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

Kraków, dnia 27.04.2026 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

KOMISJI REWIZYJNEJ I KOMISJI GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁOBZÓW”

za okres od maja 2025 roku do kwietnia 2026 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 7, z tego 4 w roku 2025 (czerwiec – grudzień) i 3 w roku 2026 (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 **6** 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 12.06.2023 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/2025 z dnia 22.09.2025 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 27.04.2026 r. włącznie podjęto 35 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 2025.
2. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni za rok 2025.
3. Rozpatrzenia Sprawozdania z wykonania Planu Remontów Spółdzielni za rok 2025.
4. Rozpatrzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2025.
5. Uchwalenia zmian do Regulaminu wynajmu lokali użytkowych i lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów”.
6. Uchwalenia Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni na rok 2026.
7. Uchwalenia Planu Remontów Spółdzielni na rok 2026.
8. Udzielenia na podstawie § 140 Statutu Spółdzielni nieoprocentowanych pożyczek wewnętrznych ze środków obrotowych Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości;
9. Zatwierdzenia zmiany wysokości odpisów na fundusz remontowy obowiązujących od dnia 01.01.2026 r. oraz stawek eksploatacji obowiązujących od dn. 01.07.2026 r. dla poszczególnych nieruchomości (założono również uchwalenie przez Walne Zgromadzenie dofinansowania stawek eksploatacji z nadwyżki bilansowej w kwocie po 1,00 zł/m^2 powierzchni lokali członków na miesiąc).
10. Rozpatrzenia Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2025, Sprawozdania Finansowego za rok 2025 oraz projektów Uchwał Walnego Zgromadzenia w 2026 r.
11. Oceny pracy Zarządu Spółdzielni za rok 2025 (rekomendacja dla Walnego Zgromadzenia).

12. Sporządzenia i przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Mieszkaniowej do Uchwały Walnego Zgromadzenia w 2026 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 2025 r. zalecając kontynuację przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych i garaży na dotychczasowych zasadach.
2. W zakresie badania sprawozdania z wykonania Planu Rzeczowo - Finansowego na dzień 30.09.2025 r. zalecając planowanie kosztów i wpływów na dotychczasowych zasadach oraz rozważenie przez Zarząd, w trakcie kalkulowania stawek opłat eksploatacyjnych na 2026 r., zwiększenia stawek dla budynków, w których istotny ujemny wynik na GZM występuje od 2024 r.
3. 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.
4. W zakresie windykacji i egzekucji zadłużeń w roku 2025 i 2026, zalecając kontynuowanie dotychczasowych działań windykacyjnych i egzekucyjnych oraz zwrócenie uwagi na zadłużenia osób posiadających tytuł prawny do lokalu „odrębna własność lokalu" i bezzwłoczne podejmowanie działań windykacyjnych w stosunku do 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. Rejestrów oraz wydawania identyfikatorów parkingowych na pojazdy zalecając:
   - kontynuowanie prowadzenia rejestrów wydanych identyfikatorów i pilotów w dotychczasowej formie;
   - przypominanie o konieczności zwrotu identyfikatora, w celu uniknięcia sytuacji wydania drugiego, nieprzysługującego identyfikatora;
   - kontynuowanie kontroli parkingów i zgłaszanie do Straży Miejskiej pojazdów parkujących bez identyfikatorów;
   - ponawianie ogłoszeń na budynkach informujących o konieczności posiadania identyfikatora w pojeździe i stosowania się do znaków drogowych;

- weryfikowanie dokumentów niezbędnych do wydania identyfikatora (dowód rejestracyjny pojazdu, dokument potwierdzający tytuł posiadania pojazdu, inne);
- wydawanie identyfikatora i pilota po sprawdzeniu i spłacie ewentualnego zadłużenia wnioskodawcy;
- zlecanie dezaktywacji pilotów niedziałających, zagubionych i udostępnionych osobom nieuprawnionym.

2. Przeprowadzania przetargów na zlecanie robót budowlanych w 2025 r. zalecając kontynuację dotychczas wypracowanych procedur związanych z planowaniem i realizacją robót remontowych oraz zintensyfikowanie działań mających na celu dotarcie do większej liczby potencjalnych oferentów na etapie wyłaniania wykonawców.
3. Przeglądów budowlanych budynków spółdzielni w 2025 r. zalecając kontynuowanie procedur dotyczących wykonywania przeglądów budowlanych.
4. Wynajmu pomieszczeń wspólnych w budynkach mieszkalnych, zalecając:
   - kontynuowanie działań zmierzających do zawarcia umów najmu z użytkownikami pomieszczeń zajmowanych bezumownie, za które są wnoszone opłaty;
   - kontynuowanie inwentaryzacji pomieszczeń wspólnych w budynkach mieszkalnych i weryfikowanie, czy za zajmowane pomieszczenia wnoszone są opłaty;
   - pomieszczenia wspólne, tj. suszarnie i rowerownie, pozostawiać do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli budynku;
   - kontrolowanie pomieszczeń wspólnych pod kątem użytkowania ich zgodnie z przeznaczeniem;
   - prowadzenie ewidencji osób, którym udostępniono klucze do pomieszczeń wspólnych.
5. Wykonała następujące działania, m.in. w zakresie:
   - opiniowania potrzeb remontowych oraz zakresu rzeczowego Planu Remontów za rok 2025 oraz Planu Remontów na rok 2026;
   - 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/2025 z dn. 22.09.2025 r., spośród przedstawionych ofert do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025, wybrała ofertę Biura Rachunkowego EKSPERT Jadwiga Wawryk i zobowiązała Zarząd do zawarcia z ww. firmą umowy. Wyniki badania sprawozdania finansowego za 2025 rok przedstawiono na III plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27.04.2026 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 2025, które nie wykazało żadnych nieprawidłowości w sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przyjęcie Sprawozdania Finansowego Zarządu za rok 2025.

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 przeprowadził Lustrator Krajowej Rady Spółdzielczej, działający na zlecenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie. Lustracja została przeprowadzona wiosną 2025 r. i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni. Zakres lustracji obejmował zbadanie stanu faktycznego w działalności Spółdzielni za lata 2022 – 2024. Lustracja została zamknięta Protokołem oraz Listem polustracyjnym, który stanowi syntezę ustaleń zawartych w protokole i jest załączony do materiałów dla Walnego Zgromadzenia.

Wyniki lustracji zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23.06.2025 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:
- badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli;
- podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni (regulaminy, Statut, kwestie formalne) – prawidłowo ukształtowane w zakresie przepisów;
- organizacja i działalność organów samorządowych – prawidłowo i bez zastrzeżeń;
- organizacja wewnętrzna i zatrudnienie – Spółdzielnia jako zakład pracy wypełnia swoje obowiązki; kwestie pracownicze dostosowane do potrzeb;
- zagadnienia członkowskie – prawidłowe, prowadzona jest niezbędna dokumentacja;
- stan prawny terenów i budynków z nimi związanych – stan prawny działek jest uregulowany, w gospodarce terenami nie stwierdzono zastrzeżeń;
- dyspozycja lokalami, w tym realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – prawidłowa i na bieżąco;
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi w zakresie bieżącej eksploatacji – zasoby są utrzymywane we właściwym stanie, gospodarka i planowanie w Spółdzielni działa prawidłowo, porównano stan techniczny budynków teraz i przed trzema laty i stan ten uległ poprawie, wzrost opłat eksploatacyjnych był utrzymywany na niewielkim poziomie;
- gospodarka remontowa i modernizacja zasobów mieszkaniowych;
- gospodarka finansowa – stan funduszy i zobowiązań nie budzi zastrzeżeń, podstawowe wskaźniki analizy finansowej utrzymywały się na prawidłowym poziomie; w zakresie zaległości w opłatach nastąpił wyraźny spadek, również w odniesieniu do lokali użytkowych;
- działalność społeczna, oświatowa i kulturalna – w tym przypadku nie prowadzona;
- przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych – brak uwag, Spółdzielnia realizuje zasady, opłaca również składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej;
- wykorzystanie środków publicznych, w tym pomocowych – nie korzystano;
- informacja o dodatkowych sprawach objętych lustracją i przez kogo zleconych – nie było zgłoszeń do szczególnego zbadania;

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych dokumentów oraz złożonych wyjaśnień. Żadne wnioski ani zalecenia nie zostały sformułowane, co na pewno jest powodem do zadowolenia.

OCENA PRACY ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni nie podlegał żadnym zmianom osobowym. Skład Zarządu w 2025 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	01.01.2025 do 31.12.2025

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Bobowski Andrzej	01.07.2010 do nadal	01.01.2025 do 31.12.2025

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres pełnienia funkcji**	**Okres podlegający ocenie**
1	Konopka Małgorzata	17.11.2015 do 15.01.2021 18.01.2021 do nadal	01.01.2025 do 31.12.2025

W świetle opisanych wydarzeń, na plenarnym posiedzeniu w dniu 27.04.2026 r., po uprzednim przyjęciu niniejszego sprawozdania oraz przeprowadzeniu tajnego głosowania, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 5/III/2026 **dotyczącą rekomendacji Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium dla członków Zarządu za rok 2025, jak niżej**:

PREZES ZARZADU			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Radosz Zbigniew	01.01.2025 do 31.12.2025	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Kierownik Działu Technicznego			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Bobowski Andrzej	01.01.2025 do 31.12.2025	Udzielić absolutorium

CZŁONEK ZARZĄDU – Główny Księgowy			
Lp.	**Nazwisko i imię**	**Okres podlegający ocenie**	**Rekomendacja Rady**
1	Konopka Małgorzata	01.01.2025 do 31.12.2025	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/III/2026 na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27 kwietnia 2026 r. i stanowi materiał na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" w Krakowie w dniu 30 maja 2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej — *Marek Klimas*

Przewodniczący Rady Nadzorczej — *Marek Szromczyk*