

MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
W WARSZAWIE

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
ZA 2025 ROK**

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
w WARSZAWIE z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 r.

Działalność Rady Nadzorczej określają: ustawa – ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 593) i Statut Spółdzielni.

I. Skład Rady Nadzorczej

W 2025 r. Rada Nadzorcza pracowała w niżej wymienionym składzie.

1. Stanisław Pieńkowski
2. Witold Aniśko
3. Dariusz Ratajczak
4. Halina Czapska
5. Elżbieta Fotek
6. Katarzyna Kuczyńska
7. Genowefa Popławska
8. Katarzyna Przybysz
9. Damian Szczepański
10. Barbara Szymańska
11. Tadeusz Wysocki
12. Krzysztof Pietrzak

W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1	Stanisław Pieńkowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 14.05.2025 r.
2	Barbara Szymańska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej do 22 maja 2025 r. od 22 maja 2025 r. Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
3	Tadeusz Wysocki	Sekretarz Rady Nadzorczej do dnia 26 czerwca 2025 r.
4	Katarzyna Przybysz	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej od dnia 22 maja 2025 r.
5	Halina Czapska	Sekretarz Rady Nadzorczej od dnia 26 czerwca 2025 r.

II. Informacja dotycząca pracy poszczególnych komisji Rady Nadzorczej

W 2025 roku w strukturze Rady Nadzorczej, podobnie jak w latach poprzednich, funkcjonowały trzy stałe komisje: Komisja Rewizyjna, Komisja Członkowsko–Mieszkaniowa oraz Komisja Statutowo–Regulaminowa.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania i obowiązki w sposób konsekwentny i systematyczny, zgodnie z zasadą ustawowego oraz statutowego podziału kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni, zapewniając prawidłowy nadzór nad jej działalnością.

Komisje problemowe prowadziły swoją działalność w oparciu o obowiązujące regulaminy oraz przyjęte półroczne plany pracy. W ramach realizowanych zadań wykonywały funkcje kontrolne wobec działalności Spółdzielni, a także wypracowywały stanowiska opiniodawcze i rekomendacje do spraw przedkładanych do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą, stanowiąc istotne wsparcie w procesie podejmowania decyzji.

Komisja Rewizyjna

W skład Komisji Rewizyjnej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1	Katarzyna Przybysz	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2	Dariusz Ratajczak	Zastępca Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
3	Damian Szczepański	Sekretarz Komisji Rewizyjnej
4	Tadeusz Wysocki	Członek Komisji Rewizyjnej
5	Stanisław Pieńkowski	Członek Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia, podczas których analizowała zagadnienia związane z kondycją finansową Spółdzielni, w szczególności w zakresie przychodów i kosztów, a także przyjęcia oraz realizacji rocznego planu gospodarczo-finansowego.

Komisja Rewizyjna opiniowała projekt oraz przyjęcie rocznego planu gospodarczo-finansowego, wysokość stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy, dokonując jednocześnie bieżącej analizy stopnia jego wykonania.

W ramach swoich prac Komisja dokonywała również weryfikacji sprawozdania finansowego wraz z bilansem oraz opinią biegłego rewidenta, formułując w tym zakresie opinię dla Rady Nadzorczej.

Ponadto Komisja opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego oraz bieżące sprawy kierowane do jej rozpatrzenia, w tym projekty uchwał będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej, jak również inne wnioski i pisma. Komisja Rewizyjna opiniowała także wybór biegłego rewidenta.

Komisja Członkowsko - Mieszkaniowa

W skład Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej wchodził:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
1.	Genowefa Popławska	Przewodnicząca Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej
2.	Halina Czapska	Zastępca Przewodniczącej Członkowsko - Mieszkaniowej
3.	Witold Aniśko	Sekretarz Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej
4.	Barbara Szymańska	Członek Komisji Członkowsko - Mieszkaniowej

Komisja Członkowsko–Mieszkaniowa w 2025 roku odbyła 6 posiedzeń, podczas których zajmowała się sprawami członkowskimi oraz mieszkaniowymi wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

W ramach swojej działalności Komisja rozpatrywała oraz opiniowała sprawy dotyczące stosunku członkostwa w Spółdzielni, a także zagadnienia związane z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz sprawami zadłużeniowymi.

Komisja analizowała wnioski i sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni, formułując opinie i rekomendacje dla Rady Nadzorczej w zakresie podejmowanych rozstrzygnięć.

Działalność Komisji miała charakter opiniodawczo–doradczy i stanowiła istotne wsparcie w realizacji zadań Rady Nadzorczej w obszarze spraw członkowskich i mieszkaniowych.

Komisja Statutowo - Regulaminowa

W skład Komisji Statutowo-Regulaminowej wchodzi:

I.p.	Imię i Nazwisko	Funkcja
6	Katarzyna Kuczyńska	Przewodnicząca Komisji Statutowo - Regulaminowej
7	Stanisław Pierńkowski	Zastępca Przewodniczącej Komisji Statutowo - Regulaminowej
8	Elżbieta Fotek	Sekretarz Komisji Statutowo - Regulaminowej
9	Krzysztof Pietrzak	Członek Komisji Statutowo - Regulaminowej

Komisja Statutowo–Regulaminowa odbyła 5 posiedzeń, podczas których realizowała zadania o charakterze opiniodawczo–doradczym w zakresie regulacji wewnętrznych Spółdzielni.

W ramach swojej działalności Komisja opiniowała projekty regulaminów oraz projekty uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą, jak również projekty uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu.

Komisja analizowała również projekt struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz jego dostosowanie do realizowanych zadań gospodarczych, formułując w tym zakresie stosowne opinie i rekomendacje dla Rady Nadzorczej.

III. Działalność Rady Nadzorczej

W 2025 roku działalność Rady Nadzorczej była realizowana zgodnie z półrocznymi Ramowymi Planami Pracy, uzupełnianymi o sprawy wynikające z bieżącej działalności oraz aktualnych potrzeb Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi kompetencjami, Rada Nadzorcza sprawowała stałą kontrolę nad gospodarką Spółdzielni oraz nad pracą Zarządu, a także nadzorowała prawidłową realizację zadań statutowych Spółdzielni.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się zgodnie z regulaminem oraz przyjętymi planami pracy. Wszystkie rozpatrywane sprawy były każdorazowo ujęte w porządku obrad, co zapewniało przejrzystość i prawidłowy przebieg procesu decyzyjnego.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania poprzez bieżący nadzór i kontrolę działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez analizę okresowych sprawozdań finansowo-gospodarczych, ocenę wykonania planów gospodarczych, remontowych oraz rocznego planu gospodarczo-finansowego. Prowadzono również systematyczną kontrolę prawidłowości dokumentacji remontowej oraz realizacji przyjętych harmonogramów prac.

Rada Nadzorcza sprawowała także nadzór nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni oraz jej członków. W ramach swoich kompetencji rozpatrywała również odwołania od decyzji Zarządu w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz skargi dotyczące działalności Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 18 posiedzeń, realizując w pełni wymaganą statutowo częstotliwość obrad – z zachowaniem zasady posiedzeń nie rzadziej niż raz na kwartał. Komisje Rady Nadzorczej odbyły łącznie 15 posiedzeń.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła 30 uchwał, które dotyczyły w szczególności spraw finansowych, oceny wykonania planów gospodarczo-finansowych i remontowych, aktualizacji regulaminów wewnętrznych oraz bieżących zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni. Każda z uchwał poprzedzona była analizą i opinią właściwych komisji Rady.

Rada Nadzorcza dokonała oceny realizacji uchwał przez Zarząd Spółdzielni i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, uznając ich wykonanie za prawidłowe i terminowe.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podejmowała uchwały przewidziane w § 46 ustawy Prawo spółdzielcze oraz w Statucie Spółdzielni, w tym m.in. przyjęła plan gospodarczo-finansowy na rok 2026 oraz zatwierdziła nowe stawki funduszu remontowego.

Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem Spółdzielni w zakresie przygotowania projektów zmian Statutu Spółdzielni, Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, które zostały następnie przyjęte uchwałami Walnego Zgromadzenia w dniu 14 czerwca 2025 roku. Ponadto Rada przyjęła Regulamin windykacji, zgodnie z zaleceniami zawartymi w liście polustracyjnym z dnia 6 lutego 2025 roku.

Rada Nadzorcza zatwierdzała plany remontowe Spółdzielni oraz ich zmiany i korekty. W ramach nadzoru monitorowano również stan zadłużenia, proces windykacji należności, poziom środków finansowych na rachunkach bankowych Spółdzielni oraz poziom wydatków. Rada sprawowała także nadzór nad działalnością Rad Osiedli.

W toku realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem Spółdzielni, którego członkowie uczestniczyli w posiedzeniach Rady. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i w sposób zapewniający sprawny przepływ informacji oraz dostęp do niezbędnej dokumentacji.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco informował Radę Nadzorczą – zarówno na posiedzeniach plenarnych, jak i komisji – o wszystkich istotnych sprawach dotyczących remontów, eksploatacji, sytuacji finansowej oraz realizacji wniosków polustracyjnych zawartych w liście z dnia 6 lutego 2025 roku.

W ocenie Rady Nadzorczej współpraca z Zarządem Spółdzielni w 2025 roku układała się bardzo dobrze, a realizacja uchwał i ustaleń Rady przebiegała terminowo i bez zastrzeżeń.

IV. Dyżury Członków Rady

Kontynuowaną od wielu lat formą działalności Rady Nadzorczej są dyżury członków Rady, stanowiące dodatkowy element pracy, niewynikający bezpośrednio z obowiązków statutowych, lecz wynikający z potrzeby zapewnienia członkom Spółdzielni możliwości bezpośredniego kontaktu z przedstawicielami Rady.

Dyżury odbywają się w dniu posiedzenia Rady nadzorczej w składzie dwuosobowym.

W 2025 roku odbyło się 15 dyżurów. Wszystkie zgłoszenia i sprawy przedstawione podczas dyżurów były rozpatrywane na bieżąco, a zainteresowanym udzielano odpowiedzi pisemnych lub bezpośrednich wyjaśnień w trakcie spotkań.

Członkowie Rady Nadzorczej brali udział w komisjach odbiorczych, przetargowych, uczestniczyli w posiedzeniach Rad Osiedli.

V. Nadzór nad działalnością gospodarczo - finansową Spółdzielni

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wykonanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni za 2025 rok, zarówno w zakresie realizacji przychodów, jak i poniesionych kosztów.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd Spółdzielni prawidłowo zrealizował przyjęty plan na 2025 rok, koncentrując się w szczególności na realizacji prac remontowo-konserwacyjnych, których celem było podniesienie wartości użytkowej nieruchomości oraz utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym. Jednocześnie zapewniono ciągłość dostaw mediów i usług dla mieszkańców oraz lokali użytkowych.

Po zapoznaniu się na posiedzeniu w dniu 13.05.2026 r. ze sprawozdaniem finansowym oraz wynikami działalności, Rada Nadzorcza stwierdza, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Nie występują przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Spółdzielnia zachowuje pełną płynność finansową.

Spółdzielnia zakończyła rok obrotowy 2025 zyskiem netto w wysokości 1 511 673,54 zł, który – zgodnie z projektem uchwały Walnego Zgromadzenia – proponuje się przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Rada Nadzorcza, sprawując ustawowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, stwierdza, że jej funkcjonowanie w 2025 roku było prowadzone zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami oraz z zachowaniem stabilności finansowej.

Podsumowując, Rada Nadzorcza podkreśla, że Spółdzielnia znajduje się w dobrej kondycji finansowej, a jej działalność nie jest zagrożona. W związku z powyższym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.
