

PROTOKÓŁ nr 14/06/17

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S.M. „Budynki Rozproszone” w dniu 22.05.2017 r.

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

Nieobecni: P. Karcz

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

Ad 1.

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

Jednocześnie wystąpił z wnioskiem uzupełnienie porządku obrad o punkt: „Przyjęcie protokołu nr 13/05/17 z nadzwyczajnego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 17.05.2017 r.”

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o uzupełnieniu porządku obrad o punkt: Przyjęcie protokołu nr 13/05/17 z nadzwyczajnego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 17.05.2017 r, który otrzymuje numer 3.

W związku z powyższym punkty nr 3, 4, 5, 6 otrzymują numery odpowiednio 4, 5, 6, 7.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła n/wym. porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 12/04/17 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 24.04.2017 r.
3. Przyjęcie protokołu nr 13/05/17 z nadzwyczajnego posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 17.05.2017 r.
4. Zatwierdzenie planu finansowego na 2017 r.
5. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I kwartał 2017 r.
6. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu o ustalenie służebności przejazdu i przechodu przez działkę nr 7/10 przy ul. Narzymskiego.
7. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali celem zapoznania się protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 12/04/17 w dniu 24.04.2017 r.

Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 12/04/17 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.04.2017 r.

*Protokół przyjęto
bez uwag w dniu
12.06.2017 r.*
SAMODZIELNY SPECJALISTA
dla Organizacji i Zarządzania
Dariusz Pawłowicz

Ad 3.

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali celem zapoznania się protokół z nadzwyczajnego posiedzenia Rady Nadzorczej nr 13/05/17 w dniu 17.05.2017 r.

Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 13/05/17 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 17.05.2017 r.

Ad 4.

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali plan finansowy na 2017 r.

Podstawą sporządzenia planu były koszty w 2016 r. oraz potrzeby poszczególnych działów na 2017 r. W planie uwzględniono również wzrost o 2% cen dostarczanych mediów, materiałów i usług.

Planowany wzrost opłat:

- energia elektryczna o 5,19%
- woda:
 - dla lokali mieszkalnych o 0,05%
 - dla lokali użytkowych o 1,94%
- opłaty na rzecz Gminy z tyt. wieczystego użytkowania:
 - dla lokali mieszkalnych o 8,11%
 - dla lokali użytkowych o 1,94%
- z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych o 8,42%
- wzrost pozostałych usług o 11,70%

Planowane zatrudnienie	50,75 etatów
Planowany fundusz płac	3.147.500,00zł
Planowany fundusz mistrzowsko-interwencyjny	10.000,00 zł

Plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych

Planowana stawka dla lokali mieszkalnych wynosi 5,29 zł/m², natomiast dla lokali użytkowych wynosi 14,44 zł/m².

Pani Elżbieta Bochenek Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała plan finansowy na 2017 r. nie wnosząc do niego uwag.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 31/2017

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła bez uwag plan finansowy na 2017 r.

Ad 5.

Członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej otrzymali analizę ekonomiczną za I kwartał 2017 r.

Pani Halina Pająk Główny Księgowy Spółdzielni poinformowała, że analizę ekonomiczną opracowano na podstawie danych księgowych wg stanu na 31.03.2017 r.

Koszty eksploatacji podstawowej - lokale mieszkalne

Koszty eksploatacji podstawowej w porównaniu do planu rocznego wykonano w 23,49 %. Koszty utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego, za wyjątkiem kosztów w poz. - „Utrzymanie czystości budynków”, z uwagi na zakup soli do utrzymania chodników.

Koszty lokali użytkowych

Koszty lokali użytkowych w porównaniu do planu rocznego wykonano w 26,82 %.

Przekroczenie kosztów w stosunku do planowanych wystąpiło w pozycjach:

- koszty energii c.o. - przekroczenie kosztów w tej pozycji występuje każdego roku w okresie grzewczym. Koszty tej pozycji w miarę wpływu czasu ulegną zmianie,
- pozostałe koszty - przekroczenie kosztów tej pozycji dotyczy całorocznej opłaty za najem pojemników na śmieci. W miarę wpływu czasu pozycja ulegnie zmianie,
- woda i kanalizacja - wystąpiło nieznaczne przekroczenie kosztów zużycia wody i kanalizacji niż założono w projekcie planu.

Dźwigi

Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 16,05 % w stosunku do planu rocznego. Stawka na dźwigi w przeliczeniu do metrów wyniosła 0,249 zł/m², natomiast w przeliczeniu na osoby wyniosła 6,54 zł.

Koszty Zarządu

Koszty Zarządu wykonano w 24,15 % w stosunku do planu rocznego. Wskaźniki procentowe poszczególnych pozycji utrzymały się w normie w stosunku do planu za wyjątkiem pozycji:

- koszty biurowe - koszty tej pozycji nieznacznie zostały przekroczone z uwagi na zakup znacznej ilości papieru komputerowego do sporządzenia sprawozdania finansowego, wysłanie wszystkim Członkom Spółdzielni zawiadomień na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków, jak również zawiadomień o podwyższeniu składników czynszowych,
- pozostałe koszty - na przekroczenie kosztów tej pozycji wpływ miał głównie zakup znacznej ilości znaczków pocztowych do wysyłki mieszkańcom informacji o zmianie składników czynszu oraz zawiadomień na nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków.

Zatrudnienie i fundusz płac

Osobowy fundusz płac wykonano w 21,49 % w stosunku do planu rocznego, przy wykonaniu zatrudnienia 97,04 %.

Bezosobowy fundusz płac wykonano w 21,75 % w stosunku do planu rocznego.

Średnia płaca brutto wyniosła 4.056,00 zł.

Fundusz mistrzowski.

Wydzielony fundusz mistrzowski z grupy robotniczej wykonano w 1,50% w stosunku do planu rocznego.

Wyniki działalności Spółdzielni

Wyniki działalności GZM przedstawiają się następująco:

1/ lokale mieszkalne	-75.222,00 zł
2/ dźwigi	+8.449,00 zł
3/ centralne ogrzewanie	-886.388,00 zł
Razem	-953.161,00 zł
4/ pożytki (opodatkowane)	+25.124,00 zł
Razem wynik na GZM	-928.037,00 zł

Na pozostałej działalności osiągnięto wynik dodatni w kwocie 190.812,00 zł.
Uwzględniając podatek Spółdzielnia uzyskała wynik ujemny w kwocie -808.574,00 zł.

Fundusze remontowe

Spółdzielnia tworzy:

- fundusz remontowy mienia Spółdzielni
stan funduszu na 31.03.2017 r. wynosi 2.315.149,57 zł
- fundusz na nieruchomościach i lokali użytkowych.
Saldo z B O +626.587,00 zł
Naliczenia na fundusz:
 - remonty 426.544,00 zł
 - termomodernizacja 244.034,00 zł
 - wymiana dźwigów 53.690,00 zł
 - odpłatność za domofony i inne 16.740,00 zł

RAZEM 741.008,00 zł

Wydatki poniesione w ramach funduszu:

- z tyt. remontów zasobów mieszk. 94.209,00 zł
 - z tyt. remontów lok. użytkowych 1.395,00 zł
 - z tyt. termomodern. zasobów mieszk. 1.122,00 zł
 - z tyt. wymiany podzielników 237,00 zł
- R a z e m 96.963,00 zł

Stan funduszu na nieruchomościach i lokalach użytkowych po uwzględnieniu bilansu otwarcia na dzień 31.03.2017 r. wynosi +1.270.632,00 zł.

Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na 31.03.2017 r. wyniosły 574.811,00 zł,

w tym:

- na lokalach mieszkalnych 512.569,00 zł,
- na lokalach użytkowych 62.242,00 zł.

W porównaniu do stanu na 31.12.2016 r. zaległości zmalały z 4,25 % do 2,84 %, w tym na lokalach mieszkalnych zmalały z 3,14 % na 2,93 %, na lokalach użytkowych wzrosły z 1,11 % na 2,28 %.

Porównując zadłużenie w I kw. 2017 r. z I kw. 2016 r. nastąpił spadek zadłużeń z 5,78 % na 2,84 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,48 % na 2,93 %, na lokalach użytkowych z 2,30 % na 2,28 %.

Liczba osób zadłużonych wzrosła w porównaniu do roku ubiegłego z 1066 do 1126.

Wartość zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku ubiegłego w tym samym okresie zmalała z kwoty 1.132,66 zł do 1.114.286 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku ubiegłego zmalał z 5,67 % do 5,51 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,05 % na 5,85 %, na lokalach użytkowych z 3,32 % na 3,31 %.

Windykacja zaległości czynszowych:

Dział czynszów w I kwartale 2017 r. wysłał:

- 52 upomnienia-ponaglenia w związku z zaległościami w wysokości nieprzekraczającej 3 miesięcznego naliczenia czynszu. Kwota należności wyniosła 72.342,99 zł,

- 59 upomnień przedsądowych, w związku z zaległościami przekraczającymi trzymiesięczne naliczenia czynszu. Kwota należności wyniosła 138.163,83 zł,
- 12 upomnień przedkomorniczych, w związku z zaległościami, których kwoty zasądzonych należności wyniosły 35.243,38 zł,
- 5 spraw skierowano do komornika, w związku z zaległościami, których kwoty należności głównych wyniosły 34.337,15 zł,

Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała analizę za I kwartał 2017 r. i wnosi o jej zatwierdzenie oraz zwolnienie premii uznaniowej do pełnej wysokości dla Członków Zarządu.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/2017

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła analizę ekonomiczną za I kwartał 2017 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 33/2017

W związku z zatwierdzeniem analizy ekonomicznej za I kwartał 2017 r. oraz pozytywną opinią Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła wypłatę Członkom Zarządu premii uznaniowej za miesiące: styczeń, luty, marzec 2017 r. w wysokości 50% wynagrodzenia. Wypłat należy dokonać, po odliczeniu wypłaconych zaliczek.

Ad 6.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu dotyczącym ustanowienia prawa służebności przejazdu i przechodu przez działkę **nr 7/10** będącą własnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność mieszkania w budynku przy ul. Narzymskiego 24 do działki **nr 536** będącej własnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność mieszkania w budynku przy ul. Narzymskiego 26.

Pan Grzegorz Gołąb zapytał czy takich przypadków w Spółdzielni jest więcej.

Prezes poinformował, że jest to jedyny przypadek, sprawę należy uregulować, z uwagi na opracowany operat szacunkowy przy okazji ustanowienia prawa przejazdu i przechodu dla mieszkańców domów jednorodzinnych przy ul. Olszyny 9A i 9B. Ponadto mieszkańcom budynku Narzymskiego 26 należy prawnie zagwarantować dojazd i dojazd do budynku.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 34/2017

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na bezpłatne ustanowienie prawa służebności przejazdu i przechodu przez działkę **nr 7/10** zabudowaną budynkiem Narzymskiego 24, będącą własnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność mieszkań w tym budynku do działki **nr 536** zabudowanej budynkiem Narzymskiego 26, będącej własnością Spółdzielni i osób posiadających odrębną własność mieszkań w tym budynku.

Ad 7/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze stanowiskiem Komisji GZM i Komisji Rewizyjnej w sprawie pisma z dnia

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**



Ad 7/2

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/3

Rada Nadzorcza zapoznała się z kolejnym pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/4

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/5

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania


Danuta Pawłowska


Sekretarz
Rady Nadzorczej

Witold Gaberle

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


inż. Tomir Myśluborski