

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
z działalności w 2018 roku**

Rada Nadzorcza IX kadencji pracowała w 2018 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

W 2018 roku Rada Nadzorcza IX kadencji odbyła 12 posiedzeń, w trakcie których zajmowała się kwestiami ujętymi w planie pracy Rady na 2018 rok. W trakcie posiedzeń Rada Nadzorcza zajmowała się także sprawami skierowanymi do niej przez Członków S.M. „DOMHUT”, a także sprawami wnoszonymi przez Zarząd Spółdzielni. Wszystkie sprawy były uprzednio analizowane przez Komisje Tematyczne Rady, które przedstawiały swoje stanowiska dotyczące zgłaszanych spraw w trakcie obrad Rady.

W 2018 roku w trakcie posiedzeń Rada Nadzorcza podjęła 24 uchwały zgodnie z wykazem uchwał przygotowanym na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

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 przez Komisje Tematyczne, przy ścisłej współpracy z pracownikami Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna

Skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej IX kadencji:

Przewodniczący	- Grzegorz Zieliński
Członkowie:	- Łukasz Izdebski

- Andrzej Końka
- Halina Malinowska
- Adam Gasik

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.).

Zużycie wody

Poniesione w 2018 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1 458 547,32 PLN przy przychodach z tytułu zaliczek w wysokości 1 661 926,00 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 203 378,68 PLN.

Zużycie wody	2016	2017	2018
Łącznie (wg faktur MPWiK)	142 241 m ³	138 832 m ³	139 795 m ³
- w lokalach (wg ISTA)	133 .450 m ³	133 013 m ³	132 234 m ³
- administracyjno-technicznej	8.791 m ³	5 819 m ³	7 561 m ³
- udział wody adm.-tech. w zużyciu wody ogółem)	6,18 %	4,19 %	5,41 %

Zużycie ciepła

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody CW w 2018 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA przedstawiają się następująco:

	2017	2018
Przychody na CO	2 459 448,88 PLN	2 470 980,00 PLN
Koszty CO	2 128 806,53 PLN	1 983 469,25 PLN
Wynik	330 642,35 PLN	487 510,75 PLN

	2017	2018
Przychody na CW	1 031 635,50 PLN	1 025 210,40 PLN
Koszty CW	988 452,65 PLN	967 851,22 PLN
Wynik	43 182,85 PLN	57 359,18 PLN

Komisja Ekonomiczno-Finansowa

Skład Komisji Ekonomiczno-Finansowej 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 2017 oraz założeń planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2018 rok. Założenia planu GZM na 2018 rok zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/IX/2018. Następnie Komisja prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią. Komisja opiniowała również wstępne założenia planu GZM na rok 2019.

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 31.12.2018 roku.

Przychody ogółem	10 519 694,24 PLN
Koszty ogółem	10 279 399,22 PLN
Wynik	240 295,02 PLN
Podatek dochodowy	53 945,00 PLN
Zysk netto	186 350,02 PLN

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 255 100,00 PLN do minus 203 182,00 PLN (wynik 2017 roku – minus 195 954,00 PLN)

Komisja Techniczna

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

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

Komisja Techniczna zajmowała się zatwierdzeniem planu remontów na 2018 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 (16 przetargów na prowadzenie prac remontowych). Komisja Techniczna brała aktywny udział w przygotowaniu planu remontów na 2019 rok.

Z zakładanych w planie remontów na 2018 rok (przyjęty uchwałą nr 29/IX/2018) 52 zadań (27 osiedle Bielany; 25 Osiedle Wrzeciono) wykonano ostatecznie 37 (21 Osiedle Bielany; 16 Osiedle Wrzeciono). Odstąpienie od robót wynikało w 5 przypadkach z decyzji o przeniesieniu na 2019 r., w 3 przypadkach odstąpiono od realizacji decyzją samorządów budynków a 2 przypadkach roboty będą realizowane w kolejnych latach.

Finansowa realizacja planu remontów w 2018 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono została przedstawiona poniżej:

Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2018 r.	3 350 814,03 PLN
Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego	410 000 PLN
Odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2 166 432,64 PLN
Pozostałe przychody – lokale użytkowe, boksy itp	78 181,04 PLN
Wpływy z przekształceń	74 970,05 PLN
Przewidywane koszty remontów	2 534 643,26 PLN
Poniesione koszty remontów	2 042 195,71 PLN
Splata pożyczek z fund. interwencyjnego	190 000,00 PLN
Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2018 r	3 848 202,05 PLN

Komisja Lokalowa

Skład komisji Rady Nadzorczej IX kadencji.

- Przewodnicząca - Halina Malinowska
 Członkowie: - Maria 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 12 kwietnia 2018 r. oraz 28 listopada 2018 r. specjalne posiedzenia, na które wezwano łącznie 41 zadłużone osoby. W wyniku wysłanych wezwań i przeprowadzonych rozmów telefonicznych 21 osób spłaciło swoje zadłużenia w całości, 8 osób więcej niż połowę, a kilka 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 49 147,49 zł.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2018 r. wynosi **415 268,35 PLN**. Zadłużenie w 2018 roku jest wyższe niż to, które odnotowano w roku 2017 – **363 265,91 PLN** i zarazem niższe niż zadłużenie z 2016 roku wynoszące **451 344,36 PLN**.

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

Informacja Rady Nadzorczej w sprawie przeprowadzenia obowiązkowej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018.

Rada Nadzorcza informuje, że na podstawie art. 91 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze w dn. 05.02.2019 r. – 11.03.2019 r. została przeprowadzona obowiązkowa lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018. Lustracja dokonana była w oparciu o:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentację z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowsko-lokalowe,
- dokumentację dotyczącą wykonania robót remontowych,
- dokumentację oraz ewidencję finansowo-księgową,
- dokumentację dotyczącą pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach lustracji.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w liście polustracyjnym z dn. 14.03.2019 r. stwierdził, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności i nie formułuje formalnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu poza zaleceniem dotyczącym protokołów z okresowych rocznych przeglądów stanu technicznego budynków za lata 2016 i 2017.

Członkowie Rady Nadzorczej mieli możliwość omówienia przebiegu i wyników lustracji, w trakcie spotkań z lustratorami, którzy byli zaproszeni na dwa posiedzenia Rady, które odbyły się w 2019 roku.

Szczegółowe ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który z listem polustracyjnym stanowi integralną całość i jest do wglądu dla każdego Członka Spółdzielni w siedzibie S.M. „DOMHUT”.

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”

Rada Nadzorcza w 2018 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 2018 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