

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie w 2025 r.**

Stosownie do przepisu art. 44 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 97 Statutu Spółdzielni i wytycznych Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 30.06.2011r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie sprawowała nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez dokonywanie okresowych ocen i kontrolę realizacji zadań wynikających z uchwalonych planów działalności gospodarczej oraz postanowień Statutu i podejmowanych uchwał organów samorządowych Spółdzielni.

**Rada Nadzorcza wybrana w czerwcu 2023r. na X kadencję pracowała od dnia 6 czerwca 2023 r. w następującym składzie:**

- |                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| - przewodnicząca Rady Nadzorczej     | - Pani Agnieszka Kuśnierz,        |
| - zastępca przewodniczącego          | - Pani Olimpia Marcewicz-Kochnio, |
| - sekretarz                          | - Pan Marcin Rokoszewski,         |
| - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej  | - Pani Monika Woch,               |
| - sekretarz Komisji Rewizyjnej       | - Pan Jerzy Bzoma,                |
| - członek Komisji Rewizyjnej         | - Pan Grzegorz Sochaczewski.      |
| Pozostali członkowie Rady Nadzorczej | - Pan Mariusz Misiak,             |
|                                      | - Pani Ewa Batorska.              |

Rada Nadzorcza w 2025 roku, pracowała w oparciu o plan pracy przyjęty na posiedzeniu w dniu 27 stycznia 2025 r. uchwałą nr 1/2025 w sprawie zatwierdzenia ramowej tematyki posiedzeń Rady Nadzorczej SM „Rudnik” w Lublinie na 2025 r.

Organizacją pracy Rady Nadzorczej zajmowało się Prezydium Rady Nadzorczej, zaś Komisja Rewizyjna jako organ doradczy na podstawie analizy i oceny materiałów przygotowywanych na posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej formułowała wnioski i opinie prezentowane na posiedzeniach.

Jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak również ich wnikliwe opiniowanie przez Komisję Rewizyjną wpływały pozytywnie na poziom merytoryczno - organizacyjny prac prowadzonych przez Radę Nadzorczą. Dzięki terminowemu dostarczaniu projektów planowanych uchwał oraz wstępnemu dyskusowaniu proponowanych zmian, posiedzenia Rady Nadzorczej owocowały przyjmowaniem niezbędnych uchwał oraz wyciągnięciem stosownych wniosków, co do sytuacji Spółdzielni i dalszych działań Rady.

Sprawy, których nie obejmowały planowane porządki posiedzeń były dyskutowane i wyjaśniane w dodatkowych punktach poruszanych na posiedzeniach w ramach tzw. spraw wniesionych.

W 2025 roku posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej poprzedzające plenarne posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (tj. za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz w drodze konsultacji telefonicznych).

W 2025 roku Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” odbyła 11 posiedzeń stacjonarnych zakończonych wnioskami do Rady Nadzorczej, natomiast Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń stacjonarnych, na których podjęła łącznie 22 uchwały dotyczące różnych sfer funkcjonowania Spółdzielni.

### **Zadania realizowane przez Radę Nadzorczą w 2025 r.**

#### **I Grupa - zadania stałe**

Należy do nich w szczególności bieżąca ocena pracy Zarządu dokonywana na podstawie analiz i informacji Zarządu o wykonanych zadaniach statutowych Spółdzielni, realizacji planu finansowo - rzeczowego, planu remontów, planu działalności inwestycyjnej, a także na podstawie wniosków zgłoszonych w poprzednich latach w toku Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni.

#### **II Grupa - zadania okresowe**

Wynikające z bieżących potrzeb i zadań Spółdzielni, rodzące skutki prawne, organizacyjne oraz ekonomiczno – finansowe.

Należy do nich zaliczyć między innymi :

- 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie za 2024 r. oraz przyjęcie sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie za 2024 r.
- 2) Zatwierdzenie planu remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie na 2025 r., a także późniejsze zatwierdzenie zmian w tym planie.
- 3) Przyjęcie planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie na 2025 r.
- 4) Zatwierdzenie planu inwestycyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” na 2025 rok.



- 5) Zatwierdzenie Regulaminu rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego nr XII obejmującego budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Gen. W. Urbanowicza/ ul. płk. Władysława Rokickiego w Lublinie.
- 6) Uchwalenie planowanego, wstępnego, członkowskiego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkań w budynku mieszkalnym, określenia współczynników atrakcyjności lokali w tym budynku a także uchwalenia do rozliczeń z członkami kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> p.u. piwnic oraz uchwalenia jednostkowego kosztu budowy miejsc postojowych naziemnych, miejsc postojowych pod budynkiem i miejsc postojowych rodzinnych pod budynkiem w nieruchomości przy ul. Gen. W. Urbanowicza/ ul. płk. Władysława Rokickiego w Lublinie (Zadanie inwestycyjne nr XII).
- 7) Wyrażenie zgody na wprowadzenie strefy parkowania w zasobach SM Rudnik i powierzenie zarządzania miejscami parkingowymi znajdującymi się w zasobach SM Rudnik firmie Europark Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie według warunków przedstawionych przez tą firmę.
- 8) Zwiększenie od dnia 1 października 2025 r. dla mieszkań, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych z zasobów SM „Rudnik” w Lublinie stawki na fundusz remontowy.
- 9) Wybór wykonawców zadań inwestycyjnych nr XI przy ul. Bluszczowej i nr XII przy ul. Generała Witolda Urbanowicza / ul. płk. Władysława Rokickiego w Lublinie.
- 10) Zatwierdzenie zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie
- 11) Uchwalenie zmian i zatwierdzenie jednolitego tekstu Regulaminu użytkowania lokali, współżycia i porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie,
- 12) Wyrażenie zgody na ustanowienie nieodpłatnych służebności przesyłu na działkach gruntu nr: 1/23, 1/24, 1/25 (ark. 6, obr. 24, Rudnik) położonych w Lublinie przy ul. Bluszczowej/Bluszczowej 2A stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie

Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji i funkcji kontrolno-nadzorczych w 2025 roku analizowała wskaźniki ekonomiczno-finansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok 2024. W obszarze zainteresowania Rady Nadzorczej pozostawały także wyniki działalności eksploatacyjnej Spółdzielni oraz windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych.



W opinii Rady Nadzorczej wszystkie powyższe rozliczenia dotyczące finansów Spółdzielni były prowadzone prawidłowo, co oznacza, iż Spółdzielnia należycie gospodarowała powierzonymi jej środkami. Rada Nadzorcza podejmując w 2025 roku uchwały, kierowała się interesem wszystkich Członków Spółdzielni dbając o to, by majątek wspólny był właściwie zarządzany. Koszty eksploatacji i remontów budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni były utrzymywane na poziomie gwarantującym zachowanie należytego stanu technicznego i estetycznego budynków. Budynki starsze i wymagające poważniejszych remontów były na bieżąco dodatkowo dofinansowywane. Pożyczki wewnętrzne udzielane na ten cel, od lat pozwalają spółdzielni uniknąć zaciągania kredytów przeznaczonych na podobne remonty, a tym samym uniknąć dodatkowych kosztów w postaci odsetek bankowych.

Wyrazem dbałości o stan techniczny starszych lokali pozostających w zasobach Spółdzielni było uchwalenie planu remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” na 2025 r., a także uchwalenie w późniejszym okresie korekty tego planu. W 2025 roku wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w posiedzeniach komisji przetargowych celem wyboru wykonawców prac remontowych i budowlanych prowadzonych w zasobach Spółdzielni.

Oprócz nadzoru nad realizacją zadań dotyczących bieżącego utrzymania substancji mieszkaniowej SM Rudnik, Rada Nadzorcza kontynuowała działania mające na celu rozwój SM Rudnik poprzez zwiększenie zasobu mieszkaniowego spółdzielni. Kontrolowano postęp zadań inwestycyjnych nr XI i nr XII przy ul. Bluszczowej i przy ul. Gen. W. Urbanowicza / ul. płk. W. Rokickiego analizując comiesięczne informacje na temat realizacji inwestycji, składane przez Zarząd przy okazji posiedzeń Rady Nadzorczej.

Sprawowanie kontroli przez Radę nad realizacją planów rzeczowo - finansowych oraz wysokością zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych pozwoliło na efektywną pracę Zarządu zapewniającą prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej i zastępca przewodniczącego w 2025 roku w razie potrzeby byli do dyspozycji członków Spółdzielni w terminach proponowanych przez samych zainteresowanych takimi spotkaniami.

Na podstawie zebranych materiałów opiniodawczych i opinii Komisji Rewizyjnej dotyczącej prawidłowości realizacji planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną w 2025 roku działalność statutową Spółdzielni.

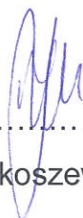


Podkreśla się też troskę o dobre imię Spółdzielni „Rudnik”, która dzięki sumienności pracowników od wielu lat cieszy się renomą na rynku lubelskich spółdzielni mieszkaniowych i zarządców nieruchomości.

W związku z powyższym, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym za 2025 rok oraz Sprawozdaniem z działalności Zarządu za rok 2025, Rada wnosi o udzielenie przez Walne Zgromadzenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie z działalności w 2025 roku.

Niniejsze sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2025 roku było rozpatrywane i pozytywnie zaopiniowane przez członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 04.05.2026 r. Zgodnie z postanowieniami Statutu, sprawozdanie przedłożone zostanie do rozpatrzenia i przyjęcia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
(Marcin Rokoszewski)

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



.....  
(Agnieszka Kuśnierz)