

## PROTOKÓŁ nr 21/13/17

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej  
S.M. „CENTRUM” w dniu 11.12.2017 r.

*Protokół przyjęto  
per unanimes  
15.09.2018*  
**SPRZĄDZIELNY SPECJALISTA**  
organizacji i Zarządzania  
*Danuta Pawłowska*

Obecni: T. Myśluborski, G. Gołąb, K. Mamoń, K. Glondys, W. Gaberle,  
E. Bochenek, G. Kąkiel, M. Kaniecki, W. Rawska, L. Sznajik,  
M. Kaczmarczyk, A. Bohdanowicz, J. Milej.

Nieobecni: P. Karcz (uspr.).

Zaproszone osoby: J. Michura, P. Majak, H. Pająk.

### Ad 1.

Pan Tomir Myśluborski - Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych oraz przedstawił porządek obrad posiedzenia. Do porządku nie wniesiono uwag.

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

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 20/12/17 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 20.11.2017 r.
3. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za III kwartały 2017 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie przesunięcia na 2018 r. niewykorzystanych środków finansowych funduszu remontowego w 2017 r.
5. Sprawy wniesione.

### Ad 2

Protokół nr 20/12/17 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 20.11.2017 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej.  
Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (13 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 20/12/17 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 20.11.2017 r.

### Ad 3

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali analizę ekonomiczną za III kwartały 2017 r., którą opracowano na podstawie danych księgowych wg stanu na 30.09.2017 r.

#### Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych

Stawka dla lokali mieszkalnych wyniosła 5,02 zł/m<sup>2</sup>, natomiast dla lokali użytkowych wyniosła 12,70 zł/m<sup>2</sup>.

Wskaźniki procentowe kosztów utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego. Koszty eksploatacji podstawowej w porównaniu do planu rocznego wykonano w 71,29 %. Koszty utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego, za wyjątkiem pozycji –Utrzymanie czystości budynków–, z uwagi na zakup w I kwartale 2017 r. soli do utrzymania chodników w okresie zimowym.

Koszty lokali użytkowych w porównaniu do planu rocznego wykonano w 66,33 %. Przekroczenie kosztów w stosunku do planowanych wystąpiło w pozycji –Pozostałe koszty– i dotyczy całorocznej opłaty za najem pojemników na śmieci oraz dodatkowych kosztów poniesionych na pielęgnację zieleni związanych z usuwaniem szkód po przejściu wichury.

#### Dźwigi

Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 62,22 % w stosunku do planu rocznego. Stawka na dźwigi w przeliczeniu do metrów wyniosła 0,32 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w przeliczeniu na osoby wyniosła 8,45 zł.

#### Koszty Zarządu

Koszty Zarządu wykonano w 68,17 % w stosunku do planu rocznego. Wskaźniki procentowe poszczególnych pozycji utrzymały się w normie w stosunku do planu za wyjątkiem pozycji: –Bezosobowy fundusz płac–. Nieznaczne przekroczenie kosztów utrzymuje się nadal.

#### Zatrudnienie i fundusz płac

Osobowy fundusz płac wykonano w 65,50 % w stosunku do planu rocznego, przy wykonaniu zatrudnienia 97,38 %.

Bezosobowy fundusz płac wykonano w 74,95 % w stosunku do planu rocznego.

Przekroczenie w pozycji: –Bezosobowy fundusz płac nierobotnicy– związane jest z zawarciem umów zlecenia na zastępstwa urlopowe gospodarzy domów.

Na koniec roku pozycja ta nie zostanie przekroczona.

#### Fundusz mistrzowski

Wydzielony fundusz mistrzowski z grupy robotniczej wykonano w 100% w stosunku do planu rocznego.

Przekroczenie wskaźnika procentowego kosztów związane jest z pracami zieleniarskimi, tj. sadzeniem krzewów i kwiatów, rekultywacją terenu i sianiem trawy.

Na koniec roku obrachunkowego zaplanowana kwota nie będzie przekroczona.

#### Wyniki działalności Spółdzielni

Wyniki działalności GZM przedstawiają się następująco:

1/ lokale mieszkalne	- 422.833,00 zł
2/ dźwigi	- 2.364,00 zł
3/ centralne ogrzewanie	+ 410.000,00 zł
Razem	- 15.197,00 zł
4/ pożyczki (opodatkowane)	+ 56.521,00 zł
RAZEM wynik na GZM	+ 41.324,00 zł

Na pozostałej działalności osiągnięto wynik dodatni w kwocie 845.285,00 zł. Uwzględniając podatek Spółdzielnia uzyskała wynik dodatni w kwocie 672.562,00 zł.

#### Fundusze remontowe

Spółdzielnia tworzy:

- Fundusz remontowy mienia Spółdzielni
- saldo z b.o. 2.315.149,57 zł
- wpływy z podziału zysku Spółdzielni za 2016 r. 283.166,72 zł
- wydatki (zasilenie zasilenia fund. nieruch. 596.476,35 zł
- Stan funduszu mienia Spółdzielni na 30.09.2017 r. 2.001.839,94 zł

• Fundusz na nieruchomościach i lokali użytkowych.	
- saldo z b.o.	+626.587,00 zł
- <u>naliczenia na fundusz:</u>	
- remonty	1.279.666,00 zł
- termomodernizacja	732.121,00 zł
- wymiana dźwigów	163.578,00 zł
- odpłatność za domofony i inne	24.653,00 zł
- zasilenie funduszu środkami finansowymi z mienia Spółdzielni (droga Żytńia-Wiśniowa wodom. Żytńia-Wiśniowa 114.684,00 zł) :	481.792,00 zł
	<u>596.476,00 zł</u>
Razem:	<b>2.796.494,00 zł</b>

Wydatki poniesione w ramach funduszu:

- z tyt. remont. zasobów mieszk.	1.389.048,00 zł
- z tyt. remont. lok. użytkowych	22.478,00 zł
- z tyt. termomodernizacji zasobów mieszk.	312.037,00 zł
- z tyt. wymiany- remont. dźwigów	99.797,00 zł
- montaż domofonów i inne	<u>13.928,00 zł</u>
Razem:	<b>1.837.288,00 zł</b>

Stan funduszu na nieruchomościach i lokalach użytkowych po uwzględnieniu bilansu otwarcia na dzień 30.09.2017 r. wynosi +1.585.793,00 zł.

Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na 30.09.2017 r. wyniosły 858.553,00 zł, w tym:

- na lokalach mieszkalnych 777.653,00 zł,
- na lokalach użytkowych 80.900,00 zł.

W porównaniu do stanu na 30.06.2017 r. zaległości wzrosły z 4,21% do 4,24%, w tym na lokalach mieszkalnych zmalały z 4,51 % na 4,44%, na lokalach użytkowych wzrosły z 2,23% do 2,96%.

Porównując zadłużenia za III kw. 2017 r. z III kw. 2016 r. nastąpił wzrost zadłużeń z 3,44 % do 4,24 %, na lokalach mieszkalnych z 3,63% do 4,44%, na lokalach użytkowych z 2,20% do 2,96%.

Liczba osób zadłużonych wzrosła w porównaniu do roku ubiegłego z 1295 do 1439.

Wartość zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku ubiegłego, w tym samym okresie wzrosła z kwoty 1.231.372,00 zł do 1.350.041,00 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł z 6,18% do 6,67%, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,65% do 7,09%, na lokalach użytkowych zmalał z 3,22 % na 3,99 %.

Pani Elżbieta Bochenek Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną za III kwartały 2017 r. nie wniosła do niej uwag.

W związku z powyższym Komisja wnosi o zatwierdzenie analizy ekonomicznej za III kwartały 2017 r. i zwolnienie premii uznaniowej dla Członków Zarządu.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 57/2017**

Rada Nadzorcza w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zatwierdziła analizę ekonomiczną za III kwartały 2017 r.

**Uchwała Rady Nadzorczej nr 58/2017**

Rada Nadzorcza, w związku z zatwierdzeniem analizy ekonomicznej za III kwartały 2017 r. oraz pozytywną opinią Komisji Rewizyjnej w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”) zatwierdziła wypłatę premii uznaniowej za miesiące: lipiec, sierpień, wrzesień 2017 r. w wysokości 50% wynagrodzenia dla:

- Prezesa Spółdzielni p. inż. Józefa Michury
- V-ce Prezesa Spółdzielni p. Piotra Majaka
- Głównego Księgowego p. Haliny Pająk.

Wypłat należy dokonać, po odliczeniu wypłaconych zaliczek.

**Ad 4**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu o przesunięcie na 2018 r. niewykorzystanych środków pieniężnych funduszu remontowego w 2017 r. w wysokości 236.800,00 zł. Niektóre zaplanowane roboty nie zostały wykonane, z uwagi na obniżoną moc przerobową firm.

Dotyczy to n/wym. budynków:

- |  |              |
|--|--------------|
| • Kremerowska 9 – malowanie klatek                       | 27.800,00 zł |
| • Lotnicza 8 – malowanie klatek wraz z wymiana drzwiczek | 30.100,00 zł |
| • Prądyńskiego 12-14 – malowanie klatek                  | 23.400,00 zł |
| • Miechowity 7 – remont schodów i podestów               | 60.000,00 zł |
| • Mała 3 – wymiana włazu                                 | 2.500,00 zł  |
| • Brodowicza 5 i 5A – remont daszków                     | 23.000,00 zł |
| • Kryniczna 2 – doszczelnienie pionów gazowych           | 30.000,00 zł |
| • Kryniczna 19 – doszczelnienie pionów gazowych          | 20.000,00 zł |
| • Lublańska 16 – projekt instalacji c.w.u.               | 20.000,00 zł |

Prezes poinformował, że koszt robót nie ulegnie zmianie, będzie taki sam jak wynegocjowany w przetargu w 2017 r. Roboty te będą wykonane do końca kwietnia 2018 r.

Pan Krzysztof Glondys zapytał czy umowy przewidują stosowanie kar umownych.

Prezes wyjaśnił, że tak, ale w tych przypadkach umów nie zawarto. Umowy z firmami zawierane są przed rozpoczęciem robót, a nie po przetargu. Roboty na dany rok muszą być rozłożone w czasie na cały rok, aby uniknąć „zatorów” finansowych.

Pani Wanda Rawska poddała pod rozważenie wniosek, aby od przyszłego roku umowy z firmami, które wygrały przetarg na dane roboty remontowe były zawierane zaraz po przetargu, a nie dopiero przed przystąpieniem do robót.

**Uchwała Rady Nadzorczej 59/2017**

Rada Nadzorcza w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na przesunięcie na 2018 r. niewykorzystanych środków pieniężnych funduszu remontowego w 2017 r. w wysokości 236.800,00 zł.

**Ad 5/1**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Komisji Rewizyjnej o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2012 z dnia 20.02.2012 r. dotyczącej zwiększenia do 2,00 zł/km ryczałtu za wykorzystywanie przez pracowników samochodów prywatnych do celów służbowych.

**Uchwała Rady Nadzorczej 60/2017**

Rada Nadzorcza w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) uchyliła uchwałę nr 11/2012 z dnia 20.02.2012 r.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do:

- zawarcia nowych umów z pracownikami za wykorzystywanie samochodów prywatnych do celów służbowych, z zastosowaniem ceny urzędowej,
- zweryfikowania limitu kilometrów dla pracowników Spółdzielni.

**Ad 5/2**

Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią Komisji Rewizyjnej w sprawie pisma

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

**Ad 5/3**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

**Ad 5/4**

Rada Nadzorcza wyznaczyła n/wym. osoby do pełnienia dyżurów Rady Nadzorczej:

- p. Kazimierz Mamoń 08.01.2018 r.
- p. Alicja Bohdanowicz 05.02.2018 r.
- p. Elżbieta Bochenek 05.03.2018 r.

**Ad 5/5**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Prezesa Spółdzielni o przyznanie n/wym. Członkom Zarządu dodatkowej premii uznaniowej:

**Uchwała Rady Nadzorczej 61/2017**

(informacja niedostępna- sprawa pracownicza)

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

Ustalono terminy posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej na najbliższe trzy miesiące, tj: 15.01.2018 r., 19.02.2018 r. i 19.03.2018 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA  
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Pawłowska

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Witold Gaberka

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"CENTRUM"  
w Krakowie

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

inż. Tomasz...