

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
w 2019 roku

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w 2019 roku.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym pracowała w dwóch składach:

- ♦ do maja 2019 roku w składzie wybranym na kadencję 2016 – 2019
 1. Przewodnicząca – Maria Cieplucha
 2. Zastępca Przewodniczącej – Elżbieta Śliwińska-Sosińska
 3. Sekretarz – Bogdan RadysCzłonkowie:
Jacek Kępiński, Maria Loose, Jerzy Piórecki, Ewelina Potocka
- ♦ od maja 2019 r. w składzie wybranym na kadencję 2019 – 2022:
 1. Przewodnicząca – Aniela Matkowska-Bławat
 2. Zastępca Przewodniczącej – Bogdan Radys
 4. Sekretarz – Jerzy BistramCzłonkowie:
Zenon Bara, Wojciech Klein, Maciej Sosiński, Tomasz Szumski.

Ukonstytuowanie składu Rady wraz z ustaleniem składu osobowego komisji problemowych nastąpiło na jej pierwszym posiedzeniu w dniu 7 czerwca 2019 roku, na którym wybrano do:

- Komisji Rewizyjnej
 - Wojciecha Klein – Przewodniczący
 - Bogdana Radysa – Zastępca Przewodniczącego
 - Zenona Barę – Sekretarz
- Komisji Eksploatacyjno-Technicznej
 - Macieja Sosińskiego – Przewodniczący
 - Jerzego Bistrama – Zastępca Przewodniczącego
 - Tomasza Szumskiego – Sekretarz

Po raz pierwszy członkami Rady Nadzorczej zostali:

- z jednostki „D”: pani Aniela Matkowska-Bławat, pan Wojciech Klein, pan Tomasz Szumski,
- z jednostki „E” pan Zenon Bara.

W roku 2019 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 13 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 30 uchwał, w tym: 5 w zakresie spraw finansowo-gospodarczych, 6 dotyczących spraw organizacyjnych, 16 obejmujących zagadnienia kadrowe dotyczące członków Zarządu oraz po jednej w zakresie spraw członkowskich i działalności

inwestycyjnej Spółdzielni. Komisje merytoryczne zapoznawały się z materiałami, które były przedmiotem plenarnych posiedzeń Rady i ze swoich prac sporządzały protokoły.

W trakcie posiedzeń Rada Nadzorcza rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Zarząd oraz członków. Decyzje w poszczególnych sprawach podejmowano w oparciu o przygotowane materiały poddane analizie przez merytoryczne komisje Rady.

Realizując swoje kompetencyjne zadania na podstawie w § 94 ust. 1 pkt 2 Statutu Rada Nadzorcza:

1. Pozytywnie oceniła roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2018 roku, rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2018 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 2018, z którego wynikało, że sprawozdanie finansowe Spółdzielni jest prawidłowe, rzetelne, jasno przedstawia jej sytuację majątkową i finansową na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.
3. Oceniała realizację planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni w 2019 roku w przedkładanych przez Zarząd za okresy kwartalne sprawozdaniach z jego wykonania. Na podstawie tej oceny Rada Nadzorcza przyznała członkom Zarządu premie.
4. Ustaliła w oparciu o § 69 ust.4 Statutu zasady podziału Walnego Zgromadzenia dzieląc Walne Zgromadzenie 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.
5. Pozytywnie oceniła wnioskowany przez Zarząd sposób podziału zysku netto za 2018 rok, zawarty w projekcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia, to jest 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.
6. 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 2018 roku.
7. Przyjęła argumentację Zarządu w sprawie uchylenia „Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia”, gdyż szczegółowe w tym zakresie zapisy zawarto w uchwalonym w 2018 roku przez Walne Zgromadzenie znowelizowanym Statucie Spółdzielni.
8. Przyjęła treść „Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2018 roku”, które przedstawiła do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu w maju 2019 roku.
9. Uchyliła treść obowiązującego od 1 marca 2013 roku „Regulaminu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku rozliczania i windykacji wierzytelności

wynikających z używania lokali” i uchwaliła „Regulamin rozliczania oraz windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, którego postanowienia weszły w życie z dniem 1 maja 2019 roku. Zmiana podyktowana była koniecznością dostosowania treści regulacji wewnętrznych do zmian w ustawach regulujących zasady dochodzenia należności wobec wierzycieli.

10. Dokonała zmian w „Zasadach przyznawania nagród pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za wykonywanie funkcji generalnego wykonawcy i czynności koordynacyjnych związanych z realizacją inwestycji” poprzez dostosowanie tej regulacji do postanowień znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmienionego w 2018 roku Statutu Spółdzielni.
11. Uchyliła „Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, gdyż uchwalenie tego regulaminu jest kompetencją Zarządu.
12. Przyjęła założenia organizacyjno-finansowe przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego o numerze budowlanym 4 jednostki „P-P”. Decyzja o uchwaleniu przedmiotowych założeń poprzedzona była w czwartym kwartale 2018 roku analizą koncepcji zagospodarowania planowanego pod zabudowę terenu i wydaniem zaleceń Zarządowi w zakresie uwzględnienia w treści umów o budowę zawieranych z przyszłymi właścicielami lokali zapisów o rozwiązaniach komunikacyjnych wynikających z ukształtowania terenu.
13. Ustanowiła służebność przesyłu na działce nr 745/35 na rzecz dwóch spółek teletechnicznym, to jest: „Multimedia” SA i „Orange Polska” SA. Zajęty teren dotyczy odcinka gruntu od przyłączy przy ul. Dywizji Wołyńskiej 10 do granicy z drogą publiczną.
14. Zadecydowała o wydatkowaniu środków finansowych funduszu remontowego w łącznej kwocie 1.185.000 złotych na remonty nieruchomości i mienia w 2020 roku. Decyzja poprzedzona była analizą zgromadzonych środków na funduszu remontowym, w tym w podziale na poszczególne nieruchomości i zakresu zadań rzeczowych niezbędnych do utrzymania zasobów i mienia w należyłym stanie. Analiza ta uzasadniła również konieczność podwyższenia odpisu na fundusz remontowy dla kilku budynków.
15. Zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2020 rok uwzględniając określoną w Statucie liczbę członków Zarządu oraz potrzeby kadrowe w poszczególnych pionach do realizacji przez Spółdzielnię jej zadań.
16. Zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2020 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 uwzględniono podwyższenie podstawowej opłaty eksploatacyjnej dla wszystkich lokali, odpisu na fundusz remontowy dla części budynków oraz opłat za utrzymanie dźwigów osobowych dla trzech budynków. Na niezmienionym poziomie pozostały opłaty zależne od Spółdzielni dotyczące: ubezpieczenia nieruchomości i mienia, domofonów i wideofonów oraz za korzystanie z płatnych miejsc postojowych na wygradzonych trzech parkingach. W kalkulacji stawki podstawowej opłaty eksploatacyjnej, która została podwyższona średnio o 0,27 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu uwzględniono postanowienia uchwały Walnego Zgromadzenia z czerwca 2017 roku oraz część środków z nadwyżki finansowej Spółdzielni z 2018 roku. W opłatach niezależnych podwyższono: zaliczki na podgrzanie wody użytkowej (dla części budynków), podatku od nieruchomości dla budynków

z gruntem poza ich obrysem i energii elektrycznej w wielostanowiskowym lokalu garażowym jednego budynku. Obniżono opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Na niezmiennym poziomie pozostały zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania pomimo trzykrotnej w ciągu roku zmiany cen za dostawę energii cieplnej. W kalkulacji opłaty eksploatacyjnej uwzględniono duży wzrost w porównaniu do 2019 roku minimalnego wynagrodzenia za pracę.

17. Zdecydowała o przeprowadzeniu przez jednostkę niezależną od Spółdzielni badania sprawozdania finansowego za 2019 rok. W wyniku analizy złożonych ofert Rada Nadzorcza wybrała Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z Gdańska i upoważniła Zarząd do zawarcia stosownej umowy.
18. Zdecydowała z dniem 31 grudnia 2019 roku o rozwiązaniu i odwołaniu z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu pana Sylwestra Wysockiego.
19. W czwartym kwartale 2019 roku dokonała rozstrzygnięć dwóch ogłoszonych konkursów, w wyniku których wybrano, a następnie powołano i zdecydowano o zatrudnieniu od 1 stycznia 2020 roku: pani Hanny Ulewicz na stanowisku Prezesa Zarządu, pani Iwony Stolarskiej na stanowisku Zastępcy Prezesa Zarządu.

Zgodnie z ustalonym na bieżąco harmonogramem członkowie Rady Nadzorczej co miesiąc pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury oczekując na uwagi i wnioski mieszkańców. Podczas dwunastu dyżurów przybyło trzech członków, których sprawy zostały odnotowane w rejestrze dyżurów. Członkowie pełniący dyżury informowali o ich przebiegu na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Spośród pięciu wniosków zgłoszonych na obu częściach Walnego Zgromadzenia w maju 2019 roku jeden został skierowany do Rady Nadzorczej, na który udzielono odpowiedzi w sierpniu ubiegłego roku.

Z dniem 2 grudnia 2019 roku lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Warszawie w oparciu o art. 91–93 ustawy Prawo spółdzielcze przystąpili do przeprowadzenia lustracji pełnej, obejmującej działalność Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku. Lustracja zakończyła się 10 lutego 2020 roku sporządzeniem protokołu lustracji na podstawie, którego Związek wydał list polustracyjny zawierający trzy wnioski. Ich treść zostanie zaprezentowana przez Radę Nadzorczą podczas Walnego Zgromadzenia. Przedmiotowy list został opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Walne Zgromadzenie 2020”.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia zakres prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej. Opierając się na cokuwartalnych sprawozdaniach Zarządu z realizacji planu rzeczowo-finansowego, jak również bezpośrednich kontaktów z członkami wynika, że proponowane różnorodne zajęcia skierowane do różnych grup wiekowych mieszkańców osiedla pozwalają im na aktywne i rozwijające spędzanie wolnego czasu oraz integrację lokalnej społeczności. W związku z tym Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wydatkowania na tę statutową działalność środków finansowych na 2021 rok.

Rada Nadzorcza kadencji 2019-2022 przyjęła jako jeden z ważnych elementów swojej działalności dostosowanie wewnętrznych regulaminów Spółdzielni do dynamicznie zmieniających się ustaw, w tym dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej, a także innych,

których postanowienia wpływają na Spółdzielnię jako przedsiębiorcę, podmiot zatrudniający i inwestora w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Wiele uwagi Rada Nadzorcza poświęciła sprawom windykacyjnym prowadzonym przez Zarząd wobec dłużników Spółdzielni. W tym zakresie oprócz cokwartalnych sprawozdań Rada Nadzorcza analizowała szczegółowe zestawienia prowadzonych spraw sądowych i egzekucyjnych. Wskaźniki zadłużenia są na poziomie, który nie rzutuje na płynność finansową Spółdzielni wobec dostawców mediów i kontrahentów realizujących zleczone im zadania. Z przedłożonych danych wynika, że Spółdzielnia w ramach działań windykacyjnych wysyła do dłużników wezwania przedsądowe, na prośbę dłużników wyraża zgodę na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach oraz zawiera ugody. W przypadku braku reakcji dłużników na te działania kieruje sprawy do sądu o zapłatę należności. Niestety mimo sprawnie prowadzonych przez Spółdzielnię czynności windykacyjnych czas oczekiwania na rozpatrzenie wniosku przez sąd wydłużył się do 13-14 miesięcy od daty jego złożenia. Wpływa to bezpośrednio na czas uzyskania nakazu zapłaty i wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika.

Rada Nadzorcza na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni przy ul. Strzelców Karpackich 1 informowała członków o:

- uchwałach i innych decyzjach podejmowanych na posiedzeniach,
- terminach dyżurów członków Rady Nadzorczej.

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 2019 rok, zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 rok oraz o udzielenie absolutorium:

1. panu Sylwestrowi Wysockiemu – Prezesowi Zarządu,
2. pani Hannie Ulewicz – Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
3. pani Annie Gadomskiej – Członkowi Zarządu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku pragnie podziękować wszystkim, którzy swą aktywnością przyczyniają się do stałego rozwoju naszej Spółdzielni.

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

**Sekretarz
Rady Nadzorczej
Jerzy Bistram**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Aniela Matkowska-Bławat**

Gdańsk, kwiecień 2020 rok

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