



SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w okresie od 01.01.2023r do 31.12.2023r**

Kęty, dn. 22.04.2024 r.

Spis treści:**str.**

I	Wstęp	3
II	Skład osobowy Rady Nadzorczej	3
III	Komisje problemowe Rady Nadzorczej	4
IV	Organizacja pracy Rady Nadzorczej	9
V	Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej	10
VI	Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023	17
VII	Lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2020-2022	18
VIII	Ocena pracy Zarządu	19
IX	Podsumowanie, wnioski	20

I. Wstęp.

Realizując zapis art. 46 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz § 143 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za rok 2023.

Rada Nadzorcza jako ustawowy organ Spółdzielni sprawuje nadzór i kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem i innymi organami statutowymi Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, działa w oparciu o następujące akty prawne:

- **Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),**
- **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 438 z późn. zm.),**
- **Statut Spółdzielni zatwierdzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieści XII Wydział Gospodarczy w dniu 5 września 2018 r., (działalność unormowana w dziale XXIV, która obejmuje §§ 143-149),**
- **Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 21.05.2018 r. uchwałą nr 13/2018.**

II. Skład osobowy.

Zgodnie z §144 pkt 1 Statutu, Rada Nadzorcza składa się z 6 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, reprezentujących poszczególne osiedla.

Podział mandatów w Radzie Nadzorczej jest następujący: każdemu osiedlu przysługuje 1 mandat. Pozostałe mandaty dzielone są: 2 na os. 700-lecia i 2 na os. Nad Sołą – ze względu na przeważającą liczbę członków zamieszkałych na tych osiedlach.

Podczas zebrań «części Walnego Zgromadzenia», które odbyły się w 2021 r. członkowie Spółdzielni, dokonali wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję, która upływa w czerwcu 2024 roku.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w niezmienionym składzie:

- 1. p. Bożena Wojniak – Przewodniczący Rady Nadzorczej**
- 2. p. Antoni Olearczyk – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej**
- 3. p. Ewa Klęka – Sekretarz Rady Nadzorczej**
- 4. p. Adam Nijak – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej**
- 5. p. Stanisław Bułka – Przewodniczący Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**
- 6. p. Małgorzata Barabasz – Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej**
- 7. p. Krystyna Haręża – Członek Rady Nadzorczej**
- 8. p. Bogusława Kołodziejczyk – Członek Rady Nadzorczej**
- 9. p. Zdzisława Hrapkowicz – Członek Rady Nadzorczej**

Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca oraz Sekretarz oraz Przewodniczący stałych komisji tworzą ściśle Prezydium Rady Nadzorczej, które zajmuje się koordynacją pracy Rady.

Zgodnie z §144 pkt 5 lit. b Statutu Spółdzielni Pan Antoni Olearczyk pełniący funkcję Z-cy Przewodniczącego Rady z końcem roku sprawozdawczego utracił mandat członka Rady, na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym, w celu organizowania prawidłowej pracy Rady, na posiedzeniu w miesiącu styczniu 2024r. uzupełniono skład Prezydium.

Zgodnie z zapisem § 9 pkt 3 Regulaminu Rady Nadzorczej, wybór nowego Z-cy nastąpił poprzez głosowanie jawne. Nowym Z-cą Rady Nadzorczej została Pani Krystyna Haręża, która jednocześnie uzupełniła skład osobowy Komisji Rewizyjnej, którego członkiem był również Pan Antoni Olearczyk.

Prezydium Rady w roku sprawozdawczym, zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej, poprzez zgłaszanie wniosków do Zarządu, które dotyczyły zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

III. Komisje problemowe Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym Prezydium Rady Nadzorczej wspierały powołane na podstawie § 147 Statutu Spółdzielni i § 3 pkt 2 Regulaminu Rady Nadzorczej trzy komisje problemowe.

Powołane komisje pracowały w oparciu o zatwierdzone plany pracy przyjęte uchwałą nr 1/2023 przez Radę Nadzorczą w dniu 30 stycznia 2023 r. tj.:

- Komisja Rewizyjna, która nadzorowała i badała podstawowe dla Spółdzielni dziedziny jej działalności tj. gospodarczo – finansowe,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, która nadzorowała nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, poprzez opiniowanie proponowanych przez Zarząd Spółdzielni półrocznych i rocznych planów rzeczowych i konserwacji, mających na celu spełnienie statutowych zadań Spółdzielni,
- Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która kontrolowała działalność Spółdzielni z zakresu realizacji Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz kontrolowała prowadzone wobec dłużników procedury windykacyjne.

Zgodnie z § 14 pkt 1 Regulaminu Rady Nadzorczej, komisje składają się z co najmniej 3 osób powołanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków.

Poszczególne składy komisji, działały w niezmienny składzie:

- **Komisja Rewizyjna:**
 1. Adam Nijak,
 2. Antoni Olearczyk – (do dnia 31.12.2023 r.),
 3. Krystyna Haręża – (od dnia 01.01.2024 r.),
 4. Ewa Klęka.
- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**
 1. Stanisław Bulka,
 2. Bożena Wojniak,
 3. Zdzisława Hrapkowicz.
- **Społeczna Komisja Mieszkaniowa:**
 1. Małgorzata Barabasz,
 2. Krystyna Haręża,
 3. Bogusława Kołodziejczyk.

Zgodnie z zapisem § 15 Regulaminu Rady Nadzorczej sporządzane przez poszczególne komisje wnioski i sprawozdania były przedkładane do rozpatrzenia na posiedzeniach plenarnych Rady. Przyjęte plany pracy poszczególnych komisji, zostały w pełni zrealizowane.

Przedstawiane przez komisje wnioski, miały charakter opiniodawczy i wpływały pozytywnie na przebieg prac Rady, jak również niejednokrotnie stanowiły podstawę do podejmowanych przez Radę Nadzorczą istotnych uchwał dla działalności Spółdzielni.

1. Komisja Rewizyjna w roku sprawozdawczym odbyła cztery protokołowane posiedzenia, które zostały przedstawione do zatwierdzenia na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach:

- 30.01.2023 r. (prot. nr 1/2023 z dnia 11.01.2023 r.),
- 24.04.2023 r. (prot. nr 2/2023 z dnia 04.04.2023 r.),
- 26.06.2023 r. (prot. nr 3/2023 z dnia 13.06.2023 r.),
- 18.12.2023 r. (prot. nr 4/2023 z dnia 08.12.2023 r.).

Na zaproszenie Przewodniczącego Komisji w posiedzeniach, w zależności od tematyki spotkania uczestniczyli: Prezes Zarządu, Kierownik GZM, Inspektor Budowlany oraz Główna Księgowa.

Komisja dokonała:

- analizy skarg i wniosków, które wpłynęły do Spółdzielni w 2022 r.. Wpłynęło łącznie 7 pism z prośbą o interwencję w związku z nieprzestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni. W każdym przypadku sprawa została załatwiona przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców. Wszystkie skargi zostały zarejestrowane w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni oraz zostały wpisane do rejestru skarg i wniosków,
- analizy poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022, stwierdzając, że sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, a wynik finansowy jest zgodny z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości,
- sprawdzenia dokumentacji przetargowej na roboty budowlane prowadzone w Spółdzielni w roku 2023 przez firmy zewnętrzne, finansowane z funduszu remontowego. Dokonano sprawdzenia kompletu dokumentów z przetargów na:
 - przegląd i konserwację instalacji gazowej (2 oferty),
 - remont elewacji budynków nr 12 na os. Wyszyńskiego (1 oferta),
 - roboty malarskie – malowanie 26 klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych (2 oferty),
 - roboty hydrauliczne – wymiana pionów i poziomów zimnej i ciepłej wody użytkowej w bud nr 28 na os. Nad Sołą (1 oferta),

- roboty blacharskie – wykonanie nowych obróbek, rynien dachowych i rur spustowych oraz roboty budowlane – czyszczenie oraz malowanie pasów pod rynnowych na bud. nr 4,5,7 os. Sikorskiego (1 oferta),
- roboty budowlane – czyszczenie, odkażanie elewacji z impregnacją ściany północnej bud. nr 22 os. Nad Sołą (3 oferty),
- roboty budowlane – dostawa i montaż okienek piwnicznych w bud. 4,9,10 os. Królickiego (1 oferta).

Komisja Rewizyjna potwierdziła prawidłowość wybrania poszczególnych firm wykonujących dane roboty budowlane.

- opracowania planu pracy na rok 2024 i sporządzenia sprawozdania z realizacji zadań w roku 2023.

2. Komisja GZM-u w roku sprawozdawczym odbyła trzy protokołowane posiedzenia, które zostały przedstawione Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia w dniach:

- 27.03.2023 r. (prot. nr 1/2023 z dn. 14.03.2023 r.),
- 28.08.2023 r. (prot. nr 2/2023 z dn. 14.08.2023 r.),
- 18.12.2023 r. (prot. nr 3/2023 z dn. 11.12.2023 r.).

W posiedzeniach komisji uczestniczyli Prezes Zarządu oraz pracownicy działu technicznego: Kierownik GZM oraz Inspektor Budowlany.

Tematyką spotkań komisji było:

- analizowanie wykonania planu rzeczowego i konserwacji za rok 2022 oraz realizacja planów za I półrocze 2023 r.,
- analizowanie rozliczenia wody za II półrocze 2022 r., gdzie różnica wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wodomierzy w mieszkaniach w całych zasobach Spółdzielni wyniosła 0,40% natomiast za I półrocze 2023 r. ubytki stanowiły 2,30%,
- ustalanie wraz z Zarządem planu rzeczowego i konserwacji na rok 2024,
- opracowanie planu pracy na rok 2024 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2023.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w roku sprawozdawczym odbyła cztery protokołowane posiedzenia. W posiedzeniach komisji uczestniczyła Z-ca Prezesa Zarządu, która na bieżąco informowała komisję o wysokości zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali

mieszkalnych oraz przedstawiała przygotowaną statystykę zaległości. Wszystkie protokoły z zebrań zostały przedstawione na posiedzeniach Rady w dniach:

- 29.05.2023r. (prot. nr 1 /2023 z dn. 19.05.2023r),
- 11.09.2023r. (prot. nr 2/2023 z dn. 31.07.2023r.),
- 23.10.2023r. (prot. nr 3/2023 z dn. 16.10.2023r.),
- 18.12.2023r. (prot. nr 4/2023 z dn. 07.12.2023r.).

Główną tematyką posiedzeń Komisji w roku sprawozdawczym było:

- kontrola realizacji uchwał Rady Nadzorczej o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży w drodze licytacji na podstawie § 62 i § 74 Statutu Spółdzielni, osób posiadających długotrwałe zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych lub rażąco i uporczywie wykraczających przeciwko porządkowi domowemu, których niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnych uciążliwym,
- zapoznanie się z prowadzonymi procedurami wobec dłużników zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
- zapoznanie się z procedurami prowadzonymi przez Spółdzielnię tj. przyłączenie się do prowadzonych przez Kancelarie Komornicze egzekucji – licytacji mieszkań z wniosku Wierzyciela,
- przyjęcie informacji o realizacji przez Zarząd wniosków o przekształcenie prawa lokatorskiego lub własnościowego do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
- zapoznanie się z procedurami windykacyjnymi prowadzonymi wobec dłużników a określonymi w regulaminie windykacji należności Spółdzielni,
- analizowanie statystyki zadłużenia osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni w przyjętych miesięcznych okresach ze szczególnym uwzględnieniem zadłużenia, które przekracza sześciomiesięczny wymiar opłat,
- opracowanie planu pracy na rok 2024 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2023.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej zgodnie z zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 3/2023 z dnia 15.11.2023 r. uczestniczyli w corocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni, która została przeprowadzona w dniach od 04.12.2023 r. do 22.12.2023 r. i 29.12.2023 r..

Rada Nadzorcza wysoko ocenia pracę swoich komisji, dzięki którym możliwe było szczegółowe analizowanie kosztów, wpływów, nakładów poniesionych na remonty, a także lepsze rozpoznawanie bieżących spraw przed podejmowaniem decyzji oraz sprawowanie kontroli nad działalnością Spółdzielni.

IV. Organizacja pracy Rady Nadzorczej.

Zakres działania Rady Nadzorczej jako organu statutowego jest szeroki i różnorodny, obejmujący zagadnienia o charakterze gospodarczym, finansowym ale także organizacyjnym. Rada Nadzorcza swoje zadania i obowiązki, realizowała zgodnie ze statutowym podziałem kompetencji.

Na podstawie zapisu § 8 pkt 1 Regulaminu Rady Nadzorczej posiedzeniami Rady kieruje Przewodniczący Rady lub jego Zastępca, który stwierdza prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała w oparciu o roczny plan pracy, który przyjęty został uchwałą nr 19/2023 w dniu 19 grudnia 2022 r..

Przyjęty do realizacji plan pracy każdorazowo uzupełniano o sprawy, które wymagały pilnego rozpatrzenia czy podjęcia decyzji, stosownie do wymogów obowiązujących w Statucie Spółdzielni oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Posiedzenia Rady odbywały się raz w miesiącu, w których z głosem doradczym uczestniczyli członkowie Zarządu oraz Radca Prawny, który sprawował nadzór prawny nad treścią podejmowanych uchwał.

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z § 5 Regulaminu Rady Nadzorczej na tydzień przed posiedzeniem otrzymywali stosowne materiały, które uprzednio przygotował Zarząd oraz poszczególne komisje problemowe.

Plan pracy Rady, obejmował comiesięczne spotkania za wyjątkiem m-ca lipca (łącznie 11 spotkań), podczas których Rada zajmowała się istotnymi sprawami dla funkcjonowania Spółdzielni, podejmując łącznie 19 uchwał.

Podjęte przez Radę uchwały, poprzedzane były wnikliwą analizą przedstawionych materiałów oraz na podstawie pozytywnych opinii, wydanych przez poszczególne komisje.

Z posiedzeń Rady Nadzorczej zostały sporządzone protokoły, które archiwizowane są w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych członków, a przyjęte przez Radę uchwały, każdorazowo wpisywane były do rejestru uchwał.

Protokoły wraz z podjętymi uchwałami, poddane zostały kontroli zarówno przez lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, który w dniach 16.10.2023 r. – 26.01.2024 r. przeprowadził pełną lustrację działalności Spółdzielni a także przez biegłego rewidenta, który dokonał badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r..

Zgodnie z ustalonym harmonogramem prac, członkowie Rady Nadzorczej, w każdy pierwszy poniedziałek danego miesiąca pełnili dyżury, na którym członkowie Spółdzielni mogli zgłaszać swoje wnioski.

W okresie sprawozdawczym w trakcie pełnienia dyżurów nie odnotowano żadnego zgłoszenia, co świadczy, iż skargi i wnioski zgłaszane przez członków skutecznie załatwiane są na poziomie poszczególnych działów Spółdzielni.

V. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej.

Działalność Spółdzielni obejmuje szeroki wachlarz, których realizacji oczekują jej członkowie. Na posiedzeniach członkowie Rady rozpatrują szereg spraw, które związane są z gospodarką finansową, planowaniem i realizacją prac remontowych, a także sprawy organizacyjne i inne wynikające z przepisów prawa.

Na każdym posiedzeniu członkowie zajmowali się sprawami, które wynikały z bieżącej działalności Spółdzielni, które wymagały wydania opinii i decyzji tego organu.

Poniżej została przedstawiona tematyka, którą członkowie Rady Nadzorczej zajmowali się w ciągu roku sprawozdawczego:

1. Aktualizacja regulaminów - normujących prawidłowe funkcjonowanie działalności Spółdzielni.

Działając na podstawie § 146 pkt 11 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza wprowadziła zmiany w następujących regulaminach tj.:

- **Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach – uchwała nr 2/2023 z dnia 30.01.2023 r.,**
- **Regulaminie wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach – uchwała nr 5/2023 z dnia 27.02.2023r.,**
- **Regulaminie wydawania zaświadczeń, udzielania informacji i udostępniania dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach – uchwała 14/2023 z dnia 20.09.2023 r.,**
- **Regulaminie przeprowadzania przetargów na wykonywanie inwestycji, budowę i przebudowę obiektów budowlanych, realizację remontów i innych robót budowlanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach – uchwała 9/2023 z dnia 24.04.2023 r..**

2. Analiza zaległości - z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych, dzierżawy terenu, najmu lokali oraz opłat z tytułu przejazdu i przechodu po gruntach Spółdzielni.

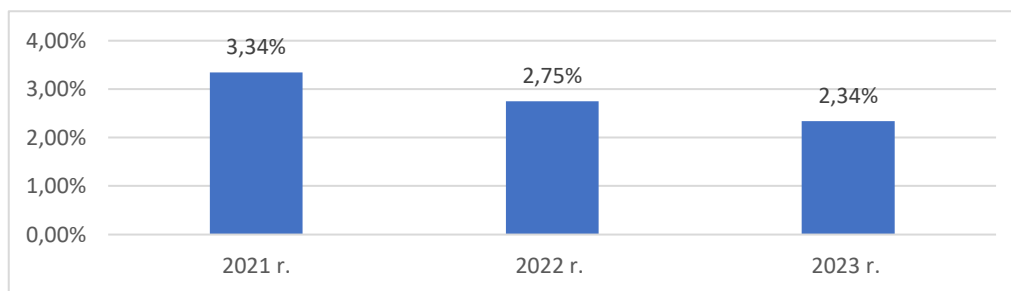
Istotną sprawą mającą ogromny wpływ na kondycję finansową Spółdzielni stanowią zaległości, dlatego też Rada Nadzorcza szczegółowo analizowała wysokość zaległości z powyższych tytułów, poświęcając tej tematyce cztery spotkania.

Zadłużenie Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, dzierżawy terenu, najmu lokali oraz opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni bez naliczonych odsetek wynosiło - 518.483,51 zł.

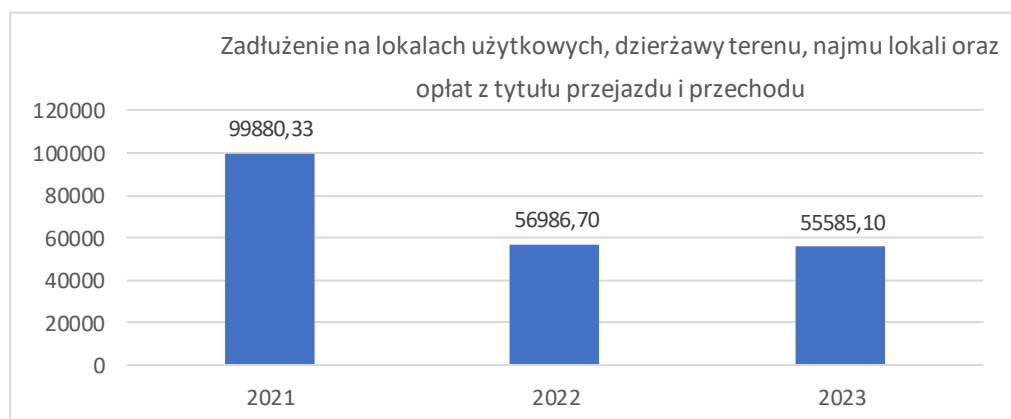
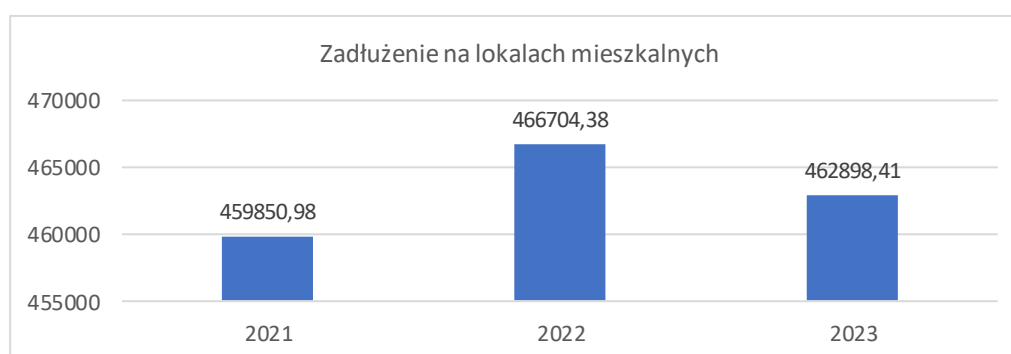
W ogólnej kwocie zadłużenia, kwotę 462.898,41 zł stanowi zadłużenie z tytułu niezapłaconych terminowo należności za użytkowanie lokalu mieszkalnego, natomiast kwota 55.585,10 zł dotyczy zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych i pomieszczeń wspólnego użytku, dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Wskaźnik zadłużenia do przychodów z powyższych tytułów na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 2,34% i jest niższy od wskaźnika z roku 2022 o 0,41%.

Wysokość wskaźnika zadłużenia w Spółdzielni na przestrzeni ostatnich trzech lat pracy Rady Nadzorczej, obrazuje poniżej prezentacja.



Wysokość zadłużenia w latach 2021 – 2023 zostało zobrazowane poniżej.



Na podstawie przeprowadzonej przez Radę Nadzorczą okresowej kontroli pracy działu członkowskiego i procedur windykacyjnych wynika, iż wobec każdego dłużnika prowadzono odpowiednie procedury, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem windykacji należności.

Kontrola przeprowadzona przez lustratora wykazała, że działania Spółdzielni w zakresie windykacji należności, prowadzone są prawidłowo i nie budzą zastrzeżeń, natomiast wskaźnik

zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych kształtuje się poniżej średniego poziomu, jaki występuje w spółdzielczości mieszkaniowej.

Zgodnie z nowelizacją z dnia 09.09.2017r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Radzie Nadzorczej zostały odebrane uprawnienia w zakresie możliwości wykluczenia dłużników ze Spółdzielni, dlatego też na posiedzenia plenarne nie były zapraszane osoby posiadające zadłużenie.

W ocenie Rady Nadzorczej system windykacji zaległości prowadzony w Spółdzielni jest systemem właściwym i skutecznie działającym, dlatego też Rada Nadzorcza pragnie podziękować Zarządowi oraz pracownikom Spółdzielni, za systematyczne działania i wyteżoną pracę, która skutecznie wpływa na egzekwowanie należności od dłużników zalegających w opłatach.

Na uznanie zasługują również mieszkańcy Spółdzielni, którzy często pomimo trudnych i skomplikowanych sytuacji finansowych, systematycznie regulują należności.

3. Analiza kosztów i przychodów z działalności Spółdzielni.

Zdaniem członków Rady Nadzorczej, w szczególny sposób należy traktować zagadnienia, które mają bezpośrednie przełożenie na wysokość kosztów działalność Spółdzielni, dlatego też członkowie Rady w 2023 r., analizowali koszty i dochody energii cieplnej z lokali mieszkalnych za rok 2022 i za trzy kwartały 2023 r.. Ponadto w roku sprawozdawczym członkowie Rady analizowali koszty i dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za I półrocze 2023 r. oraz całokształtu działalności Spółdzielni za 9 miesięcy 2023 r.

Analiza zużycia energii cieplnej za II półrocze 2022 r., przeznaczonej do podgrzanie 1m³ wody na centralną ciepłą wodę wykazała, iż obowiązujące w 2022 stawki ustalone dla os. 700-lecia w wysokości 31,00 zł/m³ oraz dla os. Nad Sołą - 32,00 zł/m³, znacznie zostały przekroczone.

Mając na uwadze powyższe oraz kończący się z dniem 31 grudnia 2022 r. okres działania rządowej tarczy antyinflacyjnej, która obniżyła stawkę VAT na paliwa z 23% na 8%, **Rada Nadzorcza w dniu 30 stycznia 2023 r. podjęła uchwałą nr 4/2023 o zwiększeniu zaliczek za energię ciepłą dostarczaną do podgrzania 1m³ zimnej wody na centralną ciepłą wodę, w wysokości:**

- 44,00 zł/m³ dla bud. 12 - 19 os. 700- lecia,**
- 48,00 zł/m³ dla bud. 1 - 28 os. Nad Sołą.**

W związku ze wzrostem płacy minimalnej oraz wzrostem kosztów ogólnych, w dniu 11.01.2023 r. właściciel firmy ECO - Błysk z Andrychowa, świadczący na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie sprzątania klatek schodowych w zasobach Spółdzielni, złożył pismo w sprawie zwiększenia stawki za mycie klatek. Obowiązująca dotychczas stawka wynosiła 8,00 zł miesięcznie od każdego mieszkania.

W związku z powyższym Zarząd, zwrócił się do profesjonalnych firm sprzątających o przedstawienie ofert, zgodnie ze wskazanym przez Spółdzielnię zakresem czynności. Żadna z firm, nie przedstawiła swojej oferty, dlatego też Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę, iż firma ECO - Błysk świadczy usługi sprzątania na rzecz Spółdzielni od kwietnia 2017 r. oraz, iż w roku 2016 - 63% ogółu mieszkańców, wyraziło chęć mycia klatek przez firmę zewnętrzną, **podjęła w dniu 30 stycznia 2023 r. uchwałę nr 3/2023 ustalając od dnia 01.05.2023 r. nową wysokość stawki za mycie klatek schodowych w wysokości 13 zł miesięcznie od każdego mieszkania.**

4. Przekazanie działki na rzecz Spółdzielni.

Zgodnie z § 146 pkt 5 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym, uchwałą nr 10/2023 w dniu 29 maja 2023 r. wyraziła zgodę na nieodpłatne przekazanie przez Parafię Rzymsko – Katolicką NSPJ w Kętach nieruchomości, będącej w jej wieczystym użytkowaniu, obejmującej działkę nr 2354/106 o pow. 0,0105 ha, położonej w Kętach na os. 700-lecia, objętej księgą wieczystą KR2E/00026543/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu Zamiejscowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Kętach.

Wartość nieruchomości została określa się na kwotę 17.800 zł.

W dniu 12.10.2023 r. aktem notarialnym – umowa darowizny, Spółdzielnia nabyła prawo do w/w nieruchomości, powiększając tym samym majątek Spółdzielni.

5. Plan gospodarczo – finansowy oraz plan rzeczowy i konserwacji.

W związku ze zwiększeniem w ciągu roku sprawozdawczego kosztów eksploatacji i kosztów utrzymania nieruchomości, **Rada Nadzorcza w dniu 26.06.2023 r. uchwałą nr 11/2023, zaktualizowała zatwierdzony w 19 grudnia 2022 r. plan finansowy tj. plan kosztów i przychodów na rok 2023.**

W dniu 18.12.2023 r. uchwałą nr 17/2023 Rada Nadzorcza, przyjęła do realizacji plan finansowy na rok 2024 r., który zakłada uzyskanie dodatkowych przychodów z planowanej podwyżki czynszu od miesiąca maja 2024 r. w wysokości 0,30 zł/m².

Uchwała w sprawie ustalenia nowej wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne oraz stawki czynszu dla najemców i osób zajmujących bezumownie lokale mieszkalne, została podjęta przez Radę w dniu 29.01.2024 r..

W związku z planowanym przez Spółdzielnię remontem drogi dojazdowej w rejonie bud. nr 3 os. 700-lecia w roku 2023, na posiedzeniu plenarnym w miesiąc czerwca, **Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 12/2023 zmieniając zatwierdzony w grudniu 2022 r. planu rzeczowego i konserwacji na rok 2023, wprowadzając do planu rzeczowego wykonanie parkingu z kostki brukowej przy bl. 3 na os. 700-lecia o pow. 440,70 m² za planowaną kwotę 280.000 zł.**

Członkowie Rady w roku sprawozdawczym analizowali wykonanie planu remontu i konserwacji za 2022 r.. Wartość wykonania robót wynikających z planu rzeczowego wyniosła kwotę 2.011.338 zł, natomiast wartość robót zawartych w planie konserwacji wyniosła 766.230 zł.

W grudniu 2023 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 16/2023 zatwierdzając plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na rok 2024.

W przyjętym planie konserwacji założono, iż wartość wykonania zakresu robót wynikających z bieżącej konserwacji i przeglądów, wykonywanych w zasobach Spółdzielni wynosi 981.700 zł. Plan konserwacji stworzony został w oparciu o bieżące zgłoszenia mieszkańców, wnioski zgłaszane przez mieszkańców podczas zebrań Walnego Zgromadzenia, wnioski wynikające z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych oraz w oparciu o przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji elektrycznych i odgromowych.

Wykonanie robót ujętych w planie rzeczowym, ustalono na kwotę 2.815.000 zł.

6. W ramach określonego przez Statut Spółdzielni zakresu działania, Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym, podjęła szereg uchwał mających wpływ na działalność Spółdzielni.

Podjęte uchwały dotyczyły:

- przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2022 - **uchwała nr 6/2023 z dn. 24.04.2023 r.,**
- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022 - **uchwała nr 7/2023 z dn. 24.04.2023 r.,**
- przyjęcia przez Radę Nadzorczą sprawozdania ze swojej działalności za rok 2022 - **uchwała nr 8/2023 z dn. 24.04.2023 r.**

W/w uchwały zostały przedstawione i zatwierdzone przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia nr 1,2,3,4, i 5, co zostało potwierdzone w dniu 27.06.2023 r. w protokole nr 23/2023 z posiedzenia Zarządu z Przewodniczącymi Walnego Zgromadzenia.

- zatwierdzenia planów pracy komisji problemowych na rok 2024 - **uchwała nr 18/2023 z dn. 18.12.2023 r.**
- zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2024 - **uchwała nr 19/2023 z dn. 18.12.2023 r.**

7. Sprzedaż i zakup nowego składnika majątkowego.

W roku sprawozdawczym w skutek pożaru, uległa spaleni kabina ciągnika URSUS C330, który służył Spółdzielni do wykonywania bieżących prac, odśnieżania, jak również wywożenia wielkogabarytów, składowanych nielegalnie przez mieszkańców przy śmietnikach.

Według sporządzonej opinii przez rzeczoznawcę majątkowego wartość uszkodzonego pojazdu została określona na kwotę 7.650 zł. Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem podjęła decyzję o sprzedaży w formie przetargu, uszkodzonego ciągnika. Uszkodzony ciągnik został sprzedany za cenę brutto 17.650,01zł.

W związku ze zbliżającym się okresem zimowym, którym Spółdzielnia odśnieżała ciągi pieszojezdne, Rada podjęła decyzję o zakupie przez Spółdzielnię nowego ciągnika. Wartość zakupu wyniosła 183.024zł/brutto.

8. Rada Nadzorcza oprócz tematyki poruszonej w powyższych punktach, swoje posiedzenia poświęciła również:

- analizowaniu różnic powstałych w odczytach wodomierzy indywidualnych znajdujących się w mieszkaniach a odczytem wodomierza głównego za II półrocze 2022 r. oraz za I półrocze 2023 r.,
- omówieniu spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem, zapoznaniu się z wnioskami z zgłoszonymi przez mieszkańców na poszczególnych częściach, jak również ich realizacją przez Zarząd,
- dokonaniu kontroli sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań przy zamówieniach na wykonywanie robót budowlanych i usług przez wykonawców zewnętrznych w roku 2023,
- przygotowaniu służb Spółdzielni do sezonu zimowego 2023/2024.

VI. Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.

Rada Nadzorcza kończąc w 2024 r. swoją trzyletnią kadencję, w celu przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu pełnego obrazu sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, podjęła w dniu 20.09.2023 r. uchwałę nr 13/2023 w sprawie przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023, zobowiązując Zarząd do zebrania ofert.

Nabór ofert trwał do 5 grudnia 2023 r.. Do Spółdzielni wpłynęły cztery oferty.

W dniu 18 grudnia 2023 r. uchwałą nr 15/2023 Rada Nadzorcza zlecała przeprowadzenie badania bilansu, firmie POL-TAX 2 Sp. z o.o. z Warszawy.

Wyniki badania, zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej oraz na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej i przedstawiają się następująco:

- 1. Bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów wyniósł 30.688.016,57zł.**
- 2. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazuje następujące wyniki:**
 - a) nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 499.504,79zł,
 - b) nadwyżkę przychodów nad kosztami na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie 619.925,72zł.
- 3. Zdaniem niezależnego biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023:**
 - a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Ustawa o rachunkowości – tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
 - b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
 - c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22 kwietnia 2024 r. uchwałą nr 3/2024 przyjęła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023.

Wypracowaną nadwyżkę bilansową za 2023 rok w wysokości 619.925,72 zł wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przeznaczyć na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2024 roku.

VII. Lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2020 - 2022.

Na podstawie art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, każda Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

W związku z powyższym zgodnie z zawartą umową w dniu 27 września 2023 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią, **w dniach od 16 października 2023 r. do 26 stycznia 2024 r., została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku.**

Badanie zostało zakończone wystawieniem w dniu 28 lutego 2024 r. listu polustracyjnego wraz z protokołem, który zawiera wyniki z przeprowadzonej kontroli pełnej działalności Spółdzielni.

Na tle ustaleń zwartych w protokole jasno wynika, iż w okresie objętym badaniem, działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo, zgodnie z przepisami prawa przy zachowaniu płynności finansowej oraz w sposób umożliwiający jej dalsze bezpieczne funkcjonowanie.

W liście polustracyjnym sformułowany został jeden wniosek, który Rada Nadzorcza zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, przedstawi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

VIII. Ocena pracy Zarządu.

Skład Zarządu w okresie sprawozdawczym był sprawowany przez:

- 1. Prezesa Zarządu – p. Salwina Szymaniuk**
- 2. Z-ca Prezesa Zarządu – p. Barbara Grzelkiewicz**
- 3. Członek Zarządu – p. Anna Stawowczyk**

Ocena pracy Zarządu była i jest realizowana na każdym kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej. W strukturze organów samorządowych Spółdzielni, Zarząd jest organem wykonawczym, pełniącym jednocześnie rolę kierowniczą w jej bieżącej działalności.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd w sposób prawidłowy wykorzystał możliwości prawne, organizacyjne, finansowe i techniczne dla realizacji wytyczonych celów.

Oceniając pracę Zarządu w minionym okresie, należy podkreślić następujące działania:

- decyzje Zarządu nie wykraczały poza zakres kompetencji, a w pracy Zarządu nie wystąpiły nieprawidłowości lub decyzje nietrafne, skutkujące nieuzasadnionym wzrostem kosztów działalności lub powodujące straty finansowe,
- nie stwierdzono uchybień merytorycznych,
- współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą oceniamy na wysokim poziomie,
- Zarząd na bieżąco informował Radę Nadzorczą o podejmowanych działaniach,
- Zarząd podejmował skuteczne mediacje z mieszkańcami, w celu rozwiązywania sporów lokatorskich,
- informacje i materiały dostarczane przez Zarząd do omówienia zagadnień wynikających z planu pracy Rady Nadzorczej, zawsze były merytoryczne, prawidłowo przygotowane i przekazywane w terminie.

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd właściwie zarządza gospodarką finansową i majątkową Spółdzielni, co zostało potwierdzone również wydaniem pozytywnych opinii przez niezależnego biegłego rewidenta.

W związku z powyższym w dniu 22 kwietnia 2024 r. uchwałą nr 2/2024 Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie Zarządu za rok 2023.

IX. Podsumowanie - wnioski.

Wnioski płynące z opinii biegłego rewidenta oraz wynikające z analizy działań nadzorczych i kontrolnych podejmowanych przez Radę w roku sprawozdawczym pozwalają pozytywnie ocenić całokształt działalności Spółdzielni w roku 2023.

Zarządzanie mieniem Spółdzielni jest oszczędne i celowe. Opłaty wnoszone przez mieszkańców są zagospodarowywane zgodnie z przeznaczeniem. Zarząd właściwie kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Wszystkie przyjęte założenia zostały w pełni zrealizowane, natomiast Zarząd jak również pracownicy Spółdzielni w sposób właściwy i kompetentny wspomagali Radę na każdym etapie jej pracy.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu w roku sprawozdawczym, a przed wszystkim osiągnięty wynik gospodarczo – finansowy, który potwierdza prawidłowe funkcjonowanie naszej Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową oraz uwzględniając kierunki przyszłych działań, które zostały przedstawione przez Zarząd, Rada Nadzorcza zwraca się do najwyższego organu Spółdzielni jaki jest Walnego Zgromadzenia o:

- **zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023,**
- **zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.**
- **oraz o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za 2023 r.**

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie niniejszego sprawozdania.


Szanowni mieszkańcy.

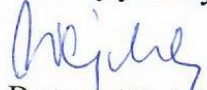
Podsumowując kończąca się w roku 2024 roku kadencję naszej Rady, z satysfakcją stwierdzamy, że czas poświęcony pracy na rzecz rozwoju Spółdzielni był czasem intensywnych działań a efekty tych pracy corocznie przedstawialiśmy Państwu w naszych sprawozdaniach. Natomiast ocenę naszej pracy, pozostawiamy Państwu na Walnym Zebraniu Członków Spółdzielni.

Prezydium Rady składa podziękowania wszystkim członkom Rady za zaangażowanie i aktywny udział w pracach Rady oraz członkom Zarządu, którzy swoją aktywnością przyczyniają się do rozwoju naszej Spółdzielni.

Korzystając z okazji, pragniemy w imieniu całej Rady podziękować naszym mieszkańcom, za obdarzenie nas w 2021 roku zaufaniem i powierzenie nam mandatu na trzyletnią kadencję. Podziękowania składam w imieniu wszystkich, a szczególnie w imieniu tych członków Rady, którym kończy się okres dwuletniej kadencji.

Z upoważnienia Rady Nadzorczej:

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Klęka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bożena Wojniak