

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ

Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

za 2017 rok

Gdańsk, maj 2018r.

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE.

1. Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze i Statutem Spółdzielni, Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad całością działalności Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 11 osób, zgodnie z podziałem mandatów, wynikającym z postanowień Statutu Spółdzielni.
3. W roku 2017 zakończyła kadencję poprzednia Rada Nadzorcza, wybrana w 2014 roku, a rozpoczęła pracę nowa Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniach 29.05, i 1.06.2017r., na kadencję 2017-2020.
4. Podział funkcji w jedenastoosobowym składzie Rady był następujący:

- Przewodnicząca	- Ewa NOWAK
- Z-ca Przewodniczącej	- Dariusz WASIELEWSKI
- Sekretarz	- Wojciech PORTALSKI
- Członek	- Jan KAZIMIERCZYK

KOMISJA EKONOMICZNA

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - Przewodnicząca | - Aleksandra ŁABIENIEC |
| - Z-ca Przewodniczącej | - Halina BOGDANOWICZ |
| - Sekretarz | - Jan MAŁGORZEWICZ |
| - Członek | - Dariusz WASIELEWSKI |
| - Członek | - Wojciech PORTALSKI |

KOMISJA TECHNICZNA

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Przewodniczący | - Zenon TYRAKOWSKI |
| - Z-ca Przewodniczącego | - Stefan KLEINSZMIDT |
| - Sekretarz | - Zbigniew WIŚNIEWSKI |
| - Członek | - Czesław KOCOT |

Działalność Rady Nadzorczej przebiegała w sposób ciągły i bez żadnych zakłóceń.

Plan pracy Rady Nadzorczej został w pełni zrealizowany.

Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach nie budzi zastrzeżeń. Nigdy nie zdarzyło się, aby zabrakło quorum.

5. Istotną rolę w podejmowaniu decyzji przez Radę Nadzorczą pełniły stałe Komisje problemowe.

W 2017r. Komisja Ekonomiczna i Komisja Techniczna obradowały na 6 posiedzeniach.

Rada Nadzorcza wysoko ocenia działalność obu Komisji. Wiedza fachowa, wnikliwość i dociekliwość poszczególnych członków Komisji, pozwala szczegółowo analizować i rozwiązywać wszystkie problemy, a przede wszystkim ściśle kontrolować najważniejsze odcinki działalności Spółdzielni oraz podejmować obiektywne wyważone i merytorycznie właściwe decyzje.

II. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA.

1. Zadania ustawowe i statutowe Rada Nadzorcza realizowała na plenarnych posiedzeniach, których w 2017r. odbyło się 12.

W toku swej działalności Rada Nadzorcza, podjęła ogółem 142 uchwały, w tym:

- 79 dotyczących spraw finansowo – gospodarczych i techniczno – eksploatacyjnych,
- 23 w sprawach związanych z wykreśleniem członków ze Spółdzielni lub odroczeniem decyzji w sprawie wykreślenia,
- 22 dotyczące spraw organizacyjno-finansowych,
- 18 w sprawach organizacyjno-samorządowych.

2. Zasadniczym obowiązkiem i uprawnieniem Rady Nadzorczej jest nadzór i kontrola wszystkich dziedzin działalności Spółdzielni.

W roku 2017, podobnie jak w latach ubiegłych, Rada Nadzorcza systematycznie analizowała koszty i wpływy, realizację planu finansowego oraz planu remontów, kontrolowała gospodarkę funduszami, zwłaszcza funduszem remontowym, ściąganie należności czynszowych od członków i najemców lokali użytkowych, a także realizację przez Spółdzielnię praw członków.

W celu przybliżenia zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza, podajemy chronologicznie najważniejsze sprawy rozpatrywane na posiedzeniach w 2017 roku:

1. uchwalenie planu finansowo-gospodarczego GSM na 2017 rok,
2. wyrażenie zgody na przystąpienie do otwartego naboru Partnerów spoza sektora finansów publicznych w celu wspólnej realizacji projektów rewitalizacyjnych Gminy Miasta Gdańska,
3. kwartalna ocena realizacji planu i wyników działalności Spółdzielni,

4. rozpatrywanie (przynajmniej raz na kwartał) wniosków Zarządu Spółdzielni dotyczących wykreślenia członków ze Spółdzielni (w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od 9.09.2017r., Rada Nadzorcza została pozbawiona kompetencji w zakresie podejmowania uchwał o wykreśleniu członka ze Spółdzielni oraz uchwał o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego. W świetle nowych przepisów, Spółdzielnia będzie mogła w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu takiego prawa),
5. uchwalanie regulaminów normujących różne dziedziny działalności Spółdzielni i aneksów do tych regulaminów,
6. podjęcie Uchwały o wprowadzeniu dodatkowych opłat za doręczanie korespondencji za pośrednictwem poczty, na adres inny, niż adres mieszkania znajdującego się w zasobach Spółdzielni oraz opłat za doręczanie upomnień i wezwań do zapłaty opłat za mieszkanie (zgodnie z wnioskiem Walnego Zgromadzenia),
7. przyjęcie raportu biegłego rewidenta dotyczącego badania sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 rok,
8. przyjęcie porządku obrad, sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu,
9. ocena pracy członków Zarządu Spółdzielni i sporządzenie wniosku do Walnego Zgromadzenia o udzielenie im absolutorium za 2016 rok,
10. omówienie przebiegu, uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia,

Kolejnymi tematami w pracy Rady Nadzorczej w 2017 roku były:

11. zatwierdzenie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia na 2018 rok,
12. ustalenie zasad sporządzenia, a następnie uchwalenie planu osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2018 rok,
13. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok,
14. uchwalenie planu kosztów działalności Spółdzielni oraz stawek opłat czynszowych na 2018 rok dla lokali mieszkalnych, garaży i dźwigów,
15. zatwierdzenie rzeczowo-finansowych planów remontów na 2018 rok,
16. rozpatrywanie odwołań członków od decyzji Zarządu oraz wniosków Rad Przedstawicieli Nieruchomości i Zarządu, należących do kompetencji Rady Nadzorczej.

W każdy trzeci poniedziałek miesiąca, wyłączając miesiące lipiec i sierpień, członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury w siedzibie Spółdzielni.

III. SPRAWOZDANIE ROCZNE I SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

Sprawozdanie Zarządu z działalności eksploatacyjno-finansowej za 2017 rok zostało przyjęte bez zastrzeżeń przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 29.03.2018r.

Podobnie jak w poprzednich latach odnotowano bardzo poprawne wyniki ekonomiczne:

- działalność Spółdzielni ogółem zamknęła się nadwyżką bilansową w wys. 934 002,57 zł, o podziale której zdecyduje dzisiaj Walne Zgromadzenia,
- na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie osiągnięty został dodatni wynik w wys. 1 098 621,27 zł, który rozliczono z członkami Spółdzielni w formie bonifikaty w miesiącu lutym bieżącego roku,
- analiza kosztów działalności Spółdzielni nie wykazała nieprawidłowości; generalnie koszty zostały zrealizowane poniżej założeń planowych, a przekroczenia planu w niektórych kosztach szczegółowych uznano za uzasadnione,
- nastąpił spadek zaległości czynszowych, które na 31.12.2017r. wyniosły 1 572 780,11 zł i były o 0,25% niższe w porównaniu do roku 2016,
- gospodarka remontowa przebiegała prawidłowo i została sfinansowana w pełni własnymi środkami finansowymi,
- Rada Nadzorcza stwierdza pełną dyscyplinę w realizacji planu zatrudnienia i funduszu płac.

Pozytywną ocenę działalności Spółdzielni zawiera opinia Stowarzyszenia Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o. które zbadało sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok.

Rada Nadzorcza poprzez Komisję Ekonomiczną przeanalizowała szczegółowo sprawozdanie finansowe i Uchwałą Nr 9/2018 z dnia 29.03.2018r. przyjęła je bez uwag i zastrzeżeń.

W sporządzonej opinii biegły rewident podkreśla m.in., że:

- sprawozdanie finansowe przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2017r,
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzenia i pozytywną ocenę, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania rocznego z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego za 2017 rok.

IV. OCENA PRACY CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

Zadania swoje Rada Nadzorcza wykonuje w ścisłej współpracy z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczy we wszystkich posiedzeniach Rady i jej Komisjach problemowych.

Współpraca ta przebiega prawidłowo i nie budzi zastrzeżeń. Uchwały i ustalenia Rady Nadzorczej realizowane są terminowo i w pełnym zakresie.

Spółdzielnia posiada pełne zabezpieczenie finansowe bieżącej działalności, nie zaciąga kredytów, a swoje zobowiązania reguluje terminowo, bez żadnych opóźnień.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia GSM o udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium za 2017 rok w osobach:

1. Pana Wiesława Kucharczyk - Prezesa Zarządu
2. Pani Ireny Felczak - Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych

V. WSPÓŁPRACA Z RADAMI PRZEDSTAWICIELI NIERUCHOMOŚCI.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia także współpracę z Radami Przedstawicieli Nieruchomości, które są ważnym ogniwem samorządu spółdzielczego.

Zaangażowanie w sprawy lokalnych środowisk spółdzielczych oraz okazywana pomoc w rozwiązywaniu różnych problemów zasługują na uznanie i podziękowania.

Rada Nadzorcza życzy członkom Rad Przedstawicieli Nieruchomości owocnej pracy i sukcesów, zwłaszcza w zakresie integracji mieszkańców i troski o wspólne mienie.

VI. WNIOSKI KOŃCOWE.

Dla zapewnienia dalszej prawidłowej działalności Spółdzielni, w ocenie Rady Nadzorczej niezbędne i konieczne jest priorytetowe traktowanie zagadnień obejmujących:

1. systematyczną kontrolę wpływów i kosztów tak w skali całej Spółdzielni jak też w poszczególnych nieruchomościach i stałe dążenie do racjonalizacji wydatków, szczególnie tych zależnych od Spółdzielni,
2. zmniejszenie wskaźnika zadłużeń czynszowych, a przynajmniej maksymalne ograniczenie jego wzrostu,
3. coroczne urealnianie odpisu na remonty, pobieranego w stawce czynszowej w poszczególnych nieruchomościach, co jest jedynym sposobem gromadzenia środków finansowych niezbędnych dla realizacji koniecznych robót remontowych w stale starzejących się zasobach mieszkaniowych.
4. dążenie do obniżenia kosztów ogrzewania poprzez kontynuację programu poprawy efektywności energetycznej – promowanie i wdrażanie działań pro-energooszczędnych,
5. kontynuacja działań zmierzających do sprawnego rozliczania zużycia wody, dążenie do maksymalnego obniżenia różnicy bilansowej wody poprzez wymianę wodomierzy wody ciepłej i zimnej, na wodomierze z systemem radiowego odczytu.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dniu 26.04.2018r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

SEKRETARZ RN

Wojciech PORTALSKI

PRZEWODNICZĄCA RN

Ewa NOWAK