

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
w 2024 r.

W oparciu o obowiązki wynikające z ustawy – Prawo spółdzielcze i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swej działalności w 2024 roku.

W roku obejmującym przedmiotowe sprawozdanie Rada Nadzorcza pracowała w niezmiennym od czerwca 2024 roku składzie osobowym:

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

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

Osobowe składy komisji problemowych pozostały bez zmian od czerwca ubiegłego roku.

W roku 2024 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 38 uchwał w sprawach: 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 2023 roku umowy o pracę Zastępcy Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza zdecydowała uzupełnieniu składu osobowego Zarządu do 3 osób. W okresie sprawozdawczym pięciokrotnie ogłaszano konkurs na stanowisko zastępcy prezesa zarządu, na który wpłynęło jedno zgłoszenie. Oferta nie spełniła wymogów konkursu. W związku z brakiem ofert oraz planowanym w 2025 roku zakończeniem inwestycji Rada Nadzorcza zdecydowała o przygotowaniu uchwały w sprawie zmiany Statutu odnośnie liczby członków Zarządu.

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”. Wprowadzono zmiany dotyczące finansowania działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej oraz beneficjentów tej działalności. Ponadto doprecyzowano zapisy dotyczące obciążania kosztami centralnego ogrzewania i obsługi z tytułu ich rozliczenia.
2. „Regulaminie korzystania z kortów tenisowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, ujednolicając czas dostępności do wszystkich obiektów sportowo-rekreacyjnych na osiedlu,
3. „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” doprecyzowano nazewnictwo, ujednolicono okres spłaty rat za koszty wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych oraz uporządkowano numerację jednostek redakcyjnych.

Rada Nadzorcza przygotowała i przedłożyła Walnemu Zgromadzeniu:

1. uchwały w sprawie zmiany Statutu dotyczące składu Zarządu (§ 108 ust. 1) i trybu pracy Rady (§ 104),
2. nowy regulamin Rady Nadzorczej, którego treść dostosowano do zadań wynikających z ustaw i Statutu Spółdzielni oraz organizacji pracy Rady.

**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2024 roku**

Realizując zaplanowane na 2024 rok zadania w zakresie spraw finansowo-gospodarczych Rada Nadzorcza:

1. pozytywnie oceniła roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok składające się z: bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 roku, 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 Audyt Spółka z o.o. z Katowic. Wyniki przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni zostały zaprezentowane przez biegłego rewidenta i omówione przy jego udziale przez Radę Nadzorczą w maju 2024 roku,
2. 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 2023 roku,
3. zadecydowała o przeprowadzeniu przez jednostkę niezależną od Spółdzielni badania sprawozdania finansowego za 2024 rok i na realizację przedmiotowej kontroli wybrała jak w roku poprzednim FEHU Global Audyt 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,
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 2024 roku, 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 2023 roku”, które przedstawiła do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu na jego obu częściach w czerwcu 2024 roku, upoważniając pana Marka Choromańskiego do przedstawienia jego treści na pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
3. zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2025 rok, w której ujęto dwuosobowy skład Zarządu i uwzględniono potrzeby kadrowe do realizacji bieżących i przyszłych zadań spoczywających na Spółdzielni,
4. oceniała realizację planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni w 2024 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,
5. zmiany wysokości wynagrodzenia dwóm członkom Zarządu od stycznia 2025 roku.

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

- a) ustanowienia służebności drogi koniecznej na działkach nr 757/39, 757/39, 758/37, 755/29, 757/36, 757/40 obręb 303, co uzasadniało zapewnienie każdoczesnym właścicielom i współwłaścicielom lokali w budynkach przy ul. Zygmunta Rumla 14, 12 i 10 dostępu do drogi publicznej,

- b) uchylenia uchwały nr 34/RN/23 w związku z omyłką pisarską w numerze działki i podjęła nową uchwałę wyrażając zgodę na przekształcenie we własność prawa użytkowania wieczystego działki nr 744/40 obręb 303S o powierzchni 23 m² w celu ujednolicenia stanu prawnego działek dla nieruchomości przy ul. Strzelców Karpackich 1 i ul. Platynowej 10, celem określenia prawa odrębnej własności lokali i ich udziału w częściach wspólnych.

Realizując zadania związane z działalnością inwestycyjną Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwaliła założenia organizacyjno – finansowe przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego numer budowlany 5 na jednostce „P-P” z wielostanowiskowym lokalem garażowym na kondygnacji podziemnej wraz z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami oraz zewnętrzną infrastrukturą na działce nr 757/39 obręb 303 w Gdańsku przy ulicy Zygmunta Rumla 10. W „Zasadach” określono krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy o budowę lokalu, standard techniczny i funkcjonalny budynku, zasady finansowania i rozliczenia kosztów budowy, warunek zawarcia umowy na budowę lokalu mieszkalnego z jednoczesnym zawarciem umowy o budowę miejsca postojowego w podziemnym lokalu garażowym oraz kryteria nabycia dodatkowego przynależnego pomieszczenia gospodarczego.

Tematyka remontu wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8, w tym jego zakresu, kosztów oraz wyboru wykonawcy była poruszana na każdym posiedzeniu Rady. Po wielokrotnie ogłaszanych przetargach Zarząd dokonał wyboru wykonawcy, który przystąpił w drugim kwartale 2024 roku do remontu przedmiotowego obiektu. W związku z powyższym Rada Nadzorcza, uwzględniając uchwały podjęte w 2022 roku, zdecydowała o odstąpieniu na okres od maja do października 2024 roku od naliczania i pobierania opłaty eksploatacji podstawowej od właścicieli miejsc postojowych, którzy na czas remontu garażowca byli zobowiązani do opróżnienia go z pojazdów.

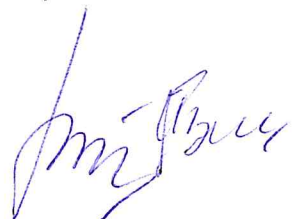
Rozpoczęcie remontu garażowca w 2024 roku uzasadniło podjęcie przez Radę uchwały o wydłużeniu do 2026 roku okresu czasowego zasilania środkami funduszu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w celu realizacji tych robót.

Rada Nadzorcza zaakceptowała wniosek Zarządu zwiększając wydatki z funduszu remontowego w 2024 roku na realizację robót remontowych w budynkach tego wymagających oraz rozszerzając zakres rzeczowy robót o remont garażowca przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8 wraz z niezbędnymi pracami towarzyszącymi dotyczącymi budynków mieszkalnych związanych z tym obiektem a także uwzględniając remont pawilonu sportowo-rekreacyjnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15 celem odtworzenia stanu technicznego i estetycznego umożliwiającego najem obiektu.

Po analizie zgromadzonych środków funduszu remontowego Spółdzielni oraz potrzeb wynikających ze stanu technicznego i estetycznego budynków Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o podwyższeniu miesięcznej stawki odpisu na fundusz dla szesnastu budynków z jednoczesnym utrzymaniem stawek w niezminionej wysokości dla pozostałych oraz zaakceptowała wydatkowanie środków z funduszu na remonty zaplanowane w 2025 roku.

W październiku 2024 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2025 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 w 2025 roku uwzględniające rosnące koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: wzrost minimalnego wynagrodzenia i usług zewnętrznych.

Na mocy ustawy z dnia 19 listopada 2024 roku o zmianie ustawy o podatku rolnym, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz ustawy o opłacie skarbowej, której postanowienia weszły w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku, Rada Nadzorcza uchwaliła zmianę Planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na 2025 rok obniżając stawki podatku od nieruchomości dla miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych, w których przechowywane są pojazdy.



Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2024 roku

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

Na wniosek zgłoszony na drugiej części Walnego Zgromadzenia w 2024 roku Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi wyjaśniając jego autorowi zakres kompetencji oraz ustawowe wymogi dotyczące głosowania uchwał przez Walne Zgromadzenie.

W roku sprawozdawczym skarg na działalność Zarządu nie wniesiono.

Zaplanowane na 2024 rok 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 2026 rok.

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 2024 rok, zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok oraz o udzielenie absolutorium:

1. pani Hannie Ulewicz – Prezesowi Zarządu,
2. 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, marzec 2025 r.