

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ

Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

za 2018 rok

Gdańsk, maj 2019r.

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 2018 był drugim rokiem działalności Rady Nadzorczej w bieżącej kadencji, rozpoczętej w 2017 roku,
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 2018 roku Komisja Ekonomiczna obradowała 6 razy, a Komisja Techniczna 5 razy.
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.

6. W związku z RODO - rozporządzeniem zawierającym przepisy o ochronie osób fizycznych, w związku z przetwarzaniem danych osobowych oraz przepisy o swobodnym przepływie danych osobowych, Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniu w zakresie danych osobowych, które odbyło się w dniu 12 września 2018 roku.

II. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA.

1. Zadania ustawowe i statutowe Rada Nadzorcza realizowała na plenarnych posiedzeniach, których w 2018r. odbyło się 12.

W toku swej działalności Rada Nadzorcza, podjęła ogółem 107 Uchwał, w tym:

- 73 dotyczące spraw finansowo – gospodarczych i techniczno – eksploatacyjnych,
- 25 dotyczących spraw organizacyjno-finansowych,
- 9 w sprawach organizacyjno-samorządowych.

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

W roku 2018 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 2018 roku:

1. uchwalenie planu finansowo-gospodarczego GSM na 2018 rok,
2. kwartalna ocena realizacji planu i wyników działalności Spółdzielni,
3. uchwalanie regulaminów normujących różne dziedziny działalności Spółdzielni i aneksów do tych regulaminów, w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
4. przyjęcie raportu biegłego rewidenta dotyczącego badania sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2017 rok,
5. przyjęcie 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 2017 rok,
7. omówienie przebiegu, uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia,

Kolejnymi tematami w pracy Rady Nadzorczej w 2018 roku były:

8. zatwierdzenie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia na 2019 rok,
9. ustalenie zasad sporządzenia, a następnie uchwalenie planu osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2019 rok,
10. uchwalenie planu kosztów działalności Spółdzielni oraz stawek opłat czynszowych na 2019 rok dla lokali mieszkalnych, garaży i dźwigów,
11. zatwierdzenie rzeczowo-finansowych planów remontów na 2019 rok,
12. rozpatrywanie odwołań członków od decyzji Zarządu oraz wniosków Rad Przedstawicieli Nieruchomości i Zarządu, należących do kompetencji Rady Nadzorczej.
13. Uczestniczenie w lustracji ustawowej Spółdzielni.

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 2018 rok zostało przyjęte bez zastrzeżeń przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 28.03.2019r.

Podobnie jak w latach poprzednich odnotowano, bardzo poprawne wyniki ekonomiczne:

- działalność Spółdzielni ogółem zamknęła się nadwyżką bilansową w wys. 749 917,00 zł, o podziale której zdecyduje dzisiaj Walne Zgromadzenia,
- na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie osiągnięty został dodatni wynik w wys. 1 645 323,18 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 31.12.2018r. wyniosły 1 338 657,92 zł i zmniejszyły się o kwotę 234 122,19zł w stosunku do roku 2017,
- 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 2018 rok.

Rada Nadzorcza poprzez Komisję Ekonomiczną przeanalizowała szczegółowo sprawozdanie finansowe i Uchwałą Nr 13/2019 z dnia 28.03.2019r. 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 2018r,

- 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 2018 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 za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2017 roku oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium za 2018 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 stara się utrzymać w miarę bieżący kontakt z działającymi w Spółdzielni Radami Przedstawicieli Nieruchomości m.in. poprzez zapraszanie na niektóre posiedzenia przewodniczących tych rad, udział swoich członków w pracach Rad Przedstawicieli Nieruchomości, a także zasięganie opinii tych organów przy rozstrzygnięciu niektórych spraw.

Istotnym wkładem w prowadzeniu racjonalnej i prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest udział przedstawicieli Rad Przedstawicieli Nieruchomości w Komisjach przetargowych na roboty remontowe.

Współpraca z Radami zapewnia przepływ informacji i orientację w bieżących sprawach dot. całokształtu działalności Spółdzielni, jak też problemów występujących w poszczególnych osiedlach.

Korzystając z okazji, Rada Nadzorcza wyraża swoje podziękowanie wszystkim działaczom za zaangażowanie i współpracę przy rozwiązywaniu problemów dotyczących funkcjonowania naszych osiedli i Spółdzielni.

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,
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 25.04.2019r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

SEKRETARZ RN

Wojciech PORTALSKI

PRZEWODNICZĄCA RN

Ewa NOWAK