

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”  
z działalności w 2016 roku**

Rada Nadzorcza VIII kadencji pracowała w 2016 roku w składzie:

Lukasz Izdebski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Technicznej, Komisji Rewizyjnej i Komisji Lokalowej
Zbigniew Olszowski	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodniczący Komisji Rewizyjnej i Członek Komisji Technicznej
Agata Minich	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Członek Komisji Rewizyjnej
Narcyza Tonderska	Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Technicznej
Edyta Goć-Ratyńska	Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej
Andrzej Końka	Członek Komisji Rewizyjnej, Komisji Technicznej i Komisji Ekonomiczno-Finansowej
Halina Malinowska	Członek Komisji Technicznej i Przewodnicząca Komisji Lokalowej

Rok 2016 był rokiem wyborczym w naszej Spółdzielni, w związku z czym w czerwcu 2016 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej IX kadencji, która obradowała w następującym składzie:

Lukasz 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	Członek Komisji Rewizyjnej, Komisji Lokalowej i Komisji Technicznej
Marzena Bogdańska	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, Członek Komisji



Artur Bryzek

Technicznej i Komisji Lokalowej

Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej

W 2016 roku odbyło się 14 posiedzeń Rady Nadzorczej VIII i IX 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 2016 roku podjęła 16 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-Eksploatacyjnych 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 VIII kadencji.

Przewodniczący - Zbigniew Olszowski  
Członkowie: - Łukasz Izdebski  
- Andrzej Końka  
- Agata Minich

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

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

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 przykładła do zużycia wody administracyjno-technicznej (nadmierne zużycie w niektórych budynkach) oraz stanu technicznego budynków (docieplenie, wodomierze itp.).

### **Oдноśnie gospodarki wodą**

Poniesione w 2016 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1.630.379,16 PLN przy planowanych przychodach w wysokości 1.701.289,00 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 70.909,84 PLN.

Zużycie wody	2014	2015	2016
Łącznie (wg faktur MPWiK)	145.363 m <sup>3</sup>	143.704 m <sup>3</sup>	142.241 m <sup>3</sup>

- w lokalach (wg TECHEM)	135.559 m <sup>3</sup>	135.331 m <sup>3</sup>	133.450 m <sup>3</sup>
- administracyjno-techniczne	9.804 m <sup>3</sup>	8.373 m <sup>3</sup>	8.791 m <sup>3</sup>
udział (adm.-tech. w ogółem)	6,74 %	5,83 %	6,18 %

### **Odnosnie zużycia ciepła**

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody CW w 2016 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi TECHEM przedstawiają się następująco:

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Przychody na CO	2.453.400 PLN	2.453.400 PLN
Koszty CO	2.015.540 PLN	2.129.368 PLN
Wynik	437.860 PLN	324.031 PLN

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Przychody na CW	1.064.759 PLN	1.050.079 PLN
Koszty CW	975.582 PLN	1.003.356 PLN
Wynik	89.177 PLN	46.722 PLN

### **Komisja Ekonomiczno-Finansowa**

Skład komisji Rady Nadzorczej VIII kadencji.

- Przewodnicząca - Agata Minich  
 Członkowie: - Edyta Goć-Ratyńska  
 - Andrzej Końka

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

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

Zadaniem Komisji Ekonomiczno-Finansowej jest monitorowanie działań Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała oceny wyników roku 2015 oraz założenia planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2016 rok. Założenia planu GZM zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 50/VIII/2016. Następnie Komisja prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią. Komisja opiniowała również wstępne założenia planu GZM na rok 2017.

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 31.12.2016 roku.

Przychody ogółem	10.678.866 PLN
Koszty ogółem	10.469.416 PLN
Zysk brutto	209.450 PLN
Podatek dochodowy	46.391 PLN

Zysk netto

163.059 PLN

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 257.845 PLN do minus 214.758 PLN (wynik 2015 roku – minus 183.054 PLN)

### **Komisja Techniczna**

Skład komisji Rady Nadzorczej VIII kadencji.

Przewodnicząca - Narcyza Tonderska  
Członkowie: - Andrzej Końka  
- Zbigniew Olszowski  
- Halina Malinowska  
- Łukasz Izdebski

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

Przewodniczący - Andrzej Końska  
Członkowie: - Adam Gezek  
- Marzena Bogdańska  
- Halina Malinowska  
- Łukasz Izdebski  
- Grzegorz Zieliński

Do zadań Komisji Technicznej w 2016 roku należało zatwierdzenie planu remontów na 2016 rok, kontrola realizacji rzeczowo-finansowej ww. planu, analiza i opiniowanie propozycji zmian w planie oraz ocena założeń planu remontów na 2017 rok. Do zadań Komisji należało także sprawdzenie prowadzenia dokumentacji technicznej dla poszczególnych budynków, a także opiniowanie nowych stawek funduszu remontowego. Komisja dokonywała także oceny pracy Działu Technicznego S.M. „DOMHUT” oraz firm konserwacyjnych działających na rzecz Spółdzielni. Członkowie Komisji Technicznej brali udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych (7 przetargów na prowadzenie prac remontowych).

Plan remontów na 2016 rok (przyjętym uchwałą nr 49/VIII/2016) zakładał wykonanie 32 zadań (18 osiedle Bielany, 14 Osiedle Wrzeciono). W ramach planu, po wprowadzonych korektach, wykonano 29 zadań (16 Osiedle Bielany, 13 Osiedle Wrzeciono). Zmiana liczby wykonanych zadań wynika z przeniesienia jednego zadania na rok 2017, oraz rezygnacji Samorządu z realizacji dwóch zadań.

Finansowa realizacja planu remontów w 2016 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono została przedstawiona poniżej:

Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2016 r.	2.417.190 PLN
Zwrot pożyczek z funduszu interwencyjnego	165.000 PLN
Odpis od lokali mieszkalnych, użytkowych i pozostałe przychody	2.218.864 PLN
Przewidywane koszty remontów	1.318.769 PLN
Poniesione koszty remontów	1.004.393 PLN
Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2016 r.	3.466.661 PLN



## Komisja Lokalowa

Skład komisji Rady Nadzorczej VIII kadencji.

Przewodnicząca - Halina Malinowska  
Członkowie: - Edyta Goć-Ratyńska  
- Łukasz Izdebski

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

Przewodnicząca - Halina Malinowska  
Członkowie: - Marzena Bogdańska  
- Łukasz Izdebski  
- Artur Bryzek  
- Grzegorz Zieliński

Zadaniem Komisji Lokalowej była kontrola i analiza zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Komisja ściśle współpracowała z Działem Księgowości i Lokalowym Spółdzielni oraz Radcą Prawnym S.M. „DOMHUT”.

W ramach tej działalności w dniu 6 października 2016 r. zorganizowano posiedzenie Komisji Lokalowej, na które wezwano łącznie 29 zadłużonych osób. Na spotkanie przybyła tylko jedna osoba, która złożyła wniosek o rozłożenie na raty. W wyniku zaproszeń przed spotkaniem 15 osób spłaciło całe zadłużenie, 2 osoby spłaciły część zadłużenia a 3 złożyło wnioski o rozłożenie na raty.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych. W wyniku ww. działań zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2016 r. wynosi **451.344 PLN** i jest niższe niż to, które odnotowano w roku 2015 – **458.357 PLN**.

## **Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”**

Rada Nadzorcza w 2016 roku brała aktywny udział w życiu naszej Spółdzielni, co przejawiało się poprzez udział w spotkaniach Rad Osiedli Bielany oraz Wrzeciono. Członkowie Rady Nadzorczej przed każdym jej posiedzeniem pełnili dyżury, na których mieszkańcy zasobów S.M. „DOMHUT” mogli uzyskać odpowiedzi na ewentualne pytania i problemy mieszkańców.

Rada Nadzorcza zajmowała się także sprawami kierowanymi przez mieszkańców zarówno do Rady jak i do Zarządu Spółdzielni. Rada Nadzorcza korzystała z dostępnej wiedzy oraz doświadczenia własnego jak i Spółdzielni, tak aby wszystkie sprawy były rozpatrzone z należytą rzetelnością w możliwie najkrótszym czasie.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza, na podstawie działalności statutowej S.M. „DOMHUT” w 2016 roku, 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

Agata Minich

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Łukasz Izdebski