

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH ZA ROK 2014

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach wybrana przez Walne Zgromadzenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, które odbyło się w dniach 14 i 15 maja 2012 r., pracowała w niżej wymienionym składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej:

- | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| 1. Lechosław Bołtrukanis | - | Przewodniczący RN |
| 2. Wiesław Dolecki | - | Zastępca Przewodniczącego RN |
| 3. Małgorzata Chlabicz-Obermiller | - | Sekretarz RN |
| 4. Ryszard Leszczyński | - | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |

Komisja Rewizyjna:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| 1. Ryszard Leszczyński | - | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 2. Jacek Bielenik | - | Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej |
| 3. Jolanta Grudzińska | - | Sekretarz Komisji Rewizyjnej |

Członkowie Rady Nadzorczej:

- | | | |
|---------------------|---|-------------|
| 1. Henryk Grabowski | - | Członek RN. |
|---------------------|---|-------------|

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odbyła w 2014 r. siedem posiedzeń, których główną tematyką było:

- bieżąca działalność Spółdzielni,
- plany zamierzeń remontowych,
- omówienie materiałów na Walne Zgromadzenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach,
- analiza wykonania zadań gospodarczych,
- okresowa ocena wyników finansowych Spółdzielni z uwzględnieniem kosztów i dochodów na poszczególnych rodzajach działalności,
- zasadność zmiany i ustalanie wysokości opłat wynikających zarówno z bieżącej analizy kosztów jak i proponowanych zmian cen usług świadczonych przez podmioty z zewnątrz,
- ocena rzetelności działania Spółdzielni ze zwróceniem uwagi na stopień wykorzystania wszelkich możliwości prawnych, organizacyjnych, finansowych i technicznych oraz realizacji statutowych celów Spółdzielni, sprawności obsługi członków i optymalizacji wyników gospodarczych,

- ocena gospodarności Spółdzielni przez pryzmat nie tylko wewnętrznych działań gospodarczych ale również współpracę z zewnętrznymi partnerami gospodarczymi i samorządowymi.

Najważniejsze z podjętych uchwał dotyczyły:

- * planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2014 r.,
- * struktury organizacyjnej służb etatowych Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach oraz „Regulaminu organizacyjnego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach”,
- * wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- * zasad podziału Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na części,
- * przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok 2013,
- * przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2013,
- * projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2013,
- * przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach za rok 2013,
- * projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie zbycia nieruchomości,
- * korekty planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2014 r. w związku z ustaleniem kosztów większości pozycji planu oraz propozycją zmian zakresu rzeczowego,
- * obciążenia nieruchomości gruntowej (ustanowienie prawa nieodpłatnego użytkowania parkingu przy ul. Szpitalnej na rzecz każdego z współwłaścicieli nieruchomości, którzy ponieśli koszt wybudowania tego parkingu w zamian za nieodpłatną służebność gruntowej drogi koniecznej do niezabudowanej działki przy ul. Szpitalnej),
- * badania sprawozdania finansowego MSM w Suwałkach za 2014 r.,
- * uchwalenia planu finansowo-gospodarczego na 2015 r.,
- * wyboru Bieglego Rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2014 r.,
- * planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na 2015 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odbyła w 2014 r. sześć posiedzeń. Tematyka posiedzeń wynikała z przyjętego przez Radę Nadzorczą MSM w Suwałkach planu pracy Komisji Rewizyjnej i obejmowała następujące zagadnienia:

1. Sprawdzenie rachunków dotyczących rozmów telefonicznych w IV kwartale 2013 r. Analiza poniesionych wydatków z funduszu remontów na zlecone usługi w trybie bezprzetargowym za IV kwartał 2013 r.

2. Kontrola dokumentacji przetargowej i umów zawartych w I kwartale 2014 r. Sprawdzenie wyjazdów służbowych w I kwartale 2014 r. Analiza dokumentacji członkowskiej pod względem posiadanych praw do lokali na 31.12.2013 r.
3. Kontrola rozliczenia za c.o., wodę i kanalizację (analiza zysków i strat) w I kwartale 2014 r. oraz porównanie z analogicznym okresem roku 2013. Sprawdzenie sposobu przyjmowania i wydawania materiałów z magazynu MSM. Kontrola przeprowadzania sprzedaży mieszkań z odzysku (w 2013 i 2014 r.).
4. Analiza poniesionych wydatków z funduszu remontów na zlecone usługi w trybie bezprzetargowym za I półrocze 2014 r. Analiza wynagrodzeń pracowników MSM za 2013 r. Analiza umów zawartych ze sprzątającymi.
5. Analiza umów zawartych na wynajem lokali usługowo-handlowych.
6. Opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach na 2015 r.

Przeprowadzone wycinkowe analizy i kontrole miały na celu ocenę rzetelności i gospodarności Spółdzielni. W trakcie kontroli nie wniesiono uwag i zastrzeżeń do działalności Spółdzielni. Wyniki z przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną omawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Przedmiotem działania Rady Nadzorczej jest stała troska i nadzór nad prawidłową gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Rada Nadzorcza dokonywała okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię powierzonych zadań z uwzględnieniem realizowanych inwestycji.

Interesowała się sprawami gospodarki finansowej Spółdzielni, gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sprawami członkowsko-mieszkaniowymi.

Podobnie jak w latach ubiegłych tematem szczególnie absorbującym Radę Nadzorczą były zaległości czynszowe i kredytowe. Temu problemowi Rada Nadzorcza poświęciła bardzo dużo czasu. Na posiedzenia zapraszani byli członkowie, którzy zalegali w opłatach wobec Spółdzielni. W wyniku przeprowadzonych rozmów, część osób uregulowała zaległość, osobom znajdującym się w bardzo trudnej sytuacji finansowej, ale rokującym szansę spłaty należności, zaległości rozkładano na raty. Natomiast w przypadku osób, które mimo wielokrotnych wezwań nie odpowiadały na monity, a posiadały duże zadłużenie, Rada Nadzorcza zmuszona była podjąć uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu z działalności Spółdzielni jako zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2014 r. Spółdzielnia zarządzała szesnastoma Wspólnotami Mieszkaniowymi o powierzchni ogólnej mieszkań i lokali użytkowych 36.996,19 m² (562 mieszkania). Z tytułu tej działalności Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody w wysokości 358.058,88 zł. (w roku 2013 - 358.334,58 zł.).

Oceniając działalność Zarządu, Rada Nadzorcza stwierdza pozytywne aspekty w działalności Spółdzielni, takie jak:

- 1) utrzymanie najniższych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym na terenie Suwałk,
- 2) świadczenie usług na coraz wyższym poziomie
- 3) brak zastrzeżeń do działalności merytorycznej i formalno-prawnej Spółdzielni,
- 4) sprzedaż pozostałych mieszkań i miejsc postojowych w przekazanym do użytku budynku przy ul. Jana Pawła II 18 w Suwałkach. Sprzedano wszystkie lokale mieszkalne, pozostało do sprzedaży 9 miejsc postojowych (z ogólnej liczby 34 szt.).

Należy podkreślić, iż z działalności operacyjnej i finansowej oraz z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi uzyskano w roku 2014 dodatkowe przychody w wysokości 600.264,89 zł. (w roku 2013 - 545.159,32 zł.).

Wszystkie uchwały powierzone Zarządowi do wykonania zostały terminowo i prawidłowo wykonane.

Analizowane przez Radę Nadzorczą sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2014 roku ocenione zostało jako wyczerpujące oraz dające prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółdzielni w okresie sprawozdawczym.

Przedłożone przez Zarząd sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości określonymi w Ustawie o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z dnia 11 marca 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) oraz wydanymi na podstawie w/w Ustawy przepisami wykonawczymi, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza w oparciu o opinię biegłego rewidenta oraz własne spostrzeżenia wnosi do Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2014, a w nim:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stornie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
63.877.387,14 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zysk netto w wysokości:
252.068,28 zł.

- informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Biorąc powyższe aspekty pod uwagę, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu i wnosi o udzielenie absolutorium:

1. Prezesowi Zarządu - Leszkowi M. Janiszewskiemu
za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
2. Z-cy Prezesa Zarządu - Magdalenie Wasilewskiej
za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej Mi.S.M. w Suwałkach

Małgorzata Chłabicz-Obermiller

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Mi.S.M. w Suwałkach

Lechosław Boltrukanis

