

## **Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę nad jej działalnością.

Uprawnienia i obowiązki Rady Nadzorczej określają postanowienia Ustawy „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 21, ze zm.) w szczególności w oparciu o art. 44-46 wskazanej ustawy, „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” i Statut spółdzielni w szczególności § 73-82, natomiast tryb i formy ich realizacji określa Regulamin pracy Rady Nadzorczej. Swoje zadania wykonuje w oparciu o przyjęty w formie uchwały plan pracy, określający tematykę posiedzeń.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza składała się z następujących osób:

Zdzisław Bobiński	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Modrzyński	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodniczący Komisji Telewizji Kablowej
Kazimierz Szajbach	Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Witold Waczyński	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Jan Rosiński	Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej
Mirosława Nijaki	Przewodnicząca Komisji Społeczno - Samorządowej Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Bogdan Sowiński	Zastępca Przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej

Krystyna Zaleska                      Zastępca Przewodniczącego Komisji: Telewizji Kablowej  
i Komisji Społeczno - Samorządowej

Paweł Wiśniewski                      Sekretarz Komisji Inwestycyjnej,  
Członek Komisji Społeczno - Samorządowej

Lucjan Patyk                              Sekretarz Komisji Telewizji Kablowej  
Sekretarz Komisji Rewizyjnej

Lidia Stupak – Komorowska      Sekretarz Komisji Społeczno – Samorządowej,  
Członek Komisji Telewizji Kablowej

Dnia 18.02.2017 r. zmarł członek Rady Nadzorczej Pan Lucjan Patyk. Obowiązki sekretarza Komisji Telewizji Kablowej przejęła Lidia Stupak – Komorowska, sekretarzem Komisji Rewizyjnej został Jan Rosiński. Od tego dnia Rada Nadzorcza pracowała w dziesięcioosobowym składzie.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej adresowane jest do wszystkich członków, którzy wezmą udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Przedstawione zostało w miarę szczegółowo, 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 Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Swoje zadania kontrolne odnosiła do działalności Zarządu MSM, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami wykonawczo-samorządowymi Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych i 44 posiedzenia komisji, gdzie szczegółowo omawiano sprawy i zagadnienia przedstawiane następnie na posiedzeniach plenarnych Rady.

**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”, a także podejmowała pracę nad problematyką działalności samorządowej oraz opiniowała wnioski w sprawach o pozbawienie członkostwa w Spółdzielni. W przypadkach dotyczących pozbawienia członkostwa zwracała szczególną uwagę na problemy i sytuację rodzinną danego członka 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** nadzorowała działalność 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.

Komisje Rady Nadzorczej nadzorowały przebieg komisji przetargowych Spółdzielni na poszczególne zakresy robót i usług.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej wynikała z przyjętych planów pracy uzupełnianych o problemy bieżące wnoszone przez członków Rady i Zarządu oraz o sprawy kierowane do Rady przez członków i mieszkańców Spółdzielni. Tematy rozpatrywane przez Radę dotyczyły zagadnień:

- gospodarczo-finansowych,
- eksploatacyjno-remontowych,
- inwestycyjnych,
- samorządowych,
- członkowsko-mieszkaniowych,
- działalności społeczno-kulturalnej,
- telewizji kablowej.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym zajmowała się różnymi tematami.

Najważniejsze z nich to:

1. Analiza zużycia gazu ziemnego za 2016 rok oraz informacja o zaliczkach na 2017 r.
2. Podział Walnego Zgromadzenia MSM w 2017 roku na części.
3. Zmiany opłat za lokale mieszkalne i za usługi TVK.
4. Analiza zużycia wody za 2016 rok oraz realizacja wniosków z poprzednich analiz.
5. Harmonogram zwołania Walnego Zgromadzenia w częściach oraz projekt uchwał.
6. Przeglądy instalacji wentylacyjnej i gazowej w zasobach MSM przeprowadzonych w 2016 r.
7. Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK na dzień 31.12.2016 r. oraz efektywność egzekucji zaległości za 2016 r.
8. Zapoznanie się z wynikami badania sprawozdania finansowego MSM za rok 2016.
9. Ocena działalności spółdzielni w świetle badania rocznego sprawozdania finansowego MSM i przeprowadzonej lustracji działalności do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu MSM.
10. Zatwierdzenie planu gospodarczo – finansowego MSM na rok 2017.
11. Analiza wyników ekonomicznych i wykonania planu gospodarczo – finansowego za 2016 rok wraz z podziałem na nieruchomości.
12. Analiza zużycia energii elektrycznej i jej koszty za 2016 r.
13. Analiza zużycia energii cieplnej i poniesione koszty w roku 2016.
14. Pozbawienie członkostwa przez wykreślenie z powodu zaległości wobec Spółdzielni oraz informacja o realizacji uchwał podjętych w przedmiocie pozbawienia członkostwa.
15. Analiza zużycia i poziomie kosztów ciepła w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.
16. Analizy kwartalne wyników ekonomicznych i realizacji planu gospodarczo – finansowego MSM.
17. Informacja z kontroli okresowej budynków pod kątem stanu technicznego.
18. Przygotowanie klubów osiedlowych” Kameleon” i „Sobótka” do sezonu wakacyjnego.
19. Wybór związku rewizyjnego dokonującego ustawowej lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni w roku 2016.
20. Sprawozdania z prac Komisji Rady Nadzorczej oraz plany ich pracy na kolejne półrocza.
21. Przyjęcie planu pracy i posiedzeń Rady Nadzorczej na kolejne półrocze.

22. Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK oraz efektywność egzekucji zaległości.
23. Zatwierdzenie harmonogramu realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia MSM podjętych w 2016 r.
24. Ocena przygotowań klubów do działalności społeczno-kulturalnej w okresie jesienno-zimowym.
25. Przedstawienie wyników lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni w roku 2016.
26. Informacje o przygotowaniu zasobów MSM do sezonu zimowego 2017 – 2018.
27. Wybór podmiotu gospodarczego w celu zbadania sprawozdania finansowego MSM za 2017 rok.
28. Przewidywane wykonanie planu gospodarczo-finansowego MSM za rok 2017.
29. Zatwierdzenie planu gospodarczo – finansowego na 2018 rok.
30. Podsumowanie działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za 2017 rok.

Rada Nadzorcza podejmowała decyzje w sprawie członków Spółdzielni, którzy posiadają zaległości w opłatach. Poprzez analizę sprawozdań i spotkania z zainteresowanymi mieszkańcami członkowie Rady zapoznawali się z indywidualną sytuacją osób zalegających wobec Spółdzielni z opłatami. Każdy przypadek rozpatrywany był odrębnie, każda osoba miała możliwość złożenia wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji. Wspólnie z zadłużonymi mieszkańcami Spółdzielni członkowie Rady zastanawiali się nad rozwiązaniami danej sprawy.

Reprezentacja członków MSM wraz z przedstawicielem Rady Nadzorczej Panem Bogdanem Sowińskim w dniu 19 lutego 2017 r. brała udział w spotkaniu zorganizowanym przez Posła RP Jarosława Sachajko w ramach konsultacji społecznej dotyczącej projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawy Prawo Spółdzielcze przygotowanej przez grupę posłów ugrupowania Kukiz'15.

W miesiącu listopadzie 2017 roku 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.: dokonania cięć sanitarnych drzew i krzewów, wnioskowano o pomoc Straży Miejskiej w usunięciu porzuconych samochodów na parkingach osiedlowych. Zgłaszano propozycje innych rozwiązań organizacji ruchu, mających na celu poprawę bezpieczeństwa i ograniczenie ruchu wewnątrz osiedla Chrobrego i Letnia. Powrócił problem dobudowy wind na Osiedlu Młodych, który ciągle jest sprawą nie rozwiązaną z powodu braku zewnętrznych środków

finansowych na realizację tego zadania. Zgłaszano również wnioski o zmianę lokalizacji lub dodatkowy montaż kamer. Niezmiennie od kilku lat poruszany jest temat związany z małą liczbą miejsc parkingowych, który jest problemem nie tylko naszych osiedli, ale występującym na terenie całego miasta.

Rada Nadzorcza wysłuchiwała sprawozdania lustratora oceniającego działalność inwestycyjną w roku 2016 realizowaną przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową. W opinii lustratora zakres rzeczowy inwestycji zakończonych w roku 2016 posiada pełne zabezpieczenie w spisanych umowach na budowę lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i garaży. Na podstawie sprawdzonych dokumentów w przedmiocie przygotowania, realizacji finansowania i rozliczania inwestycji stwierdzono, że zasady legalności, gospodarności i rzetelności działania zostały przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową w Toruniu zachowane.

W swoich pracach Rada Nadzorcza zajmowała się również wynikami ekonomicznymi dotyczącymi zużycia oraz kosztami mediów komunalnych dla nieruchomości w układzie szczegółowym dla 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 komercyjną Spółdzielni. Należy podkreślić, że rok 2017 to kolejny rok, w którym założony plan został zrealizowany przy zachowaniu racjonalnej gospodarki finansowej Spółdzielni.

W celu pełniejszego zilustrowania problemów występujących na poszczególnych osiedlach, komisja GZM wielokrotnie uczestniczyła w wyjazdowych posiedzeniach. Rada Nadzorcza podejmowała działania, aby nasza Spółdzielnia była dobrze postrzegana i oceniana nie tylko przez pryzmat wyglądu i stanu technicznego osiedli czy działalności inwestycyjnej, ale również w innych sferach, takich jak chociażby w sferze telewizji kablowej czy działalności społeczno - kulturalnej. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w wielu wydarzeniach kulturalnych organizowanych dla mieszkańców spółdzielni między innymi: festyn sportowo – rekreacyjny na Osiedlu Letnia z okazji Dnia Dziecka, strojenie świątecznego drzewka na osiedlu Lelewela oraz wigilijnych spotkaniach z mieszkańcami.

Rada Nadzorcza zajmowała się również zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw uchwalonej przez Sejm dnia 20 lipca 2017 r, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 r. Jest to pierwsza taka duża nowelizacja przepisów ustawowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych od lipca 2007 roku. Zamiany dotyczą

m.in. członkostwa w spółdzielni, funduszu remontowego, rozliczania kosztów budowy inwestycji, czy reprezentowania członków spółdzielni przez pełnomocnika podczas Walnego Zgromadzenia.

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem Spółdzielni, z kierownictwem poszczególnych administracji osiedli, a także z członkami i mieszkańcami zasobów MSM przebiegała pomyślnie.

Rada Nadzorcza  
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej