

Protokół nr 34/XI/2025
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”
w dniu 24 kwietnia 2025 r.

W posiedzeniu uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej:

1. Łukasz Izdebski - Przewodniczący
2. Narcyza Tonderska - Zastępca Przewodniczącego/ Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
3. Izabela Młynarska - Sekretarz
4. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
5. Zbigniew Olszowski - Przewodniczący Komisji Technicznej
6. Krzysztof Dzierżan
7. Grażyna Mizeracka

Zaproszeni:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |
| 3. Kierownik Działu Technicznego | Barbara Rosłon |

Materiały na posiedzenie Rady Nadzorczej zostały przekazane do wszystkich członków Rady Nadzorczej drogą elektroniczną i w formie papierowej.

Przewodniczący - p. Łukasz Izdebski stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.03.2025 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Sprawozdanie z wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2024 r. wraz z rozliczeniem przychodów i kosztów na budynki.
2. Analiza kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2024 r.
3. Informacja o prowadzonym badaniu lustracyjnym.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencja.

Ad. 1

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że na podstawie materiału przedstawionego przez Zarząd dokonano analizy sprawozdania z wykonania rzeczowo-finansowego planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) za cztery kwartały 2024 r. Przedłożone zostały również rozliczenia wszystkich pozycji opłat eksploatacyjnych przychodów i kosztów na każdą nieruchomość odrębnie (budynki).

Komisja stwierdziła, że plan przychodów od lokali mieszkalnych, garaży i najmu lokali w wysokości 1 840 061 zł został wykonany w wysokości 1 906 484 zł (104%), a koszty eksploatacji zaplanowane w kwocie 2 164 675 zł zostały zrealizowane w wysokości 2 103 020 zł (97%).

Nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 240 617 zł przy zaplanowanej kwocie 439 264 zł. Na podstawie przedkładanych sprawozdań kwartalnych i ostatecznego wyniku za cały rok 2024 wynika, że Zarząd stara się nie przekraczać wydatków zgodnie z przyjętym planem, czego wynikiem jest zmniejszona wartość kosztów nad przychodami w wysokości 198 647 zł.

Następnie omówiono przychody zależne od zarządcy, które razem wynoszą 4 534 850 zł, przy zaplanowanych przychodach 4 412 026 zł. Natomiast koszty wynoszą 4 445 332 zł przy zaplanowanej wartości kosztów 4 459 790 zł.

Przychody niezależne od zarządcy to kwota 11 131 654 zł, przy zaplanowanej kwocie 11 117 358 zł a koszty wyniosły 11 121 744 zł przy zaplanowanej wartości 11 114 391 zł.

Po omówieniu wykonania GZM za 2024 rok Główna Księgowa dodatkowo omówiła i przedstawiła informację z realizacji sprawozdania finansowego m. in. w zakresie wyniku wykazanego w pozycji „Rachunek Zysków i Strat”. Wynik ten stanowi różnicę pomiędzy przychodami a kosztami ich uzyskania i wynosi 452 681, 24 zł (zysk netto). Spółdzielnia jest podatnikiem podatku dochodowego, który za 2024 rok wyniósł 102 822,00 zł.

W poz. „Pozostała działalność Spółdzielni” wykonanie wyniosło 651 328 zł przy kwocie zaplanowanej 410 000 zł na skutek większych niż zakładano zysków z odsetek od środków zdeponowanych na lokatach bankowych i z rachunków bankowych oraz uzyskanych odsetek od zaległości eksploatacyjnych pozyskanych w wyniku działań windykacyjnych. Na lokatach terminowych, które za rok 2024 stanowiły kwotę 15 250 015,27 zł Spółdzielnia gromadzi wolne środki pieniężne pochodzące z opłat i uzyskuje z tego tytułu odsetki bankowe. Środki te to głównie pieniądze gromadzone przez budynki w różnych wysokościach na funduszach remontowych na poczet przyszłych remontów na 31.12.2024 r. ogółem 7 915 086,01 zł oraz pochodzące z funduszu interwencyjnego 2 147 856,11 zł – stan na koniec roku 2024. Ujemny wynik powstał z tytułu prowadzenia działalności związanej z GZM ewidencjonowany jest co roku na koncie rozliczeń międzyokresowych. Saldo dodatnie na koniec 2024 roku stanowi kwotę 234 985,18 zł, wskutek pokrywania tych niedoborów z nadwyżki bilansowej (zysku) na przestrzeni ubiegłych lat. Wobec powyższego zasadne jest, aby wypracowany zysk decyzją Walnego Zgromadzenia Członków był przekazywany na pokrycie niedoboru GZM, w tym „eksploatacja podstawowa”. W przypadku, gdyby zysk był przekazany na inne cele, to wówczas wszyscy użytkownicy lokali musieliby sfinansować niedobór GZM a to związane byłoby z podniesieniem stawki w pozycji „eksploatacja podstawowa” o ok. 0,28 zł/m²/miesięcznie.

Po przedstawieniu ww. informacji Komisja Rewizyjna oceniła pozytywnie działania Zarządu, który starał się prowadzić działalność gospodarczą zgodnie z przyjętym planem.

Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu z wykonania planu GZM za 4 kwartały 2024 roku.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 51/XI/2025 w sprawie zatwierdzenia wykonania rzeczowo-finansowego planu GZM za 2024 rok.

Ad. 2

Przewodniczący Komisji Technicznej oświadczył, że na podstawie materiału przedstawionego przez Zarząd dokonano analizy zużycia i kosztów zimnej wody oraz odprowadzania ścieków za rok 2024 w porównaniu do roku 2023. Komisja oceniła powyższe wyniki pozytywnie i stwierdziła, że monitorowanie procentowego udziału wody administracyjno - technicznej na poszczególnych budynkach przynosi efekty, a jego wielkość kształtuje się w granicach 5% (dla większości budynków). Natomiast tam, gdzie występuje nadwyżka wody administracyjno - technicznej należy dokonać ponownego sprawdzenia i weryfikacji. Średni udział wody technicznej w roku 2024 wyniósł 2,57 % i utrzymuje się na podobnym poziomie co w roku 2023.

W zakresie sprawozdania Zarządu dotyczącego zużycia energii cieplnej w poszczególnych budynkach Komisja Techniczna stwierdziła, że jest jak najbardziej prawidłowe. Porównując rok 2024 do roku 2023 nastąpił nieznaczny wzrost kosztów energii cieplnej we wszystkich budynkach o kwotę 20 055,90 zł, spowodowany wzrostem kosztów stałych dla c.o.i c.w. oraz wzrostem kosztów zmiennych dla C.W.

Zauważalny jest również spadek zużycia ciepła spowodowany ciepłym okresem jesienno – zimowym, co przełożyło się na mniejszą ilość czynnika grzewczego dostarczanego do budynków

Komisja Techniczna pozytywnie oceniła działania Zarządu i zarekomendowała przyjęcie sprawozdania Zarządu dotyczącego analizy kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2024 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu dotyczące analizy kosztów zużycia wody i energii cieplnej (ZW, CW i CO) za 2024 r.

Ad. 3

Pani Prezes poinformowała, że Lustrator zakończył czynności lustracyjne, jednakże nie przedłożył jeszcze Spółdzielni protokołu polustracyjnego. Wobec powyższego temat ten zostanie omówiony na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 4

- 4.1** Zarząd zgłosił wniosek w sprawie podniesienia wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów od dnia 01.08.2025 r. dla trzech budynków: **Marymoncka 143, Marymoncka 151 i Wrzeciono 39.**

Zarząd poinformował, że powyższa zmiana jest niezbędna i wynika z corocznego wzrostu kosztów stałych konserwacji o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS oraz z faktu zmniejszającej się liczby osób, od których naliczana jest stawka na konserwację dźwigów. W związku z tym od dnia **01.08.2025 r.** wysokość nowej miesięcznej stawki będzie wynosiła dla poszczególnych budynków:

1. Marymoncka 143 z kwoty **22,50 zł** na kwotę **23,50 zł/osobę/miesiąc** tj. **o 1,00 zł**
2. Marymoncka 151 z kwoty **22,30 zł** na kwotę **25,00 zł/osobę/miesiąc** tj. **o 2,70 zł**
3. Wrzeciono 39 z kwoty **9,00 zł** na kwotę **13,00 zł/osobę/miesiąc** tj. **o 4,00 zł**

i będzie obowiązywała dla członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz właścicieli lokali będących członkami i niebędących członkami Spółdzielni.

Wobec powyższego Zarząd przedstawił projekt Uchwały o ustaleniu nowej miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów dla trzech budynków od dnia 01.08.2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 50/XI/2024 w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów.

- 4.2** Zarząd wystąpił z wnioskiem w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy dot. nieruchomości przy ul. **Perzyńskiego 9.**

Zarząd poinformował, że na zebraniu z mieszkańcami ww. budynku w dn. 20.03.2025 r. w sprawie ewentualnych planowanych remontów w przyszłych latach, jednogłośnie podjęto decyzję o podniesieniu miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy budynku **o 1,00 zł/m²** tj. z kwoty **2,00 zł/m²** na kwotę **3,00 zł/m²** pow. użytkowego lokalu, począwszy od **01.08.2025 r.**

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni przedstawił projekt Uchwały o ustaleniu nowej miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 52/XI/2024 w sprawie miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Perzyńskiego 9 w wysokości 3,00 zł/m² pow. użytkowej lokalu od 01.08.2025r.

Ad. 5

- 5.1** Korespondencja do Rady Nadzorczej nie wpłynęła
- 5.2** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Izabela Młynarska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”

Łukasz Izdebski