

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH ZA ROK 2016

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach wybrana przez Walne Zgromadzenie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, które odbyło się w dniach 11 i 12 maja 2015 r., pracowała w niżej wymienionym składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej:

- | | | |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| 1. Lechosław Bołtrukanis | - | Przewodniczący RN |
| 2. Grzegorz Karwel | - | Zastępca Przewodniczącego RN |
| 3. Anna Osipowicz | - | Sekretarz RN |
| 4. Jacek Bielenik | - | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |

Komisja Rewizyjna:

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| 1. Jacek Bielenik | - | Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 2. Małgorzata Chłabicz-Obermiller | - | Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej |
| 3. Wiesław Dolecki | - | Sekretarz Komisji Rewizyjnej |

Członkowie Rady Nadzorczej:

- | | | |
|-------------------------|---|-------------|
| 1. Elżbieta Naruszewicz | - | Członek RN. |
|-------------------------|---|-------------|

Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odbyła w 2016 r. osiem 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 2016 r.,
- * planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na 2016 r.,
- * 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 2015,
- * przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015,
- * projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015,
- * przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach za rok 2015,
- * projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie wyodrębnienia na własność lokalu mieszkalnego nr 12 przy ul. 11 Listopada 11 w Suwałkach,
- * korekty planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2016 r. w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015,
- * uchwalenia planu finansowo-gospodarczego na 2017 r.,
- * badania sprawozdania finansowego MSM w Suwałkach za 2016 r.,
- * wyboru Bieglego Rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2016 r.,
- * planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na I półrocze 2017 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odbyła w 2016 r. siedem posiedzeń. Tematyka posiedzeń wynikała z przyjętego przez Radę Nadzorczą MSM w Suwałkach planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2016 r. i obejmowała następujące zagadnienia:

1. Analiza umów zawartych na wynajem lokali usługowo-handlowych za okres 2015 r. Kontrola zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w MSM.
2. Kontrola procedury przyjmowania zgłoszeń o awariach od mieszkańców i ich realizacji za rok 2015.
3. Kontrola wykonania planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego oraz kontrola dokumentacji przetargowej i zawartych umów za I półrocze 2016 r.
4. Kontrola sprzedaży mieszkań z odzysku za okres I – VIII 2016 r.

5. Kontrola rozliczeń zaliczek gotówkowych na zakupy dokonywane przez pracowników za okres I – IX 2016 r.
6. Kontrola umów zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi pod kątem osiągnięcia zysku.
7. Opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach na 2017 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.

Ważnym elementem pracy Rady Nadzorczej była konieczność dokonania zmian w statucie Spółdzielni, które wynikały przede wszystkim z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05 lutego 2015 r., z wniosków polustracyjnych oraz z konieczności uszczegółowienia zapisów w oparciu o własne spostrzeżenia.

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 31.12.2016 r. Spółdzielnia zarządzała piętnastoma Wspólnotami Mieszkaniowymi o powierzchni ogólnej mieszkań i lokali użytkowych 36.566,32 m² (555 mieszkań). Z tytułu tej działalności Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody w wysokości 355.638,12 zł. (w roku 2015 - 352.487,76 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.

Należy podkreślić, iż z działalności operacyjnej i finansowej oraz z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi uzyskano w roku 2016 dodatkowe przychody w wysokości 490.029,31 zł. (w roku 2015 - 499.101,53 zł.).

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

Analizowane przez Radę Nadzorczą sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016 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 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na podstawie w/w ustawy przepisami wykonawczymi oraz 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 2016, a w nim:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
67.787.477,52 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości:
164.297,52 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 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
2. Z-cy Prezesa Zarządu - Magdalenie Wasilewskiej
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Suwałki, dnia 28.02.2017 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej Mi.S.M. w Suwałkach

Anna Osipowicz

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Mi.S.M. w Suwałkach

Lechostaw Bołtrukanis

