

# SPRAWOZDANIE

## Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH ZA ROK 2017

---

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 Chlabicz-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 2017 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 2017 r.,
- \* korekty planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2017 r. po przeprowadzonych przetargach,
- \* przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania Zarządu z działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach za rok 2016,
- \* przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016,
- \* projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2016,
- \* przyjęcia do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu MSM w Suwałkach sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach za rok 2016,
- \* projektu uchwały Walnego Zgromadzenia MSM w Suwałkach w sprawie zmiany do „Regulaminu Rady Nadzorczej MSM w Suwałkach”.
- \* korekty planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2017 r. w związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2016,
- \* planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na II półrocze 2017 r.,
- \* wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- \* zmian do „Regulaminu Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach”,
- \* badania sprawozdania finansowego MSM w Suwałkach za 2017 r.,
- \* uchwalenia planu finansowo-gospodarczego na 2018 r.,
- \* badania sprawozdania finansowego MSM w Suwałkach za 2016 r.,
- \* korekty planu rzeczowo-finansowego funduszu remontów na 2017 r.
- \* wyboru Bieglego Rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2017 r.,
- \* planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na I półrocze 2018 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach odbyła w 2017 r. sześć posiedzeń. Tematyka posiedzeń wynikała z przyjętego przez Radę Nadzorczą MSM w Suwałkach planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2017 r. i obejmowała następujące zagadnienia:

1. Kontrola windykacji zaległości czynszowych za 2016 r. w lokalach spółdzielczych.
2. Analiza ofert firm ubezpieczających mienie MSM w Suwałkach za 2016 r.
3. Zapoznanie się ze spisem inwentaryzacyjnym majątku Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r.
4. Analiza kosztów i przychodów c.o. za sezon grzewczy 2016/2017. Przygotowanie sprawozdania Komisji Rewizyjnej za 2016 r. na Walne Zgromadzenie.

5. Analiza spłat kredytów długoterminowych zaciągniętych przez MSM na realizację budynków mieszkalnych na dzień 31.12.2016 r. Przygotowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej na II półroczu 2017 r.
6. Analiza umów zawartych na wynajem lokali usługowo-handlowych.
7. Kontrola procedury przyjmowania zgłoszeń o awariach od mieszkańców i ich realizacji.
8. Kontrola windykacji zadłużenia za I półroczu 2017 r.
9. Analiza ilości i kosztów związanych z udziałem pracowników MSM w kursach i szkoleniach.
10. Kontrola umów zawartych przez Zarząd MSM z firmą sprząającą teren spółdzielni mieszkaniowej.
11. Opracowanie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na I półroczu 2018 r.

Przeprowadzone wycinkowe analizy i kontrole miały na celu ocenę rzetelności i gospodarności Spółdzielni. Stwierdzone w trakcie kontroli nieścisłości w zakresie działalności eksploatacyjnej doprecyzowano. Dotyczyły one wynajmu lokali w budynku przy ul. Lityńskiego 1A i sposobu wyliczenia stawki za sprzątanie na osiedlu Jana Pawła II. 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.

Szczególnie ważnym elementem pracy organów Spółdzielni była konieczność dokonania zmian w statucie Spółdzielni, które wynikały między innymi z uchwalonej w dniu 20 lipca 2017 r. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), która weszła w życie 09 września 2017 r. Zmiany do statutu zostaną przedstawione do uchwalenia, zgodnie z ustawą w ciągu 12 miesięcy od jej wejścia w życie, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w 2018 r.

Wprowadzone ustawą zmiany dotyczą między innymi członkostwa w Spółdzielni, które związane jest wyłącznie z posiadaniem prawa do lokalu. Członkami Spółdzielni z mocy ustawy zostały osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Do osób, których lokale spółdzielcze własnościowe stanowią współwłasność kilku osób wysłano zapytania dotyczące wyznaczenia osoby, która będzie członkiem Spółdzielni.

Tylko właściciele wyodrębnionych lokali mogą być członkami Spółdzielni w oparciu o złożone deklaracje członkowskie.

Wykreślone z ustawy zostały zapisy dotyczące wpłat wpisowego i udziału członkowskiego.

Spółdzielnia nie może już podejmować decyzji o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobie, która między innymi popełnia wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, czy zalega z opłatami. Jeżeli w przeszłości ktoś

utracił prawo do lokalu na skutek długu wobec Spółdzielni, to ma roszczenie o przywrócenie tego prawa, jeżeli spłaci dług.

Nowelizacja ustawy zapewniła członkowi Spółdzielni uczestnictwo na Walnym Zgromadzeniu poprzez pełnomocnika.

Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu z działalności Spółdzielni jako zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia zarządzała piętnastoma Wspólnotami Mieszkaniowymi o powierzchni ogólnej mieszkań i lokali użytkowych 36.566,32 m<sup>2</sup> (555 mieszkań). Z tytułu tej działalności Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody w wysokości 356.688,24 zł. (w roku 2016 - 355.638,12 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.

Należy podkreślić, iż z działalności operacyjnej i finansowej oraz z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi uzyskano w roku 2017 dodatkowe przychody w wysokości 582.819,54 zł. (w roku 2016 - 490.029,31 zł.).

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

Analizowane przez Radę Nadzorczą sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2017 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 2017, a w nim:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:

**65.858.594,94 zł**

- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazujący zysk netto w wysokości:

**250.972,01 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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
2. Z-cy Prezesa Zarządu - Magdalenie Wasilewskiej  
za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Suwałki, dnia 28.02.2018 r.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej M.I.S.M. w Suwałkach

*Anna Ostrowicz*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej M.I.S.M. w Suwałkach

*Lechosław Bottrukanis*

