

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
z działalności w 2020 roku**

Rada Nadzorcza X kadencji pracowała w 2020 roku w 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 związku z ogłoszonym stanem epidemii od 20 marca 2020 r. do odwołania wywołanym zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 oraz wprowadzeniem wielu obostrzeń w tym zakazu organizowania spotkań i zgromadzeń, Rada Nadzorcza w 2020 r. odbyła 13 posiedzeń, 9 posiedzeń przeprowadzonych było w formie pracy zdalnej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. poczty e-mail lub telefonicznie. Posiedzenia Rady Nadzorczej i Komisji tematycznych, pomimo utrudnień wywołanych powyższą sytuacją, odbywały się zgodnie z przyjętymi planami. W trakcie posiedzeń Rady oraz spotkań poszczególnych Komisji omawiane były sprawy związane z działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz rozpatrywane były na bieżąco sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni.

Najważniejszym osiągnięciem Spółdzielni dzięki determinacji Zarządu oraz wielu pracowników Spółdzielni, była inwestycja związana z budową nowego dźwigu wewnątrz budynku przy ul. Perzyńskiego 9, który został oddany do eksploatacji w styczniu 2021 r. Jednocześnie Spółdzielnia uzyskała wstępną zgodę Banku Gospodarki Krajowej na dofinansowanie powyższej inwestycji o wartości 367 200 zł, pomimo braku stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków dotyczącej zaciągnięcia pożyczki. Umorzenie spłaty części kapitału z Funduszu Dostępności – programu likwidacji barier architektonicznych – wyniesie 20 % poniesionych kosztów tj. ok. 73 400 zł., a oprocentowanie będzie stałe na poziomie 0,15 % w skali roku. Spłata pożyczki w równych ratach kapitałowych płatnych miesięcznie planowana jest do lutego 2028 r.

Rada Nadzorcza w roku 2020 roku podjęła 16 uchwał zgodnie z wykazem uchwał, który stanowi załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej brał udział Zarząd Spółdzielni oraz Przewodniczący Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono. W części posiedzeń udział brała Kierownik ds. Techniczno-Eksploatacyjnych 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 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 2020 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1 308 163 PLN przy planowanych przychodach w wysokości 1400 172 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 92 008,95 PLN.

| Zużycie wody | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Łącznie (wg faktur MPWiK) | 139 795 m ³ | 136 527 m ³ | 132 817 m ³ |
| - w lokalach (ISTA i TECHEM) | 132 234 m ³ | 130 177 m ³ | 128 295 m ³ |
| - administracyjno-techniczne | 7 561 m ³ | 6 350 m ³ | 4 521 m ³ |
| udział (adm.-tech. w ogółem) | 5,41 % | 4,65 % | 3,40 % |

Zużycia ciepła

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody ZW (CW) w 2020 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA i TECHEM przedstawiają się następująco:

| | 2019 | 2020 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Przychody na CO | 2 481 689 PLN | 2 711 031 PLN |
| Koszty CO | 2 027 194 PLN | 2 172 980 PLN |
| Wynik | 454 495 PLN | 538 050 PLN |
| Przychody na CW | 1 099 710 PLN | 1 158 371 PLN |
| Koszty CW | 975 472 PLN | 1 056 457 PLN |
| Wynik | 124 237 PLN | 101 913 PLN |

Komisja Ekonomiczno-Finansowa

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

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

Komisja Ekonomiczno-Finansowej monitoruje działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała oceny wyników roku 2019 oraz założenia planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2020 rok. Plan rzeczowo-finansowy GZM na rok 2020 został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/X/2020. 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 31.12.2020 roku.

| | |
|-------------------|-------------------|
| Przychody ogółem | 11 668 991,86 PLN |
| Koszty ogółem | 11 484 265,82 PLN |
| Zysk brutto | 184 726,04 PLN |
| Podatek dochodowy | 45 246,00 PLN |
| Zysk netto | 139 480,04 PLN |

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 367 940 PLN do minus 311 909 PLN (wynik 2019 roku – minus 318 710 PLN)

Komisja Techniczna

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 2020 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”. Komisja Techniczna brała również aktywny udział w przygotowaniu planu remontów na 2020 rok.

Z zakładanych w planie remontów na 2020 rok przyjęty uchwałą nr 10/X/2020 39 zadań (22 osiedle Bielany; 17 Osiedle Wrzeciono) wykonano ostatecznie 22 pozycje (11 Osiedle Bielany; 11 Osiedle Wrzeciono).

Z uwagi na ogłoszony stan epidemii do odwołania w ubiegłym roku nie odbywały procedury przetargowe wobec czego wiele pozycji remontowych zostało przełożonych na rok 2021.

Finansowa realizacja planu remontów w 2020 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono została przedstawiona poniżej:

| | |
|---|---------------|
| Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2020 r. | 4 311 393 PLN |
| Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego | 170 000 PLN |
| Odpis od lokali mieszkalnych i garaży | 2 213 272 PLN |
| Pozostałe przychody – lokale użytkowe, boksy itp. | 91 880 PLN |
| Odszkodowania i dotacje na montaż zbiorników retencyjnych | 95 500 PLN |
| Przewidywane koszty remontów | 3 696 000 PLN |
| Poniesione koszty remontów | 1 739 170 PLN |
| Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2020 r. | 5 190 195 PLN |

Komisja Lokalowa

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 2020 roku nie odbyły się żadne spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej z dłużnikami, z uwagi na wprowadzony stan epidemii i obostrzeń w zakresie gromadzenia się. Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2020 r. wyniosło **460 606 PLN** i wzrosło w stosunku do roku 2019 o **89 446 PLN**.

Pomimo wzrostu zadłużenia i trudnej sytuacji gospodarczej związanej ze stanem epidemii i wprowadzonych obostrzeń Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych.

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”

Rada Nadzorcza w 2020 roku aktywnie angażowała się w życie naszej Spółdzielni i 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 2020 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