

UCHWAŁA Nr 13/RN/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Rozwój" w Beżycach
z dnia 8 maja 2026 roku

w sprawie: **przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach za 2025 rok**

Na podstawie § 44 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Rozwój" w Beżycach Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały, celem przedłożenia go Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad podjęciem uchwały brało udział ...5... Członków Rady Nadzorczej

Za przyjęciem uchwały głosowało ...5... Członków Rady Nadzorczej

Przeciw przyjęciu uchwały głosowało ...0... Członków Rady Nadzorczej

Wstrzymało się od głosu ...0... Członków Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rozwój” w Beżycach



Wojtowicz

SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ROZWÓJ” w Bełżycach
za 2025 rok.**

I. Wstęp

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 46 § 1 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 1992 r. Prawo Spółdzielcze oraz § 44 ust. 2 pkt. 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach Rada Nadzorcza przedkłada walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za rok 2024.

Rada Nadzorcza jako ustawowy organ Spółdzielni sprawuje nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem i innymi organami Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach działa na podstawie następujących aktów prawa:

- Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku [Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210],
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku [Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27],
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach,
- Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.

II. Skład osobowy

Zgodnie z § 42 ust. 3 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach składa się z do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni.

Skład Rady Nadzorczej według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku, w osobach:

1. Agnieszka Kliczka Przewodnicząca,
2. Artur Wójtowicz Zastępca,
3. Anna Rejniak Sekretarz,
4. Grażyna Sokołowska Członek,
5. Maria Wąsik Członek,
6. Mariusz Pruchnicki Członek,
7. Jacek Rumiński Członek,

Od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

III. Organizacja pracy

Rada Nadzorcza w swojej pracy kieruje się dobrem wspólnym, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni jak również poprawy stanu poszczególnych budynków.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach odbyła 6 posiedzeń, na których podjęła 34 uchwały.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

lp.	nr uchwały	z dnia	w sprawie
1	1/RN/2025	26.02.2025	uchwalenia i przyjęcia do realizacji Planu Remontów na 2025 rok w SM „Rozwój” w Bełżycach
2	2/RN/2025	26.02.2025	odstąpienia od badania sprawozdania finansowego
3	3/RN/2025	26.02.2025	nagrody dla Prezes Zarządu
4	4/RN/2025	26.02.2025	nagrody dla Zastępcy Prezes Zarządu
5	5/RN/2025	26.02.2025	ustalenia podziału kosztów funduszu remontowego na: fundusz remontowy, fundusz remontowy części wspólnych oraz fundusz remontowy celowy - termomodernizacja
6	6/RN/2025	26.02.2025	ustalenia dla budynku przy ul. Ks. T. Wilczyńskiego 75A podziału kosztów funduszu remontowego na fundusz remontowy, fundusz remontowy części wspólnych oraz fundusz remontowy celowy - termomodernizacja
7	7/RN/2025	26.02.2025	przebiegowania dotychczas zgromadzonych środków z funduszu remontowego budynków wybranych do przeprowadzenia termomodernizacji na fundusz remontowy celowy - termomodernizacja
8	8/RN/2025	26.02.2025	przebiegowania wyliczonej kwoty z funduszu remontowego budynku przy ul. Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 75A na fundusz remontowy celowy - termomodernizacja
9	9/RN/2025	29.04.2025	uchwalenia i przyjęcia do realizacji Planu gospodarczo-finansowego SM „Rozwój” w Bełżycach na 2025 rok
10	10/RN/2025	29.04.2025	badania sprawozdania finansowego SM „Rozwój” w Bełżycach za 2024 rok
11	11/RN/2025	29.04.2025	zaopiniowania sprawozdania z działalności SM „Rozwój” w Bełżycach za okres 01/01/2024-31/12/2024
12	12/RN/2025	29.04.2025	przyjęcia sprawozdania RN SM „Rozwój” w Bełżycach za 2024 rok
13	13/RN/2025	29.04.2025	ustalenia diety dla Społecznego Członka Zarządu SM „Rozwój” w Bełżycach
14	14/RN/2025	11.06.2025	wyboru Przewodniczącego, Z-cy i Sekretarza RN na kadencję 2025-2028
15	15/RN/2025	11.06.2025	powołania Komisji Rewizyjnej oraz wyboru Prezydium Komisji
16	16/RN/2025	19.09.2025	zatwierdzenia regulaminu postępowania przy windykacji w SM „Rozwój” w Bełżycach
17	17/RN/2025	19.09.2025	zatwierdzenia regulaminu funduszu remontowego oraz podziału obowiązków w zakresie utrzymania zasobów w SM „Rozwój” w Bełżycach
18	18/RN/2025	19.09.2025	zatwierdzenia regulaminu porządku domowego w zasobach SM „Rozwój” w Bełżycach
19	19/RN/2025	19.09.2025	stawek opłat za najem powierzchni wspólnych, dzierżawę pow. gruntowej i mienia do celów reklamowych oraz stawek opłaty eksploatacyjnej dla garaży murowanych w w SM „Rozwój” w Bełżycach



Wójt

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

20	20/RN/2025	19.09.2025	ustalenia wysokości opłat na składnikach: fundusz remontowy budynku oraz fundusz celowy - termomodernizacja dla bud. Fabryczna 3
21	21/RN/2025	19.09.2025	ustalenia wysokości opłat na składnikach: fundusz remontowy budynku dla budynków: Bychawska 8, Wilczyńskiego 79, Fabryczna 5, Fabryczna 7, Bychawska 10, Bychawska 12, Bychawska 14 oraz funduszu remontowego części wspólnych dla wszystkich zasobów SM
22	22/RN/2025	19.09.2025	ustalenia wysokości opłat na składnikach eksploatacja w częściach wspólnych dla budynku W75a oraz eksploatacja dla pozostałych budynków
23	23/RN/2025	19.09.2025	uchylenia uchwały RN 5/RN/2018 z dnia 23/02/2018 r. ws. wprowadzenia dodatkowego składnika opłaty eksploatacyjnej - wodomierze
24	24/RN/2025	19.09.2025	wyrażenia zgody na zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu na wykonanie zadania pt.: Wymiana wodomierzy indywidualnych wody zimnej i wody ciepłej na nowe wodomierze bez funkcji zdalnego odczytu oraz na wodomierze z funkcją zdalnego odczytu w lokalach SM
25	25/RN/2025	19.09.2025	ustalenia % wzrostu wynagrodzenia brutto Prezesa Zarządu SM
26	26/RN/2025	19.09.2025	ustalenia % wzrostu wynagrodzenia brutto za pełnienie funkcji Głównej Księgowej SM
27	27/RN/2025	08.10.2025	ustalenia wysokości opłat na składniku podgrzewu wody, kosztów niezależnych od SM
28	28/RN/2025	08.10.2025	ustalenia wysokości opłat na składniku centralnego ogrzewania
29	29/RN/2025	08.10.2025	ustalenia wysokości opłat na składniku podgrzewu wody i na składniku centralnego ogrzewania w budynku Wilczyńskiego 75a
30	30/RN/2025	17.12.2025	ustalenia wysokości opłat na składnikach: fundusz remontowy budynku oraz fundusz remontowy celowy - termomodernizacja dla budynku przy ul. Fabrycznej 5
31	31/RN/2025	17.12.2025	wyrażenia zgody na zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu pod warunkiem otrzymania grantu OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego, na wykonanie zadania pt.: „Wykonanie instalacji pomp ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczną i magazynem energii jako źródło ciepła na potrzeby ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Fabrycznej 3, Fabrycznej 5, Bychawskiej 20 i Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 71 w Bełżycach.
32	32/RN/2025	17.12.2025	ustalenia wysokości opłat na składniku „wywóz nieczystości”, kosztów niezależnych od SM
33	33/RN/2025	17.12.2025	ustalenia wysokości opłat na składniku „podatek od nieruchomości”, kosztów niezależnych od SM

34	34/RN/2025	17.12.2025	upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy najmu lokalu z członkiem Zarządu Spółdzielni
----	------------	------------	--

W 2025 r. Spółdzielnia kontynuowała podjęte w 2024 r. działania zmierzające do termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w dniu 11 grudnia 2024 r. Spółdzielnia złożyła do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dwa wnioski o dofinansowanie przedsięwzięcia w formie pożyczki w ramach programu priorytetowego nr 8.6.3 „Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne”, tj. projekty pod tytułem:

1. "Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” dla niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w Bełżycach przy: ul. Bychawska 16; ul. Bychawska 18; ul. Bychawska 20; ul. Fabryczna 9; ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 81”;
2. „Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” dla niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w Bełżycach przy: ul. Bychawska 8 dobudowa; ul. Bychawska 19; ul. Bychawska 21; ul. Fabryczna 1; ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 71”.

Nasza Spółdzielnia przeszła pozytywnie I etap, który został ogłoszony w maju 2025 roku i została dopuszczona do etapu II, wyniki tego etapu nie zostały ogłoszone do końca 2025 roku, procedura trwa.

Pod koniec 2025 roku, Spółdzielnia podjęła starania o otrzymanie grantu OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego, na wykonanie zadania pt.: „Wykonanie instalacji pomp ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczną i magazynem energii jako źródło ciepła na potrzeby ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Fabrycznej 3, Fabrycznej 5, Bychawskiej 20 i ks. bp. T. Wilczyńskiego 71 w Bełżycach”.

W dniu 2 marca 2026 r. do Spółdzielni wpłynęły zawiadomienia z Banku Gospodarstwa Krajowego o pozytywnej ocenie weryfikacyjnej dokumentacji projektowej instalacji i przyznaniu grantów OZE dla budynków:

- Fabryczna 3 w kwocie 215.325,00 zł;
- Fabryczna 5 w kwocie 810.475,00 zł;
- Bychawska 20 w kwocie 110.250,00 zł;
- Wilczyńskiego 71 w kwocie 396.650,00 zł.

IV. Okresowe oceny wykonania przez Zarząd zadań gospodarczych

Rada Nadzorcza każdorazowo na posiedzeniach zapoznawała się z przedkładanymi przez Zarząd Spółdzielni informacjami na tematy bieżących działań podejmowanych przez Zarząd w zakresie realizacji zadań gospodarczych. Prowadziła również analizy i oceny prawidłowości gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz stanu realizacji przyjętego Planu finansowo – gospodarczego na 2025 rok.

V. Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych

Ocena sprawozdania finansowego za 2025 r. dokonana przez Komisję Rewizyjną stanowi załącznik nr 1 do Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie Sprawozdania finansowego i Sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku oraz o udzielenia absolutorium Członkom Zarządu, w osobach:

1. Magdalena Paździor – Prezes Zarządu, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
2. Mariola Wojtaszko – Zastępca Prezes Zarządu, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
3. Teresa Wójtowicz – Społeczny Członek Zarządu, za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rozwój” w Bełżycach



Bełżyce dn. 23 kwietnia 2026r.

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA KOMISJI REWIZYJNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

odbytego w dniach:

20 kwietnia 2026 r.

21 kwietnia 2026 r.

23 kwietnia 2026 r.

Obecni na posiedzeniach:

1. Grażyna Sokołowska – przewodnicząca
2. Maria Wąsik – sekretarz
3. Mariusz Pruchnicki – członek

Na posiedzeniach analizowano dokumenty dotyczące:

1. Sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2025, w tym:
 - Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2025 r.
 - Rachunków zysków i strat na rok 2025
 - Informacji dodatkowej do bilansu
2. Sprawdzenie dokumentów kasowych
3. Sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za rok 2025
4. Sprawdzenie zasadności kwot na wydatki kosztów Zarządu
5. Wynagrodzenia pracowników
6. Wydatki na eksploatację
7. Windykacja
8. Egzekwowanie zadłużeń czynszowych

Po przeanalizowaniu dokumentów Komisja Rewizyjna stwierdziła, że sprawozdania finansowe zostały sporządzone w oparciu o prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe i rzetelnie odzwierciedlają sytuację majątkową i finansową w spółdzielni.

Sprawdzono terminowość regulowania zobowiązań, w tym opłat za media (energia, woda, gaz) oraz świadczeń pracowniczych i nie stwierdzono naruszeń.

W okresie księgowym na grudzień 2025 r. rozrachunki z tytułu opłat eksploatacyjnych wykazują ujemne saldo. Długi ponad 5 tys. zł widnieją na 5-ciu lokalach, a w przedziale 2 do 5 tys. zł występują na 15 lokalach. W pozostałych przypadkach jest to zadłużenie poniżej 2 tys. zł, wynikające między innymi z okresów rozliczeniowych wody, które rozlicza się w styczniu, a rozliczenie księguje się na dzień 31 grudnia 2025 r.

W celu odzyskania długów doświadczeniem lat ubiegłych, Zarząd wzywa dłużników początkowo do zapłaty nieuregulowanej należności w formie pisemnej ugody z możliwością spłaty ratalnej. Działania te traktowane są jako polubowne. W razie niewywiązywania się z ugody dotyczącej spłaty zadłużenia za lokal, Zarząd wzywa ponownie do zapłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej

nieuregulowanej należności wraz z odsetkami z informacją, że wezwanie to należy traktować jako próbę pozasądowego zakończenia sporu, podając nieprzekraczający termin spłaty. W przypadku nieuregulowania długu, spółdzielnia informuje o wystąpieniu na drogę sądową.

Kwoty czynszu są kluczowym elementem gospodarki finansowej spółdzielni i mają na celu zapewnienie jej płynności finansowej. Komisja Rewizyjna zaznacza, że stan zaległości za czynsze mieszkalne w okresie porównawczym:

- za rok 2024 wynosi 189 958,46 zł i stanowi procentowy wskaźnik 2,69%
- za rok 2025 wynosi 236 920,15 zł i stanowi procentowy wskaźnik 3,24%

Powyższa sytuacja zwiększająca zaległości w porównaniu z rokiem poprzednim wynika z tego, że dochody mieszkańców nie wzrosły tak bardzo, jak wzrosły opłaty niezależne od spółdzielni np. energia, gaz, woda.

Działalność spółdzielni w 2025 roku w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 131 517,34 zł.

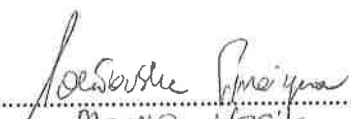
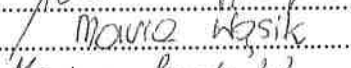
Wynik finansowy netto w spółdzielni na całej działalności, na dzień 31.12 2025 zamknął się w kwocie **86 829,52 zł.**

Zarząd proponuje następujący podział zysku na:

- zwiększenie funduszu zasobowego
- fundusz remontowy nieruchomości wspólnych
- wykonanie zabezpieczeń miejsc gromadzenia odpadów stałych poprzez ich ogrodzenie.

Komisja Rewizyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach nie wnosi uwag do działalności Zarządu w kontrolowanym zakresie za rok 2025.

Podpisy członków komisji:

1. Grażyna Sokołowska 
2. Maria Wąsik 
3. Mariusz Pruchnicki 