

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
w 2023 r.

W oparciu o obowiązki wynikające z ustawy – Prawo spółdzielcze i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w 2023 roku.

Do marca 2023 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie osobowym wybranym przez Walne Zgromadzenie w 2022 r. W związku z wygaśnięciem na mocy § 92 pkt 4 Statutu Spółdzielni mandatu jednego z członków Rady, Rada Nadzorcza pracowała w sześciuosobowym składzie, do czasu przeprowadzenia wyborów uzupełniających. Liczba członków Rady zapewniała kworum dla prawomocności podejmowanych uchwał. Walne Zgromadzenie w 2023 r. wybrało pana Marka Choromańskiego na członka Rady Nadzorczej kadencji 2022-2025. Jest to pierwsza kadencja nowo wybranego członka Rady.

W związku z powyższym od czerwca 2023 r. Rada Nadzorcza pracuje w składzie:

1. Aniela Matkowska – Bławat Przewodnicząca
2. Maciej Sosiński Zastępca Przewodniczącej
3. Jerzy Bistram Sekretarz

oraz członkowie: Zenon Bara, Marek Choromański, Tomasz Krauza, Tomasz Szumski.

Zaktualizowano skład Komisji Rewizyjnej Rady, w której:

- Zenona Barę wybrano Przewodniczącym
- Tomasza Krauzę wybrano Zastępcą Przewodniczącego
- Marka Choromańskiego wybrano Sekretarzem przedmiotowej komisji.

Komisja Eksploatacyjno-Techniczna w roku sprawozdawczym pracowała w niezmienionym składzie.

- Tomasz Szumski Przewodniczący
- Jerzy Bistram Zastępca Przewodniczącego
- Maciej Sosiński Sekretarz

W roku 2023 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, terenowo-prawnych, 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.

Z uwagi na wygaśnięcie w styczniu ubiegłego roku umowy o pracę Zastępcy Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza zdecydowała o uzupełnieniu składu osobowego Zarządu do 3 osób, jak stanowi Statut Spółdzielni. W podjętej w styczniu uchwale określiła wymogi kwalifikacyjne i ogłosiła konkurs na stanowisko zastępcy prezesa zarządu, który w 2023 r. ogłaszany był dwunastokrotnie. W minionym roku wpłynęły trzy zgłoszenia, z czego dwa nie spełniały wymogów formalnych ogłoszonego konkursu. Trzecia aplikacja nie uzyskała większości głosów do dalszego procedowania, z uwagi na niespełnienie wymagań przedstawionych w ogłoszeniu.

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

1. „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”. Wprowadzone zmiany umożliwiają ratalną opłatę za wymianę unifonu oraz uściślają zasady kalkulowania stawki opłaty

- z tytułu ubezpieczenia zasobów a także zasad uwzględniania kosztu odtworzeniowego jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali w polisach ubezpieczeniowych Spółdzielni,
2. „Regulaminie ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, uściślając zasady sprzedaży oraz pokrywania wkładu budowlanego lokali niesprzedanych w okresie inwestycji,
 3. „Regulaminie zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej”. Zmiana uściśliła zasady najmu lokali i części wspólnych budynków w zasobie Spółdzielni,
 4. „Regulaminie korzystania z boiska sportowego z nawierzchnią syntetyczną do gry w piłkę nożną”, w którym uregulowano zasady odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób korzystających z boiska.

Rada podjęła także uchwały o uchyleniu:

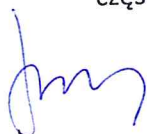
- „Regulaminu postępowania i rozliczeń finansowych w sprawach: I. Zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne. II. Usprawnień wewnątrz lokali. III. Zwalniania przez członków lokali do dyspozycji Spółdzielni”, gdyż jego postanowienia nie są zgodne z obecnym stanem prawnym,
- „Regulaminu parkingu strzeżonego przy ul. Dywizji Wołyńskiej 4 w Gdańsku Oruni”, gdyż parking nie jest już administrowany przez firmę zewnętrzną, a miejsca postojowe udostępniane są osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni w oparciu o „Zasady korzystania z płatnych miejsc postojowych przy ul. Dywizji Wołyńskiej 1 i 60 oraz Kurierów Armii Krajowej 2, 4”.

Realizując zaplanowane na 2023 r. zadania w zakresie spraw finansowo-gospodarczych Rada Nadzorcza:

- 1) pozytywnie oceniła roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 r. składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r., rachunku zysków i strat za rok obrotowy oraz informacji dodatkowej sporządzonej na podstawie art. 45 ustawy o rachunkowości, oraz bez uwag przyjęła Sprawozdanie FEHU Global Audit Spółka z o.o. z Katowic. Wyniki przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane przez biegłego rewidenta i omówione przy jego udziale przez Radę Nadzorczą w kwietniu 2023 r.,
- 2) zadecydowała o przeprowadzeniu przez jednostkę niezależną od Spółdzielni badania sprawozdania finansowego za 2023 r. i na realizację przedmiotowej kontroli wybrała jak w roku poprzednim FEHU Global Audit Spółka z o.o. z Katowic, co wpisuje się w postanowienia ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Sprawozdanie ze swoich czynności biegły rewident zaprezentował podczas telekonferencji na posiedzeniu Rady Nadzorczej w bieżącym roku,
- 3) po dokonanej ocenie pracy członków Zarządu, analizie wskaźników ekonomicznych i realizacji planu rzeczowo-finansowego wniosła do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za działalność Spółdzielni w 2022 r.,
- 4) analizowała również dane prowadzonych spraw sądowych i egzekucyjnych ze sprawozdań 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 przynoszą efekty, gdyż poziom bieżącego zadłużenia nie wzrasta. Rada docenia starania Spółdzielni w celu odzyskania należności, co wymaga stałego monitorowania terminów złożonych wniosków m.in. z uwagi na wielomiesięczne oczekiwania na ich rozpatrzenie przez sąd.

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

1. zasad podziału członków na Walne Zgromadzenie w 2023 r., umożliwiając członkom posiadającym tytuł prawny do kilku lokali w zasobie Spółdzielni wybór części Walnego Zgromadzenia, w której będą uczestniczyć po złożeniu pisemnego oświadczenia o wyborze danej części Walnego Zgromadzenia,
2. przyjęcia treści „Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2022 roku”, które przedstawiła do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu na jego obu częściach w maju i czerwcu 2023 r.,



3. zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni w 2024 r. uwzględniając potrzeby kadrowe do realizacji bieżących i przyszłych zadań spoczywających na Spółdzielni,
4. oceniała realizację planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni w 2023 r. w oparciu o kwartalne sprawozdania oraz dodatkowe wyjaśnienia i informacje składane przez członków Zarządu. Na podstawie tej oceny Rada Nadzorcza przyznawała członkom Zarządu premie.

W zakresie spraw terenowo-prawnych Rada Nadzorcza na mocy § 94 ust. 1 pkt 3 Statutu podjęła uchwałę w sprawie:

- a) nabycia od Gminy Gdańsk prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w Gdańsku przy ul. 3 Brygady Szczerbca na działce 736/1 obręb 303S o powierzchni 88 m² celem uregulowania prawa Spółdzielni do gruntu pod budynkiem i terenem przedszkola przy ul. 3 Brygady Szczerbca 5,
- b) zgody na przekształcenia we własność prawa użytkowania wieczystego działki nr 744/40 obręb 303S o powierzchni 23 m² w celu ujednoczenia stanu prawnego działek dla nieruchomości przy ul. Strzelców Karpackich 1 i ul. Platynowej 10, co umożliwi określenie prawa odrębnej własności lokali i ich udziału w częściach wspólnych,
- c) wyraziła zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na pięciu działkach na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na potrzeby zasilania komory ciepłowniczej na odcinku od ulicy Dywizji Wołyńskiej do ulicy Zygmunta Rumla.

Realizując zadania związane z działalnością inwestycyjną Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwaliła zmianę założeń organizacyjno – finansowych realizowanego budynku przy ul. Zygmunta Rumla 14 w zakresie aktualizacji numeracji działek oraz standardu technicznego ścian nośnych i osłonowych budynku.

Rada wyraziła zgodę na sfinansowanie z funduszu zasobowego jednorazowej opłaty przekształceniowej działek stanowiących mienie Spółdzielni o powierzchni około 1,2 hektara, która warunkowała skorzystanie z 95% bonifikaty. Przekształcenie prawa własności nastąpiło na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania budynku przy ulicy Zygmunta Rumla 14.

Mając na względzie ustalenia z 2022 r. i planowany remont wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8 Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zwolnienie Zarządu Spółdzielni od regulaminowego obowiązku przeprowadzenia przetargu w trybie nieograniczonym lub ograniczonym w sprawie wyboru wykonawcy tymczasowego parkingu na działce Gminy Gdańsk z przeznaczeniem dla właścicieli garażowca na czas remontu tego obiektu. Tematyka remontu przedmiotowego obiektu, w tym jego zakresu, kosztów oraz wyboru wykonawcy była poruszana na każdym posiedzeniu Rady.

Poszukiwanie wykonawcy remontu garażowca i innych nieruchomości budynkowych wpisuje się w ogólny trend niestabilnej sytuacji-finansowej i gospodarczej czego wyrazem był rosnący współczynnik inflacji przekładający się bezpośrednio na wzrost cen materiałów budowlanych oraz kosztu robocizny w porównaniu do zaplanowanych wartości remontów. W związku z tym Rada zaakceptowała wniosek Zarządu zwiększając wydatki z funduszu remontowego w 2023 r. na realizację robót remontowych w budynkach tego wymagających. Planowany zakres remontów na najbliższe lata i rosnące koszty remontów były podstawą uchwalenia podwyższenia od stycznia 2024 r. odpisu na fundusz remontowy dla kilkunastu budynków, aby zgromadzić odpowiednie środki na ich realizację.

We wrześniu 2023 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2024 r., 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 r. uwzględniające rosnące koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: wzrost minimalnego wynagrodzenia i usług zewnętrznych.

**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2023 roku**

Członkowie Rady w siedzibie Spółdzielni pełnili comiesięczne dyżury, na które w roku sprawozdawczym nikt z mieszkańców nie przybył.

Na wnioski zgłoszone na obu częściach Walnego Zgromadzenia w 2023 r. Rada Nadzorcza wraz Zarządem udzieliła odpowiedzi. Oba organy podtrzymały zasadność podziału Walnego Zgromadzenia na dwie części o czym stanowi Statut Spółdzielni. Odnośnie pozostałych wniosków przedstawiono stanowisko w sprawach eksploatacyjnych, remontowych oraz braku finansowego uzasadnienia montażu paneli fotowoltaicznych na dachach budynków z powodów technicznych oraz obowiązujących przepisów dotyczących finansowania i odsprzedaży energii elektrycznej.

W roku sprawozdawczym skarg na działalność Zarządu nie wniesiono.

Zaplanowane na 2023 r. zajęcia w zakresie działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej zrealizowano. W ocenie Rady prowadzenie przez Spółdzielnię tej działalności pozwala na integrowanie środowiska czego wyrazem są pozytywne oceny mieszkańców korzystających z proponowanych zajęć. Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wydatkowania na tę statutową działalność Spółdzielni środków finansowych na 2025 r.

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.

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 2023 r., zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r. oraz o udzielenie absolutorium:

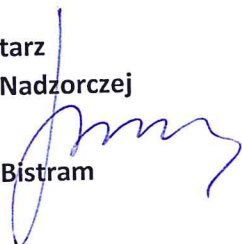
1. pani Hannie Ulewicz – Prezesowi Zarządu,
2. pani Iwone Stolarskiej – Zastępcy Prezesa Zarządu,
3. pani Annie Gadomskiej – Członkowi Zarządu.

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



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

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Aniela Matkowska-Bławat



Gdańsk, kwiecień 2024 r.