

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu
za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu zgodnie z art. 44 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - 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 2025 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 2025 r. pracowała w 11 osobowym składzie:

Marian Frąckiewicz - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Zbigniew Fiderewicz - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Przewodniczący Komisji Telewizji Kablowej,

od 14.04.2025 r. do 31.12.2025 r.

- Zastępca Przewodniczącej Komisji Społeczno-Samorządowej
Witold Waczyński - Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Zastępca Przewodniczącego Komisji Telewizji Kablowej,
Kamila Beszczyńska - Przewodnicząca Komisji Społeczno-Samorządowej,
Krystyna Gembala - Zastępca Przewodniczącego Komisji Inwestycyjnej,

- Sekretarz Komisji Społeczno-Samorządowej,
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 - Sekretarz Komisji Rewizyjnej,

od 01.01.2025 r. do 13.04.2025 r.

- Zastępca Przewodniczącej Komisji Społeczno-Samorządowej,
Michał Zaradny - Sekretarz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz
Komisji 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 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 Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zajmowała się gospodarką: lokalami spółdzielczymi, konserwacyjną, remontową oraz stanem technicznym i estetycznym osiedli, jak również ich wyposażenia.

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 analizując zużycie wody, gazu, energii elektrycznej, mediów komunalnych oraz ich rozliczanie.

Komisja Społeczno-Samorządowa zajmowała się działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez dwa kluby osiedlowe MSM: „Kameleon” i „Sobótka”, a także działalnością samorządową Spółdzielni, harmonogramem realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Komisji Społeczno - Samorządowej uczestniczyli w wydarzeniach kulturalnych kierowanych do mieszkańców Spółdzielni. Obecni byli na spotkaniach i koncertach przygotowanych przez kluby osiedlowe. Zapoznawali się z działalnością prowadzoną przez kluby „Sobótka” i „Kameleon”, w tym realizowanym projektem pn. „NASZ CZAS” przy wsparciu Funduszy Europejskich dla Pomorza i Kujaw oraz zajęciami warsztatowymi w ramach projektu „SENIORZY RAZEM” przy wsparciu GMT. Oceniali stan przygotowań ww. klubów do działalności społeczno-kulturalnej w okresie wakacyjnym i jesienno-zimowym oraz wyposażenia klubów i ich możliwości lokalowe.

Komisja Inwestycyjna pracowała nad tematami dotyczącymi gospodarki inwestycyjnej Spółdzielni, podjętymi działaniami w zakresie: pozyskiwania nowych terenów pod inwestycje mieszkaniowe, regulowania stanów prawnych gruntów MSM, racjonalnego wykorzystania posiadanych terenów pod kątem realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych.

Komisja Inwestycyjna obecna była na placach realizowanych przez Spółdzielnię budów, sprawdzała stan zaawansowania poszczególnych inwestycji oraz przygotowanie budynków do zasiedlenia. Dokonywała kontroli rozliczeń inwestycji oraz wykonania planu. Analizie komisji poddawano rozliczenia zakończonych inwestycji oraz możliwości stosowania odnawialnych źródeł energii w nowoprojektowanych budynkach.

Komisja Telewizji Kablowej zajmowała się działalnością Telewizji Kablowej MSM m.in. w sprawach dotyczących działalności studia telewizyjnego i programu lokalnego, infrastruktury technicznej telewizji kablowej, rozwoju terytorialnego sieci TVK, usług świadczonych przez naszą Telewizję oraz monitoringu osiedli.

Komisja Telewizji Kablowej szczegółowo omawiała uwarunkowania na rynku multimedialnym 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 pozyskanie nowych abonentów.

W posiedzeniach poszczególnych komisji uczestniczyli członkowie Zarządu oraz wyznaczeni pracownicy, co pozwoliło na przedstawienie dodatkowych informacji do omawianych spraw.

W roku 2025 odbyło się:

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

Łącznie 57 posiedzeń.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, podczas których podjęto decyzje w 97 sprawach, w tym 26 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 2025 roku:

1. Analiza zużycia energii elektrycznej, wody, ciepła, gazu ziemnego za 2024 rok wraz z informacją o zaliczkach na 2025 r. oraz oceną realizacji wniosków z poprzednich analiz.
2. Zmiany opłat m. in. za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, stanowiska postojowe, usługi TVK (opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni).
3. Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali i za usługi TVK oraz efektywność egzekucji zaległości za 2024 rok oraz za I półrocze 2025 r.
4. Analiza wyników ekonomicznych i wykonania planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni za 2024 rok.
5. Wprowadzenie zmian do planu gospodarczo-finansowego MSM na 2025 rok wraz z przewidywanym wykonaniem planu gospodarczo-finansowego MSM za 2025 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 2024 roku oraz przygotowanie zasobów MSM do sezonu zimowego 2025/2026.
7. Wybór związku rewizyjnego, który dokonał lustracji działalności inwestycyjnej MSM za 2024 rok.
8. Ocena działalności Spółdzielni w świetle badania rocznego sprawozdania finansowego MSM za rok 2024 oraz przeprowadzonej lustracji pełnej dotyczącej działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. i działalności inwestycyjnej za rok 2023 do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu MSM.
9. Przygotowanie klubów osiedlowych "Kameleon" i „Sobótka” do sezonu wakacyjnego i jesienno - zimowego.
10. Informacja o realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia MSM podjętych w 2025 r.
11. Projekt planu gospodarczo-finansowego MSM na 2026 r.
12. Rozpatrzenie i zatwierdzenie zmian do „Regulaminu działania Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” oraz:
 - a) uchwalenie „Regulaminu gospodarki finansowej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” i uchylenie dotychczasowego „Regulaminu gospodarki finansowej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” z dnia 12.03.2012r.;
 - b) uchwalenie „Regulaminu rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowych i innych inwestycji w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” i uchylenie dotychczasowego „Regulaminu rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowych w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” z dnia 12.03.2012 r. z póź. zm.;
 - c) uchwalenie „Regulaminu zasad rozliczania kosztów udziału finansowego w robotach remontowych osób posiadających tytuł prawny do lokalu” i uchylenie „Regulaminu zasad rozliczania kosztów udziału finansowego w robotach remontowych osób posiadających tytuł prawny do lokalu i Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu” z dnia 23.05.2022 r.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych.

Rada Nadzorcza przyjęła pismo polustracyjne lustratora oceniającego działalność inwestycyjną Spółdzielni w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Na tle ustaleń wynikających z protokołu lustracji oraz oceny zawartej w ww. piśmie Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie nie wydał 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. 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 Rady na bieżąco reagowali na zgłaszane przez mieszkańców Spółdzielni problemy. W celu pełniejszego zilustrowania 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 były realizowane prawidłowo i na bieżąco.

Rada Nadzorcza
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Toruniu

Toruń, 19.01.2026 r.