

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
z działalności w 2017 roku**

Rada Nadzorcza IX kadencji pracowała w 2017 roku w 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 do dn. 23.02.2017 r., Przewodniczący Komisji Rewizyjnej od dn. 23.02.2017 r., Członek Komisji Lokalowej, Komisji Technicznej i Ekonomiczno-Finansowej
Marzena Bogdańska	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, Członek Komisji Technicznej i Komisji Lokalowej do dn. 23.02.2017 r.
Artur Bryzek	Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Komisji Lokalowej
Maria Barbara Wojciechowska	Członek Komisji Technicznej i Komisji Lokalowej – od 10.06.2017 r.

W związku z rezygnacją z funkcji członka Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” złożoną przez Panią Marzenę Bogdańską na piśmie w lutym 2017 roku, na Walnym Zgromadzeniu Członków S.M. „DOMHUT” w dniu 10 czerwca 2017 r. dokonano zatwierdzenia rezygnacji Pani Bogdańskiej oraz przeprowadzono wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej. Pani Marzena Bogdańska nie uczestniczyła w posiedzeniach Rady oraz pracach komisji tematycznych od listopada 2016 roku. W wyniku wyborów nowym członkiem Rady Nadzorczej została Pani Maria Wojciechowska. Pani Wojciechowska jest członkiem Komisji Technicznej oraz Komisji Lokalowej.

Rada Nadzorcza IX kadencji odbyła w 2017 roku 12 posiedzeń w trakcie których omawiano oraz rozwiązywano sprawy skierowane do niej przez Członków S.M. „DOMHUT” a także sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni. Wszystkie sprawy były uprzednio analizowane przez komisje tematyczne Rady, komisje przedstawiały swoje stanowiska dotyczące zgłaszanych spraw w trakcie obrad rady.

Rada Nadzorcza w roku 2017 roku podjęła 22 uchwały zgodnie z wykazem uchwał przygotowanym na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, z czego 10 uchwał dotyczyło zmian stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, które wynikały z działań podejmowanych przez Urząd Dzielnicy Bielany oraz Urząd Miasta.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, Przewodniczący Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono, 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 IX kadencji.

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

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji po rezygnacji z członka Rady p. Marzeny Bogdańskiej od 23.02.2017 r.

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

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej odpowiedzialna jest za nadzór nad działaniami Spółdzielni w zakresie kontroli i monitoringu zużycia mediów (wody oraz ciepła). Komisja wykonuje swoją pracę na podstawie danych, uzyskanych od Zarządu Spółdzielni. Na ich podstawie komisja przygotowuje zalecenia związane ze zużyciem mediów. Komisja szczególną uwagę przykładła do zużycia wody technicznej (nadmierne zużycie w niektórych budynkach) oraz stanu technicznego budynków (docieplenie, wodomierze itp.). Należy zaznaczyć, że udział wody technicznej w 2017 roku wyniósł 4,19% przy 6,18% w roku 2016. Spadek ten wynika między innymi z wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych, która była przeprowadzona w 2017 roku. Należy podkreślić, że jest to najniższy udział wody technicznej od 2013 roku.

Zużycie wody

Poniesione w 2017 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1 592 345,77 PLN przy przychodach z tytułu zaliczek w wysokości 1 671 567,00 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 79 221,23 PLN.

Zużycie wody	2015	2016	2017
Łącznie (wg faktur MPWiK)	143 704 m ³	142 241 m ³	138 832 m ³
- w lokalach (wg ISTA)	135 331 m ³	133 450 m ³	133 013 m ³
- administracyjno-techniczne	8 373 m ³	8 791 m ³	5 819 m ³
udział (adm.-tech. w ogółem)	5,83 %	6,18 %	4,19 %

Zużycie ciepła

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody CW w 2017 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA przedstawiają się następująco:

	2016	2017
Przychody na CO	2 453 400,36 PLN	2 459 448,88 PLN
Koszty CO	2 129 368,74 PLN	2 128 806,53 PLN
Wynik	324 031,62 PLN	330 642,35 PLN

	2016	2017
Przychody na CW	1 050 079,10 PLN	1 031 635,50 PLN
Koszty CW	1 003 356,27 PLN	988 452,65 PLN
Wynik	46 722,83 PLN	43 182,85 PLN

Komisja Ekonomiczno-Finansowa

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

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

Komisja Ekonomiczno-Finansowa monitoruje działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała oceny wyników roku 2016 oraz założeń planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2017 rok. Założenia planu GZM na 2017 rok zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/IX/2017. Następnie Komisja prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią. Komisja opiniowała również wstępne założenia planu GZM na rok 2018.

Komisja współpracuje również z Zarządem w zakresie analizy i oceny ofert pod kątem finansowych aspektów wprowadzenia zmian w systemach informatycznych, i ich wpływu na gospodarkę finansową spółdzielni bieżącą oraz w kolejnych latach.

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 31.12.2017 roku.

Przychody ogółem	10 596 656,69 PLN
Koszty ogółem	10 392 487,62 PLN
Zysk brutto	259 766,29 PLN
Podatek dochodowy	55 545,00 PLN
Zysk netto	204 221,29 PLN

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 269 100,00 PLN do minus 195 954,00 PLN (wynik 2016 roku – minus 214 758,00 PLN)

Komisja Techniczna

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

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

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji po rezygnacji z członka Rady p. Marzeny Bogdańskiej od 23.02.2017 r.

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

Komisja Techniczna zajmowała się zatwierdzeniem planu remontów na 2017 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 (14 przetargów na prowadzenie prac remontowych). Komisja Techniczna brała aktywny udział w przygotowaniu planu remontów na 2018 rok.

Z zakładanych w planie remontów na 2017 rok (przyjęty uchwałą nr 8/IX/2017) 75 zadań (42 osiedle Bielany; 33 Osiedle Wrzeciono) wykonano ostatecznie 68 (36 Osiedle Bielany; 32 Osiedle Wrzeciono). Odstąpienie od robót wynikało w 2 przypadkach z rezygnacji przez samorządy budynków, natomiast w 3 przypadkach zobowiązanie finansowe przeniesiono na 2018 rok, w dwóch przypadkach roboty odłożono na kolejne lata.

Największym zadaniem realizowanym i zakończonym przez Dział Techniczny w 2017 roku była wymiana wodomierzy w 30 budynkach Spółdzielni.

Finansowa realizacja planu remontów w 2017 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono została przedstawiona poniżej:

Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2017 r.	3 466 661,41 PLN
Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego	190 000 PLN
Odpis od lokali mieszkalnych	2 161 988,18 PLN
Pozostałe przychody – lokale użytkowe boksy itp.	81 363,85 PLN
Przewidywane koszty remontów	3 420 598,82 PLN
Poniesione koszty remontów	2 554 049,40 PLN
Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2017 r	3 350 814,04 PLN

Komisja Lokalowa

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

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

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji po rezygnacji z członka Rady p. Marzeny Bogdańskiej od 23.02.2017 r.

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

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

W związku z prowadzoną działalnością Komisja zorganizowała w dniach 20 kwietnia 2017 r, oraz 19 października 2017 r. specjalne posiedzenia, na które wezwano łącznie 44 zadłużone osoby. Na spotkania przybyła tylko jedna z zaproszonych osób. Spośród wezwanych osób 26 spłaciło całe zadłużenie, 6 osób spłaciło więcej niż połowę zadłużenia a 3 osoby zobowiązały się do spłaty zadłużenia w ratach.

W wyniku ww. działań zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2017 r. wynosi **363 265,91 PLN** i jest znacząco niższe niż to, które odnotowano w roku 2016 – **451 344,36** oraz w 2015 – **458 357,56 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 2017 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 2017 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

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Agata Minich

Łukasz Izdebski