

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Zgodnie z § 138 ust. 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie oraz § 6 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie Przewodniczący Rady Nadzorczej przygotowuje roczne sprawozdanie, które po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą przedkłada Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia w drodze uchwały.

W roku 2025 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

1. Romuald Mierzejewski – Przewodniczący RN
2. Łucja Zgryszka – Z-ca Przewodniczącego RN
3. Leszek Wójcik – Sekretarz RN
4. Magdalena Miga - Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
5. Tadeusz Grzelak – Z-ca Przewodniczącej Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
6. Marcin Szablewski – Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
7. Hanna Wąsiołek - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
8. Wioletta Srokowska-Chmiel - Z-ca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
9. Bożena Mazur – Sekretarz Komisji Rewizyjnej

Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym sprawującym kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni stosownie do art. 44 ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 138 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie.

Swoje statutowe zadania Rada Nadzorcza realizuje poprzez:

1. Plenarne posiedzenia Rady
2. Prace Komisji Rewizyjnej
3. Prace Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji

W swojej działalności Rada Nadzorcza kieruje się:

- ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
- ustawą - Prawo spółdzielcze,
- postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie,
- Regulaminem Rady Nadzorczej,
- rocznym planem pracy Rady Nadzorczej.

Każde posiedzenie Rady Nadzorczej poprzedzone było posiedzeniem Prezydium Rady Nadzorczej, które ustalało terminy posiedzeń Rady Nadzorczej oraz porządek obrad. Kierowało przygotowaniem tematycznym i organizacyjnym posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszało wnioski do Zarządu dotyczące przygotowania materiałów będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej. Prezydium zajmowało się przygotowaniem projektów planów pracy Rady Nadzorczej i sprawozdań z jej działalności. Praca Rady Nadzorczej przebiegała zgodnie z uchwalonym ramowym Planem pracy Rady Nadzorczej na 2025 r., poszerzanym i uzupełnianym o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie spraw, zależnie od ich specyfiki kończyło się podjęciem uchwał, bądź zapisem w protokole w formie zalecenia lub wniosku.

Rada Nadzorcza odbyła w roku 2025 r. 11 plenarnych posiedzeń, podczas których podjęła 19 uchwał w sprawach, które były w jej kompetencjach. Posiedzenia odbyły się w siedzibie SM „Górnik”. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej, przed ich podjęciem, były analizowane i opiniowane przez merytoryczne komisje. Prace Rady Nadzorczej wspierały dwie stałe komisje: Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Inwestycji i Modernizacji oraz Komisja Rewizyjna, które działały w oparciu o regulaminy i plany pracy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Komisje opracowywały i opiniowały materiał, który był przedmiotem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej. W 2025 r. Komisja GZMiI odbyła 11 posiedzeń oraz uczestniczyła w trzech odbiorach częściowych lub końcowych robót budowlano-remontowych. Natomiast Komisja Rewizyjna odbyła w tym okresie 11 posiedzeń.

W roku 2025 najbardziej priorytetowymi zagadnieniami, którym Rada poświęciła najwięcej uwagi i czasu były:

- sytuacja ekonomiczna spółdzielni
- realizacja planu remontowego – Termomodernizacja budynków
- realizacja planu kosztów i przychodów administracji i zarządzania w tym: kształtowanie się wysokości składników czynszowych
- analiza zużycia ciepła na potrzeby c.o. w sezonie grzewczym
- kontynuowanie działań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców spółdzielni
- opracowywanie regulaminów do zmieniającego się prawa.

Priorytetowym i nadrzędnym zadaniem w 2025 roku, był plan termomodernizacji zasobów mieszkaniowych w związku z otrzymaniem dotacji ok. 13 000 000 zł z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego. Przeprowadzono szereg spotkań z mieszkańcami poszczególnych budynków, celem przedstawienia sytuacji finansowej każdego budynku. Po uzyskaniu zgody mieszkańców rozpoczęto procedury przetargowe na poszczególne budynki. Zakres robót obejmował renowację elewacji, pokrycie dachu nową papą, wymianę węzłów cieplnych w budynkach na nowe a w budynkach w których ich nie było montaż nowych tak aby w każdym budynku znajdował się nowoczesny węzeł cieplny, docieplenie piwnic oraz wymiana stolarki drzwiowej a na wieżowcach wymiana stolarki okiennej. Po dwukrotnych przetargach których kwoty przewyższały bardzo znacznie kosztorysowe wyceny zadań i ich unieważnieniu przystąpiono do negocjacji z wykonawcami poszczególnych zadań. I tak podpisano umowy z:

- Zakład Remontowo-Budowlany Piotr Magdziarz 28-142 Tuczępy na wykonanie elewacji budynków nr WP 20, 22, 23, 24 oraz Kłodzka 13, natomiast Kłodzka 15 - Usługi Budowlane Dominik Cebula Nowa Ruda.

- „Elektrotermex” sp. z o.o. Ostrołęka na wykonanie węzłów ciepłych we wszystkich budynkach.

Łączna kwota podpisanych dotychczas umów na 2025 rok to:

Termomodernizacja – 6 349 790 zł brutto

Węzły – 2 304 802 zł brutto

Na wybrane posiedzenia Rady, Zarząd przygotowywał informacje o zadłużeniu w opłatach eksploatacyjnych mieszkańców spółdzielni. Na bieżąco Rada była informowana o efektach podejmowanych czynności windykacyjnych należności czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych. Należy tutaj podkreślić, że podejmując stosowne decyzje dotyczące zadłużeń mieszkańców, członkowie Rady Nadzorczej do każdej takiej sprawy podchodzili w sposób indywidualny, wykazując dobrą wolę wobec osób, które zobowiązały się do spłaty.

Powyższe działania Rady Nadzorczej i skuteczne działania windykacyjne przyczyniły się do zmniejszenia wskaźnika zaległości czynszowych lokali mieszkalnych.

W ramach funkcji nadzoru Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym przeprowadzała oceny:

- przygotowanych przez Zarząd informacji o wynikach ekonomiczno-finansowych spółdzielni w odniesieniu do założeń planu i wyników roku poprzedniego
- przestrzegania i funkcjonowania obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz ich dostosowywania do aktualnych potrzeb i zmieniającego się prawa
- realizacji planu remontowego w zakresie rzeczowo-finansowym za 2025 r.
- realizacji przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej
- zasad i prawidłowości przeprowadzanych przetargów na roboty objęte planem remontowym
- skuteczności działań służb spółdzielni w zakresie ściągalności opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe
- decyzji podejmowanych przez Zarząd i współpracy między organami spółdzielni.

W ramach działań kontrolnych Rada przeprowadziła następujące kontrole:

- prawidłowości wyboru ofert w ramach odbytych przetargów poprzez uczestnictwo członków Rady jako obserwatorów
- umów zawartymi z firmami zewnętrznymi
- w zakresie przeprowadzenia prac remontowych objętych planem remontowym w 2025 r. dokumentacji
- w zakresie windykacji należności z lokali mieszkalnych i użytkowych

- wykonywania uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej za 2025 r.
- bieżącej działalności w okresach kwartalnych 2025 r. wraz z oceną wyników w poszczególnych okresach
- kontrola decyzji podejmowanych przez Zarząd
- ocena przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie przez Zarząd

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury zgodnie z przyjętym harmonogramem w pierwszy wtorek miesiąca w siedzibie Spółdzielni w godz. 15-17.

Protokoły z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej i komisji stałych znajdują się w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w swoich działaniach przede wszystkim ma na względzie dobro i poszanowanie praw członków Spółdzielni jak i przestrzeganie obowiązujących przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni, wszelkich regulaminów i innych aktów prawnych.

Jej głównym zadaniem jest m.in. kontynuacja zamierzeń podjętych w roku poprzednim jak i sprostanie nowym wyzwaniom i problemom, które pojawiają się w bieżącej działalności Spółdzielni.

Każde posiedzenie Rady Nadzorczej poprzedzone było posiedzeniem Prezydium Rady Nadzorczej, które ustalało terminy posiedzeń Rady Nadzorczej oraz porządek obrad. Prezydium kształtowało przygotowanie organizacyjne posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i ustalało ich tematykę. Zgłaszało do Zarządu wnioski w sprawie przygotowania materiałów, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza.

Sprawy poddane pod obrady Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym obejmowały ponadto:

- zatwierdzenie planu dyżurów członków Rady Nadzorczej na okres 2025 r.
- wprowadzenia zmian w Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy obowiązującym w Spółdzielni
- zatwierdzenie planu pracy Komisji Rewizyjnej
- zatwierdzenie planu pracy Komisji GZMiI .
- wprowadzenie zmian do planu remontów zasobów mieszkaniowych na 2025 r.
- rozliczenia różnic zużycia wody

Rada Nadzorcza stara się skutecznie reagować na zgłaszane potrzeby i problemy mieszkańców. Członkowie Rady Nadzorczej często wizytują administrację Spółdzielni i na bieżąco monitorują problemy zgłaszane przez mieszkańców.

Na podstawie szczegółowej analizy i oceny działalności Spółdzielni w 2025 r., Rada Nadzorcza stwierdza, że sytuacja finansowa spółdzielni została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym za 2025 r. Kontynuacja działalności spółdzielni jest stabilna. Nie występują żadne

zagrożenia, które zakłócić by mogły działalność gospodarczą w następnych okresach sprawozdawczych.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 6/2026 pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2025 r. oraz wnioskuje o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Biorąc pod uwagę powyższe sprawozdanie oraz zawarte w nim treści, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2025.

Treść niniejszego sprawozdania została przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na posiedzeniu plenarnym w dniu 23 kwietnia 2026 r.

Rada Nadzorcza dziękuje za pomoc wszystkim, którzy przyczyniają się do należytego i sprawnego działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik"

Leszek Wójcik

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik"

Ryszard Mierzejewski

