

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYK” W KRAKOWIE**

ZA ROK 2025

Kraków, 03 czerwca 2026

Sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku.

Na dzień 01.01.2025 Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Zbigniew Wojtiuk | - Przewodniczący |
| 2. Marcin Paś | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Anna Kaiser | - Sekretarz |
| 4. Piotr Ordyna | - Członek |
| 5. Łukasz Skalniak | - Członek |
| 6. Leszek Ziobro | - Członek |

W ramach Rady Nadzorczej działały następujące komisje:

Komisja Rewizyjna:

- | | |
|------------------|------------------|
| 1. Leszek Ziobro | - Przewodniczący |
| 2. Piotr Ordyna | - Członek |
| 3. Anna Kaiser | - Członek |

oraz

Komisja Przetargowa:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. Zbigniew Wojtiuk | - Przewodniczący, |
| 2. Marcin Paś | - Członek |
| 3. Łukasz Skalniak | - Członek |

W dniu 18 czerwca 2025 r., przeprowadzono na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.

Po wyborach uzupełniających, skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Zbigniew Wojtiuk | - Przewodniczący |
| 2. Marcin Paś | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Anna Kaiser | - Sekretarz |
| 4. Piotr Ordyna | - Członek |
| 5. Łukasz Skalniak | - Członek |
| 6. Leszek Ziobro | - Członek |
| 7. Adam Pasterczyk | - Członek |

Pan Adam Pasterczyk dołączył do Komisji Przetargowej, która po zmianach ma następujący skład:

Pan Komisja Przetargowa:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. Zbigniew Wojtiuk | - Przewodniczący, |
| 2. Marcin Paś | - Członek |
| 3. Łukasz Skalniak | - Członek |
| 4. Adam Pasterczyk | - Członek |

Stosownie do artykułu 46 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz Rozdziału VII Część C § 79 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”, Rada Nadzorcza sprawowała w roku sprawozdawczym 2025 funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni. Rada Nadzorcza zgłaszała wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej. Prace Prezydium wspierały powołane Komisje w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej. Prezydium Rady rozpatrywało i opiniowało otrzymane z Zarządu materiały.

Prace Rady Nadzorczej były prowadzone zgodnie z przyjętym wcześniej „Ramowym Planem Pracy Rady na 2025 rok”, którego zakres tematyczny zapewniał realizację przez Radę wszystkich przypisanych jej funkcji stosownie do wymagań Statutu SM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Ponadto zakres pracy Rady był na bieżąco poszerzany o dodatkowe sprawy wynikające z aktualnych potrzeb Spółdzielni wymagających zajęcia stanowiska lub decyzji Rady Nadzorczej.

Celem kontroli i nadzoru była ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Zarządu Spółdzielni, jej pracowników oraz członków.

Ocena legalności działania Spółdzielni przez Radę Nadzorczą polegała na ustaleniu zgodności podejmowanych działań i decyzji Zarządu, pracowników etatowych i poszczególnych członków Spółdzielni z obowiązującym porządkiem prawnym (takimi jak akty prawne powszechnie obowiązujące, postanowienia statutu oraz regulaminy wewnętrzne).

Ocena rzetelności działania Spółdzielni przez Radę Nadzorczą polegała na ustaleniu stopnia wykorzystania wszystkich możliwości prawnych, organizacyjnych, finansowych i technicznych dla realizacji statutowych celów Spółdzielni, sprawności obsługi członków i optymalizacji wyników gospodarczych.

Ocena gospodarności Spółdzielni polegała na ocenie przez Radę wielkości nakładów ponoszonych przez Spółdzielnię oraz efekty ilościowe i jakościowe działań poprzez analizę kosztorysów, dokumentów odbioru robót, udziału w komisjach przetargowych Spółdzielni oraz kontroli wykonania planu rzeczowo-finansowego w okresach półrocznych oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilans, rachunek zysków i strat, analiza wskaźników ekonomicznych, informacja dodatkowa).

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

W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza żądała od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądała księgi i dokumenty oraz sprawdzała bezpośredni stan majątku Spółdzielni.

Najwięcej uwagi Rada Nadzorcza poświęciła zagadnieniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż jest to działalność pochłaniająca większość środków finansowych.

Głównym elementem składowym analizy GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) była analiza kosztów oraz stanu zadłużeń czynszowych.

Rada Nadzorcza w 2025 r. zwołała 11 posiedzeń Rady.

Posiedzenia odbyły się przy wymaganej liczbie członków Rady Nadzorczej, potrzebnej do uznania ważności podejmowanych przez nią uchwał, jak i ważności samych posiedzeń.

Ważniejsze decyzje i uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w 2025 roku:

1. W lutym 2025 r. podjęto uchwały dotyczące:

- uchwalenia Regulaminu przetargu na najem miejsc parkingowych przy ul. Lasówka w Krakowie,
 - wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na dz. 149/7 obr. 18 jedn. ewid. Podgórze na rzecz Wodociągów Miasta Krakowa S.A.
2. W kwietniu 2025 r. podjęto uchwały dotyczące:
 - przyjęcia wykonania planu eksploatacji i funduszu remontowego za 2024 rok,
 - zatwierdzenia planu finansowego eksploatacji i funduszu remontowego na rok 2025 oraz zmiany wysokości stawek,
 - zatwierdzenia rzeczowego planu remontów na rok 2025.
 3. W maju 2025 r. podjęto uchwały dotyczące:
 - zaopiniowania sprawozdania finansowego za rok 2024,
 - przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2024.
 4. W lipcu 2025 r. podjęto uchwały dotyczące:
 - nabycia nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 12/139 obr. 55 jedn. ewid. Nowa Huta objętej KW nr KR1P/00300017/0,
 - przyjęcia w trybie bezprzetargowym oferty na wykonanie projektu remontu balkonów przy ul. E. Heila 10 i 12 wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę.
 1. We wrześniu 2025 r. podjęto uchwałę dotyczącą:
 - zmiany wysokości zaliczek za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową dla poszczególnych nieruchomości od dnia 01.10.2025 r.
 2. W październiku 2025 r. podjęto uchwałę dotyczącą:
 - „Regulaminu korzystania z bramy zabezpieczającej wjazd na teren przy al. Pokoju 87 i 89 oraz ogólne zasady wydawania identyfikatorów uprawniających do parkowania na terenie nieruchomości”.

Wyniki finansowe za 2025 rok:

W roku 2025 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” został osiągnięty ujemny wynik finansowy netto w wysokości 67.136,38 zł z czego:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi niedobór w kwocie 475.590,58 zł,
- na pozostałej działalności nadwyżkę w kwocie 408.454,20 zł.

Stan środków finansowych Spółdzielni na ostatni dzień roku bilansowego zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 500.073,34 zł i na dzień 31.12.2025 r. zamyka się kwotą 2.927.191,38 zł.

Fundusz na remonty zawierający również rezerwę na awarie i nieplanowane remonty w roku 2025 został zaplanowany na kwotę 1.368.000,00 zł i na koniec roku zamknął się realizacją w kwocie 580.150,47 zł.

Dane dotyczące tytułów prawnych do lokali:

	Stan na 31.12.2025 r.
Liczba mieszkań ogółem	536
Spółdzielcze lokatorskie	4
Spółdzielcze własnościowe	283

Odrębna własność z członkostwem	239
Odrębna własność bez członkostwa	10
Liczba członków Spółdzielni	674

Wnioski końcowe:

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała celem przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia i zatwierdzenia następujące dokumenty:

- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie za rok 2025 oraz plan finansowy na rok 2026,
- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2025.

Składam serdeczne podziękowania członkom Rady Nadzorczej, Zarządowi i pracownikom Spółdzielni za dotychczasową pracę.

Przewodniczący RN SM „ENERGETYK”


Zbigniew Wojtiuk