

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Koksownik" za 2025 rok.

Rada Nadzorcza w roku 2025 prowadziła aktywną działalność nadzorczą, kontrolną oraz opiniodawczą, koncentrując się na najważniejszych sprawach związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik”. Głównym celem działań Rady było zapewnienie prawidłowego zarządzania zasobami mieszkaniowymi, stabilności finansowej Spółdzielni oraz ochrony interesów jej członków. Realizując swoje zadania, Rada kierowała się postanowieniami Statutu Spółdzielni, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz obowiązującymi przepisami.

W okresie sprawozdawczym swoje statutowe obowiązki Rada Nadzorcza wykonywała w składzie:

a) do dnia 10.06.2025 roku:

- Aniela Miszkiewicz - Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
- Magdalena Nowak - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
- Zenon Szot - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej,
- Jerzy Kuźmiuk- Członek Rady,
- Katarzyna Maćkowska - Członek Rady,
- Grzegorz Pawlak - Członek Rady,
- Lesław Rusinek- Członek Rady

b) od dnia 10.06.2025 roku:

- Grzegorz Samburski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Grzegorz Pawlak - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
- Marian Wicher - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej,
- Bogdana Gardaś- Członek Rady,
- Katarzyna Maćkowska - Członek Rady,
- Anna Korycka - Członek Rady,
- Grzegorz Milbrodt- Członek Rady

Posiedzenia Rady odbywały się regularnie, zgodnie z przyjętym planem pracy. Frekwencja członków Rady była wysoka, co umożliwiała sprawne podejmowanie uchwał oraz prowadzenie merytorycznych dyskusji.

W strukturze Rady Nadzorczej działały Komisja Rewizyjna oraz Komisja Eksploatacyjna. Komisje te realizowały zadania opiniodawcze, kontrolne i doradcze, wspierając Radę w wykonywaniu jej ustawowych obowiązków. Do zakresu ich prac należały m. in. kontrole wybranych obszarów działalności Spółdzielni, uczestnictwo w przetargach, kontrole dokumentacji przetargowych, analiza przychodów i kosztów oraz opiniowanie spraw kierowanych pod obrady Rady.

W ramach swoich kompetencji Rada Nadzorcza analizowała sprawozdania Zarządu dotyczące działalności bieżącej, organizacyjnej, gospodarczej i finansowej Spółdzielni.

Szczególną uwagę poświęcono wykonaniu planu gospodarczo-finansowego, poziomowi kosztów eksploatacyjnych, terminowości regulowania zobowiązań oraz poziomowi należności przeterminowanych. Na bieżąco monitorowano sytuację finansową Spółdzielni oraz podejmowano działania zmierzające do ograniczania zadłużenia i utrzymania płynności finansowej.

Istotnym obszarem prac Rady był nadzór nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Rada zatwierdziła plan remontów na rok 2025, a następnie systematycznie analizowała stopień jego realizacji oraz postęp prowadzonych prac. Oceniano stan techniczny budynków, przebieg remontów, usuwanie awarii oraz bieżącą konserwację nieruchomości.

Nadzorem Rady objęto również realizację istotnej przebudowy odcinków sieci ciepłowniczej, mającej znaczenie zarówno dla poprawy niezawodności i efektywności dostaw ciepła, jak i dla poziomu ponoszonych kosztów.

Rada Nadzorcza zajmowała się również sprawami członkowskimi, w szczególności analizą wniosków i spraw kierowanych przez członków Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym dwóch członków Rady Nadzorczej uczestniczyło w spotkaniach z przedstawicielami wspólnot mieszkaniowych. Celem tych spotkań było wypracowanie wspólnych działań zmierzających do skierowania pisma do Arcelor Mittal w związku z wysokimi podwyżkami kosztów centralnego ogrzewania. Działania te miały na celu reprezentowanie interesów mieszkańców oraz poszukiwanie rozwiązań ograniczających wzrost kosztów ponoszonych przez użytkowników lokali.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła łącznie 80 uchwał, w tym:

- 5 uchwał organizacyjnych,
- 36 uchwał w sprawach finansowych,
- 10 uchwał w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni,
- 9 uchwał w sprawach przyjmowania protokołów poszczególnych Komisji,
- 10 uchwał w sprawach zatwierdzania planów i preliminarzy,
- 10 uchwał w sprawach zatwierdzenia zmian w regulaminach.

Wszystkie decyzje podejmowane były po uprzedniej analizie przedstawionych materiałów oraz z uwzględnieniem interesu ogółu członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia współpracę z Zarządem Spółdzielni w minionym roku. Współpraca ta opierała się na wzajemnym poszanowaniu kompetencji organów, bieżącej wymianie informacji oraz wspólnym dążeniu do zapewnienia stabilnego funkcjonowania Spółdzielni.

Osiągnięte wyniki finansowe na 31.12.2025 :

1) z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi :

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 35765,80 zł,
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 82901,86 zł,

2) z pozostałej działalności gospodarczej 85426,77 zł,

Dodatni wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (narastająco) w wysokości 303420,29 zł.

Dodatni wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi świadczy o właściwym nadzorze nad kosztami eksploatacji, skutecznym zarządzaniu zasobami oraz zachowaniu równowagi finansowej niezbędnej do prawidłowego utrzymania nieruchomości.

Rada Nadzorcza stwierdza, że w roku 2025 Spółdzielnia realizowała swoje zadania w sposób zapewniający ciągłość funkcjonowania oraz właściwe zarządzanie powierzonym majątkiem. Rada będzie kontynuować działania nadzorcze i wspierać inicjatywy służące poprawie jakości zamieszkania, bezpieczeństwa oraz stabilności ekonomicznej Spółdzielni.

Na podstawie Sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za rok 2025, zestawienia wyników działalności oraz wyników przeprowadzonych kontroli, Rada Nadzorcza jako organ powołany do nadzoru nad działalnością spółdzielni, uznaje Bilans i Sprawozdanie finansowe za 2025 rok za rzetelnie i prawidłowo sporządzone, wnioskuje do Walnego Zgromadzenie o zatwierdzenie wyników i udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik”. Rada Nadzorcza wyraża podziękowania Zarządowi i Pracownikom spółdzielni za współpracę w roku 2025. Członkom Spółdzielni uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu życzymy owocnych obrad.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. „KOKSOWNIK”

Grzegorz Samburski

Zatwierdzono przez Radę Nadzorczą
S.M. »Koksownik« w Zdzieszowicach
w dniu 28.04.2026 protokół nr 4/2026

Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOKSOWNIK” w Zdzeszowicach za 2025 rok

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna wykonywała swoje obowiązki:

- od 1 stycznia 2025 roku do Walnego Zebrania w czerwcu 2025 roku w następującym składzie osobowym:

1. Magdalena Nowak – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Katarzyna Maćkowska – członek Komisji Rewizyjnej
3. Grzegorz Pawlak – członek Komisji Rewizyjnej

Po ukonstytuowaniu się wybranej przez Walne Zgromadzenie nowej Rady Nadzorczej od czerwca 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku w następującym składzie osobowym:

1. Grzegorz Pawlak – przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Katarzyna Maćkowska – członek Komisji Rewizyjnej
3. Bogdana Gardaś – członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna wykonywała swoje obowiązki w oparciu o Regulamin Komisji Rewizyjnej i Plany pracy Komisji Rewizyjnej zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 5 posiedzeń z udziałem członka Zarządu: Głównej Księgowej Sylwii Morawiec. Na posiedzeniach Komisji w sytuacjach wymagających ich uczestnictwa obecni byli Prezes Zarządu – Katarzyna Malinowska i Przewodniczący Rady Nadzorczej – Aniela Miskiewicz oraz Grzegorz Samburski. Komisja Rewizyjna zajmowała się analizowaniem i przygotowywaniem opinii dla Rady Nadzorczej w zakresie:

- Sprawozdania finansowego za 2024 rok
- Planów dochodów i kosztów
- Zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych i użytkowych
- Zmian opłat czynszowych
- Składek na fundusz remontowy
- Zachowania dyscypliny finansowej funduszu płać
- Realizacji planu remontów
- Dokumentacji przetargowej i umów na prace zlecane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Koksownik”
- Kosztów centralnego ogrzewania
- Wpisów w książce skarg i wniosków

Komisja Rewizyjna przeanalizowała zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, które na dzień 31.12.2025r. wynosiły ogółem 284 800,44 zł.

Zaległości na dzień 31.12.2025 r. w porównaniu do 2024 roku przedstawiają się następująco:

- Lokale mieszkalne:
 - 2024 rok: 232 112,96 zł; wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wynosi 3,26%
 - 2025 rok: 279 168,24 zł; wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wynosi 3,08%.

Pomimo wzrostu zadłużenia kwotowego wskaźnik zadłużeń uległ obniżeniu.

- Lokale użytkowe:
 - 2024 rok: 11 998,42 zł; wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wynosi 6,86%
 - 2025 rok: 5 554,78 zł; wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wynosi 2,54%.
 Wskaźnik zadłużeń kwotowy i procentowy uległ obniżeniu.
- Garaże:
 - 2024 rok: 321,89 zł; wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wynosi 2,93%
 - 2025 rok: 77,42 zł; wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wynosi 0,67%.
 Wskaźnik zadłużeń kwotowy i procentowy uległ obniżeniu.



Komisja Rewizyjna stwierdza, że czynności windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię pozytywnie wpłynęły na wypracowane wskaźniki w zaległościach z tytułu opłat czynszowych za 2025 rok.

Ze względu na zmiany prawne zwiększające koszty pozyskiwania energii w państwach zrzeszonych w Unii Europejskiej wpływające szczególnie niekorzystnie na koszty ogrzewania lokali spółdzielni mieszkaniowych Komisja Rewizyjna wnikliwie przeanalizowała prowadzone odrębnie dla każdej nieruchomości naszej Spółdzielni koszty i przychody centralnego ogrzewania. Za 2025 rok przychody ogółem (miesięczne zaliczki) wyniosły 3 366 846,71 zł, a poniesione przez Spółdzielnię koszty wyniosły 3 234 788,01 zł. Wszystkie nadpłaty w okresach rozliczeniowych Spółdzielnia zwraca płatnikom czynszu więc nadpłata za centralne ogrzewanie w kwocie 132 058,70 zł również została zakwalifikowana do zwrotu.

Komisja Rewizyjna stwierdza, że Zarząd prawidłowo realizował zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Plan Pracy Zarządu i wszystkie zadania statutowe oraz wynikające z wniosków właścicieli i użytkowników lokali, zgodnie z aktualnymi możliwościami finansowymi Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna potwierdza, że wg posiadanej wiedzy Sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostało sporządzone prawidłowo i wnioskuje o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie.

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej:

1. Grzegorz Pawlak 
2. Katarzyna Maćkowska..... 
3. Bogdana Gardaś..... 

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI EKSPLOATACYJNEJ RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOKSOWNIK” W ZDZIESZOWICACH
ZA ROK 2025.**

W okresie sprawozdawczym Komisja pracowała w składzie:

od 01.01.2025r do 10.06.2025r:

1. Zenon Szot - Przewodniczący Komisji,
2. Jerzy Kuźmiuk - Członek Komisji,
3. Lesław Rusinek - Członek Komisji.

od 10.06.2025r do 31.12.2025r:

1. Marian Wicher - Przewodniczący Komisji,
2. Anna Korycka - Członek Komisji,
3. Grzegorz Milbrodt - Członek Komisji.

W okresie objętym sprawozdaniem Komisja spotykała się czterokrotnie. Tematyka spotkań oparta była o założenia opracowanego przez Komisję planu pracy i skupiona była przede wszystkim na przeanalizowaniu protokołów z przeglądów budowlanych obiektów w celu ustalenia najpilniejszych potrzeb remontowych oraz na przeglądach osiedli spółdzielczych.

W przeprowadzonych przeglądach osiedli uwzględniono stan techniczny i estetyczny nieruchomości oraz terenów przyblokowych.

Przeglądy wykazały, że osiedla spółdzielcze są zadbane, utrzymywana jest na nich czystość i porządek.

Poczynione w trakcie analizy protokołów przeglądów budowlanych oraz dokonane podczas przeglądu osiedli spostrzeżenia pomogły w ustaleniu najpilniejszych zadań remontowych do wykonania w 2025 roku i latach następnych.

Dodatkowo Komisja omawiała bieżące sprawy wynikające z eksploatacji zasobów oraz opracowała sprawozdanie ze swych prac w 2024 roku, które przedstawione zostało na Walnym Zgromadzeniu w dniu 10.06.2025 roku.

Ponadto Członkowie Komisji uczestniczyli- w charakterze obserwatorów, w odbiorach prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne oraz przetargach na roboty remontowo-budowlane.

W 2025 roku odbyte zostały przetargi na wyłonienie wykonawców:

- wymiany izolacji ściany szczytowej budynku Korfantego 22 od strony ulicy oraz części przylegającej do niej ściany wschodniej, wraz z konserwacją balkonów,
- częściowego docieplenia ścian klatek A,B,C budynku Korfantego 28 od strony wejść do budynku,
- wymiany połaci dachu budynku Piastów 15,
- przebudowy dwóch odcinków sieci ciepłej na osiedlu Piastów na preizolowaną.

W wyniku procedur przetargowych wyłaniano najkorzystniejszych dla Spółdzielni oferentów robót remontowych.

Na podstawie dokonanej analizy stanu zasobów Komisja pozytywnie opiniuje czynione przez Zarząd działania zmierzające do poprawy stanu technicznego i estetycznego osiedli Spółdzielczych.

Podpisy:

1. 

2. 

3. 