

S R A W O Z D A N I E

z działalności Rady Nadzorczej Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kaliszu za 2024 r.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Rada Nadzorcza swoją funkcję kontrolną realizowała w oparciu o postanowienia Statutu KSML-W, przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wewnętrzne normy w charakterze Regulaminów oraz roczne Plany pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji, uzupełniane o sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu Spółdzielni, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni.

2024 r. był rokiem wyborczym w kadencjach Rady Nadzorczej Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Kaliszu, gdyż po trzech latach zakończyła się działalność Rady Nadzorczej wybranej w 2021 r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się w V częściach w dniach od 13 do 17 maja 2024 r. dokonało wyboru 13 nowych członków Rady Nadzorczej na kadencję 2024 - 2027, w związku z tym niniejsze sprawozdanie obejmuje zakres działania poprzedniej i obecnej Rady Nadzorczej.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej stanowią Prezydium oraz Komisje.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 06.06.2024 r. ustalono nowy skład Prezydium Rady:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej | - Niewiadomski Bartłomiej |
| 2. Zastępca Przewodniczącego | - Mielczarek Paweł |
| 3. Sekretarz Rady | - Frankowska Renata |
| 4. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej | - Kamińska Jadwiga |

Rada Nadzorcza wyłoniła ze swojego grona trzy komisje:

1. Komisję Rewizyjną
2. Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
3. Komisję Samorządową, Skarg, Wniosków i Odwołań.

Komisje odbywały posiedzenia zgodnie z planem a także w miarę zaistniałych potrzeb w innych terminach, pracowały z dużym zaangażowaniem dla dobra Spółdzielni. Powierzone zadania były wykonywane solidnie.

W 2024 r. Rada Nadzorcza Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej ogółem odbyła 13 protokołowanych posiedzeń, które poprzedzone były posiedzeniami Prezydium Rady oraz posiedzeniami poszczególnych komisji problemowych.

Komisje wypełniały funkcje opiniodawcze i pomocnicze dla Rady Nadzorczej dokonując analizy opracowań i innych materiałów, przygotowując opinie i wnioski prezentowane podczas posiedzeń Rady.

W trudnych przypadkach zasięgano opinii radców prawnych.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli Członkowie Zarządu oraz Główny Księgowy.

Członkowie Rady Nadzorczej uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, w tym także dostęp do niezbędnej dokumentacji i opracowań.

W 2024 r. Rada Nadzorcza zajmowała się rozwiązywaniem bieżących problemów będących w kompetencji Rady.

Posiedzenia Rady Nadzorczej obejmowały następujące tematy i zagadnienia:

- analiza wyników gospodarczo – finansowych za 2023 r.,
- omówienie przeprowadzonej weryfikacji sprawozdania finansowego za 2023 r.,
- omówienie wniosków z przeprowadzonej w I kwartale 2022 r. lustracji pełnej działalności Spółdzielni,
- analiza realizacji rzeczowego planu remontów,
- uchwalenie planu gospodarczo – finansowego na 2024 r.,
- zatwierdzenie zmiany stawek eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych,
- analiza zmiany stawek niezależnych od Spółdzielni spowodowanych wzrostem cen energii cieplnej,
- kontrola procedury wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych,
- kontrola wykorzystania funduszu remontowego,
- analiza opłat za centralne ogrzewanie na poszczególnych osiedlach,
- analiza zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych za poszczególne okresy czasowe,
- omówienie kosztów eksploatacji i modernizacji dźwigów osobowych,
- analiza działalności społeczno – wychowawczej realizowanej w klubach Spółdzielni pod względem ekonomicznym i merytorycznym,
- omówienie przygotowań i realizacji półkolonii zimowych oraz letnich w klubach Spółdzielni,
- ocena stanu terenów rekreacyjnych, sportowych, placów zabaw będących w zasobach Spółdzielni,

- omówienie bilansu rozliczenia zużycia wody,
- opiniowanie zbycia lokali w drodze przetargu,
- opiniowanie odpłatnego zbycia gruntów Spółdzielni,
- omówienie tematu instalacji fotowoltaiki,
- opiniowanie zmian do regulaminów Spółdzielni.
- rozpatrywanie i wyjaśnianie skarg i wniosków członków Spółdzielni,
- kontrola terminowości załatwiania skarg członków Spółdzielni oraz pism wpływających do Zarządu i Rady Nadzorczej KSML-W,
- omówienie kwestii ubezpieczeń budynków i mieszkań w zasobach Spółdzielni oraz wysokości wypłacanych odszkodowań przez firmę ubezpieczeniową,
- przyjęcie sprawozdań Komisji Rady Nadzorczej oraz opracowanie planów pracy na 2025 r.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 23 uchwały dotyczące działalności gospodarczo – finansowej oraz spraw organizacyjnych Spółdzielni. Uchwały Rady Nadzorczej były poprzedzane szczegółowymi i wnikliwymi analizami. Rada Nadzorcza dokumentowała swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń, wykaz podjętych uchwał, rejestr korespondencji oraz roczne sprawozdanie z działalności.

Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem Spółdzielni pracowała nad wprowadzeniem zmian do kilku regulaminów Spółdzielni.

W 2024 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie 3 osobowym, zgodnie z zapisami statutowymi.

Rada Nadzorcza w 2024 r. wybrała kompetentną osobę na stanowisko Prezesa Zarządu, która obejmuje swoją funkcję z dniem 01.03.2025 r., w związku z rezygnacją ze stanowiska obecnego Prezesa z dniem 28.02.2025 r.

Rada Nadzorcza zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni.

Rada Nadzorcza prowadziła również nadzór nad pracą komisji przetargowych.

W toku pracy nie napotkano żadnych nieprawidłowości. Umowy na zakres prac zostały sporządzone poprawnie a procedura wyboru wykonawców przebiegła prawidłowo, zgodnie z przepisami i regulaminami wewnętrznymi Spółdzielni.

Stan techniczny zasobów Spółdzielni jest na odpowiednim poziomie.

Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne.

W ramach planu remontów realizowane są prace instalacyjne: wymiany poziomów zimnej i ciepłej wody oraz częściowe wymiany pionów, wykonano budowę przyłącza do sieci ciepłej i węzła ciepłego w 1 budynku mieszkalnym (Polna 21).

Prace elektryczne polegały na wymianach oświetlenia w korytarzach piwnicznych w 12 budynkach mieszkalnych, modernizacji domofonów w 31 klatkach, wymianie instalacji elektrycznej w bibliotece w pawilonie przy ul. Serbinowskiej 25-27-29.

Wykonano remont chodników i naprawy nawierzchni oraz miejsc parkingowych.

Z prac ogólnobudowlanych i malarskich wykonano malowanie klatek schodowych w 14 budynkach mieszkalnych, wykonano malowanie pomieszczeń lokali użytkowych w budynkach: 3-go Maja 3, Chopina 1a, wykonano malowanie ścian szczytowych w 13 budynkach mieszkalnych, wykonano malowanie ścian podłużnych w 7 budynkach mieszkalnych, częściowy remont balkonów i loggii w 12 budynkach mieszkalnych, remont pomieszczeń biblioteki przy ul. Serbinowskiej 25-27-29.

Były wykonywane bieżące naprawy dźwigów osobowych.

Doposażono i uporządkowano place zabaw.

Sukcesywnie prowadzone są prace związane z pielęgnacją zieleni, w tym wykonywane były nowe zasadzenia.

W 2023 r. Spółdzielnia zrealizowała inwestycję polegającą na budowie instalacji fotowoltaicznej na 15 na wieżowcach oraz 1 na pawilonie biurowym a jej użytkowanie znacząco wpłynęło na zmniejszenie kosztów energii elektrycznej zużywanej do obsługi części wspólnych.

Całość wytworzonej energii w 2024 r. wyniosła 194 tys. KW.

Dzięki instalacji Spółdzielnia zapłaciła około 90.000,00 zł mniej za energię elektryczną dotyczącą wieżowców oraz około 10.000,00 zł mniej za energię elektryczną dotyczącą pawilonu.

Spółdzielnia uzyskała dofinansowanie w wysokości 50 % kosztów netto z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Z przeprowadzonych analiz wynika, iż zwrot poniesionych kosztów na inwestycję na wieżowcach nastąpi za 7-8 lat, na pawilonie za około 9 lat.

W ciągu 2,5 roku wykonano instalacje ciepłej wody w 12 budynkach na Osiedlu „Kaliniec” (zakończenie – luty 2025 r.) Tym samym zlikwidowano tzw. junkersy w 450 mieszkaniach. Przygotowywane są realizacje na następnych budynkach.

Działalność eksploatacyjna i remontowa w ocenie Rady Nadzorczej prowadzona jest prawidłowo.

W Spółdzielni prowadzona jest również prawidłowa gospodarka finansowa a jej stan ekonomiczny jest dobry.

Sprawozdanie finansowe za 2024 r. zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta.

Analizy wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2024 r. wraz z planem remontów dały wynik pozytywny.

Spółdzielnia w 2024 r. prawidłowo regulowała zobowiązania wobec swoich kontrahentów oraz wobec banków i budżetu, co świadczy o stabilności jej funkcjonowania.

Rada Nadzorcza kontrolowała także działania windykacyjne prowadzone przez Zarząd i pracowników Spółdzielni w stosunku do dłużników zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe.

W wyniku działań, prowadzonych zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni procedurą windykacyjną, wskaźnik zadłużenia czynszowego systematycznie maleje od wielu lat. W 2024 r. Spółdzielnia uzyskała wynik 3,03 % wskaźnika zadłużenia w stosunku do wymiaru.

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości czynszowe zamknęły się kwotą 1.768.189,56 zł.

Nie występują zagrożenia skutkujące wzrostem zadłużeń.

W 2024 r. prawie wszystkie lokale użytkowe były wynajęte.

W Spółdzielni prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza poprzez dwa kluby na osiedlach: „Serbinów” oraz „Asnyka”.

Oferta klubów dotyczy dzieci i osób starszych.

W obydwu placówkach w 2024 r. zorganizowano półkolonie zimowe oraz letnie, w których udział wzięło około 400 dzieci.

Półkolonie cieszyły się zainteresowaniem i upłynęły bezpiecznie.

Dzieci miały zapewnione atrakcje, opiekę oraz posiłek. Były dodatkowo ubezpieczone.

W Klubach osiedlowych przez cały rok działa kilka sekcji oraz kół zainteresowań o zróżnicowanej tematyce: sekcja taneczna, kulinarna, plastyczna, gier strategicznych i planszowych, koło fotograficzne, zajęcia wokalne, muzyczne oraz sekcja teatralna.

Ponadto organizowany jest aerobik i gimnastyka dla seniorów.

W 2024 r. kluby zorganizowały wiele imprez cyklicznych i okazjonalnych takich jak: koncerty muzyczne, wystawy, turnieje, festyny z okazji Dnia Dziecka, imprezy integracyjne dla seniorów oraz Bal Mikołajkowy dla dzieci.

Łącznie w obu klubach w stałych zajęciach udział brało około 1000 osób.

W pracy Rady Nadzorczej zawsze brane były pod uwagę zgłaszane przez mieszkańców pisemne wnioski, opinie oraz uwagi.

Na wszystkie pisma udzielono terminowej odpowiedzi.

Reasumując, najważniejsze aspekty działalności dla Rady Nadzorczej nakierowane były przede wszystkim na realizację zadań statutowych polegających na sprawowaniu kontroli i nadzoru nad finansami Spółdzielni, nadzór nad działaniami windykacyjnymi, realizacją wniosków polustracyjnych, nadzór nad realizacją wykonania planowanych remontów, wspieranie działalności społeczno-wychowawczej, współpracę w zakresie bezpieczeństwa na terenie osiedli.

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że jest ona prowadzona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami z zachowaniem należytego stanu finansów.

Rada Nadzorcza przedkładając powyższe sprawozdanie, składa podziękowanie wszystkim członkom Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W, członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, którzy działali w obecnej i poprzedniej kadencji oraz członkom Zarządu KSML-W za dobrą współpracę.

Odbывała się sprawna obsługa mieszkańców przez pracowników Spółdzielni, również wszelkie rozliczenia z mieszkańcami przebiegały płynnie.

Zarząd w sposób właściwy i odpowiedzialny zabezpieczał interesy Spółdzielni i jej Członków.

Dobre wyniki ekonomiczno-finansowe pozwalają optymistycznie patrzeć w przyszłość. Powyższe stwierdzenia pozwalają Radzie Nadzorczej na przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu wniosku o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



/ Niewiadomski Bartłomiej /

Kalisz, dn. 27.02.2025 r.