

PROTOKÓŁ nr 38/05/19

z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej
S. M. „CENTRUM” w dniu 03.06.2019 r.

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

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

Ad 1.

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

W obradach uczestniczy 14 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.

Pan Tomir Myśluborski wystąpił z wnioskiem o wykreślenie z porządku obrad punktu 13 o treści: „Zatwierdzenie dla Członków Zarządu wysokości wynagrodzeń zasadniczych”. Następnie odczytał opinię mec. Tomasza Fidzińskiego stanowiącą, iż aby można było stosować zapisy jakiegokolwiek aktu prawnego musi on obowiązywać. Zgodnie z podjętą uchwałą w dniu 06.05.2019 r. Regulamin wynagradzania Członków Zarządu wchodzi w życie z dniem 01.07.2019 r. i po tym dniu Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w przedmiocie wynagrodzenia członków Zarządu.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wykreśliła z porządku obrad punkt 13 o treści: „Zatwierdzenie dla Członków Zarządu wysokości wynagrodzeń zasadniczych”.

W związku z powyższym punkty 14, 15 otrzymują numery 13, 14.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła poniższy porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu nr 37/04/19 z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej w dniu 06.05.2019 r.
3. Zatwierdzenie od dnia 01.06.2019 r. ceny 1m³ wody i odbioru ścieków, zgodnie z komunikatem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
4. Zatwierdzenie korekty schematu organizacyjnego.
5. Zatwierdzenie korekty planu zatrudnienia i funduszu płac na 2019 r.
6. Zatwierdzenie planu finansowego na 2019 r.
7. Zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I kwartał 2019 r.
8. Zatwierdzenie wykonania planu remontowego za I kwartał 2019 r.
9. Zapoznanie się z projektem Regulaminu nabywania i utraty członkostwa oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
10. Zapoznanie się z projektem Regulaminu Komitetów Domowych Mieszkańców oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
11. Zapoznanie się z wnioskami Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego n/wym. lokali mieszkalnych:

*Protokół przyjęty
bez zmian
22.07.2019 r.*

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania
Danuta Pawłowska

- nr 57 przy ul. Wileńskiej 9A,
 - nr 16 przy ul. Cieplickiego 52,
 - nr 28 przy ul. Brogi 40.
12. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie na rzecz MPEC S.A. w Krakowie nieodpłatnej służebności przesyłu przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 36/3 przy ul. Filipa 9.
 13. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
 14. Sprawy wniesione.

Ad 2.

Protokół nr 37/04/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 06.05.2019 r. został członkom Rady Nadzorczej przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej. Do protokołu nie wniesiono uwag.

Rada Nadzorcza w głosowaniu (14 „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) przyjęła bez uwag protokół nr 37/04/19 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 06.05.2019 r.

Ad 3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni o zatwierdzenie od dnia 01.06.2019 r. wysokości stawki czynszowej za wodę w kwocie 10,34 zł/m³ (dotychczas 10,15 zł/m³), zgodnie z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie zatwierdzającą taryfę dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 31/2019

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła od dnia 01.06.2019 r. wysokość stawki czynszowej za wodę w kwocie 10,34 zł/m³ (dotychczas 10,15 zł/m³), zgodnie z decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie zatwierdzającą taryfę dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Ad 4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w sprawie korekty schematu organizacyjnego.

Planowane zatrudnienie wynosi 50,25 etatów i nie ulega zmianie w stosunku do schematu zatwierdzonego na 2019 r.

Schemat ulega zmianie w następujących pozycjach:

- w pionie Wiceprezesa ds. eksploatacji zmniejszono planowane zatrudnienie o 0,25 etatu (gospodarze domów),
- w pionie Prezesa Zarządu zwiększono planowane zatrudnienie o 0,25 etatu – stanowisko ds. członkowskich).

Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/2019

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła korektę schematu organizacyjnego, poprzez wprowadzenie poniższych zmian:

- w pionie Wiceprezesa ds. eksploatacji zmniejszenie planowanego zatrudnienia o 0,25 etatu (gospodarze domów),

- w pionie Prezesa Zarządu zwiększenie planowanego zatrudnienia o 0,25 etatu – (stanowisko ds. członkowskich).

Planowane zatrudnienie nie ulega zmianie w stosunku do schematu zatwierdzonego na 2019 r. i wynosi 50,25 etatów.

Ad 5.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w sprawie korekty planu zatrudnienia i funduszu płac.

Kwota planowanego osobowego funduszu płac po korekcie wynosi 3.313.575zł, w tym:

1. osobowy fundusz płac 3.029.535 zł
2. nagrody jubileuszowe i odprawy 284.040 zł

Powyższe wynika z faktu nieujęcia w planie odprawy emerytalnej, w związku z przejściem pracownika na emeryturę.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 33/2019

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła korektę zatrudnienia i funduszu płac na 2019 r.

Kwota funduszu płac po korekcie wynosi 3.313.575zł, w tym:

1. osobowy fundusz płac 3.029.535 zł
2. nagrody jubileuszowe i odprawy 284.040 zł

Ad 6.

Plan finansowy na 2019 r. otrzymali wszyscy członkowie Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej.

Podstawą sporządzenia planu były koszty poniesione w 2018 r. oraz potrzeby poszczególnych działów na 2019 r. W planie uwzględniono również zmiany cen dostarczanych mediów, materiałów i usług. Zgodnie z założeniami do projektu budżetu państwa na rok 2019 r. przyjęto 2,3 % inflację.

Wskaźniki procentowe kosztów wykazują wzrost kosztów powyżej planowanej inflacji, z uwagi na zwiększone koszty w stosunku do kosztów poniesionych w ubiegłym roku, a także dodatkowe koszty dotychczas niewystępujące, a wynikające z przepisów obowiązujących dla firm.

Planowany wzrost opłat przedstawia się następująco:

- energia elektryczna 3,67 %
 - woda:
 - dla lokali mieszkalnych 0,20 %
 - dla lokali użytkowych 4,71 %
 - opłaty na rzecz Gminy, tj. z tyt. wieczystego użytkowania oraz opłaty za przekształcenie gruntów w prawo własności dla lokali mieszkalnych 7,78 %
 - z tytułu podatku od nieruchomości:
 - dla lokali mieszkalnych 2,96 %
 - dla lokali użytkowych 0,61 %
- Planowane zatrudnienie 50,25 etatów
 Planowany fundusz płac 3.313.575,00 zł
 Planowy bezosobowy fundusz płac 420.400,00 zł
 Planowany fundusz mistrzowski 10.000 zł

Plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych

Planowana stawka dla lokali mieszkalnych wynosi 5,716 zł/m², natomiast dla lokali użytkowych 14,132 zł/m².

Pani Elżbieta Bochenek poinformowała, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z planem finansowym na 2019 r. stwierdziła, iż plan jest wyważony i ostrożny, w związku z czym wnosi o jego przyjęcie.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 34/2019

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 2) statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 1 „wstrzymujący się”) zatwierdziła plan finansowy na 2019 r.

Ad 7.

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

1. Analiza kosztów lokali mieszkalnych i użytkowych

Stawki eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych wg poniesionych kosztów za I kwartał 2019 roku przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok	zł/m2/m-c	Wykonanie za I kwartał 2019 roku	zł/m2/m-c	Wskaźnik %
Lokale mieszkalne						
1	woda	2 700 000,00		639 442,13		23,68
2	śmiec	940 000,00		215 646,86		22,94
3	eksploatacja	9 751 502,00	5,716	2 213 583,64	3,893	22,70
	RAZEM	13 391 502,00	5,716	3 068 672,63	3,893	22,92
	pow lok.mieszk (w m2)	142 161,00				
Lokale użytkowe						
1	woda	52 000,00		10 692,50		20,56
2	śmiec	125 000,00		34 886,40		27,91
3	eksploatacja	1 299 160,00	14,132	367 333,96	11,987	28,27
	RAZEM	1 476 160,00	14,132	412 912,86	11,987	27,97
	Pow. lok.użytk.(w m2)	7 661,000				
	OGÓLEM	14 867 662,00		3 481 585,49		23,42
	Zasoby Spółdzielni (w m2)	149 822,000				

Stawka eksploatacyjna za I kwartał 2019 rok dla lokali mieszkalnych wyniosła 3,90 zł/m² i jest niższa od planowanej 5,72 zł/m², natomiast dla lokali użytkowych wyniosła 11,99 zł/m² i również jest niższa od planowanej 14,13 zł/m².

2. Analiza działalności eksploatacji podstawowej – lokale mieszkalne

Koszty działalności podstawowej dotyczącej lokali mieszkalnych wynoszą:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok		Wykonanie za I kwartał 2019 roku		Wskaźnik %
		w zł	zł/m2/m-c	w zł	zł/m2/m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1	Płace i narzuty pracownicy umysłowi	847 742,00	0,497	172 819,57	0,101	20,39
	w tym:					
	płace	708 142,00	0,415	148 824,98	0,087	21,02
	narzuty	139 600,00	0,082	23 994,59	0,014	17,19
2	Płace i narzuty pracownicy fizyczni	1 558 200,00	0,913	354 321,79	0,208	22,74
	w tym:					
	płace	1 319 590,00	0,774	310 068,70	0,182	23,50
	narzuty	238 600,00	0,140	44 253,09	0,026	18,55
3	Utrzymanie czystości budynków	72 000,00	0,042	13 561,00	0,008	18,83
4	Energia elektryczna	120 000,00	0,070	20 685,13	0,012	17,24
5	Pozostałe koszty	780 000,00	0,457	200 308,60	0,117	25,68
6	Koszty zarządzania	2 153 900,00	1,263	479 353,45	0,281	22,26
7	Naliczenie na fundusz remont.	2 543 000,00	1,491	635 320,31	0,372	24,98
8	Koszty konserwacji	1 023 000,00	0,600	270 581,73	0,159	26,45
9	Pomiary elektryczne, odgromowe, gazowe	95 460,00	0,056	10 781,89	0,000	0,00
10	Odpisy na fundusz socjalny	43 210,00	0,025	31 305,02	0,006	24,95
11	Podatek od nieruchomości	130 000,00	0,076	0,00	0,018	24,08
12	Opłata przekształceniowa	285 000,00	0,167		0,000	0,00
13	Wieczyste użytkowanie terenu	100 000,00	0,059	24 545,15	0,014	24,55
	RAZEM EKSPLOATACJA	9 751 502,00	5,716	2 213 583,64	3,893	22,70
14	Woda i kanalizacja	2 700 000,00		639 442,13		23,68
15	Wywóz śmieci	940 000,00		215 646,86		22,94
	OGÓLEM EKSPLOATACJA	13 391 502,00	5,716	3 068 672,63	3,893	22,92
16	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m2)	142 161,00				

W stosunku do planowanych kosztów w wysokości 13 391 502,00 zł, koszty wykonane za I kwartał 2019 roku wyniosły 3 068 672,63 zł i w związku z tym wskaźnik wykonania w stosunku do planu wyniósł 22,92%.

Stawka zgodnie z poniesionymi kosztami dotyczącymi lokali mieszkalnych wyniosła 3,90 zł/m², przy planowanej 5,72 zł/m².

3. Analiza kosztów lokali użytkowych

Koszty lokali użytkowych za I kwartał 2019 roku przedstawiają się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok	zł/m2/m-c	Wykonanie za I kwartał 2019 roku		Wskaźnik %
				5	6	
1	2	3	4	5	6	7
	Koszty bezpośrednie					

1	Koszty energii c.o.	368 000,00	3,915	131 289,74	1,428	35,68
2	Podatek od nieruchomości	202 000,00	2,117	50 144,22	0,545	24,82
3	Wieczyste użytkowanie terenu	155 000,00	1,836	38 581,68	0,420	24,89
4	Naliczenie na fundusz remontowy	138 000,00	1,498	34 270,52	0,373	24,83
5	Koszty konserwacji				0,000	
6	Płace i narzuty	131 160,00	1,047	42 010,65	0,457	32,03
	-płace	112 660,00	0,894	38 794,47	0,422	34,43
	-narzuty	18 500,00	0,152	3 216,18	0,035	17,38
7	Odpisy na fundusz socjalny	1 300,00	0,015	358,50	0,004	27,58
8	Energia elektryczna	10 000,00	0,072	1 603,23	0,017	16,03
9	Pozostałe koszty	26 000,00	0,269	11 302,71	0,123	43,47
10	Koszty zarządzania	267 700,00	2,461	57 772,71	0,628	21,58
	RAZEM	1 299 160,00	13,895	367 333,96	11,987	28,27
11	Woda i kanalizacja	50 000,00		10 692,50		21,39
12	Wywóz śmieci	125 000,00		34 886,40		27,91
	OGÓŁEM	1 474 160,00	13,895	412 912,86	11,987	28,01
	Powierzchnia lokali użytkowych (w m2)	7 661,00				

Koszty lokali użytkowych w porównaniu do planu rocznego wykonano w 28,01%.
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.

4. Analiza kosztów eksploatacji dźwigów wg metrażu

Koszty eksploatacji dźwigów wg metrażu przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok		Wykonanie za I kwartał 2019 roku		Wskaźnik %
		wartość w zł	zł/m2/ m-c	wartość w zł	zł/m2/m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Energia elektryczna	91 000,00	0,180	12 504,65	0,025	13,74
2	Koszty konserwacji	54 000,00	0,107	14 280,00	0,028	26,44
3	Dozór stały	35 000,00	0,069	13 323,63	0,026	38,07
4	RAZEM	180 000,00	0,356	40 108,28	0,238	22,28
5	Powierzchnia m2	42 100,00				

Koszty eksploatacji dźwigów wykonane zostały w 22,28% w stosunku do planu rocznego. Wszystkie wskaźniki utrzymują się w normie, a wykonana stawka wynosi 0,24 zł/m².

5. Analiza kosztów eksploatacji dźwigów wg ilości osób

Analiza kosztów eksploatacji dźwigów przedstawiają się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok		Wykonanie za I kwartał 2019 roku		Wskaźnik
		wartość	stawka	wartość	stawka	
		zł	zł	zł	zł	
1	2	5	6	5	6	7
1	Energia elektryczna	91 000,00	4,596	12 504,65	2,049	13,74
2	Koszty konserwacji	54 000,00	2,727	14 280,00	2,339	26,44
3	Dozór stały	35 000,00	1,768	13 323,63	2,183	38,07
4	R a z e m	180 000,00	9,091	40 108,28	6,571	22,28
5	Ilość osób	1 650		1 526		

Koszty eksploatacji dźwigów wykonano w 22,28% w stosunku do planu rocznego. Ilość osób korzystających z dźwigów wynosi 1526 osób. W przeliczeniu na osobę stawka średnioroczna eksploatacji dźwigów za I kwartał 2019 roku wyniosła 6,57 zł.

6. Analiza kosztów zarządzania

Koszty zarządzania za I kwartał 2019 roku wyniosły:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok	Wykonanie za I kwartał 2019 r.	Wskaźnik w %
1	2	3	4	5
1	Płace i narzuty	1 884 383,00	396 542,12	21,04
	w tym: osobowy fundusz płac	1 310 183,00	280 679,89	21,42
	fundusz płac Rada Nadzorcza	248 400,00	62 100,00	25,00
	bezosobowy fundusz płac	35 000,00	2 862,00	8,18
	narzuty	290 800,00	50 900,23	17,50
2	Koszty biurowe	25 000,00	8 507,30	34,03
3	Pozostałe koszty	500 000,00	127 633,18	25,53
4	Odpisy na fundusze	21 600,00	7 330,31	33,94
5	RAZEM KOSZTY	2 430 983,00	540 012,91	22,21

Koszty zarządzania wykonano w 22,21% w stosunku do planu rocznego. Wskaźniki procentowe poszczególnych pozycji utrzymują się w normie. Wyjątek stanowi pozycja kosztów biurowych, których wskaźnik wykazuje przekroczenie.

7. Analiza funduszy remontowych

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni przedstawiono poniżej:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok	Wykonanie za I kwartał 2019 roku
1	2	3	4
	B.O	1 478 983,01	1 478 983,01
1	Wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań		
2	Podział zysku z mienia Spółdzielni		
3	RAZEM	1 478 983,01	1 478 983,01
4	WYDATKI		
5	z tyt. Zasilenia funduszu na nieruchomości i inne	650 000,00	106 680,27
6	RAZEM	650 000,00	106 680,27

7	Saldo	828 983,01	1 372 302,74
---	-------	------------	--------------

Stan funduszu remontowego mienia Spółdzielni na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosił 1 478 983,01 zł. Wykorzystanie funduszu remontowego mienia w I kwartale 2019 roku wyniosło 106 680,27 zł i w związku z tym stan funduszu na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 1 372 302,74 zł.

Fundusz remontowy nieruchomości i lokali użytkowych przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp	Wyszczególnienie	Plan na 2019 rok	Wykonani za I kwartał 2019 roku
1	2	3	4
	B.O	323 565,73	323 565,73
	- lokale mieszkalne	90 016,19	
	- lokale użytkowe	155 855,69	
	- windy	77 693,85	
	RAZEM	323 565,73	
	Wpływy:	3 477 494,86	832 722,01
	naliczenia - zasoby mieszkaniowe	1 619 458,24	404 894,55
	naliczenia lokale użytkowe	86 818,68	21 704,65
	naliczenia na termomodernizację		
	-lokale mieszkaniowe	925 929,98	231 499,86
	-lokale użytkowe	50 263,56	12 565,87
	wymiana dźwigów	245 024,40	61 244,70
	odpłatność za domofony i inne	50 000,00	15 879,09
	zasilanie funduszu środkami finansowanymi z fund. Spółdzielni	500 000,00	84 933,29
	RAZEM	3 801 060,59	1 156 287,74
	Wydatki ogółem z tytułu:	3 640 000,00	224 057,74
	a) remontów	3 275 000,00	213 757,75
	- zasoby mieszkaniowe	2 638 000,00	128 656,64
	- zasoby mieszkaniowe (montaż wodomierzy)	500 000,00	85 101,11
	- lokale użytkowe	137 000,00	0,00
	b) termomodernizacji		0,00
	- zasoby mieszkaniowe	0,00	0,00
	- lokale użytkowe		0,00
	c) wymiany dźwigów	315 000,00	0,00
	d) odpłatności za domofony i inne	50 000,00	10 299,99
	Razem - SALDO	161 060,59	932 230,00
	Wpływy na legalizację wodomierzy		8 226,66

Bilans otwarcia funduszu remontowego nieruchomości i lokali użytkowych wynosił 323 565,73 zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2019 roku wpływy wyniosły 832 722,01 zł, natomiast wydatki 224 057,74 zł, w związku z tym stan funduszu remontowego nieruchomości i lokali użytkowych na dzień 31 marca 2019 roku wynosi 932 230,00 zł.

Wpływy na legalizację wodomierzy za I kwartał 2019 roku wyniosły 8 226,66 zł.

8. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych

Zadłużenia z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31 marca

2019 r. w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyszczególnienie		Stan zadłużenia na 31.03.2019 r.		Stan zadłużenia na 31.03.2018 r.	
Lp.		Ilość zadłu- żonych lo- kali	Wartość	Ilość zadłu- żonych lokali	Wartość
Zadłużenie ogółem, w tym:		1166	716 036,00	1537	844 650,00
1	lokale mieszkalne, w tym:	1136	659 440,00	1514	776 971,00
	do 1 miesiąca	747	149 446,00	1016	194 522,00
	od 2 do 3 miesięcy	332	293 226,00	426	336 680,00
	od 4 do 6 miesięcy	29	61 822,00	42	84 494,00
	powyżej 6 miesięcy	28	154 946,00	30	161 275,00
2	lokale użytkowe, w tym:	30	56 596,00	23	67 679,00
	do 1 miesiąca	9	3 949,00	12	28 936,00
	od 2 do 3 miesięcy	18	39 234,00	9	29 537,00
	od 4 do 6 miesięcy	2	10 338,00	1	7 272,00
	powyżej 6 miesięcy	1	3 075,00	1	1 934,00
PLANOWANY WPŁYW ROCZNY					
Ogółem, w tym:			21 011 698,00		20 046 144,00
1	lokale mieszkalne		18 281 098,00		17 315 544,00
2	lokale użytkowe		2 730 600,00		2 730 600,00
WSKAŹNIKI					
1	Wskaźnik zalegania ogółem		3,41%		4,21%
2	Wskaźnik zalegania lokale mieszkalne		3,61%		4,49%
3	Wskaźnik zalegania lokale użytkowe		2,07%		2,48%

Zadłużenia z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych na dzień 31 marca 2019 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku 2018 zmniejszyły się z kwoty 844 650,00 zł do kwoty 716 036,00 zł.

Na dzień 31 marca 2019 roku zadłużenia lokali mieszkalnych zmniejszyły się z kwoty 776 971,00 zł do kwoty 659 440,00 zł, natomiast zadłużenie lokali użytkowych uległo zmniejszeniu z kwoty 67 679,00 zł do kwoty 56 596,00 zł.

Wskaźniki zalegania uległy zmniejszeniu:

- wskaźnik zalegania ogółem z 4,21% do 3,41%,
- wskaźnik zalegania lokali mieszkalnych z 4,49% do 3,61%,
- wskaźnik zalegania lokali użytkowych z 2,48% do 2,07%.

Bieżące oraz zasądzone i sporne (bez odsetek i kosztów sądowych) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych wynoszą:

Wyszczególnienie		Stan zadłużenia na dzień 31.03.2019 r.	Stan zadłużenia na dzień 31.03.2018 r.
Zadłużenie ogółem, w tym:		1 211 605,00	1 293 827,00
1	lokale mieszkalne, w tym:	1 127 031,00	1 198 158,00
	zadłużenia bieżące	659 440,00	776 971,00
	zadłużenia zasądzone i sporne	467 591,00	421 187,00
2	lokale użytkowe, w tym:	84 574,00	95 669,00
	zadłużenia bieżące	56 596,00	67 679,00
	zadłużenia zasądzone i sporne	27 978,00	27 990,00

PLANOWANY WPLYW ROCZNY			
Ogółem, w tym:		21 011 698,00	20 046 144,00
1	lokale mieszkalne	18 281 098,00	17 315 544,00
2	lokale użytkowe	2 730 600,00	2 730 600,00
1	Wskaźnik zalegania ogółem	5,77%	6,45%
2	Wskaźnik zalegania lokale mieszkalne	6,17%	6,92%
3	Wskaźnik zalegania lokale użytkowe	3,10%	3,50%

Z porównania stanu zadłużeń ogółem na dzień 31 marca 2019 roku do analogicznego okresu 2018 roku wynika, że zadłużenia zmniejszyły się z kwoty 1 293 827,00 zł do kwoty 1 211 605,00 zł. Zmniejszeniu uległ wskaźnik zalegania ogółem z 6,45% do 5,77%. Zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się z kwoty 1 198 158,00 zł do kwoty 1 127 031,00 zł, natomiast zadłużenie lokali użytkowych z kwoty 95 669,00 zł do kwoty 84 574,00 zł. Wskaźnik zalegania lokali mieszkalnych zmniejszył się z 6,92% do 6,17%, natomiast lokali użytkowych z 3,50% do 3,10%.

Pani Elżbieta Bochenek poinformowała, że Komisja Rewizyjna po zapoznaniu się z analizą ekonomiczną za I kwartał 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. Ponadto Komisja zwróciła uwagę, iż w ostatnim okresie nastąpił znaczny spadek zaległości czynszowych, co związane jest z prawidłowo prowadzoną windykacją należności.

W związku z powyższym Komisja wnioskuje o zatwierdzenie analizy ekonomicznej za I kwartał 2019 r. i zwolnienie premii uznaniowej dla członków Zarządu do pełnej wysokości.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 35/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła analizę ekonomiczną za I kwartał 2019 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2019

informacja niedostępna - sprawa pracownicza

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 8.

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

Sprawa ta omawiana była szczegółowo przez Komisję GZM.

Komisja GZM zwróciła uwagę na zbyt małe wykorzystanie środków funduszu na roboty planowane (kwota 25.869,93 zł), natomiast znaczne wykorzystanie kwoty przeznaczonej na prace nieprzewidziane (kwota 67.532,93 zł).

Komisja GZM rekomenduje zatwierdzenie wykonania planu remontowego za I kwartał 2019 r.

Pan Piotr Majak Wiceprezes Spółdzielni poinformował, że prace znajdują się na różnych etapach wykonania, a słabe wykorzystanie środków w I kwartale spowodowane jest podpisywaniem jeszcze niektórych umów na roboty po przeprowadzonych przetargach. Prace uznaje się za zakończone wówczas, gdy jest to potwierdzone zaksięgowaną fakturą zapłaty za wykonane prace.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wykonaniem planu remontowego I kwartał 2019 r. i nie wniosła uwag.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 37/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 3) statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła rozliczenie planu remontowego za I kwartał 2019 r.

Ad 9.

Projekt Regulaminu nabywania i utraty członkostwa został opracowany przez Zarząd Spółdzielni, w związku koniecznością dostosowania jego zapisów do ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze. Ustawa weszła w życie 09.09.2017 r. i znacząco zmieniła zagadnienia dotyczące członkostwa i praw do lokali.

Projekt omawiany był przez Komisję Statutowo-Regulaminową, która rekomenduje jego przyjęcie.

Regulamin został przesłany członkom Rady Nadzorczej za pośrednictwem poczty e-mailowej. Do projektu regulaminu nie wniesiono uwag.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 38/2019

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła Regulamin nabywania i utraty członkostwa.

Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania i przenoszenia praw do lokali oraz zamiany mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.10.2008 r.

Ad 10.

Projekt Regulaminu Komitetów Domowych został opracowany przez Komisję Statutowo-Regulaminową.

Pan Krzysztof Glondys Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej poinformował, że zapisy w poprzednim regulaminie były nieprecyzyjne i nie regulowały wiele spraw, dlatego wynikała potrzeba zmiany tego regulaminu.

Członkom Rady Nadzorczej został on przesłany za pośrednictwem poczty e-mailowej.

Do projektu regulaminu nie wniesiono uwag.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 39/2019

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) zatwierdziła Regulamin Komitetów Domowych Mieszkańców.

Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła Regulamin Komitetu Domowego Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.08.2009 r.

Ad 11.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie zbycia w drodze przetargu nieograniczonego n/wym. lokali mieszkalnych:

- lokalu mieszkalnego przy ul. Wileńskiej 9A/57,
- lokalu mieszkalnego przy ul. Cieplickiego 52/16,
- lokalu mieszkalnego przy ul. Brogi 40/28.



Są to lokale odzyskane, w związku z przyznaniem przez UMK lokali socjalnych osobom, które prawomocnie miały orzeczoną eksmisję z lokalem zastępczym.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 40/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt 16. statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego lokalu mieszkalnego przy ul. Wileńskiej 9A/57 w Krakowie składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 45,81 m², położonego na VIII piętrze.

Do mieszkania przynależy piwnica o pow. użytkowej 2,91 m².

Uchwała Rady Nadzorczej nr 41/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt 16. statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego lokalu mieszkalnego przy ul. Cieplickiego 52/16 w Krakowie składającego się z jednego pokoju, ciemnej kuchni, przedpokoju, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 27,3 m², położonego na II piętrze.

Do mieszkania przynależy piwnica o pow. użytkowej 2,56 m².

Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/2019

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt 16. statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu nieograniczonego lokalu mieszkalnego przy ul. Brogi 40/28 w Krakowie składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 44,13 m², położonego na IV piętrze.

Do mieszkania przynależy piwnica o pow. użytkowej 4,04 m².

Ad 12.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie na rzecz MPEC nieodpłatnej służebności przesyłu energii cieplnej przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 36/3, obr 118 Śródmieście przy ul. Filipa 9, będącą własnością Spółdzielni (własność ustawowa), w związku z podjęciem działań w celu podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 43/2019

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 4/ statutu Spółdzielni w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) podejmuje uchwałę o ustanowieniu na rzecz MPEC nieodpłatnej służebności przesyłu energii cieplnej przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 36/3, obr 118 Śródmieście przy ul. Filipa 9, będącą własnością Spółdzielni (własność ustawowa), w związku z podjęciem działań w celu podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Koszty sporządzenia aktu notarialnego poniesie Spółdzielnia.

Ad 13/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 13/2.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**



Ad 13/3.

Rada Nadzorcza zapoznała się z ponownym pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 13/4.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem

**INFORMACJA
NIEDOSTĘPNA**

Ad 13/5.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 29.04.2019 r. firmy IMART w sprawie szkoleń:

- „Ruchomości na klatce schodowej i rośliny na parapecie”
- „Kurs licencyjny dla pośredników i zarządców nieruchomości”.

Pismo przyjęto do wiadomości.

Ad 13/6.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem z dnia 06.05.2019 r. firmy IMART w sprawie szkoleń:

- „Skuteczne pozyskiwanie ofert z klauzulą wyłączności, praktyczny telemarketing w pośrednictwie w obrocie nieruchomościami”,
- „Nadpłata kredytu z MdMu nie będzie korzystna”
- „Nowa era nieruchomości – rynek 2040”.

Pismo przyjęto do wiadomości.

Ad 14/1.

Rada Nadzorcza zapoznała się z wnioskiem Zarządu w sprawie jednorazowego odstąpienia od zapisów § 16 ust. 7 Regulaminu rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali i zwolnienie Administracji Spółdzielni z obowiązku rozliczenia zużycia wody na dzień 30.06.2019 r.

Powyższe spowodowane jest podwyżką wody od 01.06.2019 r. i koniecznością dokonania odczytów wodomierzy wody zimnej i ciepłej na dzień 31.05.2019 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 44/2019

Rada Nadzorcza w głosowaniu jednogłośnie (14 głosów „za”, 0 „przeciw”, 0 „wstrzymujących się”) wyraziła zgodę na jednorazowe odstąpienie od zapisów § 16 ust. 7 Regulaminu rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali i zwolnienie Administracji Spółdzielni z obowiązku rozliczenia zużycia wody na dzień 30.06.2019 r.

Powyższe spowodowane jest podwyżką wody od 01.06.2019 r. i koniecznością dokonania odczytów wodomierzy wody zimnej i ciepłej na dzień 31.05.2019 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała:

SAMODZIELNY SPECJALISTA
ds. Organizacji i Zarządzania

Danuta Pawłowska

Sekretarz
Rady Nadzorczej

mgr Teresa Cieślak-Sapiejka

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Witold Gaberle

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

inż. Tomir Myślboro•ki