

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ

Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

za 2020 rok

Gdańsk, maj 2021r.

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 2020 był trzecim rokiem działalności Rady Nadzorczej w bieżącej kadencji, rozpoczętej w 2017 roku.

Ponieważ zgodnie ze Statutem Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, na Walnym Zgromadzeniu w 2020 roku miały zostać przeprowadzone wybory do nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2020-2023.

W związku z wybuchem w marcu 2020 roku pandemii koronawirusa wywołującego chorobę Covid -19 oraz wprowadzonymi obostrzeniami, Walne Zgromadzenie, którego termin zaplanowany był na dzień 25.05 i 28.05.2020r., zostało odwołane.

W konsekwencji spowolnienia epidemii w okresie letnim i stopniowego znoszenia obostrzeń, co dawało nadzieję na rychłe wygaśnięcie pandemii, wyznaczony został nowy termin Walnego Zgromadzenia, na dzień 7.09 i 10.09.2020 r.

Ponowny wzrost zachorowań oraz przywrócenie ograniczeń dotyczących m.in. zwoływania zebrań, spowodował ponowne odwołanie Walnego Zgromadzenia, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, Zarząd Spółdzielni postanowił zwołać w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii/zagrożenia epidemicznego, o czym członkowie Spółdzielni zostali poinformowani w zawiadomieniu z dnia 28.08.2020r.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza kontynuowała swoją działalność 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

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 związku z obowiązującymi obostrzeniami dotyczącymi liczby osób mogących uczestniczyć w zebraniach, część posiedzeń Rady Nadzorczej w 2020 roku odbyła się w trybie korespondencyjnym. Członkowie Rady Nadzorczej z wyprzedzeniem otrzymywali materiały dotyczące tematów ujętych w planie pracy oraz zagadnień bieżących, a 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 w sposób ciągły, a posiedzenia odbywały się regularnie.

Plan pracy Rady Nadzorczej został w pełni zrealizowany.

5. Istotną rolę w podejmowaniu decyzji przez Radę Nadzorczą pełniły stałe Komisje problemowe, których obrady odbywały się częściowo w trybie korespondencyjnym, a decyzje i rekomendacje wyrażane były w pisemnych oświadczeniach składanych Radzie Nadzorczej.

W 2020 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.

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,

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 posiedzeniach, których w 2020r. odbyło się 15 (7 w trybie stacjonarnym, 8 w trybie korespondencyjnym).

W toku swej działalności Rada Nadzorcza, podjęła ogółem 93 Uchwały, w tym:

- 50 dotyczących spraw finansowo – gospodarczych i techniczno – eksploatacyjnych,
 - 29 dotyczących spraw organizacyjno-finansowych,
 - 14 w sprawach organizacyjno-samorządowych.
2. Zasadniczym obowiązkiem i uprawnieniem Rady Nadzorczej jest nadzór i kontrola wszystkich dziedzin działalności Spółdzielni.
W roku 2020 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 2020 roku:

1. uchwalenie planu finansowo-gospodarczego GSM na 2020 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 2019 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 2019 rok,

Kolejnymi tematami w pracy Rady Nadzorczej w 2020 roku były:

8. zatwierdzenie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia na 2021 rok,
9. ustalenie zasad sporządzenia, a następnie uchwalenie planu osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2021 rok,
10. uchwalenie planu kosztów działalności Spółdzielni oraz stawek opłat czynszowych na 2021 rok dla lokali mieszkalnych, garaży i dźwigów,
11. zatwierdzenie rzeczowo-finansowych planów remontów na 2020 rok,

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

III. SPRAWOZDANIE ROCZNE I SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku, w oparciu o stosowną rekomendację Komisji ekonomicznej, Rada Nadzorcza, powierzyła w 2019 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 2020 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 2020r,
- 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 2020 rok.

IV. OCENA PRACY CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 30.01.2020r. Rada Nadzorcza, w wyniku tajnego głosowania, podjęła Uchwałę o odwołaniu z dniem 31 stycznia 2020 roku, Pani Ireny Felczak z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Głównego Księgowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jednocześnie, w związku z odwołaniem z Zarządu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza wypowiedziała Pani Irenie Felczak umowę o pracę zawartą na czas nieokreślony, z zachowaniem trzymiesięcznego ustawowego okresu wypowiedzenia.

Powyższa decyzja była następstwem nie zachowania przez pion finansowo – księgowy, podległy Z-cy Prezesa ds. ekonomicznych – Głównemu Księgowemu, ustawowych terminów doręczenia zawiadomień o zmianie stawek opłat za lokale do osób, którym miały zostać dostarczone na wskazany adres poczty elektronicznej. W konsekwencji musiał zostać przesunięty termin wprowadzenia podwyżki stawek opłat co spowodowało zmniejszenie planowanych wpływów z tytułu:

- funduszu remontowego,
- opłat za wodomierze,
- opłat za eksploatację i konserwację lokali mieszkalnych,
- funduszu remontowego dźwigów.

Rada Nadzorcza jako organ sprawujący, zgodnie ze Statutem, kontrolę i nadzór nad całością działalności Spółdzielni postanowiła odwołać Panią Irenę Felczak ze stanowiska, za brak kontroli i nadzoru nad zespołem finansowo-księgowym.

Na posiedzeniu w dniu 30.01.2020r na stanowisko Z-cy Prezesa Zarządu została w tajnym głosowaniu wybrana Pani Bożena Piotrowska, na okres od dnia 1.02.2020r do czasu obsadzenia stanowiska Z-cy Prezesa ds. ekonomicznych.

W lutym 2020r w prasie ukazały się ogłoszenia o konkursie na stanowisko Z-cy Prezesa ds. ekonomicznych – Głównego Księgowego.

Wybrana do przeprowadzenia konkursu Komisja, nie zdołała spośród zaproszonych do drugiego etapu osób wyłonić odpowiedniej kandydatki, ponieważ mimo odpowiedniego wykształcenia, żadna z nich nie odpowiedziała poprawnie na wszystkie zadane przez Komisję pytania.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza postanowiła unieważnić przeprowadzony konkurs oraz zmienić strukturę organizacyjną Spółdzielni poprzez utworzenie w miejsce Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych- Głównego Księgowego, stanowiska Zastępcy Prezesa ds. technicznych.

W wyniku postępowania konkursowego przeprowadzonego w marcu i kwietniu 2020, Komisja Konkursowa postanowiła zarekomendować Radzie Nadzorczej wybranie i zatrudnienie na stanowisko Z-cy Prezesa ds. Technicznych Pana Tomasza Młota.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.05.2020r, w głosowaniu tajnym wybrała rekomendowanego przez Komisję kandydata.

Pan Tomasz Młot objął stanowisko Zastępcy Prezesa ds. technicznych od dnia 1.07.2020r.

Oprócz opisanej na wstępie sytuacji dalsza współpraca z Zarządem Spółdzielni przebiegała prawidłowo i nie budzi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza swoje zadania wykonuje w ścisłej współpracy z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczy we wszystkich stacjonarnych posiedzeniach Rady i jej Komisjach problemowych, a Uchwały i ustalenia Rady Nadzorczej realizowane są przez Zarząd 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 2020 rok w osobach:

1. Pana Wiesława Kucharczyk - Prezesa Zarządu za okres 1.01.2020r - 31.12.2020r
2. Pani Bożeny Piotrowskiej - Zastępcy Prezesa Zarządu za okres 1.02.2020r-30.06.2020r
3. Pana Tomasza Młot - Zastępcy Prezesa ds. technicznych za okres 1.07.2020-31.12.2020r

Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o nie udzielenie absolutorium za 2020 rok członkowi Zarządu Spółdzielni w osobie :

1. Pani Ireny Felczak – Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych za okres 1.01.2020-31.01.2020r.

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 udział swoich członków w pracach Rad Przedstawicieli Nieruchomości, a także zasięgnięcie 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.
6. kontynuacja 3- letniego programu modernizacji instalacji domofonowych z analogowych na cyfrowe.
7. modernizacja i budowa altan śmietnikowych i placów zabaw.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 29.04 .2021r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

SEKRETARZ RN

Wojciech PORTALSKI

PRZEWODNICZĄCA RN

Ewa NOWAK