

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu
za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022 r.

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu zgodnie z art.35 §1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz §73 Statutu MSM, w roku sprawozdawczym pełniła kontrolę oraz nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami Statutu MSM pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek posiedzeń, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania.

Prace Prezydium wspierało w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej pięć Komisji Problemowych, do których Prezydium Rady kierowało otrzymane z Zarządu materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania. Właściwe Komisje, dokonywały analizy i oceny przedstawionych zagadnień oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii dla Rady. Następnie podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej podejmowano stosowne uchwały, przyjmowano wnioski, wydawano zalecenia lub zajmowano stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Prace Rady Nadzorczej były zgodne z przyjętym wcześniej planem pracy Rady na 2022 rok. Zakres tematyczny zapewniał realizację przez Radę wszystkich funkcji zgodnych ze Statutem MSM oraz regulaminem Rady Nadzorczej. Prace te były poszerzone o sprawy wynikające z bieżących spraw dot. rozpatrzenia i zajęcia stanowiska przez Radę Nadzorczą.

Obecna Rada Nadzorcza od dnia 25.06.2018 roku, tj. od ukonstytuowania się, pełni kadencję na podstawie § 74 Statutu Spółdzielni. Ze względu na sytuację epidemiczną i obowiązujące uregulowanie prawne w roku 2022 nie zwołano Walnego Zgromadzenia w MSM.

Podstawa prawna.

Ustawa z dnia 31.03.2020 r., 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 (Dz.U. z 2020 r., poz. 568 z póź. zm.).

Zgodnie z art. 90 „, Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada 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 on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.**”

Zgodnie z art. 8² ust. 3 i 4 Rozdział 1¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.:

Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

W ustawie z dnia 31.03.2020 r. 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, wprowadzono następujące zmiany:

*„Art. 90a. 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.**”*

Z dniem 7 września 2022 r. ustawą z dnia 07 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1561) uchylone zostały przepisy art. 90 i 90a ustawy z dnia 31 marca 2020 r. umożliwiające zorganizowanie walnych zgromadzeń w spółdzielniach w 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego, jak również wydłużające kadencję rady nadzorczej.

W ocenie ZRSM RP Spółdzielnia, co do zasady, powinna zwołać Walne Zgromadzenie nie później niż do 30 czerwca 2023 r., zgodnie z art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Kadencja obecnej Rady Nadzorczej skończyłaby się w roku 2021, ale ze względu na stan pandemii COVID-19, a od 16 maja 2022 roku panujący stan zagrożenia epidemicznego, kadencja Rady Nadzorczej jest przedłużona do czasu zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia po uchyleniu odpowiednich przepisów.

Rada Nadzorcza w 2022 r. pracowała w następującym 11 osobowym składzie:

Marian Frąckiewicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Waldemar Modrzyński	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, - Przewodniczący Komisji Telewizji Kablowej,
Mirosława Nijaki	- Sekretarz Rady Nadzorczej, - Przewodnicząca Komisji Społeczno – Samorządowej,
Grażyna Matuszak	- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
Zdzisław Bobiński	- Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
Bogdan Sowiński	- Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej, - Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
Krystyna Gembala	- Sekretarz Komisji Inwestycyjnej,
Krystyna Zaleska	- Zastępca Przewodniczącego Komisji: Telewizji Kablowej i Rewizyjnej,
Michał Zaradny	- Zastępca Przewodniczącego Komisji: Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycyjnej, Sekretarz Komisji Rewizyjnej
Lidia Stupak	- Sekretarz Komisji: Społeczno – Samorządowej i Telewizji Kablowej,
Paweł Wiśniewski	- Zastępca Przewodniczącego Komisji Społeczno - Samorządowej

W okresie sprawozdawczym pracowało pięć stałych Komisji Rady. Były to Komisje:

- Rewizyjna,
- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Inwestycyjna,
- Społeczno-Samorządowa,
- Telewizji Kablowej.

Komisja Rewizyjna w swoich pracach zajmowała się gospodarką finansową Spółdzielni, sprawami związanymi z rachunkowością, rozliczeniami finansowymi, sprawami windykacji należności wobec Spółdzielni i regulowaniem jej zobowiązań finansowych.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zajmowała się gospodarką lokalami spółdzielczymi oraz gospodarką konserwacyjną, remontową, stanem osiedli i ich wyposażenia. Analizami zużycia wody, gazu, energii elektrycznej oraz gospodarką odpadami.

Komisja Społeczno-Samorządowa zajmowała się działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez dwa kluby osiedlowe MSM: „Kameleon” i ”Sobótka” oraz dwie świetlice środowiskowo - terapeutyczne, a także podejmowała prace nad problematyką działalności samorządowej Spółdzielni.

Komisja Inwestycyjna pracowała nad tematami dotyczącymi gospodarki inwestycyjnej Spółdzielni, jej działaniami w zakresie pozyskiwania nowych terenów pod inwestycje mieszkaniowe oraz uregulowaniami stanów prawnych gruntów MSM i racjonalnym wykorzystaniu posiadanych terenów pod kątem realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych.

Komisja Telewizji Kablowej zajmowała się działalnością Telewizji Kablowej MSM m.in. w sprawach dotyczących studia telewizyjnego i programu lokalnego, infrastruktury technicznej telewizji kablowej, rozwoju terytorialnego oraz usług świadczonych przez naszą Telewizję.

W roku 2022 odbyło się:

- 11 posiedzeń Komisji Rewizyjnej,
- 9 posiedzeń Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- 10 posiedzeń Komisji Inwestycyjnej,
- 9 posiedzeń Komisji Społeczno – Samorządowej,
- 9 posiedzeń Komisji Telewizji Kablowej.

Łącznie 48 posiedzeń.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 10 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, podczas których podjęto decyzje w 109 sprawach, w tym 35 uchwał. Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej wynikała z przyjętych planów pracy.

Wyznaczeni członkowie poszczególnych Komisji uczestniczyli w przeprowadzanych przez Spółdzielnię przetargach.

Tematy rozpatrywane przez Radę dotyczyły zagadnień:

- gospodarczo-finansowych,
- eksploatacyjno-remontowych,

- inwestycyjnych,
- samorządowych,
- członkowsko-mieszkaniowych,
- działalności społeczno-kulturalnej,
- telewizji kablowej.

Ważniejsze tematy i zagadnienia merytoryczne, nad którymi obradowała Rada Nadzorcza w 2022 roku:

1. Analiza zużycia gazu ziemnego, energii elektrycznej, wody, ciepła za 2021 rok wraz z informacją o zaliczkach na 2022 r. oraz oceną realizacji wniosków z poprzednich analiz.
2. Zmiany opłat za lokale mieszkalne i za usługi TVK (zależne i niezależne od Spółdzielni), analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK na dzień 31.12.2021r. oraz efektywność egzekucji zaległości.
3. Analiza wyników ekonomicznych i wykonania planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za 2021 rok wraz z podziałem na nieruchomości.
4. Wprowadzenie zmian do planu gospodarczo-finansowego MSM na 2022 rok wraz z przewidywanym wykonaniem planu gospodarczo-finansowego MSM za 2022 rok.
5. Informacja z kontroli okresowej budynków pod kątem stanu technicznego, przeglądy instalacji wentylacyjnej i gazowej oraz przygotowanie zasobów MSM do sezonu zimowego 2022/2023.
6. Wybór związku rewizyjnego, który dokonał ustawowej lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
7. Ocena działalności Spółdzielni w świetle badania rocznego sprawozdania finansowego MSM za rok 2021 oraz przeprowadzonej całościowej lustracji Spółdzielni za lata 2018-2020 do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu MSM.
8. Przygotowanie klubów osiedlowych ” Kameleon” i „Sobótka” do sezonu wakacyjnego i jesienno - zimowego.
9. Rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
10. Nadzór nad prowadzoną gospodarką inwestycyjną Spółdzielni, w tym pozyskiwaniem nowych terenów pod przyszłe inwestycje.
11. Wybór firmy audytorskiej, na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego MSM na okres dwu lat.

Członkowie Rady na bieżąco reagowali na zgłaszane przez mieszkańców Spółdzielni problemy.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie lustratora oceniającego działalność inwestycyjną Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Na tle ustaleń wynikających z protokołu lustracji oraz oceny zawartej w liście polustracyjnym Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu stwierdził, że organy statutowe Spółdzielni działają w sposób prawidłowy i realizacja budownictwa mieszkaniowego zgodna jest z celami działalności Spółdzielni.

W swoich pracach Rada Nadzorcza zajmowała się również wynikami ekonomicznymi dotyczącymi zużycia oraz kosztami mediów komunalnych dla nieruchomości w układzie szczegółowym dla poszczególnych budynków. Oprócz oceny kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości Rada Nadzorcza kwartalnie oceniała realizację rocznego planu gospodarczo-finansowego, na który składa się działalność gospodarki finansowej, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalność inwestycyjna, działalność społeczno-kulturalna, działalność Telewizji Kablowej oraz działalność komercyjna Spółdzielni. Należy podkreślić, że rok 2022 to kolejny rok, w którym założony plan został zrealizowany przy zachowaniu racjonalnej gospodarki finansowej Spółdzielni.

Członkowie Komisji Społeczno - Samorządowej uczestniczyli w wydarzeniach kulturalnych kierowanych do mieszkańców Spółdzielni i monitorowali postępy prac przy organizacji Dziennego Domu Pobytu. Obecni byli również na świątecznych koncertach dla samotnych mieszkańców Spółdzielni przygotowanych przez kluby osiedlowe.

W celu pełniejszego zilustrowania problemów występujących na poszczególnych osiedlach, komisja GZM dokonywała wizji lokalnych, spotykając się z mieszkańcami Spółdzielni oraz kierownictwem administracji osiedlowych celem rozwiązania bieżących problemów. Analizowała przygotowania zasobów MSM do ewentualnych sytuacji kryzysowych oraz możliwości dobudowy dźwigów osobowych w budynkach wielorodzinnych. Komisja monitorowała podjęte działania mające na celu oszczędność i racjonalne wykorzystanie mediów.

Komisja Inwestycyjna rekomendowała działania zmierzające do pozyskania terenów pod przyszłe inwestycje, obecna była na placach realizowanych przez Spółdzielnię budów, sprawdzała stan zaawansowania poszczególnych inwestycji oraz przygotowanie budynków do zasiedlenia. Analizie komisji poddawano rozliczenia zakończonych inwestycji oraz możliwości stosowania odnawialnych źródeł energii w nowoprojektowanych budynkach. Komisja opiniowała projekty uchwał wyrażające zgodę na obciążenie służebnościami nieruchomości m.in. gruntowymi, przesyłu, przejścia i przejazdu.

Komisja Rewizyjna opiniowała plany i sprawozdania finansowe oraz szczegółowo analizowała wszystkie zmiany opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych. Zapoznawała się z uchwałami Rady Miasta Torunia w zakresie zmiany opłat, które obejmowały: wywóz odpadów komunalnych, dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz podatku od nieruchomości. Analizowała i zatwierdzała zmiany opłat zależnych od Spółdzielni na podstawie kosztów w zakresie: eksploatacji dźwigów osobowych oraz konserwacji lokali mieszkalnych.

Komisja Telewizji Kablowej szczegółowo omawiała uwarunkowania na rynku multimedialnym w Polsce, w tym uregulowania prawne. Kolejnym obszarem wnikliwej analizy komisji była informacja dotycząca zasięgu i oglądalności TV Toruń. Monitorowała także działania mające na celu zwiększenie oglądalności oraz pozyskiwanie nowych abonentów.

W posiedzeniach poszczególnych komisji uczestniczyli członkowie zarządu oraz wyznaczeni pracownicy, co umożliwiało wyjaśnienie wiele trudnych i skomplikowanych problemów.

Poza wewnętrzną strukturą Rady Nadzorczej pracowała również Rada Programowa Telewizji Kablowej MSM.

Rada Nadzorcza podejmowała działania, aby Spółdzielnia była postrzegana i oceniana nie tylko przez pryzmat wyglądu i stanu technicznego osiedli czy działalności inwestycyjnej, ale również w innych sferach, takich jak: telewizja kablowa czy działalność społeczno - kulturalna.

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni przebiegała bardzo dobrze. Decyzje i uchwały podejmowane przez Radę Nadzorczą są realizowane na bieżąco.

Rada Nadzorcza
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Toruniu

Toruń, 20.02.2023 r.