



**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś”
we Wrocławiu za rok 2025**

Spis treści

I. Podstawa prawna i regulacje związane z przygotowaniem sprawozdania	1
II. Skład osobowy Rady Nadzorczej oraz Komisji RN w 2025 roku.....	2
III. Główny zakres działalności Rady Nadzorczej w 2025 roku.....	3
IV. Podsumowanie, wnioski i rekomendacje.....	10

I. Podstawa prawna i regulacje związane z przygotowaniem sprawozdania.

Obowiązek przygotowania rocznego sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej wynika z par. 42 pkt.3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś”. Niniejsze sprawozdanie jest przedstawiane do zatwierdzenia przez członków spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do par. 21 pkt.2 statutu.

Działalność Rady Nadzorczej w 2025 roku, opierała się na przepisach wynikających z ustawodawstwa krajowego, obowiązującego statutu oraz regulaminów wewnętrznych spółdzielni.

W dniach 2–4 czerwca 2025 r. odbyło się Walne Zgromadzenie podczas, którego odbyły się wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2025–2028.

II. Skład osobowy Rady Nadzorczej oraz Komisji RN w 2025 roku do 04.06.2025 r.

1. Magdalena Ćwikowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Kamila Wojtyńska – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Stanisław Siek – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Józef Kołczyk – Członek Rady Nadzorczej
5. Joanna Olczyk – Członek Rady Nadzorczej
6. Leszek Leszczyński – Członek Rady Nadzorczej
7. Danuta Młynarczyk – Członek Rady Nadzorczej
8. Przemysław Nowak – Członek Rady Nadzorczej
9. Piotr Junik – Członek Rady Nadzorczej
10. Jerzy Kulka – Członek Rady Nadzorczej
11. Przemysław Mazur – Członek Rady Nadzorczej
12. Maria Domańska – Członek Rady Nadzorczej



Skład Komisji Rady Nadzorczej do 04.06.2025r.:

Komisja Rewizyjna:

Józef Kolczyk – Przewodniczący

Stanisław Siek – Członek

Jerzy Kulka – Członek

Leszek Leszczyński – Członek

Komisja Remontowo – Inwestycyjna:

Leszek Leszczyński – Przewodniczący

Jerzy Kulka – Członek

Przemysław Mazur – Członek

Komisja Statutowo – Regulaminowa:

Danuta Młynarczyk – Przewodnicząca

Kamila Wojtyńska – Członek

Magdalena Ćwikowska – Członek

Skład osobowy Rady Nadzorczej (kadencja 2025– 2028) od 04.06.2025 r.

1. Magdalena Ćwikowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Zbigniew Maksymczyk – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Jadwiga Ogonowska – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Emila Kolus – Członek Rady Nadzorczej
5. Małgorzata Giełda – Członek Rady Nadzorczej
6. Roman Fijał – Członek Rady Nadzorczej
7. Wiesław Bazanowski – Członek Rady Nadzorczej
8. Małgorzat Jednoróg – Członek Rady Nadzorczej
9. Tomasz Pomian – Członek Rady Nadzorczej
10. Piotr Jaros – Członek Rady Nadzorczej
11. Marek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej
12. Maciej Bugiel – Członek Rady Nadzorczej

Skład Komisji RN od 09.07.2025 r.

Komisja Remontowo – Inwestycyjna:

Zbigniew Maksymczyk – Przewodniczący

Tomasz Pomian – Zastępca Przewodniczącego

Emilia Kolus – Sekretarz

Roman Fijał – Członek

Wiesław Bazanowski – Członek

Piotr Jaros – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Piotr Jaros – Przewodniczący

Roman Fijał – Zastępca Przewodniczącego

Wiesław Bazanowski – Sekretarz

Tomasz Pomian – Członek

Marek Kołodziej – Członek

Komisja Rewizyjna:

Maciej Bugiel – Przewodniczący

Jadwiga Ogonowska – Zastępca Przewodniczącego

Emilia Kolus – Sekretarz

Komisja ds. Społecznych i Kulturalnych:

Tomasz Pomian – Przewodniczący

Roman Fijał – Zastępca Przewodniczącego

Małgorzata Jednoróg – Sekretarz

Komisja Statutowo – Regulaminowa:

Małgorzata Giełda – Przewodnicząca

Maciej Bugiel – Zastępca Przewodniczącej

Magdalena Ćwikowska – Sekretarz

III. Główny zakres działalności Rady Nadzorczej w 2025 roku.

Rola Rady Nadzorczej została określona w par. 39 statutu spółdzielni. Zadania te są realizowane m.in. poprzez organizację protokołowanych posiedzeń podczas których omawiane są: bieżące sprawy dotyczące funkcjonowania spółdzielni, pisma od członków spółdzielni, sprawozdania Zarządu, podejmowane są uchwały itd.

W 2025 roku odbyło się 16 posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach: 07.01.2025r., 17.02.2025r., 07.03.2025r., 02.04.2025r., 08.04.2025r., 08.05.2025r., 10.06.2025r., 23.06.2025r., 09.07.2025r., 27.08.2025r., 08.09.2025r., 11.09.2025r., 25.09.2025r., 16.10.2025r., 18.11.2025r., 09.12.2025r.,

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w zależności od potrzeb ale min. Raz w miesiącu.

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej, członkowie RN oraz Zarząd zgłaszają punkty do obrad na 10 dni przed terminem posiedzenia, po czym tematy są omawiane przez Prezydium podczas spotkania. Ponadto, analizowane są także pisma kierowane do Rady Nadzorczej, które są włączone do porządku obrad. Propozycja punktów posiedzenia wraz z przygotowanymi materiałami (w miarę możliwości) są wysyłane do członków rady oraz Zarządu 7 dni przed posiedzeniem. W spotkaniach oprócz członków rady, uczestniczą także członkowie Zarządu, radca prawny, protokolantka, zaproszeni goście tj. autorzy pism kierowanych do rady, pracownicy spółdzielni (w miarę potrzeb) oraz obserwatorzy.

W 2025 roku Rada Nadzorcza **podjęła 49 uchwał w tym 15 uchwał do 04.06.2025 r. (kadencja 2022–2025) oraz 34 uchwały od 04.06.2025r. (kadencja 2025–2028):**

- uchwała 1/2025 ws. wyrażenia zgody na zawarcie umowy na remont nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Balonowej 29-37 oraz Hynka 7-17
- uchwała 2/2025 ws. zwołania zebrań członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rad Nieruchomości przy ulicach: Szczytnickiej 18, pl. Grunwaldzki 16, Benedyktynskiej 17–19, Horbaczewskiego 37–43, Horbaczewskiego 45–59
- uchwała 3/2025 ws. zwołania zebrań członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rad Nieruchomości przy ulicach: Barlickiego 32-35, Jedności Narodowej 169–171, Drzewieckiego 9–19, Drzewieckiego 36a, Drzewieckiego 43–57, Drzewieckiego 38–38E

- uchwała 4/2025 ws. ustalenia wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Bajana 46–60
- uchwała 5/2025 ws. ustalenia wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Drzewieckiego 61–71, Balonowej 21–27
- uchwała 6/2025 ws. ustalenia wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Hynka 7–17, Balonowa 29–37
- uchwała 7/2025 ws. zmiany składu osobowego Komisji Rewizyjnej
- uchwała 8/2025 ws. wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd SM „Piast” – Adam Orłowski
- uchwała 9/2025 ws. przyjęcia planu rzeczowo–finansowego funduszu remontowego na 2025 rok
- uchwała 10/2025 ws. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok
- uchwała 11/2025 ws. przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu wniosków polustracyjnych lustracji pełnej za lata 2021–2023
- uchwała 12/2025 ws. przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2024 rok
- uchwała 13/2025 ws. podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenia liczby członków Rad Nadzorczej na poszczególnych częściach
- uchwała 14/2025 ws. ustalenia wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Horbaczewskiego 3–9, Szybowcowa 8–10
- uchwała 15/2025 ws. ustalenia wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Horbaczewskiego 11–19
- uchwała 16/2025 ws. powołania p. Anny Kondrasiuk na Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu
- uchwała 17/2025 ws. odwołanie p. Waldemara Chudzika z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu
- uchwała 18/2025 ws. upoważnienia przewodniczącej i sekretarza Rady Nadzorczej do rozwiązania umowy o pracę z odwołanym członkiem zarządu – Zastępcą Prezesa Zarządu
- uchwała 19/2025 ws. powołania pełniącej obowiązki Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu – Renata Kubasiak
- uchwała 20/2025 ws. ogłoszenia konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”
- uchwała 21/2025 ws. zobowiązania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” do wystąpienia do sądu z żądaniem sprzedaży w drodze licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- uchwała 22/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Drzewieckiego 36a

- uchwała 23/2025 ws. wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2025 roku o podziale zysku za lata 2022, 2023 i 2024
- uchwała 24/2025 ws. wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2025 roku o podziale zysku za lata 2022, 2023 i 2024
- uchwała 25/2025 ws. w sprawie powołania Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- uchwała 26/2025 ws. w sprawie powołania Komisji ds. Społecznych i Kulturalnych
- uchwała 27/2025 ws. w sprawie powołania Komisji Rewizyjnej
- uchwała 28/2025 ws. w sprawie powołania Komisji Statutowo–Regulaminowej
- uchwała 29/2025 ws. wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2025 roku o podziale zysku za lata 2022, 2023 i 2024
- uchwała 30/2025 ws. ustalenia wysokości opłat na fundusz remontowy dla osób nie będących członkami Spółdzielni
- uchwała 31/2025 ws. ustanowienia służebności przechodu i przejazdu bez prawa postoju i zatrzymywania się na działce 74/5, AM obręb Plac Grunwaldzki
- uchwała 32/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Bulwar Ikara 10–20 oraz Bulwar Ikara 11–17
- uchwała 33/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Wyszynskiego 31
- uchwała 34/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Balonowa 11–19 oraz Drzewieckiego 58–64
- uchwała 35/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Drzewieckiego 3–7 oraz Szybowcowa 28–32
- uchwała 36/2025 ws. zatwierdzenia struktury organizacyjnej
- uchwała 37/2025 ws. wyboru podmiotu uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” za lata 2025–2026
- uchwała 38/2025 ws. ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych dla użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pracowni plastycznych
- uchwała 39/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Bajana 24a
- uchwała 40/2025 ws. ustalenia nowej wysokości stawek opłat na fundusz remontowy Nieruchomości 505
- uchwała 41/2025 ws. zatwierdzenia planu finansowo–gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”
- uchwała 42/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni Nieruchomości nr 508 dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Drzewieckiego 3–7
- uchwała 43/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni Nieruchomości nr 303 dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ulicy Bulwar Ikara 10–20 oraz Bulwar Ikara 11–17.

- uchwała 44/2025 ws. zmiany uchwały w sprawie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych dla użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pracowni plastycznych
- uchwała 45/2025 ws. zwołania zebrania członków Spółdzielni Nieruchomości nr 506 dokonujących wyboru Rady Nieruchomości przy ul. Bystrzycka 91–95 oraz Hynka 2–12.
- uchwała 46/2025 ws. przedłużenia terminu składania ofert w ramach konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”
- uchwała 47/2025 ws. odwołania p. Renaty Kubasiak z funkcji pełniącej obowiązki Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu.
- uchwała 48/2025 ws. powołania p. Marcina Kłoczko do pełnienia obowiązków Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu.
- uchwała 49/2025 ws. wprowadzenia stawki odpisu na fundusz remontowy dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

Najważniejsze tematy podejmowane przez Radę Nadzorczą oraz Komisje RN w 2025 roku:

Konkurs na Zastępcę Prezesa Zarządu.

Na początku działania Rady Nadzorczej kadencji 2025–2028r. ogłoszono konkurs na Zastępcę Prezesa Zarządu. Z powodu braku wyłonienia kandydata w 1 naborze, w listopadzie 2025 r. przedłużono termin składania ofert. Ostatecznie konkurs rozstrzygnięto w styczniu 2026 r. i wybrano p. Joannę Mrugas.

Komisja Remontowo – Inwestycyjna

1. Esplanada:

We wrześniu 2025 r. komisja analizowała dokumentację w zakresie remontu i budowy esplanady. Dnia 15.09.2025 r. odbyło się spotkanie z Zarządem i inspektorami nadzorującymi budowę i remont esplanady.

Analiza dostępnej dokumentacji oraz ustaleń ze spotkania wykazała istotne braki formalne i organizacyjne w realizacji inwestycji. Przede wszystkim nie skompletowano pełnej dokumentacji budowy – brakuje m.in. protokołów odbioru robót, dokumentów laboratoryjnych, operatów geodezyjnych oraz szczegółowych rozliczeń wykonanych prac.

Stwierdzono również nieprawidłowości w rozliczeniach kontraktu, w tym możliwe nadpłaty oraz brak powiązania płatności z faktycznie wykonanymi i udokumentowanymi robotami. Dodatkowo brak jest jasnych zasad rozliczania odstępstw od projektu i aneksów umownych. Zidentyfikowano także problemy w nadzorze inwestorskim – inspektorzy działali niezgodnie z warunkami kontraktu, brakowało koordynacji oraz regularnych raportów. Nie prowadzono również właściwej kontroli wad i usterek ani korekt płatności po ich stwierdzeniu.

W związku z powyższym konieczne jest uzupełnienie i uporządkowanie dokumentacji, weryfikacja stanu faktycznego robót, rozliczenie kontraktu oraz przygotowanie dokumentów do dalszego postępowania (w tym przetargowego na dokończenie prac i usunięcie usterek). Ponadto członkowie komisji uczestniczyli w spotkaniach Zarządu SM Piast ze ZDiUM oraz gminą Wrocław, a także w wizji lokalnej na budowie.

2. Chodnikami i drogami - części wspólne

Na spotkaniach komisji omawiano konieczność wykonania remontów dróg i chodników na poszczególnych nieruchomościach oraz na tzw. mieniu spółdzielni. W przypadku nieruchomości ustalono, że nie ma możliwości wykorzystania na te cele funduszu zasobowego. W przypadku chodników na nieruchomościach zlokalizowanych wokół SP nr 38 prowadzone są rozmowy i negocjacje z deweloperem Archicom, który w 2026 roku planuje rozbudowę szkoły.

3. Mapy zasadnicze nieruchomości SM Piast

W wyniku prac komisji został przygotowany zakres i forma opracowania map zasadniczych dla poszczególnych nieruchomości, ze wskazaniem tzw. mienia spółdzielni. Mapy można wykorzystać do:

- przekazania informacji dla Rad Nieruchomości w zakresie granic nieruchomości,
- szczegółowych analiz w zakresie dojazdu do poszczególnych nieruchomości,
- uporządkowania spraw w zakresie służebności,
- uporządkowania spraw własności poszczególnych terenów (SM Piast, gmina Wrocław, Tauron, inni prywatni właściciele)

4. Wdrożenie systemu DOM5

Przeprowadzono analizę obecnie wykorzystywanych w spółdzielni systemów, służących m.in. do obsługi księgowości, elektronicznego obiegu dokumentów (EOD) oraz zgłaszania usterek. Ze względu na brak możliwości ich skutecznej integracji w jeden sprawnie funkcjonujący system w SM PIAST, rekomenduje się wdrożenie programu DOM5. Rozwiązanie to cieszy się bardzo dobrymi opiniami wśród wrocławskich spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Komisja Rewizyjna

1. Analiza „Ekspertyzy dotyczącej praktycznej oceny struktury organizacyjnej SM „Piast” sporządzonej przez Pana Rafała Grabowskiego w dniu 15.10.2024 r. i jej omówienie wraz z przedstawieniem spostrzeżeń i uwag Prezesowi Zarządu Pani Annie Kondrasiuk.
2. Analiza materiałów dot. postępowania przetargowego na dostawę, instalację, wdrożenie i uruchomienie Elektronicznego Obiegu Dokumentów (EOD) oraz realizacji umowy na EOD zawartej w dniu 31.10.2023 r. Omówienie przedmiotowego zagadnienia z Panem Marcinem Nieroda tj. osobom upoważnioną z ramienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu do uczestnictwa w przygotowaniu

i przeprowadzeniu ww. postępowania przetargowego oraz realizacji przedmiotowej umowy. Następnie przedstawienie Radzie Nadzorczej wniosków w tym zakresie.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Komisja podejmowała następujące tematy:

- Zakup wodomierzy
- Stawki eksploatacyjne dla garaży
- Podzielniki ciepła
- Analiza pustostanów w SM „Piast”
- Analiza stawek najmu

Komisja Statutowo-Regulaminowa

Komisja zajmowała się przeglądem statutu i regulaminów (przewodnicząca) pod kątem ich zmian i dostosowania do obecnych wymogów prawnych oraz potrzeb spółdzielców. W pierwszej kolejności przystąpiono do zmiany regulaminu rad nieruchomości. W tym zakresie Zarząd przedstawił swoje uwagi oraz sformułowano zmiany do regulaminu, które zostały przedstawione Komisji Statutowo-Regulaminowej już w 2026 r. Treść przedmiotowego regulaminu podlega obecnie dalszym zmianom i konsultacjom z Zarządem. W następnej kolejności regulamin zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej.

Komisja ds. Społecznych i Kulturalnych

W okresie sprawozdawczym dnia 24.07.2025 odbyło się pierwsze posiedzenie komisji ds. Społecznych i Kulturalnych, na którym omówiono cel powstania komisji oraz plany komisji na najbliższą kadencję. Pomimo braku przyznanych środków przez SM „Piast” komisja zaplanowała organizację imprez dla spółdzielców. Na początku grudnia 2025 roku w siedzibie spółdzielni odbyły się Mikołajki dla najmłodszych z wykorzystaniem środków własnych Radnych Rady Nadzorczej SM „Piast” we Wrocławiu, ze wsparciem zarządu SM „Piast” (udostępnienie pomieszczenia i pomoc w organizacji imprezy, bez wsparcia finansowego). Kolejne planowane imprezy w 2026 roku to koncert kolęd i pastorałek, piknik rodzinny na rozpoczęcie roku szkolnego oraz kolejne Mikołajki. Komisja podjęła również działania i rozmowy z Zarządem SM „Piast” w kierunku wyboru lokalu na osiedlu III lub V dla działalności Centrum Aktywności Lokalnej współfinansowanego przez gminę Wrocław.

V. Podsumowanie, wnioski i rekomendacje.

Podsumowując działalność w okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki w sposób ciągły i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami statutu oraz regulaminem Rady. W ramach sprawowanego nadzoru Rada monitorowała sytuację finansową i organizacyjną Spółki, analizowała kluczowe decyzje strategiczne oraz oceniała działania Zarządu w zakresie realizacji przyjętych celów.

sytuację finansową i organizacyjną Spółki, analizowała kluczowe decyzje strategiczne oraz oceniała działania Zarządu w zakresie realizacji przyjętych celów.

Rada Nadzorcza regularnie zapoznawała się z wynikami finansowymi, planami rozwoju oraz istotnymi ryzykami związanymi z działalnością Spółki. Na podstawie przedstawianych informacji i przeprowadzonych analiz Rada podejmowała uchwały oraz wydawała opinie i rekomendacje mające na celu zapewnienie stabilnego i efektywnego funkcjonowania Spółki. W ocenie Rady Nadzorczej działania Zarządu w okresie objętym sprawozdaniem były prowadzone z należytą starannością oraz z uwzględnieniem interesu Spółki i jej interesariuszy. Rada pozytywnie ocenia współpracę z Zarządem oraz poziom realizacji założonych celów operacyjnych i strategicznych.

Rada Nadzorcza będzie kontynuowała działania nadzorcze w kolejnych okresach, koncentrując się na dalszym wspieraniu rozwoju Spółki, monitorowaniu jej sytuacji finansowej oraz zapewnieniu przejrzystości i zgodności działań z obowiązującymi regulacjami.

Mając na uwadze powyższe, rekomendujemy Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zatwierdzeniu przedstawionego sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jadwiga Ogonowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Magdalena Cwikowska