

PROTOKÓŁ nr 27/06/18

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S.M. „CENTRUM” w dniu 18.06.2018 r.

*Protokół przyjęto
na posiedzeniu w dniu
09.07.2018 r.*
SAMODZIELNY SPECJALISTA
dla Organizacji i Zarządzania
Dariusz Kozłowski

Obecni: T. Myśluborski, K. Glondys, W. Gaberle, E. Bochenek, G. Kąkiel,
M. Kaniecki, W. Rawska, L. Knapik, M. Kaczmarczyk, J. Milej,
A. Bohdanowicz, P. Karcz.

Nieobecni: G. Gołąb, K. Mamoń

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

Ad 1.

Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzył posiedzenie i przywitał zebranych. Jednocześnie poinformował, że zaprosił Pana P. B. na dzisiejsze posiedzenie, w związku z Jego ponowną prośbą o umożliwienie przedstawienia całej Radzie Nadzorczej swojego wniosku.

Członkowie Rady Nadzorczej zwrócili uwagę, iż już negatywną opinię wystawiła Komisja GZM i sprawa winna się na tym etapie zamknąć. Podziękowano Panu P. B. za przybycie. Nie podjęto żadnej uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że w obradach uczestniczy 12 członków RN, w związku z czym posiedzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał. Lista uczestniczących osób w posiedzeniu zgodna jest z listą obecności. Następnie przedstawił porządek obrad posiedzenia.

Pani Elżbieta Bochenek wystąpiła z wnioskiem o uzupełnienie porządku obrad o punkt „Zapoznanie się z informacją Komisji Rewizyjnej w sprawie kosztów ponoszonych na wydawanie Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych i podjęcie uchwały w tym przedmiocie”.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (12 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na uzupełnienie porządku obrad o punkt „Zapoznanie się z informacją Komisji Rewizyjnej w sprawie kosztów ponoszonych na wydawanie Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych i podjęcie uchwały w tym przedmiocie”.

Punkt otrzymuje nr 3.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (12 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła n/wym. porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 26/05/18 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 14.05.2018 r.

3. Zapoznanie się z informacją Komisji Rewizyjnej w sprawie kosztów ponoszonych na wydawanie Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
4. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu i Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia urealnienia wysokości stawki czynszowej z tytułu eksploatacji.
5. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Protokół nr 26/05/18 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.05.2018 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 26/05/18 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.05.2018 r.

Ad 3.

Pani Elżbieta Bochenek Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że koszt wydrukowania 1 egz. kwartalnika do 8 stron wynosi 0,43 zł, a za objętość powyżej 8 stron - koszt wynosi 0,03 zł za każdą stronę. Średni koszt wydania 1 egz. Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych za 2017 r. wyniósł 1,5648 zł. Oprócz kosztu druku kwartalnika wypłacane jest wynagrodzenie w formie premii zryczałtowanej za przygotowanie materiałów i redakcję każdego kwartalnika. Premia ta wypłacana jest Panu Józefowi Michurze – Prezesowi Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 29/2007 z dnia 04.06.2007 r., kiedy to Pan Józef Michura był Wiceprezesem Zarządu Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę na nieprawidłowość wypłaty ryczałtu, bowiem od dnia 01.09.2016 r. Pan Józef Michura jest Prezesem Spółdzielni, a nie wiceprezesem. W związku z powyższym Komisja Rewizyjna wnosi o uchylenie uchwały nr 29/2007 z dnia 04.06.2007 r. i przyznanie Pani Józefowi Michurze – Prezesowi Spółdzielni wynagrodzenia z formie ryczałtu w wysokości 80% minimalnego wynagrodzenia brutto za przygotowanie materiałów do kwartalnika Krakowskie Wiadomości Spółdzielcze.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 40/2018

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Komisji Rewizyjnej w głosowaniu (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła dla Pana inż. Józefa Michury Prezesa Spółdzielni wynagrodzenie w formie premii zryczałtowanej w wysokości 80% minimalnego wynagrodzenia brutto za przygotowanie materiałów do kwartalnika Krakowskie Wiadomości Spółdzielcze.

Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła uchwałę nr 29/2007 z dnia 04.06.2007 r.

Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni o urealnienie od dnia 01.10.2018 r. stawki eksploatacyjnej na lokale mieszkalne i garaże o 0,63 zł/m² dla zrównoważenia wpływów z kosztami.



Uzasadnienie:

Urealnienie stawki eksploatacyjnej jest niezbędne ze względu na fakt, że aktualna stawka obowiązuje od 2013 r. i nie pokrywa kosztów eksploatacji. Dla zbilansowania przychodów z kosztami dla lokali mieszkalnych należy zwiększyć stawkę eksploatacyjną o $0,63 \text{ zł/m}^2$. Strata na działalności gzm w kolejnych latach może wzrastać z uwagi na zwiększoną liczbę osób uprawnionych do płacenia niższej stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni, w związku z wprowadzeniem w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.

Wprowadzenie urealnienia stawki eksploatacyjnej wynika zatem nie tylko z potrzeby pokrycia rosnących kosztów bieżących, ale w głównej mierze z konieczności likwidacji zaległości z lat poprzednich.

Następnie głos zabrała Pani Elżbieta Bochenek Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, która poinformowała, że Komisja Rewizyjna dokonała analizy kształtowania się kosztów eksploatacji w 2017 r. na poszczególnych budynkach. Są one różne i wynoszą od $2,10 \text{ zł/m}^2$ na budynku Retoryka 4 do $6,42 \text{ zł/m}^2$ na budynku Zaulek Wileński 5-7. Taki rozrzut wynika z wielu czynników, m.in. duży wpływ ma otaczająca zielen, której pielęgnacja jest bardzo kosztowna.

Niedopłaty do faktycznych kosztów eksploatacji wynoszą od $0,04 \text{ zł/m}^2$ /ul. Retoryka/ do $1,76 \text{ zł/m}^2$ /ul. Narzymskiego 9/. Niedobór na tej pozycji wyniósł 923,7 tys. zł, natomiast nadwyżka wyniosła 39,7 tys. zł i dotyczyła jedynie 13 budynków. Nie bez wpływu na zwiększenie niedoboru na eksploatacji miała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z sierpnia 2017 r. Na ich podstawie 210 osób, które nie były członkami Spółdzielni w 2017 r. i płaciły stawkę eksploatacyjną w kwocie $3,00 \text{ zł/m}^2$, teraz uzyskały status członka i płacą $2,17 \text{ zł/m}^2$.

Niedobory były dotychczas pokrywane z przychodów z pozostałej działalności Spółdzielni, w tym również sporadycznie ze sprzedaży lokali mieszkalnych odzyskanych po eksmisjach. Kalkulując przychody na kolejny rok nie można zakładać, że będą miały miejsce takie wpływy. Ponadto trzeba mieć świadomość, że koszty eksploatacji mają cały czas tendencję wzrostową ze względu na:

- wzrost płacy minimalnej, co przekłada się na wzrost wynagrodzeń,
- wzrost narzutów do płac,
- systematyczny wzrost cen energii elektrycznej i cen paliw,
- wzrost cen usług.

Obecnie obowiązująca stawka eksploatacyjna w wysokości $2,17 \text{ zł/m}^2$ nie pokrywa kosztów eksploatacji, bowiem stawka liczona z faktycznych kosztów wynosi $2,80 \text{ zł/m}^2$, zatem niedobór wynosi $0,63 \text{ zł/m}^2$. Ostatnia podwyżka stawki eksploatacyjnej w wysokości $0,50 \text{ zł/m}^2$ miała miejsce od 01.12.2013 r.

Mając na uwadze powyższe Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu Spółdzielni i wnosi o urealnienie stawki eksploatacyjnej od 01.10.2018 r. o $0,63 \text{ zł/m}^2$.

Prezes Spółdzielni zwrócił uwagę, iż za 2017 r. osiągnęliśmy na eksploatacji ujemny wynik w kwocie 844.000,00 zł, na bieżący rok zaplanowaliśmy o ok. 500.000,00 zł wyższy. Dochody z pozostałej działalności wynoszą ok. 1.000.000,00 zł rocznie. Jeżeli nie urealnimy stawki eksploatacyjnej, może okazać się, że już w przyszłym roku dochód z pozostałej działalności nie pokryje ujemnego wyniku.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 41/2018

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni i Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej działając na podstawie § 62 ust. 9 statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (12 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła urealnienie od dnia 01.10.2018 r. stawki eksploatacyjnej za lokale mieszkalne i garaże o 0,63 zł/m² dla zrównoważenia wpływów z kosztami.

Uzasadnienie:

Urealnienie stawki eksploatacyjnej wynika z potrzeby pokrycia rosnących kosztów oraz likwidacji zaległości z lat poprzednich.

Ad 5/1.

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

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

Ad 5/2

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

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

Ad 5/3

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

INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA

Ad 5/4

Pan Elżbieta Bochenek zwróciła się do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o oddzielne rejestrowanie od dnia 01.07.2018 r. korespondencji wpływającej do Rady Nadzorczej.

Ad 5/5

Postanowiono, że w okresie letnim tj. w lipcu i sierpniu 2018 r. nie będą pełnione dyżury Rady Nadzorczej.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Pawłowska


