

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

**Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**za 2023 rok**

Gdańsk, kwiecień 2024r.

**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. W roku 2023 zakończyła kadencję poprzednia Rada Nadzorcza wybrana w 2017 roku, której kadencja uległa przedłużeniu 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. Ustępująca w 2023 roku Rada Nadzorcza zakończyła pracę w następującym składzie:

- Przewodnicząca	- Ewa NOWAK
- Z-ca Przewodniczącej	- Dariusz WASIELEWSKI
- Sekretarz	- Halina BOGDANOWICZ

Członkowie: Jan KAZIMIERCZYK, Jolanta MAŁDRZAK, Aleksandra ŁABIENIEC, Jan MAŁGORZEWICZ, Czesław KOCOT, Stefan KLEINSZMIDT, Leszek BREDAU, Paweł RAKOWSKI.

4. Obecna Rada Nadzorcza została wybrana przez Walne Zgromadzenie Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniach 24.05, i 31.05.2023r., na 3-letnią kadencję 2023-2026.

Podział funkcji w jedenastoosobowym składzie Rady był następujący:

- Przewodnicząca	- Anna KONOPNICKA
- Z-ca Przewodniczącej	- Leszek BREDAU
- Sekretarz	- Paweł RAKOWSKI (do 27.09.2023r) Barbara ŻURAWSKA (od 27.09.2023r)
- Członek	- Jan KAZIMIERCZYK

**KOMISJA EKONOMICZNA**

- Przewodniczący	- Mateusz KOCJAN
- Z-ca Przewodniczącego	- Barbara ŻURAWSKA
- Sekretarz	- Wiesława JAREK
- Członek	- Paweł RAKOWSKI

**KOMISJA TECHNICZNA**

- Przewodniczący	- Tomasz JAWORSKI
- Z-ca Przewodniczącego	- Mateusz STARCZEWSKI

- Sekretarz	- Tadeusz REIMUS
- Członek	- Leszek BREDAU
- Członek	- Andrzej WYSOKIŃSKI

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w trybie posiedzeń, które odbywały się w oparciu o plan pracy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, a także posiedzeń dodatkowych zwoływanych w trybie § 5 ust. 4 pkt.1 Regulaminu Rady Nadzorczej w celu zapoznania się z problemami osiedli mieszkaniowych oraz zadaniami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

Podejmowane przez Radę decyzje miały formę Uchwał, protokołowanych postanowień, wniosków i zaleceń.

Plan pracy Rady Nadzorczej został w pełni zrealizowany.

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).

Zgodnie z postanowieniami § 113 ust. 1,2 Statutu Spółdzielni, pracę Rady organizowało Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:

- przewodniczący Rady Nadzorczej
- zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej
- sekretarz
- przewodniczący stałych komisji Rady.

5. Istotną rolę w podejmowaniu decyzji i uchwał przez Radę Nadzorczą pełniły stałe Komisje problemowe- Komisja Ekonomiczna i Techniczna.

Dodatkowo na posiedzeniu w dniu 27.09.2023r Rada Nadzorcza postanowiła powołać Komisję Problemowo - Weryfikacyjną, która zgodnie z ustalonym zakresem działania ma prawo dostępu do wszystkich dokumentów protokołów dotyczących organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano remontowych usług i dostaw na każdym etapie wykonania bieżących i zrealizowanych.

W 2023 roku Komisja Ekonomiczna odbyła 7, a Komisja Techniczna 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.

Z posiedzeń Komisji sporządzane były protokoły zawierające ustalenia, opinie i wnioski dotyczące zagadnień będących przedmiotem analizy lub kontroli. Wyniki swej pracy Komisje prezentowały na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

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. Wnikliwość i dociekliwość Komisji 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 2023r. odbyło się 18.

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

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

W roku 2023 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.

Rada Nadzorcza analizowała również przygotowane przez Zarząd Spółdzielni informacje na temat działań podejmowanych na bieżąco, a nie związanych ściśle z tematyką spraw rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą.

W celu przybliżenia zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza, podajemy chronologicznie najważniejsze sprawy rozpatrywane na posiedzeniach w 2023 roku:

1. uchwalenie planu finansowo-gospodarczego GSM na 2023 rok,
2. podjęcie uchwał w sprawie:
  - powołania Rad Przedstawicieli Nieruchomości,
  - podziału mandatów do Rad Przedstawicieli Nieruchomości na kadencję 2023-2027,
3. przyjęcie sprawozdań z działalności Rad Przedstawicieli Nieruchomości w kadencji 2019 – 2023,
4. kwartalna ocena realizacji planu i wyników działalności Spółdzielni,
5. uchwalanie aneksów do regulaminów normujących różne dziedziny działalności Spółdzielni,
6. przyjęcie raportu biegłego rewidenta dotyczącego badania sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok,
7. przyjęcie projektu porządku obrad, sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu,
8. ocena pracy członków Zarządu Spółdzielni i sporządzenie wniosku do Walnego Zgromadzenia o udzielenie im absolutorium za 2022 rok,
9. omówienie przebiegu, uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.

Kolejnymi tematami w pracy Rady Nadzorczej w 2023 roku były:

10. zatwierdzenie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia na 2024 rok,

11. ustalenie zasad sporządzenia, a następnie uchwalenie planu osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2024 rok,
12. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok oraz lata 2024, 2025 i 2026,
13. analiza planu zakupu środków trwałych na 2024 rok, w szczególności zasadności zakupu środka transportowego dla Administracji Osiedla Nr 1,
14. uchwalenie planu kosztów działalności Spółdzielni oraz stawek opłat czynszowych na 2024 rok dla lokali mieszkalnych, garaży i dźwigów,
15. zatwierdzenie rzeczowo-finansowych planów remontów na 2024 rok,
16. analiza kosztów i przychodów lokali użytkowych i dzierżawy terenów z uwzględnieniem wykonanych remontów, udział w przetargach na lokale użytkowe.
17. analiza sprawozdań Komisji windykacyjnej,
18. ocena pracy administracji osiedli i ich współpracy z właściwymi Radami Przedstawicieli Nieruchomości,
19. analiza budowy środków trwałych (altan śmietnikowych i placów zabaw).

Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała również działania Zarządu Spółdzielni w zakresie przebiegu procesu sprzedaży działek przy ul. Raduńskiej 7, po byłej kotłowni (Uchwała WZ Nr 9/2022 z dnia 24.09.2022 r.).

W ramach regularnie pełnionych dyżurów, w wyznaczone poniedziałki 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 2023 roku, w oparciu o stosowną rekomendację Komisji ekonomicznej, Rada Nadzorcza, powierzyła w 2023 roku na okres 4 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 2023 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 2023r oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami rachunkowości,

- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdz. 2 Ustawy o rachunkowości
- jest zgodne co do treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem.

Spółdzielnia posiada pełne zabezpieczenie finansowe bieżącej działalności, nie zaciąga kredytów, a swoje zobowiązania reguluje terminowo, bez żadnych opóźnień.

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 2023 rok.

#### **IV. OCENA PRACY CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.**

Zadania swoje Rada Nadzorcza wykonuje w ścisłej współpracy z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczy w większości posiedzeń Rady i w miarę potrzeby w jej Komisjach problemowych.

Odnosząc się do całokształtu działalności Spółdzielni w 2023r., Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia współpracę z członkami Zarządu, mimo różnic w ocenie niektórych aspektów i sposobów działania i wynikających z tego czasem trudnych i długich dyskusji, starano się osiągać konsensus, ponieważ nadrzędnym celem jaki stawia sobie Rada Nadzorcza, jest przestrzeganie zasad mających na celu dobro Spółdzielni i jej członków oraz dbałość o wizerunek Spółdzielni.

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 2023 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. W składzie Rady Nadzorczej jest 5 członków będących równocześnie członkami Rady Przedstawicieli Nieruchomości, możliwy jest więc przepływ informacji, ułatwiający rozstrzygnięcie wielu spraw.

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 29.04.2024r. do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.

**SEKRETARZ RN**

**PRZEWODNICZĄCA RN**

**Barbara ŻURAWSKA**

**Anna KONOPNICKA**



