

## PROTOKÓŁ nr 06/11/19

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej  
S. M. „CENTRUM” w dniu  
25.11.2019 r.

Obecni: T. Myśluborski, J. Leśniak, W. Gaberle, T. Cieślik-Sapiejka, W. Rawska,  
M. Kaczmarczyk, G. Kąkiel, K. Matzka, M. Kaniecki, P. Karcz, K. Łukasik,  
J. Milej, Sz. Figiel.

Zaproszone osoby: J. Michura, P. Majak, B. Mościcka.

### Ad 1.

Posiedzenie otworzył Pan Tomir Myśluborski Przewodniczący Rady Nadzorczej, który przywitał zebranych.

W obradach uczestniczy 13 Członków RN, w związku z czym Zebranie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał.

Lista uczestniczących osób w posiedzeniu zgodna jest z listą obecności.

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

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

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 05/10/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.10.2019 r.
3. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu w sprawie ustanowienia prawa służebności przesyłu przez działkę Spółdzielni nr 599/6, obr. 23, jednostka ewidencyjna Śródmieście przy ul. Malawskiego i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
4. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za III kwartały 2019 r.
5. Zatwierdzenie wykonania planu remontowego za III kwartały 2019 r.
6. Zatwierdzenie planu remontowego na 2020 r.
7. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
8. Sprawy wniesione.

### Ad 2.

Protokół nr 05/10/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.10.2019 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 05/10/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 14.10.2019 r.

### Ad 3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami firmy AMB ARCHITEKCI sp. z o.o. w sprawie udzielenia bezpłatnej zgody na ustanowienie na rzecz MPWiK i MPEC służebności przesyłu mediów przez działkę nr 599/6 przy ul. Malawskiego w Krakowie pozostającą w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

*Protokół przyjęto  
bez uwag w dniu  
16.12.2019 r.*  
SĄDOWY SPECJALISTA  
ds. Organizacji i Zarządzania  
Danuta Pawłowska

Wiceprezes poinformował, że za udzielenie zgody na ustanowienie służebności przesyłu mediów Zarząd wynegocjował od firmy AMB ARCHITEKCI jednorazową opłatę w wysokości 29.000,00 zł.

Rada Nadzorcza zapoznała się z projektem uchwały w tej sprawie i nie wniosła uwag.

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 82/2019**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 4/ statutu Spółdzielni, w głosowaniu (13 za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się) wyraziła zgodę na bezpłatne ustanowienie prawa służebności przesyłu mediów przez działkę przy ul. Malawskiego w Krakowie nr. 599/6 obr. 23 j.e. Śródmieście zapisaną w kw. KR1P/00405533/9, pozostającą w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie.

Równocześnie Rada Nadzorcza przyjmuje do wiadomości i akceptuje, iż z tyt. zgody na dysponowanie terenem na cele budowlane dla nieruchomości gruntowej dz.nr. 599/6 obr. 23 j.e. Śródmieście Spółdzielni przysługiwać będzie jednorazowa opłata w kwocie 29.000,00 zł /dwadzieścia dziewięć tysięcy zł 00/100 /.

Należność płatna będzie na konto Spółdzielni przez wnioskodawcę tj. AMB Architekti sp. z o.o. w Krakowie przed ustanowieniem służebności.

#### **Ad 4.**

Analizę ekonomiczną za III kwartały 2019 r. otrzymali wszyscy członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej.

##### **1. Analiza kosztów lokali mieszkalnych i użytkowych**

Stawka eksploatacyjna za III kwartały 2019 r. dla lokali mieszkalnych wyniosła 5,386 zł/m<sup>2</sup>, natomiast dla lokali użytkowych wyniosła 13,490 zł/m<sup>2</sup>.

##### **2. Analiza działalności eksploatacji podstawowej – lokale mieszkalne**

W stosunku do planowanych kosztów w wysokości 13.391.502,00 zł, koszty wykonane za III kwartały 2019 r. wyniosły 9.458.780,14 zł i w związku z tym wskaźnik wykonania w stosunku do planu wyniósł 70,63%. Poszczególne pozycje planowanych kosztów utrzymywane są w granicach normy. Niewielkie przekroczenie wystąpiło jedynie w pozycji „koszty konserwacji” i wyniosły 77,35 %.

Miesięczna stawka eksploatacyjna, zgodnie z poniesionymi kosztami w wysokości 6.891.555.86 zł dotyczącymi lokali mieszkalnych wyniosła 5,39 zł/m<sup>2</sup>, w tym:

- odpis na fundusz remontowy 1,49 zł
- koszty konserwacji 0,62 zł
- opłaty na rzecz gminy 0,28 zł

##### **3. Analiza kosztów lokali użytkowych**

Koszty lokali użytkowych wyniosły 1.059.458,02 zł w stosunku do planowanych 1.474.160,00 zł i w związku z powyższym wskaźnik wyniósł 71,87 %.

W stosunku do kosztów planowanych, przekroczenie wystąpiło w pozycji „pozostałe koszty” i wynika przede wszystkim z konieczności wykonania 5-letnich przeglądów elektrycznych oraz odgromowych w lokalach użytkowych. Przeglądy za III kwartały wykonano na kwotę 22.463.34 zł.

##### **4. Analiza kosztów eksploatacji dźwigów wg metrażu**

Koszty eksploatacji dźwigów wykonane zostały w 64,39 % w stosunku do planu rocznego. Wszystkie wskaźniki utrzymują się w normie.

Wykonana stawka za III kwartały wyniosła 0,31 zł/m<sup>2</sup>, przy planowanej 0,36 zł/m<sup>2</sup>.

5. Analiza kosztów eksploatacji dźwigów wg ilości osób  
Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 64,39 % w stosunku do planu rocznego.  
W przeliczeniu na osobę stawka średnioroczna eksploatacji dźwigów za III kwartały 2019 r. wyniosła 8,53 zł, przy planowanej 9,09 zł.
6. Analiza kosztów zarządzania  
Koszty zarządzania wykonano w 68,26 % w stosunku do planu rocznego. Ogólny wskaźnik procentowy utrzymuje się w normie.
7. Analiza funduszy remontowych:
  - Stan funduszu remontowego mienia Spółdzielni na dzień 01.01.2019 r. wynosił 1 478 983,01 zł.  
Wykorzystanie funduszu remontowego mienia do dnia 30.09.2019 r. wyniosło 364.291,16 zł, w tym zasilenie funduszu remontowego nieruchomości w związku z montażem wodomierzy z odczytem radiowym 337.887,60 zł.  
Stan funduszu na dzień 30.09.2019 r. wynosi 1.114.691,85 zł
  - Bilans otwarcia funduszu remontowego nieruchomości, lokali użytkowych oraz dźwigów wynosił 323.563,73 zł.  
W okresie od 01.01.2019 r. do 30.09.2019 r. wpływy wyniosły 2.575.799,78 zł, natomiast wydatki 2.284.363,33 zł.  
Stan funduszu remontowego na dzień 30.09.2019 r. wynosi 643.275,39 zł, w tym:

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| - fundusz remontowy nieruchomości     | 170.294,10 zł |
| - fundusz remontowy lokali użytkowych | 230.321,08 zł |
| - fundusz remontowy dźwigów           | 214.387,00 zł |
| - wpływy na legalizację wodomierzy    | 28.273,21 zł  |
8. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych  
Zaległości z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych na dzień 30.09.2019 r. wyniosły 731.179 zł, w tym:
  - lokali mieszkalnych 646.800,00 zł
  - lokali użytkowych 84.379,00 zł.

Pani Wanda Rawska poinformowała, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną za III kwartały 2019 r. pozytywnie ją zaopiniowała zwracając uwagę na prowadzenie przez Zarząd Spółdzielni racjonalnej gospodarki. Komisja w tym kwartale nie zajmowała się analizą centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody lokali mieszkalnych, które są rozliczane na koniec roku.

Wobec powyższego Komisja Rewizyjna wnosi o:

- zatwierdzenie analizy ekonomicznej za III kwartały 2019 r.
- zatwierdzenie dla członków Zarządu całej premii uznaniowej za trzeci kwartał 2019 r.

Rada Nadzorcza nie wniosła uwag do analizy ekonomicznej, w związku z czym projekty uchwał nr 83, 84, 85, 86 poddano pod głosowanie.

#### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 83/2019**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła analizę ekonomiczną za III kwartały 2019 r.

### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 84/2019**

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 85/2019**

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 86/2019**

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

#### **Ad 5.**

Wykonanie planu remontowego za III kwartały 2019 r. zostało członkom Rady Nadzorczej rozesłane za pomocą poczty elektronicznej.

Wykonanie planu remontowego za III kwartały 2019 r. wyniosło 1.878.407,71 zł.

Wykonanie i rozliczenie planu szczegółowo omawiane było przez Komisję GZM, która nie wniosła uwag i wnosi o jego zatwierdzenie.

Rada Nadzorcza nie wniosła uwag do wykonania planu remontowego III kwartały, w związku z czym poddano pod głosowanie projekt uchwały nr 87.

### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 87/2019**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła wykonanie planu remontowego za III kwartały 2019 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 1.878.407,71 zł.

#### **Ad 6.**

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni o zatwierdzenie planu remontowego na 2020 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 2.885.000,00 zł.

Prezes poinformował, iż priorytetowymi pracami nadal będą roboty związane z wymianą WLZ. Ich koszt w 2020 r. wyniesie ok. 736.000,00 zł.

Znaczną pozycję planu stanowią będą naprawy dróg i chodników, ich koszt wyniesie ok. 882.000,00 zł.

Pan Grzegorz Kąkiel Przewodniczący Komisji GZM poinformował, że Komisja po szczegółowym zapoznaniu się z projektem planu remontowego na 2020 r. pozytywnie go zaopiniowała, jednocześnie wnioskując o jego zatwierdzenie.

### **Uchwała Rady Nadzorczej nr 88/2019**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 2) w głosowaniu (13 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła plan remontów na 2020 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 2.885.000,00 zł.

**Ad 7/1**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

**Ad 7/2**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

**Ad 7/2**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

**Ad 7/3**

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

INFORMACJA  
NIEDOSTĘPNA

**Ad 8.**

**Sprawy wniesione**

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA  
ds. Organizacji i Zarządzania

*Danuta Pawłowska*  
Sekretarz

Rady Nadzorczej

*mgr Teresa Cieślak-Sapiejka*

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"CENTRUM"  
w Krakowie

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*inż. Tomir Myśluborski*

