ostatecznie została wykonana w 1 kwartale 2023 roku (koszt przebudowy dźwigów wyniósł 303 480,00 zł i był uwzględniony w planie remontów za rok 2022). Szczegółowe wykonanie planu remontów w formie tabelarycznej przedstawia się następująco:

WYKONANIE PLANU REMONTÓW W 2023 ROKU					
L.P	TYP ROBÓT	ZAKRES RZECZOWY ROBÓT	STAN NA DZIEŃ 31.12.2023	PLAN REMONTÓW PO KOREKCIE	REALIZACJA PLANU REMONTÓW
1	Roboty dekarские	Remont pokrycia ogniomurów w budynku nr 317,342,345,345a,349,377,378	Wykonane	408 000,00	414 679,47
		Pokrycie połaci dachu warstwą	Wykonane		

		hydronylonu na budynku 345			
		Wymiana rynny wraz z pasami pod i nadrynnowym na budynku nr 319a	Wykonane		
		Wymiana rur spustowych na budynkach nr 303,304	Wykonane		
		Naprawy bieżące	Wykonane		
2	Roboty elektryczne	Modernizacja oświetlenia klatek schodowych w budynkach nr 326,328,333, 336,343,361,362,367,379,380,381,385,387,388,389,390	Wykonano	284 640,00	265 848,32
		Remont instalacji odgromowej na budynkach nr: 351,352,353,354,355,356,357,358,359,360,361,361a,362a,363,364,365,366,368,369,371,373,374,375,376,377,378,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,393, Pawilon N10	Wykonane		
		Modernizacja tablic głównych w budynku nr 386,388,321	Wykonano		
		Modernizacja oświetlenia w piwnicy budynku nr 386,388,321	Wykonano		
		Wymiana instalacji domofonowej analogowej na cyfrową w budynkach: 318a,319a,394,395,396,397	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
3	Roboty wod-kan	Remont kanalizacji sanitarnej zewnętrznej w obrębie klatki 2 w budynku nr 347	Wykonano		
		Remont kanalizacji sanitarnej zewnętrznej w obrębie pawilonów N20 oraz wykonanie odwodnienia liniowego w patio	Wykonano		
		Uzupełnienie warstwy izolacji na pionach instalacji c.w.u. w budynku 389	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
				Malowanie klatek schodowych w budynkach 303,311,336,347,360	Wykonano
4	Roboty malarskie	Naprawy bieżące	Wykonano		
5	Naprawy wylewek balkonowych, schodów	Kapitałne remonty balkonów typu koszyk w budynkach nr 319,334,361,377	Wykonano	2 055 000,00	1 922 783,87
		Kapitałne remonty balkonów typu loggia w budynkach nr 305,367,372,374	Wykonano		

		Remonty pojedynczych balkonów zgłoszonych przez lokatorów i zakwalifikowanych do naprawy	Wykonano		
6	Drogi i chodniki	Remont schodów zewnętrznych przed kl. 4 bl. 347 oraz przy szczycie budynku 364	Wykonano	301 000,00	266 038,02
		Remont wybranych miejsc postojowych przy budynku nr 374 oraz utwardzenie miejsc parkingowych przed bl.311	Wykonano		
		Utwardzenie terenu przy trafostacji N5 na wysokości bloku 368	Wykonano		
		Przygotowanie podłoża pod pergole na nieruchomościach N-12 oraz N-30	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
7	Roboty ślusarskie	Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach nr: 326,327,328,329,330,335,343,352, 353,354,355,356,358,359,360,366,367,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390, 318a, 319a, 320, 324, 325	Wykonano	677 520,00	679 032,00
		Drzwi do wiatrołapów i pergoli śmietnikowych	Wykonane wg zgłoszeń		
		Roboty bieżące	Usunięto bieżące usterki		
8	Roboty budowlane	Wymiana okien piwnicznych w budynkach nr 317,327,328,343,366,367,347	Wykonano	439 600,00	518 677,12
		Przebudowa pergoli śmietnikowej na nieruchomości N12 i N30	Wykonano		
		Remont elewacji budynku warsztatowego na nieruchomości N-36	Wykonano		
		Naprawa kratki wentylacyjnych w stropodachu	Wykonano		
		Naprawy bieżące	Wykonano		
9	Naprawa i malowanie elewacji	Mycie z impregnacją wybranych ścian na elewacji budynków 308,339,340,382,383,384	Wykonano	622 200,00	430 488,08
		Malowanie elewacji - ściana północna oraz szczyt zachodni na budynku 347 oraz szczytu 338	Wykonano		
		Malowanie elewacji budynków 397, 377	Wykonano		
		Koszty razem:		5 527 560,00 zł	5 147 726,69 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 892 zgłoszeń,
- w zakresie awarii pracy dźwigów odnotowano 40 zgłoszeń,
- w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz gazu 2 158 zgłoszeń, głównie w sprawie odpowietrzenia grzejników w mieszkaniach,
- w zakresie instalacji domofonowej 910 zgłoszeń,
- w robotach ogólnobudowlanych i pozostałych 1473 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 i konserwacji pojemników na śmieci,
- napraw posadzek na klatkach schodowych,
- 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,
- wymian opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na energooszczędne typu LED,
- naprawy instalacji elektrycznej,
- wykonaniu i wzmacnianiu poręczy, balustrad balkonowych i klatek schodowych,
- naprawy spawalnicze kosiarek i innego sprzętu gospodarzy oraz konserwatorów,

- 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 uszczelek na wodomierzach,
- regulacji nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
- lokalizowano i zabezpieczano przecieki – powodujące zalewania,
- czyszczenie studzienek ściekowych w jezdniach i chodnikach w celu poprawy ich drożności,
- czyszczenie kanalizacji sanitarnej w zakresie pionów i poziomów wewnątrz budynków,
- uszczelnień instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w pom. Ogólnodostępnych,
- wymiana lub doszczelnianie śrubunków na instalacji wodociągowej,
- pomiarów temperatury c.o. i c.w. na życzenie lokatorów.

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, płaszcza bram, fotokomórek lub napędów. Wszystkie awarie usuwane były niezwłocznie.
- W robotach ślusarskich wykonano drzwi do pergoli śmietnikowych przy budynkach nr 319a, 338, 343, 360, 377.
- W zakresie robót drogowych wykonano:
 - naprawę ubytków w nawierzchni asfaltowej na terenie osiedla.
- W ramach obsługi instalacji c.o. i wod-kan:
 - 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.
- W ramach robót budowlanych wykonano:
 - uzupełnienia warstwy docieplenia w miejscach otworów wentylacyjnych stropodachu oraz montaż budek lęgowych dla ptaków na budynkach.

IX. PLANOWANE DZIAŁANIA NA ROK NASTĘPNY

W roku 2024 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 69 klatkach,
- wymiana okien piwnicznych na 28 budynkach,
- wymiana pokrycia ogniomurów na 5 budynkach,
- wymiana domofonów z analogowych na cyfrowe w 9 budynkach,
- malowanie 46 klatek schodowych w budynkach średniowysokich i 2 w budynkach wysokich,
- kapitalne remonty balkonów typu loggia polegające na naprawie elementów żelbetowych, uszczelnieniu i pomalowaniu ścianek bocznych, pomalowaniu balkonów oraz balustrad w budynkach nr: 306, 318a, 347, 370, 376,
- kapitalne remonty balkonów typu koszyk polegające na naprawie elementów żelbetowych oraz pomalowaniu balustrad w budynkach: 318, 368, 369,
- naprawa i malowanie elewacji budynków 376 oraz 397.

X. PODSUMOWANIE

Podsumowując 2023 rok można stwierdzić, że realizując przyjęte plany gospodarcze Spółdzielnia osiągnęła korzystne wyniki finansowe. Zakres wykonanych prac remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych zapewnia utrzymanie zasobów mieszkaniowych na wysokim poziomie. Prowadzone przez pracowników gospodarczych prace, wpływają korzystnie na estetykę osiedla. Efekt ten został uzyskany w wyniku dobrej współpracy Zarządu

z członkami Rady Nadzorczej oraz dzięki dużemu zaangażowaniu pracowników Spółdzielni, którzy w 2023 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 2023 roku.

Łódź, dnia 25.03.2023 roku

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

Bilans Spółdzielni

za 2023 rok

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku

AKTYWA		Stan na dzień	
		31.12.2023	31.12.2022
A.	Aktywa trwałe	105 961 719,42	108 982 797,06
I.	Wartości niematerialne i prawne	5 924,34	14 108,96
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	5 924,34	14 108,96
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	101 009 007,91	103 079 798,76
1.	Środki trwałe	101 009 007,91	103 079 798,76
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	48 822 464,23	49 024 757,48
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	51 916 262,15	53 793 503,61
c)	urządzenia techniczne i maszyny	51 112,71	61 789,62
d)	środki transportu	78 682,63	110 289,15
e)	inne środki trwałe	140 486,19	89 458,90
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	4 946 787,17	5 888 889,34
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 329,00	33 042,00
2.	Ujemne wyniki na funduszu remontowym	4 893 458,17	5 855 847,34
B.	Aktywa obrotowe	10 602 991,93	12 282 994,10
I.	Zapasy	101 160,16	85 804,16
1.	Materiały	101 160,16	85 804,16
2.	Półprodukty i produkty w toku		

3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		
II.	Należności krótkoterminowe	2 284 944,71	2 096 175,87
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	2 284 944,71	2 096 175,87
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	57 154,01	13 669,34
-	do 12 miesięcy:	57 154,01	13 669,34
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	20 800,05	39 332,33
c)	inne	225 268,89	200 856,59
d)	dochodzone na drodze sądowej		
e)	od osób uprawnionych	1 981 721,76	1 842 317,61
	z tytułu lokali mieszkalnych	1 944 042,00	1 821 966,49
	z tytułu lokali użytkowych	37 679,76	20 351,12
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 850 953,99	7 124 794,23
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 850 953,99	7 124 794,23
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	4 850 953,99	7 124 794,23
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 738 892,50	3 372 300,27
-	inne środki pieniężne	2 078 061,49	3 688 493,96
-	inne aktywa pieniężne	34 000,00	64 000,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 365 933,07	2 976 219,84
-	rozliczenie ujemnych wyników w tym:	2 923 451,04	2 581 171,52
	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.	997 514,32	532 028,79
	fundusz remontowy	1 925 936,72	2 049 142,73
-	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	442 482,03	395 048,32
C.	Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy		
D.	Udziały/akcje własne		
	Aktywa razem	116 564 711,35	121 265 791,16

PASywa		Stan na dzień	
		31.12.2023	31.12.2022
A.	Kapitał (fundusz) własny	103 302 027,98	105 377 819,18
I.	Fundusz podstawowy	49 733 775,21	51 499 896,51
1.	Fundusz udziałowy	438 328,10	455 018,66
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	509 281,36	574 375,46
3.	Fundusz wkładów budowlanych	48 786 165,75	50 470 502,39
II.	Kapitał fundusz zapasowy	52 768 208,49	53 094 246,58
1.	Fundusz zasobowy	52 448 265,35	52 742 486,77
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	319 943,14	351 759,81
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny		
-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		26 004,00
VI.	Zysk (strata) netto	800 044,28	757 672,09
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 262 683,37	15 887 971,98
I.	Rezerwy na zobowiązania	297 827,58	207 676,12
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	280 677,58	173 906,12
-	długoterminowa	151 482,00	59 377,35
-	krótkoterminowa	129 195,58	114 528,77
3.	Pozostałe rezerwy	17 150,00	33 770,00
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe	17 150,00	33 770,00
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	12 384 813,63	12 774 673,95
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	4 577 500,75	4 244 139,10
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 311 062,39	3 147 935,02
-	do 12 miesięcy	3 311 062,39	3 147 935,02
-	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	392 186,11	334 055,83
h)	z tytułu wynagrodzeń		
i)	inne	92 450,82	90 955,47
j)	od osób uprawnionych	781 801,43	671 192,78
	z tytułu lokali mieszkalnych	773 319,97	668 545,42
	z tytułu lokali użytkowych	8 481,46	2 647,36
4.	Fundusze specjalne	7 807 312,88	8 530 534,85
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	580 042,16	2 905 621,91
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	383 935,96	2 737 198,18
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	196 106,20	168 423,73
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe	196 106,20	168 423,73
	inne		
	Pasywa razem	116 564 711,35	121 265 791,16

Łódź, dn. 25.03.2024 roku

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

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

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
Sporządzony za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
 (wariant porównawczy)

L.p.	Wyszczególnienie	DANE ZA ROK	
		2023	2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	38 071 942,90	34 408 310,91
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	38 178 714,36	34 445 355,64
	a) z opłat	36 679 039,98	33 068 489,92
	b) z działalności własnej	1 499 674,38	1 376 865,72
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wart. dodatnia, zmniejszenie - wart. ujemna)	- 106 771,46	- 37 044,73
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	38 815 498,60	32 744 356,68
I.	Amortyzacja	113 666,00	103 475,38
II.	Zużycie materiałów i energii	19 228 386,24	13 937 054,73
III.	Usługi obce	2 759 598,69	2 483 072,37
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 093 662,72	4 080 764,78
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	5 651 091,00	5 295 078,01
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 232 041,20	1 138 502,19
	- emerytalne	518 617,98	476 568,95
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	5 737 052,75	5 706 409,22
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	38 815 498,60	32 744 356,68
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	38 088 726,47	32 148 269,45
	b) z działalności własnej	726 772,13	596 087,23
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 743 555,70	1 663 954,23

D.	Pozostałe przychody operacyjne	163 868,98	142 433,29
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	17 073,17	
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	146 795,81	142 433,29
E.	Pozostałe koszty operacyjne	155 158,51	169 238,99
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	32 233,56	101 807,83
III.	Inne koszty operacyjne	122 924,95	67 431,16
F.	Zysk(strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 734 845,23	1 637 148,53
G.	Przychody finansowe	187 805,73	150 315,30
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:	187 805,73	150 315,30
	- 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	4 326,17	-
I.	Odsetki, w tym:	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)	- 551 365,67	1 787 463,83
J.	Podatek dochodowy	165 048,00	146 616,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.A)		883 175,74
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)	800 044,28	757 672,09

Łódź, dnia 25.03.2024 roku

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

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

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

SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA



www.ufin.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 | sekretariat@ufin.pl

ODDZIAŁ W SIERADZU

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

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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej

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 31.12.2023 r., rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w funduszu własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 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 31.12.2023 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. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/l/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 tekst jednolity). 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 Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. 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 IESBA. 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 i 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 31.12.2023 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.

Działający w imieniu U-FIN AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-729), ul. 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:
2024-03-28
18:47

Łódź, dn. 28.03.2024 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” za okres
30 maja 2023 – 30 kwietnia 2024 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 2021 poz. 648, z 2023 r. poz. 1450), 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 Dybicyńska** – 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 2024 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 2023 r. i 4 w 2024 r.), poprzedzonych posiedzeniami Prezydium Rady Nadzorczej. Członkowie Rady uczestniczyli w zebraniach osobiście.

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 pierwszego roku

działalności Rady Nadzorczej podczas jej dyżurów miały miejsce 2 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.
8. Wyborem biegłego rewidenta, przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.

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 kondycję finansową Spółdzielni, jak również dobro jej mieszkańców.

Ogólny koszt działalności Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym wyniósł 295.288,10 zł (brutto), stanowi to 0,76% kosztów GZM.

W 2023 r. Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi tematami – rozpatrywała sprawy dotyczące:

- organizacji komunikacji elektronicznej między członkami Rady a Spółdzielnią (skrzynki mailowe @smlodz.pl);
- przyjęcia harmonogramu pracy Rady Nadzorczej w II półroczu 2023 roku;
- dofinansowywania przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej;
- wynajęcia pawilonu handlowego zlokalizowanego przy ul. Kusocińskiego 134 w Łodzi, w którym mieścił się sklep „Sam-Scan”(P);
- zajęcia stanowiska w sprawie informacji na temat zmiany wysokości opłat za lokale (od dnia 01 lipca 2023 roku); Rada Nadzorcza bez uwag przyjęła do wiadomości treść pisma do członków Spółdzielni (P);
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów za II kwartały 2023 r. (T);
- zapoznania się członków Rady z wnioskami złożonymi na Walnym Zgromadzeniu Członków (WZCz) w dniu 24 maja 2023 r.;
- propozycji członka Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej dotyczącej umieszczenia wniosku złożonego na WZCz (dotyczącego wynagradzania członków Zarządu) w porządku obrad posiedzenia w dniu 29.08.2023 r.;

- udzielenia przez Zarząd informacji o sposobie wynagradzania członków Zarządu oraz o średnim wynagradzaniu pracowników Spółdzielni; zaprezentowania przez Zarząd, zgodnie z wnioskiem Rady Nadzorczej, danych dotyczących wynagradzania członków Zarządu oraz pracowników administracji od 2021 r. do 31 sierpnia 2023 r. Omówienie relacji między poziomami wynagrodzeń w grupach zawodowych pracowników. Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wystąpienia i wnikliwej analizie podjęła decyzję o wprowadzeniu zmian do Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi. Istotą wprowadzonej zmiany było ograniczenie (częstości) waloryzacji wynagrodzeń członków Zarządu.;
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu eksploatacji za III kwartały 2023 roku;
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów za III kwartały 2023 roku;
- przedstawienia przez Zarząd propozycji zmian do Regulaminu rozliczania kosztów ciepła. Skierowanie tematu przez przewodniczącego Rady Nadzorczej do Komisji Rewizyjnej i Komisji GZS;
- wystąpienie do Zarządu Dróg i Transportu w sprawie pilnej naprawy ciągu pieszego, położonego przy Al. Ks. Kard. Wyszyńskiego 49a;
- przyjęcia do wiadomości informacji od Zarządu o przetargu w dniu 12.12.2023 r. na uzyskanie pierwszeństwa na ustanowienie prawa odrębnej własności na zwolniony lokal mieszkalny nr 25 położony w Łodzi przy Al. Ks. Kard. Wyszyńskiego 49 w zasobach spółdzielni. Przypomnienie członkom Rady o prawie delegowania swojego członka jako obserwatora przebiegu przetargu;
- upoważnienia komisji GZS do przeprowadzenia kontroli w zakresie zlecenia, dokumentowania i rozliczania prac remontowych wykonanych w 2023 r. na rzecz Spółdzielni;
- rozpatrzenia sprawy lokatorki z bloku 393 – dotyczącej niewłaściwego Jej zdaniem sposobu korzystania z części wspólnych budynku (suszarni i klatki schodowej) przez innego lokatora z tej samej klatki. Informacje te zostały zawarte w pismach złożonych do Spółdzielni od dnia 1 grudnia 2023 r. do dnia posiedzenia Rady (19 grudnia 2023 r.). Szczegółowe zapoznanie się Rady Nadzorczej z przedmiotową sprawą nastąpiło w dniu 9 stycznia 2024 r., podczas dyżuru komisji rewizyjnej i GZS;
- przyjęcia harmonogramu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2024 r.;

w związku z ww. sprawami Rada Nadzorcza w 2023 r. podjęła 26 uchwał, dotyczących:

- ukonstytuowania składu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 1/XIV/2023 z dnia 30.05.2023 r.;**
- uchwalenia korekty planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w zakresie gospodarowania odpadami na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała 2/XIV/2023 z dnia 27.06.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała 3/XIV/2023 z dnia 27.06.2023 r.;**
- dofinansowania (w ramach działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni) biegu parafialnego organizowanego przez Parafię p.w. Świętej Rodziny w Łodzi przy Al. Wyszyńskiego 41A – **uchwała 4/XIV/2023 z dnia 27.06.2023 r.;**

- wyrażenia zgody na wynajęcie firmie Action Poland Sp. z o.o. pawilonu handlowego położonego w Łodzi przy ul. J. Kusocińskiego 134. – **uchwała nr 5/XIV/2023 z dnia 29.08.2023 r.;**
- dofinansowania (w ramach działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni) Szkoły Podstawowej nr VI im. Szarych Szeregów w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 116 – **uchwała nr 6/XIV/2023 z dnia 29.08.2023 r.;**
- dofinansowania (w ramach działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni) XXXIII Liceum Ogólnokształcącego im. Armii Krajowej w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 116 – **uchwała nr 7/XIV/2023 z dnia 29.08.2023 r.;**
- wprowadzenia korekty planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 2023 rok w zakresie planu remontów – **uchwała nr 8/XIV/2023 z dnia 26.09.2023 r.;**
- wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2023 i 2024 rok – **uchwała nr 9/XIV/2023 z dnia 26.09.2023 r.;**
- wprowadzenia aneksem nr 1/2023 zmian do Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi oraz zawarcie aneksów do umów o pracę z członkami Zarządu – **uchwała nr 10/XIV/2023 z dnia 26.09.2023 r.;**
- podjęcia uchwały w sprawie zmiany stawek czynszów najmów lokali użytkowych i dzierżaw terenu – **uchwała nr 11/XIV/2023 z dnia 24.10.2023 r.;**
- uchwalenia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 2024 rok – **uchwała nr 12/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- rozliczenia wewnętrznej pożyczki Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi udzielonej z funduszu remontowego zasilającej fundusz celowy przeznaczony na remonty kapitalne dźwigów osobowych – **uchwała nr 13/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty eksploatacji podstawowej – **uchwała nr 14/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia zmiany stawki na fundusz remontowy – **uchwała nr 15/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za konserwację dźwigów osobowych – **uchwała nr 16/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za obsługę sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody dla poszczególnych nieruchomości – **uchwała nr 17/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za przeglądy wentylacji garaży oraz stawki opłaty za badania techniczne i przeglądy lokali użytkowych – **uchwała nr 18/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za obsługę wodomierzy radiowych – **uchwała nr 19/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty podatku od nieruchomości – **uchwała nr 20/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki podatku i opłaty – mienie Spółdzielni – **uchwała nr 21/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**

- uchwalenia stawki opłaty za monitoring garaży – **uchwała nr 22/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała nr 23/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia „akcji świątecznej” w ramach działalności społeczno-kulturalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 24/XIV/2023 z dnia 28.11.2023 r.;**
- uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi – **uchwała nr 25/XIV/2023 z dnia 19.12.2023 r.;**
- przyznania świadczeń pieniężnych (rocznej premii) członkom Zarządu Spółdzielni – **uchwała nr 26/XIV/2023 z dnia 19.12.2023 r.**

W 2024 r. Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi tematami – rozpatrywała sprawy dotyczące:

- upoważnienia Zarządu Spółdzielni do przeprowadzenia negocjacji w zakresie złożonego przez spółkę Sam-Scan pisma w sprawie stawki za najem lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ul. Armii Krajowej 50;
- akceptacji zawarcia Aneksu do umowy na okres od 01.03.2024 do 31.12.2024 roku z firmą Sam-Scan, na mocy którego umowna waloryzacja czynszu najmu w podanym okresie zostanie zmniejszona o połowę;
- akceptacji wdrożenia podczas Walnego Zgromadzenia elektronicznego systemu do głosowania, celem usprawnienia pracy komisji mandatowo-skrutacyjnej;
- przyjęcia do wiadomości tematu przedstawionego Zarząd dotyczącego możliwości przekształcenia użytkownika wieczystego nieruchomości w prawo własności, który będzie kontynuowany na kolejnym posiedzeniu;
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu finansowo-gospodarczego za rok 2023 w zakresie eksploatacji i remontów;
- przyjęcia sprawozdania za rok 2023 w sprawie zadłużeń lokali w opłatach i podjętych działań windykacyjnych;
- dofinansowywania przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej;
- zaopiniowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków (WZCz).

w związku z ww. sprawami Rada Nadzorcza w 2024 r. podjęła 13 uchwał, dotyczących:

- uchwalenia zasad obciążenia, wskazanego w uchwale właściciela lokalu dodatkową opłatą z tytułu niezasadnego wezwania pogotowia technicznego – **uchwała nr 1/XIV/2024 z dnia 30.01.2024 r.;**
- uchwalenia zasad obciążania osób posiadających tytuł prawny do lokalu dodatkowymi opłatami (w przypadku nieuzasadnionych wezwań pogotowia technicznego lub dźwigowego) – **uchwała nr 2/XIV/2024 z dnia 30.01.2024 r.;**
- ustalenia kosztów ogrzewania w pojedynczych pomieszczeniach określonych lokali – **uchwała nr 3/XIV/2024 z dnia 30.01.2024 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za monitoring wizyjny w garażu wielostanowiskowym w budynku nr 393 – **uchwała nr 4/XIV/2024 z dnia 26.03.2024 r.;**

- uchwalenia stawki opłaty za gaz w wybranych budynkach – **uchwała nr 5/XIV/2024 z dnia 26.03.2024 r.;**
- uchwalenia stawki ryczałtowej za centralne ogrzewanie 1m² powierzchni lokalu – **uchwała nr 6/XIV/2024 z dnia 26.03.2024 r.;**
- uchwalenia stawki opłaty za podgrzanie wody użytkowej dla lokali mieszkalnych, użytkowych i nieopomiarowanych – **uchwała nr 7/XIV/2024 z dnia 26.03.2024 r.;**
- dofinansowania Integracyjnej Szkoły Podstawowej nr 67 im. Janusza Korczaka w Łodzi (w ramach działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni) – **uchwała nr 8/XIV/2024 z dnia 26.03.2024 r.;**
- opinii do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2023 rok – **uchwała 9/XIV/2024 z dnia 30.04.2024 r.;**
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców – **uchwała 10/XIV/2024 z dnia 30.04.2024 r.;**
- stawki opłaty 1m² pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego – **uchwała 11/XIV/2024 z dnia 30.04.2024 r.;**
- dofinansowania Szkoły Podstawowej nr 67 w Łodzi (w ramach działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni) – **uchwała nr 12/XIV/2024 z dnia 30.04.2024 r.;**
- przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na okres: maj 2024 – kwiecień 2025 – **uchwała 13/XIV/2024 z dnia 30.04.2024 r.**

Omawiany okres sprawozdawczy był trudnym okresem, biorąc pod uwagę ogólny wzrost kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej – spowodowany wysoką inflacją, która przyczyniła się do wzrostu opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni, co wymagało uchwalenia zmian w zakresie poszczególnych stawek:

- za obsługę sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody i zimnej wody dla poszczególnych nieruchomości,
- podatku od nieruchomości,
- podatku i opłaty – mienie Spółdzielni,
- opłaty za gaz w wybranych budynkach,
- opłaty za podgrzanie wody użytkowej dla lokali mieszkalnych, użytkowych i nieopomiarowanych,
- opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomościach niezamieszkiwanych przez mieszkańców,
- ryczałtowej za centralne ogrzewanie 1m² powierzchni lokalu,
- opłaty za podgrzanie wody użytkowej dla lokali mieszkalnych, użytkowych i nieopomiarowanych,
- czynszów najmów lokali użytkowych i dzierżaw terenu,
- opłaty za monitoring garaży,
- opłaty za przeglądy wentylacji garaży oraz stawki za badania techniczne i przeglądy lokali użytkowych,
- opłaty za obsługę wodomierzy radiowych.

Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem uchwaliła (zaktualizowała) Regulamin rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi. 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. Wprowadzone w regulaminie zmiany w zakresie rozliczania ciepła mają na celu przeciwdziałanie skutkom jakie (dla rozliczenia danego okresu grzewczego) mają zmiany taryf wprowadzane w czasie jego trwania.

W roku 2023 – zgodnie z planem remontów – pomimo wzrostu kosztów materiałów i usług remontowych wykonano zakładany zakres prac remontowych (z wyłączeniem malowania elewacji budynku nr 397, które zostało przesunięte na rok następny). Na bieżąco i zgodnie z potrzebą usuwane były wszelkie awarie. Sukcesywnie trwała wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych. Odświeżane (myte) 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 aprobaty Zarządowi w prowadzeniu negocjacji z firmą ACTION Sp. z o.o., zainteresowaną wynajmem powierzchni pawilonu handlowego położonego w Łodzi przy ul. J. Kusocińskiego 134 (dawny Sam-Scan). Właściwe działania Zarządu w tym zakresie zaowocowały zawarciem umowy między stronami na dobrych dla Spółdzielni Mieszkaniowej warunkach.

Rada Nadzorcza poddała 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.

Wnikliwej analizie Rady Nadzorczej poddany został Regulamin Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni. Wprowadzone zostały zmiany w naliczaniu wynagrodzenia zasadniczego członków Zarządu Spółdzielni, które spowodowały ograniczenie waloryzacji 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 pierwszym 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), 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 kontynuowała proces nowelizowania obecnych regulaminów Spółdzielni i dostosowywania ich do zmieniających się warunków społeczno-ekonomicznych. Działaniom tym przyświecała konieczność dostosowania ważnych dla Spółdzielni i jej członków regulacji do obowiązującego prawa.

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 2023 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 2023. 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 i sprawozdanie finansowe są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

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

- **sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023;**
- **sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2023;**

oraz

- **udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”, pełniącym funkcje w okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

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

Projekty uchwał

Do podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków

Uchwała nr 1/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: porządku obrad.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na podstawie §9 Regulaminu Walnego Zgromadzenia przyjmuje kolejność obradowania w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§2

Uchwała i załączony „porządek obrad” obowiązują w czasie trwania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w dniu 22 maja 2024 roku.

Załącznik: porządek obrad.

Uchwała nr 2/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: przyjęcia informacji o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu członków w dniu 24 maja 2023 roku.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na działając na podstawie §106 pkt 2 statutu Spółdzielni przyjmuje informację o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24 maja 2023 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: informacja o realizacji postulatów i wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 24 maja 2023 roku.

Uchwała nr 3/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres sprawozdawczy maj 2023 – kwiecień 2024.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 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 2023 – kwiecień 2024.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za okres sprawozdawczy maj 2023 – kwiecień 2024.

Uchwała nr 4/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za 2023 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, sprawozdaniem finansowym za 2023 rok, sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, firmy U-FIN Audyt Sp. z o.o., z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok oraz uchwałą nr 9/XIV/2024 Rady Nadzorczej z dnia 30 kwietnia 2024 roku

zatwierdza

roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 116.564.711,35 zł.

3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku, wykazujący na działalności nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zysk netto w wysokości 800.044,28 zł.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2023 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 2.075.791,20 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku wykazujący bilansową zmianę stanu środków pieniężnych o kwotę 2.273.840,24 zł.
6. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2023 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r.
- 3) Rachunek zysków i strat sporządzony za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.
- 4) Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzone na dzień 31.12.2023 r.
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
- 6) Informacja dodatkowa za 2023 r.
- 7) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2023 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 30 kwietnia 2024 roku.
- 10) Uchwała Rady Nadzorczej nr 9/XIV/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

Uchwała nr 5/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2023 roku.

§1

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi na 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 2023 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w 2023 roku.

Uchwała nr 6/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej netto za 2023 rok w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi.

§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 2023 w wysokości 800.044,28 zł przeznacza:

1. w kwocie 650.044,28 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w 2024 roku przypadających na członków Spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni lokali,
2. w kwocie 150.000,00 zł na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni w 2024 roku.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 7/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 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 2023 roku oraz wniosku Rady Nadzorczej

udziela absolutorium

Panu mgr Przemysławowi Nydze, pełniącemu funkcję prezesa w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w okresie od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 8/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 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 2023 roku oraz wniosku Rady Nadzorczej

udziela absolutorium

Pani Grażynie Kowalczyk, pełniącej funkcję zastępcy prezesa ds. ekonomicznych – głównego księgowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi w okresie od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 9/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 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 2023 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 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 10/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: przyjęcia informacji o realizacji wniosków polustracyjnych na podstawie protokołu z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi za lata 2018-2020.

§1

Na podstawie art. 38 §1 pkt 3 i art 93. § 1b ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz § 106 pkt 3 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni przyjmuje informację o realizacji wniosku nr 3, wynikającego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2018-2020. Przedmiotowy wniosek został zrealizowany przez Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały nr 77/2023 z dnia 21.12.2023 roku wprowadzającej nowy plan kont księgowych w Spółdzielni.

§2

Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych stanowi integralną część uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 11/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

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

§1

Na podstawie §106 pkt 2 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
nie wyrazić zgody 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.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 12/2024

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”
w Łodzi podjęta w dniu 22 maja 2024 roku

w sprawie: przyjęcia postulatów i wniosków przedstawionych przez Komisję Wnioskową Walnego Zgromadzenia Członków 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 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 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	394	W związku z powołaniem się przez Pana prezesa na istnienie opinii prawnych uzasadniających nie uwzględnienie w porządku obrad dodatkowych punktów (w tym punktu prezentującego nieprawidłowości w zakresie gospodarki finansowej) wynikających z prawidłowo złożonych wniosków - wnoszę o udostępnienie wspomnianych opinii celem zapoznania się z przytoczoną argumentacją prawną.	Zrealizowane - kopie opinii prawnych zostały przesłane członkowi spółdzielni, którego reprezentował wnioskodawca.
2	337	1) plac zabaw dla dzieci – lasek brzozywy,	Plac zabaw będzie zrealizowany w 2024 roku, w innej, pobliskiej lokalizacji. Na wskazanym terenie nie jest to możliwe z przyczyn prawnych - Spółdzielnia nie jest właścicielem tego terenu.
		2) większa ilość ławek na osiedlu,	Ławki na osiedlu dostawiane są w miarę potrzeb mieszkańców w miejscach przez nich wskazywanych. Kolejne dostawienia planowane na rok 2024. Liczba ławek na osiedlu jest systematycznie zwiększana.
		3) monitoring lub odpowiednia zabudowa śmietnika przy ul Kusocińskiego (przy dawnym SAM-SCAN) – każdy przywozi swoje śmieci, brak kontroli nad tym (śmietnik na klucz/karty),	Pergola śmietnikowa została zamknięta na klucz, umożliwiając dostęp tylko mieszkańcom.

		4) odpowiedni porządek przy lasku brzozowym – trawa niekoszona na całym terenie,	Odpowiedzialność za teren ponosi Wydział Komunalny Urzędu Miasta Łodzi oraz w części prywatny właściciel. Spółdzielnia okresowo monitoruje do Wydziału o przeprowadzenie stosownych prac. Spółdzielnia nie ma wpływu na działania prywatnego właściciela w stosunku do jego własności.
		5) zagospodarowanie terenu po SAM-SCAN na ogólnodostępny parking,	Budynek przy Kusocińskiego 134 został wynajęty nowemu najemcy. Zmiana przeznaczenia tej nieruchomości wiązałaby się z koniecznością poniesienia nakładów (wyburzenie obiektu). Ponadto doprowadzenie do utraty dochodu z najmu mogłoby zostać potraktowane jako niegospodarność organów Spółdzielni.
		6) monitoring osiedla – z uwagi na włamanie,	Utworzenie monitoringu w skali całego osiedla jest rozwiązaniem kosztownym. Nie ma gwarancji, że zwiększony zostanie poziom bezpieczeństwa. Obsługa takiego systemu wiązać się będzie z istotnymi kosztami, które będą musieli ponosić mieszkańcy. Do rozważenia w tym zakresie są również aspekty prawne - ochrona danych osobowych w postaci wizerunku i możliwy brak zgody części mieszkańców na rejestrację obrazu.
		7) wnioskowanie o wymianę rur wodociągowych w okolicach bloku 337 (były intensywne zalania),	Wskazane instalacje nie należą do Spółdzielni, tylko do ZWiK. Z informacji uzyskanych przez Spółdzielnię wynika, że ww. instytucja przygotowuje się do inwestycji w tym zakresie. W związku z tym Spółdzielnia udzieliła już zgody na wejście w teren, przy czym inwestycje planowane są w następnych latach.
		8) większe zainteresowanie Spółdzielni odnośnie rosnących drzew blisko okien (większe przycinanie ich).	Prace pielęgnacyjne drzewostanu wykonywane są zgodnie ze sztuką ogrodniczą, sukcesywnie i w miarę potrzeb. Dodatkowo normy prawne w zakresie pielęgnacji drzew wprowadzają ograniczenia skali tych prac w obrębie każdego drzewa.
3	384	1) Zagospodarowanie dla dzieci plac zabaw 384.	Wniosek zostanie zrealizowany w 2024 roku
		2) Odnowienie elewacji budynku nr 384 i naprawa balkonów.	Elewacja frontowa została umyta oraz zaimpregnowana w 2023r. Pojedyncze balkony zakwalifikowano do remontu w Planie Remontów 2024 (PR24)
		3) Wymiana okien w piwnicach w piwnicach bloku 384.	Uwzględniono w PR24, realizacja kwiecień/ maj 2024
		4) Porządek przy siłowni w lasku brzozowym, ogrodzenie, ponieważ koło tych przyrządów załatwiają się pieski.	Odpowiedź jak we wniosku nr 2 punkt 4
		5) Tężnia w lasku brzozowym.	Budowa tężni we wskazanym miejscu nie jest możliwa, teren nie należy do Spółdzielni.

4	306	1) Zagospodarowanie przez Ogrodnika przestrzeni przy wejściach do klatek – projekt i nasadzenia kwiatów, estetycznie z kwiatami.	Nowe aranżacje zieleni na osiedlu są wykonywane z inicjatywy własnej oraz na wniosek lokatorów (w konkretnie wskazanym miejscu). Problemem w tym zakresie są dewastacje oraz kradzieże.
		2) Dostawienie koszy na śmieci – 1 blok jeden kosz przy pierwszej bądź ostatniej klatce- szczególnie przy zejściach z parkingów.	Kosze na odpady dostawiane i wymieniane są sukcesywnie. Kolejne działania w tym zakresie planowane są w 2024 roku. Z uwagi na znaczne koszty jednostkowe takiego elementu wyposażenia przy każdym bloku wymaga czasu. Ponadto kosze osiedlowe wykorzystywane są do usuwania odpadów z lokali mieszkalnych co powoduje ich szybkie przepięnienie i problemy z czystością.
		3) Wniosek o oświetlenie przesmyków pomiędzy blokami 305 - 306, 306- 307 i podobne szczupłe przejścia pomiędzy blokami.	Po konsultacjach z lokatorami wskazanymi bloków, nie podjęto realizacji z uwagi na sprzeciw części mieszkańców
		4) Przebudowanie i powiększenie pergoli śmietnikowej przy bloku (przed) 307.	Wykonano w 2023r.
		5) Utworzenie miejsc parkingowych wzdłuż bloku (306- _____ do 2 klatki) w miejscu paska zieleni aż do bloku 305.	Wskazane miejsca nie mogą zostać utworzone z uwagi na warunki techniczne wynikające z obowiązujących przepisów budowlanych.
		6) Wsypanie ścieżek grysem (na terenie zieleni przed blokami 305-306-307).	Budowa ścieżek ziemnych o charakterze parkowym we wskazanej lokalizacji jest dobrym pomysłem. Realizacja uzależniona od dostępności środków finansowych. W bieżącej perspektywie czasowej brak możliwości zarezerwowania środków na ten cel, z uwagi na inne potrzeby remontowe.
5	330	W czasie, gdy przy wjeździe na ulicę Popiełuszki funkcjonował parking strzeżony, dochodziło w tym miejscu do wypadków i znak „Ustąp pierwszeństwa” został zastąpiony znakiem „Stop”, było to uzasadnione ograniczeniem widoczności. W związku z tym, że przyczyna ograniczenia nie jest już obecna wnoszę o przywrócenie znaku drogowego „Ustąp pierwszeństwa”.	W opracowanym projekcie oznakowania osiedla zastosowano znak Stop. Wszystkie wyjazdy z osiedla oznakowane są w ten sam sposób. Zmiana spowodowałaby pogorszenie bezpieczeństwa ruchu. W związku z powyższym nie możemy przychylić się do złożonego wniosku.
6	333	6) Ocieplenie ścian zewnętrznych komórek + sufitów komórek (piwnica) + wymiany okienek.	Zaplanowano wymianę okien piwnicznych na 2024, pozostałe postulaty nie znajdują zasadności ekonomicznej. Nakłady na ten cel są znacząco wyższe niż korzyści ekonomiczne wynikające z ocieplenia.
		7) Domofony – wymiana.	Wykonano w 2023r.
		8) Wymiana drzwi wejściowych do klatek.	Zaplanowano wymianę na kwiecień/maj 2024

		<p>9) Sprawa gospodarza domu: - Dlaczego blok 333 jest traktowany po macoszemu? - Było kilka gospodarzy, którzy po krótkim okresie pracy, byli przenoszeni na inne rejony. Blok 333 jest niesprzątny już bardzo długi.</p>	<p>Znacząca rotacja pracowników wynika z aktualnej sytuacji na rynku pracy. Od października 2023 roku zatrudniono gospodarza na stałe. Sytuacja poprawiła się, brak uwag ze strony lokatorów.</p>
		<p>10) Sprawa pergoli przy wieżowcu obok dawnego SAM-SCAN na ul. Kusocińskiego powinna być zamykana, aby nie było takich sytuacji, że śmieci wyrzucane są przez wszystkich łącznie z działkowiczami. Przy tej pergoli powinien być również monitoring z uwagi na położenie jej przy samej ulicy i śmieci są wyrzucane nie tylko przez naszych mieszkańców.</p>	<p>Wniosek o zamknięcie pergoli został zrealizowany.</p>
7	321	<p>Wnioskuje o prawidłowe przyłączenie przewodów energii elektrycznej w skrzynce rozdzielczej, znajdującej w bloku 321 klatka 4, al. ks. Kard. S. Wyszyńskiego 87. Obecnie podłączone są nieprawidłowo, według PGE, cztery mieszkania: 30, 28, 26, 24 do jednego wspólnego bezpiecznika. Jest to przyczyną częstego braku prądu, szczególnie w okresach częstego zużycia. Wnioskuje o pilne prawidłowe podłączenie tylko dwóch mieszkań do jednego bezpiecznika.</p>	<p>Wniosek jest zasadny z uwagi na zbilansowanie obciążenia faz. Wykonano w 2023r.</p>
8	315	<p>W imieniu mieszkańców bloku 315 kl. II zgłaszam do poprawki wejście do budynku tj. przybudówka połączona z budynkiem, (który dopiero był remontowany w roku 2021) przy daszku połączonym z budynkiem występują zacieki z pleśnią. Nawet przy niewielkich opadach deszczu zacieki są widoczne wewnątrz budynku w pomieszczeniu przy skrzynkach pocztowych. Prosimy o usunięcie przyczyny. Zwracamy się również z prośbą o zagospodarowanie krzewami frontu naszego budynku.</p>	<p>Wykonano w 2023r.</p>
9	348	<p>1) Prośba o remont balkonów w bloku 348. Wniosek uzasadniam tym, że stan aktualny balkonów jest w bardzo kiepskim stanie, odpadający tynk, dziury, brzydki, mało schludny wygląd.</p>	<p>Przeprowadzona została ocena stanu technicznego balkonów. Z uwagi na inne pilne potrzeby remontowe zadanie nie zostało zakwalifikowane do PR 24. Stan balkonów jest monitorowany na bieżąco. Na podstawie oceny przygotowywane są przyszłe (roczne) plany remontowe.</p>
		<p>2) Wniosek o wybudowanie podjazdów dla wózków osób niepełnosprawnych.</p>	<p>Wykonywane według potrzeb/zgłoszeń i technicznej możliwości wynikającej z ukształtowania terenu</p>

10	393	1) Ocieplenie elewacji budynku 393.	Wniosek do rozpatrzenia przy pozyskaniu środków zewnętrznych w ramach środków z KPO - SM wykonała audyt dla budynku, który kwalifikuje budynek do uzyskania takich środków.
		2) Inwestycje w fotowoltaikę na powierzchniach wspólnych.	Temat fotowoltaiki jest badany przez Spółdzielnię. Na chwilę obecną budowa instalacji jest mało opłacalna z uwagi na niekorzystne zasady rozliczeń oraz wykonane przez Spółdzielnię prace związane z wymianą oświetlenia na energooszczędne. Rozważane jest natomiast utworzenie instalacji PV na potrzeby garaży, czy lokalu biura Spółdzielni.
11	393	1) Ocieplenie elewacji budynku 393.	Odpowiedź jak we wniosku 10
		2) Fotowoltaika na prąd dla powierzchniach wspólnych.	
12	313	W związku z licznymi remontami mieszkań na terenie naszej Spółdzielni, wnioskuję o cykliczne sprawdzenie czy przeprowadzane prace zgodne są z Prawem budowlanym i nie naruszają konstrukcji budynków np. czy nie zostały wyburzone ściany nośne lub zamknięte kanały wentylacyjne. Sprawdzenie cykliczne np., co 5 lat.	Spółdzielnia przeprowadza przewidziane przepisami prawa przeglądy roczne i pięcioletnie. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości właściciele lokali wzywani są do przywrócenia stanu prawidłowego. Ponadto SM przeprowadza wyrwykowe kontrole na terenie osiedla, szczególnie w przypadku zgłoszeń lokatorskich. Obligatoryjne kontrole każdego lokalu nie znajdują w ocenie SM zasadności ekonomicznej.
13	342	1) Notoryczne podrzucanie śmieci budowlanych do pergoli na osiedlu, koszt wywozu śmieci budowlanych jest ogromny. Jak Spółdzielnia może wesprzeć mieszkańców w ograniczeniu tego procederu. Wnioskuję o założenie kamer.	Brak możliwości finansowych montażu kamer w postulowanej skali osiedla. Ponadto, w oparciu o doświadczenia innych w tym zakresie, monitoring nie powstrzymuje osób trzecich od procederu podrzucania śmieci. Teren monitorowany musi być oznaczony stosownymi tabliczkami. Osoby mające świadomość bycia monitorowanym potrafią temu odpowiednio przeciwdziałać (np. czasowo zasłonić tablicę rejestracyjną) W celu poprawy sytuacji część pergoli została zamknięta. Proces ten systematycznie postępuje.
		2) Zamontowanie szlabanów na drogach wewnętrznych w celu zwiększenia bezpieczeństwa i ilości miejsc parkingowych.	Drogi wewnętrzne stanowią mienie Spółdzielni i wszyscy mieszkańcy mają prawo korzystania z nich, w związku z powyższym SM nie może przychylić się do wniosku.
		3) Zwiększenie ilości koszy na psie odchody. Wnioskuję o większą ilość takich koszy.	Spółdzielnia stopniowo zwiększa liczbę koszy na osiedlu. Kolejne planowane dostawienie koszy w roku 2024.

14	361A	1) Wykonanie zabezpieczenia przed wjazdem osób (samochodów) niebędących mieszkańcami, szlaban przy bl. 361A na wysokości śmietnika, ul. Kusocińskiego 90.	Drogi wewnętrzne stanowią mienie Spółdzielni i wszyscy mieszkańcy mają prawo korzystania z nich, w związku z powyższym SM nie może przychylić się do wniosku. SM rozważa możliwość zmiany układu ciągów pieszych celem stworzenia dodatkowych miejsc parkingowych oraz ustawienie na wysokości pergoli śmietnikowej znaku informującego "wjazd tylko dla mieszkańców SM"
		2) Zabezpieczenie przed wyrzucaniem odpadów do naszych pojemników na odpady przez osoby niebędące mieszkańcami (szlaban, monitoring, zamknięcie pergoli na śmieci).	Wniosek o zamknięcie pergoli został zrealizowany.
		3) Wykonanie miejsc parkingowych przy ul. Kusocińskiego w pasie zieleni skośnie do jezdni po porozumieniu z ZDiT w Łodzi.	Spółdzielnia nie może finansować wykonania prac na terenach, które nie stanowią jej mienia. Propozycja zmiany organizacji parkowania zostanie przedstawiona ZDiT.
15	394	1) Wnoszę o wyznaczenie kierunku ruchu na drodze przebiegającej pod blokiem 394, jest to droga przelotowa i w godzinach porannych łatwo tam o wypadek z udziałem dzieci zmierzających do szkół i przedszkoli.	Wprowadzenie ruchu jednokierunkowego pogorszy przepustowość osiedla w tym punkcie. Proponuje się zamontowanie oznakowania "strefa zamieszkania", która będzie obejmowała całą długość bloku.
		2) Wnoszę o znak zakazu parkowania (z wyjątkiem mieszkańców) lub znak parking dla mieszkańców pod blokiem 394 i 395. W godzinach porannych podczas imprez w szkole, czy zebrań brak miejsca parkingowego dla mieszkańców pod blokiem.	Znak zostanie zamówiony oraz zamontowany
16	384	1) Odnowienie elewacji budynku nr 384 i naprawa balkonów.	W 2023 umyto oraz zaimpregnowano elewację frontową, zakwalifikowano do remontu pojedyncze balkony w planie remontów 2024
		2) Tężnia w lasku brzożowym.	Odpowiedź jak we wniosku nr 3 punkt 5
		3) Wymiana okien w piwnicach blok 384	Zaplanowano do wykonania kwiecień/maj2024
		4) Zagospodarowanie dla dzieci plac zabaw wraz z ogrodzeniem go.	Odpowiedź jak we wniosku 2 punkt 1
		5) Porządek przy siłowni w lasku brzożowym – koszenie trawy.	odpowiedź jak we wniosku 2 punkt 4
17	317	Wymiana balkonów koszykowych na normalne typu loggia w ramach funduszu remontowego w blokach z takimi małymi balkonami.	Ocena finansowa takiego zamierzenia inwestycyjnego nie pozwala na jego wykonanie. Wymiana balkonów w ramach funduszu remontowego trwałaby wolniej niż proces degradacji istniejących balkonów czekających na wymianę.
18	393	1) Monitoring w parkingu podziemnym bl. 393 – wchodzi grupa młodzieży przy otwartej bramie.	Wykonano
		2) Remont balkonów bl. 393.	Wniosek do rozpatrzenia przy pozyskaniu środków zewnętrznych w ramach środków z KPO - SM wykonała audyt dla budynku, który

			kwalfikuje budynek do uzyskania takich środków
		3) Zmiana zamków w klatkach schodowych wejściowych – źle działające elektromagnesy, bardzo łatwo otworzyć drzwi bez klucza – bl. 393	Wykonano w ramach serwisu domofonów
		4) Zamknięcie na klucz śmietnika przy bl. 393.	Zlecono wykonanie
19	320	Proszę o wymianę drzwi wejściowych w bloku 320 kl. I. Drzwi są połamane nie posiadają progów, ciężko się otwierają. Zimą wpada do środka śnieg i bardzo wieje, wchodzi mróz. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku. Z góry dziękuję.	Wykonano
20	308	Czy istnieje taka możliwość zainstalowania wind w blokach niskich czteropiętrowych. Retkinia-Północ jest dzielnicą ogólnie ludzi w podeszłym wieku i niestety dużej mierze schorowanych mających problemy z poruszaniem się.	W przypadku znacznej części budynków istnieje techniczna możliwość budowy dźwigów osobowych, takie rozwiązania są dostępne na rynku. Inwestycja jest jednak trudna do przeprowadzenia z przyczyn finansowych. Koszt budowy dźwigu dla jednej klatki budynku przekracza 300.000 zł. Przy ostrożnych szacunkach opierających się na danych z rynku. Oznacza to, że przy 10 lokalach koszt jednostkowy na lokal wynosi około 30.000 zł.
21	348	1. Ucywilizować remonty mieszkań, remontujący mieszkania spuszcza na linie gruz, pociętą wannę, wciągają do siebie na balkon cięższe gabaryty.	SM w przypadku zgłoszeń lokatorów podejmuje działania dyscyplinujące w powyższym zakresie
		2. Wprowadzić opłaty na rekultywację trawników dla samochodów bezkarnie jeżdżących po trawniku dowożąc towar do lokatora, ewentualnie inne rozwiązanie tego problemu.	Możliwość wyegzekwowania takiej opłaty jest wątpliwa prawnie. Za zniszczenie mienia można od sprawcy dochodzić odszkodowania. Konieczne, a zarazem trudne, jest udowodnienie przewinienia o takim charakterze. W przypadku dysponowania wiarygodnymi dowodami na uszkodzenie trawnika przez kierowcę Spółdzielnia dochodzić będzie takich odszkodowań.
		3. Uruchomić pawilon handlowy – typu Sam-Scan. Zakupy w Biedronce (vis à vis) nie dają tego charakteru sklepu z asortymentem mięsny/wędlinami na wagę.	Wystawiona na rynek oferta najmu pawilonu przy Kusocińskiego 134 została przyjęta przez sklep o innym charakterze. Żadna z sieci handlowych z branży spożywczej nie była zainteresowana wynajmem.
22	389	Wnioskuje o wymianę domofonów z analogowych na cyfrowe w bloku 389.	Zrealizowano
23	344A	1. Wymienić domofon na nowoczesny, ponieważ obecny ciągle się psuje kl. IV m. 31-40.	Zlecono do realizacji
		2. Wymienić drzwi wejściowe do kl. IV m. 31-	Realizacja kwiecień/maj 2024

		40.	
		3. Rozważyć budowę wiatrołapów w całym bloku i malowanie i naprawę klatek schodowych.	Malowanie klatek ujęte zostało w planie remontów 2024, budowa wiatrołapów czasowo została wstrzymana z przyczyn ekonomicznych (w planie remontów 2024 uwzględniono wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych)
24	385	1. W związku z zamianą chodników w parkingu i zniesieniem strefy zamieszkania wnioskuję, aby miejsca gdzie nie mogą parkować auta postawić słupki (samochody parkują nawet na pasach). Dzieci chodzące do szkoły nie mogą bezpiecznie do niej dotrzeć, nie jeden raz uczestniczyły w niebezpiecznych sytuacjach z kierowcami aut, którzy ulice traktują jak tor wyścigowy.	Powyższe sytuacje należy zgłaszać do odpowiednich służb miejskich, SM nie widzi zasadności montażu słupków na terenie całego osiedla. W szczególnych miejscach, po przeprowadzonej analizie, prace takie są wykonywane.
		2. Powrót strefy zamieszkania.	Ruch na osiedlu odbywa się zgodnie z opracowanym projektem ruchu.
		3. Egzekwowanie sprzątnięcia odchodów od właścicieli psów (nie da się przejść przez chodnik bez „miny” - może podatek albo opłata.	Brak możliwości prawnych. Zjawisko o charakterze doraźnym, służbom Spółdzielni trudno wskazać odpowiedzialnych. W indywidualnych sytuacjach pracownicy przypominają właścicielom zwierząt o obowiązku sprzątnięcia. Świadomość w tym zakresie jest dużo lepsza niż w latach poprzednich.
		4. Wymiana domofonów.	Zlecono do realizacji
25	308	Wniosek o rozbudowę śmietnika przy blokach 308, 309 oraz jego ogrodzenie i zamknięcie. Ten śmietnik jest w miejscu przechodnim, więc wyrzucają do niego śmieci ludzie z innych bloków, podjeżdżają samochody i wyrzucają śmieci w dużych ilościach nieposortowane. Zbieracze rozrzucają śmieci nawet poza obręb śmietnika, często zbieracze traktują śmietnik jak ubikację publiczną, jest kał i mocz.	Zrealizowano
26	345	Wnioskuję o wycięcie drzewa (kaszтана), rosnącego przed blokiem 345 (przy parkingu). Drzewo jest przełamane w połowie i zagraża osobom korzystającym z parkingu oraz parkującym samochodom. Podanie w tej sprawie zostało złożone 2 lata temu, niestety sprawa do dnia dzisiejszego nie została załatwiona, mimo złożonego pisemnego wniosku.	Brak zgody na wycięcie drzewa, kasztan przycięty przez ogrodnika 20.11.2023 roku.

27	384	1. Prosimy o remont w bloku 384 J. Kusocińskiego 158: a) drzwi wejściowych i wiatrołapu do bloku 384, b) wymiana okien w piwnicy, c) remont i odnowienie balkonów	a) zrobione w 2023 roku, b) zaplanowano na 2024, c) zakwalifikowane pojedyncze balkony do realizacji w PR 2024
		2. Zagospodarowanie dla dzieci placu zabaw, ponieważ nasze dzieci tego placu nie mają, tylko bawią się na trzepaku do trzepania dywanów.	Odpowiedź jak we wniosku 2 punkt 1 (realizacja zaplanowana na 2024)
		3. Odnośnie skwerku wypoczynkowego i siłowni w lasku, prosimy o ogrodzenie, ponieważ koło tych przyrządów załatwiają się pieski.	Wskazany we wniosku teren znajduje się pod zarządem Urzędu Miasta Łodzi. Wnioski inwestycyjne w tym zakresie mieszkańcy mogą zgłaszać do tej instytucji lub skorzystać z mechanizmów budżetu obywatelskiego. Wnioski Spółdzielni w tym zakresie nie są rozpatrywane przez UMŁ.
		4. Członkowie – pytają się, co jest z naszą tężnią, kiedy będzie zrobiona.	Odpowiedź jak we wniosku 3 punkt 5
28	314	1. Wnioskuje o ustanowienie wynagrodzenia dla prezesów naszej Spółdzielni wg, średniej wynagrodzenia pracowników administracji. Wynika to w związku z sytuacją kryzysową w kraju jak i zawyżonych wynagrodzeń do 3 średnich krajowych + premia w sytuacji jak wyżej prezesów.	Sprawa rozpatrzona przez Radę Nadzorczą. Uzależnienie wynagrodzeń zarządu od średniego wynagrodzenia pracowników Spółdzielni nie jest dobrym rozwiązaniem. Decyzję o wysokości wynagrodzeń pracowników podejmuje Zarząd, przy tym pomyśle miałby możliwość wpływania na własne wynagrodzenia. Rozwiązanie należy ocenić negatywnie. Zmieniony został regulamin wynagradzania Zarządu w zakresie zasad waloryzacji wynagrodzeń członków tego organu. Zarząd ma prawo do jednej premii rocznej przyznawanej przez Radę Nadzorczą. Jej wysokość nie może być wyższa niż połowa jednomiesięcznego wynagrodzenia zasadniczego.
		2. Wnioskuje o nie sprzedawanie majątku Spółdzielni tj. naszego - wszystkich członków – majątku!!!	Decyzję w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie Członków w przypadku postawienia takiego wniosku.
29	316	Proszę Pana prezesa Zarządu o informacje na temat zobowiązań finansowych tj. kredytów, jakie zaciągnęła lub planuje zaciągnąć Spółdzielnia.	W odpowiedzi udzielono wyjaśnień, że Spółdzielnia nie zaciągnęła zobowiązań finansowych w postaci kredytów oraz potwierdzone zostało, że nie ma planów w zakresie zaciągania tego typu zobowiązań.
30	343	Malowanie klatki schodowej bl. 343.	Zrealizowano

31	383	Przed blokami 335 i 383 powstały ścieżki rekreacyjne dla seniorów. Zarówno tereny, na których powstały ścieżki jak i przylegające (lasek i tereny byłego boiska) są zaniedbane i nieposprzątane, trawa jest niestrzyżona. Nie wiem, na czym polega problem w porządkowaniu tych terenów, ale dla mieszkańców jest ważne, aby te tereny były cyklicznie uporządkowane i atrakcyjne, tak, aby spełniały swe rekreacyjne zadania tak, aby seniorzy często przechadzający się wyłącznie w pobliżu miejsc zamieszkania mieli satysfakcję.	Odpowiedź jak we wniosku 2 punkt 4.
32	358	1. Uprzątnięcie śmietników stojących przy ścieżce rowerowej – zasłaniają widoczność (droga wyjazdowa od bloku 358 – przed Biedronką) – zgłoszono w 2018 r. – na 1 rok zmieniono ustawienie koszy wolnostojących. Deklaracja nierealizowana. Jest to zagrożenie.	17.07.2023 roku pojemniki zostały przestawione.
		2. Uprzątanie płatnych miejsc parkingowych, że śniegu i nie wrzucanie śniegu z chodnika na te miejsca. Zgłoszono w 2018 r. – deklaracja, że miejsca będą uprzątane, kiedy będą niezaparkowane auta – deklaracja nierealizowana, od kiedy?	Za porządek na miejscach wynajmowanych odpowiada najemca. Pracownicy mają zakaz wyrzucania śniegu na miejsca wynajmowane.
33	310	Proszę o generalną przycinkę drzew przy bloku 310 od strony zachodniej. Drzewa rosną blisko budynku i zacinają mieszkanie. W dni słoneczne bardzo szybko w mieszkaniu robi się bardzo ciemno, co podwyższa mi rachunki za prąd. Drzewa bardzo szybko rosną i zacinają mieszkania na niższych piętrach.	Drzewa i krzewy kompleksowo przycięte przez ogrodnika 12.12.2023 roku. Ewentualna dodatkowa korekta koron drzew możliwa w 2024 roku.
34	396	1. Proszę o odświeżenie elewacji w bloku 396.	Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w przyszłych planach remontowych.
		2. Proszę o zrobienie, dodanie oświetlenia w małym parku między placem zabaw a kościołem św. Rodziny.	Zlecono projekt, realizacja III/IV kwartał 2024r.
		3. Wymiana rynny w bloku 396.	Rynny zostały oczyszczone z zalegających zanieczyszczeń. Oceniono, że nie wymagają wymiany.
		4. Poprawienie balkonów na najwyższym piętrze III piętro w bloku 396.	Zlecona ocena stanu technicznego celem zaplanowania prac w przyszłych zamierzeniach remontowych.
35	396	1) Odnowienie elewacji w bloku 396.	Odpowiedź na wszystkie punkty we wniosku nr 34
		2) Poprawienie rynien w bloku, ponieważ woda leje się po bloku.	
		3) Oświetlenie w małym parku, aby było widniej.	

		4) Poprawienie balkonów w bloku 396, ponieważ są w fatalnym stanie!	
36	396	1) Odnowienie elewacji w bloku 396.	Odpowiedź na wszystkie punkty we wniosku nr 34
		2) Poprawienie rynien w bloku, ponieważ woda leje się po bloku.	
		3) Poprawić oświetlenie w małym parku, aby było widniej.	
		4) Poprawienie balkonów w bloku 396, ponieważ są w fatalnym stanie! Szczególnie balkony ostatniej kondygnacji.	
37	349	Proponuję ograniczenie ilości koszenia trawników, co najmniej o połowę, oszczędności pozwolą na zakwitnięcie kwiatków, co owadom typu pszczoły będą zadowolone. Jestem zwolennikiem zakładania łąk kwietnych. Ponadto dosadzenie roślin kwitnących wieloletnich typu azalie, rododendrony, hortensje oraz magnolie w okolicach fontanny.	Koszenie trawników zostało ograniczone już w roku 2023. Próby zakładania łąk kwietnych zakończyły się niepowodzeniem. Nowe nasadzenia roślin wieloletnich są wykonywane. Niestety borykamy się z problemem kradzieży wykonanych przez Spółdzielnię nasadzeń.
38	349	Ograniczenie koszenia trawników szczególnie wiosną, kiedy na trawnikach kwitną kwiaty i są pokarmem dla pszczół, których populacja z roku na rok zmniejsza się. Tak jest na trawnikach, które są pod blokami gdzie zrobiono trawniki, na terenach niegdyś uprawianych przez mieszkańców. Obecnie jest tendencja, żeby zakładać łąki kwietne, a na tych terenach już kwiatki kwitły.	Koszenie trawników zostało ograniczone już w roku 2023. Próby zakładania łąk kwietnych zakończyły się niepowodzeniem.
39	344A	Zwracam się z prośbą o zdjęcie lustra na wjeździe w ulicę osiedlową przy Sam-Scanie i zlikwidowanie miejsc parkingowych przy tym samym wjeździe po prawej stronie, które uniemożliwiają bezpieczny wyjazd do ulicy Kusocińskiego ze względu na mieszczącą się ścieżkę rowerową. Przy wjeździe na naszą ulicę osiedlową znajduje się również przejście dla pieszych bardzo często uczęszczanych. Dlatego samo założenie lustra nie rozwiązuje problemu. Znak stop, który tam jest umieszczony też nie umożliwia widoczności.	SM nie przychyliła się do złożonego wniosku, w ocenie SM oraz części lokatorów zastosowane rozwiązanie w maksymalnym stopniu zabezpiecza ruch we wskazanej lokalizacji.
40	387	Przed blokiem 386 nie jest sprzątany i nieodśnieżany chodnik oraz oczyszczany z trawy przyległy do nieruchomości Spółdzielni. Spółdzielnia ma obowiązek sprzątanie przyległych chodników. Zatem wnoszę o dbanie o czystość i systematyczne sprzątanie. Nadmieniam, że w okresie zimowym, kiedy na chodniku jest bardzo ślisko nikt go nie posypuje, a gdy jest odwilż, błoto i stopniały lód sięga nawet powyżej kostki nogi. W 2019	Spółdzielnia sprząta tylko chodniki znajdujące się na zarządzanych terenach. Chodniki są systematycznie uprzątane ze śniegu i błota pośniegowego oraz podejmowane są działania mające na celu zapobieganie powstawaniu śliskości. Opóźnienie wykonania prac może wynikać z przyczyn kadrowych. Brak pracownika lub choroba stwarza problemy z organizacją pracy, które mogą powodować opóźnienia w usuwaniu niektórych skutków zjawisk

		r. przewróciłam się na tym odcinku i mam świadków. Nie chciałam robić kłopotu, ale jeśli jeszcze raz tak się stanie pociągnę do odpowiedzialności Spółdzielnię i zażądaję odszkodowania.	atmosferycznych. W związku z zatrudnieniem nowego pracownika sytuacja uległa poprawie.
41	315	1) Za częste strzyżenie traw. Trawa jeszcze nie odrośnie a już kosiary warczą	Koszenie trawników zostało ograniczone.
		2) Wycięcie suchych owocowych drzew przy placu zabaw.	Drzewa owocowe znajdują się na terenie przekazanym w trwałą zarząd Szkole podstawowej nr 44. Spółdzielnia nie ma uprawnienia do wystąpienia o zgodę na ich wycinę.
		3) Za mało koszy przy trawnikach w obrębie bloku 313, 314, 315.	Postawienie dodatkowych koszy zaplanowane na rok 2024
42	396	1) Odnowienie elewacji budynku 396, oczyszczenie klatek schodowych od zewnątrz (dachy).	Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w kolejnych planach remontowych
		2) Częstsze sprzątanie klatek schodowych.	Zwiększona została częstotliwość mycia klatek-w zależności od potrzeb niezależnie od harmonogramu mycia.
		3) Likwidacja ochrony garażu w bloku 396, nikt nie uzbiera alarmu!	Wniosek zrealizowany, po przeprowadzeniu ankiety w tym zakresie.
43	301	1. Zrobienie nowych i więcej oświetlenia w parku pomiędzy placem zabaw a kościołem św. Rodziny.	Zlecono projekt w tym zakresie. Realizacja przewidziana na 2024 rok.
		2. Odmalowanie bloku 396.	Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w kolejnych planach remontowych
		3. Częstsze mycie i sprzątanie (1 raz w tygodniu) klatek w bloku 396.	Zwiększona częstotliwość mycia klatek-w zależności od potrzeb niezależnie od harmonogramu mycia.
		4. Wymiana żarówek na energooszczędne w garażu w bloku 396.	Wykonano
		5. Sprzątnięcie daszków w bloku 396 (przy klatce nad drzwiami wejściowymi).	Daszki posprzątane przez gospodarza.
44	396	1. Częstsze mycie i sprzątanie klatek w bloku 396.	Zwiększona częstotliwość mycia klatek-w zależności od potrzeb niezależnie od harmonogramu mycia.
		2. Wymiana żarówek w garażu na energooszczędne w bloku 396.	Wykonano
		3. Postawienie więcej oświetlenia w parku pomiędzy placem zabaw a kościołem św. Rodziny.	Zlecono projekt w tym zakresie. Realizacja przewidziana na 2024 rok.
		4. Odmalowanie bloku 396.	Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w kolejnych planach remontowych

		5. Wymiana rynien w bloku 396.	Rynny zostały oczyszczone z zalegających zanieczyszczeń. Oceniono, że nie wymagają wymiany.
		6. Sprzątnięcie daszków w bloku 396 (nad drzwiami wejściowymi).	Daszki posprzatane przez gospodarza.
45	397	Wnoszę o nasadzenia kwiatów wiosennych narcyzów na trawnikach i rabat z dużą ilością tulipanów. Twórzmy łąki kwietne.	Zasadzono w m-cu listopadzie 2023 r. 300 sztuk krokusów (mix kolorów)-patio bloku 397.
46	382	Oświetlenie przejść dla pieszych na ulicy Kusocińskiego 137 prowadzących do krańcówki autobusowej.	Inwestycja nie może być przeprowadzona ze środków Spółdzielni. Teren należy do UMŁ. Proponujemy zgłosić projekt w tym zakresie w ramach budżetu obywatelskiego. Jednocześnie informujemy, że spółdzielnia nie ma prawa do składania projektów w ramach budżetu partycypacyjnego, może natomiast pomagać w promowaniu zgłoszonych zamierzeń.
47	331	1. Proszę o zamontowanie koszy na śmieci pomiędzy blokami 331, 333, 335 i koszy na psie odchody!	Realizacja planowana na rok 2024.
		2. Ograniczyć liczbę koszenia trawników.	Koszenie trawników zostało ograniczone już w roku 2023.
		3. Proszę o łąki kwietne.	Próby zakładania łąk kwietnych zakończyły się niepowodzeniem.
		4. Więcej zieleni, sadzenia drzew.	Nowe nasadzenia realizowane są wiosną i jesienią.
48	331	1. Prosimy o łąki kwietne na osiedlu.	Próby zakładania łąk kwietnych zakończyły się niepowodzeniem.
		2. Ograniczenie koszenia trawników.	Koszenie trawników zostało ograniczone już w roku 2023.
		3. Sadzenie więcej drzew między blokami – szczególnie wokół bloku 331.	Nowe nasadzenia realizowane są wiosną i jesienią.
49	308	Zamknięcie śmietnika przy bl. 308/309.	Zrealizowano
50	346A	Monitoring na osiedlu (całym)	Odpowiedź, jak we wniosku nr 2 punkt 6
51	354	1. Ułożenie przejściówek między petkami, ponieważ nie można przejechać wózkiem z dzieckiem, bo jest bardzo wąsko.	Zaplanowano do wykonania w planie remontów 2024
		2. Brak pawilonu handlowego (tj. SAM-SCAN) jest uciążliwy, dla ludzi starszych, bo muszą chodzić bardzo daleko po zakupy. Zakupy w Biedronce, nie są adekwatne do naszych wyrobów – chodzi o mięso i wyroby wędliniarskie.	Odpowiedź, jak we wniosku nr 21 punkt 3
52	377	1. Nasadzenia krzewów ozdobnych od strony balkonów.	Po konsultacjach z lokatorami bloku 377 został zrobiony nowy klomb hortensji na wysokości kl 2 od strony wejść do budynku.
		2. Powiększenie pojemników na śmieci.	Na dzień dzisiejszy ilość pojemników w pergolach śmietnikowych dla mieszkańców przy bloku 377 jest wystarczająca. Z uwagi na wielkość pergoli dostawienie dodatkowych pojemników nie jest możliwe.

		3. Malowanie zewnętrzne bloku.	Zrealizowano
53	396	1. Odnowienie elewacji bloku 396.	Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w kolejnych planach remontowych
		2. Naprawa i wymiana oświetlenia na energooszczędne w garażu w bloku 396.	Wykonano
		3. Dodanie oświetlenia w parku przy terenie parafii.	Zlecono projekt oraz wykonanie prac
54	396	1. Wymiana rynny w boku 396.	Rynny zostały oczyszczone z zalegających zanieczyszczeń. Oceniono, że nie wymagają wymiany.
		2. Zrobienie oświetlenia w parku między placem zabaw a kościołem św, Rodziny.	Zlecono projekt oraz wykonanie prac
		3. Odświeżenie elewacji w bloku 396.	Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w kolejnych planach remontowych
55	396	1. Odnowienie elewacji w bloku 396.	Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w kolejnych planach remontowych
		2. Poprawienie rynien w bloku 396 woda leje się po elewacji.	Rynny zostały oczyszczone z zalegających zanieczyszczeń. Oceniono, że nie wymagają wymiany.
		3. Poprawienie balkonów w bloku 396., szczególnie na ostatnim piętrze.	Zlecone RI do weryfikacji celem zaplanowania prac w przyszłych zamierzeniach
56	320	1. Tężnie w lasku brzoźowym.	Odpowiedź jak we wniosku nr 3 punkt 5
		2. Zagospodarowanie dla dzieci placu zabaw wraz z ogrodzeniem go.	W planach finansowych na 2024 rok przewidziane jest tworzenie placu zabaw w rejonie bloku 384. W ramach jednej perspektywy budżetowej Spółdzielnia może wykonać jeden obiekt tego typu. Dalsza modernizacja, istniejącego w pobliżu budynku 320, placu zabaw będzie brana pod uwagę w kolejnych latach.
		3. Porządek przy siłowni w lasku brzoźowym, koszenie trawy.	odpowiedź jak we wniosku 2 punkt 4
57	343	Zmiana domofonu w bloku 343 klatka 4.	Zrealizowano
58	394	1. Zamontowanie szlabanów przy bloku 394 ze względu na tak natężony ruch,	Drogi wewnętrzne stanowią mienie Spółdzielni i wszyscy mieszkańcy mają prawo korzystania z nich, w związku z powyższym SM nie może przychylić się do wniosku
		2. Brak miejsc parkingowych dla mieszkańców bloku.	Przed blokami zostanie zamontowana tabliczka "Parking tylko dla mieszkańców SM Retkinia-Północ"
59	394	1. Wymiana domofonu w klatce 5, blok 394 na domofony otwierane kodem.	Wykonano
		2. Naprawa przeciekającego dachu na łączniku z szybą narożną (klatka 5 blok 394, piętro 4).	Zrealizowano
60	313	Zwracam się z gorącą prośbą o więcej koszy między SAM-SCAN a Żabką, mięsny itp.	Zrealizowano

61	315	1. Proszę o kontrolę czystości w klatce, korytarzach i windzie.	Kontrole zostały przeprowadzone. Nie wykazały zastrzeżeń co do czystości w wymienionych miejscach. Ponadto kontrole prowadzone są na bieżąco oraz doraźnie - w przypadku zgłoszeń lokatorów.
		2. Mycie okien, drzwi w klatkach,	Okna myte dwa razy w roku, generalne mycie klatek raz na kwartał, ewentualnie dodatkowe mycia w razie potrzeb - blok utrzymany w dobrym stanie.
		3. Wymiana domofonów blok 315.	Budynek wyposażony w domofon cyfrowy. Z uwagi na konieczność wymiany analogowych, źle działających domofonów, w innych budynkach wniosek ten może być zrealizowany w dalszej perspektywie czasowej.
62	313	Zwracam się do komisji Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” o likwidację pomieszczenia gospodarczego znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie bloku, w którym mieszkam. Pomieszczenie znajduje się tuż pod moim balkonem. Mieszkanie w takim hałasie graniczy cudem. Mieszkanie to jest miejsce, w którym chcemy spać i wypoczywać. Proszę o wyrozumiałość.	Likwidacja tego obiektu nie jest możliwa. Garaż służy do celów obsługi osiedla. Spółdzielnia nie dysponuje innym budynkiem gdzie mogłaby być przeniesiona działalność. Wprowadzony został zakaz wykonywania hałaśliwych prac przed godziną 8:00. W miarę możliwości większość prac wykonywana będzie przy zamkniętych drzwiach garażu.
63	396	1. Blok 396 – grzyb dorasta do mojego okna od strony północy.	Zgłoszenie związane z remontem elewacji. Z uwagi na konieczność wykonania innych prac zamierzenie zostanie uwzględnione w kolejnych planach remontowych
		2. Płyta balkonowa wisi zaraz upadnie.	Element konstrukcyjny płyty balkonowej nie stanowił zagrożenia. Wykonano naprawy bieżące.
		3. Potrzeba pilnego remontu bloku 396.	Na podstawie oceny technicznej należy zdecydowanie stwierdzić, że budynek nie wymaga żadnego pilnego remontu. Prace poprawiające estetykę takie jak malowanie elewacji są przewidziane w planach wieloletnich i będą sukcesywnie realizowane.

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