

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” W Kaliszu z działalności od 15 kwietnia 2025 r. do 11 maja 2026 r.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej "BUDOWLANI", Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w ww. okresie.

W okresie, który obejmuje sprawozdanie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady	- Dariusz Witoń
Zastępca przewodniczącego	- Marek Szmit
Sekretarz	- Krystyna Jędrzejak
Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	- Maria Zalewska
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej	- Irena Sawicka
Członkowie: Karolina Bartoszek, Katarzyna Bąk, Mateusz Kuś oraz Jerzy Juszcak (do dnia 19 sierpnia 2025r.).	

W omawianym okresie Rada Nadzorcza odbyła 17 posiedzeń plenarnych wg. stanu na dzień 13 kwietnia 2026r. Wszystkie zebrania Rady były prawomocne (przy stwierdzonym quorum) i odbywały się przy bardzo wysokiej frekwencji. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani przy ul. Asnyka 12.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej wynikała z realizacji wniosków oraz uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu z dnia 14.05.2025r., bieżących wniosków zgłaszanych przez Zarząd Spółdzielni, aktualnych potrzeb wynikających ze sprawowania nadzoru nad prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni, wniosków członków Spółdzielni oraz konieczności rozpatrzenia istotnych problemów wynikających ze zmian przepisów prawa i podjęcia niezbędnych w tym zakresie uchwał Rady. W związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu koniecznym było podjęcie działań umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni do czasu wyboru w drodze konkursu, nowego członka Zarządu.



W ramach tych działań w okresie od 16 kwietnia 2025 r. do 30 września 2025r. funkcje Zastępcy Prezesa powierzono p. Krystynie Panwic – Główniej Księgowej w Spółdzielni. W wyniku przeprowadzonego konkursu od dnia 01 października 2025r. funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni pełni p. Anna Durlej.

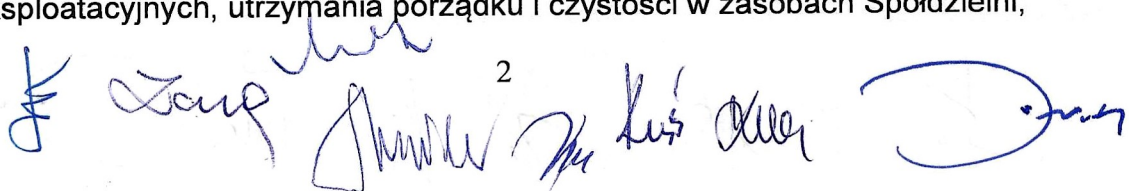
W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza omawiała wnioski z pełnej lustracji Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2024r. Lustracja odbywała się w okresie od 17 marca 2025r. do 13 czerwca 2025r.

List polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP wpłynął do Spółdzielni w dniu 23 lipca 2025r. i zgodnie z przepisami zostanie przedstawiony na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń omawiała i rozpatrywała przede wszystkim sprawy związane z funkcjonowaniem spółdzielni, nowe regulaminy wewnętrzne, wnioski zgłaszane przez stałe komisje Rady oraz członków Rady Nadzorczej, a także przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach czynszowych.

Problematyka zagadnień podejmowanych przez Radę obejmowała przede wszystkim:

- analizę kondycji finansowej Spółdzielni;
- ocenę realizacji wniosków Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;
- należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- analizę i kontrolę przebiegu windykacji w sprawach skierowanych na drogę postępowania sądowego;
- rozmowy dyscyplinujące z członkami Spółdzielni zalegającymi w opłatach czynszowych;
- aktualizowanie, uchwalanie lub zatwierdzanie przez Zarząd i Radę Nadzorczą wewnętrznych regulaminów Spółdzielni;
- zatwierdzenie planów ekonomicznych Spółdzielni i wysokości opłaty eksploatacyjnej;
- zatwierdzenie planów remontów i finansowego Spółdzielni;
- ocenę realizacji zadań inwestycyjnych, remontowych i eksploatacyjnych w Spółdzielni;
- rozpatrywanie spraw zgłaszanych przez członków w zakresie przestrzegania regulaminu porządku domowego, miejsc parkingowych, wysokości opłat eksploatacyjnych, utrzymania porządku i czystości w zasobach Spółdzielni;

 2

- zwiększania działań zmierzających do zasiedlenia pustostanów w Spółdzielczym Domu Kombatanta i Emeryta oraz innych lokali użytkowych;
- ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w związku z rosnącymi kosztami c.o. i c.w.;
- ustalenie indywidualnych zaliczek na pokrycie kosztów c.o. i c.w. w mieszkaniach, w których nastąpiły znaczne niedopłaty w rozliczeniu kosztów zużycia ciepła;
- przyjęciem informacji od radcy prawnego Spółdzielni o wynikach postępowań sądowych,
- przyjęciem Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2025 rok,
- zatwierdzeniem Sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia dwukrotnie przygotowywała wnioski o udzielenie pożyczki ze środków Funduszu Dostępności na dostosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami w budynku przy ulicy Cegielnianej 6. Z uwagi na niewielkie środki przeznaczone na realizację zadań objętych dofinansowaniem oraz na zmianę warunków konkursu, w którym po tych zmianach nie można było wystąpić o wsparcie na remont i modernizację budynku, w tym istniejących wind – nie pozyskano środków zewnętrznych na ten cel.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z Planem remontów na 2025 roku dokonano wymiany dwóch istniejących wind w Domu Kombatanta i Emeryta, których koszt wyniósł 302.400,00zł brutto.

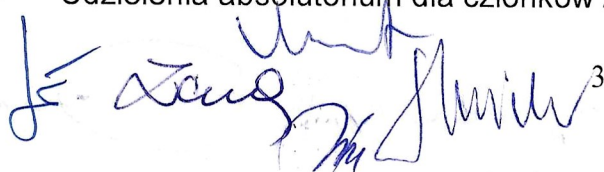
Zagadnienia omawiane przez Radę Nadzorczą na jej posiedzeniach były wcześniej analizowane i opiniowane przez organy Rady: Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Rada Nadzorczą działała w ramach kompetencji zgodnie z § 51 Statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorczą przeanalizowała sytuację gospodarczo-finansową Spółdzielni za 2025 rok biorąc pod uwagę ustalenia Komisji Rewizyjnej.

W formie opinii dla Walnego Zgromadzenia – Rada Nadzorczą zajęła m.in. stanowiska w sprawach:

- Oceny Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok;
- Udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za działalność w 2025 roku.





Rada Nadzorcza w ramach swoich uprawnień i kompetencji statutowych podjęła w okresie sprawozdawczym 27 uchwał dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni oraz wprowadzenia nowych regulaminów i zmian wysokości opłat eksploatacyjnych. Ważne miejsce w działaniach Rady Nadzorczej zajmowało też wspieranie Zarządu Spółdzielni w rozwiązywaniu problemów związanych z egzekwowaniem zaległości czynszowych za używanie lokali mieszkalnych oraz użytkowych. W okresie sprawozdawczym na posiedzenia Rady Nadzorczej zaproszono 45 osób zalegających w opłatach w celu zmobilizowania ich do uregulowania zaległości.

Brak reakcji większości zaproszonych, spowodował przygotowanie i wysłanie przez Spółdzielnię pisemnych wezwań do uregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonych terminach. Działania władz Spółdzielni przyniosły zamierzony efekt w postaci zmniejszenia zadłużenia wobec Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym działały dwie stałe Komisje Rady Nadzorczej – Komisja Rewizyjna oraz Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

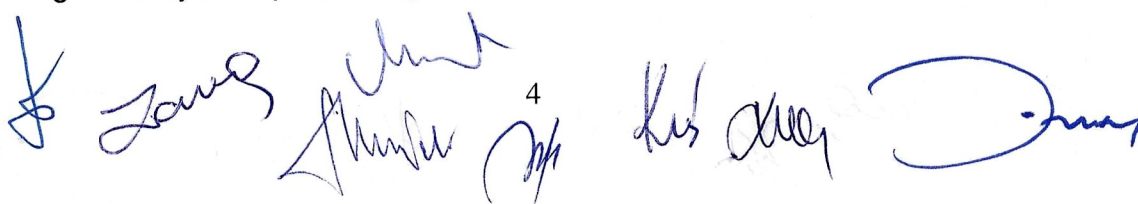
Komisja Rewizyjna

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała w Składzie:

Irena Sawicka	- przewodnicząca,
Karolina Bartoszek	- zastępca przewodniczącej,
Katarzyna Bąk	- sekretarz.

Zgodnie z planem pracy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym odbyła pięć posiedzeń, których przedmiotem były analizy bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyły one:

- wyników finansowych Spółdzielni w poszczególnych kwartałach roku 2025;
- prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2025;
- zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych;



4

- zadłużenia członków Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- wykorzystania (realizacji) zaplanowanego na rok 2025 funduszu płac i planu zatrudnienia,
- weryfikacji i oceny planu funduszu płac i planu zatrudnienia na rok 2026;
- wykorzystania funduszu remontowego;
- kosztów działalności;
- nakładów inwestycyjnych;

Komisja Rewizyjna przeprowadziła również audyt wewnętrzny oraz kontrolę zasad finansowania i naliczania opłat na fundusz remontowy Domu Kombatanta i Emeryta.

Przedstawione Komisji Rewizyjnej sprawozdanie finansowe za rok 2025 zostało sporządzone prawidłowo, zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz postanowieniami statutu Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała stan zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych w poszczególnych przedziałach czasowych na dzień 31 grudnia 2025 roku, który przedstawiał się następująco:

Przedział czasowy	Kwota	Udział procentowy
zaległości do 3 miesięcy	272.079,00	71 %
zaległości od 3 do 8 miesięcy	30.668,10	8 %
zaległości od 9 do 19 miesięcy	15.627,09	4 %
zaległości od 20 miesięcy wzwyż	65.147,64	17 %
Razem	383.521,83	100 %

Powyższa sytuacja potwierdza konieczność bieżącego analizowania zaległości występujących zarówno na lokalach mieszkalnych jak i użytkowych oraz zasadność kontynuacji dotychczasowych działań windykacyjnych. Należy podkreślić, że na należności trudno ściągalne została utworzona rezerwa finansowa.

Wyniki przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną analiz i kontroli były każdorazowo przedstawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej, a wpływające z nich wnioski wykorzystywane były przez Radę i Zarząd w bieżącej działalności Spółdzielni.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym Komisja pracowała w składzie:

Maria Zalewska	- przewodnicząca Komisji GZM
Jerzy Juszczyk	- z-ca przewodniczącej Komisji GZM (do dnia 19 sierpnia 2025r.)
Marek Szmit – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	- z-ca przewodniczącej Komisji GZM (od dnia 15 grudnia 2025r.)
Mateusz Kuś	- sekretarz Komisji GZM.

Komisja pracowała zgodnie z planem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W omawianym okresie Komisja odbyła 4 posiedzenia.

Przy współudziale Zarządu SM „Budowlani” zapoznała się i przeanalizowała:

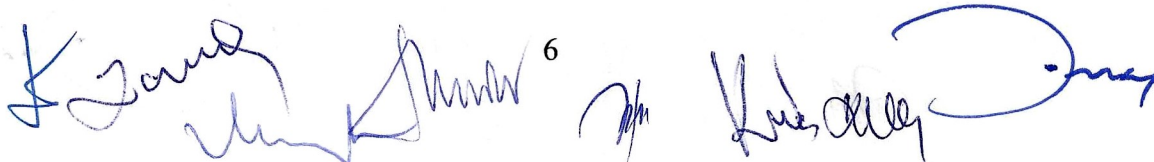
- realizację robót remontowych w 2025 roku;
- propozycje do planów remontów na rok 2026;
- przygotowanie Spółdzielni do okresu zimowego, w tym do możliwości zapewnienia mieszkańcom dostaw ciepła w sezonie grzewczym;
- wyniki przeglądów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego,
- wyniki przeglądu wykonanego przez SM „Budowlani” przed sezonem zimowym.

Komisja GZM zapoznała się z realizacją wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia w 2025 roku.

Komisja zapoznała się z informacją Zarządu Spółdzielni na temat wykonania Planu remontów w 2025 roku. Przeanalizowała realizację zadań i stwierdziła, że rzeczowy Plan remontów został częściowo wykonany z uwagi na problemy z pozyskaniem projektantów w branży elektrycznej. Niezrealizowane zadania w 2025 roku zostały ujęte w Planie remontów na 2026 rok.

Komisja brała udział w pracy Rady Nadzorczej w celu przyjęcia ostatecznych stanowisk w sprawach dotyczących mieszkańców i prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Staraniem Zarządu Spółdzielni po konsultacji z członkami Komisji GZM na czas wymiany wind w Domu Kombatanta i Emeryta, przy ul. Cegielnianej 6 – Spółdzielnia wyposażyła budynek w dwa urządzenia typu schodołaz gąsienicowy służących do transportu osób niepełnosprawnych po schodach w nagłych przypadkach.



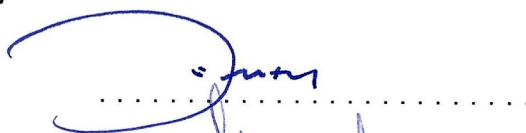
Przedstawiając powyższe sprawozdanie Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu o:

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za rok 2025,
- udzielenie absolutorium Markowi Stempniowi – Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za okres od 01 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r.;
- udzielenie absolutorium Krystynie Panwic – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za okres od 16 kwietnia 2025r. do 30 września 2025r.;
- udzielenie absolutorium Annie Durlej – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za okres od 01 października 2025r. do 31 grudnia 2025r.,

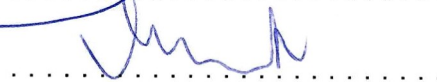
Rada Nadzorcza kwestie udzielenia bądź nieudzielenia absolutorium dla Tomasza Kasprzaka – Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu za działalność w okresie od 01 stycznia 2025r. do 14 kwietnia 2025r. pozostawia do uznania Walnemu Zgromadzeniu.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

Dariusz Witoń



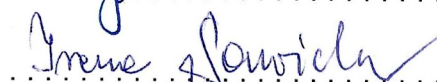
Marek Szmit



Krystyna Jędrzejak



Irena Sawicka



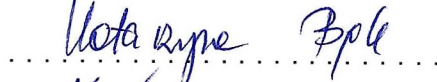
Maria Zalewska



Karolina Bartoszek



Katarzyna Bąk



Mateusz Kuś



Uchwała nr ...³.../04/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu
z dnia 13 kwietnia 2026 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w Kaliszu z działalności od 15 kwietnia 2025r.
do 11 maja 2026r.

Działając na podstawie art. 46 par. 1 ust. 7 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo
spółdzielcze uchwała się co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Budowlani w Kaliszu z działalności od 15 kwietnia 2025r. do 11 maja 2026r.
Przedmiotowe sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Przedłożyć sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu
Członków w dniu 11.05.2026r.

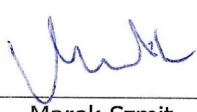
Uchwałę podjęto w obecności⁸... członków Rady Nadzorczej.

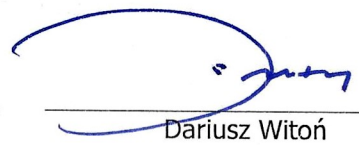
Głosów „ZA” oddano

Głosów „PRZECIW” oddano⁰.....

Głosów „WSTRZYMUJACYCH” oddano⁰.....

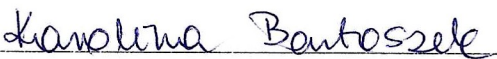

Krystyna Jędrzejak
Sekretarz


Marek Szmit
Zastępca Przewodniczącego

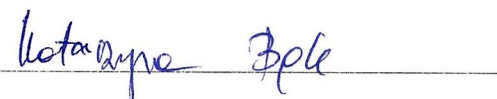

Dariusz Witoń
Przewodniczący

Członkowie Rady Nadzorczej:

Karolina Bartoszek


Karolina Bartoszek

Katarzyna Bąk


Katarzyna Bąk



Mateusz Kuś

Kuś

Irena Sawicka

Irena Sawicka

Maria Zalewska

Zalewska

0011234567
RADCA PRAWNY
Owidiusz Brymarys