

**Protokół nr 2/2018 z posiedzenia w dniu 31 sierpnia 2018 roku Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie**

**1. Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.**

W posiedzeniu uczestniczyła wymagana liczba członków (9 członków), wobec czego jest ono prawomocne i posiada zdolność do podejmowania ważnych uchwał zgodnie z § 16 ust.1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej (lista obecności w załączeniu).

Posiedzenie zwołano w trybie zwyczajnym według §14.ust.2 Regulaminu działalności Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 14. ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej w posiedzeniu uczestniczyli:

Prezes Zarządu – mgr inż. Wiktor Muszyński

Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych - mgr Justyna Dec

Członek Zarządu - Józefa Barańska

Inspektor Nadzoru Robót Budowlanych.

**2. Zatwierdzenie porządku posiedzenia.**

**Przedstawiono zaproponowany porządek posiedzenia.**

- 1) Przyjęcie protokołu nr 1/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29 czerwca 2018 roku.
- 2) Przyjęcie protokołu nr 1/08/2018 z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 23.08.2018 roku.
- 3) Przyjęcie harmonogramu pracy Komisji Rewizyjnej za II półrocze 2018 roku.
- 4) Sprawozdanie Zarządu za okres od dnia 27 czerwca 2018 roku do dnia 29 sierpnia 2018 roku dotyczące spraw bieżących oraz realizacji wniosków zgłaszanych Radzie Nadzorczej.
- 5) Zatwierdzenie wykonania planu funduszu płac za I półrocze 2018 roku.
- 6) Zatwierdzenie rozliczenia funduszu remontowego za I półrocze 2018 roku ogólnie i w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
- 7) Zatwierdzenie wykonania planu remontów wg. stanu na dzień 30.06.2018 roku.
- 8) Zapytania do Zarządu w sprawach różnych.
- 9) Zamknięcie posiedzenia Rady.

**Porządek posiedzenia został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad.1.** Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół nr 1/2018 z posiedzenia w dniu 29 czerwca 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.

**Ad.2.** Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Danuta Szumny szczegółowo omówiła protokół nr 1/08/2018 Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z przeprowadzonej kontroli w dniu 23 sierpnia 2018 roku.

Tematem kontroli była:

- analiza wykonania funduszu płac za II kwartały 2018 roku,

- analiza wykonania funduszu remontowego za II kwartały 2018 roku do planu oraz przegląd sald funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół Nr 1/08/2018 roku Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 23 sierpnia 2018 roku – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad.3.** Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Danuta Szumny zapoznała Radę Nadzorczą z harmonogramem prac Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2018 roku.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła „Harmonogram Pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2018 roku” – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad.4.** Prezes Zarządu Pan mgr inż. Wiktor Muszyński szczegółowo zapoznał Radę Nadzorczą ze sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności za okres od dnia 28 czerwca 2018 roku do dnia 29 sierpnia 2018 roku. Poinformował, że:

- w dniu 29 czerwca 2018 roku ogłoszony został wyrok w sprawie o wykluczenie z członkostwa dwóch mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie. Sąd uznał powództwo tych państwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej za uzasadnione uważając, że w trakcie postępowania sądowego, po dniu wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z początkiem września 2017 roku Rada Nadzorcza powinna dokonać uchylenia przedmiotowej uchwały. W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie poniesie z tego tytułu koszty postępowania sądowego.
- zlecono wycenę nieruchomości gruntowej położonej w Nowej Rudzie na osiedlu Wojska Polskiego przy budynku nr 7. Działka została wyceniona na kwotę 9000 zł. Po uzyskaniu wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wypisu z rejestru ewidencji gruntów zostanie podpisana w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży.
- na emeryturę przeszła jedna osoba, którą ponownie zatrudniono na czas określony.
- w związku z trudną sytuacją kadrową konserwatorów /długotrwała absencja chorobowa/ zatrudniono od dnia 20 sierpnia jednego pracownika posiadającego niezbędne uprawnienia na to stanowisko.
- dokonano analizy wykorzystania funduszu płac zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na 2018 rok. Możliwe jest podniesienie wynagrodzenia pracowników Spółdzielni o 10% począwszy od września i nie spowoduje to przekroczenia funduszu płac za 2018 rok a na koniec roku pozostanie i tak kwota ok. 30 tys. zł, którą będzie można przeznaczyć na premie świąteczne dla pracowników. Aby utrzymać zwiększone wynagrodzenia w 2019 roku Rada Nadzorcza musiałaby wyrazić zgodę na zatwierdzenie osobowego funduszu płac na 2019 rok podwyższonego o ok. 4,5% w stosunku do roku 2018 tj. o kwotę ok. 40 tys. zł. Podwyższenie funduszu płac na 2019 rok nie pociągnie za sobą konieczności dokonywania jakichkolwiek podwyżek opłat eksploatacyjnych dla mieszkańców w 2019 roku, gdyż nadwyżka przychodów nad kosztami w 2018 roku wyniesie ponad 100 tys. zł a w 2019 roku pomimo zwiększenia kosztów z tytułu podwyższonego funduszu płac i tak wyniesie ponad 100 tys. zł (dodatkowe wpływy z opłat za zarząd garażami – ok. 24,5 tys. zł, podwyższone w 2018 roku opłaty eksploatacyjne dla 10 budynków – ok. 38,5 tys. zł).
- mycie pojemników na odpady komunalne odbywa się raz w roku. Koszt takiej operacji wynosi 40zł/szt.
- dokonano zakupu 12 sztuk nowych ławek po cenie brutto 555 zł, które zamontowano przy budynkach os. Nowe 2 szt., os. Piastowskie 2/2szt., 3/1szt., 5/3szt., 7/1szt. 11/3szt. Kupno nowych ławek było podyktowane czynnikiem ekonomicznym (wysokie koszty remontu starych ławek).

- zlecono zakup i montaż 6 sztuk ciepłomierzy w budynku os. Piastowskie 4. Termin wykonania koniec września.
- zakupiono w cenie po 1517 zł dwa nowe regulatory pogodowe do regulacji centralnego ogrzewania, które zostaną zamontowane os. XXX – lecia blok 6 i 8.
- otrzymano zezwolenie na wycinkę wierzby na os. Piastowskim nr 3. Koszt tego zabiegu wyniesie 3100 zł.
- W dniu 3 lipca wystosowano do URE w Warszawie skargi na dostawę ciepła Calor oraz na oddział URE w Katowicach – otrzymano odpowiedź, że skarga jest bezzasadna.
- Prowadzone są negocjacje z URE w Katowicach o udostępnienie informacji publicznej tj. wniosku złożonego przez firmę Calor o zatwierdzenie taryfy dla ciepła obowiązującego w 2018 roku.
- dokonano zbilansowania ilości wody wykazanej przez wodomierze główne z ilościami wody ustalonej na podstawie wodomierzy indywidualnych. Jedynie w czterech przypadkach stwierdzono różnice wskazań przekraczające 10% (w bloku przy ul. Szpitalnej 4, os. XXX - lecia 7, os. Wojska Polskiego 5 i 7).
- po dokonanej analizie poniesionych kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowania ciepłej wody w stosunku do wpłacanych zaliczek okazało się, że zaliczka nie pokryła kosztów ogrzewania jedynie w budynku na os. XXX-lecia 11.
- przesłano wezwania przedsądowe do czterech osób posiadających zaległości w opłatach za lokale oraz skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku dwa pozwy o nakaz zapłaty zaległości.

**Po merytorycznej dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności za okres od dnia 28 czerwca 2018 roku do dnia 29 sierpnia 2018 roku – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

- Ad.5.** Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie Pani mgr Justyna Dec szczegółowo omówiła wykonanie planu funduszu płac za I półrocze 2018 rok.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła wykonanie planu funduszu płac za I półrocze 2018 roku – 9 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych.**

- Ad.6.** Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie Pani mgr Justyna Dec szczegółowo omówiła wykonanie planu rozliczenia funduszu remontowego za I półrocze 2018 roku ogólnie i w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

**Po merytorycznej dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła rozliczenie funduszu remontowego za I półrocze 2018 roku – 9 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych.**

- Ad.7.** Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie Pani Józefa Barańska szczegółowo omówiła wykonanie planu remontów wg. stanu na dzień 30.06.2018 roku.

**Po merytorycznej dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła wykonanie planu remontów wg. stanu na dzień 30.06.2018 roku – 9 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych.**

- Ad.8. Zapytania do Zarządu w sprawach różnych.**

- Pan Robert Babski zasugerował aby Inspektor Nadzoru Robót Budowlanych o planowanym odbiorze remontu powiadamiał członków komisji GZM Rady Nadzorczej kilka dni wcześniej,

ponieważ informacja tego samego dnia aby zgłosić się na odbiór nie zawsze odpowiada czasowo. Przypadek taki miał miejsce na terenie Słupca.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Czerniatowicz poprosił Inspektora Nadzoru Robót Budowlanych o wyjaśnienie:
  - ✓ kto dokonał odbioru remontu klatki schodowej w bloku nr 3 na os. Piastowskim,
  - ✓ czy w protokole odbioru zostały ujęte wszystkie stwierdzone usterki,
  - ✓ kiedy wykonawca przystąpi do poprawek,
  - ✓ dlaczego przed przystąpieniem do kontroli nie powiadomiono Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi o odbiorze remontu,
  - ✓ ponadto zasugerował aby na przyszłość o planowanej kontroli odbioru prac remontowych w pierwszej kolejności został powiadomiony Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi minimum trzy dni wcześniej.

Inspektor Nadzoru Robót Budowlanych wyjaśnił, że faktycznie członka komisji GZM Pana Roberta Babskiego zbyt późno powiadomił o kontroli na terenie Słupca. Odnośnie kontroli w Nowej Rudzie obecny był członek komisji GZM Pan Ryszard Richter. Uwagi zostały naniesione na protokół kontrolny Wykonawca zobowiązał się do wykonania poprawek w najkrótszym terminie. Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zapomniał powiadomić o kontroli. Zapewnił, że od tego momentu o każdym odbiorze remontu będzie zgłaszane minimum trzy dni wcześniej do Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Ustalono, że w Słupcu odbiory robót remontowych dokonywane będą przez przedstawiciela S.M. i wykonawcę w obecności członków Rady Nadzorczej R. Babskiego i L. Ziemieckiego natomiast w Nowej Rudzie w obecności członków Rady Nadzorczej J. Kałużnego i R. Richtera.

- Pan Jan Śmielewski omówił niewłaściwe zabezpieczenie pozostawionych elementów betonowych przez pracowników wykonujących prace przy wymianie starych ławek na nowe w rejonie bloku nr 11 na os. Piastowskim. Zasugerował aby w przyszłości po zakończonej pracy pozostawione jakiegokolwiek luźne elementy w miejscu prowadzonych prac w terenie zostały zabezpieczone zgodnie z przepisami BHP.
- Pan Jerzy Kałużny zasugerował aby zastanowić się nad zmniejszeniem opłat na remonty mieszkańcom bloków u których stwierdzono duże nadwyżki.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Czerniatowicz kończąc spotkanie podziękował wszystkim obecnym za merytoryczną i konstruktywną dyskusję podczas spotkania. Poinformował, że następne spotkanie odbędzie się w dniu 28 września 2018 roku o godz. 8:30 w świetlicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie przy ul. Teatralnej 11 na które serdecznie zaprasza.

Na tym protokół zakończono i podpisano

Protokołował Sekretarz Rady Nadzorczej

  
mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
mgr Andrzej Czerniatowicz