

S P R A W O Z D A N I E

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2014 roku

Stosownie do postanowień § 91 ust. 3 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, Rada Nadzorcza Spółdzielni przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności w 2014 roku, obejmujące okres obrachunkowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia tego roku. Był to okres działalności Rady VIII kadencji.

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Struktura organizacyjna Rady Nadzorczej VIII kadencji wybranej przez Walne Zgromadzenie w dniu 18 czerwca 2013 roku jest następująca:

- ❖ Przewodniczący - Janusz JANISZEWSKI
- ❖ Zastępca Przewodniczącego - Jerzy BISTRAM
- ❖ Sekretarz - Elżbieta ŚLIWIŃSKA-SOSIŃSKA

KOMISJA REWIZYJNA

- ❖ Przewodniczący - Jerzy BISTRAM
- ❖ Zastępca Przewodniczącego - Anna GAŁEK
- ❖ Sekretarz - Maria CIEPŁUCHA

KOMISJA EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNA

- ❖ Przewodniczący - Elżbieta ŚLIWIŃSKA-SOSIŃSKA
- ❖ Zastępca Przewodniczącego - Wojciech STEMPAK
- ❖ Sekretarz - Jacek KĘPIŃSKI

W okresie sprawozdawczym rada odbyła 12 posiedzeń poprzedzonych posiedzeniami obu komisji. Podjęto 34 uchwały w zakresie wszystkich działów gospodarki i organów spółdzielni, umożliwiających jej sprawne funkcjonowanie. Podstawową decyzją dla Spółdzielni było podjęcie uchwały nr 7/RN/14 o przyjęciu do realizacji Planu Rzeczowo-Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2014 rok.

W ramach kompetencji uchwałodawczych i pełnienia funkcji normatywnej Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawach mających zasadniczy wpływ na funkcjonowanie spółdzielni:

- finansowo-gospodarczych - 18 uchwał o nr: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 15, 16, 18, 19, 23, 24, 28, 29, 31, 32, 33 i 34;
- inwestycji - 5 uchwał o nr: 8, 12, 13, 21 i 22;
- organizacyjnych - 5 uchwał o nr: 9, 10, 17, 26, 30;

- członkowskich - 1 uchwałę o nr 2;
- kadrowych dot. członków zarządu - 5 uchwał o nr: 4, 11, 14, 25 i 27.

Decyzje podjęte uchwałami to między innymi:

- uchwała nr 1/RN/14 z dnia 8 stycznia 2014 r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania terenu dla budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku. Stawki obowiązują od dnia 1 lutego 2014 r.;
- uchwała nr 2/RN/14 z dnia 8 stycznia 2014 r. zatwierdzająca stawki podatku od nieruchomości dla budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku. Stawki obowiązują od dnia 1 lutego 2014 roku;
- uchwała nr 3/RN/14 z dnia 8 stycznia 2014 r. zatwierdzająca miesięczne opłaty za konserwację domofonów i wideodomofonów;
- uchwała nr 5/RN/14 z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu dla budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 4, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku. Stawki - niezależne od Spółdzielni - obowiązują od dnia 1 marca 2014 roku;
- uchwała nr 6/RN/14 z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”;
- uchwała nr 7/RN/14 z 18 lutego 2014 r. zatwierdzająca Plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2014 rok na kwotę 4.462 tys. zł oraz uchwała nr 24/RN/14 z dnia 28 października 2014 r. zatwierdzająca zmiany w tym planie poprzez rozszerzenie zakresu realizacji inwestycji eksploatacyjnych o wymianę jednej kamery monitoringu wizyjnego na kwotę 14,5 tys. zł;
- uchwała nr 8/RN/14 z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Spółka z o.o. w Gdańsku na działce nr 1264, polegającej na nieodpłatnym i nieograniczonym w czasie prawie korzystania przez ww. spółkę z sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
- uchwała nr 9/RN/14 z dnia 25 marca 2014 r. zatwierdzająca projekt odbycia Walnego Zgromadzenia w dwóch częściach, z zaproponowanym podziałem członków do każdej z nich;
- uchwała nr 10/RN/14 z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia do stosowania „Regulaminu udostępniania i korzystania z systemu teleinformatycznego Serwis e-BOK Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”;
- uchwała nr 12/RN/14 z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej – działka nr 746/26 przy ul. Strzelców Karpackich o powierzchni 651 m² (szczyt SK 5);
- uchwała nr 18/RN/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu posadowienia kabla energetycznego na rzecz „Energa - Operator” SA na działce nr 384/18;

- uchwała nr 13/RN/14 z dnia 29 lipca 2014 r. w sprawie nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Alojzego Bruskiego - działka nr 1264, o powierzchni 18.480 m² z 95% bonifikatą;
- uchwała nr 17/RN/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego i osiedlowego oraz zasad użytkowania lokali i zamieszkiwania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” – dot. §12 ust. 1, 2, 8, 9;
- uchwała nr 19/RN/14 z dnia 23 września 2014 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów zasobów i mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2015 r. na kwotę 1.882.440 zł;
- uchwała nr 21/RN/14 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie ustanowienia na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Spółka z o.o. w Gdańsku na działce nr 757/28, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności przesyłu;
- uchwała nr 22/RN/14 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie ustanowienia na rzecz „Energa - Operator” SA w Gdańsku na działce nr 757/28, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności przesyłu;
- uchwała nr 23/RN/14 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie zmiany Planu remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2014 rok poprzez dodanie do planu remontu wskazanych przez Zarząd ulic na kwotę 20 tys. zł;
- uchwała nr 26/RN/14 z dnia 25 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2015 rok - §91 ust. 1 pkt 5 statutu i §16 ust. 14 „Regulaminu Rady Nadzorczej” – 56, 25 etatu;
- uchwała nr 28/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Biura Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z Gdańska do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za 2014 rok;
- uchwała nr 29/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczanych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” poprzez dopisanie zdania drugiego w punkcie 3.2.b.;
- uchwała nr 30/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany „Regulaminu porządku domowego i osiedlowego oraz zasad użytkowania lokali i zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” poprzez dopisanie w paragrafie 9 ustępu 3;
- uchwała nr 31/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” poprzez dodanie w rozdziale V ustępu 5.3. i ustępu 5.4.;

- uchwała nr 32/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie stawek opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu dla lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w wysokości i terminach obowiązywania wnioskowanych przez Zarząd;
- uchwała nr 33/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie miesięcznych stawek podatku od nieruchomości dla lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w wysokości i terminach obowiązywania wnioskowanych przez Zarząd;
- uchwała nr 34/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie obowiązywania od dnia 1 stycznia 2015 roku miesięcznych opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za dostawę wody i za odprowadzanie ścieków w wysokości określonej w taryfie przedłożonej przez „Saur Neptun” Gdańsk.

Pozostałe uchwały dotyczyły spraw personalnych członków zarządu związanych z zatrudnieniem.

Funkcje kontrolno-nadzorcze rada sprawowała poprzez analizę okresowych sprawozdań zarządu z realizacji planu rzeczowo-finansowego na 2014 rok, innych dokumentów oraz informacji składanych przez członków zarządu z własnej inicjatywy i na żądanie rady. Ocenie poddawano wykonywane przedsięwzięcia, kontrolowano przestrzeganie praw członków. Członkowie rady dyżurowali zgodnie z przyjętym harmonogramem, będąc do dyspozycji członków spółdzielni. Na 12 dyżurów przybyło sześć osób interesantów, którzy zgłosili sprawy: wymiany domofonów, docieplenia budynku, problem parkowania samochodów na terenie osiedla, wykorzystania funduszy remontowych, procedurę przyjmowania w poczet członków spółdzielni i komunikacji osiedla z pętlą integracyjną przy ul. Świętokrzyskiej.

W tej ostatniej sprawie rada powołała zespół celem wyjaśnienia działań zarządu spółdzielni w realizacji inwestycji prowadzonej przez Urząd Miasta Gdańska budowy ścieżek rowerowo-piesznych pomiędzy pętlą tramwajową „Świętokrzyska” i osiedlem „Moje Marzenie” oraz naszym. W sprawie tej nieprawidłowości nie stwierdzono.

Zgłoszone wnioski i sprawy były przedmiotem omówienia na najbliższym posiedzeniu rady, a następnie podejmowane były stosowne decyzje.

II. INWESTYCJE

Rada nadzorcza poparła zarząd spółdzielni i podjęła uchwały wymienione powyżej, pozwalające na kontynuowanie procesu inwestycyjnego zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenia w 2012 i 2014 roku w „Planie inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na lata 2013 - 2020”.

Pomimo utrzymującego się kryzysu budownictwa mieszkaniowego oraz ograniczonego dostępu do kredytów hipotecznych spółdzielnia sprzedała prawie wszystkie mieszkania w budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 1 i 3 oraz wszystkie w budynkach szeregowych.

Dyscyplina finansowa wraz z prawidłowo przyjętym w planie odpisem od nakładów inwestycyjnych zabezpieczyły w roku 2014 finansowanie procesu inwestycyjnego oraz finansowanie części kosztów ogólnych Zarządu.

Okresowo, w oparciu o materiały przekazywane przez zarząd, rada analizowała informacje z zakresu:

- terminowości realizacji zadań rzeczowych inwestycji,
- przebiegu naboru kandydatów na budowę lokali mieszkalnych i garaży,
- polityki inwestycyjnej zarządu w przyszłych okresach.

W 2014 roku nakłady inwestycyjne poniesiono na budynkach nr 1 i 2 oraz zabudowy szeregowej przy ul. Alojzego Bruskiego, oraz na pawilon socjalny dla obiektów sportowych na jednostce „D”.

Rada konsekwentnie wspierała działania zarządu w kontaktach z developerem, w sprawie działki budowlanej przed budynkami 3-ciej Brygady Szczerbca 4, 6 i 8, który planuje na niej budowę wielorodzinnego domu mieszkalnego. Realizacja tej inwestycji z całą pewnością spowoduje negatywne skutki dla członków spółdzielni zamieszkałych w sąsiedztwie tego terenu.

Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców Rada poparła wniosek Zarządu o nabycie w użytkowanie wieczyste na 99 lat działki nr 746/26 o pow. 651 m² położonej przy ul. Strzelców Karpackich. Nabycie tej działki pozwoli na polepszenie zagospodarowania działki sąsiedniej i urządzenie na niej dodatkowych miejsc postojowych.

Dodatkowo Rada poparła zamierzenia Zarządu o nabycie własności działki nr 1264 położonej przy ul. Alojzego Bruskiego, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni przy uwzględnieniu 95% bonifikaty. Nabycie nieruchomości zostanie sfinansowane przez osoby, z którymi są podpisane umowy na budowę lokali w budynkach realizowanych na tej działce.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Ustawowe zmiany prawa spółdzielczego zapoczątkowane w 2007 roku w konfrontacji z rzeczywistością wskazują na nieustanną potrzebę pogłębienia wiedzy członków o regulacjach prawnych obowiązujących w spółdzielczości, zwłaszcza w sferze praw członków i finansów, tj. ponoszenia opłat eksploatacyjnych, finansowania funduszu remontowego nieruchomości budynkowych, rozliczania kosztów zużycia zimnej wody użytkowej, kosztów centralnego ogrzewania, wywozu odpadków bytowych itp. oraz podejmowanie działań, w celu wyeliminowania prób parlamentarnych zmierzających do likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej.

W lipcu 2014 roku rada przyjęła informację zarządu o zakresie rzeczowo-finansowym wniosków zgłoszonych przez Walne Zgromadzenie i nie wniosła uwag do przedłożonej propozycji ich realizacji.

Stosownie do procedur określonych w statucie, uchwałą nr 20/RN/14 z dnia 28 października 2014 r. rada dokonała wykreślenia jednego członka wspólnoty mieszkaniowej Nad Potokiem 3 z rejestru członków spółdzielni. Powodem wykreślenia była

utrata ekspektatywy prawa własności do lokali w spółdzielni, przez co osoba ta utraciła związek faktyczny ze spółdzielnią.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych pochłania znaczne środki finansowe. W celu zabezpieczenia odpowiedniego poziomu nakładów finansowych umożliwiających utrzymanie stanu technicznego zasobów i infrastruktury spółdzielni na należytym poziomie, rada zatwierdziła plan remontów nieruchomości i mienia spółdzielni na 2014 rok na kwotę 1.406.000,00 zł, a następnie dokonała zwiększenia tej kwoty o 20.000,00 zł z przeznaczeniem na remont części ulic miejskich, w celu ostatecznego przekazania ich w użytkowanie Zarządowi Dróg i Zieleni Spółka z o.o. Miało to na celu uporządkowanie stanu nieruchomości Spółdzielni i niewydatkowania już środków finansowych na ich dalsze utrzymywanie.

Rada akceptuje politykę zarządu w przedmiocie zasad gromadzenia środków na funduszu remontowym spółdzielni i wydatkowanie kwot na prace remontowe. Wzrost wydatków następuje na skutek starzenia się zasobu mieszkaniowego oraz realizacji wniosków mieszkańców o docieplanie fragmentów budynków.

Rada zapoznawała się z kwartalnymi informacjami zarządu o toczących się postępowaniach sądowych, zwłaszcza w sprawach windykacji należności za opłaty eksploatacyjne na rzecz spółdzielni mających istotny wpływ na płynność finansową spółdzielni.

V. GOSPODARKA FINANSOWA

Rada nadzorcza uchwałą nr 7/RN/14 z dnia 18 lutego 2014 r. zatwierdziła plan rzeczowo - finansowy spółdzielni na rok 2014, kluczowy dokument, równoważący przychody z wydatkami spółdzielni z tytułu prowadzonej działalności gospodarczo-inwestycyjnej. Monitorowanie realizacji planu polegało na cyklicznych, kwartalnych analizach i ocenie sprawozdań zarządu.

Zgodnie z kompetencjami oraz udzielonymi upoważnieniami rada podejmowała uchwały upoważniające zarząd do podjęcia czynności w celu wykonania i sfinansowania zaplanowanych przedsięwzięć.

Rada stwierdza, że współpraca z zarządem na zasadzie wymiany informacji, poczuciu odpowiedzialności za zarządzanie spółdzielnią przyniosły oczekiwane i pozytywne efekty.

Stosownie do przepisów rada uchwałą nr 28/RN/14 z dnia 16 grudnia 2014 r. podjęła decyzję o wyborze Biura Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z Gdańska do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok.

Na posiedzeniu w maju 2015 r. rada została zapoznana przez biegłego rewidenta z przebiegiem badania sprawozdania finansowego spółdzielni oraz wynikami finansowymi

uzyskanymi w roku 2014. Wynik badania jest pozytywny i potwierdza prawidłowe i dobre zarządzanie spółdzielnią oraz uzyskane wyniki finansowe.

Wypracowana przez spółdzielnię nadwyżka bilansowa, w oparciu o projekt przedstawiony przez zarząd, zostanie rozliczona z członkami na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Szczegółowe informacje o zakresie podejmowanych decyzji i realizowanych działaniach zarząd przedstawił Zgromadzeniu w swoim sprawozdaniu.

Zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych poprzez działania windykacyjne zostało zatrzymane i ustabilizowane na poziomie bezpiecznym dla płynności finansowej. Spółdzielnia wszystkie zobowiązania wobec swoich kontrahentów i dostawców usług reguluje na bieżąco i w pełni wystawionych faktur. Rada kontrolując działania zarządu w tym zakresie wymagała konsekwentnej egzekucji długów, aby w jak największym stopniu ograniczyć kredytowanie członków zalegających z opłatami przez członków rzetelnie uiszczających należne opłaty.

VI. INNE

Mając na względzie oczekiwania członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku dotyczące sprawniejszej obsługi mieszkańców wdrożono w Spółdzielni zintegrowany informatyczny system zarządzania. Uchwałą Nr 10/RN/14 z dnia 25 marca 2014 r. rada poparła wniosek Zarządu w sprawie rozszerzenia jego funkcjonalności o system elektronicznego biura obsługi klienta, tj. e-BOK.

Wprowadzenie powyższego serwisu umożliwia osobie posiadającej prawo do lokalu do kontrolowania osobistego konta i właściwych rozliczeń finansowych ze Spółdzielnią.

Rada objęła kontrolą terminowość i sposób załatwienia skarg na działalność Spółdzielni. W 2014 roku wpłynęło ich sześć. Wszystkie rozpatrzone zostały przez zarząd w terminie. Pięć z nich uznano za bezzasadne, a jedną za zasadną. Skarg na działalność członków Zarządu nie było.

Rada cyklicznie zapoznawała się z informacjami Policji i Straży Miejskiej w Gdańsku o stanie bezpieczeństwa w rejonie Oruni Górnej. Stan bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenie osiedla spółdzielni jest bardzo wysoki. Spółdzielnia, jako właściciel systemu monitoringu występowała do Straży Miejskiej i Policji z wnioskami mającymi usprawnić współpracę.

VII. WNIOSKI

Na podstawie dokumentów oraz wiedzy z pracy w Radzie Nadzorczej potwierdzamy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” jest zarządzana sprawnie utrzymując bardzo dobrą sytuację finansową. Gospodarka rzeczowo-finansowa prowadzona jest rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wszelkie zobowiązania finansowe Spółdzielni wobec członków spółdzielni, kontrahentów i dostawców usług były regulowane terminowo. Opinia biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2014 rok potwierdza powyższe stwierdzenia. Potwierdzamy zgodnie, iż interes członków Spółdzielni został

zabezpieczony, a decyzje przyjęte przez wszystkie organy Spółdzielni gwarantują jej dalszy rozwój.

Mając powyższe na uwadze oraz pozytywne oceny pracy wszystkich członków Zarządu Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium za 2014 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
Elżbieta ŚLIWIŃSKA-SOSIŃSKA**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Janusz JANISZEWSKI**

Gdańsk, dnia 28 kwietnia 2015 roku

Wydruk komputerowy.

Na oryginale protokołu podpisy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku