

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” za rok 2025

W roku 2025 Rada Nadzorcza SM Perkun pracowała w składzie:

Przewodniczący — Marek Kozica

Wiceprzewodniczący — Marek Stryjewski (do 07.08.2025) Renata Gasik-Dąbrowska (od 07.08.2025)

Sekretarz — Piotr Kościński (do 07.08.2025), Jędrzej Drozdowicz (od 07.08.2025)

Członek — Marek Stryjewski (od 07.08.2025)

Członek — Krystian Powójski (od 07.08.2025)

Odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej, podczas których omawiano między innymi kwestie dotyczące Ochrony, Pielęgnacji zieleni, Miejsc postojowych, Sposobów ograniczenia opłat za C.O. i C.W., Placu zabaw. Szczegółowe sprawozdania udostępnione są Mieszkańcom.

### Wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań Zarządu, Ocena pracy Zarządu

Rada Nadzorcza, działając na podstawie statutu Spółdzielni, zapoznała się ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności za 2025 rok i przedstawia następującą opinię.

#### Ocena ogólna

Rada Nadzorcza ocenia sytuację Spółdzielni jako stabilną. Spółdzielnia nie jest obciążona kredytami, zachowuje pełną płynność finansową (wskaźnik bieżącej płynności 1,34), a fundusze własne finansują 65,6% majątku. Stan środków pieniężnych wzrósł do 2,26 mln zł, a fundusz remontowy do 1,51 mln zł. Sprawozdanie jest rzetelne, przejrzyste i zawiera rozliczenia w podziale na poszczególne nieruchomości.

Rada pozytywnie ocenia w szczególności:

- racjonalną gospodarkę energią elektryczną oraz wnioski do Veolii o obniżenie mocy zamówionej (przewidywana oszczędność ok. 17 tys. zł rocznie),
- udokumentowaną analizę zasadności montażu podzielników ciepła,
- konsekwentne prowadzenie windykacji oraz stosowanie procedur należytej staranności.

#### Uwagi i zalecenia

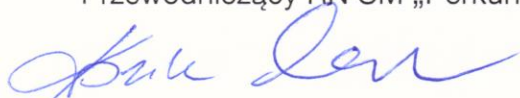
Rada zwraca jednocześnie uwagę na zjawiska wymagające wzmożonego nadzoru w 2026 roku:

- Wzrost zaległości czynszowych o 48,4% (do 150,9 tys. zł) oraz liczby zadłużonych lokali z 64 do 109 — Rada zaleca pogłębioną analizę przyczyn i intensyfikację działań windykacyjnych.
- Ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (-52,3 tys. zł), spowodowany głównie wzrostem kosztów niezależnych od spółdzielni (sprzątanie, ochrona, media), najniższy od lat, który wpłynie na wysokość opłat w 2026 r. — Rada oczekuje przedstawienia planu zrównoważenia kosztów.
- Niskie wykonanie remontów (127 tys. zł) przy rosnącym funduszu remontowym — Rada zaleca przyspieszenie realizacji prac odłożonych na lata kolejne (elewacje, pękające ściany, WLZ).
- Rosnące koszty energii cieplnej oraz straty na wodzie technicznej — wymagające dalszych działań optymalizacyjnych i kontroli wodomierzy.

#### Wniosek

Rada Nadzorcza ocenia działalność Zarządu w 2025 roku pozytywnie i wnosi do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie Sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 rok, z uwzględnieniem powyższych zaleceń.

Przewodniczący RN SM „Perkun”



  
Sekretarz RN SM „Perkun”