

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za okres od czerwca 2014 do czerwca 2015 roku

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym pracowała w jedenastoosobowym składzie.

Marian Frąckiewicz	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Witold Waczyński	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Sekretarz Komisji Społeczno-Samorządowej
Michał Zaradny	Sekretarz Rady Nadzorczej Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Zbigniew Fiderewicz	Zastępca Przewodniczącego Komisji: Społeczno-Samorządowej Telewizji Kablowej
Krystyna Gembala	Przewodnicząca Komisji Inwestycyjnej
Grażyna Matuszak	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Ryszard Olszewski	Zastępca Przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej
Lucjan Patyk	Przewodniczący Komisji Telewizji Kablowej
Jan Rosiński	Sekretarz Komisji: Rewizyjnej, Inwestycyjnej, Telewizji Kablowej
Andrzej Skonecki	Przewodniczący Komisji Społeczno-Samorządowej Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Kazimierz Szajbach	Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

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 obraz problematyki i zagadnień, jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza i jej komisje.

W okresie sprawozdawczym pracowało pięć stałych Komisji Rady.

Są 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.

Zakres kompetencji Rady Nadzorczej umocowany jest w prawie spółdzielczym i Statucie MSM. Wszystkie wynikające z kompetencji zagadnienia były przedmiotem obrad i uchwał Rady. Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Swoje zadania kontrolne i pozostałe obowiązki odnosiła do działalności Zarządu MSM, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami wykonawczo-samorządowymi Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła jedenaście posiedzeń. Przed każdym z nich Komisje szczegółowo analizowały sprawy i zagadnienia omawiane później na posiedzeniach Rady.

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

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zajmowała się gospodarką lokalami spółdzielczymi oraz gospodarką konserwacyjną, remontową, termo-modernizacyjną, stanem osiedli i ich wyposażenia oraz analizami zużycia mediów komunalnych.

Komisja Społeczno-Samorządowa zajmowała się działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez dwa kluby osiedlowe MSM, 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, rozwojem terytorialnym oraz usługami świadczonymi przez naszą Telewizję.

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

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej była zgodna z przyjętymi półrocznymi planami pracy uzupełnianymi 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 wyników ekonomicznych i realizacja planu gospodarczo-finansowego MSM za I kwartał 2014r.
2. Informacje z kontroli okresowej budynków pod kątem stanu technicznego.
3. Informacje o przygotowaniu klubów osiedlowych do sezonu letniego dla dzieci i młodzieży.
4. Wybór związku rewizyjnego dokonującego ustawowej lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni w roku 2013.
5. Sprawozdania z prac Komisji Rady Nadzorczej oraz plany ich prac na kolejne półrocze.
6. Przyjęcie planu pracy i posiedzeń Rady Nadzorczej na kolejne półrocza.

7. Analiza zużycia wody.
8. Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK oraz efektywność egzekucji zaległości.
9. Zatwierdzenie harmonogramu realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia MSM podjętych w 2014 r.
10. Ocena przygotowań klubów do działalności społeczno-kulturalnej w okresie jesienno-zimowym.
11. Analiza zużycia i kosztów energii cieplnej za I półrocze 2014 r. z porównaniem do lat poprzednich oraz informacja o realizacji wniosków z poprzednich analiz.
12. Przedstawienie wyników lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za 2013 rok.
13. Informacje o przygotowaniu zasobów MSM do sezonu zimowego.
14. Wybór podmiotu gospodarczego w celu zbadania sprawozdania finansowego MSM za 2014 rok.
15. Przewidywane wykonanie planu gospodarczo-finansowego MSM za rok 2014.
16. Zatwierdzenie założeń do planu gospodarczo – finansowego na 2015 rok.
17. Podsumowanie działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za 2014 rok.
18. Analiza zużycia gazu ziemnego w 2014 roku oraz informacja o zaliczkach na 2015 r.
19. Podjęcie uchwały o podziale Walnego Zgromadzenia MSM na części w 2015 r., harmonogram jego zwołania oraz informacja o sprawach będących przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia w tym projekty uchwał;
20. Informacja dotycząca udziału procentowego odrębnych własności do pozostałych lokali w MSM.
21. Analiza zużycia wody za rok 2014 oraz informacja o realizacji wniosków z poprzednich analiz.
22. Projekt zmian opłat za lokale mieszkalne i za usługi TVK.
23. Informacja o realizacji wniosków z przeglądów instalacji wentylacyjnej i gazowej w zasobach MSM przeprowadzonych w 2014 r.
24. Przedstawienie wyników badania sprawozdania finansowego MSM za 2014 r. oraz ocena działalności Spółdzielni w świetle tego badania i przeprowadzonej lustracji do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu MSM.
25. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu MSM.
26. Pozbawienie członkostwa przez wykreślenie z powodu zaległości wobec Spółdzielni.
27. Informacja o realizacji uchwał podjętych w przedmiocie pozbawienia członkostwa.

28. Informacja o zużyciu energii cieplnej i poniesionych kosztach za rok 2014 oraz wynikach rozliczenia kosztów w zasobach mieszkaniowych.
29. Analiza zużycia energii elektrycznej i jej koszty za 2014 rok.
30. Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK na dzień 31.12.2014r. oraz efektywność egzekucji zaległości.
31. Informacja o kontroli okresowej budynków pod kątem stanu technicznego.
32. Informacja o działalności Biura Obrotu Nieruchomościami Sp. z o.o.

Wielokrotnie na posiedzeniach powracał też temat przewidywanych reform prawa spółdzielczego. Omawiano i analizowano projekty ustaw, które mogą doprowadzić do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych.

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 dłużników. 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.

W miesiącu październiku 2014 roku Zarząd MSM zorganizował spotkania z mieszkańcami naszych osiedli. W spotkaniach uczestniczyli pracownicy Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej. Cykl trzech spotkań obejmował szeroki zakres zadań merytorycznych. Wyniki tych rozmów omawiano również na posiedzeniu Rady, wśród nich były m.in. kwestie: sprzątnięcia klatek schodowych przez firmy zewnętrzne, oświetlenia na osiedlach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, podpaień na Osiedlu Chrobrego, ciągle zbyt małej ilości miejsc parkingowych i postojowych, porządku na osiedlu w zakresie dokarmiania ptaków. Członkowie Komisji Rady Nadzorczej wielokrotnie spotykali się bezpośrednio z mieszkańcami rozmawiając nad problemami ich nurtującymi, starając się znaleźć rozwiązanie problemu.

Rada Nadzorcza wysłuchała sprawozdania lustratora oceniającego działalność inwestycyjną Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2013. Z przedstawionego raportu wynika, iż ocena pracy Spółdzielni jest bardzo dobra. Działa ona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego i wewnętrznego, rzetelnie prowadzi dokumentację wszystkich czynności i zdarzeń, działa w interesie ogółu członków a Zarząd wykazuje się celowym i oszczędnym dysponowaniem środkami.

W swoich pracach Rada Nadzorcza zajmowała się również wskaźnikami ekonomicznymi dotyczącymi zużycia oraz kosztami mediów komunalnych dla nieruchomości

w układzie szczegółowym dla budynków. Oceniano skutki wdrożenia nowych rozwiązań umożliwiających dokładne rejestrowanie oraz rozliczanie dostarczonego ciepła i wody.

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 2014 to kolejny rok, w którym założony plan został zrealizowany przy zachowaniu racjonalnej gospodarki finansami Spółdzielni.

Rada Nadzorcza starała się, aby nasza Spółdzielnia była dobrze postrzegana i oceniana nie tylko przez pryzmat wyglądu i stanu technicznego naszych osiedli czy działalności inwestycyjnej, ale również w innych sferach, jak chociażby telewizji kablowej czy działalności społeczno-kulturalnej. Zależało nam również na codziennych działaniach Spółdzielni w sposób, który satysfakcjonowałby naszych członków i mieszkańców.

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem i zespołem pracowniczym przebiegała pomyślnie, podobnie jak z członkami i mieszkańcami. Nie na wszystkie problemy mieliśmy podobne spojrzenie, nie zawsze nasze zdania w danej sprawie było takie same, jednak zawsze udawało się wypracować płaszczyznę porozumienia. Mamy świadomość, że nasi mieszkańcy mają różne preferencje, ale najważniejsze jest, aby ze sobą rozmawiać i współpracować dla dobra ogółu. Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej ocenia pozytywnie aktualną sytuację ekonomiczną i gospodarczą Spółdzielni, która świadczy o efektywnej i racjonalnej pracy Zarządu .

Dziękujemy wszystkim za dobrą współpracę.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Michał Zaradny

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marian Frąckiewicz