

PROTOKÓŁ nr 29/08/18

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S. M. „CENTRUM” w dniu 27.08.2018 r.

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

Nieobecni: A. Bohdanowicz, Paweł Karcz.

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

Ad 1.

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Pan Tomir Myśluborski Przewodniczący Rady Nadzorczej, który przywitał zebranych. W obradach uczestniczy 12 członków RN, w związku z czym Zebranie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał. Lista uczestniczących osób w posiedzeniu zgodna jest z listą obecności.

Jednocześnie poinformował, że na dzisiejsze posiedzenie zaprosił -

(sprawa indywidualna lokatora)

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej przedstawił porządek obrad posiedzenia, do którego nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (10 „za”, 0 „przeciw”, 1 „wstrzymujący się”) zatwierdziła n/wym. porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 28/07/18 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 09.07.2018 r.
3. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I półrocze 2018 r.
4. Zatwierdzenie korekty planu remontowego na 2018 r.
5. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu w sprawie wykupu na własność działek nr 235/15 i 235/17 na których posadowiony jest budynek przy ul. Zaułek Wileński 5-7 w Krakowie.
6. Podjęcie uchwały o odwołaniu p. Haliny Pająk – Głównego Księgowego z funkcji Członka Zarządu.
7. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Protokół nr 28/07/18 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 09.07.2018 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej. Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (12 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 28/07/18 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 09.07.2018 r.

Ad 3.

Pani Halina Pająk Główny Księgowy Spółdzielni przedstawiła analizę ekonomiczną, którą opracowano na podstawie danych księgowych wg stanu na 30.06.2018 r.

Analiza kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych

- stawka dla lokali mieszkalnych wyniosła 5,22 zł/m²,
- stawka dla lokali użytkowych wyniosła 13,58 zł/m².

Koszty eksploatacji podstawowej - lokale mieszkalne

Koszty eksploatacji podstawowej w porównaniu do planu rocznego wykonano w 47,86 %.

Koszty utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego poza dwoma pozycjami.

- w poz. „Utrzymanie czystości budynków” - przekroczenie wystąpiło z powodu zakupu w I kwartale soli do utrzymania chodników w należyłym stanie w okresie zimowym
- w poz. „Koszty konserwacji” - przekroczenie związane jest z większym zużyciem materiałów wykorzystanych do konserwacji, w szczególności armatury grzewczej w okresie zimowym.

Koszty lokali użytkowych

Koszty lokali użytkowych w porównaniu do planu rocznego wykonano w 48,67 %.

Koszty utrzymały się w normie w stosunku do planu rocznego poza pozycją „Energia elektryczna”. Nieznaczne przekroczenie energii związane jest z rozwiązywaniem umów najmu lokali użytkowych, bowiem do czasu ponownego podjęcia lokalu za energię obciążana jest Spółdzielnia.

Dźwigi

Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 44,37 % w stosunku do planu rocznego.

Stawka na dźwigi w przeliczeniu do metrów wyniosła 0,32 zł/m², natomiast w przeliczeniu na osoby wyniosła 8,61 zł.

Nieznaczne przekroczenie kosztów nastąpiło w poz. „Dozór stały” Pozycja ta w miarę upływu czasu ulegnie zmianie i utrzyma się w planowanej kwocie.

Załącznik Nr 4 - Koszty Zarządu

Koszty Zarządu wykonano w 47,16 % 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 wynika z kumulacji wypłaconych w I półroczu 2018 r. umów dot. rozliczenia centralnego ogrzewania za 2017 r, obsługi Walnego Zgromadzenia Członków, prezentacji bilansu. Na koniec roku b.f.p. zamknie się w planowanej kwocie.

Zatrudnienie i funduszu płac

Osobowy fundusz płac wykonano w 43,33 % w stosunku do planu rocznego, przy wykonaniu zatrudnienia 95,19 %.

Bezosobowy fundusz płac wykonano w 40,63 % w stosunku do planu rocznego.

Fundusz mistrzowski

Fundusz mistrzowski z grupy robotniczej wykonano w 78,50 % w stosunku do planu rocznego. Przekroczenie wskaźnika procentowego kosztów związane jest z pracami zieleniarskimi, tj. sadzeniem krzewów i kwiatów w okresie wiosennym.



Wyniki działalności Spółdzielni

Wyniki działalności GZM przedstawiają się następująco:

1/ lokale mieszkalne	-526.966,00 zł
2/ dźwigi	-2.974,00 zł
3/ centralne ogrzewanie	<u>-16.520,00 zł</u>
Razem	-546.460,00 zł
4/ pożytki (opodatkowane)	<u>+76.507,00 zł</u>
Razem wynik na GZM	-469.953,00 zł

Na pozostałej działalności osiągnięto wynik dodatni w kwocie 465.165,00 zł.

Uwzględniając podatek Spółdzielnia uzyskała wynik ujemny w kwocie -139.698,00 zł.

Fundusz remontowy

Spółdzielnia tworzy fundusze:

- Fundusz remontowy mienia Spółdzielni
 - b.o. 1.939.481,86 zł
 - wydatki 247.437,95 złstan funduszu remontowego mienia Spółdzielni na dzień 30.06.2018 r. wynosi +1.692.043,91 zł
- Fundusz remontowy na nieruchomościach i lokali użytkowych
 - b.o. +1.065.239,00 zł**naliczenia na fundusz:**
 - remonty 853.078,00 zł
 - termomodernizacja 488.062,00 zł
 - wymiana dźwigów 122.513,00 zł
 - odpłatność za domofony i inne 216.218,00 zł
 - zasilenie z funduszu mienia Spółdzielni wymiany wodomierzy radiowych

RAZEM 1.679.871,00 zł

wydatki poniesione w ramach funduszu:

- z tyt. remontów zasobów mieszk.	603.545,00 zł
- z tyt. remontów lok. użytkowych	21.395,00 zł
- z tyt. termomodernizacji zas. mieszk.	922,00 zł
- z tyt. wymiany-remontów dźwigów	18.499,00 zł
- montaż domofonów	<u>9.470,00 zł</u>
R a z e m	653.831,00 zł

Stan funduszu na nieruchomościach i lokalach użytkowych na dzień 30.06.2018 r. wynosi +2.091.279,00 zł.

Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe na 30.06.2018 r. wyniosły 766.288,00 zł, w tym:

- na lokalach mieszkalnych 656.865,00 zł,
- na lokalach użytkowych 109.423,00 zł.

W porównaniu do stanu na 31.03.2018 r. zaległości zmalały z 4,21 % do 3,83 %, w tym na lokalach mieszkalnych zmalały z 4,49 % na 3,81 %, na lokalach użytkowych wzrosły z 2,48 % na 4,01%.

Porównując zadłużenia za I półrocze 2018r. z I półroczem 2017 r. nastąpił spadek zadłużeń z 4,21 % na 3,83 %, na lokalach mieszkalnych z 4,51 % na 3,81 %, na lokalach użytkowych wystąpił wzrost z 2,23 % na 4,01 %.

Liczba osób zadłużonych zmalała w porównaniu do roku ubiegłego z 1707 do 1573.

Windykacja zaległości czynszowych za I półrocze 2018 r.

wysłano:

- 422 upomnienia-ponaglenia, w związku z zaległościami w wysokości nieprzekraczającej 3 miesięcznego naliczenia czynszu na kwotę 369.820,92 zł,
- 303 upomnienia przedsądowe z zaległościami przekraczającymi 3 miesięczne naliczenia czynszu na kwotę 547.306,66 zł,
- 10 upomnień przedkomorniczych na kwotę 22.412,85 zł,
- 8 spraw skierowano do komornika, których kwoty należności głównych wyniosły 20.495,02 zł,
- 41 spraw oddano do Radcy Prawnego celem skierowania do Sądu, których należności główne wyniosły 126.942,04 zł.

Pani Elżbieta Bochenek Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną za I półrocze 2018 r. stwierdziła, że wskaźniki kosztów są korzystne i kształtują się poniżej upływu czasu. Biorąc pod uwagę fakt wprowadzenia od 01.10.2018 r. podwyżki stawki eksploatacyjnej można prognozować, iż wynik na działalności Spółdzielni na koniec roku będzie dodatni. Ponadto Komisja zwróciła uwagę na wzrost zaległości czynszowych, w związku z czym w celu zwiększenia dyscypliny przestrzegania terminów wnoszenia opłat czynszowych, wystąpiła z wnioskiem o wprowadzenie od dnia 01.10.2018 r. obowiązku naliczania odsetek i ich egzekwowania dla zaległości czynszowych powyżej dwóch miesięcy.

W związku z powyższym Komisja Rewizyjna wystąpiła z n/wym. wnioskami:

- zatwierdzenia analizy ekonomicznej za I półrocze 2018 r.
- zwolnienia premii uznaniowej do pełnej wysokości dla Członków Zarządu,
- wprowadzenia od dnia 01.10.2018 r. obowiązku naliczania i ich egzekwowania dla zaległości czynszowych powyżej dwóch miesięcy.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/2018

Rada Nadzorcza w głosowaniu (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła analizę ekonomiczną za I półrocze 2018 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 46/2018

W związku z zatwierdzeniem analizy ekonomicznej za I półrocze 2018 r. i pozytywną opinią Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza w głosowaniu (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła wypłatę premii uznaniowej za miesiące: kwiecień, maj, czerwiec 2018 r. w wysokości 50% wynagrodzenia dla:

- Prezesa Spółdzielni p. Józefa Michury
- Wiceprezesa Spółdzielni p. Piotra Majaka
- Głównego Księgowego p. Haliny Pająk

Wypłat należy dokonać, po odliczeniu wypłaconych zaliczek.

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień Zarządu Spółdzielni podjęła uchwałę o naliczaniu odsetek od zaległości czynszowych od 01.01.2019 r.

Jednocześnie zobowiązano Zarząd Spółdzielni do umieszczenia takiej informacji w kwartalniku spółdzielczym oraz na stronie internetowej.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 47/2018

Rada Nadzorcza, na wniosek Komisji Rewizyjnej w celu zwiększenia dyscypliny przestrzegania terminów wnoszenia opłat czynszowych w głosowaniu (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zobowiązała Zarząd Spółdzielni do wprowadzenia od dnia 01.01.2019 r. obowiązku naliczania odsetek i ich egzekwowania dla zaległości czynszowych powyżej dwóch miesięcy.

Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni o podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontowego na 2018 r. Plan remontowy na 2018 r. uchwałą Rady Nadzorczej został przyjęty na kwotę 3.024.000,00 zł, jednakże ze względu na wzrost cen materiałów i roboczogodzin, a także pilną potrzebę wykonania dodatkowych prac, koszt wykonania robót wzrósł do kwoty 3.872.963,00 zł. Różnica w wysokości 848.963,00 zł zostanie pokryta z oszczędności znajdujących się na koncie funduszu remontowego.

Pan Grzegorz Kąkiel Przewodniczący Komisji GZM poinformował, że Komisja zapoznała się z wykonaniem robót w pierwszym półroczu 2018 r., w tym z robotami nieplanowanymi tzw. „awaryjnymi” oraz z wyjaśnieniami Zarządu Spółdzielni w tym temacie. Zwiększenie kwoty planu remontowego spowodowane jest m. in. wzrostem stawek rynkowych i materiałów, co w efekcie podnosi wysokość kwot przyjętych w przetargu, jak i również trudnością w znalezieniu wykonawców. Wpływ na zwiększenie kwoty planu ma również konieczność wykonania dodatkowych prac.

Komisja GZM pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu i wnosi o przyjęcie korekty planu remontowego na 2018 r. w zakresie rzeczowo-finansowym o 848.963,00 zł. W związku z powyższym kwota planu remontowego na 2018 r. po korekcie wynosi 3.872.963,00 zł.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 48/2018

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w głosowaniu (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła korektę planu remontowego na 2018 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 3.872.963,00 zł.

Ad 5.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wykup na własność n/wym. nieruchomości gruntowych:

1. działki nr 235/15, obr. 23 o pow. 0,0798 ha
 2. działki nr 235/17, obr. 23 o pow. 0,1150 ha
- stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, a pozostających w wiecznym użytkowaniu S. M. „Centrum”, na których posadowiony jest budynek Zaulek Wileński 5 - 7 za 2% wartości, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Krakowa.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 49/2018

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 109 ust.1 pkt. 4 statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w głosowaniu (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na wykup na własność n/wym. nieruchomości gruntowych:

- działki nr 235/15, obr. 23 o pow. 0,0798 ha
- działki nr 235/17, obr. 23 o pow. 0,1150 ha

stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, a pozostających w wiecznym użytkowaniu S. M. „Centrum”, na których posadowiony jest budynek Zaulek Wileński 5 - 7 w Krakowie za 2% wartości, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Krakowa.

Wartość w/wym. nieruchomości ustalona zostanie w oparciu o operat szacunkowy.

Ad 6.

W związku ze złożeniem przez p. Halinę Pająk z dniem 30.09.2018 r. wypowiedzenia umowy o pracę i rezygnacji z funkcji Członka Zarządu, przeprowadzono głosowanie tajne.

Rada Nadzorcza powołała Komisję Skrutacyjną w składzie:

- Mariusz Kaniecki
- Wanda Rawska
- Monika Kaczmarczyk.

Komisja Skrutacyjna ukonstytuowała się w składzie:

- Przewodniczący p. Wanda Rawska
- Członek p. Monika Kaczmarczyk
- Członek p. Mariusz Kaniecki

Następnie przeprowadzono tajne głosowanie.

Pani Wanda Rawska Przewodnicząca Komisji Skrutacyjnej poinformowała, że w głosowaniu tajnym wzięło udział 12 członków Rady Nadzorczej, z czego oddano 11 głosów ważnych.

- 10 głosów „za”
- 1 głos „przeciw”

Uchwała Rady Nadzorczej nr 50/2018

Rada Nadzorcza S. M. „Centrum” działając na podstawie art. 49 § 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 poz. 1560) oraz § 109 ust. 1 pkt. 19 statutu Spółdzielni w wyniku tajnego głosowania odwołuje Panią Halinę Pająk - Głównego Księgowego z funkcji Członka Zarządu S. M. „Centrum” z dniem 30.09.2018 r.

W głosowaniu tajnym oddano ważnych 11 głosów, z czego:

- za przyjęciem uchwały - 10 głosów
- za odrzuceniem uchwały - 1 głos
- głosów wstrzymujących - 0 głosów.

Jednocześnie Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację Pani Haliny Pająk i wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy o pracę z dniem 30.09.2018 r. za porozumieniem stron.

Ad 7/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem (sprawa indywidualna – pismo lokatora)

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/2

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z pismem (sprawa indywidualna – pismo lokatora)

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/3

Rada Nadzorcza zapoznała się pismem (sprawa indywidualna – pismo lokatora)

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/4

Rada Nadzorcza zapoznała się (sprawa indywidualna – pismo lokatorów)

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/5

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

- p. Leszek Knapik 03.09.2018 r.
- p. Witold Gaberle 01.10.2018 r.

Ustalono terminy posiedzeń Rady Nadzorczej na najbliższe dwa miesiące, tj.:

- posiedzenia plenarne RN w dniach: 24.09.2018 r. i 22.10.2018 r.
- posiedzenia prezydium RN w dniach: 10.09.2018 r. i 08.10.2018 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołował:

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"
w Krakowie

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

inż. Tomir Myśluborski

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Witold Gaberle