



BIALSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ZGODA”
W BIAŁEJ PODLASKIEJ

SPRAWOZDANIE

z działalności RADY NADZORCZEJ
Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”
w Białej Podlaskiej

za 2024 rok

podstawa prawna:

- 1) art. 38 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2024 r. poz. 593)**
- 2) § 122 ust. 2 Statutu Spółdzielni**

Białka Podlaska, marzec 2025 r.

Rada Nadzorcza w 15 osobowym składzie została wybrana w 2022 roku przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat. Jeden członek Rady Nadzorczej reprezentujący Osiedle „Młodych” utracił mandat na skutek śmierci w dniu 21 lipca 2024 r. W miejsce zmarłego reprezentanta na podstawie §120 pkt. 2 członkiem Rady została osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów oddanych podczas ostatnich wyborów.

Tak jak w poprzedniej kadencji, każde z dziewięciu osiedli Spółdzielni reprezentowane jest w Radzie Nadzorczej przynajmniej przez jednego członka Rady, a większe osiedla przez dwóch lub trzech członków.

Skład Rady Nadzorczej w 2024 roku oraz funkcje poszczególnych jej członków przedstawiają się następująco:

1. **Pan Adam WILCZEWSKI** - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Pan Ireneusz CISEK** - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej
3. **Pani Teresa HARKO** - Sekretarz Rady Nadzorczej
Sekretarz Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej
4. **Pan Waldemar MIECHOWICZ** - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. **Pani Urszula PIETRUCZUK** - Przewodnicząca Komisji Organizacyjno – Samorządowej
6. **Pan Marian BURDA** - Zastępca Przewodniczącej Komisji Organizacyjno – Samorządowej
7. **Pani Monika MAKSYMIOUK** - Sekretarz Komisji Komisji Organizacyjno – Samorządowej
8. **Pani Alicja GAC** - Członek Komisji Komisji Organizacyjno – Samorządowej
9. **Pani Krystyna NOWICKA** - Członek Komisji Komisji Organizacyjno – Samorządowej
10. **Pan Waldemar GODLEWSKI** - Do 21 lipca 2024 r. - Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
11. **Pan Stanisław Lauferski** - Od 22 lipca 2024 r. Członek Rady Nadzorczej, od 17 września 2024 r. - Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
12. **Pani Anna CZEREWKO** - Sekretarz Komisji Rewizyjnej
13. **Pani Krystyna PUCER** - Członek Komisji Rewizyjnej
14. **Pan Tadeusz KOWALCZUK** - Członek Komisji Rewizyjnej
15. **Pan Ireneusz KULAWIEC** - Zastępca Przewodniczącego Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej
16. **Pan Zygmunt STANISŁAWEK** - Członek Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń, stałe Komisje Rady Nadzorczej odbyły ogółem 6 posiedzeń. Frekwencja członków Rady w posiedzeniach na przestrzeni 2024 roku wynosiła 94,67 %.

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2024 r. było między innymi podjęcie 13 uchwał, z których:

- 3 uchwały dotyczyły zaopiniowania wniosku Zarządu w przedmiocie zmiany stawek opłat w Spółdzielni
- 1 uchwała dotyczyła uchwalenia planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni na 2024 rok
- 1 uchwała dotyczyła przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.
- 2 uchwały dotyczyły uchwalenia zmian lub nowego Regulaminu.
- 1 uchwała dotyczyła zaopiniowania wniosku Zarządu w przedmiocie sprzedaży akcji Inwestprojekt Lublin S. A.
- 1 uchwała dotyczyła zatwierdzenia rocznego planu remontów zasobów Spółdzielni na 2025 r.
- 1 uchwała dotyczyła zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2025 r.
- 1 uchwała dotyczyła wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok obrotowy 2024 i 2025.
- 2 uchwały dotyczyły innych spraw związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni zastrzeżonych w § 122 Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej.

Istotne zagadnienia, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym:

- 1) Uchwalenie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2024 rok.
- 2) Okresowe oceny wyników działalności i sprawozdań Zarządu z realizacji zadań określonych w ww. planie.
- 3) Rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie zmian stawek opłat zależnych od Spółdzielni.
- 4) Wyrażenie zgody na sprzedaż akcji Inwestprojekt Lublin S.A.
- 5) Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni i liczby etatów na 2025 rok.
- 6) Okresowe oceny realizacji planu remontów zasobów Spółdzielni w 2024 roku.
- 7) Ocena stanu zaległości w opłatach za lokale oraz działań na rzecz egzekwowania należności wobec Spółdzielni.
- 8) Uchwalenie zmian w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
- 9) Zatwierdzenie rocznego planu remontów zasobów Spółdzielni na 2025 r.
- 10) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni za rok obrotowy 2024 i 2025.

Realizując swoje uprawnienia i obowiązki statutowe w zakresie sprawowania nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni, zwłaszcza poprzez dokonywanie okresowych analiz i ocen wykonywania zadań określonych planem gospodarczo – finansowym na 2024 rok, Rada Nadzorcza postanowiła wnieść pod obrady Walnego Zgromadzenia projekty następujących uchwał:

- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok,
- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok,
- w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za 2024 rok,
- w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za 2024 rok.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok zostało poddane obowiązkowemu badaniu przez Niezależnego Biegłego Rewidenta Biura Audytorskiego z siedzibą w Lublinie. Na posiedzeniu, w dniu 24 marca 2025 r., Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego za 2024 r. które przedstawił i omówił Biegły Rewident.

W ocenie Biegłego wyniki badania oraz przeprowadzonej analizy ekonomicznej uzasadniają twierdzenie, że nie występują żadne zagrożenia w kontynuowaniu działalności Spółdzielni zarówno w 2025 roku jak i w latach następnych.

W swojej opinii Biegły zawarł stwierdzenie, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tj. Dz. U. z 2003 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne, co do formy i treści, z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Z analizy sporządzonych zestawień i porównań zawartych w sprawozdaniu z badania wynikają stwierdzenia świadczące o dobrej sytuacji finansowej i ekonomicznej Spółdzielni.

Na tej podstawie Rada Nadzorcza Uchwałą nr 4/2025 na posiedzeniu w dniu 24 marca 2025 r. przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok celem przedłożenia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

W ww. uchwale, Rada Nadzorcza uwzględniła również propozycję Zarządu Spółdzielni dotyczącą podziału nadwyżki bilansowej za 2024 r., tj. Rada uznała za zasadne, aby wygospondarowany zysk netto Spółdzielni za 2024 rok w kwocie 866.806,24 zł przekazać

w zależności od potrzeb na zasilenie funduszu zasobowego celem modernizacji systemu grzewczego w budynkach mieszkalnych (budowa indywidualnych węzłów cieplnych) oraz na zasilenie funduszu remontowego w celu finansowania kosztów termomodernizacji (dociepleń) budynków.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 r. zostało pozytywnie ocenione i przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 24 marca 2025 r. z rekomendacją jego zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd Spółdzielni w 2024 roku dobrze wywiązywał się ze swoich obowiązków. Realizował zadania zgodnie ze Statutem Spółdzielni, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a przede wszystkim z potrzebami i oczekiwaniami członków Spółdzielni. Świadczy o tym utrzymująca się w dalszym ciągu korzystna sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni oraz pozytywne wyniki jej działalności potwierdzone zarówno przez kontrole zewnętrzne jak też bezpośrednio przez Radę.

Powyższe fakty i stwierdzenia pozwalają Radzie Nadzorczej na przedłożenie najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wniosków o:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok,
- udzielenie absolutorium za 2024 rok Prezesowi Zarządu Panu Jerzemu Adamskiemu oraz Panu Zbigniewowi Bieleckiemu Zastępcy Prezesa Zarządu.

W dniach od 4 listopada 2024 r. do 30 stycznia 2025 r. lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadził lustrację całokształtu działalności Spółdzielni w latach 2021 - 2023. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz listu polustracyjnego, pismo znak : L.dz. 243/2025 stwierdzono, że działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo. Nie sformułowano żadnych wniosków do realizacji. Niemniej jednak Rada Nadzorcza przyjęła Uchwałę nr 5 z dnia 24 marca 2025 r. protokół oraz list polustracyjny i postanowiła treść tych dokumentów przedstawić najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Podsumowując miniony rok funkcjonowania naszej Spółdzielni, należy stwierdzić, że był to wymagający okres. Zetknięcie się z dalszym wzrostem cen, w tym energii oraz materiałów i usług stanowiło ogromne wyzwanie.

Warto podkreślić, że głównym czynnikiem wpływającym na tę sytuację była utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja, a także podwyżki minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Niemniej jednak, podjęte przez Zarząd Spółdzielni działania, jak i wprowadzone przez Rząd mechanizmy, przyniosły pozytywny efekt, co w rezultacie zminimalizowało negatywne skutki inflacji. Dobre wyniki finansowo-ekonomiczne naszej Spółdzielni świadczą o trafności podejmowanych działań. Dzięki temu w roku 2024 udało się wypracować większy zysk, w stosunku do roku 2023, z działalności gospodarczej opodatkowanej tj. z najmu lokali użytkowych oraz lokat bankowych.

Warto docenić wysiłek i wkład wszystkich zaangażowanych osób w osiągnięcie tak dobrych wyników. Mimo trudności Spółdzielnia kontynuuje swoją działalność, której głównym celem jest podnoszenie komfortu zamieszkiwania w jej zasobach. Zakres przeprowadzonych w 2024 r. i planowanych na 2025 r. remontów i inwestycji mających na celu poprawę warunków zamieszkania, obejmuje:

- prace związane z termomodernizacją budynków mieszkalnych;
- prace związane z utwardzeniem terenów i remontem zatok parkingowych;
- podtrzymanie realizacji procesu złożonych remontów instalacji wewnętrznych w budynkach wraz z kompleksową wymianą pionów wodno-kanalizacyjnych;
- kontynuowanie kompleksowego remontu klatek schodowych;
- nadzorowanie oraz działanie służb Spółdzielni w zakresie segregacji i selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- utrzymanie w należytym stanie estetyczno-porządkowym terenów spółdzielczych, w tym infrastruktury osiedlowej tj. placów zabaw, osłon na odpady komunalne, chodników, boisk rekreacyjnych itp.;
- zwiększenie liczby klatek schodowych objętych odpłatnym sprzątnięciem przez firmy zewnętrzne;
- wywóz odpadów komunalnych z nieruchomości Spółdzielni we własnym zakresie, w tym utrzymanie czystości i higieny wewnątrz oraz wokół osłon śmietnikowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym, wskazując na profesjonalne i rzetelne działania Zarządu Spółdzielni oraz zaangażowanie pozostałych jej pracowników, Rad Osiedli oraz wszystkich aktywnych członków i mieszkańców.

Spółdzielnia osiągając swoje cele finansowe i gospodarcze, poprawiła jakość usług, za co kończąca kadencję Rada Nadzorcza dziękuje wszystkim, którzy swoim działaniem przyczynili się do zwiększenia zaufania do Spółdzielni "ZGODA". Jednocześnie Rada Nadzorcza wyraża również nadzieję na dalszy rozwój i sukces Spółdzielni w przyszłości.

Obecna Rada życzy także nowo wybieranym w bieżącym roku członkom Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję, aby działalność w Radzie dała im satysfakcję i pomyślnie służyła Spółdzielni i jej członkom.

RADA NADZORCZA
Bielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

Sekretarz
Rady Nadzorczej-
BSM „ZGODA”



.....
Teresa HARKO

Przewodniczący
Rady Nadzorczej-
BSM „ZGODA”



.....
Adam WILCZEWSKI

Biała Podlaska, 24 marca 2025 r.