

**SPRAWOZDANIE**  
**Z DZIAŁALNOŚCI**  
**RADY NADZORCZEJ**

**Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**za 2021 rok**

Gdańsk, kwiecień 2022r.

**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. Rok 2021 był kolejnym rokiem działalności Rady Nadzorczej w przedłużonej kadencji, rozpoczętej w 2017 roku.

W związku z trwającą epidemią Covid - 19 i nie odbyciem się w 2020 i 2021 roku Walnych Zgromadzeń, i co za tym idzie brakiem możliwości przeprowadzenia wyborów do nowej Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, kadencja Rady Nadzorczej uległa przedłużeniu w oparciu o art. 90a Ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którym, w przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90 (tj. 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii/zagrożenia epidemicznego).

4. Podział funkcji w jedenastoosobowym składzie Rady był następujący:

- Przewodnicząca	- Ewa NOWAK
- Z-ca Przewodniczącej	- Dariusz WASIELEWSKI
- Sekretarz	- Wojciech PORTALSKI
- Członek	- Jan KAZIMIERCZYK
- Członek	- Leszek BREDAU (od 3.12.2021r)

**KOMISJA EKONOMICZNA**

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

**KOMISJA TECHNICZNA**

- Przewodniczący	- Zenon TYRAKOWSKI (do 29.10.2021r)
- Z-ca Przewodniczącego	- Stefan KLEINSZMIDT

- |             |                       |
|-------------|-----------------------|
| - Sekretarz | - Zbigniew WIŚNIEWSKI |
| - Członek   | - Czesław KOCOT       |

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w trybie posiedzeń, które odbywały się w oparciu o plan pracy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje miały formę Uchwał.

W zależności z obowiązujących obostrzeń epidemicznych dotyczących liczby osób mogących uczestniczyć w zebraniach, część posiedzeń Rady Nadzorczej w 2021 roku odbyła się w trybie stacjonarnym, a część w trybie korespondencyjnym. Członkowie Rady Nadzorczej z wyprzedzeniem otrzymywali materiały dotyczące tematów ujętych w planie pracy oraz zagadnień bieżących.

W trybie korespondencyjnym głosowanie nad uchwałami odbywało się poprzez oddanie głosu na dostarczonych z materiałami Kartach do głosowania. Wypełnione i podpisane Karty do głosowania dostarczane były w zamkniętych kopertach do Zarządu Spółdzielni, gdzie następowało liczenie głosów oddanych na poszczególne Uchwały.

Dzięki takiemu sposobowi przeprowadzania posiedzeń, działalność Rady Nadzorczej przebiegała bez zakłóceń, a posiedzenia odbywały się regularnie.

Plan pracy Rady Nadzorczej został w pełni zrealizowany.

5. Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia oraz jej organy są zobowiązane do przestrzegania i stosowania przepisów Rozporządzenia w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) oraz innych przepisów w tym zakresie, członkowie Rady Nadzorczej w grudniu 2021 roku uczestniczyli w szkoleniu z zakresu ochrony danych osobowych opartym na przywołanych wyżej przepisach.
6. Istotną rolę w podejmowaniu decyzji przez Radę Nadzorczą pełniły stałe Komisje problemowe, których posiedzenia odbywały się częściowo w trybie stacjonarnym i korespondencyjnym. W trybie korespondencyjnym decyzje i rekomendacje wyrażane były w pisemnych oświadczeniach składanych Radzie Nadzorczej.

W 2021 roku zarówno Komisja Ekonomiczna jak i Komisja Techniczna odbyły po 6 posiedzeń.

Komisja Ekonomiczna zgodnie z uprawnieniami regulaminowymi zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:

1. opiniowanie projektów planów finansowo-gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem celowości planowanych kosztów i nakładów finansowych,
2. opiniowanie stawek opłat czynszowych za lokale,
3. opiniowanie projektów struktury organizacyjnej, planu zatrudnienia i funduszu płac w zakresie dostosowania ich do potrzeb i zadań gospodarczych Spółdzielni,
4. opiniowanie orzeczeń biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
5. analizowanie i opiniowanie okresowych informacji i sprawozdań finansowo-ekonomicznych Zarządu przedkładanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.
6. rozpatrywanie i opiniowanie projektów regulaminów i uchwał dot. rozliczeń finansowych z członkami Spółdzielni oraz zagadnień finansowo-ekonomicznych,

Komisja Techniczna zgodnie z uprawnieniami regulaminowymi zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:

1. opiniowanie sporządzanych przez Zarząd Spółdzielni projektów planów dot. całokształtu gospodarki remontowej,
2. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Zarządu z realizacji rocznych planów remontów oraz formułowanie wniosków w tym zakresie,
3. bieżąca kontrola wydatków z funduszu remontowego,
4. opiniowanie projektów uchwał, regulaminów i innych unormowań wewnętrznych Spółdzielni dot. zagadnień technicznych i gospodarki remontowej, przedkładanych do uchwalenia Radzie Nadzorczej lub Walnemu Zgromadzeniu Członków,
5. udział w przetargach na roboty remontowe.

Rada Nadzorcza wysoko ocenia pracę swoich komisji problemowych, dzięki którym możliwe jest szczegółowe analizowanie kosztów, wpływów, nakładów na remonty, a także lepsze rozpoznawanie bieżących spraw przez Radę Nadzorczą. Fachowa wiedza członków Komisji, ich wnikliwość i dociekliwość jest wsparciem dla Rady Nadzorczej w podejmowaniu obiektywnych, wyważonych i merytorycznie właściwych decyzji oraz w sprawowaniu kontroli nad działalnością Spółdzielni.

## **II. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA.**

1. Zadania ustawowe i statutowe Rada Nadzorcza realizowała na posiedzeniach, których w 2021r. odbyło się 12 (3 w trybie stacjonarnym, 8 w trybie korespondencyjnym).

W toku swej działalności Rada Nadzorcza, podjęła ogółem 79 Uchwał, w tym:

- 42 dotyczące spraw finansowo – gospodarczych i techniczno – eksploatacyjnych,
  - 29 dotyczących spraw organizacyjno-finansowych,
  - 8 w sprawach organizacyjno-samorządowych.
2. Zasadniczym obowiązkiem i uprawnieniem Rady Nadzorczej jest nadzór i kontrola wszystkich dziedzin działalności Spółdzielni.

W roku 2021 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 2021 roku:

1. uchwalenie planu finansowo-gospodarczego GSM na 2021 rok,
2. kwartalna ocena realizacji planu i wyników działalności Spółdzielni,
3. uchwalanie regulaminów normujących różne dziedziny działalności Spółdzielni i aneksów do tych regulaminów,
4. przyjęcie raportu biegłego rewidenta dotyczącego badania sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 rok,
5. przyjęcie projektu porządku obrad, sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu,
6. ocena pracy członków Zarządu Spółdzielni i sporządzenie wniosku do Walnego Zgromadzenia o udzielenie im absolutorium za 2020 rok,

Kolejnymi tematami w pracy Rady Nadzorczej w 2021 roku były:

8. zatwierdzenie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia na 2022 rok,
9. ustalenie zasad sporządzenia, a następnie uchwalenie planu osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2022 rok,
10. uchwalenie planu kosztów działalności Spółdzielni oraz stawek opłat czynszowych na 2022 rok dla lokali mieszkalnych, garaży i dźwigów,
11. zatwierdzenie rzeczowo-finansowych planów remontów na 2022 rok,
12. analiza kosztów i przychodów lokali użytkowych i dzierżawy terenów z uwzględnieniem wykonanych remontów,
13. analiza sprawozdań Komisji windykacyjnej.

W ramach regularnie pełnionych dyżurów, w każdy trzeci poniedziałek miesiąca, wyłączając miesiące lipiec i sierpień, członkowie Rady Nadzorczej, przy zachowaniu reżimów sanitarnych, pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury o charakterze interwencyjnym.

W dniach od 2 sierpnia do 8 listopada 2021r. w oparciu o art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracja pełna, obejmująca działalność Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Lustracja zakończyła się 8 listopada 2021 roku sporządzeniem protokołu lustracji na podstawie którego Związek Rewizyjny sformułował list polustracyjny w którym, poza zintensyfikowaniem działań w zakresie windykacji zaległości w opłatach za lokale, związek nie sformułował innych wniosków.

Wyniki lustracji zostaną zaprezentowane podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

W 2021 roku za aprobatą Rady Nadzorczej, zostały zorganizowane obchody 75-lecia powstania Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Środki finansowe na organizację obchodów udało się Zarządowi Spółdzielni pozyskać od sponsorów.

W ramach obchodów Spółdzielnia wydała jubileuszowy biuletyn, zorganizowała imprezę plenerową – festyn rodzinny dla mieszkańców Spółdzielni, przeprowadziła konkursy i nagrodziła zwycięzców, a także uhonorowała upominkami działaczy samorządowych oraz najstarszych członków Spółdzielni.

### **III. SPRAWOZDANIE ROCZNE I SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku, w oparciu o stosowną rekomendację Komisji ekonomicznej, Rada Nadzorcza, powierzyła w 2021 roku na okres 2 lat, uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych Stowarzyszeniu ekspertów księgowych i podatkowych Sp. z o.o. w Gdańsku.

Wyniki badania zawarte są w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta.

Biegły rewident wydał o sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku opinię bez 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 2021r,
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię 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 2021 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 pozytywne wyniki lustracji ustawowej Spółdzielni obejmującej okres od 1.01.2018 roku do 31.12.2020 roku oraz 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 2021 rok w osobach:

1. Pana Wiesława Kucharczyk - Prezesa Zarządu
2. Pana Tomasza Młota - Zastępcy Prezesa ds. technicznych

## **V. WSPÓŁPRACA Z RADAMI PRZEDSTAWICIELI NIERUCHOMOŚCI.**

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

Dzięki tej współpracy zapewniony jest stały przepływ informacji, co ułatwia Radzie Nadzorczej orientację w bieżących sprawach dot. całokształtu działalności Spółdzielni, jak też problemów występujących w poszczególnych osiedlach.

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

Istotnym wkładem w prowadzenie racjonalnej i prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest udział członków Rad Przedstawicieli Nieruchomości w Komisjach przetargowych na roboty remontowo- budowlane oraz udział w odbiorach tych robót, a także opiniowanie planów remontów nieruchomości mieszkaniowych objętych działaniem Rady.

Rada Nadzorcza wyraża swoje podziękowanie wszystkim działaczom za zaangażowanie i współpracę przy rozwiązywaniu problemów dotyczących funkcjonowania naszych osiedli i Spółdzielni oraz życzy członkom Rad Przedstawicieli Nieruchomości owocnej pracy i sukcesów, zwłaszcza w zakresie integracji mieszkańców i troski o wspólne mienie.

## **VI. WNIOSKI KOŃCOWE.**

Mając na uwadze dalsze doskonalenie gospodarki Spółdzielni i systematyczną poprawę warunków zamieszkania w osiedlach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami w pracy Zarządu i Rady Nadzorczej w najbliższej przyszłości powinny być:

1. systematyczna kontrola 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,

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 i wprowadzenie do zasobów Odnawialnych Źródeł Energii (w tym pozyskanie środków zewnętrznych na ten cel),
5. kontynuacja działań związanych ze sprawnym rozliczaniem zużycia wody, poprzez dalsze stosowanie wodomierzy wody ciepłej i zimnej z systemem radiowego odczytu.
6. kontynuacja 3- letniego programu modernizacji instalacji domofonowych z analogowych na cyfrowe.
7. dokończenie modernizacji i budowy altan śmietnikowych i placów zabaw.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 28.04 .2022r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

**SEKRETARZ RN**

**Wojciech PORTALSKI**

**PRZEWODNICZĄCA RN**

**Ewa NOWAK**