



SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach
w okresie od 01.01.2022r do 31.12.2022r**

Kęty dn. 24.04.2023r.

I. Wstęp.

Realizując zapis art. 46 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze oraz § 143 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za rok 2022.

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

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach działa na podstawie następujących aktów prawnych:

- Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (j.t. Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.)
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 438)
- 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.,

które to akty prawne stanowią o odrębności i specyfice stosowanych rozwiązań, w porównaniu do innych działających na rynku podmiotów gospodarczych.

II. Skład osobowy

Zgodnie z §144 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, reprezentujących poszczególne osiedla. Podział mandatów w Radzie Nadzorczej jest następujący: każdemu osiedlu przysługuje 1 mandat. Pozostałe mandaty dzielone są na: 2 na os. 700-lecia i 2 na os. Nad Sołą – ze względu na przeważającą liczbę członków zamieszkałych na tych osiedlach.

Podczas zebrań «części Walnego Zgromadzenia», które odbyły się 2021r. członkowie Spółdzielni, dokonali wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na kadencję 2021 - 2024.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w niezmiennym składzie:

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący stałych komisji tworzą ściśle Prezydium Rady Nadzorczej, które zajmuje się koordynacją pracy. Prezydium Rady w roku sprawozdawczym zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej, poprzez zgłaszanie wniosków do Zarządu, które dotyczyły zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

III. Komisje Rady Nadzorczej

W roku sprawozdawczym Prezydium Rady Nadzorczej wspierały powołane na podstawie § 147 Statutu Spółdzielni i § 3 pkt 2 Regulaminu Rady Nadzorczej trzy komisje problemowe, które pracowały w oparciu o zatwierdzone plany pracy przyjęte uchwałą nr 20/2021 przez Radę Nadzorczą w dniu 20 grudnia 2021r. tj.:

- Komisja Rewizyjna, która nadzorowała i badała podstawowe dla Spółdzielni dziedziny jej działalności tj. gospodarczo – finansowe,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, która nadzorowała nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, poprzez opiniowanie proponowanych przez Zarząd Spółdzielni półrocznych i rocznych planów rzeczowych i konserwacji, mających na celu spełnienie statutowych zadań Spółdzielni,

- Spółeczna Komisja Mieszkaniowa, która kontrolowała działalność Spółdzielni z zakresu realizacji Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz kontrolowała prowadzone wobec dłużników procedury windykacyjne.

Zgodnie z § 14 pkt 1 Regulaminu Rady Nadzorczej, komisje składają się z co najmniej 3 osób powołanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Skład poszczególnych komisji działał niezmiennie od 05.07.2021r. i przedstawiał się następująco:

- **Komisja Rewizyjna:**

1. Adam Nijak
2. Antoni Olearczyk
3. Ewa Klęka

- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

1. Stanisław Bułka
2. Bożena Wojniak
3. Zdzisława Hrapkowicz

- **Spółeczna Komisja Mieszkaniowa:**

1. Małgorzata Barabasz
2. Krystyna Haręża
3. Bogusława Kołodziejczyk

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

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

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

- 24.01.2022r. (prot. nr 1/2022 z dnia 11.01.2022r.),
- 25.04.2022r. (prot. nr 2/2022 z dnia 12.04.2022r.),
- 30.05.2022r. (prot. nr 3/2022 z dnia 17.05.2022r.),
- 19.12.2022r. (prot. nr 4/2022 z dnia 07.12.2022r.).

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

Komisja w roku sprawozdawczym dokonała:

- analizy skarg i wniosków, które wpłynęły do Spółdzielni w 2021r.. 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. Wszystkie skargi zostały zarejestrowane w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni oraz zostały wpisane do rejestru skarg i wniosków,
- analizy poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021, stwierdzając, że sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, a wynik finansowy jest zgodny z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości,
- sprawdzenia dokumentacji przetargowej na roboty budowlane prowadzone w Spółdzielni w roku 2022 przez firmy zewnętrzne, które finansowane są z funduszu remontowego, potwierdzając prawidłowość wybrania poszczególnych firm. Dokonano sprawdzenia kompletu dokumentów z czterech przetargów, które dotyczyły:
 - przeglądu i konserwacji instalacji gazowej (2 oferty),
 - remontu elewacji budynków nr 5f i 6 na os. Sikorskiego (1 oferta),
 - robót malarskich – malowanie 28 klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych (1 oferta),
 - robót hydraulicznych – wymiana pionów i poziomów zimnej i ciepłej wody użytkowej w bud nr 26 na os. Nad Sołą (3 oferty).
- opracowania planu pracy na rok 2023 i sporządzenia sprawozdania z realizacji zadań w roku 2022.

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

- 28.03.2022r. (prot. nr 1/2022 z dn. 16.03.2022r.),
- 22.08.2022r. (prot. nr 2/2021 z dn. 08.08.2022r.),
- 19.12.2022r. (prot. nr 3/2021 z dn. 07.12.2022r.).

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

Tematyka spotkań Komisji było:

- analizowanie wykonania planu rzeczowego i konserwacji za rok 2021 oraz realizacja planów za I półrocze 2022r.,
- analizowanie rozliczenia wody za II półrocze 2021r, gdzie różnica wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wodomierzy w mieszkaniach w całych zasobach Spółdzielni wyniosła 1,36% natomiast w I półroczu 2022r ubytki stanowiły 1,79%,
- ustalanie wraz z Zarządem planu rzeczowego i konserwacji na rok 2023,
- opracowanie planu pracy na rok 2023 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2022.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa w roku sprawozdawczym odbyła 3 protokołowane posiedzenia. W posiedzeniach komisji uczestniczyła Z-ca Prezesa Zarządu, która na bieżąco informowała komisję o wysokości zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz przedstawiała przygotowaną statystykę zaległości. Wszystkie protokoły z zebrań zostały przedstawione na posiedzeniach Rady w dniach:

- 30.05.2022r. (prot. nr 1 /2022 z dn. 20.05.2022r),
- 24.10.2022r. (prot. nr 2/2022 z dn. 17.10.2022r.),
- 19.12.2022r. (prot. nr 3/2022 z dn. 12.12.2022r.).

Główną tematyką posiedzeń Komisji w roku sprawozdawczym było:

- kontrola realizacji uchwał Rady Nadzorczej o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży w drodze licytacji na podstawie §62 i §74 Statutu Spółdzielni, osób posiadających długotrwałe zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych lub rażąco i uporczywie wykraczających przeciwko porządkowi domowemu, których niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnych uciążliwym,
- zapoznanie się z prowadzonymi procedurami wobec dłużników zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,

- zapoznanie się z procedurami prowadzonymi przez Spółdzielnię tj. przyłączenie się do prowadzonych przez Kancelarie Komornicze egzekucji – licytacji mieszkań z wniosku Wierzyciela,
- przyjęcie informacji o realizacji przez Zarząd wniosków o przekształcenie prawa lokatorskiego lub własnościowego do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
- zapoznanie się z procedurami windykacyjnymi prowadzonymi wobec dłużników a określonymi w regulaminie windykacji należności Spółdzielni,
- analizowanie statystyki zadłużenia osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni w przyjętych miesięcznych okresach ze szczególnym uwzględnieniem zadłużenia, które przekracza sześciomiesięczny wymiar opłat.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej zgodnie z zarządzeniem nr 2/2022 Prezesa Zarządu z dnia 14.11.2022r. uczestniczyli w corocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni, która została przeprowadzona w dniach od 05.12.2022r do 16.12.2022r. oraz w dniu 30.12.2022r.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza w związku ze złożoną rezygnacją z pełnienia funkcji przez jednego z członków Zarządu oraz z przejściem na emeryturę drugiego z członków Zarządu, zobowiązana została do uzupełnienia 3 osobowego składu Zarządu o nowych członków, w celu prawidłowego zarządzania działalnością Spółdzielni.

Rada Nadzorcza spośród swojego grona powołała tymczasową trzyosobową Komisję Skrutacyjną, która przeprowadziła wybory. W skład komisji weszli: p. Adam Nijak, p. Antoni Olearczyk i p. Stanisław Bułka. Komisja zgodnie zapisem §146 ust. 10 Statutu Spółdzielni i §9 pkt 3 Regulaminu Rady Nadzorczej, przeprowadziła wybory w głosowaniu tajnym, uzupełniając skład Zarządu o dwóch nowych członków. Rada Nadzorcza podjęła w tym zakresie stosowne uchwały tj.:

- uchwałę nr 10/2022 z dn. 28.11.2022r. o odwołaniu z dniem 31.12.2022r. Pana Michała Olearczyka z funkcji członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Kętach,
- uchwałę nr 11/2022 z dn. 28.11.2022r. o powołaniu z dniem 01.01.2023r. Pani Anny Stawowczyk na członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach,

- uchwałę nr 16/2022 z dn. 19.12.2022r. o odwołaniu z dniem 31.12.2022r. Pani Doroty Adamowicz z funkcji Z-cy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach,
- uchwałę nr 17/2022 z dn. 19.12.2022r. o powołaniu z dniem 01.01.2023r. Pani Barbary Grzelkiewicz na Zastępcę Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach

Rada Nadzorcza wysoko ocenia pracę swoich komisji, dzięki którym możliwe było szczegółowe analizowanie kosztów, wpływów, nakładów poniesionych na remonty, a także sprawowanie bieżącej kontroli nad działalnością Spółdzielni przed podejmowaniem decyzji przez Radę Nadzorczą.

VI. Organizacja pracy

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.

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

W roku sprawozdawczym w związku ze zmniejszającą się pandemią Covid - 19, Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym w miesiącu kwietniu, podjęła decyzję o przywróceniu posiedzeń stacjonarnych począwszy od miesiąca maja.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała w oparciu o roczny plan pracy, który przyjęty został uchwałą nr 21/2021 w dniu 20 grudnia 2021r.

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 19 uchwał, które poprzedzane były wnikliwą analizą materiałów przez członków Rady oraz na podstawie pozytywnych opinii wydanych 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.

W posiedzeniach Rady z głosem doradczym, na wyraźne zaproszenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu, Główny Księgowy oraz Radca Prawny.

Członkowie Rady Nadzorczej na co najmniej 7 dni przed posiedzeniem otrzymywali stosowne materiały, które uprzednio zostały przygotowane przez Zarząd oraz przez poszczególne komisje.

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.

Nadzór prawny nad treścią podejmowanych uchwał przez Radę Nadzorczą, sprawował Radca Prawny.

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 przez biegłego rewidenta, który bada sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy.

Członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z ustalonym harmonogramem, pełnili dyżury w każdy pierwszy poniedziałek danego miesiąca, przyjmując członków Spółdzielni w sprawach wnoszonych przez nich skarg i wniosków. W okresie sprawozdawczym nikt się nie zgłosił, co świadczy, iż skargi i wnioski zgłaszane przez członków skutecznie są załatwiane na poziomie poszczególnych działów, co adekwatnie wpływa na zmniejszającą się ilość skarg.

VI. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej

Działalność Spółdzielni obejmuje szeroki wachlarz, których realizacji oczekują jej członkowie.

Na posiedzeniach Rady rozpatrywano sprawy związane z gospodarką finansową, planowaniem i realizacją prac remontowych, a także sprawy organizacyjne i inne wynikające z przepisów prawa i bieżącej działalności Spółdzielni. Na każdym zebraniu Zarząd informował członków Rady o sprawach, które wymagały wydania opinii, decyzji czy podjęcia uchwały tego organu.

Zdaniem członków Rady Nadzorczej w szczególny sposób należy traktować te zagadnienia, które mają bezpośrednie przełożenie na wysokość kosztów działalności Spółdzielni, dlatego też Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym podjęła dwie ważne uchwały wpływające na wysokość czynszu z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych tj.:

1. uchwałą nr 7/2022 w dn. 22.08.2022r. w sprawie zmiany zaliczki za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę dostarczaną do lokali administrowanych przez Spółdzielnię.

Podjęcie uchwały podyktowane zostało zatwierdzeniem nowych taryf dla wytwórcy ciepła ECO S.A. z siedzibą w Opolu oraz nowych taryf w zakresie dystrybucji ciepła dla MZEC Sp. z o.o. w Kętach obowiązujących w roku 2022 (*zmiana stawek dystrybutora ciepła i zmiana ceny wytwórcy ciepła została przedstawiona w sprawozdaniu Zarządu za 2022r.*). Zarząd wraz z Radą Nadzorczą dokonał symulacji kosztów zakupu energii dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody użytkowej przy uwzględnieniu poniesionych kosztów do lipca 2022r. oraz uwzględniając koszty stałe i przewidywane zużycie ciepła w okresie od sierpnia do grudnia 2022r., na podstawie zużycia ciepła z analogicznego okresu roku ubiegłego.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zwiększeniu zaliczki za centralne ogrzewanie od miesiąca października 2022r.. W przypadku budynków, w których na dzień 31.07.2022r. wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami, zwiększono dotychczasową obowiązującą zaliczkę o kwotę 2,00zł/m² natomiast dla pozostałych budynków zwiększono zaliczkę o 1,50zł/m².

Ponadto po dokonaniu analizy kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody na centralną ciepłą wodę, mając na uwadze podwyżkę cen ciepła oraz po zapoznaniu się z faktycznymi kosztami podgrzania 1m^3 , niezbędnym było również podwyższenie zaliczek na poczet centralnej ciepłej wody dla budynków 1-28 na os. Nad Sołą do kwoty $32,00\text{zł}/\text{m}^3$ natomiast dla bud. 12-19 i na os. 700-lecia do kwoty $31,00\text{zł}/\text{m}^3$, nowa wysokość zaliczki została wprowadzona od października 2022r.

2. uchwałę nr 15/2022 w dn. 19.12.2022r. w sprawie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

W przyjętym uchwałą nr 14/2022 Rady Nadzorczej z dnia 19.12.2022r. do realizacji Planie Finansowym tj. planie kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni na rok 2023, stawka eksploatacyjna wynikająca z całości ponoszonych kosztów po uwzględnieniu prognozowanego ujemnego wyniku na GZM na dzień 31.12.2022r. ustalona została w wysokości $3,70\text{zł}/\text{m}^2$.

Zgodnie z przyjętym planem na rok 2023 planowany niedobór stawki eksploatacyjnej po uwzględnieniu przychodów z aktualnie obowiązującej stawki oraz prognozowanej podwyżki bez pożytków dla osób nie będących członkami Spółdzielni wyniósł $0,83\text{zł}/\text{m}^2$. Niedobór stawki eksploatacyjnej po uwzględnieniu przychodów z aktualnie obowiązującej stawki i po uwzględnieniu zapisu art.5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o przeznaczeniu pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dla jej członków wyniósł $0,66\text{zł}/\text{m}^2$.

Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych powinny w całości pokrywać ponoszone koszty, dlatego też realizując powyższe zapisy Rada Nadzorcza, w celu nie obciążania mieszkańców zasobów Spółdzielni, wysokimi jednorazowymi podwyżkami postanowiła częściowo zrównoważyć koszty i przychody, ustalając nową większą o $0,30\text{zł}/\text{m}^2$ od dotychczas obowiązującej, stawkę opłat eksploatacyjnych dla mieszkańców zasobów Spółdzielni.

Ważnym aspektem działania Rady Nadzorczej jest aktualizacja obowiązujących regulaminów normujących funkcjonowanie Spółdzielni, dlatego też Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym wprowadziła zmiany w poniższych regulaminach:

- uchwałą nr 2/2022 z dnia 28.03.2022r. uchwaliła Regulamin dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę w SML-W w Kętach,
- uchwałą nr 6/2022 z dnia 27.06.2022r. uchwaliła zmiany do Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców SML-W w Kętach,
- uchwałą nr 18/2022 z dnia 19.12.2022r. uchwaliła Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach.

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

- uchwałą nr 1/2022 z dn. 28.03.2022r. w sprawie corocznej indeksacji czynszu za najem lokali innych niż lokale mieszkalne, czynszu za dzierżawę gruntów oraz innych opłat o charakterze cywilnoprawnym uiszczanych na rzecz Spółdzielni,
- uchwałą nr 3/2022 z dn. 25.05.2022r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2021,
- uchwałą nr 4/2022 z dn. 25.04.2022r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021,
- uchwałą nr 5/2022 z dn. 25.04.2022r. w sprawie przyjęcia przez Radę Nadzorczą sprawozdania ze swojej działalności za rok 2021,
- uchwałą nr 19/2022 z dn. 19.12.2022r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2023.

Rada Nadzorcza poza poruszonymi powyżej sprawami, swoje posiedzenia poświęcała również tematyce dotyczącej m.in.:

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

- zapoznaniu się z wnioskami z części Walnego Zgromadzenia
- 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 2022 oraz z wykonaniem planu rzeczowego i konserwacji za I półrocze 2022.
- przygotowania służb Spółdzielni do sezonu zimowego 2022/2023,
- zajmowaniu się analizowaniem kosztów i dochodów całokształtu Spółdzielni za trzy kwartały 2022r.

W miesiącu grudniu 2022r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 13/2022 zatwierdzającą plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na rok 2023, w którym założono, iż wartość wykonania robót dotyczących bieżącej konserwacji i przeglądów, wykonywanych w zasobach Spółdzielni wyniosła 760.000zł. 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 zakres robót przewidzianych do wykonania w 2023 ustalony został na kwotę 1.885.000zł.

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 cztery spotkania.

Windykacja zaległości oraz ich wysokość są na bieżąco kontrolowane przez Zarząd Spółdzielni i przekazywane w formie informacji Radzie Nadzorczej. Wobec każdego dłużnika prowadzone są odpowiednie procedury windykacyjne, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem windykacji należności.

Stan należności Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w tym dzierżawy terenu, najmu lokali oraz opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni wynosi na dzień 31.12.2022r bez naliczonych odsetek kwotę 523.691,08zł. W ogólnej kwocie zadłużenia, kwotę 466.704,38zł stanowi zadłużenie

z tytułu niezapłaconych terminowo opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, natomiast 56.986,70zł dotyczy zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

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.

Rada Nadzorcza w dniu 26.09.2022r. podjęła uchwałę w sprawie przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022, tym samym zobowiązując Zarząd do zebrania ofert. Nabór ofert trwał do dnia 05.12.2022r. Do Spółdzielni wpłynęła tylko jedna oferta na wykonanie badania za kwotę 10.000zł. Zaoferowana kwota nie uwzględniała należnego podatku VAT oraz kosztów dojazdu i pobytu biegłych rewidentów, które wypłacane są przez Spółdzielnię bezpośrednio biegłemu rewidentowi. Dlatego też w związku z brakiem możliwości porównania ofert i wybrania najkorzystniejszej dla Spółdzielni pod względem finansowym oraz powołując się na art. 64 ust 1 pkt 4 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. Rada Nadzorcza postanowiła, nie dokonywać wyboru złożonej oferty, uchylając tym samym podjętą w dniu 26.09.2022 uchwałę nr 8/2022.

W związku z licznymi skargami mieszkańców kierowanymi do Spółdzielni na zachowanie się jednego z lokatorów i braku poprawy zachowania pomimo pism kierowanych ze strony Spółdzielni, Rada Nadzorcza zgodnie ze swoimi kompetencjami w dniu 28 listopada 2022r. podjęła uchwałę nr 9/2022 w sprawie sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w drodze licytacji, na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Wnioskując jednocześnie do Zarządu o wszczęcie postępowania sądowego przymusowej sprzedaży tego prawa w stosunku do osoby, której przysługiwało to prawo i która rażąco i uporczywie wykraczała

przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz zachowywała się niewłaściwie, co czyniło korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Ponadto członkowie Rady Nadzorczej podczas posiedzeń pochyłali się nad sprawami, które pisemnie zgłaszali mieszkańcy Spółdzielni i wymagały one rozpatrzenia czy podjęcia decyzji m.in. w sprawie:

- wentylacji na os. Sikorskiego blok nr 7,
- nocowania osób niezameldowanych na klatce schodowej w bud. nr 3,
- indywidualnego rozliczenia zużycia wody za I półrocze 2021r w jednym z mieszkań.

VII. Podsumowanie

Miarą oceny działalności Spółdzielni przez członków jest przede wszystkim wysokość opłat czynszowych, stan techniczny budynków, zagospodarowanie przestrzeni, ład i porządek na terenie naszej Spółdzielni. Takie cele przyświecają Zarządowi w codziennym kierowaniu Spółdzielnią, a Radzie Nadzorczej w pełnieniu nadzoru i kontroli.

Działalność Spółdzielni obejmuje szeroki wachlarz zagadnień, których realizacji oczekują jej członkowie. Zdaniem Rady Nadzorczej w szczególny sposób należy traktować te sprawy, które mają bezpośrednie przełożenie na wysokość kosztów działalności Spółdzielni, a przez to na wysokość opłat. Podporządkowanie działań organów Spółdzielni tym zagadnieniom i poszukiwanie rozwiązań ograniczających koszty, jest podyktowane również tempem wzrostu cen towarów i usług, a także kosztów utrzymania społeczeństwa, co niestety dotyka także członków naszej Spółdzielni

Rada Nadzorcza przy tej sposobności wyraża uznanie dla kierownictwa i pracowników Spółdzielni, którzy z dużym zaangażowaniem pomimo szeregu niekorzystnych czynników zewnętrznych, wyjątkowo dynamicznego wzrostu cen towarów i usług w kraju, dzięki prowadzonej w Spółdzielni racjonalnej działalności gospodarczej całokształt działalności Spółdzielni zamknął się dodatnim wynikiem finansowym.

Zarządzanie mieniem Spółdzielni nie budzi wątpliwości gdyż jest oszczędne i celowe. Opłaty wnoszone przez mieszkańców są zagospodarowywane zgodnie z ich

przeznaczeniem. Zarząd właściwie kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Wszystkie przyjęte założenia zostały w pełni zrealizowane.

Mając na uwadze dalszy, stabilny rozwój Spółdzielni i systematyczną poprawę warunków mieszkaniowych członków i mieszkańców na poszczególnych osiedlach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami Rady Nadzorczej oraz Zarządu powinno być:

- dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni,
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno dla całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
- wspieranie Zarządu i kontrolowanie prac nad prowadzeniem inwestycji w Spółdzielni, mających na celu przyniesienie wymiernych korzyści jej członkom.

VIII. Wnioski

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 realizując terminowo zobowiązania finansowe nie korzysta z żadnych 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 protokołu Komisji Rewizyjnej z dnia 04.04.2023r. Rada Nadzorcza stwierdza, iż sprawozdanie finansowe prawidłowo odzwierciedla sytuację majątkową i finansową Spółdzielni i jest zgodne z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu w roku sprawozdawczym, a przed wszystkim osiągnięty wynik gospodarczo – finansowy, który potwierdza prawidłowe funkcjonowanie naszej Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową oraz uwzględniając kierunki przyszłych działań przedstawione przez Zarząd, Rada Nadzorcza zwraca się do najwyższego organu Spółdzielni – Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za rok 2022, o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022r. oraz o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za 2022r.

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

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Ewa Klęka



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Bożena Wojniak