

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ WŁASNOŚCIOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JASIEŃ” W GDAŃSKU
ZA OKRES 13.06.2019 – 24.10.2022 r.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym na Walnym Zgromadzeniu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” w dniu 18.06.2018 r. na dwuletnią kadencję, a ukonstytuowana została na swoim pierwszym posiedzeniu zwołanym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia w dniu 25.06.2018 r.

Kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona z powodu pandemii COVID – 19

i Rada Nadzorcza pracowała w trybie doraźnym /podstawa prawna Ustawa z dnia 02 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 poz. 374 z późniejszymi zmianami). Działalność w tym okresie ograniczyła się do podejmowania niezbędnych decyzji w celu prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

- Karol Surmak – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Waldemar Sopek – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Paweł Barański – Członek Rady Nadzorczej,
- Jolanta Damrath – Członek Rady Nadzorczej,
- Jadwiga Mickiewicz – Członek Rady Nadzorczej.

Od 10.07.2019 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie pomniejszonym o jedną osobę w związku z rezygnacją Pawła Barańskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Z dniem 05.05.2022 r. rezygnację z pełnienia członka Rady Nadzorczej złożył Waldemar Sopek z powodu kandydowania na stanowisko Prezesa Zarządu i od tego dnia Rada Nadzorcza pracuje w składzie trzyosobowym.

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normują nadrzędne akty prawne w randze ustaw: Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz akty prawne wewnątrzspółdzielcze: Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” i Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza dokumentuje swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń, rejestr podjętych uchwał, rejestr korespondencji oraz roczne sprawozdanie z działalności. Wszystkie ww. dokumenty za okres sprawozdawczy zostały sporządzone i są do wglądu zainteresowanych członków w siedzibie Spółdzielni. Z treścią protokołów i podjętych uchwał można również zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni. Uchwały objęte Ustawą o ochronie danych osobowych udostępniane są jedynie członkom, których dotyczą.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 21 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto 69 uchwał dotyczących funkcjonowania Spółdzielni: planów gospodarczych oraz zmian opłat, spraw organizacyjnych RN i Zarządu, spraw członkowskich, ustanowienia służebności.

Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami oraz wyjaśnieniami Zarządu.

Główne zagadnienia, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w omawianym okresie sprawozdawczym to:

1. Bieżąca analiza i kontrola okresowych wyników finansowych przedkładanych przez Zarząd Radzie Nadzorczej /w odniesieniu do zatwierdzonego Planu rzeczowo finansowego/;
2. Analiza rzeczowego i finansowego wykonania Planu remontów w trakcie i na koniec lat: 2019, 2020 i 2021;
3. Bieżące przyjmowanie sprawozdań Zarządu z przebiegu prac związanych z wymianą zaworów z.w. podpionowych wraz z wstawieniem śrubunków w piwnicach budynków; poziomów instalacji c.w. i cyrkulacji wraz z zaworami podpionowymi w budynkach Damroki 30-42, Stolema 48-52, Pólnicy 8-24

oraz wyciszenia wibracji i hałasu sieci ciepłej c.o. i c.w.u. pomiędzy kotłownią K-2 i Damroki 30. Prace te zostały sfinansowane z funduszu celowego na remont kotłowni wraz z budynkami, sieci i węzłów ciepłych oraz wymiany urządzeń pomiarowych i zaworów termostatycznych, znajdujących się w zasobach W.S.M. „Jasień”;

4. Analiza kosztów utrzymania kotłowni oraz zużycia nośników energii tj. gazu i energii elektrycznej kotłowni: K-1, K-2, K-3, K-4 i K-5;
5. Analiza wyników finansowych za lata: 2019, 2020 i 2021 i sprawozdań z działalności Zarządu za lata: 2019, 2020 i 2021;
6. Uchwalanie planu remontów na lata 2020, 2021 i 2022 - poprzedzone szczegółową analizą propozycji Zarządu i zgłaszanych uwag przez Członków Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej zatwierdzając plany remontowe na kolejne lata podtrzymali decyzję z ubiegłych lat o nie wykonywaniu prac remontowych w nieruchomościach, które na ten cel nie posiadają środków finansowych i wpływy z roku bieżącego nie pokryją kosztów remontu. W takich nieruchomościach Rada Nadzorcza zezwoliła Zarządowi tylko na wykonywanie niezbędnych prac w przypadkach awaryjnych;
7. Analiza stanu zadłużeń członków w opłatach eksploatacyjnych i przebiegu windykacji – Rada Nadzorcza kładzie bardzo duży nacisk na nieustanne podejmowanie przez Zarząd działań zmierzających do zmniejszania zaległości czynszowych. Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej szczegółowe informacje z wykonanych czynności windykacyjnych;
8. Uchwalanie planów rzeczowo – finansowych na lata: 2020, 2021 i 2022 – poprzedzone szczegółową analizą poniesionych kosztów w latach poprzedzających i z uwzględnieniem ich minimalizacji w możliwych pozycjach kosztowych oraz zatwierdzanie nowych stawek opłat;
9. Zapoznawanie się z informacjami Zarządu na temat przeprowadzanych przetargów na prowadzenie robót remontowych i porządkowych, przebiegu tychże prac oraz z wykonania przeglądów gwarancyjnych;

10. Wyrażenie zgody na ustanowienie służebności: drogi koniecznej, przechodu oraz na wykonanie, przesył i serwisowanie mediów przez działkę nr 258/40 stanowiącą własność Gminy Miasta Gdańsk będącą w użytkowaniu wieczystym W.S.M. „Jasień” w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00064784/8 na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działek: nr 258/11, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą KW D1G/00081276/9, nr 259/5, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00053064/5 i nr 259/6, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00053131/6 za jednorazową opłatą w wysokości 21 864,00 zł zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Zarządu W.S.M. „Jasień”;

11. Uchwalenie zmian do Regulaminu rozliczania kosztów c.o. oraz do Regulaminu organizowania przetargów i udzielania zleceń na wykonanie robót inwestycyjnych, remontowych, geodezyjnych i eksploatacyjnych w W.S.M. „Jasień”;

12. Zapoznanie się z propozycją skierowaną do Spółdzielni przez GPEC o podłączeniu zasobów W.S.M. „Jasień” do Miejskiej Sieci Ciepłej. Rada Nadzorcza dyskutowała nad ewentualnymi wariantami współpracy z GPEC, rozważała dwa warianty:

- pięciu węzłów grupowych w miejsce istniejących kotłowni (sieć i węzłów klatkowych w zasobach W.S.M. „Jasień”),
- węzły indywidualne:
 - pozostające własnością Spółdzielni,
 - przekazane GPEC-owi.

W tym celu odbywały się spotkania z przedstawicielem GPEC. Rada Nadzorcza przeanalizowała obydwie warianty, koszty z tym związane i korzyści, porównywała do kosztów ponoszonych obecnie przy eksploatacji własnych kotłowni. Zapoznała się z opłatami, które ponosi indywidualny odbiorca ciepła dostarczanego przez GPEC.

Najkorzystniejszym wariantem wydawał się wariant przejęcia całej infrastruktury ciepłej osiedla tj. sieci zewnętrznej i węzłów indywidualnych przez GPEC.

Po zapoznaniu się z uszczegółowioną ofertą przedstawioną przez GPEC członkowie Rady Nadzorczej uznali, iż temat należy przedstawić członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, umożliwiając w ten sposób podjęcie decyzji zgodnie z wolą większości. W tym celu zostało zwołane na dzień 09.12.2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, na którym wolą większości Spółdzielnia pozostała przy dotychczasowym sposobie dostarczania ciepła;

13. Rozpatrzenie sprzeciwu mieszkańców ul. Pólnicy 33-45, Damroki 54-60 i Stolema 60-64 w sprawie usytuowania wiaty śmietnikowej i propozycji przeniesienia jej vis a vis ściany szczytowej kotłowni K-3;

14. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych;

15. Podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich.

W związku z odejściem z pracy Prezesa Zarządu Wojciecha Sochackiego, Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs w celu zebrania ofert od kandydatów i dokonania wyboru nowego Prezesa Zarządu.

Podczas comiesięcznych dyżurów Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni w pierwsze poniedziałki miesiąca członkowie Spółdzielni mają możliwość osobistego, a w czasie pandemii telefonicznego i za pośrednictwem e-mail, zgłoszenia swoich uwag związanych z działalnością Spółdzielni. Zarówno problemy zgłaszane przez Członków Spółdzielni podczas dyżuru, jak i pisma kierowane do RN, są rozpatrywane na posiedzeniach Rady. W większości, zgodnie z kompetencją, sprawy są przekazywane do wyjaśnienia przez Zarząd, a Zarząd informuje Radę Nadzorczą o poczynionych działaniach na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Decyzją Rady Nadzorczej do uczestniczenia w pracach Komisji Przetargowej w roli obserwatora wybrana była i uczestniczyła Pani Jadwiga Mickiewicz.

Podsumowując okres sprawozdawczy Rada Nadzorcza pragnie podkreślić, że współpraca z Zarządem przebiegała prawidłowo i sprawnie, w związku z czym

zarządzanie zasobami W.S.M. „Jasień” i jej bieżące funkcjonowanie należy uznać za zadawalające oraz odpowiadające w przeważającej mierze oczekiwaniom członków naszej Spółdzielni.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza pozytywnie oceniając pracę Zarządu wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie sprawozdań finansowych za lata: 2019, 2020, 2021 i udzielenie Zarządowi absolutorium.

Podpisy członków Rady Nadzorczej