

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
„ODRA”
w Oławie**

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ**

za rok 2025

Oława, 12 maja 2026 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

za 2025 rok

Skład Rady Nadzorczej

W roku sprawozdawczym od dnia 01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Rada pracowała w następującym składzie:

1. ZBOROWSKI Aleksander – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. LISTWAN Renata – Z-ca Przewodniczącego Rady
3. MACHULA Halina – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. BUCZAK Bogdan – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. JANKOWSKI Jerzy – Przewodniczący Komisji GZM
6. BOGUSZ Paweł – Członek Rady Nadzorczej
7. KUBIAK Robert – Członek Rady Nadzorczej
8. PROC-WACHAŁ Katarzyna – Członek Rady Nadzorczej
9. SOFIŃSKI Stanisław – Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z zatwierdzonym planem, odbywając posiedzenia jeden raz w miesiącu.

Działalność Rady Nadzorczej obejmuje następujące zakresy:

Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej

W dniu 27 lutego 2025 r. Uchwałą nr 1/2025 zatwierdzono plan rzeczowo – finansowy remontów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok 2025.

W dniu 09 grudnia 2025 r. przyjęto plan finansowy na rok 2026, podejmując następujące uchwały w sprawie zatwierdzenia:

- 1) Planu zatrudnienia i funduszu płac;
- 2) Planu kosztów zarządu i administracji ogólnej;
- 3) Planu kosztów gospodarki mieszkaniowej: lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych własnościowych i lokali użytkowych stanowiących własność wyodrębnioną, dźwigów osobowych;
- 4) Planu kosztów produkcji własnej ciepła;
- 5) Planu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną;
- 6) Stawki odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni na 2025 rok: lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych własnościowych i lokali użytkowych stanowiących własność wyodrębnioną;

- 7) Stawek opłat eksploatacyjnych za użytkowanie: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych i lokali użytkowych stanowiących własność wyodrębnioną, garaży, dźwigów osobowych, opłaty za domofon, opłaty wodomierzowej, opłaty za korespondencję;
 - 8) Stawek opłat za najem lokali użytkowych i za dzierżawę terenu;
 - 9) Zaliczek na poczet centralnego ogrzewania.
- Składowym elementem zatwierdzonego planu na rok 2026 jest plan zakupów inwestycyjnych.

Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- **Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych**
Uchwałą nr 3/2025 z dnia 08 maja 2025 r. Rada przyjęła sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta.
Ponadto, w 2025 roku, Rada dokonała analizy wykonania planu finansowego i rzeczowego Spółdzielni za rok 2024, jak również za I, II i III kwartał roku 2025.
Wszystkie wyniki Rada przyjęła bez znaczących uwag, uznając działania Zarządu za prawidłowe.
Na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, Zarząd przedstawia informacje ze swej działalności w okresie między posiedzeniami Rady. Składową tych sprawozdań jest informacja o podjętych decyzjach w sprawach członkowsko – mieszkaniowych, windykacyjnych oraz bieżących Spółdzielni.
Również te sprawozdania Rada opiniowała pozytywnie, ponieważ wszelkie działania Zarządu były zgodne ze Statutem oraz innymi unormowaniami prawnymi.
- **Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków**
W 2025 roku Rada zajmowała się następującymi zagadnieniami:
 - analizowano realizację planu finansowego Spółdzielni;
 - analizowano stan zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe, w tym przebieg czynności windykacyjnych,
 - analizowano wykonanie planu rzeczowego remontów,
 - analizowano zużycie wody,
 - analizowano zużycie opału w sezonie grzewczym, jak również oceniono stan przygotowania do następnego sezonu grzewczego,
 - zapoznano się z informacją o wynikach przetargów na roboty budowlane oraz usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni;
 - zapoznano się z informacją o wnioskach Spółdzielni do projektu budżetu Gminy Miasto Oława na 2026 rok.

Rada badając powyższe zagadnienia nie dopatrzyła się nieprawidłowości w działaniach Zarządu.

W ramach nadzoru, przedstawiciele Rady Nadzorczej (z głosem doradczym), biorą udział w przetargach ogłaszanych przez Spółdzielnię. Pozwala to na bieżący nadzór nad sposobem pozyskania wykonawców i ustalania cen usług, prac i dostarczanych towarów.

Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej wpłynęło wiele pism od jednego członka Spółdzielni, który zgłosił następujące sprawy:

- zapytał o przyczyny awarii dźwigu osobowego przy Chrobrego 124, w tym, co spowodowało zakłócenia w układzie zasilania;
- prosił o pilną interwencję odnośnie głośniejszej pracy dźwigu osobowego, po jego naprawie;
- prosił o skuteczną interwencję wobec firmy odbierającej odpady, która zanieczyszcza teren w okolicy wiaty śmietnikowej podczas wywozu nieczystości;
- prosił o wyjaśnienie przyczyn pożaru skrzynki energetycznej w dniu 13.07.2025 r. w pomieszczeniach piwnicznych;
- prosił o wskazanie sposobu i procedury odwołania od uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni;
- złożył odwołanie od uchwały RN wprowadzającej zmiany w opłatach za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

Wszystkie zgłoszone sprawy zostały rozpatrzone, a Rada Nadzorcza udzieliła stosownych odpowiedzi.

Podczas pełnienia dyżuru Przewodniczącego RN, w roku sprawozdawczym zgłoszono następujące sprawy:

- Rada Osiedla Kasprowicza przedstawiła problem dotyczący wjazdu do budynków mieszkalnych, przy klatce nr 4 ul. Kasprowicza.
Sprawą zajął się Zarząd Spółdzielni poprzez przygotowanie zmiany organizacji ruchu.
- Członek Spółdzielni przedstawił szereg swoich uwag związanych z gospodarką oraz zarządzaniem Spółdzielnią.
Rada przyjęła powyższe do wiadomości.

Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza w 2025 roku złożyła Walnemu Zgromadzeniu Członków (odbytemu w 3 częściach), pełne sprawozdanie z działalności za rok 2024, w którym zawierała się ocena sprawozdań finansowych.

Uchwalanie regulaminów wynikających z § 52 ust. 1 pkt 21 – 34 Statutu Spółdzielni

W dniu 25 września 2025 r., Uchwałą nr 5/2025, Rada Nadzorcza zatwierdziła Regulamin porządku domowego.

Ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

Rada Nadzorcza w dniu 27 marca 2025 roku podjęła Uchwałę nr 2/2025 w sprawie podziału członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków, dokonując podziału na 3 części.

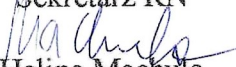
Ocena działalności Zarządu

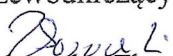
Biorąc pod uwagę całokształt spraw przedstawionych w niniejszym sprawozdaniu, trzeba uznać, że nasza Spółdzielnia należy do grupy spółdzielni dobrych oraz prawidłowo zorganizowanych i zarządzanych.

To, że wyniki finansowe są dobre, wykazuje także sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta firmy *MW AUDYT Sp. z o.o. ul. Kolonia Fabryczna 7c/14, 32-500 Chrzanów*, z którym to Rada zapoznała się na plenarnym posiedzeniu w dniu 12 maja br.

Również wyniki dokonywanych przez Radę analiz oraz kontroli działalności Zarządu wykazały, że Zarząd działa zgodnie z obowiązującymi przepisami, jest dobrym gospodarzem, prowadzi prawidłową politykę finansową, przy zachowaniu płynności finansowej.

Reasumując powyższe, Rada Nadzorcza stawia wniosek o udzielenie Zarządowi **absolutorium**.

Sekretarz RN

Halina Machuła

Przewodniczący RN

Aleksander Zborowski