

**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CZYŻYNY”
za okres VI/ 2024 r. - V /2025 r.**

Szanowni Państwo !

Realizując zapisy § 121 Statutu naszej Spółdzielni Rada Nadzorcza przedkłada Sprawozdanie ze swojej działalności **za okres VI 2024 r. – V 2025 rok.**

Rada Nadzorcza działa na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” i **zgodnie z § 129 Statutu Spółdzielni sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.**

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w 11to osobowym składzie, wybranym na Walnym Zgromadzeniu Członków w czerwcu 2023 roku.

Skład Rady Nadzorczej:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Andrzej Kuberski | -Przewodniczący Rady Nadzorczej
<i>Członek Komisji Rewizyjnej</i> |
| 2. Zbigniew Hortyński | -Z -ca Przewodniczącego
<i>Członek Komisji Rewizyjnej</i> |
| 3. Kazimierz Kędryna | -Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 4. Andrzej Kozłowski | -Przewodniczący Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej |
| 5. Grzegorz Ziemiański | -Sekretarz Rady
<i>Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i> |
| 6. Jerzy Fundalewicz | <i>-Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i> |
| 7. Andrzej Gawlik | <i>-Członek Komisji Rewizyjnej</i> |
| 8. Jan Kowalski | <i>-Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i> |
| 9. Barbara Ostapiec | <i>-Członek Komisji Rewizyjnej</i> |
| 10.Danuta Przybylska | <i>-Członek Komisji Rewizyjnej</i> |
| 11.Stanisław Sipiora | <i>-Członek Komisji Techniczno - Eksploatacyjnej</i> |

Zgodnie z Regulaminem pracy Rady Nadzorczej, każde posiedzenie plenarne poprzedzone było posiedzeniem Prezydium Rady, podczas którego ustalano porządek obrad posiedzenia plenarnego Rady oraz porządek posiedzeń Komisji Rady – Komisji Rewizyjnej, Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej oraz w miarę potrzeby Wspólnego posiedzenia tych Komisji.

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza jako organ nadzorczo-kontrolny i opiniujący odbyła **12** posiedzeń plenarnych i podjęła **32 uchwały**. Zajmowała się opiniowaniem bieżących zagadnień przedstawianych przez Zarząd Spółdzielni, a będących w kompetencjach Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”
16-18 czerwiec 2025 rok

Posiedzenia plenarne Rady poprzedzane były Wspólnym Posiedzeniem Komisji Rewizyjnej i Techniczno-Eksploatacyjnej, Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej. Komisje podczas tych obrad zajmowały się rozpatrywaniem spraw zgodnie ze swoimi Planami Pracy oraz przygotowywały wnioski końcowe i opinie pod obrady plenarne Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym rozpatrzyła również 5 pism mieszkańców. Rada Nadzorcza w swojej pracy, podejmując Uchwały oraz wyrażając swoje opinie w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni kierowała się przede wszystkim dobrem wszystkich Członków i Mieszkańców Spółdzielni.

Wspólne Posiedzenie Komisji Rewizyjnej oraz Techniczno – Eksploatacyjnej, które odbyły się w dniach: 11.06.2024r, 23.07.2024r, 22.10.2024r, 19.11.2024r, 10.12.2024r, 21.01.2025r, 15.04.2025r., 13.05.2025r.:

Komisja zajmowała się:

- Analizą i podjęciem stosownych decyzji oraz ustalaniem sposobów realizacji, w porozumieniu z autorami treści, wniosków i postulatów złożonych przez Członków SM Czyżyny na Walnym Zgromadzeniu w dniach 17-19 czerwca 2024r.
- Ustaleniem wysokości opłat zaliczkowych za c.o. od 1.07.2024r. dla budynków gdzie lokale rozliczane są do m²pow. użytkowej lokalu.
- Analizą skuteczności działania wprowadzonego pilotażowego programu ochrony miejsc parkingowych realizowanego w rejonie bud. od nr 4c do 11 w os. Dywizjonu 303 zgodnie z umową pomiędzy SM Czyżyny a Firmą JM Parking Controls.
- Wprowadzeniem zmian w strukturze organizacyjnej SM Czyżyny w celu wypracowania optymalnego schematu działania Spółdzielni.
- Określeniem zasad finansowania i kosztów realizacji zadania wymiany dźwigów oraz montażu platform dla osób niepełnosprawnych w budynku nr 19 na osiedlu 2 Pułku Lotniczego, oraz w budynkach nr 5, 11, 14 na osiedlu Dywizjonu 303.
- Analizą przygotowanymi przez Zarząd projektami:
 - planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni na 2025 rok wraz ze zmianami opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych na prawach własnościowych od 1.04.2025r,
 - planu remontowo modernizacyjnego na 2025 rok wraz z ustaleniem wysokości opłat na fundusz remontowy od 1.04.2025r,
 - ustaleniem opłat z tytułu konserwacji i eksploatacji garaży od 1.04.2025r.
- Przyjęciem do realizacji czteroletniego planu modernizacji wewnętrznych sieci elektrycznych w zakresie wymiany rozdzielnic.
- Zapoznała się z informacją o harmonogramie montażu pomp ciepła dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej w 15 budynkach niskich Spółdzielni.
- Ustaleniem wysokości opłat zaliczkowych za c.o. od 1.02.2025r.
- Omówieniem projektu rozszerzenia funkcjonującego obszaru płatnego parkowania od nr. 4C do nr. 11 na osiedlu Dywizjonu 303 „Płatne dla osób z zewnątrz, bez opłat dla mieszkańców” o rejon budynków numer 12A, 14, 17, 18, 19 w osiedlu Dywizjonu 303.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”
16-18 czerwiec 2025 rok

- Prowadzonymi przez Zarząd działaniami sprzeciwiającymi się budowie kolejnego budynku na Orlińskiego w sąsiedztwie bud. nr: 4c,5,6,7 w os. Dywizjonu 303 i likwidacją jedyne go istniejącego skrawka terenu zielonego na działce 299/46 .
- Organizacją Walnego Zgromadzenia w dniach 16, 17, 18 czerwca 2025r w Ośrodku Kultury Kraków Nowa Huta „Klub 303”.

Komisja Rewizyjna, która odbyła się w dniach: 21.05.2024 r., 11.06.2024r, 23.07.2024r, 20.08.2024r, 17.09.2024r, 22.10.2024r, 19.11.2024r, 10.12.2024 r., 21.01.2025r, 18.02.2025r., 18.03.2025r., 15.04.2025r., 13.05.2025r. zajmowała się:

- Comiesięcznymi analizami zaległości w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz prowadzoną windykacją zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
- Realizacją przez Zarząd, uchwał Rady Nadzorczej oraz wniosków i spraw wniesionych przez Członków Rady Nadzorczej.
- Kontrolą gospodarki lokalami użytkowymi, procedurami przeprowadzania przetargów, wielkościami wpływów z najmu lokali oraz stawkami za wynajem lokali.
- Zagadnieniami wynagrodzenia firm świadczących usługi w ramach eksploatacji i konserwacji.
- Wynikami finansowymi oraz realizacją zadań rzeczowych w układzie kwartalnym i rocznym.
- Kosztami i przychodami za centralne ogrzewanie.
- Kosztami i przychodami związanymi z zarządzaniem i administrowaniem wspólnotami mieszkaniowymi.
- Stanem zatrudnienia zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną oraz poziomem płac pracowników i wykorzystaniem funduszu płac.
- Prawidłowością przeprowadzanych przetargów.
- Ubezpieczeniem majątku Spółdzielni.
- Analizą opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych.
- Sprawozdaniem finansowym za 2024 rok badanym przez Biegłego Rewidenta reprezentującego Firmę Audytorską wybraną do przeprowadzenia audytu.
- Przygotowaniem materiałów na Walne Zgromadzenie w 2025 roku.
- Wynikami pracy Biura Obrotu Nieruchomościami
- Obsługą gwarancyjną inwestycji „OSTOYA” w Wieliczce.

Komisja Techniczno – Eksploatacyjna, która odbyła się w dniach : 21.05.2024 r., 11.06.2024r, 23.07.2024r, 20.08.2024r, 17.09.2024r, 22.10.2024r, 19.11.2024r, 10.12.2024 r., 21.01.2025r, 18.02.2025r., 18.03.2025r., 15.04.2025r., 13.05.2025r. zajmowała się

- Opiniowaniem całokształtu działalności Spółdzielni w zakresie technicznym i eksploatacyjnym.
- Ustaleniem projektów planów remontowych i modernizacyjnych w roku bieżącym oraz perspektyw długofalowych. W szczególności należy tu podkreślić kontynuację programu Odnawialnych Źródeł Energii tj. dokończenie montażu instalacji fotowoltaicznych na

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”
16-18 czerwiec 2025 rok

budynkach niskich oraz dopełnienie formalności związanych z ich włączeniem do sieci TAURON.

- Analizą funkcjonowania pilotażowego projektu podgrzewania Centralnej Ciepłej Wody Użytkowej poprzez instalację pomp ciepła zasilanych są z energii słonecznej za pośrednictwem instalacji fotowoltaicznych oraz oceny informacji o zakończeniu projekt w świetle której znacznie zmniejszył się koszt podgrzewania c.c.w.u. w budynku nr 5 na os. 2 Pułku Lotniczego. Czego wynikiem była pozytywna opinia dla dalszego montażu pomp ciepła na pozostałych niskich budynkach.
- Analizą możliwości montażu pomp ciepła na budynkach wysokich i zasilania ich zarówno z instalacji fotowoltaicznych jak i możliwości wprowadzenia instalacji wiatrakowej czyli otrzymania energii z siły wiatru. W celu pozyskania materiału faktograficznego do dalszej analizy rozpoczęto badania siły i kierunków wiatrów pozwalające ocenić możliwości zastosowania wiatraków i ich opłacalność.
- Kontynuacją wymiany przestarzałych i wyeksploatowanych dźwigów osobowych, dofinansowanej z Fundusz Dostępności, ważnej z punktu widzenia komfortu lokatorów.
- Modernizacją instalacji elektrycznych poprzez wymianę rozdzielni głównych i WZL-ów, której wykonanie jest planowane na dwa etapy, co umożliwi lokatorom montaż kuchenek elektrycznych a w konsekwencji możliwość całkowitego wyeliminowania z użytkowania gazu.
- Ochroną miejsc parkingowych w rejonie bud. od nr 4c do 11 w os. Dywizjonu 303 oraz organizacją ruchu drogowego na drogach wewnętrznych Spółdzielni poprzez ustawianie odpowiednich znaków drogowych.
- Rozpatrzyła 5 pism Mieszkańców, kierowane do Rady Nadzorczej, a propozycje odpowiedzi do mieszkańców przedstawiała do zatwierdzenia na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej.

Ponadto Komisja Techniczno - Eksploatacyjna zgodnie ze swoim zakresem działania przeprowadzała wizje terenowe zasobów spółdzielni oraz przekazywała swoje uwagi w zakresie porządku i estetyki na osiedlach oraz spraw technicznych i remontowych. Każdorazowo podczas takich wizji członkowie Komisji zwracali uwagę na potencjalne, dogodne lokalizacje gdzie możliwe byłoby wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych.

W wyniku tych działań wytypowano 15 potencjalnych miejsc. Ponieważ jednak lokalizacje te obejmują tereny gminne finalizacja tego działania będzie zależała od możliwości finansowych Rady Dzielnicy XIV Czyżyny.

Komisja prowadziła także stałą kontrolę nad realizacją zadań technicznych i modernizacyjnych zasobów spółdzielczych, których celem jest utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie zadowalającym i bezpiecznym dla mieszkańców.

Informacja o badaniu sprawozdania finansowego spółdzielni za 2024 rok.

Sprawozdanie z badania rocznego Sprawozdania Finansowego spółdzielni przez Biegłego Rewidenta było przedmiotem posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 29 kwietnia 2025r. Wybrana w 2024 r. firma audytorska, wpisana na listę firm audytorskich pod

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”
16-18 czerwiec 2025 rok

numerem 1460 - Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie wykonała badanie sprawozdania finansowego SM Czyżyny za 2024 rok.

Pani Jolanta Piskorz biegły rewident badający sprawozdanie finansowe spółdzielni w imieniu firmy audytorskiej (wpisana do rejestru biegłych rewidentów pod nr 10195), zapoznała Radę Nadzorczą z oceną sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

Biegła Rewident przedstawiła i omówiła podstawowe wielkości charakteryzujące sprawozdanie finansowe, jak:

- sumy bilansowe zamykają się na dzień 31.12.2024 r. kwotą :105 627 857,51 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy wykazuje zysk netto w kwocie: 2 336 663,17zł,
- nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i konserwacji nieruchomości (części wspólne budynki mieszkalne) w wysokości 2 142 469,00,00 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z pozostałych tytułów (wywóz nieczystości, dźwigi ,zespoły garażowe) w wysokości 14 329,09 zł .
- Oceniając wyniki badania poszczególnych pozycji bilansowych oraz kształtowania się podstawowych wskaźników charakteryzujących Spółdzielnię w dniu 31 grudnia 2024 roku stwierdziła, że rok 2024 pomimo rosnącej inflacji zamknął się wynikami dodatnimi w zakresie bieżącej działalności.

Podstawowe wskaźniki kształtowały się następująco:

Nazwa wskaźnika	2024 rok	2023 rok
- szybkość obrotu należnościami w dniach	10,1	12,5
- spływ zobowiązań w dniach	57,1	67
- wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych ogółem (do opłat rocznych)	1,9%	1,8%
- wskaźnik zadłużeń lokali użytkowych ogółem (do opłat rocznych)	1,8%	0,8%
- wskaźnik płynności finansowej III (natychmiastowej zdolności płatniczej bez kredytu i inwestycji)	1,5	1,5
- wskaźnik trwałości struktury finansowania majątku trwałego	104,8%	104,6%

Według opinii niezależnego Biegłego Rewidenta przeprowadzone badanie rocznego sprawozdania finansowym za 2024 rok pozwala na wydanie opinii bez zastrzeżeń.

Sytuacja majątkowa, finansowa i płatnicza Spółdzielni, jest korzystna. Kontynuacja działalności Spółdzielni nie jest zagrożona.

Na podstawie treści Sprawozdania, zawierającego klauzulę, że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje potrzebne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12.2024 rok oraz sporządzone zostało we wszystkich

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”
16-18 czerwiec 2025 rok

istotnych aspektach zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie, Rada Nadzorcza przyjęła Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok i **podjęła Uchwałę nr 4/2025 z dnia 29.04.2025 roku w sprawie przyjęcia Sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok.**

Równocześnie Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego za 2024 rok oraz przeznaczenie wypracowanego zysku na :

- ✓ **pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków za 2024 rok kwotą**
2 087 810,03 zł
- ✓ **zasilenie funduszu remontowego garaży wolnostojących kwotą 39 024,15 zł**
- ✓ **zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni kwotą 209 828,99 zł**
z przeznaczeniem na dofinansowanie prac modernizacyjnych w poszczególnych budynkach mieszkalnych, w tym własnej produkcji energii elektrycznej, energii cieplnej w ramach programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia” oraz Programu „SM Czyżyny – Bez Barrier”, w tym wymiana dźwigów.

Uważamy, że dzięki zaangażowaniu i kompetentnej pracy Zarządu, pracy Rady Nadzorczej jako organu nadzorczego – kontrolnego, nasza Spółdzielnia posiada stabilizację finansową, a zasoby mieszkaniowe znajdują się w dobrym stanie technicznym i są unowocześniane.

Zakreślone przez Zarząd do 2030 roku Kierunki rozwoju naszej spółdzielni stanowią mocny fundament dla dalszego rozwoju i przyszłości Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” i jej Mieszkańców.

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę:

- 1) uzyskane wyniki finansowe za 2024 rok,**
- 2) wykonane prace remontowo-modernizacyjne,**
- 3) rozwój spółdzielni poprzez realizację Programu „SM Czyżyny Słoneczna – Energia” oraz „SM Czyżyny- Bez Barrier, oraz przygotowywanie nowych programów dla Mieszkańców takich, „Program SM Czyżyny Mój Własny Prąd”**
- 4) prowadzone działania w zakresie uzyskanych dofinansowań na realizację tych programów, mających na celu nie tylko obniżenie kosztów energii, ale również podniesienie standardu i bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach spółdzielni.**

wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” za rok 2024”

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”
16-18 czerwiec 2025 rok

1. Prezesowi Zarządu	Panu Markowi Lorencowi
2. Zastępcy Prezesa Zarządu	Pani Ewie Walkiewicz
3. Zastępcy Prezesa Zarządu	Panu Andrzejowi Sobków

Sprawozdanie zostało podpisane przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej:

1. *Fundalewicz Jerzy*
2. *Gawlik Andrzej*
3. *Hortyński Zbigniew*
4. *Kędryna Kazimierz*
5. *Kowalski Jan*
6. *Kozłowski Andrzej*
7. *Kuberski Andrzej*
8. *Ostapiec Barbara*
9. *Przybylska Danuta*
10. *Sipiora Stanisław*
11. *Ziemiański Grzegorz*