

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej
Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok”
za rok 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024)

Poznań, 19.05.2025

1. Sprawy osobowe

W roku 2024 Rada Nadzorcza Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok” działała w następującym składzie osobowym :

Beata Kukawka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej;
Elżbieta Styperek – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej;
Aleksander Ansion – Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Hadyńska- Członek Rady Nadzorczej
Cezary Kaźmierowski – Członek Rady Nadzorczej

2. Działalność RN w okresie sprawozdawczym

W roku 2024 odbyło się 9 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto łącznie 8 uchwał.

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury (w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca), podczas których istniała możliwość spotkania z członkami USM „Różany Potok” (na ich wniosek) w sprawach członkowskich oraz w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni i zadaniami realizowanymi przez Radę Nadzorczą. Należy niestety podkreślić brak zainteresowania członków USM „Różany Potok” spotkaniami z Radą Nadzorczą w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

2.1 Sprawy rozpatrywane przez RN

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni - zgodnie i w zakresie wynikającym z postanowień Statutu Spółdzielni- rozpatrując sprawy i podejmując uchwały dotyczące funkcjonowania USM „Różany Potok”.

Rada Nadzorcza w szczególności:

- ▣ sprawowała nadzór nad działalnością Zarządu USM „Różany Potok”, w tym dokonywała oceny wykonania przez Zarząd zadań gospodarczych, wniosków z Walnego Zgromadzenia i innych zadań statutowych Spółdzielni;
- ▣ dokonała analizy planu działalności USM na rok 2024 oraz założeń do budżetu na rok 2024;

- ▣ dokonywała w ramach czynności kontrolnych, okresowego przeglądu ksiąg i dokumentów, w tym w szczególności faktur i umów dotyczących USM „Różany Potok”;
- ▣ dokonywała cyklicznych analiz stanu zadłużenia członków USM „Różany Potok” z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz innych rozliczeń – w szczególności w kontekście wpływu, jakie miało na poziom zadłużenia, dokonane rozliczenie mediów za okres grzewczy 2023/2024 (wynikała z niego niedopłata z tytułu c.w. i c.o. w kwocie 290 tys. zł). Tak wysoka niedopłata, wymagająca rozliczenia przez spółdzielców w krótkim okresie czasu, spowodowała wzrost zadłużenia r/r o 92 972,34 zł (zadłużenie na koniec roku 2024 z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wynosiło 359 204,81 zł. W ocenie Rady Nadzorczej kwestia zadłużenia Spółdzielców z tytułu opłat eksploatacyjnych jest sprawą wymagająca stałego zaangażowania Zarządu i bieżącego nadzoru ze strony Rady z uwagi na nieterminowe regulowanie należności przez niektórych członków USM „Różany Potok”. Efekty działalności Zarządu Spółdzielni w tym zakresie są i będą nadal jednym z podstawowych czynników branych pod uwagę w ocenie jego pracy przez Radę Nadzorczą;
- ▣ dokonywała cyklicznej analizy procesu windykacji należności wobec USM „Różany Potok” oraz podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni działań mających na celu polubowne rozwiązywanie indywidualnych problemów zaległości w opłatach eksploatacyjnych przez dłużników – członków USM „Różany Potok”;
- ▣ na bieżąco analizowała informacje Zarządu dotyczące realizacji planu remontowego oraz informacje o wymaganych/oczekiwanych przez członków spółdzielni pracach remontowych w zakresie poszczególnych budynków;
- ▣ przeanalizowała założenia do planu remontowego Spółdzielni na 2024-2025;
- ▣ sfinalizowała, podjęte w 2023 prace nad założeniami Regulaminu Gospodarki Finansowej w zakresie tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego w USM „Różany Potok”, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii analiz związanych z rozliczaniem kosztów remontów kotłowni przy ul. Drewsa i przy ul. Lisowskiego, podejmując uchwałę w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Gospodarki Finansowej w zakresie tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego w Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok”. Ponadto -w wykonaniu § 8 ust. 4 przyjętego Regulaminu Gospodarki Finansowej, Rada Nadzorcza dokonała zatwierdzenia rozliczenia wydatków poniesionych w 2024 roku na remonty kotłowni przy ul. Drewsa oraz przy ul. Maciejewskiego poprzez obciążenie kosztów utrzymania kotłowni wg powierzchni grzewczych budynków i w konsekwencji uwzględnienie tych kosztów w rozliczeniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody za okres 01.06.2024-31.05.2025;
- ▣ dokonała analizy sposobu ustalenia zaliczek na ogrzewanie (CO, podgrzew wody użytkowej), podejmując uchwałę w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów ciepła, podgrzewu wody oraz rozliczeń zimnej wody w budynkach USM „Różany Potok”, jak również ustaliła zasady finansowania wymiany podzielników ciepła i wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych, uchwalając iż wydatki Spółdzielni związane z kosztami (1) opłat abonamentowych z tytułu wymiany podzielników ciepła oraz wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych, zasilanych w ciepło lub wodę za pośrednictwem instalacji będącej w utrzymaniu USM „Różany Potok” oraz (2) montażu podzielników ciepła oraz wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych, zasilanych w ciepło lub wodę za pośrednictwem instalacji będącej w utrzymaniu USM „Różany Potok”

obciążą rozliczenie c.o. i wody i zostaną pokryte z zaliczek na c.o., c.w. i z.w. wnoszonych przez członków USM „Różany Potok”;

- ▣ dokonała analizy wykonania planu działalności USM na rok 2024 oraz założeń do budżetu na rok 2025;
- ▣ analizowała i podejmowała decyzje wymagane w sprawach dotyczących nieruchomości gruntowych użytkowanych przez Spółdzielnię, w tym w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej, położonej w Poznaniu, przy ulicy Romana Drewsa numer 13;
- ▣ dokonała wymaganych statutem analiz dokumentów, sprawozdań i projektów uchwał w związku ze zwołanym na dzień 24 czerwca 2024 Walnym Zgromadzeniem Członków Spółdzielni za rok 2023, jak również dokonała analizy podstaw jego ponownego zwołania na dzień 14 października 2024 oraz spraw objętych jego porządkiem;
- ▣ zgodnie z ustaleniami i autopoprawką do Porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków USM „Różany Potok” zwołanego na dzień 14 października 2024, w wyniku której dokonano wykreślenia punktów związanych z głosowaniem na tym Zgromadzeniu zaproponowanych przez Zarząd zmian w Statucie USM „Różany Potok” oraz w Regulaminie Walnych Zgromadzeń, Rada Nadzorcza powołała zespół roboczy (z udziałem przedstawicieli Rady, Zarządu i członków USM) w celu dokonania analizy Statutu Spółdzielni i Regulaminu Walnych Zgromadzeń oraz wypracowania propozycji zmian, mających na celu jak najpełniejsze dostosowanie aktów wewnątrzspółdzielczych do zmieniającego się otoczenia prawnego i praktyk funkcjonowania sektora spółdzielczego. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia wypracowanych propozycji zmiany w Statucie oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń zostało objęte porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia Członków USM „Różany Potok”, zwołanego na dzień 09 czerwca 2025;
- ▣ analizowała bieżącą sytuację prawną USM „Różany Potok” w toczących się postępowaniach sądowych z udziałem Spółdzielni, w szczególności w zakresie postępowań wieloletnich (wykazywanych w Sprawozdaniach Rady Nadzorczej za poprzednie lata), w tym :

a) zamknięcie postępowania układowego:

do zamknięcia układu konieczne jest wypełnienie zobowiązań układowych, jakie Spółdzielnia złożyła względem członków posiadających wierzytelności niepieniężne)- realizacja układu w tej części (ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu) nie jest możliwa bez wcześniejszego, prawomocnego i korzystnego dla USM zakończenia postępowania, o którym mowa w pkt. b);

b) sprawa o zwrot nieruchomości gruntowych na rzecz poprzednich właścicieli – t.j.w. działki 10/1, 10/2 i 10/4:

toczy się postępowanie, wszczęte w 2022 roku na wniosek Spółdzielni, o zasiedzenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Spółdzielnia jest posiadaczem samoistnym nieruchomości od marca 1992

roku. W okresie sprawozdawczym sprawa była nadal w toku. Termin rozprawy został wyznaczony na listopad 2025;

- c) sprawa o zwiększenie wartości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wytoczona Miastu Poznań:

sprawa jest nadal w toku;

- d) sprawa zasiedzenia części działki przy ul. Szweykowskiego:

w 2024 roku zostało wszczęte przez właściciela nieruchomości sąsiadującej z osiedlem (przylegającej do ul. Szweykowskiego) postępowanie o zasiedzenie gruntów, w tym około 90 m² gruntu aktualnie stanowiącego nieużytek w ramach działki będącej częścią trawnika przy drodze ul. Szweykowskiego. Mieszkaniec ten zajął w pierwszej połowie lat 90-tych część gruntu należącego do Spółdzielni i domaga się zasiedzenia tej nieruchomości. W ocenie Zarządu zachodzi ryzyko wydania wyroku niekorzystnego dla Spółdzielni. W celu zabezpieczenia interesów Spółdzielców Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do WZ Spółdzielni o wyrażenie zgody na zbycie przedmiotowej części gruntu za odszkodowaniem. Sprawa jest w toku.

- e) Sprawy sądowe związane z uchwałą Walnego Zgromadzenia z 2023 roku o nieudzieleniu p. Jackowi Falkowskiemu absolutorium za lata 2020-2022:

□ przed Sądem Okręgowym w Poznaniu toczy się sprawa z powództwa Zarządu Spółdzielni. o uchylenie przedmiotowej uchwały jako podjętej bez uzasadnienia. Sprawa ta została połączona do łącznego rozpoznania z odrębnym powództwem wniesionym przez p. Jacka Falkowskiego o ochronę dóbr osobistych. W styczniu 2025 roku odbyła się pierwsza rozprawa w połączonych sprawach. Termin kolejnej rozprawy został wyznaczony na 03 września 2025 roku.

□ w lipcu 2024 został doręczony USM „Różany Potok” pozew członka Spółdzielni (wniesiony do sądu w lipcu 2023 roku) o stwierdzenie nieważności (ewentualnie o uchylenie) uchwał Walnego Zgromadzenia z 2023 w przedmiocie braku absolutorium dla p. Jacka Falkowskiego. Termin rozprawy nie został dotychczas wyznaczony.

przy czym, po zapoznaniu się z informacjami Zarządu w odniesieniu do wymienionych powyżej spraw, jak również na temat toczących się postępowań sądowych/windykacyjnych z powództwa /wniosku USM w procesie dochodzenia należności (z tytułu zaległości Spółdzielców w ponoszeniu opłat eksploatacyjnych), Rada Nadzorcza uznała za wystarczające bardziej szczegółowe przedstawienie tych problemów w sprawozdaniu Zarządu Spółdzielni;

2.2 Realizacja uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia Członków.

- ▣ Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała realizację przez Zarząd uchwał podjętych przez Zgromadzenie Członków w roku 2023 i 2024. Uchwały pozostające w zakresie zobowiązań Zarządu zostały zrealizowane;
- ▣ Rada Nadzorcza dokonywała bieżącej analizy wniosków (oraz stopnia ich realizacji) wniesionych przez członków USM „Różany Potok” do Komisji uchwał i wniosków na Walnych Zgromadzeniach członków Spółdzielni w roku 2023 i 2024, poświęcając tym kwestiom m.in. dedykowane posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 23.05.2024 oraz w dniu 20 listopada 2024. Rada Nadzorcza na bieżąco omawiała stopień realizacji wniosków z Zarządem Spółdzielni. Znaczna część wniosków (uznanych za możliwe do realizacji, m.in. z uwagi na uwarunkowania finansowe, prawne) została zrealizowana;

3. Ocena Rady Nadzorczej sytuacji finansowej USM „Różany Potok”

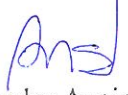
W ocenie Rady Nadzorczej stan USM „Różany Potok” wykazuje stabilność finansową. Spółdzielnia jako organizacja właściwie administruje swoim majątkiem i reaguje na bieżące sprawy w tym zakresie. Na poziomie poszczególnych spraw, Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała prace Zarządu Spółdzielni.

4. Wnioski

W roku 2024 nie wystąpiły zdarzenia mogące zagrozić sprawności funkcjonowania USM „Różany Potok”. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia miniony okres sprawozdawczy. Utrzymały się w tym okresie pozytywne dla Spółdzielni trendy z lat ubiegłych. Dotyczy to przede wszystkim stabilizacji i utrzymania płynności sytuacji finansowej.

Po przeanalizowaniu aktualnej sytuacji Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznaje, że działalność Zarządu Spółdzielni zasługuje na pozytywną ocenę Walnego Zgromadzenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Aleksander Ansion

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Beata Kukawka

