

## SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
w 2018 roku.

Stosownie do postanowień § 71 ust. 2 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu członków Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w 2018 roku, obejmujące okres obrachunkowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia tego roku. Był to okres działalności Rady IX kadencji.

### **I. Sprawy Organizacyjne**

Rada Nadzorcza IX kadencji wybrana przez Walne Zgromadzenie w czerwcu i ukonstytuowana 1 lipca 2016 r. pracowała w następującej strukturze:

- Przewodnicząca - Maria Cieplucha
- Zastępca Przewodniczącej - Elżbieta Śliwińska – Sosińska
- Sekretarz - Bogdan Radys

#### Komisja Rewizyjna

- Przewodniczący - Bogdan Radys
- Zastępca Przewodniczącego - Maria Loose
- Sekretarz - Ewelina Potocka

#### Komisja Eksploatacyjno-techniczna

- Przewodnicząca - Elżbieta Śliwińska – Sosińska
- Zastępca Przewodniczącego - Jacek Kępiński
- Sekretarz - Jerzy Piórecki

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 11 posiedzeń poprzedzonych posiedzeniami komisji. Podjęto 21 uchwał w zakresie działań gospodarki i organów spółdzielni umożliwiających jej poprawne funkcjonowanie.

Pełniąc funkcje normatywne i uchwałodawcze Rada Nadzorcza podjęła uchwały związane z funkcjonowaniem spółdzielni:

- finansowo-gospodarczych – 6 uchwał o nr: 4, 5, 8, 11, 16, 20
- inwestycji – 1 uchwała nr 7,
- organizacyjnych – 8 uchwał o nr: 1, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 19,
- członkowskich – 1 uchwała o nr 3
- kadrowych dot. członków zarządu – 5 uchwał o nr 2, 6, 15, 18, 21,

Decyzje Rady Nadzorczej podjęte uchwałami to m.in.:

- uchwała nr 1/RN/18 z dnia 29.01.2018 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na działce 751/15 na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. dla dwóch zadaszonych hal na ul. Leopolda Okulickiego § 91 ust. 1 pkt 3 statutu i § 16 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 3/RN/18 z dnia 26.03.2018 r. w sprawie podziału członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku do udziału w częściach Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2016 roku - § 72 ust. 3 statutu,

- uchwała nr 4/RN/18 z dnia 26.03.2018 r. w sprawie ustalenia zmiany wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia, w sprawach zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku (z 50 do 30% minimalnego wynagrodzenia za posiedzenie w miesiącu).
- uchwała nr 5/RN/18 z dnia 14.05.2018 r. o ustanowienie wysokości opłaty za korzystanie z mienia spółdzielni przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Nad Potokiem 3” , stawka 0,50 zł za 1 m kwadratowy obowiązującej od 1.08.2018 r. - art. 4 ust. 4 i art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.,
- uchwała nr 7/RN/18 z dnia 11.06.2018 r. o zmianie założeń organizacyjno-finansowych dla budynku nr 3 jednostka „E” (termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji § 37 ust. 1 statutu).
- uchwała nr 8/RN/18 z dnia 11.06.2018 r. o ustaleniu opłaty za dostarczenie zimnej wody i odprowadzenie ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” od 1.07.2018 r. § 106 ust. 6 lit. „d” statutu,
- uchwała nr 9/RN/18 z dnia 3.07.2018 r. o zmianie „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” - § 91 ust. 1 pkt 21 Statutu,
- uchwała nr 10/RN/18 z dnia 3.07.2018 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na działce 757/28 na rzecz „Energa-Operator” S.A. dla budynku Kurierów Armii Krajowej 14 - § 91 ust. 1 pkt 3 statutu i § 16 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 11/RN/18 z dnia 27.08.2018 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów zasobów i mienia Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Gdańsku na 2019 r. na kwotę 1.271.010,00 złotych - § 16 ust. 41 Regulaminu Rady Nadzorczej,
- uchwała nr 12/RN/18 z dnia 27.08.2018 r. o zatwierdzeniu struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na rok 2019 - § 91 ust.1 pkt 5 statutu i § 16 ust.14 „Regulaminu Rady Nadzorczej” – 54,5 etatu,
- uchwała nr 13/RN/18 z dnia 27.08.2018 r. o zmianie „zasad korzystania z miejsc postojowych w strefach zamieszkania ograniczonych szlabanami w obrębie dróg wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku § 91 ust.1 pkt 21 statutu,
- uchwała nr 14/RN/18 z dnia 27.08.2018 r. uchwalenie „Regulaminu gospodarki funduszami Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku § 91 ust.1 pkt 21 statutu,
- uchwała nr 16/RN/18 z dnia 24.09.2018 r. w sprawie zatwierdzenia planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2019 rok - § 91 ust. 1 pkt 1 statutu i § 16 ust. 1 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 17/RN/18 z dnia 29.10.2018 r. w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za rok 2018 przez biegłego rewidenta - § 94 ust.1 pkt 2 lit. a statutu i § 16 ust. 3 pkt 1 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 19/RN/18 z dnia 17.12.2018 r. o wyborze Biura Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w

Gdańsku za rok 2018 - § 94 ust.1 pkt 14 statutu i § 16 ust. 7 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,

- uchwała nr 20/RN/18 z dnia 17.12.2018 r o korekcie Planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni na rok 2019 (użytkowanie wieczyste) § 94 ust.1 pkt 1 statutu i § 16 ust. 1 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.

Pozostałe uchwały dotyczyły spraw personalnych członków zarządu związanych z zatrudnieniem.

Zadania kontrolno–nadzorcze Rada podejmowała poprzez analizy okresowych sprawozdań Zarządu z realizacji planu rzeczowo – finansowego na 2018 rok, informacji i wyjaśnień składanych przez członków Zarządu.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem, członkowie Rady pełnili dyżury w siedzibie spółdzielni, oczekując na uwagi i wnioski mieszkańców. Podczas 12 dyżurów, przyjęto 1 interesanta, którego sprawa została zaprotokółowana i przekazane Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu Rady oraz Zarządowi Spółdzielni.

Członkowie Rady brali udział razem z pracownikami Spółdzielni w okresowym przeglądzie technicznym budynków.

## **II. Inwestycje.**

Rada Nadzorcza przyjmując plan inwestycyjny spółdzielni podjęła uchwały pozwalające na realizację inwestycji zgodnie z zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Planem Inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na lata 2013 - 2020.

Podobnie jak w poprzednich latach w planach finansowych przyjęto odpis od nakładów inwestycyjnych na rok 2018, pozwalający na częściowe pokrycie kosztów ogólnych zarządu. Z powodu wniesionych skarg sąsiadów planowanej budowy bloku wielorodzinnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14, na jednostce „E” oraz odwołań od decyzji Prezydenta Miasta Gdańska do Wojewody Pomorskiego; z 9 miesięcznym opóźnieniem rozpoczęto tą inwestycję. Zwracamy uwagę, że działania kilkoro członków spółdzielni kierujących się własnym interesem, działało na szkodę ogółu mieszkańców, a w szczególności na szkodę przyszłych mieszkańców tego budynku. Zmniejszył się odpis inwestycyjny zasilający koszty administracyjne Spółdzielni i spowodował nie planowany wzrost kosztów realizacji tej inwestycji.

Podkreślenia zasługuje sfinalizowanie przez Zarząd sprzedaży wąskiego pasa działki wzdłuż ul. Dywizji Wołyńskiej inwestorowi, który uzyskał prawo zabudowy działki obok przedszkola. Zbycie nie przydatnego dla nas gruntu przyniosło znaczne środki finansowe spółdzielni.

Pozytywnie oceniamy działania Zarządu na rzecz wzbogacenia oferty działalności społecznej i sportowo – rekreacyjnej dla mieszkańców, w tym wzbogacenie placów zabaw w nowe elementy zabawowe dla dzieci.

## **III. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe**

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w lipcu zapoznała się i omówiła przebieg Walnego Zgromadzenia członków naszej spółdzielni, które miało miejsce w czerwcu 2018 r. Przyjęła zaproponowany przez Zarząd harmonogram realizacji zgłoszonych i przegłosowanych wniosków na Walnym Zgromadzeniu oraz zapoznała się z ich realizacją.

W zakresie spraw terenowo – prawnych i gospodarki gruntami Spółdzielni, Rada podejmowała uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Polskiej Spółki

Gazownictwa oraz Energa - Operator S.A. w Gdańsku, w zakresie posadowienia i eksploatacji odpowiednio urządzeń gazowniczych i energetycznych, a także w przedmiocie ustalania podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów będących w zasobach Spółdzielni.

#### **IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

Osiedle naszej spółdzielni mieszkaniowej jest dobrze widziane przez mieszkańców i odwiedzających gości, a także organa kontrolne. Wymaga to od nas utrzymania osiedla w należytych stanie technicznym i wizualnym. Potrzebne są nakłady na remonty, właściwą eksploatację naszych budynków i całej infrastruktury. W ostatnich latach zaobserwowano spadek zainteresowania wykonawców pracami remontowymi oraz budowlanymi o niewielkim zakresie. Dodatkowym problemem jest sukcesywny ubytek fachowców na polskim rynku pracy. Biorąc powyższe pod uwagę Rada postulowała wcześniejsze niż w poprzednich latach ogłoszenie przetargów na prace remontowe, licząc na pozyskanie wykonawców.

Plan Remontów na rok 2019 zatwierdzono uchwałą nr 11/RN/18 w sierpniu 2018 r. na kwotę 1.271.010,00 zł.

Rada zapoznawała się z kwartalnymi informacjami Zarządu o wynikach procesów sądowych w sprawach windykacji należności na rzecz spółdzielni. Ze względu na utrzymanie płynności finansowej spółdzielni są to ważne działania, do których nie wniesiono zastrzeżeń.

#### **V. Gospodarka finansowa.**

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej uchwałą nr 16/RN/18 w dniu 24 września 2018 r. przyjęto plan rzeczowo – finansowy spółdzielni na rok 2019, jako podstawowy dokument obrazujący równowagę przychodów i wydatków spółdzielni w prowadzonej działalności gospodarczej i inwestycyjnej. Kwartalnie, na podstawie sprawozdań przygotowanych przez Zarząd, Rada ocenia i monitoruje realizację tego planu.

Uchwałą nr 19/RN/18 w dniu 17.12.2018 r. dokonano wyboru Biura Biegłego Rewidenta - Krzysztof Pawelski do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za rok 2018.

Na maj br. zaplanowano zapoznanie się Rady Nadzorczej z opinią Biegłego Rewidenta dotyczącym badania sprawozdania finansowym oraz wynikami finansowymi naszej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2018.

Podział nadwyżki bilansowej wypracowany przez spółdzielnię Zarząd przedstawi jako projekt uchwały do zaakceptowania przez Walne Zgromadzenie członków spółdzielni.

Podkreślenia zasługuje rosnący cały czas poziom funduszy własnych i środków finansowych Spółdzielni, co gwarantuje bezpieczeństwo finansowe jej działalności na najbliższe lata. Działania windykacyjne utrzymują stan zaległości z tytułu eksploatacji mieszkań na niezmiennym poziomie, pomimo przyrostu zasobów mieszkaniowych i nie zagrażają płynności finansowej. Spółdzielnia wszystkie swoje zobowiązania względem wykonawców, dostawców usług i kontrahentów reguluje na bieżąco w pełnym wymiarze faktur.

## **VI. Inne.**

Rada zauważyła malejącą ilość wnoszonych skarg mieszkańców na działalność Spółdzielni z jednoczesnym wzrostem intensywności ich składania przez te same osoby. Wpływają wnioski i żądania o udostępnienie i sporządzenie dokumentów poza wymienionymi w przepisach prawa, które Zarząd ma obowiązek wykonać w ramach praw przysługującym członkom Spółdzielni.

Rada kontrolowała terminowość i sposób załatwiania wniesionych skarg.

## **VII. Wnioski.**

Na podstawie wiedzy wynikającej z pracy w Radzie Nadzorczej oraz analizy dokumentów potwierdzamy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” jest zarządzana sprawnie. Utrzymuje bardzo dobrą kondycję finansową. Gospodarka rzeczowo - finansowa prowadzona jest prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wszelkie zobowiązania finansowe wobec członków spółdzielni, kontrahentów, dostawców usług i wykonawców były regulowane terminowo. Powyższą opinię potwierdza protokół wydany przez biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2018 rok. Zgodnie należy stwierdzić, że interes członków Spółdzielni jest zabezpieczony, a podejmowane przez organy Spółdzielni decyzje gwarantują jej pomyślny rozwój.

Pozytywna ocena pracy całego Zarządu i przedstawione wyżej opinie upoważniają Radę Nadzorczą do postawienia wniosku o udzielenie absolutorium za 2018 rok członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku:

1. Prezesowi Zarządu - Sylwestrowi Wysockiemu
2. Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Techniczno – Eksploatacyjnych – Hannie Ulewicz
3. Członkowi Zarządu Głównej Księgowej – Annie Gadomskiej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bogdan Radys

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Maria Cieplucha

Gdańsk, 15 kwietnia 2019 r.

**Kopia w pliku PDF. Na oryginale Sprawozdania podpisy Przewodniczącej i Sekretarza Rady Nadzorczej.**