

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kaszuby” w Kartuzach za rok 2025

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach wybrana podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 20.01.2026r. przedstawia sprawozdanie za rok 2025 z działalności Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji.

Podstawą prawną działalności Rady Nadzorczej były następujące akty prawne:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zm.,
- Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późn. zm.,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.

Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji w roku sprawozdawczym działała w następującym składzie osobowym (kadencja trwała do dnia 19.01.2026 r.):

- | | | |
|-------------------------|---|-------------------------------------------------------|
| 1. Przewodnicząca | - | Szymańska Magdalena (od 22.04.2025 r. Bogumiła Drewa) |
| 2. Z-ca Przewodniczącej | - | Karpus Roman |
| 3. Sekretarz | - | Roszkowska Aneta |
| 4. Członkowie: | - | Drewa Bogumiła |
| | - | Ellwart Tomasz |
| | - | Kotłowski Mirosław |
| | - | Laska Regina |
| | - | Tamkun Kazimiera |
| | - | Wiśniewska Mirosława |

Niniejsze sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej zostało przygotowane przez Radę Nadzorczą wybraną na Walnym Zgromadzeniu w dniu 20.01.2026 r. w osobach:

- | | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| 1. Przewodnicząca | - | Damps Grażyna |
| 2. Z-ca Przewodniczącej | - | Zdziarski Zenon |
| 3. Sekretarz | - | Szwaba Alicja |
| 4. Członkowie: | - | Chyła Marzena |
| | - | Drewa Bogumiła |
| | - | Nosal Grzegorz |
| | - | Roszkowska Aneta |
| | - | Rychert Zygmunt |
| | - | Wiśniewska Mirosława |

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej w ramach Rady Nadzorczej działała jedna stała Komisja – Komisja Rewizyjna. Skład Komisji:

- | | | |
|-------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| 1. Przewodnicząca (od 17.07.2024 r. do 30.06.2025 r.) | - | Tamkun Kazimiera |
| 2. Przewodnicząca (od 10.07.2025 r. do 19.01.2026 r.) | - | Roszkowska Aneta |
| 3. Z-ca Przewodniczącej (od 20.08.2024 r. do 30.06.2025 r.) | - | Karpus Roman |
| 4. Z-ca Przewodniczącej (od 28.07.2025 r. do 19.01.2026 r.) | - | Kotłowski Mirosław |
| 5. Sekretarz (od 24.04.2023 r. do 30.06.2025 r.) | - | Szymańska Magdalena |
| 6. Sekretarz (od 28.07.2025 r. do 19.01.2026 r.) | - | Drewa Bogumiła |
| 7. Członek (od 10.07.2025 r. do 27.07.2025 r.) | - | Mirosław Kotłowski |
| 8. Członek (od 10.07.2025 r. do 27.07.2025 r.) | - | Drewa Bogumiła |

Komisja Rewizyjna pracowała w oparciu o Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Kaszuby” w Kartuzach oraz plan pracy.

Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2025 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

W okresie od m-ca stycznia do m-ca grudnia 2025r. Rada Nadzorcza z udziałem Zarządu odbyła 14 stacjonarnych protokołowanych posiedzeń zgodnie z przyjętym planem.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki statutowe, kontrolowała i nadzorowała pracę Zarządu oraz finanse Spółdzielni. Cykl pracy Rady był zgodny z zatwierdzonymi półrocznymi planami pracy na 2025 rok, który był poszerzany o sprawy bieżące.

W minionym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 52 uchwały m.in. w sprawach:

1. zatwierdzenia planu finansowego na rok 2025,
2. zatwierdzenia planu remontów poszczególnych nieruchomości oraz mienia wspólnego na lata 2025-2026,
3. przyjęcia korekt planu remontów poszczególnych nieruchomości oraz mienia wspólnego na lata 2025-2026,
4. wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Zarząd Spółdzielni zobowiązania z tytułu kredytu inwestycyjnego z dopłatą kapitałową (premią termomodernizacyjną BGK) z VeloBanku S.A. na sfinansowanie termomodernizacji budynków położonych w Kartuzach, os. Wybickiego 12, 16, 24 i 26,
5. ustalenia miesięcznej stawki na fundusz remontowy dla budynku położonego w Kartuzach os. Wybickiego 3,
6. przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.,
7. przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach za rok 2024 wraz ze sprawozdaniem z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2024,
8. ustalenia miesięcznej stawki na fundusz remontowy dla budynku położonego w Kartuzach os. Wybickiego 27, os. Sikorskiego 2, 6, 8 i 9, ul. Prokowska 29,
9. wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego SM „Kaszuby” w Kartuzach za lata 2025 i 2026,
10. przyjęcia regulaminów bądź zmian do regulaminów:
 - a) zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach
 - b) udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach,
 - c) gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach,
 - d) organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach,
 - e) określającego sposób przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach,
 - f) określającego zasady korzystania z miejsc postojowych oraz używania identyfikatorów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach,
 - g) rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.

Ponadto Rada Nadzorcza omawiała i analizowała takie tematy jak:

- realizację remontów poszczególnych nieruchomości i mienia wspólnego za rok 2024,
- etapy termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- wyniki finansowe za poszczególne okresy,
- zaległości czynszowe, w tym realizację spraw sądowych związanych z windykacją oraz procentowe wykonanie ściągalskości zadłużeń opłat czynszowych za okres 2010-2025,
- plan wiosennych porządków oraz poprawę estetyki osiedli i placów zabaw,
- stan techniczny placów zabaw,

- wnioski oraz uchwały z Walnego Zgromadzenia z dnia 24.06.2025 r.,
- rozliczenie wody i c.o. (z udziałem Ciepłownika),
- stopień realizacji planów remontowych,
- usuwanie usterek na budynku położonym w Kartuzach os. Wybickiego 17,
- zasady ewidencji stanów funduszu remontowego z podziałem na wartość miesięcznej spłaty kredytów i wartość dokonywanych remontów na poszczególne budynki,
- wyniki lustracji oraz wniosków wynikający z listu polustracyjnego,
- przygotowanie Spółdzielni do sezonu zimowego 2025/2026,
- szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego na dzień 30.06.2025 r. dla budynków położonych w Kartuzach os. Wybickiego 17, 3, 25, os. Sikorskiego 5 oraz położonego w Zukowie ul. Armii Krajowej 19,
- stan funduszu remontowego netto dla poszczególnych nieruchomości na dzień 30.06.2025 r.

Na posiedzeniu w dniu 25 maja 2026 r. Rada Nadzorcza zapoznała się z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r., na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 52.232.413,70 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zysk netto w wysokości 978.200,97 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta wskazuje, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522) 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.

Rada Nadzorcza sprawozdanie finansowe za rok 2025 ocenia pozytywnie.

Uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

1. zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2025,
2. propozycji podziału zysku netto za 2025 rok,
3. zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach za okres sprawozdawczy 2025 rok.

SEKRETARZ


Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY


Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2025

Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2025 zostało przygotowane przez Komisję Rewizyjną powołaną przez Radę Nadzorczą w dniu 02.02.2026 r. w osobach:

- | | | |
|--------------------|---|------------------------------------------|
| 1. Zygmunt Rychert | - | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 2. Zenon Zdziarski | - | Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej |
| 3. Alicja Szwaba | - | Sekretarz |

Na dzień 01.01.2025 r. skład Komisji Rewizyjnej był następujący:

- | | | |
|------------------------|---|-----------------------------------------|
| 1. Kazimiera Tamkun | - | Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 2. Roman Karpus | - | Z-ca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej |
| 3. Magdalena Szymańska | - | Sekretarz |

Skład Komisji Rewizyjnej w okresie sprawozdawczym ulegał zmianie następująco:

- z dniem 01.07.2025 r. Pani Kazimiera Tamkun złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej oraz z członkostwa w Komisji Rewizyjnej,
- z dniem 01.07.2025 r. Pan Roman Karpus złożył rezygnację z pełnienia funkcji Z-cy Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej oraz z członkostwa w Komisji Rewizyjnej,
- z dniem 01.07.2025 r. Pani Magdalena Szymańska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Sekretarza Komisji Rewizyjnej oraz z członkostwa w Komisji Rewizyjnej,
- na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 10.07.2025 r. Rada Nadzorcza powołała Komisję Rewizyjną w skład, której weszli:
 - Aneta Roszkowska,
 - Mirosław Kotłowski,
 - Bogumiła Drewa,
- od dnia 10.07.2025 r. Rada Nadzorcza funkcję Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej powierzyła Pani Anecie Roszkowskiej,
- w dniu 28.07.2025 r. Komisja Rewizyjna na Z-cę Przewodniczącego Komisji wybrała Pana Mirosława Kotłowskiego,
- w dniu 28.07.2025 r. Komisja Rewizyjna na Sekretarza Komisji wybrała Panią Bogumiłę Drewa.

W posiedzeniach i pracy Komisji Rewizyjnej w różnych terminach uczestniczyli: członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Spółdzielni, Główna Księgowa Pani Mirosława Lorkowska, Ciepłownik Pan Sebastian Majkowski oraz regularnie Prezes Zarządu Pan Marek Licau oraz Z-ca Prezesa Zarządu Pan Paweł Marczyk

W 2025 roku odbyło się 13 posiedzeń Komisji. Były to posiedzenia tematycznie poświęcone przede wszystkim zagadnieniom przewidzianym w planach Komisji Rewizyjnej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna w 2025 roku zajmowała się omówieniem następujących zagadnień:

- planem remontowym na poszczególne nieruchomości oraz planem remontów mienia wspólnego na rok 2025,
- realizacją remontów poszczególnych nieruchomości i mienia wspólnego za rok 2024 oraz I półrocze 2025 r.,
- planem finansowym na rok 2025,
- rozliczeniem wody,

- termomodernizacją budynków,
- wynikiem finansowym za rok 2024,
- zaległościami czynszowymi,
- planem wiosennych porządków oraz poprawą estetyki osiedli i placów zabaw,
- sprawozdaniem niezależnego Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2024,
- materiałami na Walne Zgromadzenie,
- przeglądem pod względem stanu technicznego placów zabaw,
- zużyciem energii c.o.,
- realizacją wniosków oraz uchwał Walnego Zgromadzenia z dnia 24.06.2025 r.,
- usuwaniem usterek na budynku położonym w Kartuzach os. Wybickiego 17,
- zgłoszonymi skargami,
- wynikiem finansowym za I półrocze oraz III kwartały 2025 r.,
- wynikami lustracji i wnioskami wynikającymi z listu polustracyjnego,
- rozpatrzeniem zgłaszanych usterek zgodnie z prowadzonym rejestrem,
- usuwaniem usterek na budynkach położonych w Kartuzach os. Wybickiego 17, 18 i 19 oraz os. Derdowskiego 2 i 4,
- omówieniem projektów zmian do regulaminów:
 - a) zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali,
 - b) udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w SM „Kaszuby” w Kartuzach,
 - c) gospodarki finansowej SM „Kaszuby” w Kartuzach,
 - d) określającego sposób przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali w SM „Kaszuby” w Kartuzach,
 - e) rozliczenia przychodów i kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Kaszuby” w Kartuzach,
- omówieniem projektu regulaminu korzystania z miejsc postojowych i wydawania identyfikatorów w SM „Kaszuby”,
- omawianiem projektów uchwał przedłożonych na posiedzenia Rady Nadzorczej,
- przygotowaniem wniosków premiowych dla Zarządu.

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

1. Zygmunt Rychert

2. Zenon Zdziarski

3. Alicja Szwaba