



SPRAWOZDANIE

**z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Kęty, dn. 27.04.2026 r.

Spis treści:

str.

I	Wstęp	3
II	Skład osobowy Rady Nadzorczej	3
III	Komisje problemowe Rady Nadzorczej	4
IV	Organizacja pracy Rady Nadzorczej	9
V	Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej	11
VI	Opinia działalności Zarządu	14
VII	Podsumowanie, wnioski	14



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 2025.

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 2024 r. poz. 593 z późn. zm.),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 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.

Podczas zebrań «części Walnego Zgromadzenia», które odbyły się w dniach 8, 14, 15,21 oraz 22 czerwca 2024 r. członkowie Spółdzielni, dokonali wyboru członków Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję tj. 2024 – 2027.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w niezmienionym składzie:

1. Iwona Łuniewska – Przewodniczący Rady Nadzorczej,


str. 3 

2. Adam Nijak – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
3. Krystyna Hareża – Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Stanisław Bułka – Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
5. Bogusława Kołodziejczyk – Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
6. Maciej Adamus – członek RN,
7. Kazimiera Maślanka – członek RN,
8. Barbara Adamus – członek RN,
9. Zdzisława Hrapkowicz – członek RN.

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.

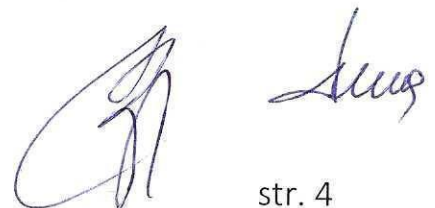
Powołane komisje pracowały w oparciu o zatwierdzone plany pracy przyjęte uchwałą nr 13/2024 przez Radę Nadzorczą w dniu 16 grudnia 2024 r. tj.:

- 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 wykonywanie statutowych zadań Spółdzielni,
- Społeczna 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. Iwona Łuniewska,
 3. Kazimiera Maślanka.
- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**
 1. Stanisław Bulka,
 2. Barbara Adamus,
 3. Zdzisława Hrapkowicz.
 - **Spoleczna Komisja Mieszkaniowa:**
 1. Bogusława Kołodziejczyk
 2. Krystyna Haręża,
 3. Maciej Adamus.

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:

- 27.01.2025 r. (prot. nr 1/2025 z dnia 13.01.2025 r.),
- 28.04.2025 r. (prot. nr 2/2025 z dnia 09.04.2025 r.),
- 26.05.2025 r. (prot. nr 3/2025 z dnia 14.05.2025 r.),
- 15.12.2025 r. (prot. nr 4/2024 z dnia 02.12.2025 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 2024 r. Wpłynęło łącznie 10 skarg (w tym dwie skargi dotyczyły zachowania tego samego lokatora) z prośbą o interwencję w związku z nieprzestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni. W każdym przypadku sprawa została załatwiona przez Zarząd

 str. 5

Spółdzielni, zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców. Wszystkie skargi i wnioski zostały zarejestrowane w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni oraz zostały wpisane do rejestru skarg i wniosków,

- analizy poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024, 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 2025 przez firmy zewnętrzne, finansowane z funduszu remontowego. Dokonano sprawdzenia kompletu dokumentów z przetargów na:
 - remont elewacji (docieplenie) ściany szczytowej południowej budynku nr 14 na os. Wyszyńskiego (1 oferta),
 - remont elewacji (docieplenie) budynku nr 11 na os. Wyszyńskiego (2 oferty),
 - roboty malarskie – malowanie 24 klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych (1 oferta),
 - roboty elektryczne – modernizacja instalacji odgromowej – wymiana uziomów ziemnych na os. Królickiego (3 oferty),
 - roboty budowlane – remont schodów wejściowych do budynku nr 6 na os. Nad Sołą (1 oferta),
 - roboty budowlane – czyszczenie, odkażanie elewacji z impregnacją bud. nr 10 na os. Nad Sołą (ściana północna i zachodnia) i bud. nr 7 os. 700-lecia (ściana północna) (1 oferta),
 - roboty budowlane – dostawa i montaż okienek piwnicznych w bud. nr 1, 2, 4 os. 700-lecia, bud. nr 1 na os. Nad Sołą oraz bud. SDHU (1 oferta),
 - roboty blacharskie – wykonanie nowych obróbek, rynien dachowych, rur spustowych i daszków balkonowych oraz roboty budowlane – czyszczenie i malowanie okapów, haków rynnowych na bud. 1, 2 os. 700-lecia (1 oferta),
 - roboty brukarskie – remont drogi dojazdowej do bud. nr 16 os. 700-lecia, przekładka chodnika na kostkę brukową w rejonie bud. nr 11 os. Wyszyńskiego, wykonanie nowego chodnika z kostki brukowej w rejonie bud. nr 3 os. Nad Sołą (1 oferta),
 - roboty budowlane – dostawa i montaż urządzeń zabawowych na placu zabaw na os. 700-lecia 5 (1 oferta),
 - przegląd i konserwacja instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni (2 oferty).



str. 6

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

- opracowania planu pracy na rok 2026 i sporządzenia sprawozdania z realizacji zadań w roku 2025.

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

- 31.03.2025 r. (prot. nr 1/2025 z dn. 17.03.2025 r.),
- 25.08.2025 r. (prot. nr 2/2025 z dn. 08.08.2025 r.),
- 15.12.2025 r. (prot. nr 3/2025 z dn. 01.12.2025 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 2024 z którego wynika, że wartość wykonanych robót ujętych w planie rzeczowym wynosiła 2.704.314,00 zł, natomiast łączny koszt prac ujętych w planie konserwacji wyniósł 888.090,00 zł,
- Omówienie planu robót (kierunków rozwoju) jakie Spółdzielnia zamierza wykonać w latach 2026-2030,
- analizowanie wykonania planu rzeczowego i konserwacji za I półrocze 2025 r.,
- analizowanie rozliczenia wody za I półrocze 2025 r.,
- ustalanie wraz z Zarządem planu rzeczowego i konserwacji na rok 2026,
- opracowanie planu pracy na rok 2026 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2025.

3. **Spółeczna Komisja Mieszkaniowa** w roku sprawozdawczym odbyła trzy protokołowane posiedzenia. W posiedzeniach komisji uczestniczyła Z-ca Prezesa Zarządu, która 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:

- 26.05.2025 r. (Protokół z dnia 19.05.2025 r.),
- 27.10.2025 r. (Protokół z dnia 20.10.2025 r.),
- 15.12.2025 r. (Protokół z dnia 03.12.2025 r.).

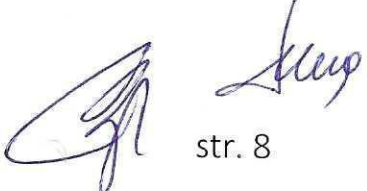

str. 7

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 procedurami prowadzonymi przez Spółdzielnię tj. przyłączenie się do prowadzonych przez Kancelarie Komornicze egzekucji – licytacji mieszkań z wniosku Wierzyciela,
- omówienie prowadzonych procedur eksmisyjnych wobec osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
- omówienie prowadzonych procedur wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 52a Statutu Spółdzielni.
- 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 2026 oraz sporządzenie sprawozdania z realizacji zadań Komisji za rok 2025.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej zgodnie z zarządzeniem Prezesa Zarządu nr 2/2025 z dnia 12.11.2025 r. uczestniczyli w corocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni, która została przeprowadzona w dniach od 08.12.2025 r. do 19.12.2025 r. i 31.12.2025 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.



str. 8

IV. Organizacja pracy Rady Nadzorczej.

Zakres działania Rady Nadzorczej jako organu statutowego jest szeroki i różnorodny. Zagadnienia obejmują działania 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 12/2024 w dniu 16 grudnia 2024 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 11 spotkań), podczas których Rada zajmowała się istotnymi sprawami dla funkcjonowania Spółdzielni, podejmując łącznie 12 uchwał w sprawie:

- opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych (uchwała nr 1/2025 z dnia 27.01.2025 r.),
- przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2024 (uchwała nr 2/2025 z dnia 28.04.2025 r.),
- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 (uchwała nr 3/2025 z dnia 28.04.2025 r.),
- przyjęcia sprawozdania ze swojej działalności za rok 2024 (uchwała nr 4/2025 z dnia 28.04.2025 r.),


str. 9

- wyrażenia zgody na przesunięcie terminu wpłaty pozostałej części ceny nabycia lokalu mieszkalnego położonego w Kętach na os. Nad Sołą 25/24 (uchwała nr 5/2025 z dnia 30.06.2025 r.),
- zmiany zaliczki za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę dostarczaną do lokali administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko- Własnościową w Kętach (uchwała nr 6/2025 z dnia 25.08.2025 r.),
- przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025 (uchwała nr 7/2025 z dnia 29.09.2025 r.),
- zmiany uchwały nr 10/2024 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2024 r. dotyczącej zatwierdzenia planu rzeczowego i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na rok 2025 (uchwała nr 8/2025 z dnia 24.11.2025 r.),
- zatwierdzenia planu rzeczowego i konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na rok 2026 (uchwała nr 9/2025 z dnia 15.12.2025 r.),
- przyjęcia do realizacji planu finansowego tj. planu kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni na rok 2026 (uchwała nr 10/2025 z dnia 15.12.2025 r.),
- zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2026 (uchwała nr 11/2025 z dnia 15.12.2025 r.),
- zatwierdzenia planów pracy Komisji Rady Nadzorczej na rok 2026 (uchwała nr 12/2025 z dnia 15.12.2025 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 przez Związek Rewizyjny 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 nie zgłosił się żaden lokator.

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 (27.01.2025 r.):

- omówienie planu pracy Zarządu na 2025 rok,
- ocena załatwienia przez Zarząd skarg i wniosków organów Spółdzielni i jej członków za 2024 rok,
- podjęcie uchwały w sprawie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

2. w lutym (24.02.2025 r.):

- informacja o zaległościach na lokalach użytkowych oraz o przychodach z najmu i opłat dzierżawnych,
- informacja o wysokości stawek dzierżawnych i najmu,
- informacja o kosztach i przychodach za energię ciepłą na lokalach mieszkalnych za 2024 r,
- informacja o różnicach w odczytach licznika głównego, a sumą liczników indywidualnych w mieszkaniach za II półrocze 2024 r,
- sprawy bieżące:
 - omówienie otrzymanej z Urzędu Gminy Kęty informacji w sprawie zmiany sposobu segregacji śmieci na terenie Gminy Kęty.

3. w marcu (31.03.2025 r.):

- informacja o wykonaniu planu rzeczowego i konserwacji za 2024 rok,

 
str. 11

- sprawy bieżące tj. omówienie propozycji robót (kierunków rozwoju), jakie Spółdzielnia zamierza wykonać w latach 2026-2030.

4. w kwietniu (28.04.2025 r.):

- omówienie sprawozdania Zarządu z działalności za 2024 rok – podjęcie uchwały,
- analiza kosztów i przychodów z całokształtu działalności Spółdzielni za 2024 rok i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego (bilansu) Spółdzielni za 2024 rok,
- omówienie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2024 rok – podjęcie uchwały,
- przyjęcie informacji o terminach i programie « części Walnego Zgromadzenia »,
- omówienie planu robót (kierunków rozwoju) jakie Spółdzielnia zamierza wykonać w latach 2026-2030,

5. w maju (26.05.2025 r.):

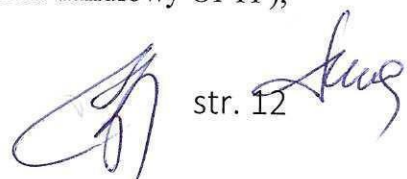
- informacja o pracy działu członkowskiego i prowadzonych procedurach windykacyjnych oraz o zaległościach z tyt. użytkowania lokali mieszkalnych,
- kontrola sposobu przeprowadzenia w Spółdzielni postępowań przy zamówieniach na wykonanie robót budowlanych i usług przez wykonawców zewnętrznych.

6. w czerwcu (30.06.2025 r.):

- omówienie spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem,
- podjęcie uchwały w sprawie przesunięcia terminu spłaty drugiej raty z tytułu nabycia mieszkania położonego w Kętach na os. Nad Sołą 25/24.

7. w sierpniu (25.08.2025 r.):

- informacja o kosztach i przychodach gospodarki zasobami mieszkaniowymi za I półrocze 2025 roku,
- informacja o wykonaniu planu rzeczowego i konserwacji za I półrocze 2025 roku,
- informacja o rozliczeniu wody za I półrocze 2025 roku,
- podjęcie uchwały 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 Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Kętach,
- sprawy bieżące:
 - omówienie sprawy zdania lokalu użytkowego na os. 700-lecia (pawilon handlowy OPTI),



- dyskusja i akceptacja złożonej oferty na najem lokalu użytkowego położonego na os. 700-lecia.

8. we wrześniu (29.09.2025 r.):

- podjęcie uchwały w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok,
- informacja o zaległościach lokali użytkowych oraz o przychodach z najmu i opłat dzierżawnych,
- zapoznanie się z wnioskami z części « Walnego Zgromadzenia »,
- sprawy bieżące:
 - omówienie dotychczasowych warunków i ustaleń w sprawie zawarcia umowy najmu z nowym najemcą pawilonu handlowego na os. 700 – lecia. Członkowie Rady Nadzorczej w głosowaniu jawnym wyznaczyli Pana Adama Nijaka jako przedstawiciela z ramienia Rady w sprawie zawieranej umowy najmu.
 - rozpatrzenie pisma złożonego przez Panią Ewę Nycz w sprawie dokonania korekty rozliczenia zużycia wody za I półrocze 2025 roku.

9. w październiku (27.10.2025 r.):

- wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r,
 - Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami na badanie sprawozdania finansowego za 2025 rok, w głosowaniu jawnym, jednogłośnie podjęła decyzję o niewyborze firmy na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2025 rok. Rada Nadzorcza w swojej decyzji kierowała się tym, że Spółdzielnia w Kętach (ze względu na średnioroczne zatrudnienie mniejsze niż 50 osób oraz przychód netto niższy niż 26 616 250 zł) nie podlega ustawowemu obowiązkowi badania bilansu. Rada Nadzorcza sugerowała się również wysokimi kosztami przeprowadzenia takiego badania, a także faktem, że w roku 2026 przeprowadzona zostanie lustracja pełnej działalności Spółdzielni za lata 2023-2025, która obejmuje również zagadnienia finansowe.
- informacja o pracy działu członkowskiego i prowadzonych procedurach windykacyjnych oraz o zaległościach z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych,
- informacja dot. przygotowania służb Spółdzielni do sezonu zimowego,
- sprawy bieżące:
 - omówienie sprawy poszerzenia planu remontów w 2025 o wymianę okienek piwnicznych w bud. nr 8 na os. 700 – lecia.



str. 13

10. w listopadzie (24.11.2025 r.):

- analiza kosztów i przychodów gospodarki energią ciepłą za 9 m-cy 2025 r,
- analiza kosztów i przychodów z całokształtu działalności Spółdzielni za 9 m-cy 2025 r,
- zmiana planu rzeczowego na rok 2025r. – podjęcie uchwały.

11. w grudniu (15.12.2025 r.):

- zatwierdzenie planu rzeczowego i konserwacji Spółdzielni na rok 2026-podjęcie uchwały,
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2026 rok - podjęcie uchwały,
- informacja Komisji z realizacji zadań za 2025 rok,
- uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej na 2026 rok. – podjęcie uchwały,
- uchwalenie planów pracy na rok 2026:
 - Komisji Rewizyjnej,
 - Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
 - Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

VI. Opinia działalności Zarządu.

W strukturze organów Spółdzielni organem wykonawczym jest Zarząd. Pełni on jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni. Zarząd systematycznie informował Radę Nadzorczą o podejmowanych działaniach. Realizowane przez Zarząd czynności nie wykraczały poza zakres jego kompetencji.

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

VII. Podsumowanie - wnioski.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu w roku sprawozdawczym oraz osiągnięty wynik gospodarczo – finansowy, który potwierdza prawidłowe funkcjonowanie 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 Walne Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2025,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.



str. 14

- oraz o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni za 2025 r.


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

Sekretarz Rady Nadzorczej



Krystyna Hareża

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Iwona Łuniewska

