

**SPRAWOZDANIE  
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
w 2022 roku**

W oparciu o obowiązki wynikające z ustawy – Prawo spółdzielcze i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w 2022 roku.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w dwóch składach osobowych:

- I. do czerwca 2022 roku w składzie wybranym na kadencję 2019 – 2022
- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| 1. Aniela Matkowska – Bławat | Przewodnicząca           |
| 2. Bogdan Radys              | Zastępca Przewodniczącej |
| 3. Jerzy Bistram             | Sekretarz                |
- Członkowie: Zenon Bara, Wojciech Klein, Maciej Sosiński, Tomasz Szumski.
- II. od czerwca 2022 roku w składzie wybranym na kadencję 2022 – 2025:
- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. Aniela Matkowska-Bławat | Przewodnicząca           |
| 2. Maciej Sosiński         | Zastępca Przewodniczącej |
| 4. Jerzy Bistram           | Sekretarz                |
- Członkowie: Zenon Bara, Wojciech Klein, Tomasz Krauza, Tomasz Szumski.

Ukonstytuowanie składu Rady wraz z ustaleniem składu osobowego komisji problemowych nastąpiło na jej pierwszym posiedzeniu w dniu 15 czerwca 2022 roku, na którym wybrano do:

- ✓ Komisji Rewizyjnej
  - Wojciecha Kleina Przewodniczący
  - Zenona Barę Zastępca Przewodniczącego
  - Tomasza Krauzę Sekretarz
- ✓ Komisji Eksploatacyjno-Technicznej
  - Tomasza Szumskiego Przewodniczący
  - Jerzego Bistrama Zastępca Przewodniczącego
  - Macieja Sosińskiego Sekretarz

Po raz pierwszy członkiem Rady Nadzorczej został pan Tomasz Krauza z jednostki „D”. Pozostali członkowie Rady zostali wybrani na drugą kadencję.

W roku 2022 Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, na których procedowano zagadnienia przyjęte w półrocznych planach pracy oraz zajmowała się tematami bieżącymi dotyczącymi działalności Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 35 uchwał w zakresie spraw: finansowo-gospodarczych, organizacyjnych, członkowskich, działalności inwestycyjnej Spółdzielni oraz dotyczące członków Zarządu.

Posiedzenia komisji problemowych Rady odbywały się najczęściej przed plenarnymi posiedzeniami Rady Nadzorczej, gdzie zapoznawano się z merytorycznymi materiałami oraz wypracowywano stanowisko odnośnie procedowanych spraw.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza dokonała w ramach swoich kompetencji zmian w wewnętrznych uregulowaniach Spółdzielni, w tym w:

1. „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” dostosowując go do zmian wynikających z ustawy – Prawo energetyczne oraz Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 roku. Dokonane zmiany stanowią

**Sprawozdanie z działalności**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2022 roku**

jednocześnie realizację wniosku sformułowanego w liście po przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2019-2021,

2. „Regulaminie udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonywanie robót, usług i dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, w którym zaktualizowano zapisy dotyczące powoływania komisji, ogłaszania przetargów oraz progów kosztowych,
3. „Regulaminie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty nieruchomości i mienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, gdzie wprowadzono obowiązujące przepisy o tworzeniu funduszu remontowego ze środków finansowych z nadwyżek bilansowych zadysponowanych uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz rozszerzono możliwość tymczasowego zasilenia funduszu remontowego nieruchomości o środki z funduszu zasobów mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza zgodnie ze swoimi kompetencjami zadecydowała uchwałą o odstąpieniu w 2023 i 2024 roku od stosowania ust. 5.3. „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” przy realizacji planowanego remontu wielostanowiskowego garażowca przy 3 Brygady Szczerbca 6-8 w Gdańsku, rezygnując z naliczania kosztów obsługi remontu przez pracowników Spółdzielni.

Realizując zaplanowane na 2022 rok zadania w zakresie spraw finansowo-gospodarczych Rada Nadzorcza:

- 1) pozytywnie oceniła roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 roku, rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2021 oraz informacji dodatkowej sporządzonej na podstawie art. 45 ustawy o rachunkowości,
- 2) przyjęła bez uwag Sprawozdanie Biura Audytorsko-Konsultingowego Daroszevska Krystyna z Gdańska z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021, w którym stwierdzono, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest prawidłowe, rzetelne, jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Wyniki przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane przez biegłego rewidenta i omówione przy jego udziale przez Radę Nadzorczą w maju 2022 roku,
- 3) zadecydowała o przeprowadzeniu przez jednostkę niezależną od Spółdzielni badania sprawozdania finansowego za 2022 rok i na realizację przedmiotowej kontroli wybrała FEHU Global Audit Spółka z o.o. z Katowic. Sprawozdanie ze swoich czynności biegły rewident zaprezentował podczas telekonferencji na posiedzeniu Rady Nadzorczej w kwietniu 2023 roku,
- 4) pozytywnie oceniła wnioskowany przez Zarząd sposób podziału zysku netto za 2021 rok, zawarty w projekcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia, przeznaczając środki finansowe na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu w kolejnych latach dla członków Spółdzielni. Ostatecznie przedmiotowe środki w kwocie 127 704,85 złotych Walne Zgromadzenie uchwałą nr 9/WZ/22 wniesioną przez członków przeznaczyło na remont wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8,
- 5) po dokonanej ocenie pracy członków Zarządu, analizie wskaźników ekonomicznych i realizacji planu rzeczowo-finansowego wniosła do ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za działalność Spółdzielni w 2021 roku,
- 6) a także analizowała dane prowadzonych spraw sądowych i egzekucyjnych z kwartalnych sprawozdaniach przedkładanych przez Zarząd i prawnika Spółdzielni. W ocenie Rady wskaźniki zadłużenia nie rzutują na płynność finansową Spółdzielni, a działania windykacyjne, w tym przypominanie o obowiązku terminowego wnoszenia opłat poprzez wywieszanie informacji o zadłużeniu występującym w danej nieruchomości przynoszą efekty, gdyż poziom bieżącego zadłużenia nie wzrasta. Rada docenia starania Spółdzielni w celu odzyskania należności, co wymaga

**Sprawozdanie z działalności  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2022 roku**

stałego monitorowania terminów złożonych wniosków m.in. z uwagi na wielomiesięczne oczekiwania na ich rozpatrzenie przez sąd.

Zadania własne Rada Nadzorcza w sprawozdawczym roku wykonała w uchwałach w sprawie:

1. zasad podziału członków na Walne Zgromadzenie w 2022 roku umożliwiając członkom posiadającym tytuł prawny do kilku lokali w zasobie Spółdzielni wybór części Walnego Zgromadzenia, w którym będą uczestniczyć po złożeniu pisemnego oświadczenia o wyborze danej części Walnego Zgromadzenia,
2. przyjęcia treść „Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2021 roku”, które przedstawiła do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu na jego obu częściach w maju i czerwcu w 2022 roku,
3. zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni w 2023 roku uwzględniając określoną w Statucie liczbę członków Zarządu oraz potrzeby kadrowe do realizacji bieżących i przyszłych zadań spoczywających na Spółdzielni,
4. oraz oceniała realizację planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni w 2022 roku w oparciu o kwartalne sprawozdania oraz dodatkowe wyjaśnienia i informacje składane przez członków Zarządu. Na podstawie tej oceny Rada Nadzorcza przyznawała członkom Zarządu premie.

Niestabilna sytuacja finansowa i gospodarcza na rynku wykonawców, rosnący współczynnik inflacji mający bezpośredni wpływ na wzrost cen materiałów budowlanych oraz kosztu robocizny w porównaniu do zaplanowanych wartości remontów, ograniczona liczba oferentów biorących udział w przetargach były przesłankami do podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał w sprawie o zwiększenie wydatkowania środków finansowych z funduszu remontowego na roboty zaplanowane w 2020 i 2021 roku, a które zrealizowano w 2022 roku.

We wrześniu 2022 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2023 rok, który obejmuje przychody oraz koszty w ujęciu syntetycznym zagregowane dla całej Spółdzielni, a także w ujęciu analitycznym dla każdej nieruchomości znajdującej się w jej zasobach z podziałem na rodzaje lokali. W planie ujęte były stawki opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni obowiązujące od stycznia 2023 roku uwzględniające rosnące koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: wzrost minimalnego wynagrodzenia i usług zewnętrznych, cen energii cieplnej, czy za dostawę wody użytkowej i odprowadzanie ścieków.

Przeprowadzona analiza uwzględniająca pięciokrotny wzrost cen netto składników energii cieplnej w 2022 roku, włącznie ze zmianą od 02.11.2022 roku oraz powrotem do 23% stawki podatku VAT, uzasadniło podjęcie uchwał w sprawie podwyższenia od 01.01.2023 roku opłaty niezależnej od Spółdzielni wnoszonej przez mieszkańców na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokali i części wspólnych budynków w zasobach Spółdzielni oraz podgrzania wody użytkowej.

Realizując zadania związane z działalnością inwestycyjną Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwaliła założenia organizacyjno-finansowe budynku przy ul. Zygmunta Rumla 14, to jest drugiego spośród trzech zaplanowanych budynków na terenie byłej trasy „P-P”.

Uwzględniając argumentację Zarządu oraz mając na względzie dalsze prowadzenie działalności sportowo-rekreacyjnej w pawilonie, jak również potrzeby remontowe nieruchomości Rada Nadzorcza uchwaliła na okres od lutego do grudnia 2022 roku odpis na fundusz remontowy w wysokości 1 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15.

W sprawozdawczym roku odbyło się jedno spotkanie w ramach dyżuru członka Rady Nadzorczej, podczas którego Przewodnicząca Rady spotkała się z sześciorgiem właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8, na którym omówiono zagadnienia związane z planowanym remontem tego obiektu. Innych zgłoszeń nie było.

**Sprawozdanie z działalności  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2022 roku**

Spośród sześciu wniosków zgłoszonych na obu częściach Walnego Zgromadzenia w 2022 roku jeden skierowano do Rady Nadzorczej i Zarządu. Oba organy udzieliły wspólnej odpowiedzi wskazując na zasadność podziału Walnego Zgromadzenia na części o czym stanowi Statut Spółdzielni.

Wspólnie z Zarządem Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi w sprawach eksploatacyjnych i związanych z zamieszkiwaniem na osiedlu dwóm mieszkańcom, którzy swoje wystąpienia skierowali do obu organów.

W roku sprawozdawczym skarg na działalność Zarządu nie wniesiono.

Zaplanowane na 2022 rok zajęcia w zakresie działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej zrealizowano pomimo trudności jakie w pierwszym półroczu wynikały z ustawy „covidowej”.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wydatkowania na tę statutową działalność Spółdzielni środków finansowych na 2024 rok w wysokości jaką przyjęto w 2021 i 2022 roku. W ocenie Rady prowadzenie przez Spółdzielnię tej działalności, której zajęcia skierowane są do różnych grup wiekowych mieszkańców, pozwala na integrowanie środowiska czego wyrazem są pozytywne oceny mieszkańców korzystających z proponowanych zajęć.

Informowano członków o realizowanych przez Radę Nadzorczą zadaniach publikując protokoły posiedzeń na stronie internetowej Spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń w siedzibie przy ul. Strzelców Karpackich 1.

Z uwagi na zdarzenia jakie nastąpiły w pierwszym kwartale 2023 roku, to jest śmierć członka Zarządu i członka Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza zdecydowała o uzupełnieniu składu obu organów samorządowych. W związku z powyższym w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2023 roku znajdzie się punkt w sprawie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej, gdzie będą wybierani kandydaci z jednostki „D”.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Rada trzykrotnie ogłosiła konkurs na stanowisko zastępcy prezesa zarządu, na który złożono tylko jedną aplikację. Aplikacja nie spełniała wymogów formalnych.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, osiągnięte wyniki, które potwierdzają prawidłowe funkcjonowanie naszej Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku o zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok, zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok oraz o udzielenie absolutorium:

1. pani Hannie Ulewicz – Prezesowi Zarządu,
2. pani Iwonie Stolarskiej – Zastępcy Prezesa Zarządu,
3. pani Annie Gadomskiej – Członkowi Zarządu.

Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o zatwierdzenie niniejszego sprawozdania.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku dziękuje wszystkim mieszkańcom, którzy swą aktywnością przyczyniają się do stałego rozwoju naszej Spółdzielni i dbania o dobrostan estetyczny i techniczny zasobu.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Jerzy Bistram**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

**Aniela Matkowska-Bławat**

Gdańsk, kwiecień 2023 rok

Sprawozdanie w pliku PDF, którego oryginał podpisali Przewodnicząca i Sekretarz Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.