

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ KOLUSZKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2023

• Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności ustaw: Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowej, dotyczy roku 2023 i podlega ocenie i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W związku z wyborami przeprowadzonymi na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2023 r. Rada Nadzorcza obecnie działa w składzie:

1. Małgorzata Czarnecka- Przewodnicząca RN,
2. Krystyna Hamera – Z-ca Przewodniczącej RN, Przew. Komisji Rewizyjnej,
3. Jerzy Szwarc – sekretarz RN, członek Komisji Technicznej,
4. Teresa Dałkowska – Przewodnicząca Komisji Technicznej RN,
5. Maria Markowska - Kurc – członek Komisji Technicznej,
6. Zbigniew Piekacz – członek Komisji Rewizyjnej,
7. Radosław Jeziorski – członek Komisji Rewizyjnej,
8. Konrad Surmański – członek Komisji Rewizyjnej,
- 9 Piotr Szklarek – członek Komisji Technicznej

Stosownie do art. 35 § 1 Ustawy „ Prawo Spółdzielcze oraz § 50 Statutu Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza pełniła w roku sprawozdawczym funkcję kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni współpracując w tym zakresie z Zarządem. Zgodnie z postanowieniami Statutu pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek obrad, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej. Prace Prezydium wspierały dwie komisje problemowe: Rewizyjna oraz Techniczna. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty wcześniej plan pracy na 2023 rok, obejmujący zakresem tematycznym zadania zapewniające realizację przez Radę wszystkich jej funkcji, stosownie do wymagań Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. **Tematykę programową** poszerzały **sprawy bieżące** wnoszone przez Zarząd lub członków Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego z tematów planu pracy RN poprzedzało szczegółowe rozpatrzenie i zaopiniowanie przez właściwą komisję problemową. Analizę otrzymanych materiałów poprzedzały częste wyjścia w teren. Wnioski i **ocena merytoryczna** spostrzeżeń i wyłaniających się zadań dokonywana była na spotkaniach Rady Nadzorczej.

W 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń oraz podjęła 40 Uchwał.

W 2023 roku Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami:

1. Zatwierdzono plany działalności gospodarczej Spółdzielni na 2023 rok – plan finansowy oraz plan remontowo-konserwacyjny.
2. Na bieżąco dokonywano oceny wykonania w/w planów w okresach kwartalnych na podstawie materiałów i informacji przedstawianych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Podejmowano także Uchwały dotyczące uporządkowania Regulaminów wewnętrznych

Spółdzielni w szczególności pod kątem ich zgodności z przepisami prawa.

4. Prowadzono nadzór nad działalnością Zarządu, w szczególności nad prowadzeniem gospodarki finansowej, prowadzonych robót remontowych i termomodernizacyjnych.
5. Skontrolowano dokonywane rozliczenia roczne w zakresie zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej, zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków.
6. Przeprowadzono analizę wszystkich składników opłat za lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże. Szczególną uwagę skierowano na koszty eksploatacyjne oraz remontowe.
7. Zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia Członków KSM Rada Nadzorcza ustaliła harmonogram robót dociepleniowych na 2024 rok . W celu jego realizacji Zarząd wystąpił do WFOŚ w Łodzi o przyznanie środków finansowych z częściowym umorzeniem pożyczki. Taki system działania jest planowany przy następnych przedsięwzięciach dociepleniowych
8. Po zakończeniu analizy możliwego sposobu odwodnienia terenu przejazdu przed budynkami Sikorskiego 5, 7, 7a i 14 podjęto decyzję o zleceniu przygotowania dokumentacji techniczno-budowlanej w zakresie wykonania kanalizacji sanitarnej i nowej nawierzchni w celu poprawy jakości komunikacji. Niezbędne są także uzgodnienia dotyczące włączenia się w miejską kanalizację sanitarną i zmianę położenia zjazdów w drogę gminna. Zalecono Zarządowi KSM omówienie tej sprawy na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

- Kontynuujemy przyjętą politykę zmniejszania kosztów związanych z utrzymaniem dotychczas nieużytkowanych pomieszczeń .Wolne lokale są wynajmowane podmiotom gospodarczym lub przeznaczane na dodatkowe pomieszczenia ( komórki). Takie działanie ma w przyszłości skutkować obniżeniem kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

- Nadzorowaliśmy działalność i gospodarkę prowadzoną przez Zarząd Spółdzielni . Nie mamy jednak wpływu na konieczność zwiększania opłaty związanych z użytkowaniem lokali . Głównie dotyczy to wciąż rosnących cen energii cieplnej dostarczanej przez Koluszkowskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o.o. , ceny wody zimnej i odprowadzania ścieków. Kilkakrotnie spotykaliśmy się w tej sprawie z Burmistrzem Miasta Koluszki, Dyrektorem Wydziału Inwestycji Urzędu Miejskiego oraz przedstawicielami KPGK sp. z o.o. Szczególną uwagę zwracaliśmy na konieczność eliminacji strat ciepła poprzez modernizację sieci ciepłowniczych.

Po przeprowadzeniu analizy przychodów i kosztów w poszczególnych nieruchomościach, musieliśmy podwyższyć dotychczasowe wysokości opłat z tytułu eksploatacji i remontów. Zmusiła nas to tego inflacja oraz wzrost płacy minimalnej.

- Nadal monitorujemy działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne , garaże oraz z tytułu najmu i dzierżawy.

Osobom z problemami finansowymi służymy pomocą i informacjami o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Urząd Miejski w Koluszkach.

- Sprawozdanie finansowe Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób prawidłowy i rzetelny – zgodnie z ustawą o rachunkowości. Bilans oraz rachunek zysków i strat został sporządzony zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe KSM za 2023 rok zostało zbadane przez Radę Nadzorczą. Każdy

z członków Spółdzielni ma prawo zapoznać się z dokumentacją w tym zakresie.  
Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Koluszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada pełną płynność finansową i terminowo reguluje wszystkie zobowiązania.

Proponujemy, aby niedobór na wodzie zimnej i kanalizacji za 2023 rok został pokryty z wypracowanego zysku .

W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Koluszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o:

1. zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok obejmującego: bilans, rachunek zysków i strat , objaśnienia dodatkowe i sprawozdanie z działalności .
2. zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej KSM za 2023 rok,
3. zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu w 2023 roku.
4. udzielenie absolutorium za działalność w 2023 roku członkom Zarządu Spółdzielni:
  - P. Ewie Kołodziej-Chyćńskiej,
  - P. Damianowi Ćmiel

Rada Nadzorcza upoważnia Przewodniczącą do przedstawienia niniejszego sprawozdania na Walnym Zgromadzeniu Członków KSM w 2024 r.

Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej 22 maja 2024 r.

Przewodnicząca RN

Małgorzata Czarnecka.