

## SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
w 2017 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 2017 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 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 Rada odbyła 11 posiedzeń poprzedzonych posiedzeniami komisji. Podjęto 27 uchwał w zakresie działań gospodarki i organów Spółdzielni umożliwiających jej poprawne funkcjonowanie. Najważniejszą decyzją było podjęcie uchwały nr 2/RN/17 o przyjęciu do realizacji planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Gdańsku na 2017 rok.

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

- finansowo-gospodarczych – 5 uchwał o nr: 2, 8, 11, 12 i 16,
- inwestycji – 1 uchwała nr 27,
- organizacyjnych – 11 uchwał o nr: 1, 3, 7, 9, 13, 14, 17, 19, 20, 21, 22,
- członkowskich – 3 uchwały o nr 4, 5 i 6,
- kadrowych dot. członków zarządu – 7 uchwał o nr 10, 15, 18, 23, 24, 25 i 26.

Decyzje Rady Nadzorczej podjęte uchwałami to m.in.:

- uchwała nr 1/RN/17 z dnia 30.01.2017 r. w sprawie uchwalenie „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku z datą obowiązywania od 01.02.2017 r. Z tą datą utracił moc „Regulamin najmu mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
w 2017 roku

---

uchwalony 27.02.1997 r. uchwałą RN nr 7/97 - § 91 ust. 1 pkt 21 statutu i § 16 ust.37 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,

- uchwała nr 2/RN/17 z dnia 20.03.2017 r. w sprawie uchwalenia planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2017 rok w treści przedłożonej przez Zarząd - § 91 ust. 1 pkt 1 statutu i § 16 ust. 1 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 3/RN/17 z dnia 11.04.2017 r. w sprawie podziału członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku do udziału w częściach Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2016 roku - § 72 ust. 3 statutu,
- uchwały nr 4/RN/17, nr 5/RN/17 i nr 6/RN/17 z dnia 11.04.2017 r. o wykreślenia z rejestru członków osoby, która utraciła prawa do lokalu Spółdzielni - § 22 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 oraz § 91 ust. 1 pkt 18 statutu i § 16 ust. 13 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 7/RN/17 z dnia 11.04.2017 r. o ustanowieniu służebności przesyłu na działce 757/28 na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Spółka z o.o. dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3, jednostka „E” ul. Kurierów Armii Krajowej 14 - § 91 ust. 1 pkt 3 statutu i § 16 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 8/RN/17 z dnia 11.04.2017 r. o ustanowienie wysokości opłaty za korzystanie z mienia Spółdzielni przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Nad Potokiem 3” obowiązującej od 1.08.2017 r. - art. 4 ust. 4 i art. 26 ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.,
- uchwała nr 9/RN/17 z dnia 31.05.2017 r. o ustanowieniu służebności przesyłu na działce 757/28 na rzecz Orange Polska S.A. Warszawa celem posadowienia sieci teletechnicznej. dla budynków przy ul. Świętokrzyskiej 17 i 19 w Gdańsku - § 91 ust. 1 pkt 3 statutu i § 16 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej,
- uchwała nr 11/RN/17 z dnia 19.06.2017 r. o zatwierdzeniu opłaty eksploatacyjnej oraz opłaty za odpady komunalne dla nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Alojzego Bruskiego 5, 5A, 5B, 7, 7A, 7B, 7,C, 7D, 7E - § 91 ust. 1 pkt 13 w związku z § 106 ust. 6 pkt. „a” do „l” statutu oraz uchwały nr. XXXVII/792/13 Rady Miasta Gdańska i uchwały XLIX/1105/14 Rady Miasta Gdańska,
- uchwała nr 12/RN/17 z dnia 28.08.2017 r. o zatwierdzeniu planu remontów zasobów i mienia Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Gdańsku na 2018 r. na kwotę 1.723.500,00 złotych - § 16 ust. 41 Regulaminu Rady Nadzorczej,
- uchwała nr 13/RN/17 z dnia 28.08.2017 r o zatwierdzeniu struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na rok 2018 - § 91 ust.1 pkt 5 statutu i § 16 ust.14 „Regulaminu Rady Nadzorczej” – 53,0 etaty,
- uchwała nr 16/RN/17 z dnia 07.09.2017 r. w sprawie uchwalenia planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2018 rok w treści przedłożonej przez Zarząd - § 91 ust. 1 pkt 1 statutu i § 16 ust. 1 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,



- uchwała nr 19/RN/17 z dnia 16.10.2017 r. o ustanowienie służebności drogi koniecznej („szeregowce”) na działkach 757/28, 1264/3, 1264/23 - § 91 ust. 1 pkt 3 statutu i §16 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 20/RN/17 z dnia 20.11.2017 r. o wyborze Biura Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za rok 2017 - § 91 ust.1 pkt 23 statutu i § 16 ust. 7 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 21/RN/17 z dnia 20.11.2017 r. o ustanowieniu drogi koniecznej na działce 757/28 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1264/23 - § 91 ust. 1 pkt 3 statutu i § 16 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 22/RN/17 z dnia 20.11.2017 r. o uchyleniu „Regulaminu boiska sportowego przy ul. gen. Leopolda Okulickiego” - § 91 ust. 1 pkt 21 statutu i § 16 ust. 37 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 26/RN/17 z dnia 18.12.2017 r. o zmianie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” nadając nowe brzmienie pkt 16.5 i 16.6.a-16.6.d w dziale XVI - § 91 ust. 1 pkt 13 statutu i § 16 ust. 28 „Regulaminu Rady Nadzorczej”,
- uchwała nr 26/RN/17 z dnia 18.12.2017 r. o zmianie założeń organizacyjno-finansowych budynku nr 3 jednostka „E” (ul. Kurierów Armii Krajowej 14) w zakresie rozpoczęcia i zakończenia jego realizacji - § 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 2017 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 11 dyżurów, przyjęto 4 interesantów, których sprawy zostały zaprotokółowane i przekazane Radzie Nadzorczej na najbliższych posiedzeniach Rady. 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 2012- 2020.

Podobnie jak w poprzednich latach w planach finansowych przyjęto odpis od nakładów inwestycyjnych na rok 2017, pozwalający na częściowe pokrycie kosztów ogólnych zarządu. Kontynuowano II-gi etap budowy domów szeregowych umożliwiającą zakończenie całego



zadania inwestycyjnego wraz z końcowym rozliczeniem. W oparciu o przekazywane przez Zarząd materiały Rada analizowała informacje z zakresu:

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

Nie rozpoczęto budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego na jednostce „E” przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14. Kilkumiesięczne opóźnienie wynika ze złożonego przez grupę okolicznych mieszkańców protestu. Rada Nadzorcza, kierując się interesem ogółu członków naszej Spółdzielni, nie podzieliła subiektywnych argumentów wskazanych w złożonym proteście, tym bardziej, że Zarząd wdrożył na etapie projektowania część postulatów niezadowolonych osób. Zaniepokojenie Rady budzi wpływ opóźnienia rozpoczęcia inwestycji na koszty Spółdzielni, co w efekcie przekłada się na zmniejszenie korzyści ekonomicznych dla wszystkich członków Spółdzielni.

W trosce o dobro mieszkańców Rada wyraziła zgodę na sprzedaż wąskiego pasa działki wzdłuż ul. Dywizji Wołyńskiej inwestorowi, który uzyskał prawo zabudowy działki obok przedszkola. Ten wąski pas ziemi nadawał się co najwyżej na wybudowanie chodnika po tej stronie ulicy, co nie mogło być korzystnym rozwiązaniem dla Spółdzielni. Rada wspiera skuteczne działania Zarządu uniemożliwiające zabudowę działki przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 4, 6, i 8, do której nie ma dostępu od strony ulicy. Ta zabudowa spowodowałaby dużą uciążliwość i pogorszenie warunków życia mieszkańców tej okolicy i dzieci uczęszczających do przedszkola.

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

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w czerwcu zapoznała się i omówiła przebieg Walnego Zgromadzenia członków naszej Spółdzielni, które miało miejsce w czerwcu 2017 r. Przyjęła zaproponowany przez Zarząd harmonogram realizacji zgłoszonych i przegłosowanych wniosków na Walnym Zgromadzeniu oraz zapoznała się z ich realizacją.

Rada Nadzorcza kontrolowała przestrzeganie praw członkowskich. Na wniosek Zarządu podjęła decyzję o wykreśleniu członków Spółdzielni, którzy utracili prawa do lokali.

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 Energa - Operator S.A. w Gdańsku, operatora Orange Polska S.A. oraz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej polegającej na korzystaniu z działek nr 757/28 (grunty związane z prowadzeniem inwestycji na jednostce „E”) w zakresie posadowienia i eksploatacji odpowiednio urządzeń energetycznych, sieci telefonicznej oraz sieci wodociągowej i 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 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.

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 2/RN/17 w dniu 20 marca 2017 przyjęto plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni na rok 2017, 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 20/RN/17 w dniu 20.11.2017 r. dokonano wyboru Biura Biegłego Rewidenta - Krzysztof Pawelski do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za rok 2017.

Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią Biegłego Rewidenta dotyczącym badania sprawozdania finansowego oraz wynikami finansowymi naszej Spółdzielni za rok 2017. Wynik badania potwierdził prawidłowe i dobre wyniki finansowe.

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

Zaległości czynszowe 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**

Dużym wydarzeniem 2017 roku był Jubileusz 25-lecia naszej Spółdzielni. Władze krajowe spółdzielczości wysoko oceniły niespotykany w skali kraju dorobek naszej Spółdzielni w zakresie inwestycji, organizacji, zarządzania i utrzymania osiedla. Jubileusz był dobrą okazją do integracji mieszkańców w czasie osiedlowego festynu, a zasadzony z tej okazji dąb będzie przypominał to wydarzenie.

Rada kontrolowała terminowość i sposób załatwiania nielicznych skarg na działalność Spółdzielni. W 2017 roku nie wpłynęła żadna skarga na działania Zarządu.

Rada Nadzorcza z niepokojem obserwuje kolejne zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które utrudniają sprawne zarządzanie i zbliżają funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych do wspólnot mieszkaniowych.

Równie negatywnym zjawiskiem jest rozszerzająca się skala opóźnień w bieżącym uiszczaniu pełnych opłat eksploatacyjnych przez niektórych członków Spółdzielni spowodowana świadomym zaniżaniem wysokości zaliczek na zimną i ciepłą wodę; a po ich

rozliczeniu przez Spółdzielnię, wnioskowanie o rozłożenie zaległości na wiele rat. Jest to nieuczciwa forma kredytowania kosztem sąsiadów z budynku, którzy regularnie i we właściwej wysokości wnoszą opłaty dla zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni.

Wzrasta także ilość spraw wnoszonych przez członków Spółdzielni bezpośrednio pod obrady Walnego Zgromadzenia w sprawach indywidualnych nie leżących w kompetencjach tego organu. Realizacja ich służy zaspokojeniu oczekiwań członka lub nielicznej grupy mieszkańców, uszczuplając środki finansowe Spółdzielni, które można by spożytkować na inne ważniejsze wspólne cele i potrzeby.

## 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 2017 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 2017 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

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

Gdańsk, kwiecień 2018 r.

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