

Warszawa, dnia 13 maja 2026 roku

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej PSM „Sobieski” za rok 2025.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w składzie wybranym w dniu 29 września 2022 r. roku na trzyletnią kadencję do dnia 29 września 2025 r.) następującym składzie w składzie:

1. Waldemar Abramczyk Przewodniczący RN
2. Gromosław Czempiński Zastępca Przewodniczącego RN
3. Barbara Maciaszek Sekretarz RN
4. Aleksander Goldschneider Członek RN
5. Paweł Ryszczuk Członek RN

W dniu 20 maja 2025 r. Walne Zgromadzenie PSM „Sobieski” dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej, której kadencja rozpoczęła się od dnia 30 września 2025 r. w następującym składzie:

1. Waldemar Abramczyk Przewodniczący RN
2. Adam Brzozowski Zastępca Przewodniczącego RN
3. Joanna Kaczmarska Sekretarz RN
4. Barbara Maciaszek Członek RN
5. Paweł Ryszczuk Członek RN

Rada Nadzorcza odbyła w 2025 roku pięć formalnych posiedzeń.

We wszystkich spotkaniach Rady Nadzorczej brali udział Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Administrator Osiedla, udzielając wyjaśnień dotyczących składanych sprawozdań i informacji. Niezależnie od tego, poszczególni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli indywidualnie w działaniach Spółdzielni i Zarządu.

Poza wynikającymi ze Statutu zadaniami Rady Nadzorczej, szczególną uwagę zwróciliśmy na postulowane na ostatnim Walnym Zgromadzeniu otwarcie informacyjne i próbę uaktywnienia kontaktu Spółdzielców z organami Spółdzielni. W ramach tego funkcjonuje strona internetowa Spółdzielni www.psm-sobieski.pl, na której znajdziecie Państwo Statut oraz wszystkie dokumenty, informacje i regulaminy definiujące funkcjonowanie i procedury naszej Spółdzielni. Znajdziecie telefony i adresy mailowe umożliwiające szybki,

także „trwale zapisany” kontakt z władzami Spółdzielni umożliwiający adekwatne reagowanie na pojawiające się problemy. Znajdować będziecie komunikaty i informacje o sprawach bieżących ważnych dla mieszkańców. **Po raz kolejny zamieszczone zostały na stronie Spółdzielni: bilans i wszystkie dokumenty związane ze sprawozdaniem finansowym za rok 2025, sprawozdanie Zarządu, plan gospodarczy PSM na rok 2026 oraz projekty uchwał Walnego Zgromadzenia.** Każdy z Członków Spółdzielni mógł się z nimi zapoznać siedząc wygodnie w swoim fotelu a nie, tak jak poprzednio, w biurze Spółdzielni. **Po złożeniu w biurze Spółdzielni oświadczeń z podaniem adresu e-mail, strona daje możliwość dostępu do swojego konta rozliczeń z tytułu czynszu a Zarząd uzyskuje dodatkową możliwość komunikacji z nami.**

Rada Nadzorcza w ramach statutowych zadań dokonywała zarówno bieżącej oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni jak i szczegółowo zapoznała się ze sprawozdaniem finansowym oraz sprawozdaniem Zarządu za rok 2025.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, stwierdzamy z zadowoleniem, że Spółdzielnia utrzymuje stabilną sytuację finansową i nie miała problemów z płynnością. Zarząd terminowo reguluje swoje zobowiązania oraz skutecznie optymalizuje koszty. W roku 2025 Spółdzielnia zrealizowała przychody ogółem w wysokości 4 794 486 zł ponosząc koszty ogółem w wysokości 4 546 676 zł. zaś wynik finansowy za rok 2025 przedstawia się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 71 402 zł
- zysk netto z działalności operacyjnej i finansowej wyniósł 19 425 zł
- zysk netto z działalności gospodarczej (tzw. pożytków) wyniósł 119 233 zł

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu w zakresie gospodarowania środkami finansowymi Spółdzielni, uznając je za racjonalne i prowadzone z należytą starannością.

Zarząd podejmował permanentnie działania w celu egzekwowania zaległych opłat eksploatacyjnych. Na koniec 2025 r. łączna kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz użytkowych wyniosła **245 468,17 zł.** W strukturze zadłużenia:

- należności od lokali mieszkalnych stanowiły kwotę **92 746,47 zł,**
- należności od lokali użytkowych wyniosły **152 721,70 zł.**

Analiza zaległości wskazuje, że znacząca ich część dotyczy opóźnień krótkoterminowych, obejmujących okres od 2 do 3 miesięcy. W większości przypadków mieszkańcy regulują powstałe zaległości po podjęciu działań windykacyjnych, takich jak upomnienia telefoniczne oraz pisemne wezwania do zapłaty.

Największym dłużnikiem w grupie lokali użytkowych jest firma Platinum Towers Management Sp. z o.o., która wykazuje stałe, około trzymiesięczne zaległości w opłatach. Podmiot ten należy do trudnych płatników, jednak mimo występujących opóźnień, należności są przez niego regulowane z odroczeniem. RN przyjmowała dwukrotnie do wiadomości informacje o wynikach działań w tym zakresie. Podejmowane kroki uznajemy się za zasadne i efektywne.

Kilka słów o kosztach funkcjonowania oraz eksploatacji zasobów Spółdzielni. W roku 2025 koszty działalności Spółdzielni wyniosły 4546676,22 zł i były dokładnie na tej samej wysokości co w roku 2024 mimo zmian cen na rynkach energii, mediów i usług. Warto zauważyć że skumulowana inflacja wg GUS za lata 2020-2025 wyniosła 143,76% a nasz wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów wyniósł w tym okresie jedynie 123,56%.

Zarząd pracował w roku 2025 w składzie dwuosobowym. Spółdzielnia zatrudniała administratora, księgową, dozorcę, osoby sprząające. Zatrudniony w Spółdzielni dozorca dodatkowo na zlecenie wykonuje prace związane z utrzymaniem terenów zielonych na Osiedlu oraz przed budynkami wzdłuż ul. Sobieskiego.

Członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymują wynagrodzenia za poświęcony czas i działania podejmowane na rzecz naszej Wspólnoty.

Rada Nadzorcza mając na uwadze optymalizację zarządzania Spółdzielnią rozważa w przyszłości opcje outsourcingu zarządzania i/lub obsługi finansowo-księgowej czy bieżącej obsługi utrzymania porządku, napraw i konserwacji.

Rada Nadzorcza, tak jak w latach ubiegłych, w szczególności omawiała z Zarządem możliwości racjonalnego obniżania kosztów funkcjonowania Spółdzielni, analizowała koszty eksploatacyjne oraz koszty remontów, napraw infrastruktury osiedla, stosowane procedury wyboru wykonawców prac

prowadzące do; zgodnego z wolą Spółdzielców, wyboru najkorzystniejszych ofert, analizowała poziom wzrostu kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni.

Podjęmowane działania miały na celu zapewnienie jej stabilności finansowej przy jednoczesnym utrzymaniu możliwie wysokiego standardu eksploatacji i zarządzania zasobami, stanu technicznego budynków i instalacji, porządku i bezpieczeństwa na naszym Osiedlu. Składam podziękowania Zarządowi, działającemu w okrojonym składzie, za dobrą i zaangażowaną pracę w roku 2025.

Nowo wybrana RN, która podjęła obowiązki we wrześniu 2025 poza standardowymi zadaniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni przyjęła do swojego planu działania i zamierzeń na 3 letnią kadencję, na wniosek Przewodniczącego, skoncentrowanie uwagi i poszukanie nowych optymalnych dla nas rozwiązań, w 4 grupach zagadnień-problemów, a mianowicie:

1. Zagadnienia funkcjonowania i zarządzania Spółdzielnią a tu m.in.: w szczególności w związku ze zmianami w prawie spółdzielczym w roku 2026:

- Przegląd i korekty w Statucie PSM i regulaminach (regulaminie RN, regulaminie pracy Zarządu, regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia) w kontekście naszych i Spółdzielców doświadczeń i obserwacji oraz finalizowanych zmian prawa spółdzielczego,
- „Otwarcie” możliwości formalno-prawnych (statut, regulacje wewnętrzne) na różne, możliwe modele zarządzania spółdzielnią
- Relacje prawno-organizacyjne Spółdzielni z właścicielami: lokali własnościowych, domów prywatnych, lokali spółdzielczych własnościowych, lokali użytkowych
- Wypracowanie optymalnego modelu zarządzania Spółdzielnią w przyszłości , a tu m.in. outsourcing części funkcji zarządczych (zarządzanie bieżącym utrzymaniem budynków, utrzymaniem czystości i porządku, remontami, naprawami, konserwacjami instalacji i urządzeń etc.), outsourcing księgowości, określenie ewentualnych relacji: Zarząd (może 1osobowy)- Profesjonalny Zarządca- Rada Nadzorcza (z rozszerzonym zakresem kompetencji w bieżącym podejmowaniu decyzji, pracująca na comiesięcznych zebraniach, honorowana ryczałtowo) etc.

- Przegląd metod i wskaźników podziału kosztów eksploatacyjnych, funduszu remontowego, opłat i obciążeń na lokale, budynki, powierzchnie wspólne.
2. **Zagadnienia planowania i realizacji remontów, napraw i konserwacji.** Tu m.in.:
- Wdrożenie nowego regulaminu planowania remontów (uspołecznienie planowania),
 - Przygotowanie książek remontów poszczególnych budynków zawierających zestawienie ważnych remontów i napraw w przeszłości oraz przewidywanych (wymaganych) w następnych latach przeglądów (w tym obowiązkowych), dużych remontów i napraw,
 - Opracowanie Regulaminu wykonywania remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych określającego m.in. konieczność zgłoszenia remontu do Administracji i upoważnienia jej do kontroli, zapoznania się z Regulaminem, przestrzegania zasad przeprowadzania remontu, utrzymania porządku w budynku i miru domowego, zabezpieczenia ciągów komunikacyjnych, utylizacji odpadów budowlanych etc. etc.
3. **Zagadnienia komunikacji Spółdzielcy – władze Spółdzielni:**
- Strona www.psm-sobieski.pl – określenie zakresu publikowanych materiałów, protokołów, dokumentów
 - Łączność przy użyciu: telefonów (smsy, kontakt bezpośredni), komunikacji mailowej (też ankiety, konsultacje, udział w tworzeniu planu remontów).
 - Internetowe Forum Osiedlowe (prowadzone przez pracownika administracyjnego Spółdzielni)
4. **Zagadnienia ochrony osiedla** – problem wracający jak bumerang co roku, zwłaszcza że wydatki na ochronę systematycznie rosną a zakres zadań ochrony jest coraz bardziej ograniczony ze względu na rosnący koszt tych usług (poziom płacy minimalnej). W roku 2025 br. wyniosły 687 031,73 zł. i były blisko 24% wyższe niż w roku poprzednim.
- A więc tu zadania dla Zarządu i RN:
- Opisanie różnych modeli funkcjonowania systemu ochrony (założenia organizacyjno-kadrowe, zakresy zadań poszczególnych elementów systemu, koszty ogółem oraz sposób ich podziału dla właścicieli lokali w poszczególnych budynkach i domach prywatnych w relacji do otrzymywanych świadczeń czyli zakresu ochrony),

- Ścieżka dojścia do wyboru przez Spółdzielców optymalnego docelowego modelu ochrony poszczególnych obiektów Osiedla.

Zaplanowałem poświęcenie omówieniu tych zagadnień posiedzenia Rady Nadzorczej wiosną 2026r. , podzielenie się, w gronie Członków RN, nadzorem nad pracami w poszczególnych zagadnieniach, przyjęcie wstępnego harmonogramu przygotowania wielowariantowych rozwiązań do dyskusji na kolejnych posiedzeniach Rady oraz procedur podejmowania decyzji.

Zgodnie z § 16 ust. 1 pkt. 9 Statutu, Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie, zawierające m.in. ocenę pracy Zarządu i sprawozdania finansowego Zarządu za rok 2025.

Sprawozdanie finansowe przedstawia jasny i rzetelny obraz sytuacji finansowej na dzień 31.12.2025 r. oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy 2025. Sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa.

Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest płynność finansowa. Raty zaciągniętego kredytu spłacane były bez opóźnień.

Rada Nadzorcza wysłuchiwała i dyskutowała nt. informacji składanych przez Zarząd, dotyczących rozwiązywania problemów, realizacji zaleceń i uwag zgłaszanych przez naszych Współspółdzielców. Zarząd reaguje na potrzeby Spółdzielni oraz mieszkańców Osiedla.

Rada pozytywnie ocenia pracę Zarządu Spółdzielni i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie poniższych sprawozdań za 2025 r.:

- sprawozdania Zarządu PSM „Sobieski”
- sprawozdań finansowych tj. Rachunku zysków i strat oraz bilansu, zgodnie z projektem przedłożonej uchwały
- sprawozdania Rady Nadzorczej
oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Treść niniejszego sprawozdania została przyjęta przez Radę Nadzorczą PSM „Sobieski” na posiedzeniu w dniu 13 maja 2026 r.



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Waldemar Abramczyk