

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów”
w Krakowie
z działalności za okres
od czerwca 2024 do maja 2025**

Kraków, maj 2025 r.

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Biezanów” w Krakowie
z działalności w okresie od czerwca 2024 do maja 2025**

Spis treści:

1. Wstęp.
2. Skład osobowy oraz sposób pracy Rady Nadzorczej.
3. Uchwalanie planów gospodarczych i programów.
4. Kontrola przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków oraz wnioski mieszkańców kierowane do Rady Nadzorczej.
5. Badanie działalności Spółdzielni.
6. Ocena pracy Zarządu.
7. Podsumowanie - wnioski.

Sprawozdanie przedkładają:

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Andrzej Ryba,
2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Mieczysław Korzeniak,
3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Joanna Fastyn,
4. Członkowie Rady Nadzorczej:
 Krystyna Czajowska - Wójcik,
 Andrzej Grzesiak,
 Dariusz Kordus,
 Barbara Leśniak,
 Dariusz Miksiewicz,
 Andrzej Orkisz.

1. Wstęp.

Realizując zapis § 116 ust 1 pkt 1.7. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Biezanów” w Krakowie, Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie.

Podstawowymi aktami prawnymi, które obowiązywały Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym były:

- *Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 593 z późniejszymi zmianami),
- *Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity Dz. U z 2024 r., poz. 558 z późniejszymi zmianami),
- *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Biezanów”* wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego,
- *Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Biezanów”*, uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Uchwałą nr 9/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r.

2. Skład osobowy oraz sposób pracy Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej wybrani zostali spośród zgłoszonych kandydatów w głosowaniu tajnym, na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2023 r. (9 - osobowy skład Rady).

Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się po Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w roku 2023, a zakończy się na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2026 r.

Zakres działania Rady Nadzorczej określony został w § 116 Statutu Spółdzielni. Bieżąca praca Rady odbywała się w oparciu o regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Na wszystkie posiedzenia Rady zapraszani byli członkowie Zarządu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Andrzej Ryba,
2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Mieczysław Korzeniak,
3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Joanna Fastyn,
4. Członkowie Rady Nadzorczej:
 - Krystyna Czajowska - Wójcik,
 - Andrzej Grzesiak,
 - Dariusz Kordus,
 - Barbara Leśniak,
 - Dariusz Miksiewicz,
 - Andrzej Orkisz.

W okresie sprawozdawczym przy Radzie Nadzorczej działała Komisja Rewizyjna, w następującym składzie:

- Przewodniczący – Joanna Fastyn,
- Członek – Andrzej Ryba,
- Członek – Krystyna Czajowska – Wójcik,
- Członek – Andrzej Grzesiak.

W okresie od czerwca 2024 r. do maja 2025 r. Członkowie Rady Nadzorczej odbyli 12 posiedzeń, poświęconych następującej tematyce:

1. Uchwalanie okresowych planów pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji.
2. Analiza, korekty i ocena wykonania planu finansowo - gospodarczego Spółdzielni za rok 2024.
3. Analiza i ocena planów finansowo – gospodarczych Spółdzielni na 2025 r. wraz z uwzględnieniem wysokości opłat czynszowych.
4. Analiza kosztów na poszczególnych nieruchomościach.
5. Roczne i kwartalne analizy zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych oraz użytkowych.
6. Dokonywanie okresowych analiz sprawozdań stałych komisji Rady oraz przyjmowanie wniosków do realizacji.
7. Zmiany organizacji wewnętrznej i wielkości zatrudnienia w Spółdzielni.
8. Omówienie sprawozdania biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2024 – zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Uczestniczenie i omówienie postępowań przetargowych na usługi świadczone na rzecz Spółdzielni.
10. Omówienie prac remontowych, wykonanych w roku 2024 oraz ocena potrzeb remontowych – ustalanie planów remontowych na 2025 r.
11. Rozpatrywanie pism, składanych przez członków Spółdzielni w tym sprawy interwencyjne (odpowiedzi na pisma i wnioski członków oraz najemców lokali użytkowych).

Łącznie Rada Nadzorcza podjęła 55 uchwał (do 27.05.2025 r.).

3. Uchwalanie planów gospodarczych i programów.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności. Podstawową zasadą, która musi być spełniona przy konstrukcji powyższych dokumentów jest równoważenie kosztów z przychodami przy założeniu, że członkowie Spółdzielni mają obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej związanych z uchwalaniem planu finansowo-gospodarczego oraz stawek opłat czynszowych zależnych i niezależnych od Spółdzielni stałym elementem zainteresowania członków Rady Nadzorczej były takie rozwiązania, aby w jak najmniejszym stopniu były one dotkliwe dla mieszkańców Spółdzielni. Bardzo wiele czasu poświęcono sprawom dotyczącym wysokości planowania kosztów i wydatków Spółdzielni na nowy rok budżetowy, szczególnie w zakresie wnoszenia opłat na działalność Spółdzielni oraz środków na wynagrodzenia pracowników Spółdzielni. Podsumowując, rok 2024 jest kolejnym okresem, gdzie obowiązują indywidualne stawki na poszczególnych nieruchomościach budynkowych i co chcemy podkreślić, nie zachodziła konieczność podniesienia opłat eksploatacyjnych na nieruchomościach.

Najtrudniejszym dla Rady problemem jest każdego roku, sprawa zadłużeń naszych obecnych członków i osób niebędących członkami, a także problem wpływu długów na bieżącą sytuację finansową Spółdzielni. Skala zadłużenia przedstawiona jest w sprawozdaniu Zarządu. Tu natomiast należy podkreślić, że kwestie zadłużenia były omawiane na znacznej części posiedzeń m.in. w formie analiz zadłużenia.

Rada Nadzorcza wielokrotnie w sposób szczegółowy analizowała realizację przyjętych planów gospodarczych na rok 2024, które następnie zatwierdziła:

- ✓ omówienie i przyjęcie analizy ekonomicznej z działalności Spółdzielni za pierwsze półrocze 2024 r. - uchwała RN nr 1/ 9 / 2024 z dnia 24.09.2024 r.
- ✓ omówienie i przyjęcie analizy ekonomicznej z działalności Spółdzielni za trzy kwartały 2024 r. - uchwała RN nr 1/11/2024 z dnia 26.11.2024 r.
- ✓ przyjęcie analizy ekonomicznej z działalności Spółdzielni za 2024 r. - uchwała RN nr 1 / 03 / 2025 z dnia 25.03.2025 r.
- ✓ zatwierdzenie planu finansowo - gospodarczego na rok 2025 - uchwała RN nr 2 / 03 / 2025 z dnia 25.03.2025 r.

Analiza zadłużeń mieszkańców wykazała, że w trakcie roku 2024 zadłużenie było na niższym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego (2,54 %).

4. Kontrola przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków oraz wnioski mieszkańców kierowane do Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza rozpatrzyła wiele pism, w tym: zgoda na wykonanie podjazdu dla osoby niepełnosprawnej, wykupu użytkownika wieczystego, parkingu P-1 przy ul. Heleny, zrzeczenia się służebności gruntowej, likwidacji zsympów. Po dogłębnej analizie pism członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali użytkowych, Rada Nadzorcza wyraził zgodę w przedmiotowych sprawach uznając wnioski mieszkańców jako zasadne.

5. Analiza zagrożeń.

W dalszym ciągu w okresie roku sprawozdawczego Rada Nadzorcza analizowała zagrożenia związane z funkcjonowaniem Spółdzielni w związku z:

- inflacją oraz wzrostem cen robocizny, materiałów i usług,
- wysokimi kosztami energii cieplnej i energii elektrycznej,
- zmianą struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- zaległościami czynszowymi,
- eksploatacją zasobów,
- gospodarką remontową – powstałymi zobowiązaniami na poszczególnych budynkach z uwagi na zaciąganie pożyczek na finansowanie prac termomodernizacyjnych,
- panującymi stosunkami z mieszkańcami i otoczeniem.

W związku z powyższym podjęto odpowiednie współdziałania z Zarządem Spółdzielni w wyniku tych działań uzyskano :

1. ograniczenie kosztów związanych z zatrudnieniem w części działów mimo coraz większej ilości obowiązków wynikających ze zmiany przepisów prawa,
2. realne koszty usług i remontów z uwagi na bezpośrednie kontrolowanie zleczanych prac remontowych poprzez uczestnictwo członków Rady Nadzorczej w postępowaniach przetargowych na roboty i usługi,
3. mimo dużej inflacji oraz wzrostu cen i usług za roboty budowlane udało się zrealizować zaplanowane prace remontowe.

6. Badania okresowych sprawozdań oraz analiz i sprawozdań finansowych.

W lutym 2024 r została zakończona **lustracja pełna** za lata 2019 – 2021, którą przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie przy ul. Jasnej 1.

Badanie lustracyjne zakończone zostało wystawieniem listu polustracyjnego, w którym nie wykazano żadnych uchybień pracy Spółdzielni oraz nie wskazano żadnych zaleceń pokontrolnych.

Z ustaleń lustracji jasno wynikało, iż działalność Spółdzielni w latach 2019 – 2021 była realizowana zgodnie z przepisami prawa przy zachowaniu płynności finansowej oraz w sposób umożliwiający jej dalsze bezpieczne funkcjonowanie.

Rada Nadzorcza realizowała swoje uprawnienia kontrolne.

Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni były realizowane poprzez badanie analiz kontrolnych półrocznych i rocznych. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej i w komisjach tematycznych rozpatrywano okresowe analizy wyników ekonomicznych i formułowano podstawowe zalecenia dla pracy Zarządu - głównie oceniano i analizowano prawidłowość gospodarowania środkami finansowymi. Ponadto szczegółowej analizie poddano wynagrodzenia członków Zarządu.

Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2024 składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych, zestawienia zmian w funduszu własnym, informacji dodatkowej zostało **przyjęte** przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/ 04/ 2025 z dnia 22.04.2025 r.

W dniu 22 kwietnia 2025 r. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 3 / 04/ 2025 zatwierdziła sprawozdanie z działalności SM „Nowy Bieżanów” za rok 2024.

Wypracowaną nadwyżkę za rok 2024 w kwocie **2 057 455,89 zł**, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu z przeznaczeniem jej na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i remontów oraz zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

8. Ocena pracy Zarządu.

Skład Zarządu Spółdzielni w okresie sprawozdawczym:

- ❖ Prezes Zarządu Spółdzielni p. mgr inż. Adam Nowak – cały 2024 rok.
- ❖ Zastępca Prezesa ds. Administracji i Eksploatacji p. mgr inż. Renata Laberschek – cały 2024 rok.

Ocena pracy Zarządu była i jest realizowana na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej Zarząd składał Radzie sprawozdanie z bieżącej działalności i sytuacji Spółdzielni.

Dnia 14 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 1 / 01 / 2025 w sprawie odwołania Pana Adama Nowak z funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” w Krakowie wraz z rozwiązaniem z Panem Adamem Nowak umowy o pracę na stanowisku Prezesa Zarządu-Kierownika Ogólnego Spółdzielni bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy pracownika.

Dnia 14 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 3 / 01 / 2025 w sprawie powierzenia Zastępcy Prezesa Pani Renacie Laberschek pełnienia funkcji p.o. Prezesa Zarządu – Kierownika Ogólnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” w Krakowie.

Dnia 14 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 4 / 01 / 2025 w sprawie powołania Głównej Księgowej Pani Katarzyny Kluczny na funkcję p.o. Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów”.

Zarząd, będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych Spółdzielni i pełniący jednocześnie rolę kierowniczą w jej bieżącej działalności, w sposób prawidłowy wykorzystał możliwości prawne, organizacyjne, finansowe i techniczne dla realizacji wytyczonych celów. Jego decyzje pozostawały w zgodności ze stanem prawnym określonym przepisami ustaw i rozporządzeń obowiązujących Spółdzielnię. Nie stwierdza się uchybień merytorycznych, niedostatecznej aktywności czy troski w realizacji nałożonych zadań. Oceniając współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą stwierdza się, że Zarząd w sposób prawidłowy tj. terminowo i wyczerpująco przygotowuje niezbędne na posiedzenia RN analizy, sprawozdania i wyjaśnienia, a podjęte przez Radę uchwały realizuje w określonych terminach.

9. Podsumowanie. Wnioski.

Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” w Krakowie następującą ocenę:

1. Spółdzielnia właściwie realizuje swoje cele polegające na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych mimo opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Te utrudnienia nie wpływają na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zaciągniętych zobowiązań.
2. Opłaty wnoszone przez mieszkańców są zagospodarowywane zgodnie z przeznaczeniem.
3. Wyniki finansowe za rok 2024 są bardzo wysokie a zarządzanie mieniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” w Krakowie w roku 2024 było bardzo oszczędne.

Mając powyższe na uwadze:

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” w Krakowie o:

1. Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów” w Krakowie z działalności za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.,
2. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2024,
3. Przeznaczenie wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) na pokrycie części kosztów eksploatacyjnych, funduszu remontowego oraz funduszu zasobowego Spółdzielni,
4. Absolutorium Członkom Zarządu:
 - dla Prezesa Zarządu Spółdzielni p. Adama Nowak - nieudzielenie
 - dla Zastępcy Prezesa ds. Administracji i Eksploatacji p. Renaty Laberschek – udzielenie.


Sekretarz
Rady Nadzorczej
S.M. „Nowy Bieżanów”

Joanna Fastyn

.....
/Sekretarz RN/

z upoważnienia Rady Nadzorczej


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
S.M. „Nowy Bieżanów”

Andrzej Ryba

.....
Przewodniczący RN/

