

## **SPRAWOZDANIE**

### ***Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2025 roku***

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2025 roku.

W 2025 roku Rada Nadzorcza pracowała w dwóch składach:

- wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków na kadencję 2022-2025;
- wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków na kadencję 2025-2028.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady Nadzorczej wybranej na kadencję 2022-2025 przedstawiała się następująco:

#### **Prezydium Rady**

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>1. Robert Adach</b>    | <b>- Przewodniczący Rady</b>            |
| <b>2. Kamil Głazewski</b> | <b>- Zastępca Przewodniczącego Rady</b> |
| <b>3. Joanna Dylon</b>    | <b>- Sekretarz Rady</b>                 |

oraz **Przewodniczący poszczególnych Komisji.**

Składy Komisji Stałych:

#### **Komisja Rewizyjna**

- |                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>1. Adam Skowronek</b>       | <b>- Przewodniczący</b>            |
| <b>2. Stanisław Wiśniewski</b> | <b>- Zastępca Przewodniczącego</b> |
| <b>3. Jolanta Klębowska</b>    | <b>- Członek</b>                   |
| <b>4. Elżbieta Puła</b>        | <b>- Członek</b>                   |

#### **Komisja Samorządowo – Organizacyjna**

- |                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| <b>1. Antoni Hoffman</b>  | <b>- Przewodniczący</b>            |
| <b>2. Adam Olech</b>      | <b>- Zastępca Przewodniczącego</b> |
| <b>3. Andrzej Mazuś</b>   | <b>- Członek</b>                   |
| <b>4. Joanna Semeniuk</b> | <b>- Członek</b>                   |

#### **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

- |                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>1. Zbigniew Ciepłowski</b> | <b>- Przewodniczący</b>            |
| <b>2. Hanna Wolańska</b>      | <b>- Zastępca Przewodniczącego</b> |
| <b>Wiesław Lejkowski</b>      |                                    |
| <b>3. Lilia Banasziewicz</b>  | <b>- Członek</b>                   |
| <b>4. Piotr Gałka</b>         | <b>- Członek</b>                   |
| <b>5. Krzysztof Klej</b>      | <b>- Członek</b>                   |
| <b>6. Jan Palak</b>           | <b>- Członek</b>                   |

## **Komisja Mieszkaniowa**

- 1. Krzysztof Jakubowski** - Przewodniczący
- Bogusława Harden - Zastępca Przewodniczącego
- Dariusz Szewczyk - Członek
- Elżbieta Wiśniewska - Członek

Zgodnie z uchwałą Nr 20/2025 Walnego Zgromadzenia Członków została wybrana Rada Nadzorcza na kadencję 2025-2028.

W dniu 26 czerwca 2025 r. odbyło się pierwsze posiedzenie nowej Rady, na którym dokonano wyboru Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji Stałych Problemowych.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady wybranej na kadencję 2025–2028 przedstawia się następująco:

### **Prezydium Rady**

- 1. Robert Adach** - Przewodniczący Rady
- 2. Krzysztof Jakubowski** - Zastępca Przewodniczącego Rady
- 3. Lilia Banaszek** - Sekretarz Rady

oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji.

Skład Komisji Stałych:

### **Komisja Rewizyjna**

- 1. Elżbieta Puła** - Przewodnicząca Komisji
- Marian Ignaciuk - Zastępca Przewodniczącej
- Anna Kowalczyk - Członek
- Jan Pastucha - Członek
- Bożena Suryś - Członek
- Szewczyk Dariusz - Członek

### **Komisja Samorządowo – Organizacyjna**

- 1. Zbigniew Ciepłowski** - Przewodniczący Komisji
- Adam Olech - Zastępca Przewodniczącego
- Magdalena Panasiuk - Członek
- Bożena Suryś - Członek
- Aleksandra Tyszko - Członek
- Sławomir Woć - Członek

### **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

- 1. Piotr Gałka** - Przewodniczący Komisji

2. Anna Kowalczyk - Zastępca Przewodniczącego
3. Krzysztof Klej - Członek
4. Marzena Mirosław - Członek
5. Jolanta Smalej - Członek
6. Aleksandra Tyszko - Członek

W minionym roku odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej, w tym 6 posiedzeń Rady nowej kadencji. W trakcie posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, Organy Samorządowe oraz członków. Komisje problemowe przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady oraz proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje.

Zasadą stosowaną na posiedzeniach Rady Nadzorczej było referowanie przez przedstawicieli Rad Osiedli opinii i wniosków wysuwanych na jej posiedzeniach w sprawach interesujących Radę Nadzorczą.

W 2025 roku zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła 42 uchwały.

Rada Nadzorcza wybrana na kadencję 2022-2025 podjęła uchwały w sprawach:

- Uchwała nr 1/2025 z dnia 23.01.2025 r. w sprawie zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2025 rok;
- Uchwała nr 2/2025 z dnia 23.01.2025 r. w sprawie wprowadzenia zmian w "Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie" i zatwierdzenia jednolitego tekstu Regulaminu;
- Uchwała nr 3/2025 z dnia 23.01.2025 r. w sprawie wprowadzenia zmian w "Regulaminie Rady Osiedla Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie" i zatwierdzenia jednolitego tekstu Regulaminu;
- Uchwała nr 4/2025 z dnia 27.02.2025 r. w sprawie zatwierdzenia treści ogłoszenia naboru kandydatów na stanowisko Prezesa Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie;
- Uchwała nr 5/2025 z dnia 27.02.2025 r. w sprawie zwiększenia stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynku Rowerowa 13 z kwoty 1,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c do kwoty 2,00zł/m<sup>2</sup>/m-c;
- Uchwała nr 6/2025 z dnia 27.02.2025 r. w sprawie zatwierdzenia "Regulaminu funduszu zasobowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie";
- Uchwała nr 7/2025 z dnia 3.04.2025 r. w sprawie przyjęcia "Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2024 r.";
- Uchwała nr 8/2025 z dnia 3.04.2025 r. w sprawie przyjęcia "Sprawozdania Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie z działalności za 2024 r.";
- Uchwała nr 9/2025 z dnia 3.04.2025 r. w sprawie podziału na części Walnego Zgromadzenia Członków i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- Uchwała nr 10/2025 z dnia 3.04.2025 r. w sprawie ustalenia klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej;

- Uchwała nr 11/2025 z dnia 3.04.2025 r. w sprawie wprowadzenia zmian w "Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców w osiedlach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie" i zatwierdzenia jednolitego tekstu Regulaminu;
- Uchwała nr 12/2025 z dnia 3.04.2025 r. w sprawie wprowadzenia zmian w "Regulaminie przeprowadzania wyborów członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie" i zatwierdzenia tekstu jednolitego Regulaminu;
- Uchwała nr 13/2025 z dnia 3.04.2025 r. w sprawie zatwierdzenia treści ogłoszenia na nabór kandydatów na stanowisko Prezesa Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie;
- Uchwała nr 14/2025 z dnia 24.04.2025 r. w sprawie oceny „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok”;
- Uchwała nr 15/2025 z dnia 24.04.2025 r. w sprawie przyjęcia "Sprawozdania Rady Nadzorczej PSM "Kolejarz" w Lublinie z działalności w 2024 r.";
- Uchwała nr 16/2025 z dnia 24.04.2025 r. w sprawie ustalenia liczby członków Rad Osiedli na kadencję 2025 – 2028;
- Uchwała nr 17/2025 z dnia 24.04.2025 r. w sprawie wprowadzenia zmian w "Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie" i zatwierdzenia jednolitego tekstu Regulaminu;
- Uchwała nr 18/2025 z dnia 8.05.2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu na termomodernizację budynku przy ul. Młodzieżowej 2 w os. L. Kruczkowskiego w ramach oznaczonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- Uchwała nr 19/2025 z dnia 8.05.2025 r. w sprawie wyboru na funkcję Prezesa Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie;
- Uchwała nr 20/2025 z dnia 8.05.2025 r. w sprawie określenia warunków zatrudnienia na stanowisku Prezesa Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie;
- Uchwała nr 21/2025 z dnia 8.05.2025 r. w sprawie przyznania nagrody indywidualnej dla członków Zarządu.

Rada Nadzorcza wybrana na kadencję 2025 – 2028 podjęła uchwały w sprawach:

- Uchwała nr 22/2025 z dnia 19.08.2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu na termomodernizację budynku przy ul. Młodzieżowej 2 w os. L. Kruczkowskiego w ramach oznaczonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- Uchwała nr 23/2025 z dnia 19.08.2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu na termomodernizację budynku przy ul. Herberta 8 w os. L. Kruczkowskiego w ramach oznaczonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- Uchwała nr 24/2025 z dnia 19.08.2025 r. w sprawie wyznaczenia członków Rady Nadzorczej do udziału w przetargach na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz przetargach na ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych przy ul. Krętej 2 w Lublinie wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;

- Uchwała nr 25/2025 z dnia 19.08.2025 r. w sprawie ustalenia ramowego planu pracy Rady Nadzorczej PSM "Kolejarz";
- Uchwała nr 26/2025 z dnia 25.09.2025 r. w sprawie przyjęcia "Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za I półrocze 2025 r.";
- Uchwała nr 27/2025 z dnia 25.09.2025 r. w sprawie wprowadzenia zmian w "Regulaminie rozliczania kosztów zakupu ciepła i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie" i zatwierdzenia jednolitego tekstu Regulaminu;
- Uchwała nr 28/2025 z dnia 25.09.2025 r. w sprawie zwiększenia stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynku Kręta 2 z kwoty 0,65 zł/m<sup>2</sup>/m-c do kwoty 1,00zł/m<sup>2</sup>/m-c;
- Uchwała nr 29/2025 z dnia 25.09.2025 r. w sprawie przyznania limitu kilometrów na używanie samochodu prywatnego do celów służbowych dla Prezesa Zarządu Pana Dariusza Szymańskiego;
- Uchwała nr 30/2025 z dnia 25.09.2025 r. w sprawie przyznania limitu kilometrów na używanie samochodu prywatnego do celów służbowych dla Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno - Finansowych Pani Urszuli Rudnickiej;
- Uchwała nr 31/2025 z dnia 25.09.2025 r. w sprawie przyznania nagrody indywidualnej dla Zastępców Prezesa Zarządu;
- Uchwała nr 32/2025 z dnia 23.10.2025 r. w sprawie wyboru Bieglego Rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2025 i 2026;
- Uchwała nr 33/2025 z dnia 23.10.2025 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2026 rok;
- Uchwała nr 34/2025 z dnia 23.10.2025 r. w sprawie zatwierdzenia założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2026;
- Uchwała nr 35/2025 z dnia 20.11.2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni na 2026 rok;
- Uchwała nr 36/2025 z dnia 20.11.2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu kosztów nieruchomości na 2026 rok;
- Uchwała nr 37/2025 z dnia 20.11.2025 r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych na 2026 rok;
- Uchwała nr 38/2025 z dnia 20.11.2025 r. w sprawie zatwierdzenia stawki opłaty eksploatacyjnej oraz opłat za media i świadczenia dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krętej 2 wybudowanym przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- Uchwała nr 39/2025 z dnia 20.11.2025 r. w sprawie zatwierdzenia "Regulaminu funduszu remontowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Lublinie";
- Uchwała nr 40/2025 z dnia 20.11.2025 r. w sprawie zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2026 rok;
- Uchwała nr 41/2025 z dnia 11.12.2025 r. w sprawie zmiany „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego w Lublinie zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową "Kolejarz" w Lublinie”;

- Uchwała nr 42/2025 z dnia 11.12.2025 r. w sprawie udzielenia finansowania zwrotnego z funduszu zasobowego w celu dofinansowania termomodernizacji nieruchomości budynkowej Z. Herberta 2, Młodzieżowa 2.

Rada Nadzorcza brała aktywny udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało w dniach 28, 29 maja 2025 r. oraz 2, 4 i 9 czerwca 2025 roku:

- Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2024 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni.
- Opiniowała propozycję podziału nadwyżki bilansowej oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.

W związku z planowanym zaciągnięciem zobowiązań kredytowych Walnego Zgromadzenia w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek do wysokości 10 mln zł na:

- wspieranie odnawialnych źródeł energii - 2 mln zł,
- termomodernizację budynków mieszkalnych w zasobach spółdzielni - 8 mln zł.

Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu.

Rada Nadzorcza przeanalizowała pod względem merytorycznym i oceniła pod względem zasadności wnioski o wprowadzenie zmian do Statutu Spółdzielni. Wnioski wniesione przez członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą dotyczyły zmniejszenia liczebności Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, obniżenia ryczałtu przysługującego członkom za posiedzenia Organów Samorządowych i ograniczenia liczby ich posiedzeń oraz zasad wyboru członków Zarządu Spółdzielni. Na podstawie tych wniosków powstało kilkanaście projektów uchwał, które były głosowane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków.

W związku z wypowiedzeniem umowy o pracę przez Prezesa Zarządu Pana Ryszarda Petkowicza, Rada Nadzorcza dwukrotnie ogłaszała konkurs na wyżej wymienione stanowisko. W wyniku przeprowadzenia tajnych wyborów ostatecznie wybrany został na funkcję Prezesa Zarządu od dnia 01.09.2025r. Pan Dariusz Szymański.

Podsumowując całoroczną działalność Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie sumiennie, rzetelnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki. Frekwencja członków na plenarnych posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 94,12 %, co świadczy o wysokim stopniu odpowiedzialności za okazane zaufanie do reprezentowania interesów mieszkańców.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarczo - finansowe Spółdzielni osiągnięte w 2025 r. Zdaniem Rady, Spółdzielnia jest zarządzana właściwie i kompetentnie, o czym świadczy stan techniczny naszych zasobów oraz coraz lepsze i bezpieczniejsze warunki zamieszkiwania, a także wygląd estetyczny budynków i terenów osiedlowych. Pozytywna ocena wynikająca z dobrej pracy Zarządu Spółdzielni upoważnia Radę Nadzorczą do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2025 roku.

W roku bieżącym Rada Nadzorcza sprawować będzie przypisany w ustawie i statucie ogólny nadzór nad działalnością Spółdzielni, zwracając szczególną uwagę na jej kondycję finansową oraz na zagadnienia związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Rada Nadzorcza składa Zarządowi i członkom Rad Osiedli oraz działaczom Rad Dzielnic serdeczne podziękowania za dobrą i owocną współpracę.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Lilia Banaszek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Robert Adach

