

**Sprawozdanie**  
**z działalności Rady Nadzorczej**  
**Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok”**  
**za rok 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023)**

Poznań, 04.06.2024

**1. Sprawy osobowe**

W roku 2023 Rada Nadzorcza Uniwersyteckiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Różany Potok” działała w następującym składzie osobowym :

**A. do dnia 12.06. 2023** tj. odbycia Walnego Zgromadzenia USM „ Różany Potok” za lata 2020-2022 i upływu z tym dniem kadencji Rady Nadzorczej – w składzie :

Beata Kukawka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Izabela Skrobisz-Pajor -Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej

Aleksander Ansion - Sekretarz Rady Nadzorczej

Regina Imiołek – Członek Rady Nadzorczej

Józef Topolewski -Członek Rady Nadzorczej

**B. Od dnia 12.06.2023** – w związku z dokonaniem przez Walne Zgromadzenie wyborem Rady Nadzorczej na kolejną kadencję i podjętą w tym dniu przez Radę Nadzorczą uchwałą w sprawie ukonstytuowania się Prezydium Rady Nadzorczej - w składzie:

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 2023 odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto łącznie 12 uchwał. W okresie sprawozdawczym członkowie RN pełnili dyżury podczas, których spotykali się z członkami USM „Różany Potok” ( na ich wniosek) w sprawach członkowskich oraz dotyczących funkcjonowania USM. Dyżury pełniono w pierwszy poniedziałek miesiąca.

### 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;
- Rada Nadzorcza dokonała analizy bilansu USM i rozliczenia finansowego (przychody i wydatki) za rok 2022, podejmując uchwałę w sprawie zatwierdzenia wykonania planu wpływów i wydatków za rok 2022;
- dokonała analizy planu działalności USM na rok 2023 oraz założeń do budżetu na rok 2023, podejmując m.in uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na rok 2023, ;
- na bieżąco analizowała informacje Zarządu dotyczące realizacji planu remontowego oraz informacje o wymaganych/oczekiwanych przez członków spółdzielni pracach remontowych w zakresie poszczególnych budynków - w tym m.in. przeanalizowała przedstawione przez Zarząd warunki co do możliwości sfinansowania termomodernizacji budynku położonego przy ul. Umultowska 100 (w tym szacowanego kosztu wzrostu stawki remontowej dla mieszkańców budynku przy ul. Umultowskiej 100) jak również przeanalizowała przedstawione przez Zarząd możliwości sfinansowania fotowoltaiki dla potrzeb kotłowni przy ul. Lisowskiego oraz ul. Drewsa 1-3.



- 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;
- 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 – mieszkańców Osiedla;
- 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 – tzw. działki 10/1, 10/2 i 10/4 - co do których Spółdzielnia domaga się nabycia nieruchomości na podstawie art. 231 k.c. Sprawa w okresie sprawozdawczym była toku. Jednocześnie trwa postępowanie sądowe – wszczęte na wniosek Spółdzielni – o zasiedzenie przedmiotowych nieruchomości gruntowych w trybie przepisów kodeksu cywilnego, albowiem Spółdzielnia jest posiadaczem samoistnym tych gruntów od marca 1992 roku. Wniosek o zasiedzenie nieruchomości gruntowych został złożony przez Spółdzielnię w 2022 roku, wraz z jednoczesnym wnioskiem o zawieszenie postępowania o wykup, W okresie sprawozdawczym sprawa o zasiedzenie była w toku.
  - c) sprawa o zwiększenie wartości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wytoczona Miastu Poznań – sprawa jest nadal w toku.



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;

- analizowała i podejmowała decyzje wymagane w sprawach dotyczących nieruchomości gruntowych użytkowanych przez Spółdzielnię, w tym w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na ustanowienie na działce nr 386/244 na czas nieoznaczony nieodpłatnego użytkowania na rzecz Aquanet SA w Poznaniu;
- dokonała wymaganych statutem analiz dokumentów, sprawozdań i projektów uchwał w związku ze zwołanym Walnym Zgromadzeniem Członków Spółdzielni za lata 2020, 2021, 2022 i 2023;
- podjęła 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 oraz sposobu ustalenia zaliczek na ogrzewanie (CO, podgrzew wody użytkowej). Regulamin został uchwalony po upływie okresu sprawozdawczego objętego niniejszym Sprawozdaniem ;
- dokonała analizy planu działalności USM na rok 2024 oraz założeń do budżetu na rok 2024, podejmując m.in uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu wpływów i wydatków na rok 2024.

## **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. Wszystkie uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu w 2023 roku, pozostające w zakresie zobowiązań Zarządu, zostały wykonane, z wyjątkiem uchwały dotyczącej zaciągnięcia zobowiązania przez Spółdzielnię w ramach uchwały określającej najwyższą kwotę zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać. Zarząd USM nie zaciągnął kredytu na tej podstawie, gdyż nie wystąpiła taka potrzeba;
- Rada Nadzorcza dokonywała na bieżąco analizy wniosków członków USM „Różany Potok” skierowanych do Walnego Zgromadzenia w roku 2023 i na bieżąco omawiała je z Zarządem Spółdzielni. Większość wniosków została zrealizowana, przy czym część z tych wniosków została wykonana w roku 2023 ( tj. po niniejszym okresie sprawozdawczym), z uwagi na wymagany poziom kosztów do ich realizacji;
- Rada Nadzorcza dokonała analizy skutków prawnych uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków USM Różany Potok o nie udzieleniu p. Jackowi Falkowskiemu absolutorium za lata 2020,2021,2022 i możliwych dalszych rozwiązań/działań procesowych w świetle postanowień Statutu USM Różany Potok oraz przepisów prawa spółdzielczego.

Rada Nadzorcza wysłuchała stanowiska p. J. Falkowskiego w przedmiocie decyzji Walnego Zgromadzenia USM Różany Potok z dnia 12 czerwca 2023, jak również zapoznała się z pismem 33 członków Spółdzielni, złożonym do Rady Nadzorczej w dniu 26 czerwca br. w sprawie odwołania i rozwiązania umowy o pracę z p. Jackiem Falkowskim wobec nie uzyskania absolutorium z wykonania obowiązków.

Rada Nadzorcza przeanalizowała również skierowane do Rady Nadzorczej pisma z dnia 20 lipca 2023, podpisane łącznie przez 35 członków USM Różany Potok, wyrażające zaniepokojenie brakiem transparentnością działań podejmowanych wobec p. Jacka Falkowskiego przez grupę członków Spółdzielni, w tym brakiem wcześniejszej informacji,



iż na Walnym Zgromadzeniu Członków USM będą przedstawione i omawiane zarzuty wobec Pana Jacka Falkowskiego, a w konsekwencji brakiem wiedzy jaka była rzeczywista przyczyna nieudzielenia absolutorium i co miałyby stanowić przyczynę odwołania p. Jacka Falkowskiego.

Rada Nadzorcza zapoznała się również i przedyskutowała pozew Zarządu USM Różany Potok z dnia 21 lipca 2023, wniesiony do Sądu Okręgowego w Poznaniu, zaskarżający na mocy art. 42 § 4 ustawy — prawo spółdzielcze uchwały Zgromadzenia Członków Spółdzielni o nie udzieleniu absolutorium p. Jackowi Falkowskiemu wraz ze złożonym przez Zarząd wnioskiem o zabezpieczenie powództwa poprzez wstrzymanie skuteczności uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w przedmiocie nieudzielenia absolutorium p. Jackowi Falkowskiemu do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w Poznaniu wniesionego przez Zarząd powództwa. Pozew w imieniu Zarządu podpisała ta sama kancelaria prawna, która prowadziła obsługę prawną Walnego Zgromadzenia USM Różany Potok w dniu 12 czerwca 2023. Ta sama Kancelaria została również ustanowiona w późniejszym okresie pełnomocnikiem procesowym p. Jacka Falkowskiego w Jego prywatnym procesie, wniesionym przeciwko Spółdzielni (Spółdzielcom) o naruszenie dóbr osobistych. Zatrudnienie tej samej kancelarii (która wcześniej świadczyła usługi na rzecz Spółdzielców na Walnym Zgromadzeniu) w obu procesach, a zatem faktycznie w sprawach wytoczonym przeciwko Spółdzielcom, jest negatywnie oceniane przez Radę Nadzorczą i może mieć wpływ na ograniczenia zaufania Spółdzielców do Zarządu .

W związku z zaskarżeniem przez Zarząd USM wskazanych wcześniej uchwał Walnego Zgromadzenia, jak również wytoczeniem powództwa przez p. Jacka Falkowskiego, Rada Nadzorcza działając w trybie art. 42 par. 5 oraz art. 46 par. 1 pkt.8 ustawy Prawo Spółdzielcze ustanowiła pełnomocnika procesowego do reprezentowania Spółdzielców w obu procesach. Pełnomocnik procesowy ustanowiony przez Radę Nadzorczą, wniósł w imieniu Spółdzielni odpowiedzi na pozwy w obu sprawach, w których szeroko odniósł się do zarzutów podnoszonych przez Zarząd/p.Jacka Falkowskiego i wniósł o oddalenie pierwszego i drugiego pozwu. Sprawy są prowadzone

przez Sąd odrębnie. Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie został wyznaczony termin rozprawy w żadnej z wyżej wymienionych spraw.

Mając na uwadze, iż Sąd Okręgowy w Poznaniu, postanowieniem z dnia 28.08.2023, uwzględnił wniosek Zarządu Spółdzielni z dnia 10.08.2023 i dokonał zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie, na czas trwania procesu, wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia USM „Różany Potok”, odmawiających udzielenia absolutorium p. Jackowi Falkowskiemu - Rada Nadzorcza, po zapoznaniu się z opinią ustanowionego pełnomocnika, podjęła decyzję o zasadności wniesienia zażalenia na w/w postanowienie. Zażalenie dotychczas nie zostało rozpatrzone przez Sąd.

Jednocześnie, mając na uwadze, iż w okresie trwającego zabezpieczenia powództwa, poprzez wstrzymanie wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia USM „Różany Potok” odmawiających udzielenia absolutorium p. Jackowi Falkowskiemu, brak jest prawnej możliwości podejmowania przez Radę Nadzorczą skutecznych uchwał co do ewentualnego odwołania Pana Jacka Falkowskiego z pełnionej funkcji w Zarządzie spółdzielni i rozwiązania umowy o pracę z powodu nie udzielenia absolutorium za lata 2020-2022, Rada Nadzorcza powróci do przedmiotowej kwestii po zakończeniu procesu bądź po ewentualnym wcześniejszym uchyleniu przez Sąd udzielonego zabezpieczenia powództwa;

### **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.

Rada Nadzorcza nadal za bardzo istotną uznaje sprawę zadłużenia członków Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych, którego poziom nie zmienił się w relacji do roku poprzedniego i zasadniczo jest generowany przez tę samą grupę Spółdzielców. Zadłużenie dochodzone jest na bieżąco przez Zarząd na drodze sądowej i windykacyjnej, a ponoszone z tego tytułu koszty zastępstwa procesowego są w ocenie Rady Nadzorczej uzasadnione i

konieczne. W ocenie Rady Nadzorczej sprawa zadłużenia Spółdzielców z tytułu opłat eksploatacyjnych nadal wymaga 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 jednym z podstawowych czynników branych pod uwagę w ocenie jego pracy przez Radę Nadzorczą.

W roku 2023 nie wystąpiły zdarzenia mogące zagrozić sprawności funkcjonowania USM „Różany Potok”. Rada Nadzorcza ocenia miniony okres sprawozdawczy pozytywnie. 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 finansowej Spółdzielni Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu Spółdzielni w zakresie zarządzania gospodarką finansową USM Różany Potok.


Aleksander Ansign



Sekretarz Rady Nadzorczej

USM Różany Potok

Beata Kukawka



Przewodnicząca Rady Nadzorczej

USM Różany Potok