

Toruń, dnia 14.02.2020 r.

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Toruniu za okres 01.01.2019 r. – 31.12.2019 r.**

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 73 Statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza MSM pełniła w roku sprawozdawczym 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 2019 rok, zakres tematyczny zapewniał realizację przez Radę wszystkich funkcji zgodnych ze Statutem MSM oraz regulaminem Rady Nadzorczej. Ponadto prace te były poszerzone o sprawy wynikające z bieżących potrzeb rozpatrzenia i zajęcia stanowiska przez Radę Nadzorczą.

Obecna Rada Nadzorcza od dnia 25.06.2018 roku, tj. ukonstytuowania się, pełni trzyletnią kadencję na podstawie §74 Statutu Spółdzielni. Rada Nadzorcza w 2019 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

Sprawozdanie Rady Nadzorczej adresowane jest do wszystkich członków MSM. Przedstawiony zakres został szczegółowo omówiony, aby wszyscy członkowie mieli wiedzę o problemach, jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza i jej komisje.

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

- Rewizyjna,
- Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Inwestycyjna,
- Społeczno-Samorządowa,

- Telewizji Kablowej.

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

**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 oraz analizami zużycia wody, gazu, zużycia energii elektrycznej, śmieci.

**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 pracę 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 2019 odbyło się:

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

Łącznie odbyły się 46 posiedzenia.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 10 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 52 uchwały.

Wyznaczeni członkowie odpowiednich Komisji uczestniczyli w charakterze obserwatorów w przeprowadzanych przez Spółdzielnię przetargach.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej wynikała z przyjętych planów pracy. 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 2019 roku:

1. Analiza zużycia gazu ziemnego, energii elektrycznej, ciepła w 2018 rok wraz z informacją o zaliczkach na 2019 r. oraz oceną realizacji wniosków z poprzednich analiz.
2. Podział Walnego Zgromadzenia MSM w 2019 roku na części i przyjęcie harmonogram zwołania WZ oraz projektu uchwał.
3. Zmiany opłat za lokale mieszkalne i za usługi TVK, analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK na dzień 31.12.2018 r. oraz efektywność egzekucji zaległości.
4. Analiza wyników ekonomicznych i wykonania planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni.
5. Informacja z kontroli okresowej budynków pod kątem stanu technicznego, a w tym przeglądy instalacji wentylacyjnej i gazowej oraz przygotowanie zasobów MSM do sezonu zimowego 2019 – 2020.
6. Wybór związku rewizyjnego, który dokona ustawowej lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.
7. Ocena działalności spółdzielni w świetle badania rocznego sprawozdania finansowego MSM oraz przeprowadzonej lustracji działalności inwestycyjnej do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu MSM.
8. Analiza techniczno - ekonomiczna celowości zastosowania elementów proekologicznych przy wymianie nawierzchni.
9. Przygotowanie klubów osiedlowych ” Kameleon” i „Sobótka” do sezonu wakacyjnego i jesienno - zimowego.
10. Przygotowaniem sprawozdań z prac Komisji Rady Nadzorczej oraz planów ich pracy na kolejne półrocze.

11. Zatwierdzenie harmonogramu z realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia MSM podjętych w 2019 r.

12. Rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z przyjętym harmonogramem pełnią comiesięczne dyżury, podczas których członkowie i mieszkańcy MSM mogą przedstawić swoje uwagi nt. funkcjonowania Spółdzielni. Członkowie Rady na bieżąco reagują na zgłaszane problemy przez mieszkańców Spółdzielni. W miesiącu październiku Zarząd Spółdzielni zorganizował cykl spotkań z mieszkańcami naszych osiedli. Łącznie odbyły się trzy spotkania. Uczestniczyli w nich pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele Policji i Straży Miejskiej. Problemy poruszane podczas tych spotkań dotyczyły m. in. renowacji terenów zieleni oraz nowych nasadzeń. Zgłaszano propozycje innych rozwiązań organizacji ruchu, mających na celu poprawę bezpieczeństwa i ograniczenie ruchu wewnątrz osiedla. Mieszkańcy Osiedla Kołłątaja, Lelewela i Jar poruszali tematy związane z organizacją ruchu na skrzyżowaniu ul. Podgórznej i Legionów gdzie wprowadzono nowe rozwiązania komunikacyjne. Mieszkańcy Osiedla Jar informowali o zakłócaniu ciszy nocnej poprzez organizowanie nocnych rajdów po ulicach Osiedla, wnioskowano o częstsze kontrole Policji. Ciągłe nierozwiązanym problemem są osoby bezdomne przebywające na klatkach schodowych naszych budynków. Poruszono również sprawę możliwości wykorzystania dachów budynków na montaż instalacji fotowoltaicznych, finansowanych ze środków zewnętrznych. Problemy zgłaszane na spotkaniach są rozwiązywane na bieżąco lub wpisane do planu zadań remontowych.

Rada Nadzorcza wysłuchała sprawozdania lustratora oceniającego działalność inwestycyjną Spółdzielni w okresie 01.01.2018 r. – 31.12.2018 r. W opinii lustratora, na tle zawartych w protokole lustracji ustaleń oraz oceny całokształtu Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności nie przedstawiono zaleceń polustracyjnych.

W swoich pracach Rada Nadzorcza zajmowała się również wynikami ekonomicznymi dotyczącymi zużycia oraz kosztami mediów komunalnych dla nieruchomości w układzie szczegółowym dla poszczególnych budynków. Po analizie funduszu remontowego Spółdzielni, z dniem 1 lipca 2019 r. podwyższona została stawka funduszu remontowego do 2,00 zł/m<sup>2</sup> dla lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomościach zadłużonych. Podwyższona stawka funduszu obowiązuje do momentu zbilansowania się przychodów i kosztów. Dla pozostałych nieruchomości stawka funduszu remontowego pozostała bez zmian od 2003 r. i wynosi 1,30 zł/m<sup>2</sup>. 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 2019 to kolejny rok, w którym założony plan został zrealizowany przy zachowaniu racjonalnej gospodarki finansowej Spółdzielni. Przewodniczący Rady Nadzorczej MSM był członkiem komitetu organizacyjnego III Forum Spółdzielczego, które odbyło się dnia 26 listopada 2019 r. w Bydgoszczy. Forum poświęcone było współpracy spółdzielni mieszkaniowych z władzami samorządowymi. Wśród zaproszonych gości obecni byli m.in. Marszałek Województwa Kujawsko-Pomorskiego Pan Piotr Całbecki, Prezydent Miasta Bydgoszczy Pan Rafał Bruski, Zastępca Prezydenta Miasta Torunia Pan Zbigniew Fiderewicz, Prezydent Miasta Inowrocławia Pan Ryszard Brejza, Prezydent Miasta Grudziądza Pan Maciej Glamowski, przedstawiciele spółek i przedsiębiorstw miejskich oraz przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych z województwa kujawsko-pomorskiego. W Forum uczestniczyli także członkowie Rady Nadzorczej oraz mieszkańcy MSM. W trakcie spotkania przedstawiono przykłady dobrej współpracy, pomiędzy samorządami a spółdzielniami mieszkaniowymi. Poruszono kwestie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę i ciepło, parkingów i terenów zielonych. Rozmawiano o polityce senioralnej miast i roli osiedlowych klubów spółdzielczych. Dzieleno się doświadczeniem w pozyskiwaniu środków unijnych przez spółdzielnię i omówiono plany poszerzenia grona beneficjentów tych środków o spółdzielnie mieszkaniowe.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w wielu wydarzeniach kulturalnych organizowanych dla mieszkańców Spółdzielni między innymi: festynie sportowo – rekreacyjnych na Osiedlu Letnia z okazji Dnia Dziecka, imprezie integrującej spółdzielnie toruńskie pn. „Spółdzielcze Popołudnie”, strojeniu świątecznego drzewka na Osiedlu Lelewela oraz wigilijnych spotkaniach z mieszkańcami. W celu pełniejszego zilustrowania problemów występujących na poszczególnych osiedlach, komisja GZM wielokrotnie uczestniczyła w wyjazdowych posiedzeniach.

Komisja Inwestycyjna zajmowała się tematami związanymi z przyszłymi inwestycjami, obecna była na palcach budów bieżących inwestycji realizowanych przez MSM, sprawdzała zaawansowanie poszczególnych inwestycji oraz przygotowanie budynków do zasiedlenia. Analizie Komisji poddano też rozliczenia inwestycji. Przedstawiciele Komisji uczestniczyli w przetargach na budowę oraz przy wyborze planów zabudowy. Szczególnie ważnym tematem było pozyskiwanie nowych terenów inwestycyjnych oraz środków

finansowych (preferencyjne kredyty mieszkaniowe) z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe.

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 efektywnie. Decyzje i uchwały podejmowane przez RN są realizowane na bieżąco.

Rada Nadzorcza  
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej