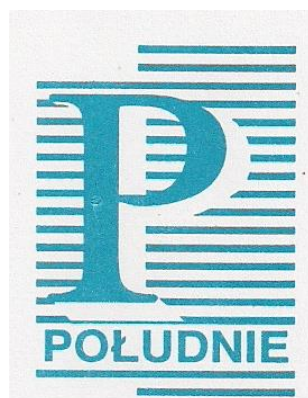


**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE” im. JANA KOCHANOWSKIEGO
W RADOMIU UL. GĘBARZEWSKA 15**

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
z działalności za okres
od 01.07.2025 r. do 31.12.2025 r.**



SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”
IM. JANA KOCHANOWSKIEGO W RADOMIU
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OD 01.07.2025 R. DO 31.12.2025 R.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu stosownie do artykułu 35 § 1 i art. 44 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 118 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu pełniła w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem.

Skład Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu w dniu 11 czerwca 2025 r. przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1.

Lp.	Nazwisko i imię	Funkcja
1	Barszcz Lech	Członek Rady Nadzorczej
2	Ciucias Mirosław	Członek Rady Nadzorczej
3	Jarosz Paweł	Sekretarz Rady Nadzorczej
4	Kowalczyk Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej
5	Kowalski Krzysztof	Członek Rady Nadzorczej
6	Mirecka Małgorzata	Członek Rady Nadzorczej
7	Rzepka-Sęderowska Sylwia	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
8	Stępnikowski Maciej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
9	Węgrzecka Halina	Członek Rady Nadzorczej

2. W okresie sprawozdawczym od 11.06.2025 r. do 31.12.2025 r. odbyła 7 plenarnych posiedzeń, na których podjęła 41 uchwał w sprawach, wynikających z uprawnień określonych w § 121 Statutu Spółdzielni, m.in.
 - przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za I półrocze 2025 r. oraz za III kwartały 2025 roku,
 - zatwierdzenia wykonania planu rzeczowo – finansowego funduszu remontowego za I półrocze 2025 roku,
 - zatwierdzenia wykonania planu rzeczowo – finansowego działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za I półrocze 2025 roku,
 - zatwierdzenia programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Klubu Osiedlowego Południe od 01.10.2025 r.-30.06.2026 r.,

- przyjęcia sprawozdania z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Klubu Osiedlowego „Południe” za VII miesiący 2025 roku,
- zatwierdzenie korekty planu rzeczowo – finansowego funduszu remontowego na 2025 r.,
- wprowadzenia opłat za centralne ogrzewanie dla lokali bez zamontowanych podzielników kosztów ciepła,
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- ustanowienia służebności przesyła na nieruchomości oraz służebności gruntowej,
- działalności Klubu Osiedlowego Południe
- wprowadzenia zmian wysokości opłat z tytułu używania lokali mieszkalnych i użytkowych,
- wprowadzenia zmian wysokości opłat dla garaży,
- zatwierdzenie planów pracy Rady Nadzorczej, jej Komisji i Zarządu Spółdzielni na II półrocze 2025 r. oraz na 2026 r.
- zatwierdzenia treści uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe ” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.

W ramach nowelizacji wewnętrznych aktów normatywnych o charakterze regulaminowym Rada Nadzorcza uchwaliła:

- zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o. i podgrzanie wody użytkowej dla lokali rozliczanych wg podzielników kosztów ciepła oraz dla lokali rozliczanych według powierzchni użytkowej,
- regulamin organizacyjny Spółdzielni,
- regulamin przetargowy.

Rada Nadzorcza omawiała protokół z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 01.01.2022 r. - 31.12.2024 r. przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Radomiu.

Na tle ustaleń zawartych w protokole z lustracji, lustrator stwierdza, że działalność Spółdzielni w objętym badaniem okresie prowadzona była prawidłowo. Należy kontynuować działania mające na celu dokonania analizy wewnętrznych norm statutowych i regulaminowych. Zgodnie z art. 93 § 1b i § 4 znowelizowanej ustawy prawo spółdzielcze Rada Nadzorcza przedstawia nw. wnioski z przeprowadzonej lustracji, które będą poddane pod głosowanie w punkcie 10 porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

- Dostosować wewnętrzne regulacje do obowiązujących przepisów oraz specyfiki Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego.
- Urealnić politykę ubezpieczeniową majątku w wartości odtworzeniowej.
- Przestrzegać zapisów art.13 oraz art.14 ustawy o własności lokali w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnej, jakimi są między innymi urządzenia dźwigowe i obciążać kosztami ich eksploatacji wszystkich użytkowników lokali w częściach przypadających na ich lokale zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Ustalić odpis na fundusz remontowy garaży.
- Zwrócić szczególną uwagę, aby wykonawcy przeglądów technicznych przestrzegali zapisy art.62 prawa budowlanego w pełnym zakresie.
- Urealnić stawki opłat nieruchomości mających istotny niedobór środków finansowych.

- Rozliczać koszty centralnego ogrzewania wyłącznie w formule podzielnikowej.
3. Organizacją i koordynacją prac Rady zajmowało się Prezydium Rady, które analizowało materiały informacyjno-sprawozdawcze przedkładane przez Zarząd Spółdzielni. Omawiało i ustalało porządek obrad posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.
W 2025 roku Prezydium Rady odbyło 5 posiedzeń.
 4. Przewodniczący Rady bądź delegowany przez nich Członek Rady Nadzorczej, pełnili dyżury w pierwszy poniedziałek miesiąca w ramach przyjęć i wniosków od Członków Spółdzielni.
 5. Funkcje nadzorczo-kontrolne, Rada wykonywała poprzez powołane w tym celu komisje:

Komisja Rewizyjna w okresie od 17.06.2025 r. do 31.12.2025 r. występowała w składzie:

1. Halina Węgrzecka – przewodnicząca
2. Mirosław Ciuciaas – sekretarz
3. Krzysztof Kowalski – członek

Komisja Rewizyjna odbyła w okresie sprawozdawczym 3 posiedzenia, na których zajmowała się problematyką finansową Spółdzielni, w szczególności rozpatrywaniem i opiniowaniem podwyżek opłat czynszowych oraz opiniowaniem działań windykacyjnych prowadzonych przez służby Spółdzielni.

Opinie Komisji w tych sprawach były przedkładane Radzie Nadzorczej.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w okresie od 17.06.2025 r. do 31.12.2025 r. występowała w składzie:

1. Agnieszka Kowalczyk – przewodnicząca
2. Małgorzata Mirecka sekretarz
3. Lech Barszcz członek

Komisja odbyła 4 posiedzenia, które dotyczyły:

- opiniowania w sprawach wykonania planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego,
- opiniowania korekty planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego,
- opiniowania zmian do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków,
- opiniowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- kontrolowania zasobów mieszkaniowych oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Klub Osiedlowy Południe.

Opinie i wnioski Komisji były przedkładane Radzie Nadzorczej.

Rada Nadzorcza i jej Komisje działały zgodnie z zatwierdzonym planem pracy na II półroczu 2025 rok, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, stosownie do wymogów Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni.

Rozpatrywanie każdego tematu zależnie od jego specyfiki kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się zawsze dobrem ogólnym jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni. W pracy Rady brane były pod uwagę zgłoszone przez mieszkańców opinie, wnioski, uwagi dotyczące m.in. świadczenia usług porządkowych przez firmę zewnętrzną.

Na swych posiedzeniach członkowie Rady na bieżąco analizowali sytuację Spółdzielni, zarówno z punktu widzenia bieżącej sytuacji finansowej, jak i bieżącej eksploatacji zasobów i remontów.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd Spółdzielni prowadzi skuteczne działania w zakresie windykacji należnych Spółdzielni zobowiązań jej członków. Poziom i struktura zadłużenia nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni.

Zmniejszenie poziomu zadłużenia na przestrzeni lat w wymiarze kwotowym, z jednoczesną poprawą wskaźnika zadłużenia, nastąpiło w związku ze wzmocnionymi działaniami windykacyjnymi z wykorzystaniem wszelkich przewidzianych prawem środków.

Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie działania Zarządu w tym zakresie.

Rada Nadzorcza za najważniejsze uznaje problemy zawarte w obszarze:

- 1. Zaległości opłat czynszowych** - zmniejszenie zadłużenia czynszowego poprzez dalsze zwiększanie efektów windykacji i utrzymanie wysokiego wskaźnika ściągальności opłat.
- 2. Utrzymania płynności finansowej** - zmniejszenie wskaźnika obrotu należności w dniach.
- 3. Działań służących polepszeniu jakości życia mieszkańców w budynkach mieszkalnych jak i w ich otoczeniu** – kontynuowanie: odnawiania klatek schodowych i wiatrołapów, układanie gresów na klatkach schodowych, remonty brukarskie według potrzeb, remont balkonów, remont instalacji gazowej, odgromowej oraz mycie elewacji, dalsze regularne dbanie o tereny zielone, troska o bezpieczeństwo mieszkańców - **które to działania wpływają pozytywnie także na wizerunek Spółdzielni.**
- 4. Działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni** – dostosowanie działań do oczekiwań i potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin w tym w ramach prowadzonego w nowej formie Klubu Osiedlowego „Południe”; dalsze wspieranie wszelkich pozytywnych działań mieszkańców i instytucji na rzecz osiedla.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo - finansowe potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025.
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 r.
- udzielenia absolutorium za okres sprawozdawczy Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, to jest:
 - Prezesowi Zarządu, Panu Ryszardowi Przyłuckiemu

- Zastępcy Prezesa Zarządu, Panu Markowi Ratuszyńskiemu
- Członkowi Zarządu, Głównej Księgowej Pani Elżbiecie Podgórskiej,

Rada Nadzorcza składa podziękowania wszystkim Członkom Spółdzielni, którzy swoim zaangażowaniem dbają o ład, porządek i wykazują troskę o wspólne mienie.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o pozytywne rozpatrzenie i przyjęcie niniejszego sprawozdania

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.04.2026 r. uchwałą nr 21/2026.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
im. Jana Kochanowskiego w Radomiu