

**SPRAWOZDANIE**  
**z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**w 2021 roku**

Na mocy postanowień ustawy – Prawo spółdzielcze i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w 2021 roku.

W roku obejmującym przedmiotowe sprawozdanie Rada Nadzorcza pracowała w niezmiennym 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.

Osobowe składy komisji problemowych pozostały bez zmian od ich wyłonienia.

W roku 2021 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 28 uchwał w zakresie spraw: finansowo-gospodarczych, organizacyjnych, członkowskich, działalności inwestycyjnej Spółdzielni oraz dotyczące członków Zarządu.

Z uwagi na trwający w 2021 roku stan epidemii członkowie Rady Nadzorczej zapoznawali się z merytorycznymi materiałami indywidualnie. Wiążące decyzje lub zajmowane stanowiska były podejmowane podczas posiedzeń Rady.

W związku z powyższym w minionym roku prace komisji problemowych Rady ograniczyły się do kilku posiedzeń.

W oparciu o § 94 Statutu Rada Nadzorcza w 2021 roku:

1. ustaliła zasady podziału członków na Walne Zgromadzenie w 2021 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. pozytywnie oceniła roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 rok składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2020 roku, rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2020 oraz informacji dodatkowej sporządzonej na podstawie art. 45 ustawy o rachunkowości,
3. pozytywnie oceniła wnioskowany przez Zarząd sposób podziału zysku netto za 2020 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,
4. 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 2020 roku.
5. przyjęła bez uwag Sprawozdanie Biura Audytorsko-Konsultingowego Daroszevska Krystyna z Gdańska z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020, w którym stwierdzono, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest prawidłowe,

rzetelne, jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku. Wyniki przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane przez biegłego rewidenta i omówione przy jego udziale przez Radę Nadzorczą,

6. przyjęła treść „Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2020 roku”, które przedstawiła do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu we wrześniu 2021 roku,
7. przychyliła się do propozycji Zarządu Spółdzielni i zatwierdziła zmianę struktury organizacyjnej Spółdzielni w 2021 roku, która zagwarantuje realizację bieżących i przyszłych zadań spoczywających na Spółdzielni,
8. oceniała realizację planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni w 2021 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,
9. na wniosek Zarządu zatwierdziła zmianę Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2021 rok rozszerzając rzeczowo i finansowo plan remontów na 2021 rok. Zmiana uwzględniła dodatkową wymianę pionów i poziomów wody użytkowej w budynku gen. Leopolda Okulickiego 2, znaczny wzrost cen materiałów budowlanych stosowanych do remontów oraz wzrost wartości ofert przetargowych w porównaniu do zaplanowanych we wrześniu 2020 roku wartości remontów,
10. zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2022 rok. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia dyscyplinę finansową Zarządu po stronie opłat zależnych od Spółdzielni mając świadomość, iż na ostateczną wartość ponoszonych przez mieszkańców comiesięcznych opłat zauważalny wpływ mają rosnące koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: wzrost minimalnego wynagrodzenia i usług zewnętrznych, cen energii cieplej, czy za dostawę wody użytkowej i odprowadzanie ścieków,
11. zadecydowała o przeprowadzeniu przez jednostkę niezależną od Spółdzielni badania sprawozdania finansowego za 2021 rok i na realizację przedmiotowej kontroli wybrała Biuro Audytorsko-Konsultingowe Daroszevska Krystyna z Gdańska,
12. uchwaliła zmiany założeń organizacyjno-finansowych budynku przy ul. Zygmunta Rumla 12, uwzględniając w rozliczeniu kosztów budowy przebudowę skrzyżowania ulicy miejskiej Antoniego Antczaka - Alojzego Bruskiego - Kurierów Armii Krajowej oraz opłatę tytułem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

Rada Nadzorcza jako umocowany do tego organ ustanowiła służebność:

- a) przesyłu na działkach nr 755/29, 757/29, 757/30, 771/25 obręb 303 na rzecz „Energa-Operator” SA dla nowoprojektowanych urządzeń elektroenergetycznych - sieci kablowej niskiego napięcia 0,4 kV - związanych z przyłączeniem do sieci trzech budynków przy ul. Zygmunta Rumla 10, 12 i 14,
- b) przesyłu na działkach nr 757/30 oraz 758/35 obręb 303 na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością związaną z przyłączeniem budynku mieszkalnego przy ul. Zygmunta Rumla 12.

Rada Nadzorcza uwzględniła argumentację Zarządu oraz obowiązujące ograniczenia w zakresie prowadzenia zajęć fitness i siłowni w minionym roku i podjęła uchwałę w sprawie

odstąpienia w okresie od 1 lutego 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku od naliczania i pobierania odpisu na fundusz remontowy za pawilon sportowo-rekreacyjny przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15, którego wyposażenie uniemożliwia zmianę profilu działalności w okresie epidemii.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza dokonała w ramach swoich kompetencji zmian w wewnętrznych uregulowaniach Spółdzielni, które jednocześnie stanowiły realizację jednego z zaleceń listu polustracyjnego wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie po przeprowadzeniu lustracji działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.

Zmiany dotyczyły:

- 1) podstaw prawnych i doprecyzowania zasad ustanawiania praw do lokali w „Regulaminie przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”,
- 2) podstaw prawnych i uściślenia sposobu rozliczenia kosztów inwestycji w ustawowych terminach, po których wygasa roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego w „Regulaminie ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

Z uwagi na obowiązujący w 2021 roku stan epidemiczny i mając na względzie bezpieczeństwo mieszkańców oraz członków Rady Nadzorczej zdecydowano, że członkowie oczekujący przedstawienia swoich uwag i wniosków mogą spotkać się z członkiem Rady Nadzorczej po uprzednim telefonicznym ustaleniu terminu. W roku sprawozdawczym nikt z mieszkańców nie zgłosił takiej potrzeby.

Spośród czterech wniosków zgłoszonych na obu częściach Walnego Zgromadzenia we wrześniu 2021 roku dwa skierowano do Rady Nadzorczej. Na oba wnioski Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi w listopadzie ubiegłego roku. Tematyka poruszona w jednym z wniosków dotyczyła oceny kosztów funkcjonowania Spółdzielni, a w drugim kwalifikowania osób do zawarcia umów o budowę lokali. Rada Nadzorcza odpowiadając autorowi wniosku pierwszego wyjaśniła, że plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na dany rok zawiera koszty związane z realizacją ustawowych obowiązków dotyczących utrzymania sprawności technicznej obiektów i mienia Spółdzielni. Ponośzone koszty przez Spółdzielnię są przez Radę Nadzorczą omawiane i oceniane w oparciu o cokwartalne sprawozdania składane przez Zarząd. W odpowiedzi na wniosek drugi Rada Nadzorcza wyjaśniła, że kwalifikowanie osób na budowę lokali nie należy do jej kompetencji. Do zawarcia umów stosowane są zasady opisane w „Regulaminie przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” dostępnym na stronie internetowej Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym skarg na działalność Zarządu nie wniesiono.

Zaplanowane na 2021 rok zajęcia w zakresie działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej zrealizowano w mniejszym zakresie z uwagi na ograniczenia wynikające z ustawy „covidowej”. Pomimo tych trudności Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia zakres tej działalności Spółdzielni czego wyrazem są także pozytywne oceny mieszkańców korzystających z proponowanych zajęć skierowanych do różnych grup wiekowych mieszkańców osiedla. W związku z tym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wydatkowania na tę statutową działalność Spółdzielni środków finansowych na 2023 rok w wysokości jaką przyjęto na 2022 rok. W przypadku dalszych ograniczeń w prowadzeniu zajęć zostaną poniesione tylko niezbędne koszty.

W cokwartalnych sprawozdaniach jak również dodatkowych szczegółowych informacjach Rada Nadzorcza analizowała dane 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, 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 stałego monitorowania terminów złożonych wniosków m.in. z uwagi na wielomiesięczne oczekiwania na ich rozpatrzenie przez sąd.

Pomimo trudności wynikających z postanowień ustawy „covidowej” Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania o czym informowała członków 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 2021 rok, zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 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.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Jerzy Bistram**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

**Aniela Matkowska-Bławat**

Kopia Sprawozdania w pliku PDF. Na oryginale Sprawozdania podpisy Przewodniczącej i Sekretarza Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

Gdańsk, marzec 2022 rok