



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności własnej za rok 2025

Załącznik nr
do protokołu z posiedzenia
Rady Nadzorczej SM „Budowlani”
z 4 maja 2026 roku

UCHWAŁA NR / 31 / 2026
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z 4 maja 2026 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu z działalności własnej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

Na podstawie § 30, ust. 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu i § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu zatwierdza i przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu z działalności własnej za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

§ 2

Sprawozdanie, o którym mowa w § 1 jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi jej załącznik.

Anna Biniek

.....

Jan Majchrzak

.....

Mirosław Czerwiński

.....

Arkadiusz Sieroń

.....

Eugenia Kiesiak

.....

Kazimierz Winiarczyk

.....

Jerzy Kozłowski

.....

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
z działalności własnej za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

W 2025 r. Rada Nadzorcza SM „Budowlani” pracowała w następującym składzie:

1. Mirosław Czerwiński – Przewodniczący
2. Arkadiusz Sieroń – Zastępca Przewodniczącego
3. Eugenia Kiesiak – Sekretarz
4. Anna Biniek – Członek
5. Jerzy Kozłowski – Członek
6. Jan Majchrzak – Członek
7. Kazimierz Winiarczyk – Członek

W okresie sprawozdawczym odbyły się 4 posiedzenia Rady Nadzorczej, tj.:

1. 10 marca 2025 r.
2. 5 maja 2025 r.
3. 22 września 2025 r.
4. 24 listopada 2025 r.

W trakcie posiedzeń Rada Nadzorcza podjęła 9 uchwał, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania. Do najważniejszych działań Rady Nadzorczej w toku obrad należy wskazać między innymi:

1. Zatwierdzenie „Planu kosztów” dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani" na rok 2025;
2. Zatwierdzenie „Planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2025”;
3. Uchwalenie zmiany stawki funduszu remontowego dla nieruchomości położonych przy ul. Budziszyńskiej 28a-28b, Budziszyńskiej 30-34a, Krośnieńskiej 2-16 i ul. Kraszewskiego 13a-17b we Wrocławiu.
4. Uchwalenie zmiany kwoty miesięcznej opłaty abonamentowej przeznaczonej na okresową wymianę podzielników kosztów ciepła.

Rok 2025 był okresem stopniowej stabilizacji wskaźników makroekonomicznych, choć Spółdzielnia nadal mierzyła się z utrwalonym, wysokim poziomem cen usług i materiałów. W tych warunkach priorytetem Rady Nadzorczej był nadzór nad prowadzoną przez Zarząd gospodarką finansową Spółdzielni w celu zapewnienia płynności finansowej, przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów mieszkańców nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni.

Rada Nadzorcza szczególną uwagę poświęcała weryfikacji zakładanych wskaźników wzrostu kosztów, dążąc do optymalizacji kosztowej i zapewnienia, że środki Spółdzielni są wydatkowane w sposób celowy i oszczędny.

Warto wspomnieć, że w trosce o kontrolę kosztów Rada Nadzorcza, wspólnie z Zarządem, zaproponowała na Walnym Zgromadzeniu zmianę zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, w wyniku czego diety w nowej kadencji RN ulegną istotnemu obniżeniu.

Rada Nadzorcza również wnikliwie przeanalizowała i przychyliła się do zaproponowanego przez Zarząd wzrostu stawek na fundusz remontowy dla wybranych nieruchomości, dbając jednakże o równowagę pomiędzy koniecznością utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości a możliwościami finansowymi mieszkańców.

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
z działalności własnej za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Z uwagi na powyższe uwarunkowania na kolejnych posiedzeniach regularnie analizowane były informacje mające zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania Spółdzielni:

- wykonanie założonego planu finansowego za 2025 r.
- rachunek zysków i strat, w tym koszty bieżącej działalności, kształtowanie się zobowiązań i należności.
- stan zabezpieczenia środków niezbędnych do realizacji zadań ujętych w planie remontów, a w szczególności dbałość o zabezpieczenie niezbędnych warunków eksploatacji budynków gwarantujących bezpieczeństwo zdrowia i życia mieszkańców.

Ponadto Rada Nadzorcza szczególnie dużą uwagę przykładła do monitorowania stanu zadłużenia Spółdzielni i działań windykacyjnych na jej rzecz. Szczegółowo analizowane były informacje dotyczące:

- stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wobec Spółdzielni w rozbiciu na typ lokali oraz poszczególne nieruchomości,
- stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wobec Spółdzielni w rozbiciu na okresy zadłużenia,
- efektów działań windykacyjnych, w szczególności przebiegu spraw sądowych i postępowań komorniczych dot. długotrwałych dłużników.

Należy tutaj wspomnieć, że Rada Nadzorcza zapraszała na swoje posiedzenia osoby zalegające z płatnościami za lokale. W kilku przypadkach takie zaproszenia zmotywowały dłużników do spłaty zaległości. Działania Rady polegające na bieżącym monitoringu i zapraszanie dłużników na spotkania przyczyniły się do poprawy stanu zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i usługowe.

W każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach 16-17 członkowie Rady Nadzorczej sprawowali dyżury w siedzibie Spółdzielni, podczas których członkowie spółdzielni mieli możliwość przedstawiania swoich uwag i problemów występujących w ich miejscu zamieszkania.

Członkowie Rady Nadzorczej brali czynny udział jako obserwatorzy i głos doradczy w przetargach organizowanych przez Zarząd celem wyłonienia najkorzystniejszych ofert na wykonywanie prac remontowych i modernizacyjnych w budynkach Spółdzielni.

Na zebraniach Rady Nadzorczej Zarząd na bieżąco informował o postępach prac w ramach planu remontów oraz o występujących problemach z ich realizacją.

W 2025 r. osiągnięto dodatni wynik finansowy, a Spółdzielnia posiadała płynność finansową. Prace remontowe oraz modernizacyjne finansowane były ze środków własnych i nie zaciągano na ten cel kredytów.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu SM „Budowlani” i rekomenduje przyjęcie przez Walne Zgromadzenie:

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
z działalności własnej za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

1. Sprawozdania Zarządu za 2025 r. i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
2. Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”

Mirostław Czerwiński

Załącznik nr 1

- Wykaz uchwał podjętych w 2025 r. przez Radę Nadzorczą SM „Budowlani”

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”
z działalności własnej za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Załącznik nr 1
do SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ
SM „Budowlani” we Wrocławiu
z działalności własnej za okres
Od dnia 1.01.2025 do dnia 31.12.2025 r.

**Wykaz uchwał podjętych w roku 2025
przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”**

LP	DATA	NUMER	TYTUŁ UCHWAŁY
1.	10 marca 2025	18/2025	w sprawie uchwalenia planowanych kosztów dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlani" na rok 2025
2.	10 marca 2025	19/2025	w sprawie zatwierdzenia "Planu rzeczowo - finansowego remontów na rok 2025"
3.	10 marca 2025	20/2025	w sprawie przyznania członkom Zarządu nagrody uznaniowej za IV kwartał 2024r.
4.	5 maja 2025	21/2025	w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu z działalności własnej za okres od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
5.	5 maja 2025	22/2025	w sprawie przyznania członkom Zarządu nagrody uznaniowej za I kwartał 2025 r.
6.	22 września 2025	23/2025	w sprawie zmiany stawki funduszu remontowego dla nieruchomości położonych przy ul. Budziszyskiej 30-34a, ul. Krośnieńskiej 2-16, ul. Budziszyskiej 28a-28b, ul. Kraszewskiego 13a-17b.
7.	22 września 2025	24/2025	w sprawie przyznania członkom Zarządu nagrody uznaniowej za II kwartał 2025 r.
8.	24 listopada 2025	25/2025	w sprawie ustalenia kwoty miesięcznej opłaty abonamentowej przeznaczonej na okresową wymianę podzielników kosztów ciepła zwanych podzielnikami.
9.	24 listopada 2025	26/2025	w sprawie przyznania członkom Zarządu nagrody uznaniowej za III kwartał 2025 r.