



SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w okresie od 01.01.2024r do 31.12.2024r**

Kęty, dn. 28.04.2025 r.

Spis treści:**str.**

I	Wstęp	3
II	Skład osobowy Rady Nadzorczej	3
III	Komisje problemowe Rady Nadzorczej	5
IV	Organizacja pracy Rady Nadzorczej	10
V	Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej	12
VI	Ocena pracy Zarządu	16
VII	Podsumowanie, wnioski	16

I. Wstęp.

Realizując zapis art. 46 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz § 143 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za rok 2024.

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

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

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

II. Skład osobowy.

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

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

W 2024 roku upłynęła trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej, która została wybrana na lata 2021-2024. Ustępująca Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym działała w 8 osobowym składzie ze względu na utratę mandatu przez Pana Antoniego Olearczyka, któremu w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego ustało członkostwo w Spółdzielni. Pan Antoni Olearczyk pełnił funkcję Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz członka Komisji Rewizyjnej.

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

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

Ustępująca Rada Nadzorcza działała w składzie:

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

Podczas zebrań «części Walnego Zgromadzenia», które odbyły się w dniach 8, 14, 15, 21 oraz 22 czerwca 2024 r. członkowie Spółdzielni, dokonali wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję tj. 2024 – 2027. Wybór członków Rady Nadzorczej został potwierdzony protokołem z posiedzenia w dniu 24.06.2024 r., 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. Pan Maciej Adamus – os. Królickiego,
2. Pani Zdzisława Hrapkowicz – os. Sikorskiego,
3. Pani Krystyna Haręża – os. Wyszyńskiego,
4. Pani Barbara Adamus – os. 700 – lecia,
5. Pan Stanisław Bułka – os. 700 – lecia,
6. Pani Kazimiera Maślanka – os. 700 – lecia,
7. Pani Bogusława Kołodziejczyk – os. Nad Sołą,

8. Pani Iwona Łuniewska – os. Nad Sołą,

9. Pan Adam Nijak – os. Nad Sołą.

Ukonstytuowanie się nowej Rady Nadzorczej nastąpiło w dniu 1 lipca 2024 roku tj. na pierwszym posiedzeniu zwołanym przez przewodniczącego zebrania, wybranego spośród przewodniczących poszczególnych « części Walnego Zgromadzenia ».

Członkowie nowej Rady zgodnie z zapisami § 148 Statutu Spółdzielni oraz § 3 Regulaminu Rady Nadzorczej powołali ze swojego grona Prezydium Rady. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca oraz Sekretarz, a także Przewodniczący stałych komisji tworzą Prezydium Rady Nadzorczej, które zajmuje się koordynacją pracy Rady.

Prezydium Rady składa się z następujących członków:

1. Iwona Łuniewska – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Adam Nijak – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
3. Krystyna Haręża – Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Stanisław Bułka – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
5. Bogusława Kołodziejczyk – 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.

III. Komisje problemowe Rady Nadzorczej.

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

Powołane komisje pracowały w oparciu o zatwierdzone plany pracy przyjęte uchwałą nr 18/2023 przez Radę Nadzorczą w dniu 18 grudnia 2023 r. tj.:

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

- 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.

Poszczególne składy komisji, działały w składzie:

- **Komisja Rewizyjna:**

1. Adam Nijak,
2. Ewa Klęka,
3. Iwona Łuniewska – (od dnia 01.07.2024 r.),
4. Krystyna Haręża,
5. Kazimiera Maślanka – (od dnia 01.07.2024 r.).

- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

1. Stanisław Bulka,
2. Bożena Wojniak,
3. Barbara Adamus – (od dnia 01.07.2024 r.),
4. Zdzisława Hrapkowicz.

- **Spółeczna Komisja Mieszkaniowa:**

1. Małgorzata Barabasz,
2. Maciej Adamus – (od dnia 01.07.2024 r.),
3. Krystyna Haręża,
4. 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 pracy Rady, jak również niejednokrotnie stanowiły podstawę do podejmowanych przez Radę Nadzorczą istotnych uchwał dla działalności Spółdzielni.

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

- 29.01.2024 r. (prot. nr 1/2024 z dnia 16.01.2024 r.),
- 22.04.2024 r. (prot. nr 2/2024 z dnia 09.04.2024 r.),
- 27.05.2024 r. (prot. nr 3/2024 z dnia 14.05.2024 r.),
- 16.12.2024 r. (prot. nr 4/2024 z dnia 02.12.2024 r.).

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

Komisja dokonała:

- analizy skarg i wniosków, które wpłynęły do Spółdzielni w 2023 r. Wpłynęło łącznie 15 pism z prośbą o interwencję w związku z nieprzestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni. W każdym przypadku sprawa została załatwiona przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców. Wszystkie skargi zostały zarejestrowane w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni oraz zostały wpisane do rejestru skarg i wniosków,
- analizy poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023, 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 2024 przez firmy zewnętrzne, finansowane z funduszu remontowego. Dokonano sprawdzenia kompletu dokumentów z przetargów na:
 - przegląd i konserwację instalacji gazowej (2 oferty),
 - remont elewacji (docieplenie) budynku nr 3 na os. 700 - lecia (2 oferty),
 - roboty malarskie – malowanie 26 klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych (1 oferta),
 - roboty blacharskie –wykonanie nowych obróbek, rynien dachowych i rur spustowych oraz roboty budowlane – czyszczenie oraz malowanie pasów pod rynnowych na bud. nr 9, 10, 13 oraz 14 os. Wyszyńskiego (1 oferta),
 - roboty budowlane – czyszczenie, odkażanie elewacji z impregnacją (ściana północna) bud. nr 11 os. Nad Sołą (1 oferta),
 - roboty budowlane – dostawa i montaż okienek piwnicznych w bud. 9, 10, 13 oraz 14 os. Wyszyńskiego (1 oferta),
 - roboty budowlane – dostawa i montaż stolarki okiennej (sala narad I piętro) w budynku nr 20 os. Nad Sołą (1 oferta),

- roboty budowlane – dostawa i montaż 3 szt. drzwi piwnicznych w bud. nr 2 os. Nad Sołą (1 oferta),
- roboty brukarskie – remont drogi dojazdowej w rejonie bud. nr 9 i 11 na os. Wyszyńskiego (1 oferta).

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

- opracowania planu pracy na rok 2025 i sporządzenia sprawozdania z realizacji zadań w roku 2024.

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

- 25.03.2024 r. (prot. nr 1/2024 z dn. 13.03.2024 r.),
- 26.08.2024 r. (prot. nr 2/2024 z dn. 08.08.2024 r.),
- 16.12.2024 r. (prot. nr 3/2024 z dn. 29.11.2024 r.).

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

Tematyką spotkań komisji było:

- analizowanie wykonania planu rzeczowego i konserwacji za rok 2023 z którego wynika, że wartość wykonanych robót ujętych w planie rzeczowym wynosiła 1.784.654,00 zł, natomiast łączny koszt prac ujętych w planie konserwacji wyniósł 891.819,00 zł.
- analizowanie wykonania planu rzeczowego i konserwacji za I półrocze 2024 r.,
- analizowanie rozliczenia wody za II półrocze 2023 r., a także za I półrocze 2024 r.,
- ustalanie wraz z Zarządem planu rzeczowego i konserwacji na rok 2025,
- opracowanie planu pracy na rok 2025 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2024.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa w roku sprawozdawczym odbyła trzy 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:

- 27.05.2024 r. (Protokół z dnia 22.05.2024 r.),
- 21.10.2024 r. (Protokół z dnia 14.10.2024 r.),

- 16.12.2024 r. (Protokół z dnia 04.12.2024 r.).

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,
- omówienie prowadzonych procedur eksmisyjnych wobec osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
- zapoznanie się z procedurami prowadzonymi przez Spółdzielnię tj. przyłączenie się do prowadzonych przez Kancelarie Komornicze egzekucji – licytacji mieszkań z wniosku Wierzyciela,
- przyjęcie informacji o realizacji przez Zarząd wniosków o przekształcenie prawa lokatorskiego lub własnościowego do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
- zapoznanie się z procedurami windykacyjnymi prowadzonymi wobec dłużników, a określonymi w Regulaminie windykacji należności Spółdzielni,
- analizowanie statystyki zadłużenia osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni w przyjętych miesięcznych okresach ze szczególnym uwzględnieniem zadłużenia, które przekracza sześciomiesięczny wymiar opłat,
- opracowanie planu pracy na rok 2025 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2024.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej zgodnie z zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 5/2024 z dnia 12.11.2024 r. uczestniczyli w corocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni, która została przeprowadzona w dniach od 02.12.2024 r. do 20.12.2024 r. i 31.12.2024 r.

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

IV. Organizacja pracy Rady Nadzorczej.

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

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

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała w oparciu o roczny plan pracy, który przyjęty został uchwałą nr 19/2023 w dniu 18 grudnia 2023 r.

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

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

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

Plan pracy Rady, obejmował comiesięczne spotkania (łącznie 12 spotkań), podczas których Rada zajmowała się istotnymi sprawami dla funkcjonowania Spółdzielni, podejmując łącznie 13 uchwał w sprawie:

- opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych (uchwała nr 1/2024 z dnia 29.01.2024 r.),
- przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2023 (uchwała nr 2/2024 z dnia 22.04.2024 r.),
- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 (uchwała nr 3/2024 z dnia 22.04.2024 r.),
- przyjęcia sprawozdania ze swojej działalności za rok 2023 (uchwała nr 4/2024 z dnia 22.04.2024 r.),

- zmiany treści istniejącej służebności gruntowej przejazdu po działce gruntowej nr 2354/62 i 2354/60 na rzecz każdego z właścicieli i użytkownika wieczystego działki nr 2354/38 (uchwała nr 5/2024 z dnia 22.04.2024 r.),
- ustalenia miesięcznej zaliczki na energię elektryczną do oświetlania części wspólnych budynku nr 2 położonego na ul. Stojałowskiego w Kętach (uchwała nr 6/2024 z dnia 22.04.2024 r.),
- wyrażenia zgody na zbycie przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego położonego na os. Nad Solą 25/24 w Kętach (uchwała nr 7/2024 z dnia 27.05.2024 r.) – uchwała została podjęta ze względu na brak osób zainteresowanych nabyciem lokalu w drodze przeprowadzonych przetargów oraz konkursu ofert na najem lokalu mieszkalnego,
- wyrażenia zgody na wykonanie przez inwestora – Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział Zakładowy w Krakowie przebudowy istniejącej sieci gazowej (niskoprężnej na średnioprężną) na nieruchomościach Spółdzielni położonych na os. Sikorskiego, os. 700 – lecia i os. Nad Solą oraz niepobieranie opłaty za wejście w teren Spółdzielni (uchwała nr 8/2024 z dnia 27.05.2024 r.),
- przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 (uchwała nr 9/2024 z dnia 23.09.2024 r.),
- zatwierdzenia planu rzeczowego i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na rok 2025 (uchwała nr 10/2024 z dnia 16.12.2024 r.),
- przyjęcia do realizacji planu finansowego tj. planu kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni na rok 2025 (uchwała nr 11/2024 z dnia 16.12.2024 r.),
- zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2025 (uchwała nr 12/2024 z dnia 16.12.2024 r.),
- zatwierdzenia planów pracy Komisji Rady Nadzorczej na rok 2025 (uchwała nr 13/2024 z dnia 16.12.2024 r.).

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

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

Protokoły wraz z podjętymi uchwałami, podlegają kontroli podczas lustracji Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, który co trzy lata przeprowadza

pełną lustrację działalności Spółdzielni. Ostatnia lustracja obejmowała lata 2020 – 2022 i została przeprowadzona w dniach od 16.10.2023 r., do 26.01.2024 r.

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

W okresie sprawozdawczym w trakcie pełnienia dyżurów zgłosiło się 4 lokatorów. Skargi i wnioski zgłoszone podczas pełnionych dyżurów przekazane zostały do poszczególnych działów Spółdzielni w celu ich rozpatrzenia i podjęcia dalszych działań zmierzających do rozwiązania zgłoszonych problemów.

V. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej.

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

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

W okresie sprawozdawczym tematyką posiedzeń Rady Nadzorczej w poszczególnych miesiącach było:

1. w styczniu (29.01.2024 r.):

- wybór Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej w związku z utratą mandatu przez dotychczasowego członka Rady Nadzorczej pełniącego tę funkcję,
- uzupełnienie składu osobowego Komisji Rewizyjnej,
- omówienie planu pracy Zarządu na 2024 rok,
- ocena załatwienia przez Zarząd skarg i wniosków, które wpłynęły do Spółdzielni w 2023 roku,
- podjęcie uchwały w sprawie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych,

2. w lutym (26.02.2024 r.):

- zapoznanie się z informacją o zaległościach na lokalach użytkowych oraz o przychodach z najmu i opłat dzierżawnych,

- przyjęcie informacji o wysokości stawek dzierżawnych i najmu,
- zapoznanie się z informacją o kosztach i przychodach za energię ciepłą na lokalach mieszkalnych za 2023r,
- zapoznanie się z informacją o różnicach w odczytach licznika głównego a sumą liczników indywidualnych w mieszkaniach za II półrocze 2023r,
- omówienie powiększenia służebności przejazdu do nieruchomości położonej na działce nr 2354/38 w Kętach na os. 700-lecia.

3. w marcu (25.03.2024 r.):

- zapoznanie się z informacją o wykonaniu planu rzeczowego i konserwacji za 2023 rok,
- zapoznanie się z wynikami przeprowadzonej pełnej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2020-2022,
- sprawy bieżące tj. omówienie kalkulacji wnoszonych zaliczek na energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych w bud. nr 2 przy ul. Stojałowskiego w Kętach.

4. w kwietniu (22.04.2024 r.):

- omówienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2023 rok,
- analiza kosztów i dochodów z całokształtu działalności Spółdzielni za 2023 rok i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego (bilansu) Spółdzielni za 2023 rok,
- omówienie i zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2023 rok ,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany treści istniejącej służebności gruntowej przejazdu po działce gruntowej nr 2354/62 będącej w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 2354/38,
- podjęcie uchwały w sprawie opłaty za energię elektryczną do oświetlenia części wspólnych budynku nr 2 na ul. Stojałowskiego,
- przyjęcie informacji o terminach i programie «części Walnego Zgromadzenia »,
- sprawy bieżące – omówienie planowanych prac przebudowy sieci gazowej na terenie os. Nad Solą oraz 700 – lecia.

5. w maju (27.05.2024 r.):

- informacja o pracy działu członkowskiego i prowadzonych procedurach windykacyjnych oraz o zaległościach z tyt. użytkowania lokali mieszkalnych,

- kontrola sposobu przeprowadzenia w Spółdzielni postępowań przy zamówieniach na wykonanie robót budowlanych i usług przez wykonawców zewnętrznych,
- omówienie sprawy zbycia lokalu mieszkalnego nr 24 na os. Nad Solą 25 oraz podjęcie stosownej uchwały,
- podjęcie uchwały w sprawie wykonania przebudowy sieci gazowej N/C na S/C na os. 700-lecia i os. Nad Solą przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.,
- podsumowanie pracy kadencji Rady Nadzorczej 2021 - 2024,
- sprawy bieżące tj. omówienie pisma złożonego przez mieszkańców os. 700 – lecia bl. nr 5 oraz 7 w sprawie godzin otwarcia placu zabaw w okresie wakacyjnym. W okresie zimowym plac zabaw otwarty jest w godzinach od 8:00 do 19:00, natomiast w sezonie letnim od 8:00 do 20:00. W złożonym piśmie mieszkańcy zawnieśli, aby w sezonie letnim, godziny otwarcia były takie same jak w sezonie zimowym. Rada Nadzorcza nie wyraziła zgody na zmianę godzin otwarcia placu zabaw w sezonie letnim.

6. w czerwcu (24.06.2024 r.):

- zapoznanie się z protokołem sporządzonym po spotkaniu Zarządu z Przewodniczącymi wszystkich «części Walnego Zgromadzenia» oraz protokołem sporządzonym z posiedzenia Przewodniczących i Sekretarzy wszystkich «części Walnego Zgromadzenia»

7. w lipcu (01.07.2024 r.):

- ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej,
- wybór Prezydium Rady (Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Z-cy Przewodniczącego oraz Sekretarza),
- wybór Przewodniczących poszczególnych Komisji działających w ramach Rady Nadzorczej tj.: Rewizyjnej, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- wybór składu osobowego poszczególnych komisji.

8. w sierpniu (26.08.2024 r.):

- zapoznanie się z informacją o kosztach i przychodach gospodarki zasobami mieszkaniowymi za I półrocze 2024 r.,
- omówienie wykonania planu rzeczowego i konserwacji za I półrocze 2024 r.,
- zapoznanie się z informacją o rozliczeniu wody z I półrocze 2024 r.,

➤ sprawy bieżące:

- omówienie sprawy remontu drogi biegnącej przez os. Nad Sołą od ul. Legionów do ul. Spacerowej,
- omówienie tematu likwidacji Biura Usług Płatniczych z dniem 31.12.2024 roku.

9. we wrześniu (23.09.2024 r.):

- podjęcie uchwały o nieprzeprowadzaniu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.,
- omówienie zaległości za lokale użytkowe oraz przychodów z najmu i opłat dzierżawnych.
- zapoznanie się z wnioskami złożonymi przez mieszkańców na zebraniach « części Walnego Zgromadzenia ».

10. w październiku (21.10.2024 r.):

- zapoznanie się z informacją o pracy działu członkowskiego i prowadzonych procedurach windykacyjnych oraz o zaległościach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych,
- mówienie sprawy przygotowania służb Spółdzielni do sezonu zimowego,
- sprawy bieżące tj. : omówienie problemu dzieci grających w piłkę na placu zabaw położonym na os. 700 – lecia.

11. w listopadzie (18.11.2024 r.):

- analiza kosztów i przychodów gospodarki energią ciepłą za 9 m-cy 2024 r.,
- analiza kosztów i przychodów z całokształtu działalności Spółdzielni za 9 m-cy 2024 r.,

12. w grudniu (16.12.2024 r.):

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowego i konserwacji Spółdzielni na rok 2025,
- podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2025 rok,
- zapoznanie się z informacją poszczególnych Komisji działających w ramach Rady Nadzorczej z realizacji zadań za 2024 rok.,
- uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej na 2025 rok,
- uchwalenie planów pracy na rok 2025 Komisji Rewizyjnej, Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

VI. Ocena pracy Zarządu.

Skład Zarządu w okresie sprawozdawczym był sprawowany przez:

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

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

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

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

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

VII. Podsumowanie - wnioski.

Wnioski wynikające z analizy działań nadzorczych i kontrolnych podejmowanych przez Radę w roku sprawozdawczym pozwalają pozytywnie ocenić całokształt działalności Spółdzielni w roku 2024.

Zarządzanie mieniem Spółdzielni jest oszczędne i celowe. Opłaty wnoszone przez mieszkańców są zagospodarowywane zgodnie z przeznaczeniem. Zarząd właściwie kieruje działalnością

Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Wszystkie przyjęte założenia zostały w pełni zrealizowane, natomiast Zarząd jak również pracownicy Spółdzielni w sposób właściwy i kompetentny wspomagali Radę na każdym etapie jej pracy.

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

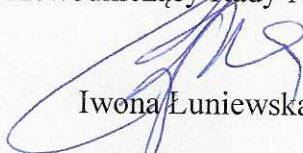
- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2024,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.
- oraz o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za 2024 r.

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

Sekretarz Rady Nadzorczej


Krystyna Haręża

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Iwona Łuniewska