

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
z działalności w 2023 roku**

Rada Nadzorcza XI kadencji pracowała w 2023 roku w składzie:

Łukasz Izdebski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej i Technicznej
Narcyza Tonderska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Izabella Koterska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Technicznej i Lokalowej
Izabela Młynarska	Sekretarz Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej
Zbigniew Olszowski	Przewodniczący Komisji Technicznej i Członek Komisji Rewizyjnej
Janusz Piotrowski	Przewodniczący Komisji Lokalowej Członek Komisji Rewizyjnej i Technicznej
Krzysztof Dzierżan	Członek Komisji Technicznej
Grażyna Mizeracka	Członek Komisji Technicznej i Lokalowej
Lesław Korzeniewicz	Członek Komisji Lokalowej

W 2023 roku odbyło się 12 posiedzeń Rady Nadzorczej XI kadencji zgodnie z zatwierdzonymi planami prac. W trakcie posiedzeń Rady Nadzorczej oraz spotkań poszczególnych Komisji omawiane były sprawy związane z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz rozpatrywane były sprawy wnoszone przez Zarząd i Członków Spółdzielni. Wszystkie sprawy wnoszone do Rady Nadzorczej były rozpatrywane na bieżąco.

W 2023 roku Rada Nadzorcza podjęła 20 uchwał, zgodnie z wykazem uchwał stanowiącym załącznik do niniejszego sprawozdania Rady.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej brał udział Zarząd Spółdzielni. W części posiedzeń udział brała również Kierownik ds. Techniczno-Eksploatacyjnych oraz Radca Prawny S.M. „DOMHUT”.

Z dniem 3 marca 2023 r. Pan Lesław Korzeniewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”. Od tego dnia Rada pracowała w 8 osobowym składzie, co jest zgodne ze Statutem S.M. „DOMHUT”. Informacja powyższa została przekazana na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 03.06.2023 r.

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

Komisja Rewizyjna

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

- | | |
|----------------|----------------------|
| Przewodnicząca | - Narcyza Tonderska |
| Członkowie: | - Izabela Młynarska |
| | - Łukasz Izdebski |
| | - Zbigniew Olszowski |
| | - Janusz Piotrowski |

Komisja Rewizyjna monitorowała działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni oraz prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów wraz z kosztami zarządzania Spółdzielnią w oparciu o przyjęty plan rzeczowo-finansowy GZM na rok 2023 uchwałą nr 6C/XI/2023 z dn. 26.01.2023 r.

Na bazie wniosków z kolejnych analiz Rada Nadzorcza zaakceptowała szczegółowe dane przedstawione sprawozdaniem Zarządu z realizacji w 2023 roku planu finansowego zawartych w:

- rachunku zysku i strat na dzień 31.12.2023 roku.

Przychody ogółem	15 897 664 PLN
Koszty ogółem	15 644 989 PLN
Zysk brutto	252 675 PLN
Podatek dochodowy	114 923 PLN
Nadwyżka przychodów roku bieżącego	(-) 29 667 PLN
Nadwyżka kosztów roku bieżącego	(+) 273 085 PLN
Zysk netto	381 170 PLN

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych kosztów nad przychodami 505 813 PLN do 342 277 PLN.

Komisja Techniczna

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

- Przewodniczący - Zbigniew Olszowski
Członkowie: - Łukasz Izdebski
- Izabella Koterska
- Grażyna Mizeracka
- Janusz Piotrowski
- Krzysztof Dzierżan

Komisja Techniczna zajmowała się przyjęciem planu remontów na 2023 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 Spółdzielni. Komisja Techniczna brała aktywny udział w przygotowaniu planu remontów na 2023 rok jak również czynny udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych.

W przyjętym Uchwałą nr 6A/XI/2023 planie remontów na 2023 rok zostało ujętych 24 zadania, w tym: 12 zadań osiedle Bielany i 12 zadań Osiedle Wrzeciono, z których ostatecznie wykonano 15 pozycji, w tym: 5 zadań osiedle Bielany i 10 Osiedle Wrzeciono.

Finansowa realizacja planu remontów w 2023 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono przedstawiała się następująco:

Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2023 r. 4 882 304 PLN

Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego	350 000 PLN
Odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2 291 355 PLN
Wpływy z przekształceń praw do lokali	62 365 PLN
Pozostałe przychody – lokale użytkowe, reklamy, boksy, odszkodowania itp.	162 681 PLN
Poniesione koszty remontów	1 822 627 PLN
Spłata pożyczki z BGK (budowa dźwigu-Perzyńskiego 9)	44 793 PLN
Spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego	170 000 PLN
<u>Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2023 r.</u>	<u>5 711 285 PLN</u>

Komisja Techniczna prowadziła również 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 2023 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1 286 532 PLN przy planowanych przychodach w wysokości 1 451 078 PLN skutkowałą nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 164 546 PLN.

Zużycie wody	2021	2022	2023
Łącznie (wg faktur MPWiK)	121 286 m ³	119 744 m ³	119 075 m ³
- w lokalach (ISTA)	117 015 m ³	114 285 m ³	115 834 m ³
- administracyjno-techniczne	4 271 m ³	5 459 m ³	3 241 m ³
udział (adm.-tech. w ogółem)	3,52 %	4,56 %	2,72%

Zużycia ciepła

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody ZW (CW) w 2023 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA i TECHEM (podzielniki kosztów) przedstawiają się następująco:

	2022	2023
Przychody na CO	3 301 860 PLN	4 809 820 PLN
Koszty CO	2 653 952 PLN	3 972 825 PLN
Wynik	647 908 PLN	836 995 PLN

	2022	2023
Przychody na CW	1 557 000 PLN	2 185 451 PLN
Koszty CW	1 215 349 PLN	1 950 959 PLN
Wynik	341 651 PLN	234 492 PLN

Komisja Lokalowa

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

Przewodniczący - Janusz Piotrowski

Członkowie: - Izabella Koterska

- Grażyna Mizeracka

- Lesław Korzeniewicz do 3.03.2023 r.

Komisja Lokalowa zajmowała się monitoringiem zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Komisja swoją pracę opierała o ścisłą współpracę z Działem Księgowości i Lokalowym oraz Radcą Prawnym Spółdzielni. Członkowie komisji lokalowej brali aktywny udział w działaniach związanych z procesami windykacyjnymi i wspólnie z Działem Lokalowym organizowali spotkania, na które zapraszali właścicieli zadłużonych lokali.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2023 r. wyniosło **525 811 PLN** i zmniejszyło się w stosunku do roku 2022 o **39 828 PLN**.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych, dzięki czemu zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych zmniejszyło się pomimo wysokiej inflacji w 2023 roku.

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”

Rada Nadzorcza w 2023 roku rozpatrywała wszystkie sprawy kierowane przez Członków i 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 2023 Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej, Zastępcy Prezesa Zarządu – Głównej Księgowej Pani Katarzynie Gumowskiej.

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

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Izabela Młynarska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Łukasz Izdebski