RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŁOBZÓW"
30-019 KRAKÓW, UL. MAZOWIECKA 66
TEL. (012) 633-83-09

Kraków, dnia 28.04.2025 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

KOMISJI REWIZYJNEJ I KOMISJI GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁOBZÓW" ZA OKRES OD CZERWCA 2024 ROKU DO KWIETNIA 2025 ROKU

Zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze, Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" i Regulaminem Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza pełniła funkcję kontroli i nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów". W roku sprawozdawczym, zgodnie z przyjętym planem pracy, Rada Nadzorcza działała poprzez:

- **posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej**, które koordynowało pracę Rady i ustalało porządek obrad, zatwierdzany na wstępie każdego posiedzenia Rady;
- **plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej**, których w okresie sprawozdawczym odbyło się 6, z tego 4 w roku 2024 (czerwiec – grudzień) i 2 w roku 2025 (styczeń – kwiecień);
- **posiedzenia stałych Komisji Rady Nadzorczej**: Rewizyjnej i Gospodarki Mieszkaniowej;
- **korespondencję z członkami** Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" (w okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej i do wiadomości Rady Nadzorczej wpłynęło **5** pism);
- **udział członków Rady Nadzorczej w pracach Komisji Przetargowych**.

STRUKTURA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza na kadencję 2023 – 2026 została wybrana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 03.06.2023 r. Podjęto wówczas decyzję, że Rada Nadzorcza będzie liczyła 11 członków. Spośród 14 zgłoszonych kandydatów, w głosowaniu tajnym, zatwierdzonym Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5/WZ/2023 wybrano następujący skład Rady Nadzorczej (w porządku alfabetycznym):

1. Bugielska Zdzisława
2. Klimas Marek
3. Kluba Marcin
4. Kowalska Ewelina
5. Krzyżak Tomasz
6. Macheta Ewa
7. Miga Julia
8. Młynarczyk Karolina
9. Rataj Aleksander
10. Szromczyk Marek
11. Tyniec Renata

Wyżej wymieniony skład został ukonstytuowany na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12.02.2023 r. poprzez wybór Prezydium w składzie:

1. Szromczyk Marek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Rataj Aleksander – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Klimas Marek – Sekretarz
4. Macheta Ewa – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Tyniec Renata – Przewodnicząca Komisji Gospodarki Mieszkaniowej

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Aktualny skład Rady Nadzorczej (w podziale na funkcje) **przedstawia się następująco:**

1. Szromczyk Marek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Rataj Aleksander – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Klimas Marek – Sekretarz
4. Macheta Ewa – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Tyniec Renata – Przewodnicząca Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
6. Bugielska Zdzisława – Członek Komisji Rewizyjnej
7. Kluba Marcin – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
8. Kowalska Ewelina – Członek Komisji Rewizyjnej
9. Krzyżak Tomasz – Członek Komisji Rewizyjnej
10. Miga Julia – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
11. Młynarczyk Karolina – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej

REALIZACJA SPRAW NAJISTOTNIEJSZYCH DLA SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza zajmowała się rozwiązywaniem bieżących spraw będących w kompetencji Rady w oparciu o materiały przygotowywane przez Zarząd Spółdzielni. Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą nr 1/IV/2024 z dnia 16.09.2024 r. Planem Pracy Rady Nadzorczej zakres bieżącej działalności Rady Nadzorczej obejmował m.in:

- realizację dyspozycji zgodnych z kompetencjami określonymi w §57 ÷ §61 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów”,
- rozpatrywanie Sprawozdań Zarządu z Wykonania Planów Rzeczowo-Finansowych oraz Planów Remontów,
- rozpatrywanie Protokołów Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Gospodarki Mieszkaniowej; formułowanie wniosków i zaleceń dla Zarządu,
- analizę zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych,

Rozpatrywanie spraw bieżących i realizacja zadań kończyły się podejmowaniem stosownych uchwał (do dnia 28.04.2025 r. włącznie podjęto 39 uchwał) lub zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Spośród ważnych zagadnień, którym Rada Nadzorcza poświęciła w ostatnim roku najwięcej uwagi, najistotniejsze z nich dotyczyły:

1. Wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024.
2. Wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia lustracji ustawowej Spółdzielni za lata 2022, 2023, 2024.
3. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni za rok 2024.
4. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Remontów Spółdzielni za rok 2024.
5. Rozpatrzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2024.
6. Uchwalenia zmian do Regulaminu w sprawie sposobu zlecenia robót finansowanych ze środków własnych Spółdzielni oraz zmian do Regulaminu Wynagradzania.
7. Uchwalenia Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni na rok 2025.
8. Uchwalenia Planu Remontów Spółdzielni na rok 2025.
9. Udzielenia na podstawie § 140 Statutu Spółdzielni nieoprocentowanych pożyczek wewnętrznych ze środków obrotowych Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości;
10. Zatwierdzenia zmiany wysokości odpisów na fundusz remontowy obowiązujących od dnia 01.01.2025 r. oraz stawek eksploatacji obowiązujących od dn. 01.07.2025 r. dla poszczególnych nieruchomości (założono również uchwalenie przez Walne Zgromadzenie dofinansowania stawek eksploatacji z nadwyżki bilansowej w kwocie po 0,80 zł/m^2 powierzchni lokali członków na miesiąc).
11. Rozpatrzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2024, Sprawozdania Finansowego za rok 2024 oraz projektów Uchwał Walnego Zgromadzenia w 2025 r.

12. Oceny pracy Zarządu Spółdzielni za rok 2024 (rekomendacja dla Walnego Zgromadzenia).
13. Sporządzenia i przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Mieszkaniowej do Uchwały Walnego Zgromadzenia w 2025 r.

PRACA KOMISJI STAŁYCH RADY NADZORCZEJ

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni w okresie sprawozdawczym w ramach struktury Rady Nadzorczej istniały dwie stałe Komisje, tj.:
1. Komisja Rewizyjna
2. Komisja Gospodarki Mieszkaniowej

W okresie sprawozdawczym **Komisja Rewizyjna** działała w następującym składzie:
1. Macheta Ewa – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Bugielska Zdzisława – Członek Komisji Rewizyjnej
3. Kowalska Ewelina – Członek Komisji Rewizyjnej
4. Krzyżak Tomasz – Członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna w ramach swoich kompetencji (§ 17 Regulaminu Rady Nadzorczej) w okresie sprawozdawczym przeprowadziła następujące kontrole:
1. W zakresie przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych w okresie od stycznia do września 2024 r. zalecając kontynuację przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych i garaży na dotychczasowych zasadach.
2. W zakresie zawieranych w okresie od stycznia do września 2024 r. ugód w sprawie ratalnej spłaty zaległości zalecając kontynuowanie trybu wyrażania zgód na ratalną spłatę zaległości, a po zawarciu ugody monitorowanie terminów i wysokości wpłacanych rat spłaty zadłużenia.
3. W zakresie zabezpieczeń gotówkowych na gwarancje na roboty budowlane w okresie od stycznia do października 2024 r. zalecając kontynuowanie czynności związanych z zabezpieczeniami umów na dotychczasowych zasadach.
4. W zakresie lokowania środków finansowych na rachunkach bankowych oraz lokatach, zalecając monitorowanie wysokości oprocentowania lokat w bankach w celu wyboru najkorzystniejszych ofert do lokowania środków Spółdzielni oraz monitorowanie kondycji finansowej banków, w których zostały ulokowane środki.
5. W zakresie windykacji i egzekucji zadłużeń w roku 2024 i 2025, zalecając kontynuowanie dotychczasowych działań windykacyjnych i egzekucyjnych oraz z uwagi na fakt, że osoby posiadające tytuł prawny do lokalu „odrębną własność" mogą zbywać lokal bez stosownego zaświadczenia o braku zaległości wobec Spółdzielni, zwrócenie szczególnej uwagi na zadłużenia tych osób.

W okresie sprawozdawczym **Komisja Gospodarki Mieszkaniowej** działała w następującym składzie:
1. Tyniec Renata – Przewodnicząca Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
2. Kluba Marcin – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
3. Miga Julia – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
4. Młynarczyk Karolina – Członek Komisji Gospodarki Mieszkaniowej

Komisja Gospodarki Mieszkaniowej w ramach swoich kompetencji (§ 18 Regulaminu Rady Nadzorczej) w okresie sprawozdawczym przeprowadziła kontrolę w zakresie:
1. Przeprowadzania rocznych przeglądów instalacji gazowej, zalecając kontynuowanie dotychczasowych działań w zakresie prowadzenia, nadzorowania i dokumentowania przeglądów instalacji gazowych w zasobach Spółdzielni.
2. Wykonania umów na konserwację dźwigów, zalecając kontynuowanie dotychczasowych działań w kwestii rozliczania podpisanych umów na konserwację dźwigów.

3. Świadczenia usług porządkowych zalecając:
   - systematyczne prowadzenie kontroli czystości i jakości świadczonych usług porządkowych na terenie Spółdzielni;
   - nadzór nad utrzymaniem czystości w pomieszczeniach gospodarczych, regularną dbałość o sprzęt do sprzątania;
   - prowadzenie ewidencji zaopatrzenia w środki czystości (narzędzia) i ich bieżące uzupełnianie na poszczególnych budynkach;
   - codziennie odnotowywanie obecności osób sprzątających, nadzorowanie godzin rozpoczęcia i zakończenia pracy.
4. Wykonania przeglądów budowlanych w 2024 r. zalecając kontynuowanie działań w zakresie procedur dotyczących wykonywania przeglądów budowlanych.
5. Warunków wydawanych przez Dział Techniczny właścicielom lokali na remont i inne prace, zalecając wzmożenie działań mających na celu ujawnianie prac remontowych prowadzonych bez wymaganych zgłoszeń i zgód, w szczególności dotyczących montażu klimatyzatorów.
6. Wykonała następujące działania, m.in. w zakresie:
   - opiniowania potrzeb remontowych oraz zakresu rzeczowego Planu Remontów na rok 2024 oraz Planu Remontów na rok 2025;
   - uczestniczenia w organizowanych przez Zarząd przetargach na wyłanianie wykonawców robót remontowych oraz w odbiorach końcowych wykonanych robót remontowych, nie wnosząc uwag do obowiązujących procedur w tym zakresie;
   - uczestniczenia w organizowanych przez Zarząd przetargach na najem lokali użytkowych;

STAN EKONOMICZNO – FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 57 ust. 10 Statutu uchwałą nr 4/IV/2024 z dn. 16.09.2024 r., spośród przedstawionych ofert do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024, wybrała ofertę Biura Rachunkowego EKSPERT Jadwiga Wawryk i zobowiązała Zarząd do zawarcia z ww. firmą umowy. Wyniki badania sprawozdania finansowego za 2024 rok przedstawiono na II plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.04.2025 r.

Biegła Rewident podkreśliła:
- Spółdzielnia nie ma obowiązku zlecania badania sprawozdania finansowego przez Biegłego Rewidenta, niemniej Rada Nadzorcza co roku zleca takie badanie;
- Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zachowaniem ciągłości bilansowej;
- Przychody i koszty w zakresie eksploatacji zostały ujęte kompletne i sklasyfikowane poprawnie;
- Kontrola wewnętrzna jest prowadzona przez Zarząd w sposób ciągły, szczegółowy i należyty;
- Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i Statutem Spółdzielni;
- W świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdzono w sprawozdaniu z działalności zniekształceń;
- W Spółdzielni nie ma zagrożenia kontynuacji działalności, cała dokumentacja i wszystkie sprawozdania są bardzo szczegółowe, plany ekonomiczne są sporządzane i weryfikowane;
- Spółdzielnia ma płynność finansową, która w całości zabezpiecza możliwość regulowania zobowiązań. Nie stwierdza się zagrożenia do kontynuacji działalności na rok następny;
- Sprawozdanie z działalności Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym;
- Stabilność Zarządu jak również stała obsada zatrudnionych pracowników pozwala na realizację zadań dla dobra wspólnego Członków Spółdzielni.

W oparciu o Sprawozdanie Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024, które nie wykazało żadnych nieprawidłowości w sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego Zarządu za rok 2024.

LUSTRACJA USTAWOWA SPÓŁDZIELNI

W zakresie **lustracji ustawowej za lata 2022 - 2024** Rada Nadzorcza uchwałą nr 5/IV/2024 z dnia 16.09.2024 r., spośród przedstawionych ofert, wybrała Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie i zobowiązała Zarząd do zawarcia umowy na przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadzi Lustrator Krajowej Rady Spółdzielczej, działający na zlecenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie. Lustracja zostanie przeprowadzona wiosną 2025 r. i będzie obejmować całokształt działalności Spółdzielni. Zakres lustracji będzie obejmował zbadanie stanu faktycznego w działalności Spółdzielni za lata 2022 – 2024. Lustracja zostanie zamknięta Protokołem oraz Listem polustracyjnym, który będzie syntezą ustaleń zawartych w protokole i zostanie załączony do materiałów dla Walnego Zgromadzenia.

OCENA PRACY ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni nie podlegał żadnym zmianom osobowym. Skład Zarządu w 2024 r. w podziale na poszczególne funkcje przedstawiał się następująco:

PREZES ZARZADU			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Radosz Zbigniew	15.12.2008 do 05.03.2015 12.06.2015 do nadal	01.01.2024 do 31.12.2024

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Bobowski Andrzej	01.07.2010 do nadal	01.01.2024 do 31.12.2024

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Małgorzata Konopka	17.11.2015 do 15.01.2021 18.01.2021 do nadal	01.01.2024 do 31.12.2024

W świetle opisanych wydarzeń, na plenarnym posiedzeniu w dniu 28.04.2025 r., po uprzednim przyjęciu niniejszego sprawozdania oraz przeprowadzeniu tajnego głosowania, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 5/II/2025 **dotyczącą rekomendacji Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium dla członków Zarządu za rok 2024, jak niżej**:

PREZES ZARZADU			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Radosz Zbigniew	01.01.2024 do 31.12.2024	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Bobowski Andrzej	01.01.2024 do 31.12.2024	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Małgorzata Konopka	01.01.2024 do 31.12.2024	Udzielić absolutorium

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie Zarządowi, Radcy Prawnemu oraz pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" za dobrą współpracę w okresie sprawozdawczym oraz w całej kadencji.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/II/2025 na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 kwietnia 2025 r. i stanowi materiał na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" w Krakowie w dniu 31 maja 2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Marek Klimas

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Szromczyk