

PROTOKÓŁ nr 03/08/19

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S. M. „CENTRUM” w dniu 26.08.2019 r.

*Protokół przyjęty
bez uwag i zmian
16.08.2019 r.*
SPÓŁDZIELNIA SPECJALISTKA
Organizacji i Zarządzania
Danuta Pawłowska

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

Nieobecni: T. Myśluborski, W. Gaberle,

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

Ad 1.

Posiedzenie otworzył Pan Jan Leśniak Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który przywitał zebranych.

Obecnych jest 11 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 p. Jan Leśniak przedstawił porządek obrad posiedzenia, do którego nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (11 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła n/wym. porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 02/07/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22.07.2019 r.
3. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I półrocze 2019 r.
4. Zatwierdzenie wykonania planu remontowego za I półrocze 2019 r.
5. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego lokalu mieszkalnego przy ul. Cieplińskiego 52/25.
6. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Protokół nr 02/07/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22.07.2019 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej.

Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (11 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 02/07/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22.07.2019 r.

Ad 3.

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

1. Analiza kosztów lokali mieszkalnych i użytkowych
Stawka eksploatacyjna za I półrocze 2019 rok dla lokali mieszkalnych wyniosła 5,40 zł/m², natomiast dla lokali użytkowych wyniosła 14,31zł/m².
2. Analiza działalności eksploatacji podstawowej – lokale mieszkalne
W stosunku do planowanych kosztów w wysokości 13 391 502,00 zł, koszty wykonane za I półrocze 2019 r. wyniosły 6 348 055,91zł i w związku z tym wskaźnik wykonania w stosunku do planu wyniósł 47,40%.
Stawka zgodnie z poniesionymi kosztami dotyczącymi lokali mieszkalnych wyniosła 5,40 zł/m², w tym:
 - odpis na fundusz remontowy 1,49 zł
 - koszty konserwacji 0,62 zł
 - opłaty na rzecz gminy 0,28 złWiększość pozycji utrzymuje się w granicach normy, natomiast niewielkie przekroczenie wystąpiło w dwóch pozycjach:
 - koszty konserwacji 51,61 %
 - pozostałe koszty 51,77 %
3. Analiza kosztów lokali użytkowych
Koszty lokali użytkowych w porównaniu do planu rocznego wykonano w 50,53%.
W stosunku do kosztów planowanych, przekroczenie wystąpiło w pozycjach:
 - pozostałe koszty i wynika m.in. z poniesionych kosztów rocznych za dzierżawę pojemników na odpady komunalne oraz wykonanych przeglądów elektrycznych,
 - płace, w związku z wypłatą nagrody jubileuszowej,
 - koszty energii c.o, które ponoszone są sezonowo,
 - wieczyste użytkowanie, opłata przekształceniowa, których ostateczne koszty będą znane po wystawieniu wszystkich zaświadczeń.
4. Analiza kosztów eksploatacji dźwigów wg metrażu
Koszty eksploatacji dźwigów wykonane zostały w 47,96 % w stosunku do planu rocznego.
Wskaźniki utrzymują się w normie, przekroczenie wystąpiło w pozycji „dozór stały”, w związku z wykonywaniem przeglądów rocznych.
Wykonana stawka za I półrocze 2019 r. wynosi 0,34 zł/m², przy planowanej 0,36 zł/m².
5. Analiza kosztów eksploatacji dźwigów wg ilości osób
Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 47,96 % w stosunku do planu rocznego.
W przeliczeniu na osobę stawka średnioroczna eksploatacji dźwigów za I półrocze 2019 r. wyniosła 9,48 zł, przy planowanej 9,09 zł. Wyższa stawka wynika z mniejszej ilości osób zamieszkujących w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
6. Analiza kosztów zarządzania
Koszty zarządzania wykonano w 46,94 % w stosunku do planu rocznego. Ogólny wskaźnik procentowy utrzymuje się w normie.

Przekroczenie nastąpiło:

- w pozycji kosztów biurowych, wynika to m.in. z konieczności poniesienia kosztów związanych z zabezpieczeniem serwera oraz stanowisk komputerowych,
- w pozycji pozostałych kosztów, wynika to m.in. z organizacji Walnego Zgromadzenia (elektroniczny system głosowania, materiały),
- w pozycji płace i narzuty – dotyczy wynagrodzeń Rady Nadzorczej, w związku ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej.

7. Analiza funduszy remontowych:

- Stan funduszu remontowego mienia Spółdzielnia na dzień 01.01.2019 r. wynosił 1 478 983,01 zł.
Wykorzystanie funduszu remontowego mienia w I półroczu 2019 roku wyniosło 179.979,51 zł, w tym zasilenie funduszu remontowego nieruchomości w związku z montażem wodomierzy z odczytem radiowym 153.443,68 zł.
Stan funduszu na dzień 30.06.2019 r. wynosi 1.299.003,50 zł
- Bilans otwarcia funduszu remontowego nieruchomości i lokali użytkowych wynosił 323.563,73 zł.
W okresie od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r. wpływy wyniosły 1.649.567,32 zł, natomiast wydatki 992.397,20 zł.
Stan funduszu remontowego nieruchomości i lokali użytkowych na dzień 30.06.2019 r. wynosi 980.735,85 zł.
Wpływy na legalizację wodomierzy wyniosły 16.541,82 zł.

8. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych

Zadłużenia z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych na dzień 30.06.2019 r. w porównaniu do analogicznego okresu 2018 r. zmniejszyły się z kwoty 768.383,00 zł do kwoty 758.771,00 zł.

Na dzień 30.06.2019 r.:

- zadłużenia lokali mieszkalnych zmniejszyły się z kwoty 768.383,00 zł do kwoty 758.771,00 zł,
- zadłużenie lokali użytkowych uległo zmniejszeniu z kwoty 109.422,00 zł do kwoty 92.947,00 zł.

Wskaźniki zalegania uległy zmniejszeniu:

wskaźnik zalegania ogółem z 3,83% do 3,61%,
wskaźnik zalegania lokali mieszkalnych z 3,81% do 3,64%,
wskaźnik zalegania lokali użytkowych z 4,01% do 3,40%.

Z porównania stanu zadłużeń ogółem na dzień 30.06.2019 r. do analogicznego okresu 2018 r. wynika, że zadłużenia zmniejszyły się z kwoty 1 279.177,00 zł do kwoty 1 260.888,00 zł. Zmniejszeniu uległ wskaźnik zalegania ogółem z 6,38% do 6,00%.

Zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się z kwoty 1 141.764,00 zł do kwoty 1 139.963,00 zł, natomiast zadłużenie lokali użytkowych z kwoty 137.413,00 zł do kwoty 120.925,00 zł.

Wskaźnik zalegania lokali mieszkalnych zmniejszył się z 6,59% do 6,24%, natomiast lokali użytkowych z 5,03% do 4,43%.

Pani Wanda Rawska poinformowała, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną za I półrocze 2019 r. stwierdziła, iż:

- wskaźniki kosztów kształtują się poniżej upływu czasu, a nieznaczne różnice mają charakter incydentalny i nie mają wpływu na działalność finansową Spółdzielni,

- nastąpił dalszy spadek zaległości czynszowych, co jest wynikiem dobrze prowadzonej windykacji.

Komisja zwróciła również uwagę na dodatni wynik brutto z działalności Spółdzielni w kwocie 278.576 zł, (bez c.o. i c.cw.u) za I półrocze 2019, co ostrożnie prognozuje wynik dodatni na koniec roku.

Pan Krzysztof Matzka poprosił o wyjaśnienie wyniku za „śmieci” .

Pani Barbara Mościcka wyjaśniła, iż na wpływ na wynik za „śmieci” miało m.in. dostawienie nowych pojemników na śmieci typu „bio”, w związku z czym nastąpiło zwiększenie kosztów najmu pojemników oraz zmiany w niektórych Deklaracjach (DM na DW).

Ponadto dodała, że Zarząd Spółdzielni stara się koszty utrzymywać na poziomie planowanych, ale nie zawsze to jest możliwe.

Komisja wnioskuje o zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I półrocze 2019 r. i zwolnienie premii uznaniowej dla członków Zarządu do pełnej wysokości.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 63/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni w głosowaniu (11 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła analizę ekonomiczną za I półrocze 2019 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 64/2019

W związku z zatwierdzeniem analizy ekonomicznej za I półrocze 2019 r. i pozytywną opinią Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza w głosowaniu (11 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła wypłatę premii uznaniowej za miesiące: kwiecień, maj, czerwiec 2019 r. w wysokości 50% wynagrodzenia dla:

- Prezesa Spółdzielni p. Józefa Michury
- Wiceprezesa Spółdzielni p. Piotra Majaka
- Głównego Księgowego p. Barbary Mościckiej

Wypłat należy dokonać, po odliczeniu wypłaconych zaliczek.

Ad 4.

Wykonanie planu remontowego za I półrocze 2019 r. zostało członkom Rady Nadzorczej rozesłane za pomocą poczty elektronicznej.

Wykonanie i rozliczenie planu remontowego za I półrocze 2019 r. omawiane szczegółowo było przez Komisję GZM.

Komisja GZM ponownie zwróciła uwagę na niskie wykorzystanie środków na planowane roboty remontowe – kwota 776.823,79 zł, przy jednoczesnym wydatkowaniu kwoty 133.344,62 zł na prace nieprzewidziane.

Jednocześnie Komisja GZM przyjęła wyjaśnienia p. Piotra Majaka Wiceprezesa Spółdzielni, iż wiele prac jest w toku, na różnych etapach wykonania. Prace uznaje się za zakończone wówczas, gdy jest to potwierdzone zaksięgowaną fakturą zapłaty za wykonane prace.

Komisja GZM wnosi o przyjęcie wykonania i rozliczenia planu remontowego za I półrocze na kwotę 776.823,79 zł.

Rada Nadzorcza nie wniosła uwag do wykonania planu remontowego I półrocze 2019 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 65/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (11 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła wykonanie planu remontowego za I półrocze 2019 r. w zakresie rzeczowo-finansowym na kwotę 776.823,79 zł.

Ad 5.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie zbycia w drodze przetargu nieograniczonego lokalu mieszkalnego przy ul. Ciepłińskiego 52/25,

Prezes poinformował, że było to mieszkanie na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa, Spółdzielnia go odzyskała, w związku ze śmiercią głównego lokatora. Zgodnie z operatem szacunkowym koszt 1 m² wyceniono na kwotę 7.308,00 zł.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 66/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt 16. statutu Spółdzielni w głosowaniu (11 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego lokalu mieszkalnego przy ul. Ciepłińskiego 52/25 w Krakowie składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 37,51 m², położonego na IV piętrze.

Do mieszkania przynależy piwnica o pow. użytkowej 1,71 m².

Ad 6/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 6/2.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 6/3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 7/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na:

- zlecenie remontu dwóch pionów balkonów nieruchomości Łobzowska 57 firmie Zakład Remontowo-Budowlany Edward Widawski za kwotę 91.954,120 zł.
- odstąpienie od przetargu na powyższe roboty, z uwagi na dwukrotny brak ofert w 2019 r.
- ujęcia remontu balkonów w planie remontowym na 2020 rok.

Powyższe spowodowane jest tym, iż stan techniczny dwóch pionów balkonów wymaga natychmiastowego podjęcia remontu, bowiem odpadające tynki z balkonów stanowią bezpośrednie zagrożenie dla osób poruszających się pod nimi oraz dla samochodów, które parkowane są bezpośrednio pod balkonami na trakcie pieszo-jezdnym.

W chwili obecnej wyremontowany został pion lewy najbardziej skrajnych balkonów za kwotę 45.977,10 zł. Prace zostały wykonane rzetelnie i terminowo. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę ciągły wzrost robocizny i materiałów, a z drugiej strony gwarancje ceny Zarząd wnosi o przyjęcie wniosku.

Pan Szymon Figiel zapytał czy na nieruchomości są środki.

Prezes wyjaśnił, że nie ma, z tego również powodu w planie remontowym na 2019 r. nie ujęto remontu wszystkich pionów a tylko jednego. Ponadto były przeprowadzone dwa przetargi, ale nie wpłynęła żadna oferta. Prezes zwrócił uwagę, iż w przypadku zagrożenia zdrowia mieszkańców prace zlecane są bez względu na saldo funduszu remontowego na nieruchomości.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 67/2019

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w głosowaniu (11 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na:

1. zlecenie wykonania remontu dwóch pionów balkonów w nieruchomości przy ul. Łobzowskiej 57 za kwotę 91.954,20 zł Zakładowi Remontowo-Budowlanemu Edward Widawski, z uwagi na korzystny dla Spółdzielni sposób finansowania polegający na odroczeniu zapłaty faktury na przyszły rok,
2. odstąpienie od przetargu na powyższe roboty, z uwagi na dwukrotny brak ofert w 2019 r.
3. ujęcie remontu balkonów w planie remontowym na 2020 rok.

Ad 7/2.

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

- p. Monika Kaczmarczyk 02.09.2019 r.
- p. Grzegorz Kąkiel 07.10.2019 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"CENTRUM"
w Krakowie

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Pawłowska

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Rady Nadzorczej
mgr inż. Jan Leśniak

Sekretarz
mgr Teresa Cieślak-Sapiejka