

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ

Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

za 2022 rok

Gdańsk, kwiecień 2023r.

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 2022 był kolejnym rokiem działalności Rady Nadzorczej w przedłużonej kadencji, rozpoczętej w 2017 roku.

W związku z trwającą epidemią / zagrożeniem epidemicznym oraz nie odbyciem się w 2020, 2021 i 2022 roku Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza wybrana na kadencję 2017-2020 funkcjonowała, do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia w formie tradycyjnego zebrania, w kadencji przedłużonej na mocy art. 90a Ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

4. Podział funkcji w jedenastoosobowym składzie Rady był następujący:

- Przewodnicząca	- Ewa NOWAK
- Z-ca Przewodniczącej	- Dariusz WASIELEWSKI
- Sekretarz	- Wojciech PORTALSKI (do 14.08.2022r) Halina BOGDANOWICZ (od 27.10.2022r)
- Członek	- Jan KAZIMIERCZYK
- Członek	- Jolanta MAŁDRZAK (od 31.08.2022r)

KOMISJA EKONOMICZNA

- Przewodnicząca	- Aleksandra ŁABIENIEC
- Z-ca Przewodniczącej	- Halina BOGDANOWICZ
- Sekretarz	- Jan MAŁGORZEWICZ
- Członek	- Dariusz WASIELEWSKI
- Członek	- Wojciech PORTALSKI (do 14.08.2022r)

KOMISJA TECHNICZNA

- Przewodniczący	- Czesław KOCOT
- Z-ca Przewodniczącego	- Stefan KLEINSZMIDT
- Sekretarz	- Zbigniew WIŚNIEWSKI
- Członek	- Leszek BREDAU

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, protokołowanych postanowień, wniosków i zaleceń.

W związku ze stopniową stabilizacją sytuacji epidemicznej oraz znoszeniem obostrzeń dotyczących liczby osób mogących uczestniczyć w zebraniach, większość posiedzeń Rady Nadzorczej w 2022 roku odbyła się w trybie stacjonarnym. 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.

Działalność Rady Nadzorczej przebiegała bez zakłóceń, a posiedzenia odbywały się regularnie.

Plan pracy Rady Nadzorczej został w pełni zrealizowany.

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

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 17.06.2010r. (z późniejszymi zmianami).

5. Istotną rolę w podejmowaniu decyzji i uchwał przez Radę Nadzorczą pełniły stałe Komisje problemowe, których posiedzenia odbywały się głównie w trybie stacjonarnym. W przypadku trybu korespondencyjnego, decyzje i rekomendacje wyrażane były w pisemnych oświadczeniach składanych Radzie Nadzorczej.

W 2022 roku Komisja Ekonomiczna odbyła 8, a Komisja Techniczna 7 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 2022r. odbyło się 11 (9 w trybie stacjonarnym, 2 w trybie korespondencyjnym).

W toku swej działalności Rada Nadzorcza, podjęła ogółem 73 Uchwały, w tym:

- 47 dotyczących spraw finansowo – gospodarczych i techniczno – eksploatacyjnych,
 - 17 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 2022 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 2022 roku:

1. uchwalenie planu finansowo-gospodarczego GSM na 2022 rok,
2. kwartalna ocena realizacji planu i wyników działalności Spółdzielni (przedkładane przez Zarząd Spółdzielni okresowe analizy i sprawozdania finansowo-gospodarcze były każdorazowo poddawane ocenie Komisji problemowych, które wypracowywały stanowiska opiniodawcze dla Rady Nadzorczej),
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 2021 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 2021 rok,
7. omówienie przebiegu pisemnego głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia.

Kolejnymi tematami w pracy Rady Nadzorczej w 2022 roku były:

8. zatwierdzenie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia na 2023 rok,
9. ustalenie zasad sporządzenia, a następnie uchwalenie planu osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2023 rok,
10. uchwalenie planu kosztów działalności Spółdzielni oraz stawek opłat czynszowych na 2023 rok dla lokali mieszkalnych, garaży i dźwigów,
11. zatwierdzenie rzeczowo-finansowych planów remontów na 2023 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, pełnili w siedzibie Spółdzielni dyżury o charakterze interwencyjnym.

III. SPRAWOZDANIE ROCZNE I SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 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 2022 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 2022r,
- 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 2022 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 w miarę potrzeby w 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 GSM o udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium za 2022 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.

Współpraca ta 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. prowadzenie racjonalnej gospodarki majątkiem i funduszami oraz utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
2. 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,
3. zmniejszenie wskaźnika zadłużeń czynszowych,
4. okresowe urealnianie odpisu na remonty, pobieranego w opłacie czynszowej w poszczególnych nieruchomościach, co jest jedynym sposobem gromadzenia środków finansowych niezbędnych dla realizacji koniecznych robót remontowych w stale starzejących się zasobach mieszkaniowych.
5. 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),
6. kontynuacja działań związanych ze sprawnym rozliczaniem zużycia wody, poprzez dalsze stosowanie wodomierzy wody ciepłej i zimnej z systemem radiowego odczytu.
7. dokończenie programu modernizacji instalacji domofonowych z analogowych na cyfrowe.
8. kontynuacja modernizacji i budowy altan śmietnikowych i placów zabaw,

9. rozważenie możliwości rozpoczęcia działalności inwestycyjnej (budowa mieszkań).

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27.04.2023r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

SEKRETARZ RN

Halina BOGDANOWICZ

PRZEWODNICZĄCA RN

Ewa NOWAK