

## **SPRAWOZDANIE**

### **z działalności Rady Nadzorczej Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kaliszu za 2025 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.

Rada Nadzorcza pracuje w składzie 13 osobowym wybranym na 3 - letnią kadencję.

Prezydium Rady Nadzorczej tworzą:

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

Działalność Rady Nadzorczej wspierają trzy komisje:

1. Komisja Rewizyjna
2. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
3. Komisja Samorządowa, Skarg, Wniosków i Odwołań.

W 2025 r. Rada Nadzorcza Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej ogółem odbyła 12 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.

Członkowie Rady Nadzorczej uzyskiwali wyjaśnienia, w tym także dostęp do niezbędnej dokumentacji i opracowań od uczestniczących w posiedzeniach Rady Nadzorczej Członków Zarządu oraz Głównej Księgowej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej obejmowały następujące tematy i zagadnienia:

- analiza wyników gospodarczo – finansowych za 2024 r.,
- omówienie przeprowadzonej weryfikacji sprawozdania finansowego za 2024 r.,
- omówienie lustracji pełnej działalności Spółdzielni przeprowadzonej w I kwartale 2025 r. za lata 2022-2024,

- analiza realizacji rzeczowego planu remontów,
- uchwalenie planu gospodarczo – finansowego na 2025 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,
- 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,
- omówienie funkcjonowania instalacji fotowoltaicznych,
- opiniowanie zmian do regulaminów Spółdzielni.
- rozpatrywanie i wyjaśnianie skarg i wniosków członków Spółdzielni,
- kontrola terminowości załatwiania 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 2026 r.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 17 uchwał dotyczących 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.

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.

Prace remontowe prowadzone były zgodnie z planem remontów zatwierdzonym i nadzorowanym przez Radę Nadzorczą.

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 2025 r. zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta.

Analizy wykonania planu gospodarczo-finansowego za 2025 r. wraz z planem remontów dały wynik pozytywny.

Spółdzielnia w 2025 r. prawidłowo regulowała zobowiązania wobec swoich kontrahentów oraz 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 2025 r. Spółdzielnia uzyskała wynik 2,90 % wskaźnika zadłużenia w stosunku do wymiaru.

Na dzień 31.12.2025 r. zaległości czynszowe zamknęły się kwotą 1.938.643,56 zł.

W 2025 r. prawie wszystkie lokale użytkowe były wynajęte.

W Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza w dwóch klubach.

Jeden klub mieści się na piętrze budynku przy ul. Konopnickiej 2-4 znanym jako „Blaszak” a drugi klub o nazwie „Serbinów” zlokalizowany jest przy ul. Serbinowskiej 25.

Oba kluby oferują atrakcyjne zajęcia dla mieszkańców w każdym wieku.

Przez cały rok działają tam liczne sekcje tematyczne.

Najmłodsi mogą rozwijać swoje talenty plastyczne, muzyczne, kulinarne, fotograficzne i teatralne. Popularnością cieszy się również klub gier planszowych.

W okresie ferii zimowych i wakacji kluby organizowały półkolonie dla dzieci w wieku od 7 do 12 lat.

Codzienny program zajęć był bogaty, od seansów filmowych w kinie, rozmaite warsztaty, po wycieczki wyjazdowe. Z ferii ogółem skorzystało około 400 dzieci.

Koszty turnusu są zróżnicowane dla członków Spółdzielni i pozostałych mieszkańców miasta.

Dorośli i seniorzy również mogą w klubach znaleźć coś dla siebie.

Organizowany jest aerobik, yoga i gimnastyka relaksacyjna dla seniorów.

Działa również klub seniora, teatr dla seniorów, klub szachisty, brydżysty, filatelistyczny oraz Klub Dobrych Spotkań.

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

W 2025 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.

Kluby stały się również siedzibą niektórych stowarzyszeń między innymi Stowarzyszenia Ptaków Egzotycznych, Stowarzyszenia Chorych na Cukrzycę oraz grupy miłośników języka esperanto.

W klubach Spółdzielni istnieje możliwość wynajmu sal na spotkania autorskie, zebrania, czy konferencje.

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 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, oraz członkom Zarządu KSML-W za dobrą współpracę. 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. 19.02.2026 r.