

PROTOKÓŁ nr 26/08/15

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S.M. „Budynki Rozproszone” w dniu 24.08.2015 r.

Obecni: J. Leśniak, K. Matzka, G. Gołąb, T. Cieślik-Sapiejka, T. Kojzar,
K. Haligowski K. Łukasik, J. Paszcza, K. Mamoń, E. Wierzbicki,
J. Chachurski, W. Mancewicz, E. Bochenek.
M. Bryks, J. Michura, H. Haber.

Nieobecni: J. Stasiłowicz

Ad 1

Zebranie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej, który po przywitaniu zebranych przedstawił porządek obrad, do którego nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (13 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zatwierdziła n/wym. porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Sprawy członkowskie.
3. Przyjęcie protokołu nr 25/07/15 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 27.07.2015 r.
4. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I półrocze 2015 r.
5. Sprawy wniesione.

Ad 2

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu z dnia 21.07.2015 r. o wykreślenie z Rejestru Członków Spółdzielni p., w związku z utratą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. w Krakowie na mocy prawomocnego orzeczenia Sądu o podziale majątku dorobkowego po rozwodzie z i nie złożeniem do chwili obecnej oświadczenia o rezygnacji z członkostwa, pomimo pisma Spółdzielni.

Wniosek Zarządu rozpatrywany był przez Komisję Mieszkaniową i został pozytywnie zaopiniowany.

Zainteresowany, pomimo pisemnego wezwania, nie zgłosił się na posiedzenie oraz nie usprawiedliwił swojej nieobecności.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 20/2015

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu z dnia 21.07.2015 r. w głosowaniu jednogłośnie (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o wykreśleniu p. z Rejestru Członków Spółdzielni, w związku z utratą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. w Krakowie na mocy prawomocnego orzeczenia Sądu o podziale majątku dorobkowego po rozwodzie z i nie złożeniem do chwili obecnej oświadczenia o rezygnacji z członkostwa, pomimo pisma Spółdzielni.

Podstawa prawna: § 17 ust.1 i 2 pkt. 3 w związku z § 18 ust. 1 statutu Spółdzielni.

Ad 3

Sekretarz Rady Nadzorczej odczytała protokół nr 25/07/15 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.07.2015 r.

Przewodniczący Komisji GZM wystąpił z wnioskiem o uzupełnienie protokołu, w związku z pominięciem jego wypowiedzi, iż Komisja GZM dokonała analizy wniosków złożonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 12.06.2015 r, a uwagi Komisji zostały uwzględnione w sposobie realizacji wniosków.

Wobec powyższego protokół zostaje uzupełniony o treść:

Komisja GZM po zapoznaniu się z przedłożonymi wnioskami (ponad 70) i po dokładnej analizie ich treści oraz przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni sposobu ich realizacji co do poszczególnych wniosków jak również po uwzględnieniu własnych uwag i spostrzeżeń w odniesieniu do wniosków dotyczących pionu technicznego wnioskuje o załatwienie wniosków zgodnie z propozycją przedstawioną przez Zarząd Spółdzielni przy uwzględnieniu uwag zgłoszonych przez Komisję GZM.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (13 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) przyjęła protokół nr 25/07/15 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.07.2015 r. z uwagą wniesioną przez Przewodniczącego Komisji GZM.

Ad 4.

Główny Księgowy Spółdzielni przedstawiła analizę ekonomiczną, którą opracowano na podstawie danych księgowych wg stanu na 30.06.2015 r.

Analiza kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych

Stawka dla lokali mieszkalnych wyniosła 4,715 zł/m², natomiast dla lokali użytkowych 10,199 zł/m².

Wskaźniki procentowe poszczególnych kosztów utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego.

Analiza działalności eksploatacji podstawowej - lokale mieszkalne

Koszty eksploatacji podstawowej w stosunku do planu rocznego wykonano w 47,55 %, a wskaźniki procentowe poniesionych kosztów utrzymały się w normie zgodnie z upływem czasu.

Nieznaczne przekroczenia kosztów wystąpiły w pozycjach:

- płace i narzuty nierobotnicy - przekroczenia kosztów utrzymają się do końca roku, ponieważ w planie tej pozycji nie ujęto wynagrodzeń z tytułu bezosobowego funduszu płac 17.000 zł,
- koszty konserwacji - wykonano zwiększony zakres prac konserwacyjnych. W miarę upływu czasu pozycja ta ulegnie zmianie.

Analiza kosztów lokali użytkowych

Koszty lokali użytkowych w porównaniu do planu rocznego wykonano w 48,17 %.

Przekroczenia kosztów w stosunku do planu wystąpiły w n/wym. pozycjach:

- koszty energii c.o,
- pozostałe koszty.

Przekroczenia kosztów do planu wystąpiły w I kwartale 2015 r. W miarę upływu czasu pozycje te ulegną zmianie.

Analiza kosztów dźwigów

Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 52,18% w stosunku do planu rocznego. Stawka na dźwigi w przeliczeniu do metrów wyniosła 0,407 zł/m², natomiast w przeliczeniu na osoby wyniosła 10,36 zł.

Nadal utrzymały się przekroczenia kosztów w poz. – Dozór techniczny.

Analiza kosztów Zarządu

Koszty Zarządu wykonano w 45,78% w stosunku do planu rocznego.

Analiza zatrudnienia i fundusz płac

Osobowy fundusz płac wykonano w 46,42% w stosunku do planu rocznego, przy wykonaniu zatrudnienia 96,06%. Bezosobowy fundusz płac wykonano w 38,15% w stosunku do planu rocznego.

Średnia płaca brutto wyniosła 4.003,00 zł.

Analiza funduszu mistrzowskiego - interwencyjnego

Wydzielony fundusz interwencyjny z grupy robotniczej wykonano w 79,12 % w stosunku do planu rocznego.

Przekroczenie wskaźnika procentowego jest następstwem zlecenia dodatkowych prac dla tej grupy, tj. sadzenie krzewów, kwiatów w okresie wiosennym.

Koszty tej pozycji w miarę upływu czasu ulegną zmianie; na koniec roku obrachunkowego zaplanowana kwota nie będzie przekroczona.

Analiza wyniku działalności Spółdzielni

Działalność GZM zawiera następujące wyniki:

- lokale mieszkalne	+ 15.060,00 zł,
- dźwigi	- 30.353,00 zł,
- centralne ogrzewanie	- <u>102.593,00 zł</u>
Wynik na GZM	- 117.886,00 zł

Ujemne wyniki na działalności GZM utrzymały się na pozycjach:

- dźwigi,
- centralne ogrzewanie.

Ujemny wynik na dźwigach założono w planie rocznym. Koszty tej pozycji utrzymają się do końca roku obrachunkowego.

Nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu centralnego ogrzewania występuje każdego roku w okresie grzewczym, po czym po jego zakończeniu ulega poprawie.

Na pozostałej działalności osiągnięto wynik dodatni w kwocie + 720.482,00 zł.

Ogółem wynik Spółdzielni wyniósł 602.596,00 zł.

Uwzględniając naliczony podatek dochodowy ryczałt w kwocie 156.060,00 zł wynik Spółdzielni wyniósł + 446.536,00 zł.

Analiza funduszy remontowych

Spółdzielnia tworzy dwa fundusze remontowe:

I. Fundusz Mienia Spółdzielni - stan na 30.06.2015 r. wynosi 2.605.149,57 zł.

 Wpływy - wykazują zasilenie z podziału zysku z mienia Spółdzielni za 2014 r. w kwocie 867.304,35 zł.

 Wydatki - dotyczą zasilenia funduszu na nieruchomościach w kwocie 1.117.142,00 zł.

II. Fundusz na nieruchomościach

Saldo z B O	769.620,00 zł
Naliczenia na fundusz:	
- na remonty	832.153,00 zł
- na termomodernizację	475.947,00 zł
- na wymianę dźwigów	107.136,00 zł
- odpłatność za aut. do bramy, domofony i inne	16.227,00 zł
- zasilenie funduszu środkami finansowymi z fund. Spółdzielni	<u>1.117.142,00 zł</u>
	2.548.605,00 zł
Wydatki poniesione w ramach funduszu:	
- z tytułu remontów	79.589,00 zł
- z tyt. termomodernizacji	349.233,00 zł
- z tyt. wymiany dźwigów	132.403,00 zł
- odpłatność za: aut. do bramy, domofony i inne	<u>10.281,00 zł</u>
Razem	571.506,00 zł

Stan funduszu na nieruchomościach po uwzględnieniu bilansu otwarcia na 30.06.2015 r. wynosi +1.207.479,00 zł.

Analiza zaległości czynszowych

Zaległości czynszowe na 30.06.2015 r. wyniosły 682.054,00 zł, w tym:

- na lokalach mieszkalnych 619.284,00 zł,
- na lokalach użytkowych 62.770,00 zł.

W porównaniu do stanu na 30.03.2015 r. zaległości wzrosły z 3,10 % na 3,50 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,18 % na 3,69 %, na lokalach użytkowych zmalały z 2,63 % na 2,33 %.

Porównując zadłużenia za II kwartały 2015 r. z II kwartałami 2014 r. nastąpił nieznaczny wzrost zadłużeń z 3,45 % na 3,50 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,63 % na 3,69 %, natomiast na lokalach użytkowych zmalały z 2,35 % na 2,33 %.

Liczba osób zadłużonych wzrosła z 928 do 1375.

Zadłużenia bieżące i zasądzone wyniosły 1.195.614,00 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do II kwartałów 2014 r. wzrósł z 6,09 % do 6,13 %.

Zarząd Spółdzielni rozłożył na raty zaległe opłaty czynszowe 1 lokatorowi, którego zaległości wyniosły 3.444,36 zł.

Zawarto ugody z 10 lokatorami na spłatę należności czynszowych wynoszących 64.304,58 zł.

Z dodatków mieszkaniowych korzysta obecnie 47 osób. Dofinansowanie z Urzędu Miasta Krakowa za II kwartały 2015 r. wyniosło 75.394,28 zł.

Gmina zapłaciła odszkodowanie w wysokości 16.177,81 zł za niedostarczenie lokalu socjalnego 6 lokatorom.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną stwierdziła, że:

- dane zawarte w analizie zgodne są z wydrukami komputerowymi,
- zaangażowanie wydatków związanych z eksploatacją przebiega zgodnie z upływem czasu, z tendencją do obniżenia,
- niskie jest zaangażowanie wykonywania prac remontowych,

- nastąpił nieznaczny wzrost zaległości czynszowych w stosunku do I półrocza 2014 r. o 0,05% oraz wzrosła liczba osób posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych (o 447 osób),
- stan środków pieniężnych zabezpiecza pełną zdolność płatniczą Spółdzielni.

Wobec powyższego Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała analizę za II kwartały 2015 r. i wnosi o jej zatwierdzenie oraz zwolnienie premii uznaniowej do pełnej wysokości dla Członków Zarządu.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/2015

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną za II kwartały 2015 r. w głosowaniu jednogłośnie (13 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zatwierdziła ją bez uwag.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2015



Ad 5/1

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem lokatorki w sprawie podjęcia działań w zakresie usunięcia topoli rosnącej na posesji przy ul. Topola znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku przy ul. Brodowicza 5, jest bardzo rozrośnięta, w związku z czym zagraża bezpieczeństwu mieszkańców w/wym. budynku.

Prezes wyjaśnił, dotychczasowe zabiegi pielęgnacyjne nie przynoszą skutku. Właścicielka posesji przy ul. wyraża zgodę na wycięcie drzewa, jednakże nie posiada środków na pokrycie kosztów z tym związanych.

W związku z powyższym Spółdzielnia wystąpi z pismem do właścicielki posesji przy ul. z prośbą o wystąpienie do UMK Wydział Kształtowania Środowiska o wydanie decyzji na usunięcie topoli.

W przypadku pozytywnej opinii UMK Wydziału Kształtowania Środowiska Spółdzielnia zleci usunięcie drzewa i pokryje koszty z tym związane.

Pan zamieszkały w budynku przy ul. Brodowicza 5 zwrócił uwagę, iż na podwórzu Brodowicza 5-5A rosną jeszcze trzy topole i akacja, które wymagają natychmiastowych zabiegów pielęgnacyjnych w zakresie skrócenia korony, bowiem drzewa te zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców.

Prezes wyjaśnił, że bez zgody Wydziału Kształtowania Środowiska takich zabiegów nie wolno wykonywać.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 23/2015

Rada Nadzorcza w głosowaniu większością głosów (11 głosów „za”, 2 głosy „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na pokrycie kosztów związanych z wycięciem topoli rosnącej na posesji przy ul., pod warunkiem uzyskania przez właścicielkę w/wym. posesji zgody UMK Wydziału Kształtowania Środowiska.

Pismo w tej sprawie do właścicielki posesji przy ul. wystosuje Administracja Spółdzielni.

Ad 5/2

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z pismem z dnia 30.07.2015 r. Komitetu Domowego Budynku przy ul. Żytniej 17 oraz z odpowiedzią Zarządu Spółdzielni uznała, iż wyjaśnienia zawarte w piśmie z dnia 05.08.2015 r. znak: DE/2046/15 są wyczerpujące i merytoryczne.

Termin następnego posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej ustalono na dzień 28.09.2015 r.

Na tym posiedzenie zakończono.