



SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Kętach za rok 2020**

(okres sprawozdawczy od 01.01.2020r do 31.12.2020r)

Kęty, dn. 26.04.2021r.

Szanowni Członkowie Spółdzielni !

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Kętach, działa w oparciu o „Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r z późn. zm. oraz „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16 września 1982r z późn. zm., które to akty prawne stanowią o odrębności i specyfice stosowanych rozwiązań, w porównaniu do innych działających na rynku podmiotów gospodarczych.

Z mocy ustawy, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W ramach tych funkcji Rada Nadzorcza, zatwierdza regulaminy, plany pracy, sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawuje bieżącą kontrolę nad działaniami podejmowanymi przez Zarząd. Zakres pracy Rady Nadzorczej oparty jest o zapisy w § 146 przyjętego Statutu i inne uwarunkowania prawne.

Rada Nadzorcza w swojej pracy, kieruje się zawsze dobrem wspólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków Spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, ze szczególnym uwzględnieniem minimalizacji kosztów oraz generowaniem oszczędności przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami art. 46 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze oraz § 143 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie ze swojej działalności za 2020 rok.

Podczas zebrań sekcji Walnego Zgromadzenia, które odbyły się w dniach 8,10,14,15 i 16 maja 2018r. członkowie Spółdzielni, dokonali wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2018 - 2021. Wybór członków Rady Nadzorczej, został potwierdzony protokołem z posiedzenia w dniu 21 maja 2018r. przez przewodniczących i sekretarzy wszystkich sekcji Walnego Zgromadzenia.

Mandat członka Rady Nadzorczej zgodnie z § 144 pkt. 1 Statutu Spółdzielni otrzymało 9 członków Spółdzielni, reprezentujących poszczególne osiedla tj.:

1. Małgorzata Barabasz – os.płk. Stanisława Królickiego
2. Danuta Dworżańska – os. gen. Władysława Sikorskiego



3. Eugeniusz Flisek – os. kard. Stefana Wyszyńskiego
4. Antoni Olearczyk – os. 700-lecia
5. Bożena Wojniak – os. 700-lecia
6. Jolanta Handy – os. 700-lecia
7. Iwona Łuniewska – os. Nad Sołą
8. Ewa Klęka – os. Nad Sołą
9. Michał Olearczyk – os. Nad Sołą.

Członkowie Rady zgodnie z postanowieniami § 148 Statutu Spółdzielni i § 3 pkt 1 Regulaminu Rady Nadzorczej powołali ze swojego grona Prezydium Rady, celem reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach prawnych oraz w celu podpisywania uchwał i innych stosownych dokumentów związanych z pracą Rady Nadzorczej. Prezydium składało się z następujących członków:

1. Iwona Łuniewska – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Antoni Olearczyk – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Bożena Wojniak – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Ewa Klęka – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Jolanta Handy – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
6. Danuta Dworzańska – Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej

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.

W celu, większego uszczegółowienia i pogłębienia merytorycznych problemów działania Prezydium wspierały powołane na podstawie § 147 Statutu Spółdzielni i § 3 pkt 2 Regulaminu Rady Nadzorczej trzy komisje problemowe tj.: Komisja Rewizyjna, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczna Komisja Mieszkaniowa, które pracowały w oparciu o zatwierdzone plany pracy przyjęte uchwałą nr 23/2019 przez Radę Nadzorczą w dniu 16 grudnia 2019r.

Głównymi zadaniami komisji problemowych zgodnie z § 15 Regulaminu Rady Nadzorczej było sporządzanie wniosków, sprawozdań i przedkładanie ich 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.

Skład poszczególnych komisji przedstawiał się następująco:

- Komisja Rewizyjna:
 1. Ewa Klęka – Przewodniczący Komisji
 2. Antoni Olearczyk – Członek Komisji
 3. Bożena Wojniak – Członek Komisji
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
 1. Jolanta Handy – Przewodniczący Komisji
 2. Eugeniusz Flisek- Członek Komisji
 3. Antoni Olearczyk – Członek Komisji
- Społeczna Komisja Mieszkaniowa:
 1. Danuta Dworzańska – Przewodniczący Komisji
 2. Iwona Łuniewska – Członek Komisji
 3. Małgorzata Barabasz – Członek Komisji

Głównym zadaniem Komisji Rewizyjnej było nadzorowanie i badanie podstawowych dla Spółdzielni dziedzin jej działalności tj. gospodarczo - finansowej. Komisja w roku sprawozdawczym odbyła cztery protokołowane posiedzenia, które zostały przedstawione do zatwierdzenia na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach:

- 27.01.2020r. (prot. nr 1/2020 z dnia 20.01.2020r.),
- 27.04.2020r. (prot. nr 2/2020 z dnia 21.04.2020r.),
- 25.05.2020r. (prot. nr 3/2020 z dnia 18.05.2020r.),
- 21.12.2020r. (prot. nr 4/2020 z dnia 09.12.2020r.).

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

Komisja swoją pracę skupiła głównie na:

- ✓ dokonaniu analizy skarg i wniosków, które wpłynęły do Spółdzielni w 2019r..
- Wpłynęło łącznie 8 pism, z prośbą o interwencję w związku z nieprzestrzeganiem



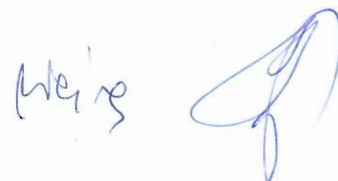
- przez mieszkańców regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni. W każdym przypadku sprawa została załatwiona przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców. Wszystkie skargi zostały zarejestrowane w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni oraz zostały wpisane do rejestru skarg i wniosków,
- ✓ analizowaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019, 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,
 - ✓ zapoznaniu się z kompletną dokumentacją przetargową na roboty budowlane prowadzone w Spółdzielni w roku 2020 przez firmy zewnętrzne, finansowane z funduszu remontowego. Dokonano sprawdzenia kompletu dokumentów z trzech przetargów tj.: na wymianę istniejących w mieszkaniach wodomierzy na zimną i ciepłą wodę w łącznej ilości 3639 (3 oferty), remont elewacji budynków nr 24,25 i 26 na os. Nad Sołą (2 oferty), przegląd i konserwację instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni (2 oferty). Komisja Rewizyjna potwierdziła prawidłowość wybrania poszczególnych firm wykonujących dane roboty budowlane,
 - ✓ opracowaniu planu pracy na rok 2021 i sporządzeniu sprawozdania z realizacji zadań w roku 2020.

Zadaniem Komisji GZM był nadzór 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. Komisja GZM-u w roku sprawozdawczym odbyła cztery protokołowane posiedzenia, które zostały przedstawione Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia w dniach:

- 23.03.2020r. (prot. nr 1/2020 z dn. 16.03.2020r.),
- 25.05.2020r. (prot. nr 2/2020 z dn. 13.05.2020r.),
- 31.08.2020r. (prot. nr 3/2020 z dn. 24.08.2020r.),
- 21.12.2020r. (prot. nr 4/2020 z dn. 07.12.2020r.).

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

Tematyką spotkań Komisji było:



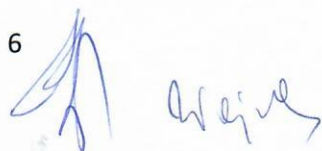
- ✓ analizowanie wykonania w roku 2019 planu rzeczowego na kwotę 2.579.156,00zł i konserwacji na kwotę 617.490,00zł, oraz wykonanie tych planów za I półrocze 2020r.,
- ✓ ustalenie wraz z Zarządem kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2021-2025, obejmujące głównie działania w kierunku remontu elewacji i ścian docieplonych, wymiany okienek piwnicznych, remontu obróbek blacharskich, kontynuacja wymiany oświetlenia na klatkach schodowych z czujnikiem ruchu, remont dróg dojazdowych oraz modernizacja instalacji wodnej,
- ✓ analizowanie rozliczenia wody za II półrocze 2019r, gdzie różnica wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wodomierzy w mieszkaniach w całych zasobach Spółdzielni wyniosła 4,64% natomiast za I półrocze 2020r ubytki stanowiły 3,04%.
- ✓ ustalanie wraz z Zarządem planu rzeczowego i konserwacji na rok 2021,
- ✓ opracowanie planu pracy na rok 2021 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2020.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa w roku sprawozdawczym zajmowała się kontrolą działalności Spółdzielni z zakresu realizacji Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz kontrolą prowadzonych procedur windykacyjnych. 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. Komisja w 2020r. odbyła 3 protokołowane posiedzenia. Wszystkie protokoły z zebrań zostały przedstawione na posiedzeniach Rady w dniach:

- 18.05.2020r. (prot. nr 1 /2020 z dn. 14.05.2020r),
- 26.10.2020r. (prot. nr 2/2020 z dn. 20.10.2020r.),
- 21.12.2020r. (prot. nr 3/2020 z dn. 07.12.2020r.).

Główną tematyką posiedzeń Komisji w roku sprawozdawczym było:

- ✓ kontrola realizacji przez Zarząd uchwał Rady Nadzorczej dotyczących prowadzenia procedur mających na celu sprzedaż w drodze licytacji komorniczej zadłużonych lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności zgodnie z zapisem § 62 i 74 Statutu Spółdzielni,
- ✓ omówienie prawidłowości zadysponowania przez Zarząd mieszkaniem odzyskanymi przez Spółdzielnię i przestrzegania określonych w regulaminach zasad wyłonienia nabywcy lokalu mieszkalnego w drodze przetargu



na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz najemcy lokalu z konkursu ofert w przypadku nie wyłonienia nabywcy lokalu w drodze przetargu,

- ✓ zapoznanie się z działaniami Zarządu podjętymi na podstawie § 52a Statutu Spółdzielni wobec dłużników posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – pozwy z żądaniem orzeczenia przez sąd wygaśnięcia prawa,
- ✓ analiza procedur windykacyjnych, sądowych i eksmisyjnych podjętych wobec dłużników zajmujących lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni na zasadzie umowy najmu lub bezumownie,
- ✓ zapoznanie się z informacją o prowadzonych procedurach windykacyjnych wobec osób posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni,
- ✓ opracowanie planu pracy na rok 2021 oraz przygotowanie sprawozdania z realizacji zadań objętych planem pracy w roku 2020.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej zgodnie z zarządzeniem nr 7/2020 Prezesa Zarządu z dnia 12.11.2020r. uczestniczyli w corocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni, która została przeprowadzona w dniach od 01.12.2020r do 31.12.2020r.

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 przez Radę Nadzorczą oraz sprawowanie bieżącej kontroli nad działalnością Spółdzielni.

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

Zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej posiedzeniami Rady kieruje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca, który otwiera posiedzenia, przeprowadza głosowanie nad przyjęciem porządku obrad oraz protokołu z poprzedniego zebrania. Ponadto stwierdza czy frekwencja pozwala Radzie na podejmowanie ważnych uchwał. Członkowie Rady Nadzorczej na co najmniej 7 dni przed posiedzeniem

otrzymywali stosowne materiały które uprzednio zostały przygotowane przez Zarząd oraz przez poszczególne komisje.

W roku sprawozdawczym w związku z panującą pandemią Covid - 19, w celu zachowania reżimu sanitarnego, posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się częściowo zdalnie za pośrednictwem komunikatora społecznego SKYPE. Zdalne posiedzenia Rady odbywały się raz w miesiącu (poniedziałek). Na wyraźne zaproszenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej w posiedzeniach brali udział członkowie Zarządu, Główny Księgowy oraz Radca Prawny, który potwierdzał zgodność podejmowanych uchwał z obowiązującymi przepisami prawa.

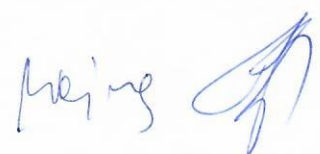
Program posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo uzupełniano o sprawy bieżące, które wymagały pilnego rozpatrzenia czy podjęcia decyzji, stosownie do wymogów obowiązującego Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni.

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, poddawane są kontroli zarówno przez lustratora, który dokonuje pełnej lustracji działalności Spółdzielni a także corocznie przez biegłego rewidenta, który bada sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy.

Członkowie Rady Nadzorczej na posiedzeniu w maju 2020r. w związku z panującą pandemią wirusa Sars Cov 2 i wprowadzonymi obostrzeniami, dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom od czerwca 2020r. do odwołania dyżury Rady Nadzorczej prowadzone były telefonicznie. Informacja ta wraz z numerem telefonu, została zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 29.05.2020r. W trakcie pełnienia dyżuru telefonicznego nie odnotowano żadnych zgłoszeń. Natomiast pełniąc jeszcze dyżur w siedzibie Spółdzielni, zgłosił się tylko jeden członek Spółdzielni. Rada Nadzorcza skierowała wnioski mieszkańca do Zarządu celem ich realizacji. Rada Nadzorcza uważa, iż skuteczne załatwianie wniosków, prośb, problemów na poziomie poszczególnych komórek organizacyjnych sukcesywnie przyczynia się do zmniejszenia ilość skarg trafiających do Rady.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała w oparciu o roczny plan pracy, który przyjęty został uchwałą nr 24/2019 w dniu 16 grudnia 2019r. Plan pracy obejmował comiesięczne spotkania za wyjątkiem m-ca lipca (łącznie 11 spotkań), podczas których Rada zajmowała się istotnymi sprawami dla funkcjonowania Spółdzielni, podejmując łącznie 18 uchwał, które poprzedzane były wnikliwą analizą materiałów przez członków Rady oraz na podstawie pozytywnej opinii wydanej przez komisje problemowe. Pozwalało to na dokładne rozpatrzenie spraw umożliwiając tym samym podejmowanie decyzji dających gwarancję, iż sprawy były rozstrzygane rzetelnie, kompletnie a zarazem obiektywnie.

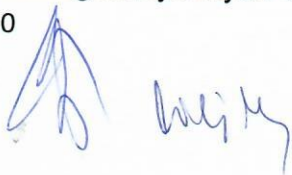
Działalność Spółdzielni obejmuje szeroki wachlarz, których realizacji oczekują jej członkowie. Zdaniem członków Rady Nadzorczej w szczególny sposób należy traktować te zagadnienia, które mają bezpośrednie przełożenie na wysokość kosztów działalności Spółdzielni. Dlatego też w związku z podwyższeniem od 01.02.2020 roku przez wytwórcę EKO SA Opole wszystkich składników opłat za ciepło, które zostały zatwierdzone taryfą przez prezesa Urzędu Regulacji Energetyki oraz po analizie poniesionych kosztów z tytułu centralnego ogrzewania za rok 2019, członkowie Rady Nadzorczej w dniu 23 marca 2020r. podjęli uchwałę nr 4/2020 ustalając nową miesięczną wysokość zaliczek za energię ciepłą dostarczaną do lokali mieszkalnych tj. na os. Królickiego w wysokości 3,60zł/m² oraz na pozostałych nieruchomościach lokalowych zlokalizowanych na os. Sikorskiego, os. Wyszyńskiego, os. 700-lecia oraz os. Nad Sołą w wysokości 3,95zł/m². Nowa wysokość stawki zaczęła obowiązywać z dniem 1 czerwca 2020r. Ponadto Rada Nadzorcza tą samą uchwałą ustaliła także nową miesięczną wysokość zaliczki za energię ciepłą, która jest dostarczana do podgrzania 1m³ wody na centralną ciepłą wodę w wysokości 22,00zł/m³, która obowiązywała z dniem 1 lipca 2020r. Wzrost tego składnika podyktowany był podwyżką opłat za centralne ogrzewanie zarówno przez wytwórcę ciepła jak i przez dostawcę tj. MZEC Kęty jak również brakiem pokrycia kosztów podgrzania wody dotychczasową zaliczką. Wprowadzenie przez Radę Nadzorczą zmiany zaliczki, miało na celu zminimalizowanie jednorazowych dopłat po dokonaniu rozliczenia kosztów na poszczególnych wymiennikowniach w okresach półrocznych za rok 2020. W związku z wprowadzeniem z dniem 1 stycznia 2020r. przez TAURON Polska Energia SA nowych taryf dla energii elektrycznej oraz po dokonaniu wnikliwej analizy planowanych przychodów i kosztów za rok 2020, niezbędnym stało się również podwyższenie obowiązującej zaliczki z tytułu oświetlenia części wspólnych nieruchomości. Rada Nadzorcza uchwałą nr 4/2020 ustaliła nową wysokość zaliczki za energię elektryczną



w kwocie 1,50zł/osobę (dotychczas 1,20zł/osobę), która zaczęła obowiązywać z dniem 1 czerwca 2020r.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 16/2020 z dnia 21.12.2020r przyjęła do realizacji plan finansowy tj. plan kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni na rok 2021. Analiza kosztów i przychodów pomimo prowadzonej przez Zarząd polityki oszczędności wykazała, że obowiązująca wysokość stawki eksploatacyjnej nie wystarcza na pokrycie rosnących kosztów utrzymania eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych. W planowanych kosztach na 2021 rok niezbędnym stało się uwzględnienie rosnących kosztów materiałów oraz usług świadczonych przez firmy zewnętrzne w zakresie technicznego utrzymania nieruchomości (tj. konserwacja zasobów, obowiązkowe przeglądy, utrzymanie terenów zielonych, konserwacja domofonów) na co znaczny wpływ ma wzrost minimalnego wynagrodzenia oraz stawki roboczogodziny. Ponadto w planie należało zabezpieczyć większe środki na pokrycie dodatkowych kosztów wywozu przedmiotów wielkogabarytowych poza terminem wywozu przez Gminę Kęty (w roku 2021 jeden raz), które z roku na rok zwiększają koszty Spółdzielni. W celu utrzymania czystości na osiedlach Spółdzielnia w 2020 roku własnym transportem wywoziła wystawiane przedmioty ponosząc z tego tytułu bardzo wysokie koszty, które wyniosły 70.068,53zł (załadunek + koszty transportu), a które były wyższe w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 16.051,44zł. Ponadto niezbędnym stało się również zabezpieczenie środków przeznaczonych na prowadzenie działań mających na celu zminimalizowanie zarażenia się wirusem SARS-COV2 mieszkańców (tj. na dezynfekcję urządzeń zabawowych na zamkniętych placach zabaw, dezynfekcję korytarzy, poręczy w siedzibie Spółdzielni, na środki ochrony osobistej dla służb technicznych Spółdzielni) oraz na spełnienie wymogów przepisów o ochronie danych osobowych co wiąże się z wymianą komputerów i oprogramowania. W związku z powyższym zachodzi konieczność podwyższenia stawki eksploatacyjnej, uchwałą w tej sprawie Rada Nadzorcza podejmie w pierwszym kwartale 2021r.

W tym miejscu Rada Nadzorcza apeluje do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie terminu wyznaczonego przez Urząd Gminy Kęty do zbiórki przedmiotów wielkogabarytowych, jednocześnie zwracamy się do Państwa z prośbą o nie składowanie tychże przedmiotów przy śmietnikach poza wyznaczonym terminem, ponieważ przyczynia się to do zwiększania kosztów eksploatacji. Ponadto informujemy, iż odbiór przedmiotów wielkogabarytowych w Kętach przy ul. Kęckie Góry Północne jest bezpłatny.



W grudniu 2020r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 15/2020 zatwierdzającą plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na rok 2021, w którym założono wartość wykonania robót dotyczących bieżącej konserwacji i przeglądów, wykonywanych w zasobach Spółdzielni na kwotę 581.000,00zł. Plan konserwacji stworzony został w oparciu o zgłoszenia bieżące mieszkańców, wnioski mieszkańców zgłaszane 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. Natomiast plan rzeczowy, ustalony został w zakresie robót przewidzianych do wykonania w 2021 na kwotę 2.070.000,00zł.

W związku z dostosowaniem regulaminów Spółdzielni do obowiązujących przepisów prawa, Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia XII Wydział Gospodarczy w dniu 5 września 2018r, oraz do potrzeb wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła uchwały aktualizujące następujące regulaminy:

1. Regulamin naliczania odsetek ustawowych za nieterminowe regulowanie opłat eksploatacyjnych, opłat czynszowych i opłat należnych Spółdzielni – uchwała nr 1/2020 z dnia 23 marca 2020r. Podjęcie uchwały podyktowane zostało zmianą ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 poz. 1145 z późn. zm.),
2. Regulamin w sprawie nabycia i ustania lub utraty członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków Spółdzielni – uchwała nr 2/2020 z dnia 23 marca 2020r. Wprowadzone zmiany w regulaminie wynikały ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.200r. (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm.) oraz Statutu Spółdzielni.
3. Regulamin wydawania zaświadczeń, udzielania informacji i udostępniania dokumentów w Spółdzielni – uchwała nr 3/2020 z dnia 23 marca 2020r.
4. Wprowadzenie aneksu do Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy w Spółdzielni – uchwała nr 8/2020 z dnia 29 czerwca 2020r.



5. Wprowadzenie aneksu do Regulaminu określającego zasady tworzenia, gospodarowania i wydatkowania funduszu remontowego Spółdzielni. – uchwała nr 9/2020 z dnia 29 czerwca 2020r.

Członkowie Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom budynku nr 13 kl. I os. Wyszyńskiego podjęła decyzję o wykonaniu na budynku nowych nasad kominowych i spalinowych. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 11/2020 w dniu 28 września 2020r. wyraziła zgodę na wykonanie tych prac wyspecjalizowanej firmie KOMINUS Polska Sp. zo.o. z Łęzkowic bez dokonywania naboru ofert. Rada Nadzorcza uzasadniając swoją decyzję kierowała się posiadaniem przez firmę certyfikatem wyrobu, który jest zgodny z normą europejską, stosowanymi przez firmę materiałami na wykonanie nasad, które gwarantują długotrwałe użytkowanie przebudowanych kominów oraz wykonaniem sprawdzenia niedokładności istniejących kominów z użyciem kamery. Ponadto jak w przypadku wykonania nasad kominów na bloku nr 7 os. Sikorskiego, pracownicy firmy służą radą przy źle działających kominach na budynkach, w których nie są prowadzone żadne prace remontowe.

Rada Nadzorcza realizując wniosek złożony na Walnym Zgromadzeniu przez mieszkańców os. 700-lecia, podjęła w dniu 28 września 2020r. uchwałę nr 12/2020. w sprawie wykonania urządzeń siłowni plenerowych na placu zabaw na os. 700-lecia, których wykonanie powierzyła Zarządowi. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła decyzję, iż doposażenie placu zabaw w tego typu urządzenia uzależnia od posiadanych środków finansowych, wielkości terenu oraz zapewnienia odpowiedniej strefy bezpieczeństwa dla tych urządzeń.

Bardzo istotną sprawą mającą ogromny wpływ na kondycję finansową Spółdzielni są zaległości z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych. Rada Nadzorcza szczegółowo analizowała ten problem, poświęcając tej tematyce aż cztery spotkania. Windykacja zaległości oraz ich wysokość są na bieżąco kontrolowane przez Zarząd Spółdzielni i przekazywane w formie informacji Radzie Nadzorczej. Stan należności Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą i pomieszczeń piwnicznych oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni wynosi na dzień 31.12.2020r bez naliczonych odsetek kwotę 636.419,84zł. W ogólnej kwocie zadłużenia kwotę

518.552,26zł stanowi zadłużenie z tytułu niezapłaconych terminowo opłat eksploatacyjnych, natomiast 117.867,58zł 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. Wobec każdego dłużnika prowadzone są odpowiednie procedury windykacyjne, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem windykacji należności.

W ocenie Rady Nadzorczej system windykacji zaległości prowadzony w Spółdzielni jest systemem właściwym i skutecznie działającym, dlatego też w tym miejscu Rada pragnie podziękować Zarządowi oraz pracownikom poszczególnych jednostek organizacyjnych, za systematyczne działania i wyteżoną pracę, która skutecznie wpływa na egzekwowanie należności od dłużników zalegających w opłatach. Na uznanie zasługuje również większość członków Spółdzielni, którzy często pomimo trudnych i skomplikowanych sytuacji finansowych regulują systematycznie opłaty.

Członkowie Rady Nadzorczej w dniu 30 listopada 2020r. podjęli uchwałę nr 13/2020 o zawieszeniu naliczania należności dla Urzędu Gminy Kęty z tytułu przejazdu i przechodu po drodze położonej na os. 700-lecia. Uchwała została podjęta w oparciu o wyjaśnienia Głównej Księgowej i Zarządu, gdyż Urząd nie regulował wystawianych przez Spółdzielnię faktur, notorycznie je zwracając. Natomiast Spółdzielnia z tytułu wystawionych faktur odprowadza podatek VAT do Urzędu Skarbowego oraz należny podatek dochodowy. Zawieszenie naliczenia i wystawiania faktur stało się również zasadne, ponieważ Urząd Gminy złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, jaki Spółdzielnia uzyskała z tego tytułu. Sprawa prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oświęcimiu trwa już długo i nie wiadomo kiedy się zakończy, a Spółdzielnia ponosiłaby koszty odprowadzając podatki do Urzędu Skarbowego od należności, których nie otrzymuje. Jednocześnie Urząd Gminy wystąpił do Sądu o ustanowienie służebności tejże drogi na dojazd do swoich nieruchomości (tj. do działek i mieszkań).

Ponadto Rada Nadzorcza w trakcie swojej pracy podejmowała również inne ważne uchwały, których podjęcie było niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, należy tutaj wskazać m.in.:

1. przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019, gdzie bilans sporządzony na dzień 31.12.2019r. po stronie aktywów i pasywów zamykał się sumą 30.276.882,34zł - uchwała nr 5/2020 w dniu 27 kwietnia 2020r.



2. przyjęcie uchwały nr 6/2020 w dniu 27 kwietnia 2020r. dotyczącej sprawozdania z działalności Zarządu, które podlegało przedłożeniu do zatwierdzenia na najbliższych zebraniach sekcji Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 113 pkt 2 Statutu Spółdzielni,
3. przyjęcie sprawozdania ze swojej działalności za rok 2019, które podległo do zatwierdzenia przez wszystkie sekcji Walnego Zgromadzenia – uchwała nr 7/2020 z dnia 27 kwietnia 2020r.
4. podjęcie uchwały zobowiązującej Zarząd Spółdzielni do zebrania ofert, w celu wyłonienia firmy, która przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020 – uchwała nr 10/2020 z dnia 28 września 2020r. Natomiast uchwałą nr 14/2020 z dnia 21.12.2020r. członkowie Rady dokonali wyboru biegłego rewidenta, zlecając przeprowadzenie badania Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie,
5. zatwierdzenie planu pracy Rady na rok 2021 – uchwałą nr 18/2020 oraz planów swoich komisji problemowych – uchwałą nr 17/2020 w dniu 21 grudnia 2020r.

Rada Nadzorcza swoje posiedzenia poświęcała również tematyce dotyczącej m.in.:

- analizowaniu kosztów i dochodów energii cieplnej z lokali mieszkalnych za rok 2019, oraz za trzy kwartały 2020r.,
- analizowaniu różnic powstałych w odczytach wodomierzy indywidualnych znajdujących się w mieszkaniach a odczytem wodomierza głównego za II półrocze 2019r oraz za I półrocze 2020r,
- zajmowaniu się analizowaniem wykonania planu remontu i konserwacji za 2019r,
- analizowaniu kosztów i dochodów z całokształtu działalności Spółdzielni za 2019r.,
- dokonaniu kontroli sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań przy zamówieniach na wykonywanie robót budowlanych i usług przez wykonawców zewnętrznych,
- zapoznaniu się z kosztami i dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za I półrocze 2020 oraz z wykonaniem planu rzeczowego i konserwacji za I półrocze 2020.
- przygotowania służb Spółdzielni do sezonu zimowego 2020/2021,
- zajmowaniu się analizowaniem kosztów i dochodów całokształtu Spółdzielni za trzy kwartały 2020r.



W roku sprawozdawczym w okresie od 16 marca do 4 czerwca 2020r przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie pełna lustracja z działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2017 r. do 31.12.2019r. Przedmiot lustracji obejmował zagadnienia dotyczące organizacji Spółdzielni, stanu prawnego gruntów będących we władaniu Spółdzielni, spraw członkowskich i dyspozycji lokalami, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki remontowej, finansowej oraz oceny realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z listu polustracyjnego działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo.

Dzięki dobrej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą wszystkie przyjęte założenia zostały zrealizowane w 100%. Zarząd jak również pracownicy Spółdzielni w sposób właściwy i kompetentny wspomagali Radę na każdym etapie jej pracy. Członkowie Zarządu udzielali wszystkich niezbędnych informacji oraz udostępniali wszelkie dokumenty, które były potrzebne w pracy Rady Nadzorczej.

Rok 2020 był rokiem trudnym pod względem przeprowadzenia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, dlatego też Rada Nadzorcza pragnie podziękować Zarządowi oraz pracownikom: Spółdzielni i Szkoły Podstawowej nr 2 w Kętach za bezpieczne przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia oraz zredukowania ryzyka zarażenia się wirusem Sars Cov 2 do minimum.

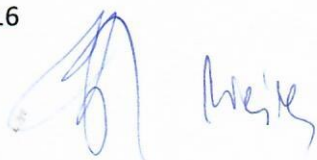
Rada Nadzorcza podsumowując rok 2020 stwierdza, iż poprzez nadzór i prowadzoną kontrolę nad działalnością Spółdzielni, w pełni wywiązała się z zadań wynikających z planu pracy. Wszystkim działaniom Rady przyświecała idea dobrej ekonomicznej kondycji Spółdzielni oraz przejrzystości wszystkich jej działań m.in. w zakresie inwestycji czy też remontów.

Odnosząc się do współpracy z Zarządem, Rada Nadzorcza uważa, iż przebiegała ona prawidłowo i nie budzi żadnych zastrzeżeń, a uchwały i ustalenia Rady realizowane były terminowo i w pełnym zakresie.

Na podstawie wiedzy wynikającej z pracy w Radzie Nadzorczej oraz analizy dokumentów potwierdzamy, że Spółdzielnia jest zarządzana sprawnie, utrzymuje dobrą

kondycję finansową, gospodarka rzeczowo - finansowa prowadzona jest prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto wszelkie zobowiązania finansowe wobec kontrahentów, dostawców usług i wykonawców były regulowane terminowo. Spółdzielnia realizuje terminowo zobowiązania finansowe bez konieczności zaciągania kredytów co świadczy o stabilności jej funkcjonowania. Zgodnie należy stwierdzić, że interesy członków Spółdzielni są zabezpieczone, a podejmowane przez organy Spółdzielni decyzje, gwarantują jej pomyślny rozwój. Poprzez prowadzone działania kontrolne, jak również na podstawie wystawionej w dniu 15.04.2021r przez Niezależnego Biegłego Rewidenta pozytywnej opinii dotyczącej badanego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020 oraz na podstawie protokołu Komisji Rewizyjnej z dnia 19.04.2021r. Rada Nadzorcza stwierdza, iż sprawozdanie finansowe prawidłowo odzwierciedla sytuację majątkową i finansową Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pragnie podziękować Zarządowi Spółdzielni za owocną współpracę, czego efektem są osiągnięte wyniki ekonomiczne za okres sprawozdawczy. Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2020 i udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy członkom Zarządu.



Szanowni Państwo!

W tym roku kończy się nasza trzyletnia kadencja, na przestrzeni tego okresu należy stwierdzić, że w kontekście mądrego i odpowiedzialnego zarządzania zasobami mieszkaniowymi, co zostało potwierdzone przez pozytywne oceny audytorów zewnętrznych w tym biegłych rewidentów i lustratorów spółdzielczych, struktura organizacyjna Spółdzielni jest kompletna i zapewnia prawidłową realizację zadań a stan prawny gruntów, kwestie członkowsko – mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi, przeglądy stanu technicznego oraz remonty nie wykazują żadnych nieprawidłowości.

Warto przypomnieć, że Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w czerwcu 2010r. przyjęło uchwałą kierunki rozwoju Spółdzielni na okres 10 letni, których realizacja dobiegła końca. Planowanie i wykonywanie prac, zgodnie z założeniami tego planu okazało się być decyzją słuszną, pozwalając na racjonalne wykorzystanie potencjału ludzkiego i finansowego Spółdzielni. Prace remontowe wykonywane były przy użyciu sił własnych oraz wykonawców zewnętrznych, wybranych w drodze przetargów. Dlatego też Rada Nadzorcza wraz z Zarządem kontynuując rozwój Spółdzielni określiła nowe kierunki rozwoju na lata 2021-2025, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w roku sprawozdawczym. Przedstawione kierunki określały niezbędne do podjęcia działania remontowe i modernizacyjne, mające na celu właściwe utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, poprawy komfortu bezpieczeństwa, warunków zamieszkiwania mieszkańców naszych zasobów oraz działań mających na celu dbałość o tereny stanowiące mienie Spółdzielni,

Kontynuując działania swoich poprzedników Rada Nadzorcza przez całą swoją kadencję, starała się wraz z Zarządem oraz odpowiednimi komórkami zajmującymi się procedurami windykacyjnymi, zintensyfikować działania na rzecz zmniejszenia się zaległości na lokalach mieszkalnych, dlatego też w tym miejscu Rada Nadzorcza jeszcze raz pragnie podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni, za owocną współpracę i ogrom pracy włożony w jakże trudny dla wszystkich temat.

Mając na uwadze dalsze doskonalenie gospodarki Spółdzielni i systematyczną poprawę warunków zamieszkania w zasobach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami w pracy Zarządu i Rady Nadzorczej w najbliższej przyszłości



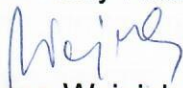
powinno być: kontynuowanie racjonalnej gospodarki majątkiem i funduszami oraz utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, systematyczne kontrolowanie i analizowanie kosztów i wpływów w odniesieniu do gospodarki zasobami mieszkaniowymi w całej Spółdzielni, jak też w poszczególnych nieruchomościach, oraz dalsza realizacja przyjętych kierunków rozwoju Spółdzielni.

Podsumowując kończącą się trzyletnią kadencję z satysfakcją stwierdzamy, że czas poświęcony pracy na rzecz rozwoju Spółdzielni był czasem owocnym. 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.

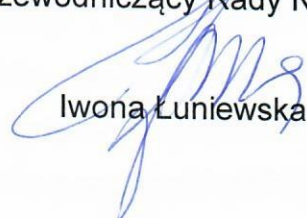
Korzystając z okazji, pragniemy w imieniu całej Rady podziękować również mieszkańcom naszych zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, za obdarzenie nas zaufaniem i powierzenie nam mandatu na trzyletnią kadencję. Podziękowania składam w imieniu wszystkich, a szczególnie w imieniu tych członków Rady, którym kończy się okres dwuletniej kadencji. Natomiast ocenę naszej pracy pozostawiamy Walnemu Zebraniu Członków Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione i zatwierdzone przez wszystkich członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 26.04.2021r. uchwałą nr 7/2021.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Bożena Wojniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Iwona Luniewska