



## Szanowni Spółdzielcy!

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedkłada niniejsze sprawozdanie ze swej działalności za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. najwyższemu organowi Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Kętach jakim jest Walne Zgromadzenie Członków. Sprawozdanie Rady zostało przedstawione w miarę szczegółowo, aby wszyscy członkowie mieli obraz problematyki i zagadnień, jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza i jej komisje problemowe.

Ustawodawca w strukturach organizacji Spółdzielni, zobowiązał Radę Nadzorczą jako organ przedstawicielski między innymi do sprawowania kontroli i nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni oraz do innych działań przypisanych według kompetencji dla dobra Członków.

Obecna Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach zgodnie z § 144 ust. 1 Statutu Spółdzielni składa się z 9 członków wybranych w 2015 roku przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat. Skład powołanej Rady nie uległ zmianie.

Organizacją pracy Rady, kierowało Prezydium, które funkcjonowało w składzie:

- Przewodniczący – Iwona Łuniewska (członek Komisji Mieszkaniowej)
- Zastępca Przewodniczącego – Maciej Adamus (członek Komisji Rewizyjnej),
- Sekretarz - Stanisław Bułka (członek Komisji Mieszkaniowej)

oraz Przewodniczący trzech komisji stałych:

- Komisji Rewizyjnej – Adam Nijak
- Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi - Jolanta Handy
- Społecznej Komisji Mieszkaniowej – Danuta Dworzańska

Uzupełnieniem składu osobowego w Komisji Rewizyjnej jest Pan Sławomir Cholewik, natomiast Komisji GZM-u – Pan Eugeniusz Flisek i Michał Olearczyk.

Ponadto w dniu 14 listopada 2016 r. na podstawie §147 Statutu Spółdzielni oraz na podstawie § 3 ust 2 Regulaminu Rady Nadzorczej została powołana komisja czasowa - Komisja Statutowa, składająca się z Prezydium Rady. Powołanie komisji ma na celu uszczegółowienie niektórych zapisów, dostosowanie Statutu Spółdzielni do obowiązujących przepisów oraz realizację zaleceń polustracyjnych wydanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.



Stosownie do postanowień § 15 - 16 Regulaminu Rady Nadzorczej zadania statutowe pomiędzy posiedzeniami plenarnymi, Rada Nadzorcza realizowała poprzez powołane spośród swojego grona komisje problemowe, które wypełniały funkcje opiniodawcze i pomocnicze dla Rady Nadzorczej dokonując analizy opracowań i innych materiałów oraz przygotowując opinie i wnioski, które prezentowane były podczas posiedzeń Rady Nadzorczej.

Zakres prac poszczególnych komisji, oparty był o plan pracy, który został przyjęty przez Radę uchwałą nr 42/2015 na posiedzeniu w dniu 14.12.2015r.

Komisje problemowe w okresie sprawozdawczym odbyły łącznie 11 protokołowanych posiedzeń z czego:

- a) **4 posiedzenia, odbyła Komisja Rewizyjna**, której podstawowym działaniem jest nadzorowanie i badanie podstawowych dla Spółdzielni dziedzin jej działalności pod względem gospodarczo – finansowym, dlatego też swoją pracę skupiła głównie na :
- analizie rocznych projektów planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni,
  - okresowym kontrolowaniu wykonania zatwierdzonych planów,
  - rozpatrywaniu ofert na przeprowadzenie rocznego badania sprawozdania finansowego,
  - badaniu organizacji przetargów na wyłonienie wykonawców robót remontowych,
  - kontrolowaniu przebiegu rocznych inwentaryzacji rzeczowych składników majątkowych,
  - ocenie prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - ocenie załatwienia przez Zarząd skarg i wniosków organów Spółdzielni i jej członków za rok 2016

W badanym okresie do Spółdzielni wpłynęło 8 skarg, które w sześciu przypadkach dotyczyły zakłócania porządku domowego, w jednym przypadku niewywiązywania się z obowiązku mycia klatki schodowej i notorycznego otwierania okna na klatce schodowej. W każdym z przypadków sprawa została załatwiona przez Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem porządku domowego obowiązującym w Spółdzielni.

- b) **4 posiedzenia, odbyła Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**, zajmująca się kontrolą działalności Spółdzielni z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi poprzez:
- opiniowanie rocznych projektów planów remontu i konserwacji w zasobach Spółdzielni oraz okresowej kontroli realizacji zatwierdzonych planów,
  - analizowaniem wielkości różnic zużycia wody między wodomierzem głównym i wodomierzami lokalowymi a oceną działalności Zarządu w przedmiocie ograniczenia tych różnic,
  - przeprowadzenie przeglądów zasobów pod kątem estetyki osiedli oraz przygotowaniem zasobów do okresu zimowego,



- weryfikowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców dotyczących napraw i remontów.
- c) **3 posiedzenia, odbyła Społeczna Komisja Mieszkaniowa**, zajmująca się kontrolą działalności Spółdzielni z zakresu przydziału mieszkań i realizacji postanowień Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, która;
  - analizowała wnioski Zarządu złożone do Rady Nadzorczej w sprawie wykluczeń z grona członków,
  - zobowiązywała Zarząd do podjęcia działań zmierzających do sprzedaży zadłużonych lokali w drodze licytacji,
  - badała decyzje Zarządu dotyczące przyjęć w poczet członków i wykreśleń z rejestru członków z powodu złożonych rezygnacji,
  - zapoznawała się i oceniała realizację wyroków eksmisyjnych zarejestrowanych w Gminie, a także analizowała podjęte przez Zarząd działania związane z wyegzekwowaniem od Gminy odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych,
  - zapoznawała się z przebiegiem spraw sądowych toczących się przed Sądem Okręgowym i Apelacyjnym w Krakowie dotyczących utrzymania członkostwa w Spółdzielni,
  - analizowała procedury prowadzone wobec dłużników zajmujących lokale na zasadzie umowy najmu i bezumownie.

Wszystkie protokoły ze spotkań poszczególnych komisji były przedstawione na posiedzeniach Rady. Protokoły ze spotkań, miały charakter opiniodawczy i stanowiły podstawę do podejmowania stosownych uchwał.

Podobnie jak w latach poprzednich w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godz. od 15:00 do 17:00, w celu zapewnienia członkom dodatkowej możliwości składania wniosków w sprawie działania Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni zamiennie pełnili dyżury. W przeciągu całego roku w trakcie pełnienia dyżuru zgłosiła się tylko jedna osoba. Dyżurujący przedstawiciel Rady Nadzorczej, po zapoznaniu się ze zgłoszonym problemem i udokumentowaniu stosownym wpisem w „książce dyżurów”, przekazał sprawę zarówno Zarządowi jak i przedstawił wniosek na najbliższym posiedzeniu Rady. Rada Nadzorcza uważa, że sposób i skutecznie załatwiane problemy przez pracowników Spółdzielni, którzy mają bezpośredni kontakt z naszymi lokatorami, ma duży wpływ na zadowolenie członków Spółdzielni oraz na sukcesywnie zmniejszającą się ilość skarg trafiających do Rady.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała zgodnie z zatwierdzonym w dniu 14 grudnia 2015 r. uchwałą nr 41/2015 harmonogramem pracy. Zakres pracy Rady Nadzorczej



oparty jest o zapisy zawarte w § 146 przyjętego Statutu Spółdzielni oraz na podstawie innych uwarunkowań prawnych. Zatwierdzony plan posiedzeń Rady niejednokrotnie zostawał poszerzany w sprawach bieżących, o wnioski składane przez Zarząd, które wymagały pilnego rozpatrzenia lub wydania decyzji, stosownie do wymogów Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni. Ponadto w programie Rady, ujmowano zarówno problemy zgłaszane przez członków podczas pełnionego dyżuru, jak również pisma kierowane bezpośrednio do Rady. W większości przypadków zgłaszane sprawy rozwiązywane były na bieżąco o czym następnie informowany był lokator lub zgodnie z kompetencją, sprawa przekazywana była do wyjaśnienia przez Zarząd, który następnie informował Radę o poczynionych działaniach.

Posiedzenia Rady zwoływane były w trybie zwyczajnym z wcześniejszym pisemnym zawiadomieniem wszystkich członków o terminie, miejscu i porządku obrad, zgodnie z § 6 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni. Członkowie Rady dokonywali wstępnej analizy dostarczonych materiałów poprzez przygotowywanie swoich propozycji wniosków, zaleceń, opinii, które następnie były prezentowane podczas posiedzenia plenarnego.

Przygotowaniem organizacyjnym posiedzeń Rady kierował Przewodniczący Rady, który przyjmował wnioski Zarządu o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw, a także zgłaszał wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania, w tym analizy ekonomiczne i inne materiały objęte tematyką posiedzeń Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że jakość przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni materiałów oraz ich dogłębna analiza przez powoływane każdorazowo komisje problemowe Rady, zapewniały sprawną organizację posiedzeń, a także ich właściwy poziom merytoryczny. W posiedzeniach Rady Nadzorczej na wyraźne zaproszenie Przewodniczącego, uczestniczyli również członkowie Zarządu, Główna Księgowa oraz Radca Prawny.

Rada Nadzorcza swoją pracę dokumentuje poprzez sporządzane protokoły z posiedzeń plenarnych, które opatrzone są podpisami Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady oraz protokolanta, prowadzenie rejestru podjętych uchwał oraz poprzez roczne sprawozdanie ze swojej działalności, które przekazuje do zatwierdzenia najwyższemu organowi Spółdzielni.

Wykonując statutowe obowiązki w minionym roku Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń plenarnych, podczas których zajmowała się istotnymi sprawami dla funkcjonowania Spółdzielni, w trakcie których realizowała swoje zadania ustawowe i statutowe, podejmując łącznie 21 uchwał. Po zapoznaniu się ze szczegółami danej uchwały oraz na podstawie pozytywnej opinii wydanej przez właściwą Komisję, uchwały przyjmowane były w głosowaniu jawnym.



Odnotowany wyraźny spadek podejmowanych uchwał przez Radę, w stosunku do roku ubiegłego, (liczbą 43 podjętych uchwał), spowodowany jest w głównej mierze zmniejszającą się ilością wniosków kierowanych do Rady przez Zarząd, o podjęcie działań wobec dłużników zalegających w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działając na podstawie zatwierdzonego planu pracy oraz realizując działania określone w 17 –stu punktach §146 Statutu Spółdzielni, zajmowała się następującą tematyką:

**1. Zadłużenie członków Spółdzielni w opłatach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz zadłużenie na lokalach użytkowych.**

Systematycznie z roku na rok odnotowujemy spadek zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, spowodowany w głównej mierze wdrożeniem w 2011 roku Regulaminu Windykacji należności oraz poprzez jego uaktualnienie w 2013 r., co wpływa skutecznie na egzekwowanie należności od dłużników zalegających w opłatach. Efekty działań działu windykacji, który postępuje ściśle z przyjętymi procedurami zawartymi w regulaminie, można zauważyć zarówno w ilości posiedzeń Rady, które zostały poświęcone tej tematyce tj. zaledwie dwa spotkania, a także w ogólnym spadku zaległości, który na koniec roku 2016 został odnotowany na poziomie 526.367,35zł (bez naliczonych odsetek). Porównując rok 2016 do roku 2015 zadłużenie uległo zmniejszeniu o kwotę 20.776,09zł tj. o 3,80%.

Zintensyfikowane działania windykacyjne sprawiają, że na posiedzenia Rady, trafiają wyłącznie wnioski o wykluczenie osób, którzy nie wywiązali się z uprzednio ze złożonych przed Radą deklaracji co do spłaty zaległości, jak również wnioski, które pomimo zastosowania procedur windykacji nie przyniosły zamierzonego rezultatu.

Rada Nadzorcza podczas posiedzeń analizowała uzyskiwane od Zarządu rzetelne wnioski, które obrazowały historię zadłużenia występującego na danym lokalu. Każdy wniosek rozpatrywany był przez Radę indywidualnie i kończył się podjęciem stosownych decyzji. W roku sprawozdawczym Rada podjęła łącznie 7 uchwał dotyczących dłużników, a mianowicie:

- 1 uchwałę zobowiązującą Zarząd do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji,
- 1 uchwałę zobowiązującą Zarząd do sprzedaży prawa odrębnej własności w drodze licytacji,
- 2 uchwały w sprawie wykluczenia z członka Spółdzielni,



- w 3 przypadkach Rada podjęła uchwały odrzucające wnioski Zarządu w sprawie wykluczenia dłużnika z członkostwa w Spółdzielni, w związku ze złożoną deklaracją co do terminu i sposobu spłaty zaległości.

Należy podkreślić, iż w wielu przypadkach sama informacja o zamiarze rozpatrywania wniosku o wykluczenie, a także samo wykluczenie z listy członków, powodują znaczną mobilizację dłużników do spłacenia należnych kwot Spółdzielni. W przypadkach, kiedy Rada Nadzorcza odstąpiła od wykluczenia z członkostwa osób, które złożyły zobowiązania co do spłaty zadłużenia, następuje proces weryfikacji tych zobowiązań przez dział windykacyjny. W przypadku nie wywiązywania się dłużników ze złożonych deklaracji, osoby te ponownie wzywane są na posiedzenia Rady Nadzorczej, celem ponownego rozpatrzenia wniosków Zarządu.

W ocenie Rady system windykacji zaległości, prowadzony w Spółdzielni jest systemem właściwym, skutecznie działającym, ponieważ przy udziale procedur windykacyjnych zadłużenie w opłatach z roku na rok ulega zmniejszeniu. Zdaniem Rady tak pozytywne wyniki w zakresie windykacji należności to nie tylko efekt właściwych i systematycznych działań Zarządu i służb Spółdzielni. To przede wszystkim wielka zasługa zdecydowanej większości członków Spółdzielni, którzy często pomimo trudnych i skomplikowanych sytuacji finansowych i rodzinnych, regulują systematycznie opłaty za używanie lokali.

Kolejnym ważnym tematem, któremu Rada poświęciła dwa spotkania w miesiącu lutym i wrześniu była analiza uzyskiwanych dochodów oraz wysokość zadłużeń z tytułu opłat dzierżawnych.

Spółdzielnia wydzierżawiając tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą, garaże oraz wynajmując dodatkowe pomieszczenia piwniczne uzyskuje co miesiąc przychody, które na koniec 2016r. po potrąceniu podatku dochodowego wyniosły kwotę 262.843,03zł. Z kolei wysokość zadłużenia wobec Spółdzielni z w/w tytułów stanowi kwotę 39.438,53zł. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż w wykazanej kwocie uwzględniona została należność z tytułu rozliczenia mediów w wysokości 8.687,59zł, których termin płatności nastąpił dopiero w miesiącu styczniu 2017r.

Członkowie Rady popierają działania Zarządu w zakresie wydzierżawiania terenów, oraz wynajmowania dodatkowych pomieszczeń piwnicznych mieszkańcom i innym osobom fizycznym, gdyż pomimo odnotowywanych zaległości w tym temacie, to uzyskane dochody z tego tytułu po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie mogą być przeznaczane na pokrycie kosztów eksploatacji w roku następnym. Przekroczenie stawki eksploatacyjnej na dzień 31.12.2016r. wyniosło 0,25zł/m<sup>2</sup>.



## **2. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się uprzednio z opinią Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz po wysłuchaniu informacji Zarządu Spółdzielni w roku 2016r. skupiła swoją pracę głównie nad:

- zatwierdzeniem uchwały nr 4/2016 planu remontów na kwotę 2.356.000zł i planu konserwacji zasobów mieszkaniowych w kwocie 624.000zł na rok 2016

Jednocześnie w wrześniu uchwałą nr 14/2016 Rada podjęła decyzję o poszerzenie zatwierdzonego wcześniej planu rzeczowego o remont kominów na os. Sikorskiego 5, która wynikała z zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom poprzez usprawnienie instalacji wentylacyjno – spalinowej.

- przyjęciem wykonania planu remontów za rok poprzedni na kwotę 1.773.088zł i konserwacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 510.694zł

Rada Nadzorcza potwierdza realizację w 100% założonego zakresu prac, wykazanego w założonych planach.

- kontrolą sposobu przeprowadzenia w Spółdzielni postępowań przy naborze ofert na roboty

Rada Nadzorcza analizowała dokumenty z sześciu naborów, które dotyczyły głównie: robót malarskich, hydraulicznych, brukarskich, przeglądu i konserwacji instalacji gazowej, remontu elewacji budynków, oraz dostawy wraz z montażem stolarki okiennej pokrywanej w 100% ze środków Spółdzielni. Proces wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach na koszt Spółdzielni w 2016r. dobiegł końca, w związku z podjętą uchwałą nr 11/2013 przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.2013r. o zaprzestaniu przyjmowania podań na wymianę stolarki na koszt Spółdzielni.

- stopniem realizacji prac ujętych w planie remontów i konserwacji za I półrocze 2016 roku.

Wartość wykonania robót w planie rzeczowym wyniosła 993.537zł, natomiast w planie konserwacji 184.837zł.

Kolejnym bardzo ważnym tematem, posiedzeń Rady Nadzorczej w 2016r. była analiza rozliczenia zużycia wody z uwzględnieniem różnic wskazań, pomiędzy wodomierzem głównym w budynku a sumą wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach mieszkalnych danej nieruchomości, która to różnica zgodnie z ustawą o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków z lokali administrator czyli Spółdzielnia ma rozliczyć z lokatorami. Tej tematyce Rada poświęciła również dwa spotkania, analizując rozliczenie wody za II półrocze 2015 roku i I półrocze 2016 roku. Zarówno w pierwszym jak i w drugim rozliczeniu dokonanym na nieruchomości, w przypadku jednej nieruchomości odnotowano znaczne różnice. Rada Nadzorcza została poinformowana o poczynionych działaniach, w których, stwierdzono nieprawidłowości w przypadku czterech



mieszkań (w 3 przypadkach związane one były ze źle działającą spłuczką a w 1 przypadku kapieniem

z kranu), ponadto Zarząd wraz z Radą podjął decyzję o przeprowadzeniu kontroli wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach. Wysokość różnic w zasobach Spółdzielni na koniec I półrocza 2016r. odnotowano na poziomie 2,4%, co jest zgodne z normą producencką dopuszczającą różnicę w ubytkach do 10%.

Bardzo ważnym tematem posiedzeń Rady Nadzorczej była również analiza kosztów i dochodów gospodarki energią ciepłą za rok 2015, którego rozliczenie z mieszkańcami nastąpiło w lutym, w związku ze zwróceniem uwagi przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadzającym pełną lustrację działalności Spółdzielni, że nie ma uzasadnienia ustawowego odkładania rozliczenia do czasu zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Łączna kwota do rozliczenia z mieszkańcami wyniosła 665.591,50zł.

### **3. Gospodarka finansowa Spółdzielni.**

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wiele uwagi poświęciła również sytuacji finansowej Spółdzielni, poprzez dokonywanie okresowej analizy kosztów i dochodów całokształtu Spółdzielni. Dla potrzeb Rady wyniki podawane były w okresach kwartalnych. Ujęcie danych liczbowych w formie pisemnej, pozwalało na porównanie danych bieżących z analogicznymi danymi w roku poprzednim. Pełny obraz funkcjonowania Spółdzielni, był miarą oceny pracy Zarządu. Należy podkreślić, że Rada Nadzorcza w sposób ciągły czuwała nad działalnością Spółdzielni, monitorując jej sytuację finansową poprzez:

- uchwalenie planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2016.
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015.

Wnioskując jednocześnie do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności za 2015 rok i udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

- podjęcie uchwały nr 13/2016 uznając potrzebę przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok 2016 zobowiązującej tym samym Zarząd do zebrania ofert.
- uregulowanie kwestii obciążeń nieruchomości, wobec osób prowadzących lokale usługowe, korzystających jednocześnie z przejazdu i przechodu po działkach Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w grudniu podjęła dwie takie uchwały (17/2016 i 18/2016), które pozwalają Zarządowi na obciążenie właścicieli tychże nieruchomości, ustaloną miesięczną opłatą, która corocznie może ulegać zmianie o wskaźnik inflacji.

- podjęcie uchwały nr 19/2016 ustanawiającej nowy składnik czynszowy o nazwie „mycie klatek schodowych”, w wysokości 4,50zł miesięcznie od każdego mieszkania.





~~Podjęcie przez Radę takiej uchwały, podyktowane zostało realizacją przez Zarząd wniosku złożonego na «części Walnego Zgromadzenia». W przeprowadzonej przez Zarząd ankiecie wzięło udział 1538~~

mieszkańców. Za przyjęciem zwiększenia wysokości czynszu było 1420 a 118 osób było przeciwnych.

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem jako organy statutowe, reprezentujące członków Spółdzielni, w dniu 7 kwietnia 2016 roku, spotkały się Burmistrzem Gminy Kęty wraz z Zarządem Dzielnicy Nowe Miasto i Radnymi Dzielnicy Nowe Miasto w Zespole Szkolono – Gimnazjalnym nr 2 w Kętach. Na spotkaniu poruszane zostały zagadnienia dotyczące naszych mieszkańców tj.:

1. droga dojazdowa na os. 700-lecia od Kościoła NSPJ do ul. Żwirki i Wigury,
2. teren za pawilonem OPTI,
3. oświetlenie na os. Wyszyńskiego bl. nr 13 oraz parkingu zlokalizowanego przy bloku nr 9,
4. plac zabaw na os. Sikorskiego,
5. oznakowanie os. Nad Sołą „strefą ruchu”, oraz negatywna opinia Urzędu w tym zakresie,
6. usytuowanie 2 szt. toi-toi w rejonie parkingu kościelnego na os. 700-lecia oraz w parku na os. Nad Sołą,
7. wykonanie parkingu wzdłuż drogi dojazdowej do basenu na działkach Gminy,
8. przejęcie przez Urząd Gminy działki nr 4664/4.

W wyniku przeprowadzonych rozmów należy uznać, iż tylko w przypadku, niektórych z w/w tematów, członkom Rady oraz Zarządowi udało się uzyskać konkretną odpowiedź o zamiarze ich realizacji. Natomiast pozostała część spraw, nie uzyskała aprobaty ze strony przedstawicieli Urzędu Gminy Kęty.

Rada Nadzorcza pragnie z tego miejsca podziękować Zarządowi za zaangażowanie i ogrom pracy, który został włożony w uzyskanie świadectwa energetycznego o wartości 300,000 toe, w następstwie audytów efektywności dla budynków poddanych termomodernizacji za latach 2011-2015. Uzyskany do Spółdzielni wpływ z tego tytułu, stanowi kwotę netto 185.794,00zł, która z kolei może zostać przekazana na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Jak co roku w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez Bank PKO BP oddział 1 w Bielsku – Białej (09.09.2016r.), której przedmiotem była prawidłowość prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji zadłużenia członków z tytułu kredytów mieszkaniowych, rozliczeń z bankiem związanych z ich spłatą, w tym również zasadność zawieszania spłaty rat kredytu. W wyniku przeprowadzonej kontroli zaleceń pokontrolnych nie wydano.



Rada Nadzorcza stwierdza, że zadania jak i przyjęte cele określone w planie pracy zostały zrealizowane, a swoje obowiązki wykonywała zgodnie z wymogami formalno – prawnymi. Rada wyraża nadzieję, że jej praca przyczyniła się do zwiększenia efektywności działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pragnie podziękować Zarządowi Spółdzielni za owocną współpracę, czego efektem są osiągnięte wyniki ekonomiczne za okres sprawozdawczy. Uzyskany w 2016 roku wskaźnik płynności finansowej jest prawidłowy. Spółdzielnia realizuje terminowo zobowiązania finansowe bez konieczności zaciągania kredytów, co świadczy o stabilności jej funkcjonowania. Realizowana przez Zarząd Spółdzielni polityka oszczędnościowa pozwala, mimo wzrostu kosztów utrzymania, pozostawić opłaty eksploatacyjne na niezmiennym poziomie.

Wszystkim Członkom Rady Nadzorczej dziękujemy za kolejny rok dobrej i rzetelnej współpracy, za wyważone decyzje, za spokojne pełne dyskusji i wyjaśnień posiedzenia Rady, chociaż sytuacja polskiej spółdzielczości mieszkaniowej jest trudna, przez niedopracowane, niespójne zapisy w nowelizowanych ustawach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej.

Podziękowanie kierujemy również w stronę wszystkich członków i mieszkańców, którzy na bieżąco dzielą się z nami swoimi spostrzeżeniami dotyczącymi pracy Spółdzielni. Przedstawiane przez Państwa spostrzeżenia i uwagi, staramy się na bieżąco omawiać na najbliższych posiedzeniach Rady, podejmując stosowne decyzje, tak aby bezpieczeństwo i spokojne zamieszkiwanie w naszych zasobach było celem nadrzędnym, ale też abyśmy mogli mieszkać w ładnych i estetycznych warunkach.

Rada Nadzorcza działając kolejalnie wnioskuje do Walnego Zgromadzenia jako najwyższego organu Spółdzielni o udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2016 oraz o zatwierdzenie przedstawionego sprawozdania.

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione i zatwierdzone przez wszystkich członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2017r. uchwałą nr 7/2017.



Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Stanisław Bułka

Iwona Łuniewska