

**SPRAWOZDANIE**  
**z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**w 2020 roku**

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w 2020 roku.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała w niezmienionym od maja 2019 roku składzie osobowym:

- Aniela Matkowska-Bławat                      Przewodnicząca
- Bogdan Radys                                      Zastępca Przewodniczącej
- Jerzy Bistram                                      Sekretarz

oraz członkowie: Zenon Bara, Wojciech Klein, Maciej Sosiński, Tomasz Szumski.

W roku sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w składach osobowych komisji problemowych Rady, to jest:

- Komisji Rewizyjnej
  - Wojciech Klein                                      Przewodniczący
  - Bogdan Radys                                      Zastępca Przewodniczącego
  - Zenon Bara    Sekretarz
- Komisji Eksploatacyjno-Technicznej
  - Maciej Sosiński                                      Przewodniczący
  - Jerzy Bistram                                      Zastępca Przewodniczącego
  - Tomasz Szumski                                      Sekretarz

W roku 2020 Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o półroczne plany pracy wynikające z aktualnego zakresu działania Rady oraz zajmowała się rozwiązywaniem bieżących problemów będących w kompetencji Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 34 uchwały w zakresie spraw: finansowo-gospodarczych, organizacyjnych, członkowskich, działalności inwestycyjnej Spółdzielni oraz obejmujących zagadnienia kadrowe dotyczące członków Zarządu.

Z uwagi na ogłoszony w połowie marca 2020 roku stan epidemii i zagrożenia epidemicznego Rada Nadzorcza na mocy art. 35 ustawy – Prawo spółdzielcze odbywała posiedzenia w trybie mieszanym. W związku z tym członkowie Rady zapoznawali się z merytorycznymi materiałami indywidualnie, gdzie podczas posiedzeń Rady Nadzorczej były podejmowane wiążące decyzje lub zajmowane stanowiska do spraw zgłoszonych przez Zarząd oraz członków.

Mając na względzie bezpieczeństwo członków Rady jak również ich rodzin prace komisji problemowych Rady ograniczyły się do kilku posiedzeń w minionym roku.

W oparciu o § 94 Statutu Rada Nadzorcza w 2020 roku:

1. Pozytywnie oceniła roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2019 roku, rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2019 oraz informacji dodatkowej sporządzonej na podstawie art. 45 ustawy o rachunkowości.

2. Przyjęła bez uwag Sprawozdanie Biura Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z Gdańska z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019, w którym stwierdzono, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest prawidłowe, rzetelne, jasno przedstawia jej sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Wyniki przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane przez biegłego rewidenta i omówione przy jego udziale przez Radę Nadzorczą.
3. Oceniała realizację planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni w 2020 roku w przedkładanych przez Zarząd za okresy kwartalne sprawozdaniach z jego wykonania. Na podstawie tej oceny Rada Nadzorcza przyznała członkom Zarządu premie.
4. Pozytywnie oceniła wnioskowany przez Zarząd sposób podziału zysku netto za 2019 rok, zawarty w projekcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia, przeznaczając środki finansowe na fundusz remontowy Spółdzielni oraz na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu w kolejnych latach dla członków Spółdzielni zajmujących lokale na podstawie tytułów prawnych określonych art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie.
5. Przyjęła treść „Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2019 roku”, które przedstawiła do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu we wrześniu 2020 roku.
6. Ustaliła w oparciu o § 69 ust.4 Statutu zasady podziału Walnego Zgromadzenia na dwie części.  
Członkom posiadającym tytuł prawny do lokali na obu jednostkach umożliwiono wybór części Walnego Zgromadzenia, w którym będą uczestniczyć po złożeniu pisemnego oświadczenia o wyborze danej części Walnego Zgromadzenia.
7. 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 2019 roku.
8. W wyniku zmian w składzie osobowym Zarządu Spółdzielni zaktualizowała strukturę organizacyjną Spółdzielni uwzględniając podział kompetencyjny dwóch nowo wybranych członków Zarządu, to jest Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu, którzy podjęli swoje obowiązki z dniem 1 stycznia 2020 roku.
9. Zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2021 rok. Plan objął przychody i koszty zagregowane dla całej Spółdzielni oraz w ujęciu analitycznym dla każdej nieruchomości w zasobach Spółdzielni z podziałem na rodzaje lokali. W zakresie opłat zależnych od Spółdzielni podwyższono podstawową opłatę eksploatacyjną dla wszystkich lokali o 0,10 złotych za 1 metr kwadratowy, co jest realizacją wniosków polustracyjnych i uchwały Walnego Zgromadzenia z 2017 roku. Na wzrost opłat wpłynął również wzrost minimalnego wynagrodzenia i usług zewnętrznych. Wysokość ponoszonych przez mieszkańców kosztów utrzymania lokali i budynków kształtują również opłaty niezależne od Spółdzielni, jak np. ceny energii cieplnej, opłaty za wywóz odpadów komunalnych czy dostawę wody użytkowej i odprowadzanie ścieków.
10. Zdecydowała o przeprowadzeniu przez jednostkę niezależną od Spółdzielni badania sprawozdania finansowego za 2020 rok. W wyniku analizy złożonych ofert Rada Nadzorcza

wybrała Biuro Audytorsko-Konsultingowe Daroszevska Krystyna z Gdańska, z którym Zarząd zawarł stosowną umowę.

11. Dokonała zmiany założeń organizacyjno-finansowych dla budynku Zygmunta Rumla 12 (numer budowlany 4 „PP”) aktualizując termin rozpoczęcia i zakończenia przedmiotowej inwestycji. Powyższe wynikało z wydłużenia procesu uzgodnienia projektu budowlanego z dwoma gestorami infrastruktury, to jest Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni oraz Gdańskimi Wodami Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiana założeń przedmiotowej inwestycji uwzględniła również koszty przebudowy skrzyżowania ulicy miejskiej Zygmunta Rumla, która obejmuje wyniesienie jego nawierzchni oraz wykonanie odcinka chodnika w pasie drogowym. Przebudowa skrzyżowania była warunkiem Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni do uzgodnienia układu komunikacyjnego inwestycji.

Opierając się na uprawnieniach do obciążania nieruchomości Rada Nadzorcza ustanowiła służebność:

- a) przesyłu na czterech działkach utworzonych z działki nr 757/28, na której posadowiony jest budynek przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wyrażona w uchwale zgoda na ustanowienie służebności przesyłu umożliwiła rozliczenie inwestycji pn. „Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14”,
- b) drogi koniecznej na działce nr 757/31. Ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez przedmiotową działkę było konieczne dla zapewnienia właścicielom i współwłaścicielom lokali przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 9, 11 i Alojzego Bruskiego 8 dostępu do najbliższej drogi publicznej, którą jest ulica Kurierów Armii Krajowej oraz najkrótszego, naturalnego przejścia do głównego węzła komunikacyjnego naszego osiedla - pętli tramwajowo- autobusowej przy ulicy Świętokrzyskiej,
- c) przesyłu na działce nr 745/35 na rzecz „Energa-Operator” SA poprzez korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych (sieć kablowa niskiego napięcia 0,4 kV) i przyłączenie do nich sieci zewnętrznego inwestora firmy „Inwesting” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gdańsku.

W zakresie regulacji terenowo-prawnych Rada Nadzorcza zdecydowała o wniesieniu jednorazowej opłaty przekształceniowej prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w kwocie pozostałej do spłaty dla nieruchomości gruntowej położonej na terenie osiedla mieszkaniowego w Gdańsku Oruni Górnej, obejmującej działki numer: 757/32, 757/33, 757/34 na warunkach określonych w uchwale Rady Miasta Gdańska w sprawie określenia warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikaty od opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów celem obniżenia kosztów utrzymania mienia Spółdzielni. Sfinansowanie nastąpiło ze środków funduszu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Powyższa decyzja wpłynęła na obniżenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wnoszonej przez użytkowników lokali za pozostałe mienie Spółdzielni nie obciążając jednocześnie ich kosztem opłaty przekształceniowej.

Rada Nadzorcza rozważyła konsekwencje ograniczeń wynikających z ogłoszonego w połowie marca 2020 roku stanu epidemicznego mające wpływ na uzyskiwane dochody przez mieszkańców osiedla i aby zapobiec wzrostowi zadłużeń we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych podjęła uchwałę w sprawie odstąpienia w okresie od 1 maja 2020 roku do 31 lipca 2020 roku od naliczania i pobierania od użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni miesięcznego odpisu na fundusz remontowy. Uwzględniając nadal trwające ograniczenia wyłączające prowadzenie

zajęć fitness i siłowni Rada Nadzorcza odstąpiła od naliczania i pobierania odpisu na fundusz remontowy za pawilon sportowo-rekreacyjny przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15 w okresie od 1 sierpnia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Przestanką tej decyzji było zapobieżenie zadłużania obiektu, którego przeznaczenie i wyposażenie uniemożliwiało zmianę profilu jego działalności. Stan dotychczas zgromadzonych środków funduszu remontowego pawilonu zabezpiecza potrzeby realizacji bieżących i planowanych robót budowlanych obiektu.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przystąpiła do realizacji zaplanowanych na okres swojej kadencji działań w zakresie dostosowania wewnętrznych uregulowań Spółdzielni, które jednocześnie są realizacją jednego z zaleceń listu polustracyjnego wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie po przeprowadzeniu lustracji działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.

Dokonując zmian w uregulowaniach wewnętrznych Rada Nadzorcza:

- 1) przyjęła tekst jednolity „Regulaminu rozliczania oraz windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, którego zaktualizowane postanowienia weszły w życie z dniem 1 marca 2020 roku. Zmiana podyktowana była koniecznością dostosowania regulacji wewnętrznych do zmian w ustawach w zakresie zasad dochodzenia należności wobec wierzycieli,
- 2) wprowadziła zmiany i przyjęła tekst jednolity „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”,
- 3) wprowadziła zmiany i przyjęła tekst jednolity „Regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”,
- 4) uchyliła treść obowiązującego od 28.04.2015 roku „Regulaminu przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” i uchwaliła nową treść przedmiotowej regulacji, która weszła w życie 30 marca 2020 roku.

Członkowie Rady Nadzorczej w pierwszym kwartale 2020 roku co miesiąc pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury oczekując na uwagi i wnioski mieszkańców. Wprowadzone w marcu ubiegłego roku ograniczenia w przemieszczaniu się i kontaktach z innymi osobami wynikające z ogłoszonego stanu epidemicznego zadecydowały o tym, iż Rada Nadzorcza odstąpiła od wyznaczenia terminów dyżurów w drugim, trzecim i czwartym kwartale 2020 roku. Zadecydowano, że mieszkańcy oczekujący przedstawienia swoich uwag i wniosków mogą spotkać się z członkiem Rady Nadzorczej po uprzednim telefonicznym ustaleniu terminu. W roku sprawozdawczym przybyło czworo członków, których sprawy członkowie Rady odnotowali w rejestrze dyżurów. Poruszone przez mieszkańców sprawy były omawiane na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, a zgłaszający otrzymali pisemne odpowiedzi.

Spśród siedmiu wniosków zgłoszonych na obu częściach Walnego Zgromadzenia we wrześniu 2020 roku jeden został skierowany do Rady Nadzorczej, na który udzielono odpowiedzi w listopadzie ubiegłego roku. Tematyka poruszona we wniosku dotyczyła oceny kosztów funkcjonowania Spółdzielni. Rada Nadzorcza odpowiadając autorom wniosku wyjaśniła, że ujmowane w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok koszty dotyczą realizacji jej ustawowych obowiązków dotyczących utrzymania sprawności technicznej obiektów i mienia Spółdzielni. Podejmowane są działania, aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom (monitoring, certyfikowane urządzenia zabawowe), co wymaga także ponoszenia nakładów finansowych. Ponoszone koszty przez Spółdzielnię są przez Radę Nadzorczą omawiane i oceniane w oparciu o cokwartalne sprawozdania składane przez Zarząd.

W roku sprawozdawczym skarg na działalność Zarządu nie wniesiono.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia zakres prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej. Zaplanowane na 2020 rok zadania były zrealizowane w mniejszym zakresie z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy „covidowej”. Mając jednocześnie na uwadze pozytywne oceny mieszkańców proponowanych różnorodnych zajęć skierowanych do różnych grup wiekowych mieszkańców osiedla Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wydatkowania na tę statutową działalność środków finansowych na 2022 rok. Zapewnienie środków pozwoli na realizację tej działalności, a w przypadku dalszych ograniczeń w prowadzeniu zajęć zostaną poniesione tylko niezbędne koszty.

W cokwartalnych sprawozdaniach jak również dodatkowych szczegółowych informacjach Rada Nadzorcza analizowała szczegółowe zestawienia prowadzonych spraw sądowych i egzekucyjnych. Oceniając wskaźniki zadłużenia Rada Nadzorcza stwierdza, że ich wysokość nie rzutuje na płynność finansową Spółdzielni. W ocenie Rady Nadzorczej prowadzone przez Spółdzielnię działania windykacyjne, to jest: wysyłanie do dłużników wezwań przedsądowych, wyrażanie na prośbę dłużników zgody na spłatę zadłużenia w ratach, zawieranie ugód, kierowanie spraw do sądu o zapłatę należności przynosi efekty, gdyż poziom zadłużenia zmniejszył się w porównaniu do 2019 roku.

Pomimo trudności jakie wystąpiły w związku z ograniczeniami jak również dodatkowymi obowiązkami wynikającymi z postanowień ustawy „covidowej” Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania. O podjętych uchwałach i sprawach, które były przedmiotem obrad Rada Nadzorcza informowała członków publikując informacje na stronie internetowej Spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń w jej siedzibie przy ul. Strzelców Karpackich 1.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarcze i finansowe, 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 2020 rok, zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 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 pragnie podziękować wszystkim, którzy swą aktywnością przyczyniają się do stałego rozwoju naszej Spółdzielni.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Jerzy Bistram**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Aniela Matkowska-Bławat**

Gdańsk, marzec 2021 rok