

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UGOREK” W KRAKOWIE

za okres od 05 czerwca 2024 roku do 02 czerwca 2025 roku.

Rada Nadzorcza SM Ugorek działała w oparciu o następujące akty prawne: Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. ze zm., Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. ze zm., Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie, Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie.

Rada Nadzorcza SM Ugorek w myśl art. 44 Ustawy Prawo spółdzielcze sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

PREZYDIUM:

Marta Figiel-Różycka	– Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Robert Nowak	– Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Beata Prędecka	– Sekretarz Rady Nadzorczej

KOMISJA REWIZYJNA:

- Zofia Szafrńska – Przewodnicząca Komisji
- Jan Job – Zastępca Przewodniczącej Komisji
- Dagmara Juršik – Sekretarz Komisji

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

- Tomasz Szymanowski – Przewodniczący Komisji
- Janusz Malicki – Zastępca Przewodniczącego Komisji
- Maria Skiba – Sekretarz Komisji

KOMISJA EKONOMICZNO-ORGANIZACYJNA:

- Robert Nowak – Przewodniczący Komisji
- Marta Figiel-Różycka - Zastępca Przewodniczącego Komisji
- Anna Korzeniowska-Kacprzak – Sekretarz Komisji.

W dniu 26 lutego 2025 r. Pani Marta Figiel-Różycka zrezygnowała z funkcji Przewodniczącej Rady Nadzorczej z dniem 28 lutego 2025 r. Od tego dnia Prezydium działa w składzie 2-osobowym.

Prezydium Rady Nadzorczej zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń RN. Zgłaszało wnioski do Zarządu dotyczące szczegółowego opracowania materiałów będących przedmiotem merytorycznych obrad RN.

W celu przyjmowania wniosków i omawiania spraw kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni członkowie RN pełnili jeden raz w miesiącu, w każdy pierwszy roboczy poniedziałek miesiąca, w godzinach 16:00-17:00 dyżury, zgodnie z ustalonym harmonogramem zamieszczonym w gablocie RN.

Łącznie RN odbyła 13 posiedzeń. Posiedzenia RN były nagrywane dla celów protokolarnych.

Od 20 czerwca 2024 r. miały miejsce zmiany w Zarządzie SM „UGOREK”.

Pani Krystyna Cholewa złożyła rezygnację z funkcji członka zarządu z dniem 20 czerwca 2024 r.

W dniu 09 października 2024 r. przez Walne Zgromadzenie z funkcji Prezesa Zarządu został odwołany Pan Marek Górnisiewicz.

W dniu 31 marca 2025 r. Pan Andrzej Miś złożył wypowiedzenie umowy o pracę.

Rada Nadzorcza przeprowadziła postępowania konkursowe w celu wyłonienia nowych członków Zarządu SM Ugorek. W dniu 23 września 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o oddelegowaniu Pani Marii Skiby do pełnienia funkcji członka zarządu SM „UGOREK” w Krakowie od dnia 24 września 2024 r. do czasu wyboru członka Zarządu Spółdzielni w trybie konkursowym. W dniu 25 września Pani Maria Skiba złożyła rezygnację z powodów osobistych i nie objęła funkcji członka zarządu SM „UGOREK”. W dniu 21 października 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie oddelegowanie członka Rady Nadzorczej SM „UGOREK” Pani Zofii Szafrąńskiej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu SM „UGOREK” i w sprawie powołania Pani Reginy Kucharczyk do pełnienia funkcji p.o. Prezesa SM „UGOREK” w Krakowie do czasu wyboru członka Zarządu Spółdzielni w trybie konkursowym. W dniu 22 listopada 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w zakresie powołania Pana Macieja Smagowicza na członka Zarządu - głównego księgowego SM „Ugorek” w Krakowie i zatrudnienia na podstawie umowy o pracę na okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.

Na plenarnych posiedzeniach RN, poza głównymi tematami obrad i podejmowaniem decyzji, omawiano sprawy bieżące i skierowaną korespondencję oraz zajmowano się omówieniem analiz ekonomicznych. Członkowie RN podejmowali uchwały w przedmiotach:

- zmian stawek opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego, w oparciu o wnioski Zarządu,

- struktury organizacyjnej SM „UGOREK” na rok 2025,
- planu remontów SM „UGOREK” na 2025 rok,
- plan finansowy SM „UGOREK” na 2025 rok,
- ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych,
- wszelkimi sprawami indywidualnymi,
- obsługą korespondencji.

Na przestrzeni okresu sprawozdawczego RN podjęła 59 uchwał.

W dniu 28 maja 2025 roku RN otrzymała informację z dnia 26 maja 2025 r o zakończeniu badania finansowego za rok 2024 i sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania dla Walnego Zgromadzenia członków i RN SM „UGOREK”. Opinia niezależnego biegłego rewidenta została wydana bez zastrzeżeń i wskazuje, że sprawozdanie finansowe za 2024 rok może zostać przyjęte przez Radę Nadzorczą i przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków.

Komisja Rewizyjna uchwaliła plan działania, na podstawie którego odbyła 7 spotkań. Członkowie Komisji na bieżąco zapoznawali się z dokumentami przekazywanymi przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej w celu aktywnego udziału w posiedzeniu i możliwości zabierania głosu w sprawach przedstawianych przez Zarząd, w tym: analizy ekonomicznej, bilansu i projektów uchwał.

Komisja Rewizyjna odbyła spotkanie z Przewodniczącym Związków Zawodowych pracowników SM „UGOREK” Panem Mirosławem Czurą. Poruszone zostały kwestie braku kompetencji wymaganych umiejętności niektórych pracowników zatrudnionych na poszczególnych stanowiskach. Wyrażona została opinia o konieczności podniesienia stawek pracowniczych oraz sugestia o zmniejszeniu części etatów w SM „UGOREK”. Omówiono kategorie zaszerzegowania wynagrodzeń zasadniczych dla stanowisk nierobotniczych i robotniczych oraz taryfikator kwalifikacyjny pracowników na wszystkich stanowiskach.

Komisja zapoznała się z aneksem do umowy najmu z Centrum Sportowo Edukacyjnym SkakAnka (dawne kino Ugorek) regulującym kwestię zamontowania na budynku SM „UGOREK” przez przedmiotową firmę instalacji fotowoltaicznej. Zdaniem komisji brakuje postanowienia dotyczącego utylizacji przedmiotowej instalacji. Ponieważ instalacja jest częścią składową nieruchomości w rozumieniu kodeksu cywilnego, stąd bezzasadnym jest obciążanie spółdzielców kosztami utylizacji, albowiem to przedsiębiorca a nie spółdzielcy płaci niższe rachunki za energię elektryczną.

Niestety Zarząd SM „UGOREK” nie zrealizował zwrotu nienależnego świadczenia pobranego przez spółdzielnię za wynajmowane miejsca parkingowe przy ul. Fiołkowej w Krakowie, w okresie od czerwca do grudnia 2024 roku, ponieważ w tym czasie właścicielem terenu była już Gmina Kraków.

Komisja wykonała zestawienie kosztów obydwu Walnych Zgromadzeń SM „UGOREK” w Krakowie (20.06 i 09.10.2024 roku). Odniosła się do wydatków, które w jej ocenie były zbędne. Komisja przedkłada wniosek związany ze zmianą zapisu paragrafu 35 ust.2 pkt 3, aktualnie obowiązującego statutu w związku z wysokimi kosztami korespondencji wysyłanej za

pośrednictwem Poczty Polskiej, przez dodanie możliwości informowania Członków drogą elektroniczną.

Członkinie komisji kilkakrotnie brały udział w spotkaniach komisji, której zadaniem było merytoryczne zapoznanie się ze złożonymi aplikacjami stanowiącymi odpowiedź na ofertę zatrudnienia na stanowisku prezesa zarządu SM „UGOREK” oraz głównego księgowego-członka zarządu SM „UGOREK”.

Komisja nie otrzymała szczegółowego wykazu stawek czynszowych za lokale użytkowe.

Komisja Ekonomiczno-Organizacyjna działała na podstawie uchwalonego planu działania, czego efektem było złożenie następujących wniosków do Rady Nadzorczej, które zostały przez nią uchwalone:

- o przygotowanie przez Zarząd SM „UGOREK” planu przywrócenia wydawania Informatora Spółdzielni formie pisemnej i dystrybucji do mieszkańców SM „UGOREK” – w trakcie realizacji,
- o przygotowanie przez Zarząd poprawki do regulaminu rozliczania zużycia wody-zrealizowane,
- o przygotowanie przez Zarząd propozycji nowych stawek remontowych dla nieruchomości z rozliczoną inwestycją CCWU – niezrealizowany,
- o przedstawienie przez Zarząd szczegółowego rozliczenia funduszu remontowego za rok 2023 – niezrealizowany.
- o przedstawienie przez Zarząd projektu planu gospodarczo-finansowego SM „UGOREK” na 2025 rok na podstawie realizacji trzech pierwszych kwartałów 2024 r. z uwzględnieniem różnej sytuacji finansowej poszczególnych nieruchomości i budynków – częściowo zrealizowany
- o przedstawienie przez Zarząd rozliczenia przeprowadzonych w 2024 roku prac remontowych – częściowo zrealizowany,
- o przedstawienie przez Zarząd analizy stanu zadłużenia lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w zasobach SM „UGOREK” oraz podjętych i planowanych działań w celu redukcji zadłużenia - niezrealizowany.

Komisja przeprowadziła również następujące prace:

- 1) Analizy zasadności zmian sposobu naliczania opłat za urządzenia dźwigowe – analiza została zakończona rekomendacją przyjęcia stawek wnioskowanych przez Zarząd.
- 2) Analizy wynagrodzeń pracowników w celu weryfikacji uchwały RN z dnia 26 lutego 2024 r. ustalającej wysokość funduszu płac na rok 2024 – analiza została zakończona, łączna wysokość wypłaconych wynagrodzeń i odpraw nie przekroczyła ustalonego funduszu płac na rok 2024. Komisja zwróciła uwagę na ponadprzeciętną wysokość wypłaconych premii w ostatnich miesiącach 2024 roku oraz na brak ograniczenia wysokości premii uznaniowej dla pojedynczego pracownika do określonej wysokości w procentach wynagrodzenia zasadniczego,

- 3) Proces przygotowania sprawozdania finansowego za 2024 r. wraz z materiałami przekazanymi audytorowi – Pan Maciej Smagowicz członek zarządu główny księgowy informował członków Komisji o przebiegu procesu badania sprawozdania finansowego za 2024 rok i okazał część materiałów przekazanych do zespołu badającego sprawozdanie.
- 4) Uczestnictwa członków komisji w jesiennych przeglądach budynków oraz w pełnieniu dyżurów RN, zgodnie z harmonogramem.

Komisja GZM została powołana przez Radę Nadzorczą na podstawie Regulaminu Rady oraz statutu SM „UGOREK” w celu sprawniejszego wykonywania zadań statutowych Rady w zakresie nadzoru i kontroli nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz działalnością remontową w zasobach Spółdzielni.

W okresie od lipca 2024 r. do maja 2025 r. komisja odbyła zgodnie z przyjętym planem pracy 7 posiedzeń protokołowanych. Komisja odbyła także szereg spotkań z zarządem oraz mieszkańcami, zwłaszcza w czasie i po przeglądach jesiennych, w celu omówienia spraw zgłaszanych w zakresie remontów i konserwacji budynków. Komisja zapoznała się z planem bazowym na rok 2025, uwzględniającym wszystkie potrzeby wynikłe z raportów inspektorów i wniosków mieszkańców w trakcie przeglądów jesiennych budynków. Kwota bazowa przedstawiona w ww. planie czterokrotnie przekroczyła wysokość stawki rocznej funduszu remontowego. W związku z tym po konsultacjach zarządu z samorządami nieruchomości przy udziale komisji GZM, została przedstawiona przez p. zastępcę prezesa Andrzeja Misia propozycja planu remontowego w którym z konieczności zostały usunięte roboty w budynkach o ujemnym bilansie otwarcia. Komisja dopuściła możliwość przeprowadzenia remontów w sytuacjach krytycznych wynikających z decyzji nadzoru budowlanego i kontroli ppoż. i wniosowała o przeanalizowanie przypadków możliwości umieszczenia w planie prac remontowych do realizacji pomimo ujemnego bilansu otwarcia.

Członkowie komisji uczestniczyli również w posiedzeniach komisji przetargowych, co dawało pewną wiedzę na temat kondycji podmiotów ubiegających się o wykonawstwo w zasobach Spółdzielni. Komisja działała wg przyjętego planu pracy zajmując się zgodnie z regulaminem tematami związanymi z planem funduszu remontowego na rok 2025 oraz kontrolą prowadzonych remontów w roku 2024. Opiniowała również uchwały Rady Nadzorczej w tym dotyczące tematyki GZM.

Komisja mając na uwadze odpowiedzialność Rady za właściwe gospodarowanie środkami finansowymi pochodzącymi od spółdzielców, sprzeciwiała się uchwałom dotyczącym nieracjonalnego wydatkowania środków finansowych np. na wynajem sali na drugą część Walnego Zgromadzenia w Tauron Arenie, gdzie kwota wynajmu kilkakrotnie przekraczała koszt wynajmu sali na I część zebrania, czy przekształcenia prawa wieczystego użytkowania budynku przy ul. Młyńskiej Bocznej 11. Ponadto Komisja GZM stała na stanowisku że każdorazowa podwyżka stawki eksploatacyjnej i remontowej powinna być uzasadniona, a jej wysokość odnosić się proporcjonalnie do rzeczywiście ponoszonych przez spółdzielnię kosztów.

Uwzględniając całokształt działalności, Rada Nadzorcza SM „UGOREK” na podstawie uchwał podjętych w głosowaniu tajnym w dniu 02 czerwca 2024 roku rekomenduje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” o:

- Na podstawie uchwały nr 124/XI/06/2025 Rada Nadzorcza wnioskuję o nieudzielenie absolutorium p. Markowi Górnisiewiczowi – Prezesowi Zarządu SM „UGOREK” w Krakowie za okres od 01.01.2024 r. do 09.10.2024 r.,
- Na podstawie uchwały nr 125/XI/06/2025 Rada Nadzorcza nie udziela rekomendacji „za” lub „przeciw” absolutorium p. Andrzejowi Misiowi – członkowi Zarządu, Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.,
- Na podstawie uchwały nr 126/XI/06/2025 Rada Nadzorcza wnioskuję o nieudzielenie absolutorium p. Krystynie Cholewie – członkowi Zarządu, Głównej Księgowej za okres od 1.01.2024 r. do 20.06.2024 r.,
- Na podstawie uchwały nr 127/XI/06/2025 Rada Nadzorcza wnioskuję o udzielenie absolutorium p. Zofii Szafrąńskiej członkowi Rady Nadzorczej delegowanemu do pełnienia funkcji członka zarządu za okres od 22.10.2024 r. do 31.12.2024 r.
- Na podstawie uchwały nr 128/XI/06/2025 Rada Nadzorcza wnioskuję o udzielenie absolutorium p. Reginie Kucharczyk z tytułu pełnienia funkcji p.o. Prezesa Zarządu za okres od 22.10.2024 r. do 31.12.2024 r.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie na posiedzeniu w dniu 02 czerwca 2025 roku.

W imieniu Rady Nadzorczej SM Ugorek w Krakowie

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Robert Nowak

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”



Robert Nowak