

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu zgodnie 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 2021 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 trzyletnią kadencję na podstawie §74 Statutu Spółdzielni. Rada Nadzorcza w 2021 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

Ze względu na sytuację epidemiologiczną w roku 2021 nie zwołano Walnego Zgromadzenia w MSM. Obowiązujące uregulowanie prawne zgodnie z Ustawą 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), określa, że zgodnie z art. 90 „, Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli 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 1. 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.”

Kadencja obecnej Rady Nadzorczej kończyła by się w roku 2021, a ze względu na stan pandemii SARS Cov2 i nie zwołaniem Walnego Zgromadzenia w MSM, kadencja Rady Nadzorczej jest przedłużona.

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. 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 2021 odbyło się:

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

Łącznie odbyły się 51 posiedzenia.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 10 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 61 uchwał. Dwa posiedzenia plenarne Rady zwołane zostały na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275) uwzględniającej zmiany wprowadzone Ustawą 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).

Zgodnie z art. 35 § 4⁽¹⁾ powołanej wyżej ustawy *członek rady nadzorczej lub członek zarządu mogli żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej albo zarządu, podając proponowany porządek obrad lub podjęcia uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.*

Na podstawie ww. przepisów głosowania w przypadku dwu posiedzeń odbyły się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Wyznaczeni członkowie poszczególnych 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 2021 roku:

1. Analiza zużycia gazu ziemnego, energii elektrycznej, ciepła w 2020 rok wraz z informacją o zaliczkach na 2021 r. oraz oceną realizacji wniosków z poprzednich analiz.
2. Podział Walnego Zgromadzenia MSM w 2021 roku na części.
3. Zmiany opłat za lokale mieszkalne i za usługi TVK (zależne i niezależne od Sp-ni), analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK na dzień 31.12.2020 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 2021/2022.
6. Wybór związku rewizyjnego, który dokonał ustawowej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r., w tym działalności inwestycyjnej za 01.01 – 31.01.2020 r.
7. Ocena działalności spółdzielni w świetle badania rocznego sprawozdania finansowego MSM oraz przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni inwestycyjnej 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. Funkcjonowaniem Spółdzielni w czasie pandemii oraz minimalizowaniu zagrożenia epidemiologicznego.

Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z przyjętym harmonogramem pełnią comiesięczne dyżury po wcześniejszym umówieniu telefonicznym, podczas których członkowie i mieszkańcy MSM mogą przedstawić swoje uwagi nt. funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2021 w związku z panującą pandemią COVID-19 spotkania odbywały się z zachowaniem niezbędnych wymogów sanitarnych.

Członkowie Rady na bieżąco reagują na zgłaszane przez mieszkańców Spółdzielni problemy. Od kilku lat jesienią każdego roku Zarząd Spółdzielni organizował cykl spotkań z mieszkańcami naszych osiedli. Uczestniczyli w nich pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele Policji i Straży Miejskiej. W tym roku zrezygnowano ze spotkań z uwagi na pandemię koronawirusa.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie lustratora oceniającego działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. Na tle ustaleń wynikających z protokołu lustracji oraz oceny zawartej w liście polustracyjnym Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie stwierdził, że działalności były prowadzone zgodnie z ustawami, statutem, procedurami i regulaminami wewnętrznymi. Gospodarka finansowa nie stwarza zagrożeń dla dalszego funkcjonowania 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 2021 to kolejny rok, w którym założony plan został zrealizowany przy zachowaniu racjonalnej gospodarki finansowej Spółdzielni.

Członkowie Komisji Społeczno - Samorządowej uczestniczyli w wydarzeniach kulturalnych organizowanych dla mieszkańców Spółdzielni między innymi w: festynie sportowo – rekreacyjnym na Osiedlu Letnia z okazji „Pożegnania lata” Komisja szczegółowo analizowała podjęte zadania z zakresu działalności społeczno – kulturalnej, determinowane ograniczeniami spowodowanymi pandemią SARS CoV-2.

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. Komisja monitorowała przebieg modernizacji sieci ciepłowniczych w zasobach

Spółdzielni oraz analizowała zużycie energii ciepłej wykorzystywanej do ogrzewania mieszkań. Rozważała również zastosowanie elementów proekologicznych przy wymianie nawierzchni chodników i ulic.

Komisja Inwestycyjna podejmowała 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. Przewodniczący komisji uczestniczył w przetargach na wybór wykonawcy realizowanych budynków. Szczególnie ważnym tematem było poszukiwanie środków finansowych (preferencyjne kredyty mieszkaniowe) z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe.

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 realizacja planu inwestycji podłączeniowych oraz pozyskiwanie nowych abonentów. Komisja wysoko oceniła realizację wydarzeń artystycznych, edukacyjnych i rekreacyjnych emitowanych w formie on-line, co w czasie pandemii jest bardzo cenne. Mieszkańcy Torunia mogą uczestniczyć w życiu kulturalnym i społecznym za pośrednictwem TV Toruń.

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