

## Sprawozdanie

### Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2025 rok.

Podstawą prawną działalności Rady Nadzorczej były następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze;
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu sprawowała w okresie sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni w n/w składzie:

- Edward Pietrulewicz – Przewodniczący
- Tadeusz Dziduch – Zastępca Przewodniczącego
- Jolanta Lazarowska – Sekretarz
- Ewa Nikiciuk – członek
- Elżbieta Ziętkowska – członek
- Grzegorz Przygoda – członek
- Jolanta Giers – członek
- Jolanta Sztuba – członek
- Magdalena Szyk – członek
- Leszek Sobczyński – członek
- Jan Zawicki – członek

W okresie sprawozdawczym działały trzy Komisje stałe:

- Komisja Rewizyjna
  - Ewa Nikiciuk przewodnicząca
  - Jolanta Giers członek
  - Jolanta Lazarowska członek

- Komisja ds. Inwestycji i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
  - Grzegorz Przygoda przewodniczący
  - Jan Zawicki członek
  - Tadeusz Dwiduch członek
  - Edward Pietrulewicz członek
- Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa
  - Elżbieta Ziętkowska przewodnicząca
  - Magdalena Szyk członek
  - Leszek Sobczyński członek
  - Janina Sztuba członek

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zgłaszało wnioski do Zarządu dotyczące szczegółowego opracowania materiałów będących przedmiotem obrad Rady.

Praca Rady Nadzorczej przebiegała zgodnie z uchwalonym ramowym Planem Pracy Rady na 2025 rok, poszerzonym i uzupełnianym o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z potrzeb bieżących.

Rozpatrywanie spraw, zależnie od ich specyfiki kończyło się podjęciem uchwał bądź zapisem w protokole w formie zalecenia lub wniosku.

W związku z oddelegowaniem od 20 stycznia 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r. Pana Jana Zawickiego, członka Rady do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa, Rada Nadzorcza pracowała do 7 kwietnia 2025 r. w składzie 10-cio osobowym.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 13 protokołowanych posiedzeń plenarnych. We wszystkich posiedzeniach uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, którzy na bieżąco omawiali tematy zgłoszone na posiedzenie Rady Nadzorczej, udzielając obszernych wyjaśnień. Na każdym posiedzeniu Zarząd Spółdzielni składał częściowe sprawozdanie z pracy między posiedzeniami. Tematykę poszczególnych posiedzeń wyznaczały plany pracy Zarządu Spółdzielni, wnioski zgłoszone przez Komisje Stałe Rady, bieżące potrzeby związane z funkcjonowaniem Spółdzielni oraz zgłaszane przez lokatorów problemy, wnioski i skargi. Omawiane sprawy, podejmowane decyzje, zalecenia

i wnioski były protokołowane. Rejestr uchwał jest wspólny i obejmuje wszystkie uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą.

Priorytetowymi zagadnieniami w pracy Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym były:

- Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni, a w szczególności bieżące monitorowanie działalności Spółdzielni w zakresie windykacji należności wraz z analizą osiągniętych przez Spółdzielnię wyników finansowych oraz płynność finansowa,
- Realizacja Planu gospodarczo – finansowego, Planu remontowego i remontów bieżących w zasobach Spółdzielni,
- Działalność Spółdzielni,

Rada Nadzorcza na bieżąco była informowana o aktualnej sytuacji finansowej, o bieżącej działalności Spółdzielni, a raz na kwartał dokonywała analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej na podstawie przedstawianych przez Zarząd informacji. Ponadto analizie poddawane były kwartalne informacje o stanie zadłużenia mieszkańców oraz efekty podejmowanych czynności windykacyjnych należności czynszowych wobec najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

W ramach funkcji nadzoru Rada Nadzorcza w roku 2025, przeprowadziła oceny:

- przygotowywanych przez Zarząd kwartalnych informacji o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni w odniesieniu do założeń planu oraz do wyników lat ubiegłych,
- przygotowywanych przez Zarząd kwartalnych informacji na temat działalności Spółdzielni w danym okresie,
- przestrzegania i funkcjonowania obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów oraz ich dostosowywania do aktualnych potrzeb,
- realizacji Planu remontowego i remontów bieżących w zakresie rzeczowo- finansowym. W tym celu odbywane były wizje lokalne zasobów Spółdzielni, w wyniku których Rada stwierdziła, znaczne zaangażowanie robót remontowych budynków i zagospodarowanie wokół nich terenów. W części kontrolowanych budynków, z uwagi na brak środków finansowych, przeprowadzane były niezbędne roboty, pozwalające na utrzymanie przedmiotowych budynków w stanie niepogorszonym. Zarządzane przez Spółdzielnię budynki utrzymywane są w należyтым stanie technicznym i porządkowym,
- realizacji przez Zarząd wniosków i skarg zgłaszanych do Zarządu Spółdzielni w ramach skarg i wniosków,

- realizacji przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej,
- zasad i prawidłowości wyboru ofert na roboty objęte zatwierdzonym przez Radę Planem Remontów,
- skuteczności działań służb Spółdzielni w zakresie ściągalności opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- przygotowania przez Zarząd Spółdzielni Walnego Zgromadzenia Członków,
- realizacji uchwał i wniosków podjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu, które odbyło się w pięciu częściach w dniach 16;17;18;20;23 czerwca 2025 r.

Ponadto w okresie swojej działalności Rada Nadzorcza poddawała pod obrady:

- Zatwierdzenie „Planu pracy” poszczególnych Komisji na rok 2025,
- Zatwierdzenie „Planu gospodarczo-finansowego” na rok 2025,
- Zatwierdzanie „Planu remontowego i remontów bieżących Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”” na rok 2025,
- Przyjęcie realizacji Uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”
- Analizowanie skarg i wniosków zgłaszanych członkom Zarządu w ramach poniedziałkowych wizyt oraz sposobów ich załatwiania,
- Kontrola wykonywania przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej,
- Kontrola bieżącej działalności Spółdzielni w okresach kwartalnych;
- Inne bieżące zagadnienia wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej.

W okresach pomiędzy posiedzeniami Rady, jej członkowie pracowali w trzech stałych Komisjach Rady, w oparciu o roczne plany pracy.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbywała protokołowane posiedzenia, na których w szczególności omawiane były analizy finansowe oraz sprawozdania finansowo-gospodarcze. Opiniowano również uchwały Rady Nadzorczej.

Komisja ds. Inwestycji i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w trakcie swoich protokołowanych posiedzeń dokonywała analizy zadań z zakresu eksploatacji zasobów oraz wykonania planów

remontów. Członkowie komisji brali udział w przetargach oraz odbiorach technicznych. Opiniowano również uchwały Rady Nadzorczej.

Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa w protokołowanych posiedzeniach omawiała oraz podejmowała decyzję o wydaniu opinii w sprawie zgłaszanych przez Zarząd wniosków oraz uchwał.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili cotygodniowe dyżury na których przyjmowane były wnioski, skargi i monity spółdzielców.

W okresie sprawozdawczym Rada podjęła 38 uchwał, z których jako bardzo ważne dla funkcjonowania Spółdzielni należy wyróżnić uchwały zatwierdzające plany finansowo-gospodarcze i analizy finansowo-gospodarcze.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu Spółdzielnią. Nie miała zastrzeżeń do wykonywania obowiązków służbowych przez Członków Zarządu. Wszystkie analizy i sprawozdania finansowo-gospodarcze oraz przeprowadzone przez Biegłego Rewidenta badanie roczne wykazały dobrą kondycję finansową Spółdzielni. Brak zadłużeń oraz zaległości wobec podwykonawców jak również pracowników Spółdzielni jest dowodem na prawidłowo prowadzoną przez Zarząd politykę finansową. Należy podkreślić, że wiele rozpatrywanych zagadnień wnoszonych pod obrady Rady Nadzorczej dotyczyło spraw mających charakter jednostkowy, wymagający jednak zajęcia stanowiska przez Radę. Dotyczyły one m.in. rozpatrywania pism, skarg, wniosków i odwołań mieszkańców Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym zmieniał się skład zarządu w każdym przypadku zmiany były przegłosowane przez Radę Nadzorczą.

Na skutek dostosowania składu Zarządu do wymogów Statutu Zarząd w 2025 r. pracował w n/w składzie:

- Jarosław Marcinkiewicz Prezes Zarządu
- Paweł Hrycyk Zastępca Prezesa Zarządu
- Elżbieta Kawińska Członek zarządu

Z powodu złożenia rezygnacji przez Zastępcę Prezesa od 20 stycznia 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r. zarząd pracował w n/w składzie:

- Jarosław Marcinkiewicz Prezes Zarządu
- Jan Zawicki oddelegowany z Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa
- Elżbieta Kawińska Członek Zarządu

Po naborze na stanowisko Zastępcy Prezesa od 7 kwietnia 2025 r. nadal Zarząd pracuje w n/w składzie:

- Jarosław Marcinkiewicz Prezes Zarządu
- Rafał Kamiński Zastępca Prezesa Zarządu
- Elżbieta Kawińska Członek Zarządu

W grudniu 2025 roku z pełnienia swoich funkcji zrezygnowali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej. Wybrano nowy skład i od 1 stycznia 2026 r. poszczególne funkcje pełnić będą:


- Przewodniczący Rady Jan Zawicki
- Zastępca Przewodniczącego Jolanta Giers
- Sekretarz Magdalena Szyc

Rada Nadzorcza, uwzględniając całokształt działalności Zarządu w roku 2025, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni, na podstawie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego Sprawozdania finansowego oraz własnej analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”, stwierdziła, co następuje :

- występuje pełna płynność finansowa;
- ściągłość należności czynszowych za rok 2025 jest bardzo wysoka.
- kondycja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Podsumowując przedstawione sprawozdanie Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia całokształt działalności Spółdzielni w 2025r., a tym samym pracę Zarządu. Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o przyjęcie sprawozdania, pozostając w przekonaniu, że działalność Rady w roku sprawozdawczym była zgodna z postanowieniami Statutu, Prawa spółdzielczego i uchwałami podejmowanymi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu i wnosi o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
  
Magdalena Szyc

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej  
  
mgr Jan Zawicki

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24 lutego 2026 r. stosunkiem głosów 11 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących.