

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”  
z działalności w 2025 roku**

Rada Nadzorcza XI kadencji w 2025 roku pracowała w składzie:

Łukasz Izdebski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej i Technicznej
Narcyza Tonderska	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Izabella Chmura	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Technicznej i Lokalowej
Izabela Młynarska	Sekretarz Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej
Zbigniew Olszowski	Przewodniczący Komisji Technicznej 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

Rok 2025 był rokiem wyborczym w Spółdzielni. W dniu 07 czerwca 2025 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej XII kadencji na kolejny 3-letni okres, która w drugiej połowie 2025 roku pracowała w następującym składzie:

Łukasz Izdebski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej
Artur Bryzek	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej
Adam Gezek	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Lokalowej
Izabela Młynarska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Grzegorz Zieliński	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Zbigniew Olszowski	Przewodniczący Komisji Technicznej Członek Komisji Rewizyjnej
Janusz Piotrowski	Przewodniczący Komisji Lokalowej Członek Komisji Rewizyjnej
Renata Gorzkowska- Mikołajczyk	Członek Komisji Technicznej
Grażyna Mizeracka	Członek Komisji Technicznej i Lokalowej

W 2025 roku odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej XI i XII 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 rozpatrywane były sprawy wnoszone przez Zarząd i Członków Spółdzielni. Wszystkie sprawy wnoszone do Rady Nadzorczej były rozpatrywane na bieżąco.

W 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła 17 uchwał, zgodnie z wykazem uchwał stanowiącym załącznik do niniejszego sprawozdania Rady.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej brał udział Zarząd Spółdzielni. W części posiedzeń udział brała również Kierownik ds. techniczno-eksploatacyjnych oraz Radca Prawny S.M. „DOMHUT”.

Działalność Rady Nadzorczej realizowana była poprzez poniższe Komisje, które ściśle współpracowały z Zarządem i pracownikami Spółdzielni.

### **Komisja Rewizyjna**

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

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

Skład komisji Rady Nadzorczej XII kadencji.

Przewodniczący - Grzegorz Zieliński  
Członkowie: - Artur Bryzek  
- Zbigniew Olszowski  
- Janusz Piotrowski  
- Łukasz Izdebski

Komisja Rewizyjna monitorowała działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni oraz prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów wraz z kosztami zarządzania Spółdzielnią w oparciu o przyjęty plan rzeczowo-finansowy GZM na rok 2025 uchwałą nr 46/XI/2025 z dn. 30.01.2025 r.

Na bazie wniosków z kolejnych analiz Rada Nadzorcza zaakceptowała szczegółowe dane przedstawione sprawozdaniem Zarządu z realizacji w 2025 roku planu finansowego zawartych w:

- rachunku zysku i strat na dzień 31.12.2025 roku.

Przychody ogółem	17 554 986 PLN
Koszty ogółem	17 457 778 PLN
Zysk brutto	97 208 PLN
Podatek dochodowy	102 028 PLN
Nadwyżka przychodów roku bieżącego	(-) 28 457 PLN
Nadwyżka kosztów roku bieżącego	(+) 496 615 PLN
Zysk netto	463 338 PLN

- informacji o realizacji GZM – eksploatacja podstawowa, gdzie uzyskano poprawę wyniku na działalności podstawowej z planowanych kosztów nad przychodami 514 350 PLN do 423 164 PLN, czyli mniej o kwotę 91 186 PLN.

W poz. „pozostała działalność Spółdzielni” wykonanie wyniosło 505 457 PLN przy kwocie zaplanowanej 560 000 PLN na skutek mniejszych niż zakładano zysków z odsetek od środków zdeponowanych na lokatach bankowych, z rachunków bankowych oraz z odsetek od zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Na lokatach terminowych, które za rok 2025 stanowiły kwotę 14 000 000 PLN Spółdzielnia gromadzi wolne środki pieniężne pochodzące z opłat i uzyskuje z tego tytułu odsetki bankowe. Środki te, to głównie pieniądze gromadzone przez mieszkańców poszczególnych budynków w różnych wysokościach na funduszach remontowych, na poczet przyszłych remontów. Na dzień 31.12.2025 roku stan funduszu remontowych wynosi ogółem 8 407 158 PLN a stan funduszu interwencyjnego Spółdzielni

wynosi 2 621 677 PLN. Ujemny wynik powstały z tytułu prowadzenia działalności związanej z GZM ewidencjonowany jest co roku na koncie rozliczeń międzyokresowych. Standardową procedurą na przestrzeni ubiegłych lat było pokrywanie tych niedoborów z nadwyżki bilansowej (zysku). Wobec powyższego Rada Nadzorcza uważa za zasadne, aby wypracowany zysk decyzją Walnego Zgromadzenia Członków był przekazywany jak dotychczas na pokrycie niedoboru GZM, w tym „eksploatacja podstawowa”.

### **Komisja Techniczna**

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

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

Skład komisji Rady Nadzorczej XII kadencji.

- Przewodniczący - Zbigniew Olszowski  
Członkowie: - Renata Gorzkowska-Mikołajczyk  
- Grażyna Mizeracka

Komisja Techniczna zajmowała się przyjęciem planu remontów na 2025 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 2025 rok, jak również czynny udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych.

W przyjętym Uchwałą nr 45/XI/2025 planie remontów na 2025 rok zostało ujętych 17 zadań, w tym: 10 zadań osiedle Bielany i 7 zadań Osiedle Wrzeciono, z których ostatecznie wykonano 9 pozycji, w tym: 4 zadania na osiedlu Bielany i 5 zadań osiedle Wrzeciono.

Finansowa realizacja planu remontów w 2025 roku łącznie dla Osiedli Bielany i Wrzeciono przedstawiała się następująco:

<u>Fundusz remontowy wg stanu na 01.01.2025 r.</u>	<u>7 915 086 PLN</u>
Udzielone pożyczki z funduszu interwencyjnego	0 PLN
Odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2 523 196 PLN
Wpływy z przekształceń praw do lokali	30 680 PLN
Pozostałe przychody – lokale użytkowe, reklamy, boksy, odszkodowania itp.	178 628 PLN
Poniesione koszty remontów	1 995 773 PLN
Splata pożyczki z BGK (budowa dźwigu-Perzyńskiego 9)	44 659 PLN
Splata pożyczki z funduszu interwencyjnego	200 000 PLN
<u>Fundusz remontowy wg stanu na 31.12.2025 r.</u>	<u>8 407 158 PLN</u>

Komisja Techniczna prowadziła również 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 2025 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków wynoszące 1 650 975 PLN przy planowanych przychodach w wysokości 2 060 496 PLN skutkowały nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 409 521 PLN.

<b>Zużycie wody</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Łącznie (wg faktur MPWiK)	118 646 m <sup>3</sup>	115 628 m <sup>3</sup>
- w lokalach (ISTA)	115 615 m <sup>3</sup>	113 332 m <sup>3</sup>
- administracyjno-techniczne	3 031 m <sup>3</sup>	2 296 m <sup>3</sup>
udział (wody adm.-tech.)	2,55 %	1,99 %

### **Zużycia ciepła**

Koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody ZW (CW) w 2025 roku zgodnie z fakturami dostawców oraz danymi ISTA i TECHEM (podzielniki kosztów) przedstawiają się następująco:

	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Przychody na CO	5 101 421 PLN	5 237 075 PLN
Koszty CO	3 936 506 PLN	4 712 370 PLN
Wynik	1 164 914 PLN	524 705 PLN

	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Przychody na CW	2 333 740 PLN	2 743 318 PLN
Koszty CW	2 007 333 PLN	2 311 498 PLN
Wynik	326 407 PLN	431 820 PLN

### **Komisja Lokalowa**

Skład komisji Rady Nadzorczej XI kadencji.

Przewodniczący - Janusz Piotrowski  
Członkowie: - Grażyna Mizeracka  
- Izabella Chmura

Skład komisji Rady Nadzorczej XII kadencji.

Przewodniczący - Janusz Piotrowski  
Członkowie: - Adam Gezek  
- Grażyna Mizeracka

Komisja Lokalowa zajmowała się monitorowaniem zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych. Komisja swoją pracę opierała o ścisłą współpracę z działem księgowości oraz Radcą Prawnym Spółdzielni. Członkowie komisji lokalowej brali aktywny udział w działaniach związanych z procesami windykacyjnymi, organizowali i uczestniczyli

w spotkaniach, na które zapraszali zadłużonych użytkowników lokali. Powyższe działania powodują, że zaległości utrzymują się na podobnym poziomie od kilku lat, pomimo wzrostu rocznego wymiaru opłat.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 496 338 PLN i wzrosło w stosunku do roku 2024 o 6 568 PLN.

Rada Nadzorcza pomimo niewielkiego wzrostu zadłużenia pozytywnie ocenia prowadzoną przez Spółdzielnię kontrolę i windykację opłat eksploatacyjnych mającą na celu zapobieganie powstawaniu zaległości i eliminowanie opóźnień w uiszczaniu tych opłat.

### **Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”**

Rada Nadzorcza w 2025 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 2025 Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej, Zastępcy Prezesa Zarządu – Głównej Księgowej Pani Katarzynie Gumowskiej.

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*