



SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Kętach za rok 2021**

(okres sprawozdawczy od 01.01.2021r do 31.12.2021r)

Kęty, dn. 25.04.2022r.

Szanowni Członkowie 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 2021 rok, które zawiera poglądową charakterystykę spraw, jakimi zajmowała się Rada w roku sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami:

- Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 z późn.zm.,
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zm.,
- Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieści XII Wydział Gospodarczy w dniu 5 września 2018r.,
- Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 21.05.2018r..

W roku sprawozdawczym, upłynęła trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej, która została wybrana na lata 2018 - 2021 przez członków Spółdzielni na częściach «Walnego Zgromadzenia» w dniach 8,10,14,15 i 16 maja 2018 r.

Ustępująca Rada Nadzorcza trwała od dnia 21.05.2018r. do dnia 26.06.2021r. tj. do ostatniej «części Walnego Zgromadzenia» w składzie:

1. Iwona Łuniewska – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Społecznej Komisji Mieszkaniowej
2. Antoni Olearczyk – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Członek Komisji Rewizyjnej
3. Bożena Wojniak – Sekretarz Rady Nadzorczej, Członek Komisji Rewizyjnej
4. Ewa Klęka – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, Członek Komisji Rewizyjnej
5. Jolanta Handy – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
6. Danuta Dworzańska – Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej
7. Małgorzata Barabasz – Członek Społecznej Komisji Mieszkaniowej
8. Eugeniusz Flisek – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
9. Michał Oierczyk – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym do dnia 17 czerwca 2019r. W związku ze złożoną rezygnacją Pana Andrzeja Lach z pełnienia funkcji członka Zarządu Rada Nadzorcza uchwałą nr 13/2019 oddelegowała Pana Michała do pełnienia funkcji członka Zarządu.

Od dnia 18 czerwca 2019r. ustępująca Rada Nadzorcza pracowała w ośmioosobowym składzie.

W związku wygasającym mandatem Członka Zarządu dla pana Michała Olearczyka z chwilą końca kadencji Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza podjęła w dniu 22 lutego 2021 roku uchwałę nr 2/2021 dokonując wyboru Pana Michała Olearczyka członka Spółdzielni na Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach .

Podczas zebrań «części Walnego Zgromadzenia», które odbyły się w dniach 18,19,25 i 26 czerwca 2021r. członkowie Spółdzielni, dokonali wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na kadencję 2021 - 2024. Wybór członków Rady Nadzorczej, został potwierdzony protokołem z posiedzenia w dniu 28 czerwca 2021r. przez przewodniczących i sekretarzy wszystkich «części 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. Królickiego
2. Zdzisława Hrapkowicz – os. Sikorskiego
3. Krystyna Haręża –os. Wyszyńskiego
4. Antoni Olearczyk –os. 700-lecia
5. Bożena Wojniak – os. 700-lecia
6. Stanisław Bułka – os. 700-lecia
7. Bogusława Kołodziejczyk – os. Nad Sołą
8. Ewa Klęka – os. Nad Sołą
9. Adam Nijak – os. Nad Sołą

Ukonstytuowanie się nowej Rady Nadzorczej nastąpiło w dniu 5 lipca 2021r. tj. na pierwszym posiedzeniu zwołanym przez przewodniczącego zebrania, wybranego spośród przewodniczących poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia».

Członkowie nowej Rady zgodnie z postanowieniami §148 Statutu Spółdzielni i § 3 pkt 1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej powołali ze swego grona Prezydium Rady, do reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach prawnych oraz w celu podpisywania uchwał i innych stosownych dokumentów związanych z pracą Rady Nadzorczej.

Prezydium Rady składa się z następujących członków:

1. Bożena Wojniak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Antoni Olearczyk – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Ewa Klęka – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Stanisław Bułka – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
5. Małgorzata Barabasz – Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej
6. Adam Nijak – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

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 17/2020 przez Radę Nadzorczą w dniu 21 grudnia 2020r.

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. Adam Nijak – Przewodniczący Komisji
 2. Antoni Olearczyk – Członek Komisji
 3. Ewa Klęka – Członek Komisji
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
 1. Stanisław Bułka – Przewodniczący Komisji

2. Bożena Wojniak- Członek Komisji
 3. Zdzisława Hrapkowicz – Członek Komisji
- Społeczna Komisja Mieszkaniowa:
 1. Małgorzata Barabasz – Przewodniczący Komisji
 2. Krystyna Haręża – Członek Komisji
 3. Bogusława Kołodziejczyk – 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:

- 25.01.2021r. (prot. nr 1/2021 z dnia 13.01.2021r.),
- 26.04.2021r. (prot. nr 2/2021 z dnia 19.04.2021r.),
- 24.05.2021r. (prot. nr 3/2021 z dnia 17.05.2021r.),
- 20.12.2021r. (prot. nr 4/2021 z dnia 09.12.2021r.).

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 2020r.. Wpłynęło łącznie 5 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 2020, 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 2021 przez firmy zewnętrzne, finansowane z funduszu remontowego. Dokonano sprawdzenia kompletu dokumentów z sześciu

przetargów na: przegląd i konserwację instalacji gazowej (2 oferty), remont elewacji budynków nr 27 i 28 na os. Nad Sołą (4 oferty), roboty malarskie – malowanie 20 klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych (2 oferty), roboty hydrauliczne – wymiana pionów i poziomów zimnej i ciepłej wody użytkowej w bud nr 27 na os. Nad Sołą (1 oferta), roboty brukarskie – przekładka chodnika z kostki brukowej przed bud. nr 7 na os. Sikorskiego oraz wykonanie nowych miejsc z kostki brukowej na os. Sikorskiego (1 oferta), roboty hydrauliczne – wymiana poziomu zimnej wody użytkowej w obiekcie niemieszkalny (3 oferty). Komisja Rewizyjna potwierdziła prawidłowość wybrania poszczególnych firm wykonujących dane roboty budowlane, ✓ opracowaniu planu pracy na rok 2022 i sporządzeniu sprawozdania z realizacji zadań w roku 2021.

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 trzy protokołowane posiedzenia, które zostały przedstawione Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia w dniach:

- 22.02.2021r. (prot. nr 1/2021 z dn. 15.02.2021r.),
- 30.08.2021r. (prot. nr 2/2021 z dn. 09.08.2021r.),
- 20.12.2021r. (prot. nr 3/2021 z dn. 07.12.2021r.).

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

Tematyką spotkań Komisji było:

- ✓ analizowanie wykonania w roku 2020 planu rzeczowego na kwotę 2.111.495zł i konserwacji na kwotę 589.456,00zł, oraz wykonanie tych planów za I półrocze 2021r.,
- ✓ analizowanie rozliczenia wody za II półrocze 2020r, gdzie różnica wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wodomierzy w mieszkaniach w całych zasobach Spółdzielni wyniosła 1,59% natomiast za I półrocze 2021r ubytki stanowiły 1,79%.
- ✓ ustalanie wraz z Zarządem planu rzeczowego i konserwacji na rok 2022,
- ✓ opracowanie planu pracy na rok 2022 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2021.

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 2021r. odbyła 3 protokołowane posiedzenia. Wszystkie protokoły z zebrań zostały przedstawione na posiedzeniach Rady w dniach:

- 24.05.2021r. (prot. nr 1 /2021 z dn. 17.05.2021r),
- 25.10.2021r. (prot. nr 2/2021 z dn. 04.10.2021r.),
- 20.12.2021r. (prot. nr 3/2021 z dn. 13.12.2021r.).

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,
- ✓ omówienie prowadzonych przez syndyka masy upadłościowej postępowania upadłościowe osób posiadających prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni,
- ✓ 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.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej zgodnie z zarządzeniem nr 2/2021 Prezesa Zarządu z dnia 15.11.2021r. uczestniczyli w corocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni, która została przeprowadzona w dniach od 06.12.2021r do 17.12.2021r. oraz w dniu 31.12.2021r.

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.

Kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni, należy do podstawowych i najważniejszy choć nie jedynych zadań jakimi zajmuje się Rada Nadzorcza. Kontrola i nadzór Spółdzielni prowadzona jest poprzez przeprowadzenie badań okresowych sprawozdań z jej działalności oraz sprawozdań finansowych, a także poprzez dokonywanie cyklicznych ocen wykonywania zadań gospodarczych. Celem kontroli i nadzoru jest ocena legalności, rzetelności oraz gospodarności działań 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 zgodnie z zapisem §5 Regulaminu 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 utrzymującą się pandemią Covid - 19, posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się częściowo zdalnie za pośrednictwem komunikatora społecznego SKYPE. Zdalne posiedzenia Rady odbywały się raz w miesiącu (tj. w 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.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała w oparciu o roczny plan pracy, który przyjęty został uchwałą nr 18/2020 w dniu 21 grudnia 2020r. 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 21 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.

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 Spółdzielni, a przyjęte przez Radę uchwały każdorazowo wpisywane były do rejestru uchwał. Protokoły wraz z podjętymi uchwałami, poddawane są corocznej kontroli przez biegłego rewidenta, który bada sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy.

Członkowie Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym w związku z utrzymującą się pandemią wirusa Sars Cov 2 dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom, dyżury Rady Nadzorczej prowadzone były telefonicznie. W trakcie pełnienia dyżuru odnotowano jedno zgłoszenie. Rada Nadzorcza skierowała wniosek mieszkańca do Zarządu, celem jego realizacji. Rada Nadzorcza uważa, iż skuteczne załatwianie wniosków mieszkańców

na poziomie poszczególnych komórek organizacyjnych, przyczynia się do zmniejszenia ilości skarg trafiających do Rady.

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.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych powinny w całości pokrywać ponoszone koszty. Znaczny wzrost kosztów w prawie każdej dziedzinie gospodarki spowodował wzrost kosztów również w segmencie utrzymania, eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych dlatego też, Rada Nadzorcza dla zrównoważenia kosztów i przychodów i nie obciążania mieszkańców zasobów Spółdzielni wysokimi jednorazowymi podwyżkami postanowiła uchwałą nr 4/2021 z dnia 22.03.2021r. ustalić nowe stawki opłat eksploatacyjnych dla mieszkańców zasobów Spółdzielni obowiązujące z dniem 1 lipca 2021r., które zostały zróżnicowane ze względu na status prawny lokali mieszkalnych Spółdzielni. Jednocześnie na posiedzeniu w miesiącu grudniu, Rada Nadzorcza uchwałą 18/2021 przyjęła do realizacji plan finansowy na rok 2022. Analiza kosztów i przychodów wykazała, że zwiększenie wysokości stawki od miesiąca lipca nie wystarcza na pokrycie rosnących kosztów utrzymania, eksploatacji i konserwacji zasobów pomimo ograniczenia kosztów, negocjacji cen usług i prowadzenia przez Zarząd polityki oszczędności. Znaczny wpływ na realizację planu finansowego ma rosnący wzrost płacy minimalnej i stawki roboczogodziny, wzrost kosztów pracy szczególnie w odniesieniu do świadczonych na rzecz Spółdzielni usług m.in. utrzymania terenów zielonych, konserwacji zasobów, obowiązkowych przeglądów budynków zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Wzrost kosztów usług dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji i całodobowych dyżurów awaryjnych. Podwyżki cen materiałów oraz energii, które generują zwiększenia kosztów konserwacji i utrzymania nieruchomości. Jak również wzrost opłat i podatków lokalnych. Szczególną uwagę zwrócono również na wzrastające koszty wywozu przez Spółdzielnię przedmiotów wielkogabarytowych poza terminem wyznaczonym przez Gminę Kęty. Powyższe skutkowało, podjęciem przez Radę Nadzorczą w dniu 20 grudnia 2021r. uchwały nr 19/2021 o podwyższeniu stawki

eksploatacyjnej o 0,30zł/m², w celu częściowego zrównoważenia kosztów i przychodów wynikających z przyjętego planu finansowego na 2022 rok.

W planie finansowym na rok 2022 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, ponieważ mieszkańcy nie respektują wytycznych, Spółdzielnia w celu utrzymania czystości na osiedlach zmuszona jest własnym transportem wywozić wystawione przedmioty przez mieszkańców.

W tym miejscu Rada Nadzorcza po raz kolejny apeluje do wszystkich mieszkańców o przestrzeganie wyznaczonego terminu 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.

Na poczet centralnego ogrzewania wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych miesięczna zaliczka, która ustalana jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki. W związku ze zmianą stawek opłat za dostarczaną energię ciepłą przez MZEC Kęty od miesiąca kwietnia 2021r oraz ceny za moc zamówioną, zużyte GJ oraz ceny nośnika ciepła wprowadzonej przez wytwórcę ciepła ECO S.A. Opole od miesiąca lipca i października 2021r oraz na podstawie przeprowadzonej analizy kosztów centralnego ogrzewania na poszczególnych budynkach, zaszła konieczność podwyższenia zaliczek na energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania, które obowiązywały od czerwca 2020r. W związku z powyższym Rada Nadzorcza uchwałą nr 14/2021 z dnia 25.10.2021r. ustaliła nową zróżnicowaną wysokość miesięcznych zaliczek za energię ciepłą dostarczaną do lokali mieszkalnych, które obowiązują z dniem 1 stycznia 2022r. i tak dla poszczególnych budynków wynosiły odpowiednio: os. Królickiego 9 - 4,10zł/m², os. Królickiego 4 i 10 – 3,90zł/m², os. Sikorskiego 5f i 6 – 4,45zł/m², os. 700-lecia 1 i 4 – 4,45zł/m² dla pozostałych budynków z osiedli Sikorskiego, Wyszyńskiego, 700-lecia i Nad Sołą ustalono zaliczkę w wysokości 4,25zł/m².

Jednocześnie Rada Nadzorcza analizując również koszty podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę, które wzrosły w związku ze zmianą taryfy za ciepło, w celu uniknięcia dopłat po rozliczeniu mediów za I półrocze 2022r. w uchwale nr 14/2021 ustaliła nową wysokość zaliczki za energię cieplną dostarczaną do podgrzania 1m³ zimnej wody w kwocie 25zł/m³.

Członkowie Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom budynku nr 13 kl. II os. Wyszyńskiego oraz mieszkańcom bud. 4 os Królickiego podjęła decyzję o wykonaniu na budynku nowych nasad kominowych i spalinowych. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 12/2021 w dniu 21 czerwca 2021r. wyraziła zgodę na wykonanie tych prac wyspecjalizowanej firmie KOMINUS Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Łęzkowicach. Rada Nadzorcza uzasadniając swoją decyzję kierowała się posiadany przez firmę certyfikatem wyrobu, który jest zgodny z normą europejską, realizacją nasad na innych budynkach będących w zasobach Spółdzielni, stosowanymi przez firmę materiałami na wykonanie nasad, które gwarantują długotrwałe użytkowanie przebudowanych kominów oraz wykonaniem sprawdzenia niedokładności istniejących kominów z użyciem kamery.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w miesiącu maju podjęła uchwałę nr 9/2021 zmieniającą przyjęty w dniu 21.12.2020r. plan rzeczowy i konserwacji na rok 2021, poprzez wprowadzenie do planu wykonanie schodów wejściowych w budynku nr 7 na os. Sikorskiego przez Przedsiębiorstwo Budowlano – Remontowe „JANMAR” Mariusz Kolber z siedzibą w Choczni, która jednocześnie wykona przełożenie chodnika wzdłuż bloku oraz remontu schodów do budynku nr 16 na os. Nad Sołą, którego wykonawca zostanie wyłoniony po dokonaniu naboru ofert.

W grudniu 2021r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 17/2021 zatwierdzającą plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na rok 2022, w którym założono wartość wykonania robót dotyczących bieżącej konserwacji i przeglądów, wykonywanych w zasobach Spółdzielni na kwotę 750.000,00zł. 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 2022 na kwotę 2.045.000,00zł.

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 3 uchwały aktualizujące obowiązujące w Spółdzielni regulaminy:

1. Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach w części dotyczącej rodz. IX – uchwała nr 3/2021 z dnia 22.02.2021r.
2. Regulamin gospodarki finansowej oraz zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach – uchwała nr 10/2021 z dnia 21.06.2021r.
3. Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach – uchwała nr 11/2021 z dnia 21.06.2021r.

Ponadto Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin najmu lokali użytkowych i dodatkowych powierzchni wspólnego użytku, dzierżawy terenu oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach – uchwała nr 1/2021 z dnia 22.02.2021r.

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 31.12.2021r bez naliczonych odsetek kwotę 559.731,31zł. W ogólnej kwocie zadłużenia kwotę 459.850,98zł stanowi zadłużenie z tytułu niezapłaconych terminowo opłat eksploatacyjnych, natomiast 99.880,33zł 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. Rada Nadzorcza zgodnie z kompetencjami w dniu 26 kwietnia 2021r. podjęła uchwałę nr 8/2021 w sprawie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji, w związku z zaległościami w opłatach z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego.

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 na bieżąco regulują opłaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego.

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 2020, gdzie bilans sporządzony na dzień 31.12.2020r. po stronie aktywów i pasywów zamykał się sumą 30.354.100,89zł - uchwała nr 5/2021 w dniu 26 kwietnia 2021r.
2. przyjęcie uchwały nr 6/2021 w dniu 26 kwietnia 2021r. dotyczącej sprawozdania z działalności Zarządu, które podlegało przedłożeniu do zatwierdzenia na najbliższych zebraniach «części Walnego Zgromadzenia», zgodnie z § 113 pkt 2 Statutu Spółdzielni,

3. przyjęcie sprawozdania ze swojej działalności za rok 2020, które podległo do zatwierdzenia przez wszystkie «części Walnego Zgromadzenia» – uchwała nr 7/2021 z dnia 26 kwietnia 2021r.
4. podjęcie uchwały zobowiązującej Zarząd Spółdzielni do zebrania ofert, w celu wyłonienia firmy, która przeprowadzi badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021 – uchwała nr 13/2021 z dnia 27 września 2021r. Natomiast uchwałą nr 16/2021 z dnia 20.12.2021r. członkowie Rady dokonali wyboru biegłego rewidenta, zlecając przeprowadzenie badania Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie,
5. zatwierdzenie planu pracy Rady na rok 2022 – uchwałą nr 21/2021 oraz planów swoich komisji problemowych – uchwałą nr 20/2021 w dniu 20 grudnia 2021r.

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

- analizowaniu kosztów i dochodów energii cieplnej z lokali mieszkalnych za rok 2020, oraz za trzy kwartały 2021r.,
- analizowaniu różnic powstałych w odczytach wodomierzy indywidualnych znajdujących się w mieszkaniach a odczytem wodomierza głównego za II półrocze 2020r oraz za I półrocze 2021r,
- zajmowaniu się analizowaniem wykonania planu remontu i konserwacji za 2020r.,
- analizowaniu kosztów i dochodów z całokształtu działalności Spółdzielni za 2020r.,
- 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 2021 oraz z wykonaniem planu rzeczowego i konserwacji za I półrocze 2021.
- przygotowania służb Spółdzielni do sezonu zimowego 2021/2022,
- zajmowaniu się analizowaniem kosztów i dochodów całokształtu Spółdzielni za trzy kwartały 2021r.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki zgodnie z wymogami formalno-prawnymi i wyraża nadzieję, że jej praca przyczyniła się do zwiększenia efektywności działania Spółdzielni. Natomiast zadania nadzoru i kontrola działalności Spółdzielni, jak

i cele wynikające z planu pracy Rady Nadzorczej zostały zrealizowane. Wszystkim działaniom Rady przyświecała idea dobrej ekonomicznej kondycji Spółdzielni oraz przejrzystości wszystkich jej działań m.in. w zakresie inwestycji czy też remontów. 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 2021 był kolejnym trudnym rokiem pod względem przeprowadzenia poszczególnych «części Walnego Zgromadzenia» dlatego też Rada Nadzorcza pragnie podziękować Zarządowi oraz pracownikom Spółdzielni za bezpieczne przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia oraz zredukowania ryzyka zarażenia się wirusem Sars Cov 2 do minimum.

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 11.04.2022r. przez Niezależnego Biegłego Rewidenta pozytywnej opinii dotyczącej badanego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021 oraz na podstawie protokołu Komisji Rewizyjnej z dnia 12.04.2022r. 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 2021 i udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy członkom Zarządu.

Jednocześnie zgodnie z §113 ust. 2, §143 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie przedstawionego sprawozdania.

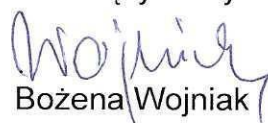
Niniejsze sprawozdanie zostało przedstawione i zatwierdzone przez wszystkich członków Rady Nadzorczej w dniu 25.04.2022r. uchwałą nr 5 /2022.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Ewa Klęka

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Bożena Wojniak