

## SPRAWOZDANIE

### z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2016 roku.

Stosownie do postanowień § 91 ust.3 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu członków Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w 2016 roku, obejmujące okres obrachunkowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia tego roku. Był to okres działalności Rady VIII i IX kadencji.

#### **I. Sprawy Organizacyjne**

Rada Nadzorcza VIII kadencji wybrana przez Walne Zgromadzenie w dniu 18 czerwca 2013 r. pracowała przez pierwsze półrocze w następującej strukturze:

- 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

- Przewodnicząca - Elżbieta Śliwińska – Sosińska
- Zastępca Przewodniczącej - Wojciech Stempak
- Sekretarz - Jacek Kępiński

Rada Nadzorcza IX kadencji wybrana przez Walne Zgromadzenie w czerwcu i ukonstytuowana 1 lipca 2016 r. pracowała w następującym składzie osobowym:

- Przewodnicząca - Maria Ciepłucha
- 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 Rady odbyła 12 posiedzeń poprzedzonych posiedzeniami komisji. Podjęto 26 uchwał w zakresie działań gospodarki i organów spółdzielni umożliwiających jej poprawne funkcjonowanie. Najważniejszą decyzją było podjęcie uchwały

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
w 2016 roku

---

nr 5/RN/16 o przyjęciu do realizacji Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2016 rok.

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

- finansowo-gospodarczych – 6 uchwał o nr: 5, 8, 11, 20, 21 i 22,
- inwestycji – 1 uchwała nr 25,
- organizacyjnych – 10 uchwał o nr: 1, 6, 7, 12, 13, 14, 17, 19, 23 i 24,
- członkowskich – 1 uchwała o nr 16,
- kadrowych dot. członków zarządu – 8 uchwał o nr 2, 3, 4, 9, 10, 15, 18 i 26,

Decyzje Radu Nadzorczej podjęte uchwałami to m.in.:

- uchwała nr 1/RN/16 z dnia 11.02.2016 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2016 rok - § 91 ust.1 pkt 5 statutu i § 16 ust.14 „Regulaminu Rady Nadzorczej” – 55,3 etatu.
- uchwała nr 5/RN/16 z dnia 10.03.2016 r. w sprawie uchwalenia planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2016 rok - § 91 ust.1 pkt 1statutu i § 16 ust.1 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
- uchwała nr 6/RN/16 z dnia 10.03.2016 r. w sprawie przeprowadzeniu planowej kompleksowej lustracji działalności spółdzielni za lata 2013-2015 art. 91 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.
- uchwała nr 7/RN/16 z dnia 28.04.2016 r. w sprawie podziału członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” do udziału w częściach Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2016 r. - §72 ust.3 statutu.
- uchwała nr 8/RN/16 z dnia 28.04.2016 r. w sprawie zatwierdzenia opłaty za korzystanie z mienia Spółdzielni przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Nad Potokiem 3” – art.4 ust.4 i art. 26 ust.2 ustawy z dnia 15.12 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- uchwała nr 11/RN/16 z dnia 9.06.2016 r. w sprawie zatwierdzenia opłaty za odpady komunalne dla nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul Alojzego Bruskiego 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 11, 11A, 11B, 11C, - § 91 ust.1pkt.13 w związku z §106 ust. 6 pkt. „a” do „l” statutu oraz uchwała XXXVII/792/13 Rady Miasta Gdańska i uchwała XLIX/110/14 Rady Miasta Gdańska.
- uchwała nr 12/RN/16 z dnia 9.06.2016 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu korzystania z miejsc postojowych w strefach zamieszkania ogrodzonych szlabanami w obrębie dróg wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, którego postanowienia weszły w życie 01.10.2016 r. § 91 ust. 1 pkt.21 statutu i § 16 ust. 37 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
- uchwała nr 13/RN/16 z dnia 1.07.2016 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz „Energa –Operator” SA w Gdańsku na działkach nr 757/28 i 1264/23 dot. budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej od nr 11 do 19 - § 91 ust. 1 pkt 13 statutu i § 16 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
- uchwała nr 14/RN/16 z dnia 29.08.2016 r. w sprawie zmiany Planu remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2016 r. –

zmniejszenie o 25 tysięcy zł, do kwoty 1.273.005 złotych - § 16 ust. 41 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.

- uchwała nr 16/RN/16 z dnia 27.09.2016 r. w sprawie wykreślenia z rejestru członków w związku z utratą prawa odrębnej własności do mieszkania i ekspektatywy prawa odrębnej własności do garażu, które były jedynymi prawami do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku - § 22 ust. 1 i ust. 2 pkt 4, § 91 ust. 1 pkt 18 statutu i § 16 ust. 13 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
- uchwała nr 17/RN/16 z dnia 24.10.2016 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów zasobów mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na rok 2017 na kwotę 1.515.000,00 złotych - § 16 ust. 41 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
- uchwała nr 19/RN/16 z dnia 29.11.2016 r. w sprawie wyboru Biura Biegłego Rewidenta Zdzisław Janiszewski z Gdyni do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za rok 2016 - § 91 ust.1 pkt 23 statutu i § 16 ust. 7 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
- uchwała nr 20/RN/16 z dnia 29.11.2016 r. w sprawie wysokości podatku od nieruchomości od 01.01.2017 r. - § 91 ust.1 pkt 13 w związku z § 106 ust. 6 pkt „i” statutu, uchwały nr XXIX/772/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości na terenie Miasta Gdańska.
- uchwała nr 21/RN/16 z dnia 29.11.2016 r. w sprawie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego od 01.01.2017 r - § 91 ust.1 pkt 13 w związku z § 106 ust. 6 pkt „i” statutu.
- uchwała nr 22/RN/16 z dnia 29.11.2016 r. w sprawie wysokości miesięcznej stawki odpisu na fundusz remontowy od 01.03.2017 r. - § 91 ust.1 pkt 13 w związku z § 106 ust. 6 pkt „h” statutu i § 16 ust. 28 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.
- uchwała nr 23/RN/16 z dnia 29.11.2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr 14/RN/15 z 02.07.2015 r. w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej polegającej na korzystaniu z działek nr 757/28 i 1264/23 w zakresie posadowienia i eksploatacji sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, dla domów jednorodzinnych od nr 11 do 19 - § 91 ust.1 pkt 3 statutu i § 16 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”
- uchwała nr 24/RN/16 z dnia 19.12.2016 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na rok 2017 - § 91 ust.1 pkt 5 statutu i § 16 ust.14 „Regulaminu Rady Nadzorczej” – 53,0 etaty.
- uchwała nr 25/RN/16 z dnia 19.12.2016 r. w sprawie zatwierdzenia złożenia organizacyjno - finansowych budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego nr 3 jednostka „E” przy ul. Kurierów Armii Krajowej - § 37 ust.1 statutu.

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 2016 rok, informacji i wyjaśnień składanych przez członków Zarządu. Kontrolowano przestrzeganie praw członkowskich.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem, członkowie Rady pełnili dyżury w siedzibie spółdzielni, oczekując na skargi i zażalenia mieszkańców. Na 12 pełnionych dyżurów, w 4 zgłosili się interesanci wnosząc sprawy, które zostały zaprotokółowane i przekazane Radzie Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu.

## **II. Inwestycje.**

Rada Nadzorcza przyjmując plan inwestycyjny Spółdzielni podjęła uchwały pozwalające na realizację inwestycji zgodnie z zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie „Programem inwestycyjnym Spółdzielni na lata 2012- 2020”.

Podobnie jak w poprzednich latach w planach finansowych przyjęto odpis od nakładów inwestycyjnych na rok 2016 pozwalający na częściowe pokrycie kosztów ogólnych zarządu. W oparciu o przekazywane przez Zarząd materiały Rada analizowała informacje z zakresu:

- terminowości realizacji zadań inwestycyjnych,
- nabór kandydatów na budowę nowych lokali mieszkalnych i garaży,
- wysłuchiwała koncepcji inwestycyjnej zarządu na przyszłe lata.

Rada Nadzorcza poparła Zarząd Spółdzielni podejmując uchwałę zatwierdzającą założenia organizacyjno – finansowe budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego nr 3 na jednostce „E” z miejscami postojowymi w garażu podziemnym przy ul. Kurierów Armii Krajowej. Inwestycja ta pozwoli pokryć część kosztów ogólnych spółdzielni oraz wpłynie korzystnie na wysokość kosztów eksploatacji mieszkań wszystkich członków spółdzielni.

Rada ze zrozumieniem poparła działania Zarządu zmierzające do uregulowania i obciążenia właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz członków Wspólnoty Mieszkaniowej „Nad Potokiem 3” kosztami eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni. Obciążenia te są wyliczane na takich samych zasadach jak dla członków Spółdzielni mieszkaniowej mieszkających na tym samym osiedlu.

Rada konsekwentnie wspiera Zarząd na rzecz ustalenia przez Gminę Gdańsk dla deweloperów planujących rozpocząć realizację budownictwa mieszkaniowego na działce przy ul. Dywizji Wołyńskiej obok przedszkola i na działce przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 4, 6 i 8 warunków zabudowy jak dla naszej spółdzielni oraz mające na celu ochronę ekologiczną tego obszaru.

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

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w sierpniu zapoznała się i omówiła przebieg Walnego Zgromadzenia członków naszej spółdzielni, które miało miejsce w czerwcu 2016 r. Przyjęła zaproponowany przez Zarząd harmonogram realizacji zgłoszonych i przegłosowanych wniosków na Walnym Zgromadzeniu oraz zapoznała się z ich realizacją.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła decyzję o wykreśleniu członków Spółdzielni, którzy utracili prawa członkowskie.

Rada zapoznała się z problematyką zgłaszanych spraw podczas dyżurów członków Rady i przedłożyła wnioski do realizacji Zarządowi Spółdzielni.

W zakresie spraw terenowo – prawnych i gospodarki gruntami Spółdzielni, Rada podejmowała uchwały w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Energii – Operator S.A w Gdańsku oraz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej polegającej na korzystaniu z działek nr 757/28 i 1264/23 (grunty związane z prowadzeniem

inwestycji na jednostce „E”) w zakresie posadowienia i eksploatacji odpowiednio urządzeń energetycznych oraz sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, 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 gości nas odwiedzających, a także organów kontrolnych. Aby sprostać i utrzymać osiedle w należyłym stanie technicznym i wizualnym potrzebne są nakłady na remonty i właściwą eksploatację naszych budynków i całej infrastruktury. Rada Nadzorcza zapoznawała się z planami remontów, ich nowelizacją i akceptowała wnioski składane przez Zarząd.

Plan Remontów na rok 2016 zatwierdzono uchwałą nr 17/RN/16 na kwotę 1.515.000,00 zł.

Rada zapoznawała się z kwartalnymi informacjami Zarządu o wynikach procesów sądowych w sprawach windykacji należności za opłaty eksploatacyjne 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 5/RN/16 w dniu 10 marca 2016 r. przyjęto plan rzeczowo – finansowy spółdzielni na rok 2016, jako podstawowy dokument obrazujący równowagę przychodów i wydatków spółdzielni w prowadzonej działalności gospodarczej i inwestycyjnej. Co kwartał na podstawie sprawozdań przygotowanych przez Zarząd, Rada ocenia i monitoruje realizację tego planu.

Uchwałą nr 19/RN/16 w dniu 29.11.2016 r. dokonano wyboru Biura Biegłego Rewidenta z Gdyni do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za rok 2016.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz wynikami finansowymi naszej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2016. Wynik badania był pozytywny i potwierdzał prawidłowe i dobre zarządzanie spółdzielnią oraz uzyskane dobre wyniki finansowe.

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

Zadłużenia zaległości czynszowych są monitorowane przez dział finansowy spółdzielni i poprzez działania windykacyjne utrzymują się na poziomie nie zagrażającym płynności finansowej. Są porównywalne z poprzednimi okresami rozliczeń. Spółdzielnia wszystkie swoje zobowiązania względem wykonawców, dostawców usług i kontrahentów reguluje na bieżąco w pełnym wymiarze faktur.

#### **VI. Inne.**

Rada kontrolowała terminowość i sposób załatwiania skarg na działalność spółdzielni. W 2016 roku nie wpłynęła żadna skarga na działania Zarządu. Na 4 dyżurach członków Rady interesanci dopytywali o działania Spółdzielni z realizacji wniosków złożonych

na Walnym Zgromadzeniu oraz w sprawie bezpiecznego przejścia na zakręcie ul. Zygmunta Rumla. Na wszystkie zapytania udzielono wyczerpujących odpowiedzi.

Na posiedzeniu w lutym 2017 r. Rada Nadzorcza wysłuchała obszerną i bardzo pozytywną opinię wystawioną przez lustratora spółdzielni z ramienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Lustracja przeprowadzona była za lata 2013-2015 i obejmowała wszystkie zagadnienia z życia i działania naszej Spółdzielni. Protokół z lustracji dostępny jest do wglądu w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

## VII. Wnioski.

Na podstawie wiedzy wynikającej z pracy w Radzie Nadzorczej oraz analizy dokumentów potwierdzamy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” jest zarządzana sprawnie. Utrzymuje 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 2016 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 2016 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 Ciepłucha

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"POLUDNIE" w Gdańsku

Gdańsk, maj 2017 r.

**Wydruk. Na oryginale sprawozdania podpisy Przewodniczącej i Sekretarza Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"POLUDNIE"  
80-041 Gdańsk, ul. Strzelców Karpackich 1  
tel./fax 58 306 75 03, KRS 0000110690  
NIP 582-10-45-401, REGON 140877798