

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
KOLSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. w Kole  
za rok obrotowy 2021**

**1. Działalność Rady Nadzorczej KTBS Sp. z o.o. w Kole w 2021 roku.**

Rada Nadzorcza Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o w Kole działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Akt Założycielski „Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, oraz Regulamin Rady Nadzorczej Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole.

**2. Skład Rady Nadzorczej**

Skład Rady Nadzorczej Spółki od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. przedstawiał się następująco:

- Mateusz Cieślak - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Włodzimierz Łasiński – Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Goździkowski – Członek Rady Nadzorczej

**3. Forma, zakres i tryb wykonywania nadzoru**

W ramach funkcji nadzoru, Rada w okresie sprawozdawczym zajmowała się wypełnianiem statutowych obowiązków, a przede wszystkim wykonywała stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach działalności oraz służyła Zarządowi głosem doradczym i konsultacyjnym w podejmowaniu istotnych dla Spółki decyzji, co było możliwe dzięki wykorzystaniu wiedzy i doświadczenia zawodowego członków Rady. Rada formułowała zalecenia i uwagi. Zarząd otrzymywał od Rady Nadzorczej niezbędne wskazówki oraz wsparcie decyzyjne dla swoich działań jak również wymagane akceptacje i zgody na dokonanie istotnych czynności i zawieranie istotnych transakcji.

Należy zwrócić uwagę, że ze względu na sytuację epidemiczną w kraju w 2021 roku, posiedzenia czy wizyty w siedzibie spółki były ograniczane, aby nie narażać zdrowia pracowników Spółki czy członków Rady. Cześć zadań nadzorczych pomiędzy posiedzeniami było więc także wykonywanych w ramach teleinformatycznych sposobów komunikacji.

W trakcie roku 2021, za który Rada przedkłada sprawozdanie, Rada odbyła 6 (sześć) protokołowanych posiedzeń w terminach:

- 24.02.2021r.
- 21.05.2021r.
- 26.05.2021r.
- 18.08.2021r.
- 13.09.2021r.
- 13.12.2021r.

**Za zgodność  
z oryginałem**

**Prezes Zarządu**  
  
**mgr inż. Jarosław Kracz**

Wszystkie powyższe posiedzenia udało się odbyć w siedzibie Spółki w terminie wynikającym z przepisów, oraz w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał.

W trakcie w/w posiedzeń Rada Nadzorcza podjęła łącznie osiem uchwał:

- 1) Uchwała nr 1/2020 sprawie dokonania wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2020
- 2) Uchwała nr 2/2021 ws. oceny sprawozdania finansowego za rok 2020
- 3) Uchwała nr 3/2021 ws. oceny sprawozdania zarządu z działalności za rok 2020
- 4) Uchwała nr 4/2021 ws. opinii o wniosku zarządu o sposobie podziału zysku netto za rok 2020
- 5) Uchwała nr 5/2021 ws. wniosku do Zgromadzenia Wspólników o podjęcie uchwały o udzielenie absolutorium Panu Jarosławowi Tkaczowi z wykonania obowiązków za rok 2020
- 6) Uchwała nr 6/2021 ws. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2020
- 7) Uchwała nr 7/2021 ws. zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego
- 8) Uchwała nr 8/2021 ws. ustalenia wskaźników określających wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania dla Prezesa Zarządu

W 2021 roku Rada Nadzorcza była kilkakrotnie informowana pisemnie o skargach od osób mieszkających w zasobach zarządzanych przez Spółkę. W każdym przypadku Rada Nadzorcza starała się zbadać istotę problemu oraz zweryfikować podejście Zarządu do przedstawionych w pismach problemów. W każdym przypadku Zarząd był przygotowany i udzielał wyczerpujących informacji.

Wspólnym elementem każdego z posiedzeń była ocena bieżących wyników ekonomiczno-finansowych Spółki. W trakcie swoich posiedzeń Rada zajmowała się omawianiem sytuacji gospodarczej, a przede wszystkim płynności finansowej spółki oraz jej przewidywanym rozwojem z uwzględnieniem działań podejmowanych przez Spółkę.

Rada Nadzorcza na każdym posiedzeniu zapoznawała się również z informacją Prezesa Zarządu o zawartych umowach oraz zakupach o wartości przekraczających 1000zł (jeden tysiąc złotych).

Na podstawie Uchwały Nr 1/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, Rada Nadzorcza podjęła odpowiednią uchwałę regulującą kwestię wynagrodzenia zmiennego Prezesa Zarządu. W konsekwencji wprowadzenia wynagrodzenia zmiennego, Rada uchwaliła również wskaźniki KPI dla Prezesa Zarządu za rok 2021, związane z tą częścią wynagrodzenia.

Dodatkowo Rada Nadzorcza zajmowała się weryfikacją stanu należności czynszowych oraz działań windykacyjnych Spółki wobec dłużników.



#### 4. Dodatkowe aktywności Rady Nadzorczej

W ramach swoich działań dodatkowych w 2021 roku Rada Nadzorcza monitorowała zadania Prezesa Zarządu dotyczące zamiaru rozpoczęcia nowej inwestycji mieszkaniowej na jednej z nieruchomości będącej własnością spółki. Rada Nadzorcza zapoznawała się z poszczególnymi etapami dotyczącymi tego planu inwestycyjnego.

Rada Nadzorcza rekomendowała zaprezentowanie i bieżące konsultowanie powyższego zamiaru inwestycyjnego przed Zgromadzeniem Wspólników, jak również promowanie tego przedsięwzięcia podczas jednej z sesji Rady Miasta Koła.

Poprzez ustalone cele zarządcze oraz dyskusje na posiedzeniach Rada Nadzorcza starała się stymulować aktywności Zarządu w kierunku zwiększania zakresu działania spółki.

#### 5. Badanie sprawozdań za rok 2021

Działając na podstawie postanowień art. 219 §3 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 42 Aktu Założycielskiego Spółki, Rada Nadzorcza dokonała analizy i oceny niżej wymienionych dokumentów w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym:

- sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2021
- sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2021
- bilansu wykazującego po stronie aktywów i pasywów 6 341 967,92 zł
- rachunku zysków i strat 01.01.2021 – 31.12.2021 wykazującego zysk w kwocie 53 859,11 zł,
- dodatkowych informacji i objaśnień

##### a. Sprawozdanie finansowe

W 2021 roku Rada Nadzorcza na podstawie przedłożonych sprawozdań i dokumentów mogła zaopiniować sprawozdanie finansowe za rok 2021 jako rzetelne.

##### b. Sprawozdanie Zarządu

Rada Nadzorcza poddała analizie sprawozdanie Zarządu z działalności KTBS Sp. z o.o za rok obrotowy 2021.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę szczególnie na poniższe aspekty:

- Sprawozdanie poprawnie przedstawia podejmowane działania gospodarcze, a także pozwala na ocenę kondycji finansowej i majątkowej Spółki.
- Sprawozdanie prawidłowo określa kierunki rozwoju Spółki na lata następne.

- Sprawozdanie prawidłowo identyfikuje zagrożenia działalności Spółki, szczególnie aspekt związanych ze szczególnym rodzajem działalności i efektami ubożenia społeczeństwa, zagrażający realizacji zadań inwestycyjnych czy bieżących w zarządzanych nieruchomościach.
- Niepokojącą informacją jest miesięczne wynagrodzenie brutto. Bliskie minimalnego wynagrodzenia sugeruje, że Spółka nie wytwarza odpowiedniej wartości dla swoich usługobiorców.
- Rada pozytywnie ocenia wypracowany zysk na koniec roku obrotowego.

## 6. Podsumowanie

W ramach podsumowania roku 2021 Rada Nadzorcza wskazuje konieczność zdecydowanych działań zmierzających w kierunku poszerzenia świadczonych usług.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania zmierzające do utrzymania pozytywnego wyniku finansowego spółki. Widoczne są tutaj skuteczne działania Prezesa Zarządu w celu trzymania reżimu finansowego i optymalizacji kosztów bieżących Spółki.

Wyniki finansowe dają szansę na rozpoczęcie nowej inwestycji mieszkaniowej przy współudziale BGKu oraz Gminy Koło. Rozpoczęte przygotowania w tym obszarze Rada Nadzorcza przyjmuje pozytywnie i postrzega jako strategicznie istotne w celu umożliwienia rozwoju Spółki. Niepokojący jest natomiast brak dalszych kroków w realizacji tego celu. Negatywnie Rada Nadzorcza ocenia brak wyraźnej współpracy w tym zakresie z Gminą Koło i brak wyraźnego planu na rozpoczęcie takiej współpracy, koniecznej przy dostępnym potencjalne finansowym Spółki.

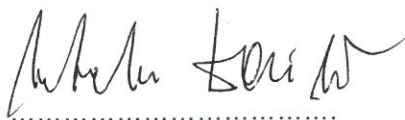
Rada Nadzorcza rekomenduje Zgromadzeniu Wspólników zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2021.

Rada Nadzorcza stawia wniosek, aby Walne Zgromadzenie udzieliło Prezesowi Zarządu Spółki p. Jarosławowi Tkaczowi z wykonania obowiązków od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku absolutorium z wykonywania obowiązków w roku obrotowym 2021.

Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji wniosku Zarządu o sposobie podziału zysku netto za rok 2021.



Mateusz Cieślak



Włodzimierz Łasiński



Maciej Goździkowski

Za zgodność  
z oryginałem

  
Prezes Zarządu  
mgr inż. Jarosław Tkacz