

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

**Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**za 2019 rok**

Gdańsk, maj 2020r.

## **I. SPRAWY ORGANIZACYJNE.**

Zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze i Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza jest organem sprawującym nadzór i kontrolę nad Spółdzielnią we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza składa się z 11 osób, zgodnie z podziałem mandatów, wynikającym z postanowień Statutu Spółdzielni.

Rok 2019 był trzecim rokiem działalności Rady Nadzorczej w bieżącej kadencji, rozpoczętej w 2017 roku,

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

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza prowadziła działalność w trybie posiedzeń zgodnie z planem pracy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Wszystkie posiedzenia były protokółowane, a podejmowane przez Radę decyzje miały formę Uchwał. Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy Statutu Spółdzielni, Regulaminu Rady Nadzorczej prowadząc stały nadzór nad działalnością Spółdzielni we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane na posiedzeniach Rady przez Zarząd Spółdzielni.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń, na których podjęła 70 Uchwał.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki kolegalnie, a także przy pomocy dwóch Komisji ekonomicznej i technicznej.

Komisja ekonomiczna, działa zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i jest odpowiedzialna w szczególności za:

- rozpatrywanie i opiniowanie projektów planów finansowo - gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem celowości planowanych kosztów i nakładów finansowych,
- opracowywanie projektów zaleceń dla Zarządu zmierzających do poprawy wyników ekonomicznych działalności Spółdzielni, prawidłowego kształtowania się kosztów i utrzymania dyscypliny finansowej.
- opiniowanie stawek opłat za lokale,
- analizowanie i opiniowanie okresowych sprawozdań finansowo – ekonomicznych Zarządu przedkładanych Radzie Nadzorczych i Walnemu Zgromadzeniu.

Komisja techniczna, działa zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i jest odpowiedzialna w szczególności za:

- rozpatrywanie i opiniowanie sporządzonych przez Zarząd Spółdzielni projektów planów dot. całokształtu działalności gospodarki remontowej,
- analizowanie i opiniowanie okresowych sprawozdań z realizacji rocznych planów remontów oraz formułowanie wniosków w tym zakresie,
- bieżącą kontrolę wydatków z funduszu remontowego,
- opiniowanie projektów uchwał, regulaminów i innych unormowań wewnętrznych Spółdzielni dotyczących zagadnień technicznych i gospodarki remontowej.

W 2019 roku Komisja Ekonomiczna obradowała 6 razy, a Komisja Techniczna 5 razy.

## **II. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA.**

1. Zadania ustawowe i statutowe Rada Nadzorcza realizowała na plenarnych posiedzeniach, na których podjęła w 2019r. ogółem 70 Uchwał, w tym:

- 40 dotyczących spraw finansowo – gospodarczych i techniczno – eksploatacyjnych,
- 21 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 2019 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 mieszkańców i najemców lokali użytkowych, a także realizację przez Spółdzielnię praw jej członków.

W celu przybliżenia zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza, podajemy chronologicznie najważniejsze sprawy rozpatrywane na posiedzeniach w 2019 roku:

1. uchwalenie planu finansowo-gospodarczego GSM na 2019 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 2018 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 2018 rok,
7. omówienie przebiegu, uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia,

Kolejnymi tematami w pracy Rady Nadzorczej w 2019 roku były:

8. zatwierdzenie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia na 2020 rok,
9. ustalenie zasad sporządzenia, a następnie uchwalenie planu osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2020 rok,
10. uchwalenie planu kosztów działalności Spółdzielni oraz stawek opłat czynszowych na 2020 rok dla lokali mieszkalnych, garaży i dźwigów,
11. 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**

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku, w oparciu o stosowną rekomendację Komisji ekonomicznej, Rada Nadzorcza, powierzyła uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych Stowarzyszeniu ekspertów księgowych i podatkowych Sp. 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 2019 roku opinie 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 2019r,
- 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 2019 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, 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 2019 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 i najem lokali użytkowych.

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.
6. rozpoczęcie 3-letniego programu modernizacji instalacji domofonowych z analogowych na cyfrowe.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 23.04.2020r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

**SEKRETARZ RN**

**Wojciech PORTALSKI**

**PRZEWODNICZĄCA RN**

**Ewa NOWAK**