

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE ZA 2025 ROK

Jelenia Góra, maj 2026 roku

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.
2. Informacje o działalności Rady Nadzorczej.
3. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.
4. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.
5. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.
6. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.
7. Podsumowanie.

I. Wstęp

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze działa kolegialnie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2024 poz. 558), Statutu Spółdzielni, uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie stanowi wypełnienie obowiązków Rady Nadzorczej wynikających z § 28 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie dotyczy czynności sprawowania kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

II Informacje o działalności Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym, tj. w 2025 roku, Rada Nadzorcza składała się z 5 członków i funkcjonowała w następującym składzie osobowym:

- do 26 czerwca 2025 r.:

- | | | |
|--|---|---------------------|
| 1. Przewodnicząca RN, Członek Komisji Rewizyjnej | - | Bożenna Wolniak, |
| 2. Z-ca Przewodniczącego RN | - | Tomasz Skiba, |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej | - | Jadwiga Piotrowska, |
| 4. Członek RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | - | Michał Krzysik, |
| 5. Członek RN, Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - | Kamil Piotrowski; |

- od 2 lipca 2025 r.:

- | | | |
|---|---|----------------------|
| 1. Przewodnicząca RN | - | Bożenna Wolniak, |
| 2. Z-ca Przewodniczącego RN, Sekretarz Komisji Rewizyjnej | - | Kamil Piotrowski, |
| 3. Sekretarz Rady Nadzorczej i członek Komisji Rewizyjnej | - | Jolanta Frankiewicz, |
| 4. Członek RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej | - | Michał Krzysik, |
| 5. Członek RN | - | Tadeusz Kolbuch. |

W pracach Komisji Przetargowej, jako przedstawiciel Rady Nadzorczej od 01.01.2025r. do 26 czerwca 2025 r. uczestniczyła Jadwiga Piotrowska, a od 2 lipca 2025 r. do 31.12.2025r. - Tadeusz Kolbuch.

W sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu reprezentowali Spółdzielnię upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele – Michał Krzysik i Tadeusz Kolbuch.

III. Informacje o ilości i częstotliwości odbytych posiedzeń oraz ilości podjętych uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyło się **13** zebrań Rady Nadzorczej, na których podjęto **60** uchwał.

IV. Istotne problemy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza.

Zgodnie z przyjętym planem pracy na 2025 rok Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi Spółdzielni, podejmując uchwały w przedmiocie:

- przyjęcia protokołów z dokonywanych kontroli przez Komisję Rewizyjną,
- podwyżki wynagrodzenia dla Członków Zarządu,

- ustalenia terminu przeglądu i oceny przez Komisję Rewizyjną sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat za 2024 rok,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2024 rok,
- ustalenia terminu kontroli w Spółdzielni za III i IV kwartał 2024 roku oraz I i II kwartał 2025 r.,
- wniosku Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu,
- przyjęcie stawki odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc postojowych,
- przyjęcia i zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2025 rok,
- przyjęcie i zatwierdzenie korekty planu rzeczowo-finansowego remontów na 2025 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni na 2026 rok dla nieruchomości jednobudynkowych,
- przyjęcia planu kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na 2026 rok,
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat zależnych od Spółdzielni na 2026 rok dla nieruchomości jednobudynkowych oraz przyjęcie stawki odpisu remontowego na 2026 rok,
- ustalenie i przyjęcie planu pracy i harmonogramu zebrań Rady Nadzorczej na 2026 rok,
- ustalenie i przyjęcie planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2026 rok,
- przyjęcia planu rzeczowo-finansowego robót remontowych Spółdzielni na 2026 rok.

Zgodnie z planem pracy Rady Nadzorczej w 2025 roku odbyły się dwa przeglądy zasobów mieszkaniowych: wiosenny i jesienny.

W przeglądzie **wiosennym**, który przeprowadzony został w dniu 24 kwietnia 2025 roku, udział wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie stanu materialnego zasobów Spółdzielni oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek i nieprawidłowości. Oględziny obejmowały m.in.: stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdnym, stan zieleni oraz placów zabaw, stan słupków geodezyjnych oznaczających granice działek, elewacje i balkony, oznakowanie i organizację ruchu samochodowego na terenie osiedla. Najważniejsze kwestie odnotowane podczas wiosennego przeglądu osiedla to:

1. konieczność przeprowadzenia naprawy zapadnięć między studzienkami w ciągu pieszo-jezdnym przy boksie śmietnikowym budynku 45A,
2. konieczność uzupełnienia (wymiany) zlasowanej kostki brukowej na chodnikach przy budynkach 59 i 57.

Jesienny przegląd osiedla odbył się w dniu 15 października 2025 roku. Udział w nim wzięli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Przegląd polegał na wizualnej ocenie zasobów materialnych SM „Związkowiec” oraz stwierdzeniu ewentualnych usterek lub nieprawidłowości. Oględziny obejmowały m.in. stan nawierzchni chodników oraz ciągów pieszo-jezdnym, stan terenów zielonych oraz placów zabaw, elewacji i balkonów, oświetlenia terenu Spółdzielni oraz oznakowania i organizacji ruchu na osiedlu. W czasie jesiennego przeglądu oceniono realizację wniosków z przeglądu wiosennego, stwierdzono wykonanie naprawy zapadnięć między studzienkami w ciągu pieszo-jezdnym przy boksie śmietnikowym budynku 45A. Stwierdzono nie wykonanie wniosku dot. naprawy chodników przy budynkach 59 i 57, ponieważ koszt remontu określony przez wykonawcę, który zgłosił się do przetargu, przekroczył znacznie możliwości Spółdzielni. Najważniejsze wnioski zgłoszone w trakcie przeglądu to:

1. dokonanie przycinki krzewów przy budynku 47A i 45B,
2. wykonanie przycięcia gałęzi kasztanowca przy budynku 45A,
3. wycięcie brzozy znajdującej się przy budynku 45A,

4. wycięcie drzewa przy placu zabaw przy budynku 49,
5. naprawa ławki przy budynku 63.

Protokoły z przeglądów znajdują się do wglądu w biurze Spółdzielni.

W 2025 roku Rada Nadzorcza kontynuowała zapraszanie dłużników na posiedzenia Rady. Zaproszono 5 dłużników, żaden nie stawiał się na posiedzenie Rady, 3 z nich częściowo spłaciło zadłużenie przed posiedzeniem Rady.

V. Uwagi Rady Nadzorczej dotyczące współpracy z Zarządem.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym współpraca z Zarządem układała się bez zastrzeżeń. Materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej były przygotowywane w terminie i stosownie do potrzeb Rady. Członkowie Zarządu byli zapraszani na każde posiedzenie Rady Nadzorczej i udzielali szczegółowych i wyczerpujących wyjaśnień odnośnie m. in.:

1. bieżącej działalności Spółdzielni,
2. wysokości zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz szczegółowy wykaz osób zadłużonych powyżej 3 miesięcy (wykaz do wglądu na posiedzeniu Rady Nadzorczej),
3. podjętych czynności windykacyjnych w przedmiocie zadłużenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. płynności finansowej Spółdzielni,
5. realizacji wniosków i uchwał Rady Nadzorczej.

Powyższe informacje przekazywane były i omawiane co miesiąc na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Raz na kwartał w kolejnym miesiącu, po zakończonym kwartale Zarząd składał informacje w przedmiocie kosztów rodzajowych i przychodów, w rozbiciu na źródła przychodów narastająco w danym roku.

W miarę potrzeb w posiedzeniach Rady uczestniczył Radca Prawny.

W poszczególnych miesiącach, zgodnie z harmonogramem pracy Rady Nadzorczej, na posiedzeniach Rady Nadzorczej przyjmowane były m.in. pisemne informacje Zarządu:

1. z wykonania planu robót remontowych z funduszu remontowego w podziale na nieruchomości w 2025 roku - informacja przyjęta została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. z wykonania przychodów i kosztów działalności Spółdzielni w 2025 roku - informacja przyjęta została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
3. o wynikach sprawozdania finansowego oraz rachunku zysków i strat Spółdzielni w 2025 roku - informacja przyjęta została na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

VI. Kontrole przeprowadzone w Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadziła opisane poniżej trzy kontrole Spółdzielni:

1. Kontrola **za III i IV kwartał 2024** roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 16.01.2025 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2025 rok i objęła następujące tematy:

- a. Kontrola poprawności przeprowadzonych postępowań przetargowych w 2024 roku do dnia kontroli oraz ich zgodności z planem remontów na 2024 rok.
 - b. Realizacja prac remontowych w 2024 r. oraz sprawdzenie czy wykonany remont na danych zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tegoż zadania.
 - c. Ocena wykonania planów robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów.
 - d. Wrywkowe sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.
 - e. Sprawdzenie rozliczenia podziału kosztów dostawy wody i podgrzewu wody.
- Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

2. Kontrola **za I kwartał 2025** roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 27.05.2025 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2025 rok i objęła następujące tematy:
- a. kontrola zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2024 r.
 - b. sprawdzenie sposobu załatwiania spraw przez Zarząd skarg i zażaleń za 2024 r. Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2024 r.
 - c. sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznej oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2024 r.
 - d. sprawdzenie prawidłowości wykorzystania funduszu płac za 2024 r.
 - e. realizacja przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2024 r.
- Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości.

3. Kontrola **za II kwartał 2025** roku odbyła się w Spółdzielni w dniu 27.05.2025 roku, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2025 rok i objęła następujące tematy:
- a. przegląd i ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.
 - b. badanie i ocena wykonania przez Zarząd planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2024 r.
 - c. wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2024 r.
 - d. kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.
- Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.
- Wszystkie protokoły z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej do wglądu w biurze Spółdzielni.

VII. Podsumowanie

Rada Nadzorcza SM „Związkowiec” po zapoznaniu się z dokumentami przedstawianymi przez Zarząd Spółdzielni na posiedzenia oraz protokołami kontroli zrealizowanych przez Komisję Rewizyjną stwierdza bardzo dobre zarządzanie Spółdzielnią, należytą realizację prac remontowych, prowadzonych zgodnie z przyjętym planem oraz właściwą realizację wniosków i zaleceń.

Rada Nadzorcza, zgodnie z propozycją Komisji Rewizyjnej, wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze o:

- Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za rok 2025 r.
- Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności za 2025 r.,
- Udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni do zatwierdzenia niniejsze Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2025 r.

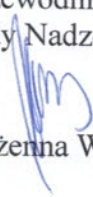
Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 09/05/2026 w dniu 28.05.....2026 r.

Obecnych – 5 osób, za - 5, przeciw - 0, wstrzymało się – 0.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Jolanta Frankiewicz

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej


Bożenna Wolniak

UCHWAŁA NR 09/05/2026

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”
w Jeleniej Górze
z dnia 28 maja 2026 roku**

W przedmiocie: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2025 r.

Na podstawie § 28 ust. 3 Statutu i § 5 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2025 r.

§ 2

Sprawozdanie, o którym mowa w §1, Rada Nadzorcza przedłoży do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ

Jolanta Frankiewicz

PRZEWODNICZĄCA

Bożenna Wolniak

OPINIUJĘ POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
Aurelia Koksztys-Łuć
Aurelia Koksztys-Łuć
ADWOKAT