

Sprawozdanie

z działalności Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu za 2025 rok.

Na podstawie § 107 ust. 2 Statutu GSM, Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za 2025 rok.

I. Informacja ogólna o pracy Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z przyjętym ramowym planem pracy na 2025 rok. Porządek posiedzeń Rady Nadzorczej poszerzano o sprawy wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni. Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków naszej Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu, niezależnie od jego specyfiki kończyło się podjęciem stosownych uchwał lub wniosków - wydaniem Zarządowi zaleceń, bądź zajęciem przez Radę Nadzorczą stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Funkcje ustawowe i statutowe w 2025 roku, podobnie jak w poprzednich latach Rada Nadzorcza sprawowała przy pomocy stałych Komisji Rady Nadzorczej. Rada wysoko ocenia pracę swoich Komisji stałych, dzięki którym możliwe jest szczegółowe analizowanie kosztów, wpływów, nakładów na remonty, a także lepsze rozpoznanie bieżących spraw przed podejmowaniem decyzji przez Radę Nadzorczą oraz sprawowanie kontroli nad działalnością Spółdzielni.

Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami przez członków w/w Komisji.

Zgodnie z treścią § 128 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w okresie sprawozdawczym pełniła również funkcje nadzorcze, kontrolne i sprawowała bieżący nadzór nad działaniami Zarządu.

II. Informacja o składzie Rady Nadzorczej.

W 2025 roku Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

Od m-ca stycznia do m-ca września 2025 roku:

1. P. Andrzej Rajca - Przewodniczący,
2. P. Iwona Rzepka-Wróbel - Z-ca Przewodniczącego,
3. P. Tomasz Cisoń - Sekretarz,
4. P. Magdalena Wolny - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
5. P. Kazimierz Korczyński - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej,
6. P. Stanisław Bochenek - Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej,
7. P. Paulina Poray-Zbrożek - Przewodnicząca Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi,
8. P. Katarzyna Jędryka - Członek,
9. P. Bożena Kiemystowicz - Członek,
10. P. Wojciech Kulak - Członek,
11. P. Krystyna Wiktor - Członek,
12. P. Andrzej Zdrodowski - Członek,
13. P. Andrzej Kulig - Członek.

Od miesiąca listopada 2025 roku działalność rozpoczęła nowa Rada Nadzorcza, która ukonstytuowała się w następującym składzie:

1. P. Henryk Boruch - Przewodniczący,
2. P. Kazimierz Korczyński - Z-ca Przewodniczącego,
3. P. Ilona Kronenberger - Sekretarz,
4. P. Elżbieta Ciapała - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
5. P. Wojciech Zygmunt - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej,
6. P. Paulina Poray-Zbrożek - Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej oraz Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi
7. P. Bożena Kiemystowicz - Członek,
8. P. Marta Zubrzycka - Członek,

- | | |
|---------------------------|------------|
| 9. P. Barbara Pajor | - Członek, |
| 10. P. Andrzej Zdrodowski | - Członek, |
| 11. P. Damian Olesiak | - Członek, |
| 12. P. Marek Wąsowicz | - Członek, |
| 13. P. Dawid Lipka | - Członek. |

III. Komisje Rady Nadzorczej.

Od stycznia do września 2025 roku funkcjonowały 4 stałe Komisje Rady Nadzorczej:

1. Komisja Rewizyjna,
2. Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna,
3. Komisja Mieszkaniowo-Samorządowa,
4. Komisja ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi.

Od miesiąca listopada 2025 roku działalność rozpoczęła nowa Rada Nadzorcza, która na pierwszym posiedzeniu przegłosowała wniosek połączenia dwóch Komisji RN (Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej oraz Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi) i w związku z powyższym od listopada 2025 roku funkcjonowały 3 stałe Komisje Rady Nadzorczej:

1. Komisja Rewizyjna,
2. Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna,
3. Komisja Mieszkaniowo-Samorządowa oraz Komisja ds. nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi.

Komisje te opiniowały bądź opracowywały materiały będące przedmiotem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej.

W roku 2025 roku Komisja:

1. Mieszkaniowo-Samorządowa odbyła 6 protokołowanych posiedzeń, oraz 1 posiedzenie połączonej Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej oraz Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi,
2. Komisja Rewizyjna odbyła 5 protokołowanych posiedzeń,
3. Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna odbyła 8 protokołowanych posiedzeń,
4. Komisja ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi nie odbyła protokołowanego posiedzenia od stycznia - do września 2025 r. Wszystkie sprawy poruszane przez Przewodniczącą Komisji omawiane były bezpośrednio na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W posiedzeniach Komisji brali udział wszyscy członkowie oraz przedstawiciele Zarządu. Komisje Rady Nadzorczej pracowały w oparciu o plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Tematyka zadań wynikała m.in. z przyjętego planu pracy, a także z bieżących zadań Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza zlecała zadania szczegółowe merytorycznym Komisjom dla uzyskania ich stanowiska i skonkretyzowania wniosków oraz opinii dla Rady Nadzorczej.

Sprawozdania poszczególnych Komisji stanowią załączniki do niniejszego sprawozdania.

IV. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2025 r. oraz podjętych uchwałach.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali materiały kilka dni przed terminem jej posiedzenia.

Na każde posiedzenie Rady Nadzorczej byli zapraszani Członkowie Zarządu, którzy udzielali szczegółowych i wyczerpujących wyjaśnień na tematy ujęte w porządku obrad.

Posiedzenia Rady są nagrywane. Z posiedzeń sporządzany jest protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Rady, zawierający informacje określone w Regulaminie Rady Nadzorczej. Protokół otrzymują wszyscy członkowie Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń.

Efektom pracy Rady Nadzorczej było m.in. omówienie i podjęcie 41 uchwał, w tym :

- 22 uchwał dot. spraw ekonomiczno - finansowych,
- 11 uchwał dot. spraw organizacyjno – samorządowych,
- 5 uchwał dot. spraw eksploatacyjno - inwestycyjnych,
- 3 uchwały dot. Regulaminów,

(szczegółowy wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania).

Po upływie każdego kwartału, Komisje oraz Rada Nadzorcza analizowały wyniki ekonomiczno-finansowe Spółdzielni, w tym również stany zadłużeń krótko i długoterminowych członków Spółdzielni za miniony okres, podsumowując i wnikliwie analizując działalność Spółdzielni za dany kwartał, a następnie w oparciu o te informacje RN dokonywała okresowej oceny pracy Zarządu GSM.

Stopień realizacji zadań oraz osiągnięte wyniki i działania Spółdzielni były podstawą premiowania pracy Zarządu. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami.

Na uwagę zasługuje fakt wspierania przez Radę Nadzorczą działań Zarządu w zakresie prac remontowo-inwestycyjnych w Spółdzielni ujętych w planie remontowym i inwestycyjnym. W 2025 r. w Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa, poza stałymi robotami utrzymaniowymi dotyczącymi budynków oraz bieżącego utrzymania osiedla (w tym m.in. myciem i remontami elewacji, remontami instalacji elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych, malowaniem części wspólnych, wymianą wodomierzy oraz innymi pracami eksploatacyjnymi), na szczególną uwagę zasługują zadania zrealizowane w ramach funduszu inwestycyjnego i funduszu remontowego. W ramach funduszu inwestycyjnego w Budynku Administracji nr 5 dokonano zmiany sposobu ogrzewania na MPEC oraz wykonano instalację fotowoltaiczną, co przyczynia się do poprawy efektywności energetycznej oraz optymalizacji kosztów funkcjonowania. W ramach funduszu remontowego kontynuowano remonty pokryć dachowych z zastosowaniem mas powłokowych, zakończono istotny etap wymiany drzwi przeciwpożarowych do piwnic w obrębie ZAB-3, przeprowadzono pilotażowy remont balkonów w technologii wentylowanej, kontynuowano proces wymiany pionów i poziomów kanalizacyjnych i wodnych. Przeprowadzono też remont ciągu pieszo/jezdnego (ul. Klasztorna/Kr. Jadwigi), a także dokonano wymiany instalacji domofonowych w ZAB-5.

Ważną rzeczą dla Spółdzielni jest dalsza kontynuacja rozszerzania zintegrowanego systemu informatycznego, który będzie sukcesywnie kontynuowany w latach następnych.

V. Informacja o Walnym Zgromadzeniu.

W 2025 roku Zarząd zwołał dwa Walne Zgromadzenia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W miesiącu maju i czerwcu zwołano Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za 2024 rok, natomiast w miesiącu wrześniu 2025 roku zwołano Walne Zgromadzenie, podczas którego przeprowadzone zostały wybory do Rady Nadzorczej oraz dokonano zmiany Statutu GSM.

W miesiącach maju i czerwcu 2025 roku (w dniach 28.05-29.05.2025 r. oraz 03.06 - 05.06.2025 r., Zarząd GSM zwołał Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za 2024 rok.

Na Walnym Zgromadzeniu GSM w 2025 roku poddano pod głosowanie 11 projektów uchwał. W wyniku głosowania na Walnym Zgromadzeniu w m-cach maju i czerwcu 2025 roku – wszystkie 11 uchwał zostało przyjętych.

W oparciu o protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w pięciu częściach Walnego Zgromadzenia GSM w m-cach maju-czerwcu 2025 roku uczestniczyło łącznie 137 członków Spółdzielni oraz 33 pełnomocników, co stanowi tylko 1,6 % ogólnej liczby członków GSM

(dla porównania w 2024 roku w WZ sprawozdawczym uczestniczyło łącznie 2,1 % ogólnej liczby członków Spółdzielni).

Procentowo rzecz ujmując podczas Walnego Zgromadzenia w 2025 roku, najmniejsza frekwencja była na ZAB-ie 3 i wyniosła 1,3 %, natomiast największa frekwencja była na ZAB-4 i wyniosła 2,5 % ogólnej ilości członków Spółdzielni.

W miesiącu wrześniu 2025 roku (w dniach 17.09-19.09.2025 r. oraz 24.09-25.09.2025 r., Zarząd GSM zwołał Walne Zgromadzenie celem którego było przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej GSM - na kadencję 2025-2028 oraz zmiany Statutu GSM w Nowym Sączu.

Podczas Walnego Zgromadzenia zwołanego w miesiącu wrześniu 2025 roku w wyborach na członków Rady Nadzorczej uczestniczyło 27 kandydatów, w tym:

ZAB-1 – 8 kandydatów,

ZAB-2 – 6 kandydatów,

ZAB-3 – 9 kandydatów,

ZAB-4 – 1 kandydat,

ZAB-5 – 3 kandydatów,

Jak wynika z protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w pięciu częściach Walnego Zgromadzenia GSM w m-cu wrześniu 2025 roku, uczestniczyło łącznie 293 członków Spółdzielni oraz 64 pełnomocników, co stanowi 3,4 % ogólnej liczby członków GSM. Dla porównania: w WZ wyborczym w 2019 roku uczestniczyło łącznie 2,8 % ogólnej liczby członków Spółdzielni, natomiast w WZ zwołanym w 2022 roku (za lata 2019, 2020, 2021 z uwagi na COVID-19), gdzie WZ sprawozdawcze zostało połączone z WZ wyborczym - uczestniczyło łącznie 2,7 % ogólnej liczby członków Spółdzielni.

Podczas Walnego Zgromadzenia GSM w m-cach maju i czerwcu oraz we wrześniu 2025 roku do Komisji Uchwał i Wniosków członkowie Spółdzielni złożyli łącznie 3 wnioski.

Rada Nadzorcza składa podziękowanie wszystkim członkom Spółdzielni, którzy swoją aktywnością, uczestniczeniem w pracach Komisji i różnorodnym działaniem przyczynili się do sprawnego przebiegu w 2025 roku - dwóch Walnych Zgromadzeń.

VI. Realizacja przez Radę Nadzorczą podstawowych obowiązków wynikających ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni.

Na organizowane przetargi na roboty remontowe, inwestycyjne oraz dostawy i usługi zapraszani byli w charakterze obserwatorów przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rad

Członkowskich. W przetargach uczestniczyli również Kierownicy ZAB-ów, których dotyczyły przetargi, co jest decyzją pozwalającą na kontrolę przejrzystości podejmowanych czynności.

Jak wynika z dziennika korespondencji Rady Nadzorczej w 2025 roku wpłynęło 6 pism, które kierowane były do Rady Nadzorczej lub do wiadomości Rady Nadzorczej. Pisma te, zostały przekazane członkom Rady Nadzorczej i były omawiane na posiedzeniach poszczególnych Komisji oraz Rady Nadzorczej.

Wszystkie w/w pisma zostały rozpatrzone i załatwione. Na wszystkie pisma wymagające wyjaśnień została w terminie udzielona stosowna odpowiedź.

W pierwszy poniedziałek każdego miesiąca Członkowie Rady Nadzorczej odbywali dyżury w siedzibie Spółdzielni. Podczas dyżurów pełnionych przez przedstawicieli Rady Nadzorczej w 2025 roku nie było zainteresowania Mieszkańców tą formą kontaktu z Radą Nadzorczą - nikt się nie zgłosił.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 35 posiedzeń Rad Członkowskich z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu. Należy podkreślić, że współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem i Radami Członkowskimi układa się pozytywnie.

VII. Wnioski i uwagi końcowe.

Na uwagę zasługuje wykonanie na terenie GSM w 2025 roku licznych prac remontowych i inwestycyjnych. Wybudowano oraz zmodernizowano parkingi, chodniki, szlabany, instalacje wodno-kanalizacyjne, drogi wewnętrzne oraz wykonano wiele innych prac służących naszym mieszkańcom, które wpływają na estetykę naszych osiedli i poprawiają komfort życia mieszkańców.

Rada Nadzorcza w celu wykonywania swoich zadań otrzymywała od Zarządu wszelkie sprawozdania, materiały i wyjaśnienia. Przygotowane materiały pozwalały Radzie Nadzorczej podejmować racjonalne i merytoryczne decyzje.

Spółdzielnia terminowo reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców mediów tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości jak również zobowiązania publiczno-prawne.

Sytuacja finansowa i gospodarcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra i stabilna. Spółdzielnia postrzegana jest jako wiarygodny partner w kontaktach gospodarczych i finansowych.

Rada Nadzorcza składa podziękowanie Zarządowi, Członkom Rad Członkowskich oraz wszystkim osobom, które swoją aktywnością przyczyniają się do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przedkładając sprawozdanie ze swojej działalności za 2025 rok, pozytywnie ocenia pracę Spółdzielni i wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej GSM za rok 2025,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego GSM za rok 2025,
- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu GSM za rok 2025,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu GSM za 2025 rok.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

/Ilona Kronenberger/

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

/Henryk Boruch/

Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą GSM w 2025 roku.

Rada Nadzorcza GSM w 2025 roku podjęła 41 uchwał i tak:

1. w sprawach finansowo – księgowych Rada Nadzorcza podjęła 22 uchwały, w tym:

- 13 dot. przyznania premii uznaniowej oraz przyznania nagrody rocznej dla członków Zarządu,
- 1 dot. przyjęcia przez Radę Nadzorczą sprawozdania finansowego GSM za 2024 r.,
- 1 dot. zmiany wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej dla garaży i lokali użytkowych w ZAB 1 i ZAB 2 oraz zmiany wysokości zaliczek na c.o. oraz zmiany wysokości stawki odpisu na f. remontowy dla nieruchomości lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych w ZAB 1 oraz ZAB 2,
- 1 dot. zmiany wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej dla garaży, zmiany wysokości zaliczek na c.o. oraz zmiany wysokości stawki odpisu na f. remontowy dla nieruchomości lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych w ZAB 5.
- 1 dot. uchwalenia planu finansowego, wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, zaliczek na c.o., stawek opłat eksploatacyjnych na lokale własnościowe użytkowe oraz innych opłat na 2026 rok,
- 1 dot. zmiany wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie w ZAB nr 3,
- 1 dot. zmiany uchwały Nr 26/2024 RN GSM z dnia 26.09.2024 roku dotyczącej uchwalenia planu finansowego , wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, zaliczek na c.o., stawek opłat eksploatacyjnych na lokale własnościowe użytkowe oraz innych opłat na 2025 rok,
- 1 dot. zmiany wysokości odpisu na f. remontowy dla lokali niemieszkalnych-garaży w ZAB 2,
- 1 dot. zmiany wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej dla garaży w ZAB ,
- 1 dot. wyboru Biegłego Rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego GSM za lata 2025 i 2026.

2. w sprawach eksploatacyjno – inwestycyjnych podjęła 5 uchwał w tym:

- 1 dot. korekty planu remontów i wydatków na 2025 rok w ZAB 1, ZAB 2, ZAB 3, ZAB 4, ZAB 5 i AO,
- 1 dot. uchwalenia planu remontów i wydatków na 2026 r.,
- 1 dot. przyjęcia sprawozdania z wykonania planu inwestycyjnego za 2024 r.,
- 1 dot. uchwalenia planu inwestycyjnego na 2025 r.,
- 1 dot. uchwalenia korekty planu inwestycyjnego na 2025 r.,

3. w sprawach organizacyjno – samorządowych podjęła 11 uchwał w tym :

- 2 dot. uchwalenia planu pracy Rady Nadzorczej na 2026 r. i jej Komisji na 2025 r.,
- 1 dot. przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej GSM i jej Komisji za 2024 rok,
- 4 dot. sprawozdania Zarządu z działalności GSM za 2024 rok oraz I, II, i III kw. 2025 r.
- 2 dot. przyjęcia informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej przeprowadzonej w GSM przez MZRSP w Tarnowie za lata 2016-2018 oraz za lata 2019-2021 na podstawie sporządzonego protokołu z lustracji,
- 1 dot. przyjęcia informacji Zarządu o sposobie realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2024 roku,
- 1 dot. udzielenia upoważnienia do otwarcia obrad części Walnego Zgromadzenia.

4. Rada Nadzorcza podjęła 3 uchwały dot. Regulaminów w tym:

- 1 dot. Regulaminu przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu lub zbycia lokalu GSM w Nowym Sączu,
- 1 dot. uchwalenia jednolitego tekstu Regulaminu GSM w zakresie dokonywania rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali,
- 1 dot. Regulaminu GSM w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr Ilona Kronenberger
/ Ilona Kronenberger /

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch
/ Henryk Boruch /