

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”
z działalności w 2022 roku**

Rada Nadzorcza X kadencji pracowała w 2022 roku w składzie:

| | |
|---------------------|--|
| Artur Bryzek | Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Lokalowej |
| Adam Gezek | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i Technicznej |
| Maria Wojciechowska | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Członek Komisji Technicznej i Lokalowej |
| Narcyza Tonderska | Sekretarz Rady Nadzorczej Członek Komisji Ekonomiczno-Finansowej i 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 |
| Lesław Korzeniewicz | Przewodniczący Komisji Lokalowej i Członek Komisji Technicznej |

Rok 2022 był rokiem wyborczym w naszej Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” w dniu 11 czerwca 2022 roku dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej XI kadencji na kolejny okres 3-letniej kadencji, która obradowała w następującym 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 2022 roku odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej X i 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 były niezwłocznie rozpatrywane sprawy wnoszone przez Zarząd i Członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w roku 2022 roku podjęła 21 uchwał zgodnie z wykazem uchwał, który stanowi załącznik do sprawozdania Rady.

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. Przewodniczący Rad Osiedli brali udział w posiedzenia do dnia 09.06.2022 r. Uchwałą R.N. nr 55/X/2022 z dnia 9 czerwca 2022 r. została podjęta decyzja o rezygnacji z funkcjonowania w Spółdzielni Rad Osiedli Bielany i Wrzeciono niebędących organami Spółdzielni, która spowodowana została faktem, iż jej kompetencje od wielu lat pełnią Samorządy Budynków.

W dniach 24 i 25 maja 2022 r. na zebraniach Rad Osiedli i Samorządów Budynków członkowie jednogłośnie zajęli stanowisko, że Rady Osiedli nie mają już racji bytu i tym samym został uchylony Regulamin Rad Osiedli S.M. „DOMHUT”.

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:
 - Adam Gasik
 - Krzysztof Dzierżan
 - Lesław Korzeniewicz

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

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

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 2022 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków (wraz z korektą za poprzednie okresy) wynoszące 1 178 007 PLN .przy planowanych przychodach w wysokości 1 358 311 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 180.303 PLN.

| Zużycie wody | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Łącznie (wg faktur MPWiK) | 132 817 m ³ | 121 286 m ³ | 119 744 m ³ |
| - w lokalach (ISTA) | 128 295 m ³ | 117 015 m ³ | 114 285 m ³ |
| - administracyjno-techniczne | 4 522 m ³ | 4 271 m ³ | 5 459 m ³ |

udział (adm.-tech. w ogółem) 3,40 % 3,52 % 4,56 %

Zużycia ciepła

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody ZW (CW) w 2022 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA i TECHEM (podzielniki kosztów) przedstawiają się następująco:

| | 2021 | 2022 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Przychody na CO | 2 793 728 PLN | 3 301 860 PLN |
| Koszty CO | 2 752 003 PLN | 2 653 952 PLN |
| Wynik | 41 725 PLN | 647 908 PLN |

| | 2021 | 2022 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Przychody na CW | 1 306 463 PLN | 1 557 000 PLN |
| Koszty CW | 1 162 017 PLN | 1 215 349 PLN |
| Wynik | 144 446 PLN | 341 651 PLN |

Komisja Ekonomiczno-Finansowa

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

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

Komisja 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 44/X/2022 przyjęła plan rzeczowo-finansowy GZM na rok 2022.

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 31.12.2022 roku.

| | | |
|------------------------------------|-----|----------------|
| Przychody ogółem | | 13 083 442 PLN |
| Koszty ogółem | | 13 002 595 PLN |
| Zysk brutto | | 80 847 PLN |
| Podatek dochodowy | | 70 400 PLN |
| Nadwyżka przychodów roku bieżącego | (-) | 20 643 PLN |
| Nadwyżka kosztów roku bieżącego | (+) | 339 918 PLN |
| Zysk netto | | 329 722 PLN |

- informacji o realizacji GZM, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych kosztów nad przychodami 378 350 PLN do 305 475 PLN.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 53/X/2022 podjęła decyzję o zmianie Regulaminu Komisji Rewizyjnej i tym samym decyzję o rozwiązaniu Komisji Ekonomiczno-Finansowej, której rolę przejęła Komisja Rewizyjna.

Komisja Techniczna

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

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

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

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

Komisja Techniczna zajmowała się zatwierdzeniem planu remontów na 2022 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 2022 rok jak również czynny udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych.

W przyjętym Uchwałą nr 43/X/2022 planie remontów na 2022 rok zostało ujętych 46 zadań, w tym: 24 zadania osiedle Bielany i 22 zadania Osiedle Wrzeciono, z których ostatecznie wykonano 40 pozycji, w tym: 23 zadania osiedle Bielany i 17 Osiedle Wrzeciono.

Finansowa realizacja planu remontów w 2022 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono przedstawiała się następująco:

| | |
|---|----------------------|
| <u>Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2022 r.</u> | <u>4 933 998 PLN</u> |
| Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego | 850 000 PLN |
| Odpis od lokali mieszkalnych i garaży | 2 247 823 PLN |
| Wpływy z przekształceń praw do lokali | 21 379 PLN |
| Pozostałe przychody – lokale użytkowe, reklamy, boksy, odszkodowania itp. | 107 497 PLN |
| Poniesione koszty remontów | 3 233 533 PLN |
| Splata pożyczki z BGK (budowa dźwigu-Perzyńskiego 9) | 44 860 PLN |
| <u>Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2022 r.</u> | <u>4 882 304 PLN</u> |

Komisja Lokalowa

Skład komisji Rady Nadzorczej X kadencji.

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

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

Przewodniczący - Janusz Piotrowski
Członkowie: - Izabella Koterska
- Grażyna Mizeracka
- Lesław Korzeniewicz

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.

W 2022 roku z uwagi na trwający od marca 2020 r. stan epidemii i wprowadzone obostrzenia w zakresie gromadzenia się, nie odbyły się żadne spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej z dłużnikami.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2022 r. wyniosło **565 639 PLN** i wzrosło w stosunku do roku 2021 o **82 951 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.

Rada Nadzorcza informuje, że w 2022 r. nastąpiły zmiany kadrowe w Zarządzie Spółdzielni. Pani Ewa Kuśmierczuk – Główny Księgowy została odwołana w dn. 31.03.2022 r. z funkcji Członka Zarządu w związku z rozwiązaniem na własną prośbę stosunku pracy – Uchwała nr 48/X/2022. Następnie w tym samym dniu tj. 31.03.2022 r. została podjęta decyzja o powołaniu Pani Katarzyny Gumowskiej do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni w związku z zatrudnieniem od dnia 01.06.2022 r. na stanowisku Głównego Księgowego – Uchwała nr 49/X/2022.

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”

Rada Nadzorcza w 2022 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 2022 Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej, Członkowi Zarządu – Główniej Księgowiej Pani Ewie Kuśmierczuk za okres 3-ch miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 marca 2022 r. oraz Zastępcy Prezesa Zarządu – Główniej Księgowiej Pani Katarzynie Gumowskiej od 1 czerwca 2022 r.

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