

## PROTOKÓŁ nr 17/09/17

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej  
S.M. „CENTRUM” w dniu 28.08.2017 r.

*Protokół przyjęto  
bez uwag 25.08.2017 r.*  
**AMODZIELNY SPECJALISTA**  
Sp. z o.o. Organizacji i Zarządzania  
*Danuta Pawłowska*

Obecni: T. Myśluborski, G. Gołąb, K. Mamoń, W. Gaberle, E. Bochenek,  
K. Wolnicka-Szczerba, M. Kaczmarczyk, P. Karcz, G. Kąkiel,  
M. Kaniecki, W. Rawska, J. Milej, A. Bohdanowicz.

Nieobecni: K. Glondys, L. Knapik.

Zaproszone osoby: J. Michura, P. Majak, Halina Pająk – Członkowie Zarządu

### Ad 1.

Pan Tomir Myśluborski - Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych oraz przedstawił porządek obrad posiedzenia.

Przewodnicząca Komisji GZM wystąpiła z wnioskiem o uzupełnienie porządku obrad o punkt „Zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2017 r.”.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (13 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o uzupełnieniu porządku obrad o punkt: „Zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2017 r.”, który otrzymuje numer 5.

W związku z powyższym punkt nr 5 otrzymuje numer 6.

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

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Sprawy członkowskie.
3. Przyjęcie protokołu nr 16/08/17 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 24.07.2017 r.
4. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I półrocze 2017 r.
5. Zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2017 r.
6. Sprawy wniesione.

### Ad 2/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem

**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**

### Uchwała Rady Nadzorczej nr 39/2017

**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**

### Ad 2/2.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem

**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**

### Uchwała Rady Nadzorczej nr 40/2017

**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**

**Ad 3.**

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 16/08/17 w dniu 24.07.2017 r.  
Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (13 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 16/08/17 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.07.2017 r.

**Ad 4.**

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali analizę ekonomiczną za I półrocze 2017 r., którą opracowano na podstawie danych księgowych wg stanu na 30.06.2017 r.

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych

Stawka dla lokali mieszkalnych wyniosła 4,91 zł/m<sup>2</sup>, natomiast dla lokali użytkowych wyniosła 13,73 zł/m<sup>2</sup>.

Wskaźniki procentowe kosztów utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego, za wyjątkiem pozycji „Eksploatacja – lokale użytkowe”.

Koszty eksploatacji podstawowej - lokale mieszkalne

Koszty eksploatacji podstawowej w porównaniu do planu rocznego wykonano w 47,41 %. Koszty utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego, za wyjątkiem pozycji „Utrzymanie czystości budynków”, w związku z zakupem w I kwartale soli dla gospodarzy domów.

Koszty lokali użytkowych

Koszty lokali użytkowych w porównaniu do planu rocznego wykonano w 47,38 %. Przekroczenia kosztów nastąpiło w pozycjach:

- koszty energii c.o. – przekroczenie kosztów w stosunku do planowanych wartości występuje w okresie grzewczym. Koszty tej pozycji w miarę upływu czasu ulegną zmianie.
- pozostałe koszty – przekroczenie kosztów tej pozycji dotyczy całorocznej opłaty za najem pojemników na śmieci. W miarę upływu czasu pozycja ulegnie zmianie.
- woda i kanalizacja – w stosunku do planu utrzymuje się nieznaczne przekroczenie kosztów zużycia wody i kanalizacji.

Dźwigi

Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 41,30 % w stosunku do planu rocznego. Stawka na dźwigi w przeliczeniu na osoby wyniosła 8,38 zł.

Koszty Zarządu

Koszty Zarządu wykonano w 47,16 % w stosunku do planu rocznego. Wskaźniki procentowe poszczególnych pozycji utrzymały się w normie za wyjątkiem pozycji „Bezosobowy fundusz płac”. Nieznaczne przekroczenie kosztów wynikło z kumulacji wypłaconych w I półroczu 2017 r. umów dot. rozliczenia centralnego ogrzewania za 2016 r., obsługi dwóch Zebrań Walnego Zgromadzenia oraz prezentacji bilansu na Walnym Zgromadzeniu. Na koniec roku kwota nie będzie przekroczona.

Zatrudnienie i funduszu płac

Osobowy fundusz płac wykonano w 44,18 % w stosunku do planu rocznego, przy wykonaniu zatrudnienia 97,54 %.

Bezosobowy fundusz płac wykonano w 43,75 % w stosunku do planu rocznego.

#### Fundusz mistrzowski

Wydzielony fundusz mistrzowski z grupy robotniczej wykonano w 86,10 % w stosunku do planu rocznego. Przekroczenie wskaźnika procentowego kosztów wynikało w związku z pracami zieleniarskimi okresie wiosennym.

#### Wyniki działalności Spółdzielni

Wyniki działalności GZM przedstawiają się następująco:

1/ lokale mieszkalne	-256.846,00 zł
2/ dźwigi	-734,00 zł
3/ centralne ogrzewanie	-421.850,00 zł
razem	-679.430,00 zł
4/ pożytki (opodatkowane)	+42.044,00 zł
razem wynik na GZM	-637.386,00 zł

Na pozostałej działalności osiągnięto wynik dodatni w kwocie 426.577,00 zł.  
Uwzględniając podatek Spółdzielnia uzyskała wynik ujemny w kwocie -353.507,00 zł.

#### Fundusze remontowe

Spółdzielnia tworzy:

- I – fundusz remontowy mienia Spółdzielni	
Saldo z B O	2.315.149,57 zł
Wpływy z podziału zysku za 2016 r.	<u>283.166,72 zł</u>
Stan na 30.06.2017 r.	2.598.316,29 zł
- II – fundusz na nieruchomościach oraz lokalach użytkowych.	
Saldo z B O	626.587,00 zł
Naliczenia na fundusz:	
- remonty	853.107,00 zł
- termomodernizacja	488.078,00 zł
- wymiana dźwigów	107.380,00 zł
- odpłatność za domofony i inne	<u>17.913,00 zł</u>
Razem:	1.466.478,00 zł
Wydatki poniesione w ramach funduszu:	
- z tyt. remontów zasobów mieszk.	534.759,00 zł
- z tyt. remontów lok. użytkowych	15.269,00 zł
- z tyt. termomodernizacji zas. mieszk.	34.512,00 zł
- z tyt. wymiany-remontów dźwigów	37.796,00 zł
- montaż domofonów , wymiana podzielników	<u>6.108,00 zł</u>
Razem	628.444,00 zł

Stan funduszu na nieruchomościach i lokalach użytkowych po uwzględnieniu bilansu otwarcia na dzień 30.06.2017 r. wynosi +1.464.621,00 zł.

#### Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na 30.06.2017 r. wyniosły 850.995,00 zł, w tym:

- na lokalach mieszkalnych 790.218,00 zł,
- na lokalach użytkowych 60.777,00 zł.

W porównaniu do stanu na 31.03.2017 r. zaległości wzrosły z 2,84 % do 4,21 %, w tym na lokalach mieszkalnych wzrosły z 2,93 % na 4,51 %, na lokalach użytkowych zmalały z 2,28 % na 2,23 %.

Porównując zadłużenia za I półrocze 2017 r. z I półroczem 2016 r. nastąpił wzrost zadłużeń z 4,00 % na 4,21 %, na lokalach mieszkalnych z 4,18 % na 4,51 %, na lokalach użytkowych wystąpił spadek z 2,85 % na 2,23 %.

Liczba osób zadłużonych wzrosła w porównaniu do roku ubiegłego z 1550 do 1707.

Wartość zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku ubiegłego, w tym samym okresie wzrosła z kwoty 1.283.752 zł do 1.412.314 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł z 6,43 % do 6,98 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,84 % na 7,56 %, na lokalach użytkowych zmalał z 3,87 % na 3,25 %.

Dział Czyszków wysłał:

- 165 upomnień-ponagień, w związku z zaległościami w wysokości nieprzekraczającej trzymiesięcznego naliczenia czynszu. Kwota należności wyniosła 293.799,82 zł,
- 156 upomnień przedsądowych, w związku z zaległościami przekraczającymi trzymiesięczne naliczenia czynszu. Kwota należności wyniosła 139.051,74 zł,
- 14 upomnień przedkomorniczych, w związku z zaległościami, których kwoty zasądzonych należności wyniosły 39.556,24 zł,
- 7 spraw skierowano do komornika, w związku z zaległościami, których kwoty należności głównych wyniosły 44.625,20 zł,
- 15 spraw oddano do Rady Prawnego celem skierowania do Sądu, których należności główne wyniosły 41.183,10 zł.

Głos zabrała p. Elżbieta Bochenek Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, która poinformowała, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną za I półrocze 2017 r. stwierdziła, że:

- dane zawarte w analizie zgodne są z zestawieniem obrotów i sald Księgi Głównej,
- zaangażowanie środków w poszczególnych pozycjach kosztów jest proporcjonalne do upływu czasu i w zasadzie nie przekracza 50% za wyjątkiem kosztów związanych z sezonem grzewczym. Koszty te będą wyrównane do końca roku,
- nastąpił wzrost zaległości czynszowych, na co wpływ miało rozliczenie centralnego ogrzewania za 2016 r.

Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę za wzrost zaległości czynszowych, w związku z czym zwrócili się do Zarządu, aby lokatorów informować o możliwości uzyskania pomocy w MOPSie i pomagać w wypełnianiu dokumentów.

Pani Halina Pająk poinformowała, że Pracownicy Działu Czyszków na bieżąco informują lokatorów mających problemy z płaceniem czynszu o możliwości uzyskania pomocy w MOPSie, jednakże muszą oni spełniać warunki, aby taką pomoc otrzymać. Ponadto Zarząd w trudnych sytuacjach wyraża zgodę na spłatę zaległości czynszowych w ratach, a w przypadku, gdy zaległości czynszowe są wysokie, Zarząd proponuje zawarcie ugody.

Prezes Spółdzielni dodał, że zaległości czynszowe w naszej Spółdzielni kształtują się na poziomie ok 3 – 4 % w stosunku do naliczeń. Nadmienił, że Zarząd we współpracy z radcą prawnym Spółdzielni podejmuje wszystkie dostępne działania przewidziane prawem, aby odzyskać zaległości czynszowe. Ponadto Prezes poinformował, że w najbliższym kwartalniku zostanie zamieszczona informacja o wysokości zadłużenia na dany budynek wraz z liczbą osób posiadających zaległości.

Pani Wanda Rawska zwróciła uwagę, iż w bieżącym roku Dział Czyszków wysłał więcej w porównaniu do ubiegłego roku wezwań do zapłaty i do komornika z różnym efektem.

W wielu przypadkach powodem zaległości czynszowych jest bieda.

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 41/2017**

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

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/2017**

**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**

#### **Ad 5.**

Pani Karolina Wolnicka-Szczerba Przewodnicząca Komisji GZM wystąpiła z wnioskiem Komisji GZM o zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2017 r. w zakresie rzeczowym, w związku z wystąpieniem awarii przy ul. Lotniczej 8 i koniecznością wymiany instalacji elektrycznej.

Prace te będą wykonane w zamian za malowanie klatek schodowych przy ul. Lotniczej 8.

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 43/2017**

Rada Nadzorcza w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła korektę planu remontowego na 2017 r. polegającą na wykreśleniu z planu remontowego poz. III punkt 5 – malowanie klatek schodowych i wymiana skrzynek w budynku przy ul. Lotniczej 8.

Roboty związane z wymianą instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Lotniczej 8 zostaną ujęte w planie remontowym na 2017 r., a ich przybliżony koszt wyniesie ok. 100.000,00 zł.

#### **Ad 6.**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z pismami:

**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 44/2017**

**INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA**

Ustalono, że następne posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 25.09.2017 r. o godz. 18<sup>00</sup>.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
*Witold Gaberle*

**SAMODZIELNY SPECJALISTA**  
ds. Organizacji i Zarządzania

*Danuta Pawłowska*

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"CENTRUM"  
w Krakowie

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*inż. Tomir Myśluborski*