

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
z działalności w 2021 roku**

Rada Nadzorcza X kadencji pracowała w 2021 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 Komisji 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- do 13.01.2021 r.
Lesław Korzeniewicz	Przewodniczący Komisji Lokalowej – od 25.02.2021 r. oraz Członek Komisji Technicznej

Pan Stanisław Gołębiowski z uwagi na stan zdrowia złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej z dniem 13.01.2021 r.. Wobec czego Rada Nadzorcza pracowała w składzie 8-iu członków. Na przewodniczącego Komisji Lokalowej został powołany pan Lesław Korzeniewicz.

Posiedzenia Rady Nadzorczej i Komisji tematycznych, pomimo utrudnień związanych z trwającym od 20 marca 2020 r. ogłoszonym stanem epidemii do odwołania, odbywały się zgodnie z przyjętymi planami. W trakcie posiedzeń Rady oraz spotkań poszczególnych Komisji omawiane były sprawy związane z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz były niezwłocznie rozpatrywane sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w roku 2021 roku odbyła 12 posiedzeń, w tym 4 posiedzenia były przeprowadzone w formie pracy zdalnej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. poczty e-mail lub telefonicznie. Na posiedzeniach podjęła 17 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
- Lesław Korzeniewicz

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 2021 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1 190 592 PLN przy planowanych przychodach w wysokości 1 390 588 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 199 996 PLN.

Zużycie wody	2019	2020	2021
Łącznie (wg faktur MPWiK)	136 527 m ³	132 817 m ³	121 286 m ³
- w lokalach (ISTA)	130 177 m ³	128 295 m ³	117 015 m ³
- administracyjno-techniczne	6 350 m ³	4 522 m ³	4 271 m ³
udział (adm.-tech. ogółem)	4,65 %	3,40 %	3,52 %

Zużycia ciepła

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody ZW (CW) w 2021 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA i TECHEM przedstawiają się następująco:

	2020	2021
Przychody na CO	2 711 031 PLN	2 793 728 PLN
Koszty CO	2 172 980 PLN	2 752 003 PLN
Wynik	538 050 PLN	41 725 PLN
Przychody na CW	1 158 371 PLN	1 306 463 PLN
Koszty CW	1 056 457 PLN	1 162 017 PLN
Wynik	101 913 PLN	144 446 PLN

Komisja Ekonomiczno-Finansowa

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

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

Komisja Ekonomiczno-Finansowa monitorowała działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni, oraz prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów wraz z kosztami zarządzania Spółdzielnią. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała rocznej oceny wyników, na podstawie których Rada Nadzorcza uchwałą nr 28/X/2021 przyjęła plan rzeczowo-finansowy GZM na rok 2021.

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 31.12.2021 r.

Przychody ogółem	12 637 125 PLN
Koszty ogółem	12 507 206 PLN
Zysk brutto	129 919 PLN
Podatek dochodowy	38 049 PLN
Zysk netto	91 870 PLN

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych minus 365 510 PLN do minus 298 775 PLN – nadwyżka kosztów nad przychodami (wynik 2020 roku – minus 311 909 PLN).

Komisja Techniczna

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

- Przewodniczący - Krzysztof Dzierżan
Członkowie: - Adam Gezek
- Lesław Korzeniewicz
- Maria Wojciechowska

Komisja Techniczna zajmowała się zatwierdzeniem planu remontów na 2021 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 2021 rok.

W przyjętym uchwałą nr 26/X/2021 planie remontów na 2021 rok zostały ujęte 33 zadania (17 osiedle Bielany; 16 Osiedle Wrzeciono), z których ostatecznie wykonano 23 pozycje (16 osiedle Bielany i 7 Osiedle Wrzeciono).

Finansowa realizacja planu remontów w 2021 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono została przedstawiona poniżej:

Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2021 r.	5 190 195 PLN
Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego	370 000 PLN
Udzielona pożyczka z BGK (budowa dźwigu)	367 200 PLN
Odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2 223 796 PLN
Wpływy z przekształceń praw do lokali	35 589 PLN
Pozostałe przychody – lokale użytkowe, reklamy, boksy, odszkodowania itp.	111 865 PLN

Przewidywane koszty remontów	4 083 427 PLN
Poniesione koszty remontów	2 785 016 PLN
<u>Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2021 r.</u>	4 933 997 PLN

Komisja Lokalowa

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

- Przewodniczący - Lesław Korzeniewicz
 Członkowie: - Artur Bryzek
 - Maria Wojciechowska

Komisja Lokalowa zajmowała 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 2021 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 31.12.2021 r. wyniosło **482 688 PLN** i wzrosło w stosunku do roku 2020 o **22 082 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.

Informacja Rady Nadzorczej w sprawie przeprowadzenia obowiązkowej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2019 – 2021.

Rada Nadzorcza informuje, że na podstawie art. 91 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze została przeprowadzona w dn. 09.03.2022 r. – 28.04.2022 r. obowiązkowa lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2019 – 2021. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów i racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w liście polustracyjnym z dn. 18.05.2022 r. stwierdził, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności. Na podstawie protokołu lustracji przekazał do realizacji następujące wnioski:

1. Stosownie do uchwały nr 13/2016 VI Kongresu Spółdzielczości z dn. 13 grudnia 2016 r. opłacać corocznie składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie.
2. Uaktualnić Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony 24.11.2007 r.
3. Opracować regulaminy dotyczące zasad i sposobu działania Komisji: Ekonomiczno-Finansowej, Technicznej i Lokalowej.
4. W Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi z dnia 22.01.2009 r. zmienionym w dn. 25.03.2021 r. uwzględnić i wdrożyć zapis dotyczący

udziału członków Rady Nadzorczej w komisjach przetargowych w charakterze obserwatorów.

5. W książkach obiektów budowlanych dokonywać wszelkich wymaganych wpisów.

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

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”

Rada Nadzorcza w 2021 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 2021 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.

19 maja 2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Narcyza Tonderska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Artur Bryzek