

## **S P R A W O Z D A N I E**

### **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za 2025 rok**

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie działa w 7-osobowym składzie. Rada jako organ Spółdzielni sprawuje nadzór i kontrolę nad jej działalnością zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni. Realizacja zadań i tryb działania RN zgodne są z Regulaminem pracy Rady Nadzorczej.

Do dnia WZCzł SM to jest do 8 maja 2025r. skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Marek Hoszowski	Przewodniczący RN
Beata Grzybowska-Ciach	Z-ca przewodniczącego RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Krystyna Hołoszkiewicz	Sekretarz RN, Członek Komisji Rewizyjnej RN
Marek Majerski	Przewodniczący Komisji GZM RN
Bolesław Bortnik	Członek Komisji GZM RN
Dariusz Świerczyński	Członek Komisji Rewizyjnej RN
Krzysztof Pędziwiatr	Członek Komisji GZM RN

Po wyborach do Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji Rady, dnia 8 maja 2025 r. na WZCzł SM w Grodkowie, RN wypełniała swoje zadania w następującym składzie:

Beata Grzybowska-Ciach	Przewodniczący RN
Dariusz Świerczyński	Z-ca przewodniczącego RN, Członek Komisji Rewizyjnej
Paweł Birecki	Sekretarz RN, Członek Komisji Rewizyjnej RN
Michał Gajewski	Przewodniczący Komisji GZM RN
Marek Majerski	Członek Komisji GZM RN
Michał Szymankiewicz	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
Krzysztof Pędziwiatr	Członek Komisji GZM RN

Wszyscy członkowie RN spełniali kryteria określone w obowiązujących przepisach oraz Statucie SM w Grodkowie.

W 2025 roku odbyło się 13 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto w rozpatrywanych sprawach 61 uchwał. Wszystkie uchwały podejmowane były zwykłą większością głosów przy udziale więcej niż połowy jej członków zgodnie ze Statutem SM i Regulaminem RN.

Praca Rady zgodna była z przyjętym przez RN rocznym planem pracy. Każde posiedzenie Rady Nadzorczej było protokołowane, a uchwały, protokoły i inne decyzje Rady Nadzorczej podpisywane zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej.

W posiedzeniach RN uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni. Termin, porządek obrad oraz projekty uchwał ustalane były przez Przewodniczącego RN we współpracy z Zarządem. Na każde posiedzenie Zarząd przygotowywał niezbędne materiały, analizy, projekty uchwał, zgodnie z ustalonym planem pracy RN oraz prośbami członków RN, które wyłaniały się w trakcie posiedzeń.

Niezależnie od spotkań RN, swoje posiedzenie miały komisje SM, tj. Komisja Rewizyjna i Komisja GZM, które stosownie do swoich kompetencji zajmowały się analizą zagadnień i dokumentów finansowych oraz kontrolą realizacji remontów i bieżących konserwacji w zasobach SM, realizowanych w 2025 r.

Ponadto członkowie Rady kontrolowali zasoby Spółdzielni oraz prowadzone w trakcie roku remonty w terenie. Przyjmowali na bieżąco zgłoszenia spraw dotyczących różnorodnych zagadnień, z którymi zwracali się do nich mieszkańcy poszczególnych nieruchomości. Miało to miejsce na spotkaniach, które odbyły się w siedzibie Spółdzielni jak też przy innych, również przypadkowych okazjach. Sprawy te, na bieżąco omawiane były na posiedzeniach RN i przekazywane do realizacji Zarządowi. Monitorowany był również sposób rozwiązywania tych zgłoszeń.

Główne zagadnienia, którymi RN zajmowała się w 2025 r. to przede wszystkim:

- ✓ zatwierdzenie planów pracy RN i komisji na 2025 r,
- ✓ analiza i akceptacja przez RN sprawozdania finansowego za 2024 r.,
- ✓ uchwalenie planów rzeczowo - finansowych SM na 2025 r.,
- ✓ analiza kwartalnych, półrocznych i rocznych wyników finansowych,
- ✓ ocena dyscypliny wobec przyjętego planu finansowego,
- ✓ analiza kosztów mających wpływ na wysokość opłaty eksploatacyjnej,

- ✓ rozliczenia funduszy remontowych z podziałem na poszczególne nieruchomości,
- ✓ zatwierdzanie i analiza materiałów na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- ✓ uchwalanie stawek eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży,
- ✓ analiza kosztów mieszkaniowych, takich jak, dostawa wody i odbiór ścieków, podgrzanie wody, dostawa ciepła, energii, gazu, wywóz nieczystości,
- ✓ przyznawanie premii Zarządowi zgodnie z obowiązującym Regulaminem wynagradzania,
- ✓ zatwierdzanie Struktury Organizacyjnej w związku ze zmianami organizacyjnymi - zmniejszenie liczby etatów celem ograniczenia kosztów wynagrodzeń,
- ✓ opiniowanie warunków zbywania i wynajmu nieruchomości,
- ✓ analiza zadłużenia, którego wskaźnik na koniec 2025 r. był rekordowo niski i wyniósł 1,49 % wobec 1,81 % na koniec 2024 r.

RN na posiedzeniach dokonywała szczegółowej analizy dotychczasowych działań i osiągniętych efektów ekonomicznych Spółdzielni, a następnie ustalała potrzeby, których zaspokojenie jest niezbędne i konieczne celem utrzymania zasobów mieszkaniowych w niepogorszonym stanie.

Rodzaj wykonywanych prac konserwacyjnych, remontowych i porządkowych ma wpływ na kształtowanie się wysokości opłat. Priorytetowo traktuje się wszelkie prace związane z bezpieczeństwem, a w dalszej kolejności prace poprawiające estetykę i warunki zamieszkiwania.

W dalszym ciągu istotnym tematem było przeprowadzanie termomodernizacji poszczególnych budynków. W 2025 r rozpoczęto również proces remontów klatek schodowych oraz piwnic, o co RN szczególnie zabiegała w związku z fatalnym ich stanem technicznym. Remonty rozpoczęto od nieruchomości, które tego najbardziej wymagały. Kontynuowany jest sukcesywny remont dachów począwszy od nieruchomości, których dachy były w najgorszym stanie technicznym, o czym świadczyła ilość zgłoszeń o zalaniach mieszkań. Utworzony w 2023 r. fundusz na remonty dachów, pozwolił na wykonanie do końca 2025 r., kompleksowych remontów dachów w trzech nieruchomościach na łączną kwotę 844 tys. zł.

RN wielokrotnie wносиła również uwagi co do stanu elewacji na budynkach, które już przeszły termomodernizację. Wykonano próby mycia i konserwacji elewacji przez różne firmy, celem wyboru najskuteczniejszej metody i realizacji tego zadania w kolejnym roku. Łączna kwota przeprowadzonych w 2025 r. remontów to 2 mln 954 tys zł.

Kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni jest podstawowym zadaniem Rady Nadzorczej. Funkcje kontrolne Rada Nadzorcza wykonywała poprzez analizę poszczególnych dziedzin działalności Spółdzielni. Badała ponoszone koszty pod kątem słuszności i celowości wydatków środków, a wykonywane prace pod kątem gospodarności i rzetelności ich wykonania.

Oceniając działalność Zarządu w 2025 roku oraz wynik finansowy SM za 2025 r. w wysokości 684 374,98 zł, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie o udzielenie absolutorium dla poszczególnych Członków Zarządu Spółdzielni oraz zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za 2025 r., Sprawozdania Zarządu oraz Sprawozdania RN za 2025 r.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY NADZORCZEJ**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grodkowie  
Beata Grzybowska-Ciach