

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH ZA ROK 2013

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 Chłabicz-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 2013 r. dziewięć 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 2013 r.,
- * 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 2012,
- * przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2012,
- * projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2012,
- * przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach za rok 2012,
- * projektów uchwał Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie zbycia nieruchomości,
- * projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie przekazania darowizny dla Zespołu Szkół Nr 10 w Suwałkach,
- * wykreślenia z członkostwa Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach,
- * „Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w MSM w Suwałkach”,
- * przedstawienia wyników lustracji na Walnym Zgromadzeniu MSM w Suwałkach,
- * badania sprawozdania finansowego MSM w Suwałkach za 2013 r.,
- * „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody w MSM w Suwałkach”,
- * obciążenia nieruchomości lokalowej (ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu nieruchomości obciążoną tj. przez lokal – garaż nr 0 (podziemny wielostanowiskowy) usytuowany na -1,0 kondygnacji budynku przy ul. Papieża Jana Pawła II 18 w Suwałkach),
- * wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- * wyboru Bieglego Rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2013 r.,
- * uchwalenia planu finansowo-gospodarczego na 2014 r.,
- * planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na 2014 r.

Ważny element pracy Rady stanowiły zadania normatywne. Prace te polegały przede wszystkim na analizie regulaminów dotychczas obowiązujących, określających zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią a jej członkami. Analizie i zmianom poddano „Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w MSM w Suwałkach”. Prace te wynikały z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach a także uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty. Wprowadzono po raz pierwszy „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody w MSM w Suwałkach”. Poprzednio kwestię rozliczania wody i

odprowadzania ścieków regulowały stosowne zapisy w „Regulaminie szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w MSM w Suwałkach”. Istotną zmianą w nowym regulaminie jest okres rozliczeniowy, który obecnie wynosi 3 miesiące (poprzednio miesiąc).

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odbyła w 2013 r. sześć posiedzeń. Tematyka posiedzeń wynikała z przyjętego przez Radę Nadzorczą MSM w Suwałkach planu pracy Komisji Rewizyjnej i obejmowała następujące zagadnienia:

1. Analiza poniesionych wydatków z funduszu remontów na zleczone usługi w trybie bezprzetargowym za IV kwartał 2012 r. Sprawdzenie rachunków dotyczących rozmów telefonicznych za 2012 r. Kontrola wyjazdów służbowych za IV kwartał 2012 r.
2. Kontrola dokumentacji przetargowej i umów zawartych w I kwartale 2013 r. Sprawdzenie rachunków dotyczących rozmów telefonicznych za I kwartał 2013 r.
3. Kontrola rozliczenia za c.o., wodę i kanalizację (analiza zysków i strat) w I kwartale 2013 r. oraz porównanie z analogicznym okresem roku 2012. Sprawdzenie sposobu przyjmowania i wydawania materiałów z magazynu MSM.
4. Analiza poniesionych wydatków z funduszu remontów na zleczone usługi w trybie bezprzetargowym za I półrocze 2013 r. Analiza umów zawartych ze sprzątającymi – odśnieżanie osiedli.
5. Kontrola wyjazdów służbowych w I i II kwartale 2013 r. Analiza umów zawartych na wywóz nieczystości stałych oraz umów zawartych ze sprzątającymi, umów zawartych na wynajem lokali usługowo-handlowych i garaży.
6. Analiza poniesionych wydatków z funduszu remontów na zleczone usługi w trybie bezprzetargowym za III kwartał 2013 r. Opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach na 2014 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 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Podjęto również szereg uchwał o wykreśleniu z członkostwa Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach osób, które zaspokoily potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią i nie są zainteresowane uzyskaniem mieszkania w noworealizowanych budynkach.

Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu z działalności Spółdzielni jako zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2013 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 358.334,58 zł. (w roku 2012 - 370.668,12 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) przekazanie do użytku budynku przy ul. Jana Pawła II 18 w Suwałkach.

Należy podkreślić, iż z działalności operacyjnej i finansowej oraz z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi uzyskano w roku 2013 dodatkowe przychody w wysokości 545.159,32 zł. (w roku 2012 - 574.836,01 zł.).

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

Analizowane przez Radę Nadzorczą sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2013 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 2013, a w nim:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:
66 323 014 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wykazujący zysk netto w wysokości:
213 861,29 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 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.
2. Z-cy Prezesa Zarządu - Magdalenie Wasilewskiej
za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.