

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
z działalności w 2019 roku**

Rada Nadzorcza IX kadencji pracowała w 2019 roku w składzie:

Łukasz Izdebski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Technicznej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Lokalowej
Adam Gezek	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Członek Komisji Technicznej
Halina Malinowska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Lokalowej, Członek Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej,
Agata Minich	Sekretarz Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej
Adam Gasik	Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Członek Komisji Rewizyjnej
Andrzej Końka	Przewodniczący Komisji Technicznej i Członek Komisji Rewizyjnej
Grzegorz Zieliński	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Technicznej
Artur Bryzek	Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej
Maria Wojciechowska	Członek Komisji Technicznej i Komisji Lokalowej

Rok 2019 był rokiem wyborczym w naszej Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” w dniu 8 czerwca 2019 roku dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej X kadencji na kolejny okres 3-letniej kadencji, która obradowała w następującym składzie:

Artur Bryzek	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej
Adam Gezek	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Technicznej
Maria Wojciechowska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Członek Komisji Technicznej i Lokalowej
Narcyza Tonderska	Sekretarz Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Technicznej
Grzegorz Zieliński	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej i Członek Ekonomiczno-Finansowej

Adam Gasik	Przewodniczący Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Członek Komisji Rewizyjnej
Krzysztof Dzierżan	Przewodniczący Komisji Technicznej i Członek Komisji Rewizyjnej
Stanisław Gołębiowski	Przewodniczący Komisji Lokalowej, Członek Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej
Lesław Korzeniewicz	Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej

W 2019 roku odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej IX i X kadencji zgodnie z zatwierdzonymi planami prac. Rada Nadzorcza w trakcie posiedzeń oraz w trakcie spotkań komisji tematycznych rozwiązywała problemy kierowane do niej przez Członków S.M. „DOMHUT” oraz rozpatrywała sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w roku 2019 roku podjęła 21 uchwał zgodnie z wykazem uchwał przygotowanym na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej brał udział Zarząd Spółdzielni oraz Przewodniczący Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono. W części posiedzeń udział brała Kierownik ds. Techniczno-Exploatacyjnych S.M. „DOMHUT” oraz Radca Prawny Spółdzielni.

Działalność Rady Nadzorczej realizowana była poprzez niżej wymienione Komisje, które ściśle współpracowały z pracownikami Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

- Przewodniczący - Grzegorz Zieliński
- Członkowie: - Adam Gasik
- Halina Malinowska
- Andrzej Końka
- Łukasz Izdebski

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

- Przewodniczący - Grzegorz Zieliński
- Członkowie: - Krzysztof Dzierżan
- Adam Gasik
- Stanisław Gołębiowski

Komisja Rewizyjna prowadziła nadzór nad działaniami Spółdzielni w zakresie monitorowania zużycia wody oraz ciepła. Komisja analizowała dane, które Rada Nadzorcza otrzymywała od Zarządu Spółdzielni. Na podstawie tych danych przygotowywała zalecenia związane ze zużyciem mediów. Komisja szczególną uwagę przykładała do zużycia wody administracyjno-technicznej (nadmierne zużycie w niektórych budynkach) oraz stanu technicznego budynków (docieplenie, wodomierze itp.).

Zużycie wody

Poniesione w 2019 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1.334.898,47 PLN .przy planowanych przychodach w

wysokości 1.366.424,89 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 31.526,42 PLN.

Zużycie wody	2017	2018	2019
Łącznie (wg faktur MPWiK)	138 832 m ³	139 795 m ³	136 527 m ³
- w lokalach (ISTA i TECHHEM)	133.013 m ³	132 234 m ³	130 177 m ³
- administracyjno-techniczne	5 819 m ³	7 561 m ³	6 350 m ³
udział (adm.-tech. w ogółem)	4,19 %	5,41 %	4,65 %

Zużycia ciepła

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody ZW (CW) w 2019 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA i TECHEM przedstawiają się następująco:

	2018	2019
Przychody na CO	2 470 980 PLN	2 481 689 PLN
Koszty CO	1 983 469 PLN	2 027 194 PLN
Wynik	487 510 PLN	454 495 PLN

	2018	2019
Przychody na CW	1 025 210 PLN	1 099 710 PLN
Koszty CW	967 851 PLN	975 472 PLN
Wynik	57 359 PLN	124 237 PLN

Komisja Ekonomiczno-Finansowa

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

- Przewodniczący - Adam Gasik
- Członkowie:
 - Artur Bryzek
 - Agata Minich
 - Adam Gezek
 - Grzego Zieliński

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

- Przewodniczący - Adam Gasik
- Członkowie:
 - Artur Bryzek
 - Adam Gezek
 - Narcyza Tonderska
 - Grzegorz Zieliński

Komisja Ekonomiczno-Finansowej monitoruje działań Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała oceny wyników roku 2018 oraz założenia planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2019 rok. Plan rzeczowo-finansowy GZM na rok 2019 został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 54/IX/2019. Następnie Komisja prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią.

Przedstawiciele Komisji brali również udział w inwentaryzacji stanu środków pieniężnych w kasie Spółdzielni.

Na bazie wniosków z kolejnych analiz Rada Nadzorcza zaakceptowała szczegółowe dane przedstawione sprawozdaniem Zarządu z realizacji planu finansowego zawartych w:

- rachunku zysku i strat na dzień 31.12.2019 roku.

Przychody ogółem	10 589 793,71 PLN
Koszty ogółem	10 359 065,71 PLN
Zysk brutto	230 728,00 PLN
Podatek dochodowy	55 359,00 PLN
Zysk netto	175 369,00 PLN

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 360 170 PLN do minus 318 710 PLN (wynik 2018 roku – minus 203 182 PLN)

Komisja Techniczna

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

- Przewodniczący - Andrzej Końka
Członkowie:
- Adam Gezek
- Łukasz Izdebski
- Halina Malinowska
- Maria Wojciechowska
- Grzegorz Zieliński

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

- Przewodniczący - Krzysztof Dzierżan
Członkowie:
- Adam Gezek
- Stanisław Gołębiewski
- Lesław Korzeniewicz
- Narcyza Tonderska
- Maria Wojciechowska

Komisja Techniczna zajmowała się zatwierdzeniem planu remontów na 2019 rok, monitorowaniem jego realizacji, opiniowaniem propozycji wprowadzania nowych zadań, oceną dokumentacji technicznej prowadzonej dla poszczególnych budynków, oceną propozycji wprowadzania nowych stawek funduszu remontowego oraz oceną pracy Działu Technicznego S.M. „DOMHUT”. Członkowie Komisji Technicznej brali udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych (24 przetargi na prowadzenie prac remontowych). Komisja Techniczna brała również aktywny udział w przygotowaniu planu remontów na 2020 rok.

Z zakładanych w planie remontów na 2019 rok (przyjęty uchwałą nr 53/IX/2019 wraz z korektą – uchwałą 60/IX/2019) 42 zadań (22 osiedle Bielany; 20 Osiedle Wrzeciono) wykonano ostatecznie 33 pozycje (17 Osiedle Bielany; 16 Osiedle Wrzeciono).

Odstąpienie od robót wynikało w 5 przypadkach z decyzją o przeniesieniu na rok 2020, w 2 przypadkach odstąpiono od realizacji decyzją Samorządów Budynków a 2 przypadkach roboty będą realizowane w kolejnych latach.

Finansowa realizacja planu remontów w 2019 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono została przedstawiona poniżej:

Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2019 r.	3 848 202,05 PLN
Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego	150 000 PLN
Odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2 191 777,12 PLN
Pozostałe przychody – lokale użytkowe, boksy itp.	95 088,65 PLN
odszkodowania	5 410,11 PLN
Przewidywane koszty remontów	3 313 677,29 PLN
Poniesione koszty remontów	1 979 084,47 PLN
Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2019 r.	4 311 393,46 PLN

Komisja Lokalowa

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

- Przewodnicząca - Halina Malinowska
- Członkowie:
 - Maria Wojciechowska
 - Łukasz Izdebski
 - Artur Bryzek

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

- Przewodniczący - Stanisław Gołębiewski
- Członkowie:
 - Artur Bryzek
 - Lesław Korzeniewicz
 - Maria Wojciechowska

Komisja Lokalowa zajmuje się monitoringiem zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Komisja swoją pracę opiera o ścisłą współpracę z Działem Księgowości i Lokalowym oraz Radcą Prawnym S.M. „DOMHUT”.

W związku z prowadzoną działalnością Komisja zorganizowała w dniach 25 kwietnia 2019 r. oraz 17 listopada 2019 r. specjalne posiedzenia, na których omawiane były sprawy zadłużonych mieszkańców wezwano łącznie 41 zadłużone osoby. W wyniku wysłanych wezwań i przeprowadzonych rozmów telefonicznych 24 osób spłaciło swoje zadłużenia w całości, 5 osób więcej niż 50 %, a 11 osób złożyło zobowiązania spłaty w ratach. Do osób, które nie zareagowały na wezwania wysłane zostały przedsądowe wezwania do zapłaty. Łączna kwota wpłat uregulowanych wskutek w/w działań windykacyjnych wyniosła 49 085,42 zł.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2019 r. wynosi **371 159,93 PLN**. Zadłużenie w 2019 roku jest niższe niż to, które odnotowano w roku 2018 – **415 268,25 PLN**.

W związku z powyższymi wynikami Rada Nadzorcza bardzo pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych.

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”

Rada Nadzorcza w 2019 roku aktywnie angażowała się w życie naszej Spółdzielni, co przejawiało się poprzez udział w spotkaniach Rad Osiedli Bielany oraz Wrzeciono, a także poprzez pełnienie dyżurów przed posiedzeniami Rady Nadzorczej w celu odpowiedzi na ewentualne pytania i problemy mieszkańców naszych zasobów.

Rada Nadzorcza rozpatrywała wszystkie sprawy kierowane przez mieszkańców naszej Spółdzielni do Rady jak i do Zarządu Spółdzielni z wykorzystaniem wszelkiej dostępnej wiedzy, tak aby wszystkie sprawy były rozpatrzone sprawnie i rzetelnie.

Oceniając działalność statutową Spółdzielni za rok 2019 Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej oraz Członkowi Zarządu – Głównej Księgowej Pani Ewie Kuśmierczuk.

Jednocześnie, do decyzji Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” pozostawiamy ocenę pracy Rady Nadzorczej przedstawionej w niniejszym sprawozdaniu.

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Narcyza Tonderska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Artur Bryzek