

## **SPRAWOZDANIE ZA ROK OBROTOWY 2025**

z działalności Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Instal”  
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku

---

Rada Nadzorcza, która jest organem statutowym i kolejalnym Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Instal” została powołana uchwałą Zebrania Założycielskiego Spółdzielni w dniu 21 grudnia 1983 roku. MSM „Instal” zarejestrowano w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, w VI Wydziale Gospodarczym pod numerem 0000089101 Krajowego Rejestru Sądowego. Rada działa w oparciu o Prawo Spółdzielcze, zgodny z nim Statut MSM „Instal” i Regulamin Rady Nadzorczej MSM „Instal”.

Od 1 stycznia do 14 maja 2025 roku poprzednia Rada składała się z siedmiu osób (wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Instal” w dniu 23 czerwca 2022 roku w głosowaniu tajnym na trzyletni okres):

1. Beata Janikowska - Przewodnicząca RN (reprezentująca osiedle Kluczborska-Wygodna),
2. Urszula Pach - Zastępca Przewodniczącej RN (reprezentująca osiedle Skarbowców),
3. Krzysztof Borkowski - Sekretarz RN (reprezentujący osiedle Skarbowców),
4. Danuta Kłok - Członek RN (reprezentująca osiedle Trzebnicka-Conrada),
5. Piotr Maryński - Członek RN (reprezentujący osiedle Skarbowców),
6. Barbara Rodzik - Członek RN (reprezentująca osiedle Trzebnicka-Conrada),
7. Grażyna Tuszyńska - Członek RN (reprezentująca osiedle Kluczborska-Wygodna).

W/w Rada, od 1 stycznia do 14 maja 2025 roku, obradowała łącznie 4 razy.

Przyjęła w tym czasie 3 uchwały, które dotyczyły:

- zatwierdzenia „PLANU REMONTÓW NA 2025” dla wszystkich osiedli Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „INSTAL” we Wrocławiu,
- przyjęcia Protokołu z formalno-rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego MSM „INSTAL” we Wrocławiu za 2024 rok,
- Sprawozdania z działalności w 2024 roku Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „INSTAL”.

Poza uchwałami, poprzednia Rada starała się o utworzenie adresu mailowego do kontaktu z mieszkańcami, ale na pisma w tej sprawie kierowane do Zarządu odpowiedź była negatywna. Od 1 stycznia 2025 dla poprzedniej Prezes Zarządu - Małgorzaty Ruty-Eifler Rada zatwierdziła podwyżkę wynagrodzenia.

15 maja 2025 r. na Walnym Zgromadzeniu wybrano nowy skład Rady Nadzorczej.

Od 15 maja do 25 września 2025 r., Rada składała się z siedmiu osób (wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Instal” w dniu 15 maja 2025 roku w głosowaniu tajnym na trzyletni okres 2025 - 2028):

1. Barbara Rodzik - Przewodnicząca RN (reprezentująca osiedle Trzebnicka-Conrada),
2. Konrad Jusiel - Zastępca Przewodniczącej RN (reprezentujący osiedle Skarbowców),
3. Marek Mączyński - Sekretarz RN (reprezentujący osiedle Skarbowców),



do konsultacji społecznych w/w sprawach i organizowania głosowań członków nad wnioskami, by w tak ważnych decyzjach dobro jednostkowe nie przewyższało dobra społecznego członków spółdzielni

- **bezpieczeństwa przeciwpożarowego** - Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zabezpieczającą konieczność tworzenia planu ppż z uwzględnieniem racjonalności kosztów i planowania inwestycji - w tym, wezwano zarząd do odblokowania istniejącej drogi przeciwpożarowej na osiedlu Skarbowców do końca roku 2025 - co w kontekście drogi ppoż. nie zostało zrealizowane przez poprzedni skład Zarządu
- **rozpoczęcia kontroli usług firmy sprzątającej** - kontrola ta jest nadal otwarta, a dotychczasowy audyt umowy wykazał rozbieżności między zapisami w umowie a rzeczywistym wykonywaniem planu - przykładowo, wykazano, że:
  - niewywiązywanie się z usuwania graffiti i napisów na murach budynków
  - rewitalizacji terenów zielonych po prowadzonych pracach budowlano-porządkowo-wycinkowych
  - czy przygotowanie rabat kwiatowych do zimy
  - oraz sporządzono listę rzeczy do weryfikacji
  - Umowa nr 01/Z/2011 dnia 31-01-2011 r. z firmą "Iwona" paragraf 2 pkt. 3 "sukcesywnie czyszczenie krtek przed bramami wejściowymi i garażowymi oraz krtek ściekowych w garażach wielostanowiskowych." usługę wykonała inna firma, za co wystawiła fakturę
- **porządku w przepisach i dokumentacji** - tj. wezwano Zarząd do uporządkowania dokumentacji regulaminów i Statutu na stronie internetowej spółdzielni i opublikowanie najnowszych wersji w/w dokumentów, które wcześniej były niedostępne cyfrowo dla członków spółdzielni, a poprzednie wersje mogły wprowadzać członków w błąd - m.in poprzez powoływanie się na nieaktualne wersje dokumentów
- **rozpoczęcia kontroli prac ówczesnej inspektor nadzoru budowlanego** - w wyniku licznych zgłoszeń od członków, także na majowym Walnym w 2025, Rada zdecydowała o prześwietleniu protokołów z prac inspektor - kontrola ta została przerwana przez paraliż w wyniku rezygnacji 3 członkiń RN oraz zakończenie współpracy z ówczesną inspektor. Ważne, by zaznaczyć, że podczas spotkań pani Inspektor nie odpowiadała na pytania Rady Nadzorczej.
- **gospodarowania terenami na osiedlu Skarbowców** - a dokładnie - w zakresie zasadności istnienia blaszanego magazynu na podwórzu od ulicy Porannej - w wyniku naszej interwencji doszło do likwidacji blaszaka oraz w zakresie usuwania istniejących graffiti i napisów na murach budynków
- **terminu usunięcia graffiti na osiedlu Trzebnicka-Conrada**
- **informacji w sprawie blaszaka za budynkiem przy ulicy Porannej 13 we Wrocławiu**

W tym czasie nowa Rada Nadzorcza nie podjęła uchwał dot. zwiększenia opłat za fundusz remontowy i eksploatacyjny, ponieważ przedstawione przez poprzedni Zarząd i poprzednią księgowość plany budziły wątpliwości. Rada Nadzorcza zdecydowała o wstrzymaniu tej decyzji do czasu wyjaśnienia wszelkich wątpliwości w oszacowaniach.

W ramach swoich kompetencji Rada dokonała kontroli dokumentów księgowych dotyczących montażu klimatyzacji w biurze oraz zakupu nowego komputera. Zarząd podejmując taką decyzję przekroczył limit zaplanowanych wydatków na utrzymanie biura.

Dokonano również analizy faktur wykonywanych napraw na wszystkich trzech osiedlach. W toku analizy dokumentacji finansowo-księgowej stwierdzono przypadki, że część faktur za roboty naprawcze w roku 2022 oraz 2024 wykonane na osiedlu Trzebnicka-Conrada, została

zaksięgowana na kontach kosztowych osiedla Kluczborska-Wygodna. Koszty z wynajmu powierzchni elewacji pod szyld reklamowy oraz komórki dla ABM nie były uwzględniane w pożytkach nieruchomości osiedla Kluczborska - Wygodna. Powyższe nieprawidłowości mogły mieć wpływ na prawidłowość sporządzanych kosztów eksploatacji podstawowej na danych nieruchomościach. Rada zobowiązała księgową do weryfikacji zapisów księgowych i dokonania korekty.

W ramach kontroli z bieżącego roku - rozliczeń za 2025 rok - odkryto, że koszty za energię elektryczną w lokalach użytkowych na os. Skarbowców i Kluczborska-Wygodna pokrywane były z kosztów części wspólnych danej nieruchomości (czyli płacili mieszkańcy).

Dyżury członków RN przed posiedzeniami odbyły się 5 razy. Zauważono, że niemal zerowa frekwencja członków spółdzielni na tych dyżurach, może sugerować błędną formułę zgłaszania zażaleń i skarg do Rady, co będzie stanowiło przedmiot dalszych prac w Radzie - celem opracowania wygodniejszego dla członków formatu.

Zaległości w opłatach wraz z należnymi opłatami sądowymi i odsetkami, które na dzień 31-12-2025 r. wynosiły ogółem 279 024,14 złotych (dotyczy lokali mieszkalnych i miejsc postojowych) - poprzednio na dzień 31-12-2024 r. było to 233 118,73 złotych. Nastąpił więc wzrost o 19,7%. Utrzymująca się dynamika wzrostu zaległości musi budzić zaniepokojenie.

Członkowie Rady przeprowadzili formalno-rachunkową kontrolę i ocenę rocznego sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Instal” za 2025 rok obejmującego: Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r, Rachunek zysków i strat za 2025 r, Informacje dodatkowe do bilansu i rachunku zysków i strat.

Jako Rada Nadzorcza wierzymy i liczymy na to, że nowy Zarząd na czele z nową panią Prezes Emanuela Chruszcz przyniosą zmiany.

Podsumowując wyniki niniejszego sprawozdania, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Instal” zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego za 2025 rok z zastrzeżeniem, że w ciągu najbliższego roku zostaną przeprowadzone czynności wyjaśniające dotychczas powstałych wątpliwości i rozbieżności w kwotach bilansu a dotyczące roku 2025 i wnosi o **nieudzielenie poprzedniemu Zarządowi absolutorium**.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Marek Mączyński

Zastępca Przewodniczącej RN

  
Konrad Jusiel

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

  
Grażyna Tuszyńska