

## **Protokół nr 5/2024**

z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Suchanino”  
odbytego w dniu 23.05.2024 r.

### **W posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyli:**

1. Agnieszka Serba – Chrzanowska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Piotr Andrykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Kazimierz Trawicki – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Gabriela Dudziak – Członek Rady Nadzorczej
5. Marek Dyktyński – Członek Rady Nadzorczej
6. Dorota Kujawska – Członek Rady Nadzorczej
7. Tomasz Moksa – Członek Rady Nadzorczej
8. Sławomir Prec - Członek Rady Nadzorczej
9. Sławomir Siekiera - Członek Rady Nadzorczej

oraz

1. Leonard Wieczorek - Prezes Zarządu
2. Marek Bugaj – Zastępca Prezesa Zarządu
3. Bożena Sieradzińska – Główna Księgowa
4. Ewelina Wojciechowska – Protokolant
5. Marek Rewieński – Adwokat

### **Porządek zebrania:**

1. Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Uchwalenie korekty planu gospodarczo – finansowego na 2024 rok.
4. Omówienie opinii i raportu sporządzonego przez biegłego rewidenta i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2023 rok.
5. Przyjęcie do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.
6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku.
7. Ustalenie udziału członków Rady Nadzorczej w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, omówienie tematyki, materiałów, projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.
8. Sprawy różne i wniesione.

### **Otwarcie, stwierdzenie prawomocności zebrania.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie, stwierdziła prawomocność zebrania, a więc zdolność do podejmowania uchwał i wniosków.

### **Ad. 1 – Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała proponowany porządek obrad a następnie wniosła o jego rozszerzenie na wniosek Zarządu o punkt – podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie aneksu do umowy dzierżawy z dnia 16 grudnia 2013 roku i ustanowienie hipoteki. Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na rozszerzenie porządku obrad o w/w punkt.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała nowy porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Uchwalenie korekty planu gospodarczo – finansowego na 2024 rok.
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie aneksu do umowy dzierżawy z dnia 16 grudnia 2013 roku i ustanowienia hipoteki.
5. Omówienie opinii i raportu sporządzonego przez biegłego rewidenta i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2023 rok.
6. Przyjęcie do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku.
8. Ustalenie udziału członków Rady Nadzorczej w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, omówienie tematyki, materiałów, projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.
9. Sprawy różne i wniesione.

Członkowie Rady Nadzorczej zaakceptowali proponowany porządek obrad (9/9).

#### **Ad. 2 – Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.**

Członkowie Rady Nadzorczej po zapoznaniu się z treścią protokołu nr 4/2024 nie wnieśli uwag i zaakceptowali jego treść jednogłośnie (9/9).

#### **Ad. 3 – Uchwalenie korekty planu gospodarczo – finansowego na 2024 rok.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Przewodniczących komisji problemowych o przedstawienie stanowiska w sprawie uchwalenia korekty planu gospodarczo – finansowego na 2024 rok.

Przewodniczący komisji technicznej poinformował, że komisja szczegółowo zapoznała się z przedstawioną korektą planu, po przeprowadzonej dyskusji oraz dodatkowych wyjaśnieniach Głównej Księgowej rekomenduje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.

Komisja rewizyjna również szczegółowo omówiła analizę, po dodatkowych wyjaśnieniach Zarządu rekomenduje do Rady Nadzorczej o jej przyjęcie.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała treść uchwały, zarządzono głosowanie. Uchwała w sprawie zatwierdzenia korekty planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” na 2024 rok została przyjęta jednogłośnie (9/9).

#### **Uchwała nr 7/RN/2024.**

#### **Ad. 4 - Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie aneksu do umowy dzierżawy z dnia 16 grudnia 2013 roku i ustanowienia hipoteki.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Adwokata SM „Suchanino” o przedstawienie najważniejszych informacji dotyczących projektu aneksu do umowy dzierżawy z dnia 16 grudnia 2013 roku.

Adwokat poinformował, iż przedmiotowy aneks dotyczy nieruchomości znajdującej się przy ulicy Paderewskiego 9. Na początku roku Zarząd informował Radę Nadzorczą, że prowadzone są negocjacje

z firmą NGI Sp. z o.o., która wystąpiła do Spółdzielni o przedłużenie istniejącej umowy dzierżawy o 10 lat oraz o zezwolenie na zaciągnięcie nowego kredytu w miejsce dotychczasowego na bieżącą działalność i nakłady, które mają zostać poniesione na tą nieruchomość w związku z wprowadzeniem przez UE programu zeroemisyjność budynków. Dotychczas spłata obecnego kredytu była zabezpieczona hipoteką na przedmiotowej nieruchomości na działce nr 900/37 i nadal miałoby to mieć miejsce. Dzierżawca chciałaby zaciągnąć kredyt w kwocie 2 600 000 euro a wartość hipoteki wyniosłaby 3 900 000 euro. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Suchanino” miała wątpliwości co do sytuacji finansowej Spółki ponieważ zysk za ubiegły rok wyniósł 992 tys. zł. Podczas spotkania z Dzierżawcą przedstawiciele Spółdzielni wskazali Spółce swoje wątpliwości. Przedstawiciele Spółki NGI 4, przedstawili strukturę Spółki. NGI 4 jest spółką celową utworzoną do zarządzania obiektem na Suchaninie, Spółką dominującą (spółką matką) jest Torwell Investment, której zysk za zeszły rok wyniósł 39 mln zł, a łączna wartość aktywów wynosi 843 mln zł. W wyniku negocjacji ustalono, że Torwell Investment Sp. z o.o. udzieli poręczenia Wydzierżawiającemu na podstawie którego poręczyciel zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego kwoty, jaką Wydzierżawiający spłaci na rzecz banku tytułem zaspokojenia wierzytelności Banku wynikającej z umowy kredytowej. Kolejnym zabezpieczeniem będzie polisa od odpowiedzialności cywilnej spółki – suma ubezpieczenia wynosi 20 mln. zł. oraz polisa ubezpieczająca ewentualną utratę zysku – suma ubezpieczenia 3 700 000 zł. Wynegocjowane warunki zabezpieczające Spółdzielnię są lepsze niż dotychczas.

Pan Sławomir Prec zapytał co zyska Spółdzielnia podpisując w/w aneks? Adwokat poinformował, że w zamian za wyrażenie zgody na przedstawione przez Dzierżawcę warunki, Spółdzielnia otrzyma 500 tys. zł na działalność społeczno – wychowawczą, które zostaną wypłacone w ciągu 21 dni od daty podpisania aneksu.

Pan Tomasz Moksa zapytał czy Spółdzielnia ma wpływ na działania dzierżawcy m.in. dot. pobierania opłat za parkingi znajdujące się w zakresie dzierżawy? Prezes Zarządu wyjaśnił, iż Spółdzielnia nie może zabronić dzierżawcy pobierania opłat za parking. Firma Apcoa postawiła dwa parkometry w obrębie Paderewskiego 9, jednak jeden został już usunięty ponieważ parking przy ul. Otwartej nie wchodzi w zakres dzierżawy. Parking vis a vis Biedronki jest płatny ze względu na zachowanie rotacji samochodów tam parkujących, jest tam bardzo mało miejsc postojowych przez co kompleks handlowo – usługowy może stracić klientów.

W związku z brakiem dalszych pytań, Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała treść uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie aneksu do umowy dzierżawy z dnia 16 grudnia 2013 roku i ustanowienia hipoteki, zarządzono głosowanie (8 osób – za, 1 osoba – przeciwko). Uchwała została podjęta.

### **Uchwała nr 6/RN/2024.**

#### **Ad. 5 – Omówienie opinii i raportu sporządzonego przez biegłego rewidenta i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2023 rok.**

Na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 23.05.2024 r. została zaproszona Pani Wiesława Bajer – współpracownik firmy KK Audyt w celu omówienia opinii i raportu. Spotkanie odbyło się w formie online. Omówione zostały kluczowe dane w sporządzonym raporcie za okres 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r., m.in.:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **62 593 716,95 zł**,

- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. wykazuje zysk netto w wysokości: **1 354 979,66 zł**,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **1 485 392,22 zł**,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. wykazujący wzrost środków pieniężnych o kwotę: **519 541,65 zł**.
- Majątek objęty ewidencją Spółdzielni stanowią: rzeczowe aktywa trwałe 62,1%, należności długoterminowe 18,8%, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 0,1% oraz aktywa obrotowe – należności krótkoterminowe 1,8%, inwestycje krótkoterminowe 12,5% oraz rozliczenia krótkoterminowe 4,8%. W strukturze majątku obrotowego we wszystkich porównywanych latach największą pozycją są inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne). Na koniec 2023 roku stanowiły one 12,5% aktywów jednostki i w porównaniu do 2022 są wyższe o 6,7 p.p. Należności krótkoterminowe stanowiące 1,8% aktywów zmniejszyły się o 11,2 p.p. głównie w wyniku zmniejszenia należności od użytkowników lokali.
- Fundusz własny w 83,9% finansuje aktywa trwałe i w poprzednich latach był na porównywalnym poziomie,
- Sfinansowanie aktywów obrotowych w kolejnych latach na wysoki poziomie, majątek obrotowy znacznie przewyższa zobowiązania i w poszczególnych latach był na porównywalnym poziomie,
- Stopa zadłużenia na koniec 2023 roku, w porównaniu do 2022 r. wzrosła o 0,8 p.p. głównie w wyniku większego wzrostu zobowiązań bieżących,
- Płynność finansowa na koniec 2023 roku, w porównaniu do roku 2022, wzrosła o 2,9 p.p. głównie w wyniku większego wzrostu zobowiązań bieżących, w tym funduszy specjalnych,
- Zdolność płatnicza we wszystkich porównywalnych latach utrzymuje się na zbliżonym poziomie. W porównaniu do roku 2022 nastąpił wzrost wskaźnika o 4,1 p.p. głównie w wyniku wzrostu środków pieniężnych.

Na podstawie zebranych w czasie badania informacji oraz dokonanej analizy sytuacji gospodarczej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” można stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Biegły Rewident nie stwierdza zagrożenia dla kontynuowania działalności gospodarczej jednostki w roku następnym po badanym.

Członkowie Rady po zapoznaniu się z opinią Biegłej Rewident, otrzymanymi materiałami oraz przeprowadzonej dyskusji podjęli uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za okres 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta. Uchwała nr 8/RN/2024 została podjęta jednogłośnie (9/9).

#### **Uchwała nr 8/RN/2024**

#### **Ad. 6 – Przyjęcie do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że naniosiła poprawkę do sprawozdania RN, które zostało doręczone w materiałach, uwzględniając uwagę Pana Piotra Andrykowskiego, zostały dopisane

w strukturze organizacyjnej komisje problemowe poprzedniej kadencji RN. Pan Tomasz Moksa zapytał czy działalność merytoryczna została również podzielona na kadencje? Przewodnicząca wyjaśniła, iż jest to ułożone chronologicznie i nie widzi potrzeby podziału, poza tym Rada Nadzorcza działa jako organ i jest to ciągłość działania. W związku z brakiem uwag, zarządzono głosowanie nad przyjęciem sprawozdania – 9/9. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 zostało przyjęte.

**Ad. 7 – Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku.**

Przewodnicząca zapytała członków Rady Nadzorczej czy zapoznali się z treścią uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Suchanino” w Gdańsku. Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z treścią uchwały i nie wnoszą uwag.

Przewodnicząca RN odczytała treść uchwały, zarządzono głosowanie (9/9). Uchwała została podjęta jednogłośnie.

**Uchwała nr 9/RN/2024.**

**Ad. 8 - Ustalenie udziału członków Rady Nadzorczej w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, omówienie tematyki, materiałów, projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zachęca do udziału w obu częściach Walnego Zgromadzenia, wszystkich członków Rady Nadzorczej. Tematyka zebrania zawarta jest w zawiadomieniu o zwołaniu WZ, które członkowie otrzymali w materiałach. Członkowie nie wnieśli uwag do tematyki oraz materiałów.

**Ad. 9 – Sprawy różne i wniesione.**

1. Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała członków odbywających dyżur w ostatnim czasie, czy wpłynęły wnioski od mieszkańców. Członkowie Rady Nadzorczej poinformowali, że żaden mieszkaniec nie przyszedł na dyżur członka Rady Nadzorczej.
2. Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała treść skargi na mieszkańca budynku Paderewskiego 4, która została skierowana do wiadomości Rady Nadzorczej. Rozstrzygnięcie takich konfliktów nie jest w kompetencjach Rady Nadzorczej oraz Zarządu, jednak jest to niepokojąca sytuacja, którą powinny rozstrzygnąć odpowiednie służby. Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Zarząd aby poinformować Radę Nadzorczą o treści odpowiedzi na złożoną skargę oraz o postępach w w/w sprawie.
3. Zastępca Prezesa Zarządu poinformował, iż w dniu dzisiejszym odbył się odbiór techniczny klubu osiedlowego, w najbliższy poniedziałek odbędzie się spotkanie pracownika działu organizacyjno – prawnego z firmą, która wykona projekt aranżacji klubu. Prezes Zarządu poinformował, że jeszcze nie wiadomo jakie będą sposoby finansowania klubu. Został złożony wniosek przez Stowarzyszenie

Anima Culturae o przyznanie grantów i oczekujemy na decyzję ze strony Miasta. Jeśli Stowarzyszenie nie otrzyma grantów, Spółdzielnia przez pewien czas będzie musiała prowadzić klub wyłącznie we własnym zakresie. Dzięki podpisaniu aneksu z firmą NGI Spółdzielnia pozyska spore środki na prowadzenie działalności w klubie. Zarząd chce również wprowadzić zasadę aby z każdego podziału zysku przeznaczać kwotę 100 tyś. zł na działalność społeczno – wychowawczą.

4. Prezes Zarządu zaprosił członków Rady Nadzorczej na Festyn Rodzinny organizowany przez SM „Suchanino”, który odbędzie się w dniu 7 czerwca 2024 r.

**Na tym protokół zakończono i podpisano.**

**Sekretarz RN**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Kazimierz Trawicki

**Przewodnicząca RN**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Serba-Chrzanowska