

## **SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2025 rok.**

Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej pracują społecznie.

Rada Nadzorcza powołała Prezydium, które organizuje pracę Rady, pracę komisji problemowych, przekazuje do zaopiniowania materiały będące przedmiotem obrad plenarnych Rady oraz kieruje do wyjaśnienia sprawy interwencyjne i wnioski zgłaszane przez członków Spółdzielni.

Dla większego uszczegółowienia oraz pogłębienia merytorycznych problemów stawianych przed Radą Nadzorczą zostały powołane następujące Komisje:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Techniczno-Inwestycyjna
- Komisja Ekonomiczna
- Komisja Handlu i Usług
- Komisja Kulturalno-Społeczna
- Komisja ds. Eksploatacji

Tematy poszczególnych posiedzeń Komisji wraz z wnioskami przedstawiane są do wiadomości, oceny i decyzji Rady Nadzorczej na posiedzeniach plenarnych. Informacje o pracach Komisji zamieszczono w dalszej części sprawozdania.

W 2025 roku Rada Nadzorcza, w następującym składzie:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. Mieczysław Grodzki            | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwestycyjnej.     |
| 2. Grzegorz Witkowski            | - Z-ca Przewodniczącego R.N. i Przewodniczący Komisji Ekonomicznej |
| 3. Lidia Dudzińska               | - Sekretarz R.N.   |
| 4. Krzysztof Ksyta               | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej                                |
| 5. Stanisław Kunikowski          | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług                            |
| 6. Ewa Dobrowolska-Nogal         | - Przewodnicząca Komisji Kulturalno – Społecznej                   |
| 7. Witold Kemicer                | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji                          |
| 8. Andrzej Izdebski              | - Członek R.N.   |
| 9. Emilia Koziarska              | - Członek R.N.   |
| 10. Halina Kupiecka              | - Członek R.N.   |
| 11. Marek Piotrowski             | - Członek R.N.   |
| 12. Michał Słowiński             | - Członek R.N.   |
| 13. Katarzyna Sobczyk-Osuchowska | - Członek R.N.   |
| 14. Andrzej Zdzieborski          | - Członek R.N.   |
| 15. Tadeusz Zimiński             | - Członek R.N.   |

**Członkowie Rady Nadzorczej w każdy poniedziałek pełnili dyżury w godz. 17<sup>00</sup>-18<sup>00</sup> w siedzibie Spółdzielni przy ul. Kazury 5, w celu przyjmowania wniosków i omawiania spraw kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni.**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń. Poza głównymi tematami obrad i podejmowaniem decyzji, omawiano sprawy bieżące i skierowaną korespondencję. Tematy poszczególnych posiedzeń Rad Nadzorczych:

1. 23.01.2025r. – podjęto uchwałę w sprawie ustalenia kosztów doręczenia korespondencji użytkownikom lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wyżyny”, posiadającym do nich tytuł prawny, na adres inny niż w zasobach Spółdzielni. Omówiono m.in. sprawy: poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej; oraz sprawy bieżące Spółdzielni.
2. 27.02.2025r. - omówiono m.in. sprawy: dot. wstępnych koncepcji zamknięcia osiedla Wyżyny Wschód i Południe przed samochodami z zewnątrz. Przedstawiono problem bezpieczeństwa w budynkach wysokich wynikających z opinii Straży Pożarnej oraz sprawy bieżące spółdzielni. Przedyskutowano wstępne decyzje uzgodnione z mieszkańcami budynku przy ul. Meander 22 oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
3. 17.03.2025r. – podjęto uchwałę w sprawie ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2025r. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
4. 14.04.2025r. – omówiono sprawy poruszane na posiedzeniu komisji rewizyjnej. Podjęto uchwałę w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2024 roku; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2024 rok. Zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2024 roku oraz wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2024r. Przedstawiono sprawy związane z Walnym Zgromadzeniem w 2025r. i przedyskutowano porządek obrad Walnego oraz propozycje uchwał do podjęcia. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
5. 19.05.2025r. – podjęto uchwałę w sprawie przeprowadzenia lustracji z pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022-2024. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
6. 16.06.2025r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej. Omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I-szy kwartał 2025r. i sprawy bieżące spółdzielni. Przedstawiono informacje podsumowujące Walne Zgromadzenie 2025r.
7. 14.07.2025r. – przedyskutowano sprawy dot. wniosków mieszkańców w sprawie remontów. Przedstawiono realizację wykonania robót związanych z fotowoltaiki i grantów OZE. Omówiono realizację planu remontów i sprawy bieżące spółdzielni.
8. 11.08.2025r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej. Omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za dwa kwartały 2025r. oraz założenia do planu GZM (prowizorium) na 2026r.
9. 22.09.2025r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniu komisji techniczno-inwestycyjnej. Podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia prowizorium planu gospodarczo-finansowego oraz ustalenia stawek eksploatacyjnych na 2026r. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
10. 16.10.2025r. – Przedstawiono informacje dot. nowej inwestycji oraz informacje dot. wymiany wodomierzy. Omówiono harmonogram spotkań z mieszkańcami budynków, w których w 2026r. planowane są remonty oraz stan zatrudnienia w SM „Wyżyny” a także sprawy bieżące spółdzielni.

- 11.24.11.2025r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: ekonomicznej i handlu i usług. Zatwierdzono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I-III kwartał 2025r. Podjęto uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.
- 12.18.12.2025r. – rozpatrzono wnioski i sprawy poruszane na posiedzeniach komisji: techniczno-inwestycyjnej; ekonomicznej i kulturalno-społecznej. Podjęto uchwały w sprawach: zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Wyżyny”; wstrzymania dodatkowych stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul.: Małej Łąki 9 i 17; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2026r. oraz dot. członków Zarządu. Przedyskutowano sprawy bieżące spółdzielni oraz problemy członków poruszane w pismach i na dyżurach członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w roku 2025 podjęła 14 uchwał – według rejestru **uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni**.

Ponadto Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym realizowała obowiązki statutowe, do których należą przede wszystkim:

- nadzór nad gospodarką finansową Spółdzielni i utrzymaniem zasobów,
- okresowa ocena realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz rozpatrywanie wniosków o jego korekty,
- ocena realizacji zadań gospodarczych i przestrzegania praw członków Spółdzielni,
- kontrola załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Podstawowe zagadnienia jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym można podzielić na następujące grupy:

### **Sprawy dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni:**

W 2025r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach: ustalenia kosztów doręczenia korespondencji użytkownikom lokali zarządzanych przez Spółdzielnię posiadającym do nich tytuł prawny, na adres inny niż w zasobach Spółdzielni; ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2025r.; sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2024r.; sprawozdania Zarządu za 2024r. i oceny działalności Zarządu; przeprowadzenia lustracji z pełnej działalności Spółdzielni za lata 2022-2024; przyjęcia prowidorium planu gospodarczo-finansowego oraz ustalenia stawek eksploatacyjnych na 2026r.; wyboru biegłego rewidenta; zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM „Wyżyny”; wstrzymania dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonej na wykonanie remontu przedsiionków w budynku przy ul. Małej Łąki 9; wstrzymania dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonej na wykonanie remontu klatek schodowych w budynku przy ul. Małej Łąki 17 w 2026r.; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2026r.

### **Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej**

#### **1. Komisja Rewizyjna – przewodniczący: Krzysztof Ksyta**

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in. analizą i opiniowaniem sprawozdania finansowego za 2024r. przy udziale biegłego rewidenta i głównego księgowego.

## 2. Komisja Techniczno – Inwestycyjna przewodniczący: Mieczysław Grodzki

Komisja w ramach bieżących zadań rozpatrywała potrzeby remontowe, wynikające z przeglądu stanu technicznego budynków, wniosków zgłaszanych przez mieszkańców w pismach kierowanych do Rady Nadzorczej i na zebraniach mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Opiniowała zamierzenia remontowe, dokonywała kwartalnych ocen wykonania planu remontów. W ramach Komisji oceniano postęp prac w robotach remontowych tj. kompleksowe remonty balkonów, klatek schodowych, dróg, parkingów i chodników, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznej i pokryć dachowych. Komisja dokonywała okresowych kontroli wykonywanych robót remontowych z wizjami lokalnymi, kierując uwagi i wnioski bezpośrednio do Zarządu.

Komisja wspólnie z członkami Zarządu, dokonała oceny firm wykonawczych realizujących roboty na terenie Spółdzielni, w zakresie stosowanych materiałów, jakości wykonania, organizacji robót, usterek i skutecznością ich usuwania. Komisja odbyła 5 posiedzeń.

## 3. Komisja Handlu i Usług – przewodniczący: Stanisław Kunikowski

Komisja zajmowała się przede wszystkim nadzorem nad prawidłową gospodarką lokalami użytkowymi pozostającymi w zasobach Spółdzielni. Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in.: zmianą stawek najmu na 2026r. dla lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklam i miejsc postojowych.

## 4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodnicząca: Ewa Dobrowolska-Nogal

Komisja odbyła 1 spotkanie, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni oraz propozycji zainteresowania mieszkańców propozycjami zajęć m.in. stworzenia miłośników gier planszowych, szachów czy kart itp. Do szczególnych zadań Komisji należała współpraca z NOK w zakresie programu działania, promowaniem placówki i poszukiwaniem dofinansowań zewnętrznych do działalności programowej.

## 5. Komisja Ekonomiczna – przewodniczący: Grzegorz Witkowski

Komisja odbyła 3 posiedzenia, na których oceniała wykonanie planów kwartalnie i na koniec roku oraz opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni pod kątem ekonomicznym, propozycje stawek eksploatacyjnej i funduszu remontowego oraz najmu dla lokali mieszkalnych, gospodarowania funduszami Spółdzielni i gospodarką finansową oraz analizowała ich realizację. Komisja zajmowała się opiniowaniem ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

## 6. Komisja ds. Eksploatacji Zasobów – przewodniczący Witold Kemicer

Komisja współpracowała z kierownictwem Spółdzielni w zakresie eksploatacji osiedla, w tym zadań związanych z bieżącym utrzymaniem w należytym stanie zasobów Spółdzielni. Opiniowała plan roczny robót w zakresie eksploatacji i dokonywała okresowych oceny ich wykonania. Na komisjach poruszano sprawy bieżącego utrzymania budynków i terenów zewnętrznych. Komisja odbyła 1 spotkanie.

## **Ocena pracy Spółdzielni**

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z protokołami z posiedzeń Zarządu podczas posiedzeń plenarnych Rady, posiedzeń Komisji bądź Prezydium. Członkowie Zarządu na zaproszenie Prezydium Rady, uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, brali udział w pracach Komisji oraz Prezydium Rady.

Sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu gospodarczo-finansowego Zarząd przedkładał w terminach, dając Radzie Nadzorczej możliwość kontroli, oceny i wprowadzania zmian na podstawie wniosków mieszkańców i Zarządu. Realizację

wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2025r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd realizował uchwały, wnioski i wytyczne Rady Nadzorczej.

### **Działalność eksploatacyjna i remontowa**

Stały i prawidłowy nadzór nad finansami Spółdzielni, prowadzenie działalności windykacyjnej, stan techniczny zasobów Spółdzielni jest na odpowiednim poziomie i przedstawia się dobrze. Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne, w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców.

Ponadto w roku 2025 realizowano inwestycję polegającą na budowie farm fotowoltaicznych na dachach budynków Spółdzielni przy 50% dofinansowania tzw. grantów OZE. Ważnym aspektem przedsięwzięcia jest również jego ekologiczny wydźwięk, przyczyniający się do zmniejszenia emisji CO<sub>2</sub> do atmosfery i spójny z ogólnie podjętym wdrażaniem dyrektywy unijnej o odnawialnych źródłach energii.

Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2026 w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu na funduszu remontowym i zadłużeń poszczególnych nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczanie wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb, dokonywane są remonty instalacji, dźwigów osobowych, balkonów, elewacji, wejść do budynków, dachów. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powoduje konieczność dalszych remontów, do których zaliczyć należy głównie remont instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych oraz balkonów i elewacji budynków.

Środki finansowe na realizację remontowych zamierzeń w budynkach, w których fundusz był niewystarczający, pochodzą z odpisu na celowy fundusz remontowy. Podjęte w tym zakresie uchwały ustalają reguły działania, pozwalające na sfinansowanie podstawowych remontów przez nieruchomości, w których są one realizowane w określonym czasie. Podjęte prace stanowią część długofalowych działań podjętych przez Spółdzielnię w zakresie prac remontowych oraz innych, mających na celu usuwanie zagrożeń i awarii oraz zmniejszenie opłat za używanie lokali mieszkalnych.

Działalność eksploatacyjna i remontowa prowadzona jest w ocenie Rady Nadzorczej prawidłowo.

### **Ocena stanu Spółdzielni.**

Sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” należy ocenić jako dobrą i stabilną.

Spółdzielnia przez cały 2025 r. realizowała wnioski członków Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego statusu mieszkań i lokali niemieszkalnych w odrębną własność. W 2025 r. wpłynęło do Spółdzielni 68 takich wniosków, co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę wniosków 107. W 2025 r. zrealizowano 87 wniosków. Pozostało do zrealizowania 20 wniosków, które wymagają uzupełnienia i mimo monitowania członków, pozostają nieuzupełnione.

Na koniec 2025 r. Spółdzielnia liczyła 8863 członków.

## **PODSUMOWANIE**

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem należytego stanu finansów.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestnicząc w licznych posiedzeniach i spotkaniach, gdzie zapoznawali się z opracowaniami, wyjaśnieniami i sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich aspektów działalności Spółdzielni, zapewniali odpowiednią kontrolę i nadzór.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jego członków, wnioskujemy o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz o udzielenie absolutorium:

- Krzysztofowi Gosławskiemu – Prezesowi Zarządu
- Mariuszowi Wildnerowi – Z-cy Prezesa Zarządu
- Andrzejowi Gradowi – Z-cy Prezesa Zarządu

**W imieniu Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący – Mieczysław Grodzki**