

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu
za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu zgodnie z art. 44 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 2024 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.

Rada Nadzorcza pełni kadencję na podstawie § 74 Statutu Spółdzielni. W 2024 r. pracowała w 11 osobowym składzie:

- Marian Frąckiewicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Zbigniew Fiderewicz - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Przewodniczący Komisji Telewizji Kablowej,
- Witold Waczyński - Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Zastępca Przewodniczącego Komisji Telewizji Kablowej,
- Kamila Beszczyńska - Przewodnicząca Komisji Społeczno-Samorządowej,
- Krystyna Gembala - Sekretarz Komisji Społeczno-Samorządowej,
- Zastępca Przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej,
- Grażyna Matuszak - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,

- Z-ca Przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Paweł Modrzyński - Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej,
- Sekretarz Komisji Telewizji Kablowej,
- Jan Rosiński - Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej,
- Kazimierz Szajbach - Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- Łukasz Walkusz - Zastępca Przewodniczącego Komisji Społeczno-Samorządowej,
- Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
- Michał Zaradny - Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Inwestycyjnej

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”, 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. Dokonywała kontroli: budów, rozliczeń inwestycji oraz wykonania planu.

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 2024 odbyło się:

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

Łącznie 47 posiedzeń.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 9 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, podczas których rozpatrzono 93 sprawy i podjęto decyzje, w tym 29 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 2024 roku:

1. Analiza zużycia gazu ziemnego, energii elektrycznej, wody, ciepła za 2023 rok wraz z informacją o zaliczkach na 2024 r. oraz oceną realizacji wniosków z poprzednich analiz.
2. Zmiany opłat m. in. za lokale mieszkalne, niemieszkalne, użytkowe oraz za usługi TVK (zależne i niezależne od Spółdzielni).
3. Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK oraz efektywność egzekucji zaległości za 2023 rok oraz za I półrocze 2024 r.
4. Analiza wyników ekonomicznych i wykonania planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za cały 2023 rok.
5. Wprowadzenie zmian do planu gospodarczo-finansowego MSM na 2024 rok wraz z przewidywanym wykonaniem planu gospodarczo-finansowego MSM za 2024 rok.
6. Informacje z kontroli okresowej budynków pod kątem stanu technicznego, o realizacji wniosków z przeglądów instalacji wentylacyjnej i gazowej w zasobach MSM przeprowadzonych w 2023 roku oraz przygotowanie zasobów MSM do sezonu zimowego 2024/2025.
7. Wybór związku rewizyjnego, który dokonał pełnej ustawowej lustracji działalności MSM w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r., w tym działalności inwestycyjnej w roku 2023.
8. Wybór podmiotu gospodarczego, który zbada sprawozdanie finansowe MSM za 2024 i 2025 rok.

9. Ocena działalności Spółdzielni w świetle badania rocznego sprawozdania finansowego MSM za rok 2023 oraz przeprowadzonej częściowej lustracji dotyczącej działalności inwestycyjnej Spółdzielni za rok 2022 do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu MSM w 2024 r.
10. Przygotowanie klubów osiedlowych " Kameleon" i „Sobótka” do sezonu wakacyjnego i jesienno - zimowego.
11. Informacja o realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia MSM podjętych w 2024 r.
12. Projekt planu gospodarczo-finansowego MSM na 2025 r.
13. Rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do „Regulaminu w sprawie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz opłat za użytkowanie lokali w MSM w Toruniu”.
14. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

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

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie lustratora oceniającego całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. oraz działalność inwestycyjną w 2023r. Na tle ustaleń wynikających z protokołu lustracji oraz oceny zawartej w liście polustracyjnym Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie stwierdził, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo.

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, społeczno-kulturalna oraz działalność komercyjna Spółdzielni, w tym Telewizji Kablowej.

Członkowie Komisji Społeczno - Samorządowej uczestniczyli w wydarzeniach kulturalnych kierowanych do mieszkańców Spółdzielni. Zapoznali się z działalnością prowadzoną przez kluby „Sobótka” i „Kameleon” oraz zasobami technicznymi i lokalowymi placówek. Oceniali stan przygotowań ww. klubów do działalności społeczno-kulturalnej w okresie wakacyjnym i jesienno-zimowym. Obecni byli również na spotkaniach i koncertach przygotowanych przez kluby osiedlowe.

Komisja GZM dokonywała wizji lokalnych, spotykając się z mieszkańcami Spółdzielni oraz kierownictwem administracji osiedlowych celem rozwiązania bieżących problemów. Analizowała możliwości techniczne zamykania zsyków m.in. dla utrzymania warunków higieniczno-sanitarnych, zachowania czystości w budynkach, a także dobudowy dźwigów osobowych w budynkach wielorodzinnych, instalowania odnawialnych źródeł energii przy uwzględnieniu środków organizacyjnych i finansowych Spółdzielni oraz środków zewnętrznych. Komisja monitorowała podjęte działania mające na celu oszczędne 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 Rewizyjna opiniowała plany i sprawozdania finansowe oraz szczegółowo analizowała wszystkie zmiany opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i stanowisk 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 i niezależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Przeprowadzała kontrolę stanu kasy.

Komisja Telewizji Kablowej szczegółowo omawiała uwarunkowania na rynku multimediiów w Polsce, w tym uregulowania prawne. Dokonywała oceny oferty programowej, poziomu realizacji przychodów ze sprzedaży usług i sytuacji na rynku usług medialnych. Kolejnym obszarem wnikliwej analizy była również ocena podejmowanych działań TVK w zakresie nowości technologicznych, oferty cyfrowej w kontekście konkurencyjności na rynku. Komisja monitorowała działania mające na celu zwiększenie oglądalności oraz pozyskiwanie nowych abonentów.

W posiedzeniach poszczególnych komisji uczestniczyli członkowie Zarządu oraz wyznaczeni pracownicy, co pozwoliło na przedstawienie dodatkowych informacji do omawianych spraw. W celu pełniejszego zilustrowania bieżących problemów występujących na poszczególnych osiedlach przedstawiciele Rady Nadzorczej brali udział w jesiennych spotkaniach z mieszkańcami.

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, 17.02.2025 r.