

**Protokół nr 3/2018 z posiedzenia w dniu 28 września 2018 roku Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie**

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

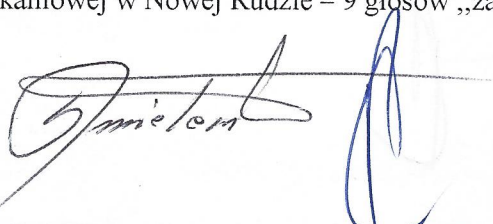
Członek Zarządu - Józefa Barańska

Przedstawiono zaproponowany porządek posiedzenia.

- I. Przyjęcie protokołu nr 2/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 31 sierpnia 2018 roku.
- II. Przyjęcie protokołu nr 2/09/2018 z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 21 września 2018 roku.
- III. Informacja Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z odbioru prac remontowo-budowlanych.
- IV. Sprawozdanie Zarządu za okres od dnia 30 sierpnia 2018 roku do dnia 26 września 2018 roku dotyczące spraw bieżących oraz realizacji wniosków zgłaszanych Radzie Nadzorczej.
- V. Omówienie odwołania mieszkanki os. XXX- lecia od rozliczenia kosztów mediów za okres od dnia 1 lipca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku.
- VI. Zatwierdzenie wykonania planu kosztów zarządzania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za I półrocze 2018 roku.
- VII. Podjęcie Uchwały nr 5/2018 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.
- VIII. Podjęcie Uchwały nr6/2018 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia dla Z-cy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.
- IX. Podjęcie Uchwały nr 7/2018 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia dla Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.
- X. Zapytania do Zarządu w sprawach Różnych.

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

Ad. I. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół nr 2/2018 z posiedzenia w dniu 31 sierpnia 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.



Ad.II. Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Danuta Szumny szczegółowo omówiła protokół nr 2/09/2018 Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z przeprowadzonej kontroli w dniu 21 września 2018 roku.

Tematem kontroli była:

- analiza kosztów zarządzania nieruchomościami za II kwartał 2018 roku / plan i wykonanie/, z której wynika, że:
- plan kosztów został opracowany prawidłowo, jedynie pozycja woda i ścieki w biurach SM powinna zostać skorygowana w planie, ponieważ są to koszty comiesięczne a wykonanie za II kwartał 2018 roku już wynosi 99%:
- pozostałe przekroczenia kosztów wykonania do planu takie jak: amortyzacja, dzierżawa butli tlenowych, przegląd i konserwacja gaśnic i urządzeń wymiennikowni, badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za pranie odzieży roboczej i zakup odzieży roboczej oraz zakup sprzętu biurowego są kosztami jednorazowymi, oprócz badań okresowych i uprawnień, wobec czego na koniec roku nie powinny ulec zmianie;
- z porównania wykonania kosztów za analogiczny okres 2017 i 2018 wynika, że koszty za II kwartał 2017 roku są wyższe od kosztów za II kwartał 2018 roku tylko o 2% tj. o 7.649,90 zł, a wynika to że w I półroczu zostały zapłacone do ZESMRP koszty lustracji w wysokości 14.400 zł, która odbyła się w SM w miesiącach wrzesień-październik 2017 roku, a także w m-u maju 2017 roku został naliczony w koszty w całości odpis na ZFŚS tj. w momencie przekazania środków finansowych z tego tytułu na oddzielny rachunek bankowy. Obecnie odpis na ZFŚS w koszty jest naliczany co miesiąc.
- zapoznanie się z rozliczeniem kosztów podgrzania wody i centralnego ogrzewania za okres 2017/2018.
- Komisja Rewizyjna przeanalizowała tabelę podziału procentowego kosztów energii ciepłej na koszty ogólne i indywidualne za okres 2017/2018 i stwierdziła, że najniższe zużycie indywidualne kształtuje się w budynkach na os. Piastowski, Nowym i ul. Krańcowej w granicach 9 do 35%, natomiast w budynkach na os. XXX-lecia i Wojska Polskiego koszty te wynoszą od 40-70% poza budynkiem na os. XXX-lecia 12 gdzie zużycie indywidualne wynosi tylko 16%.
- z zestawienia sald rozliczeniowych mediów za okres 2017/2018 wynika, że zaliczki na poczet tych mediów ustalono prawidłowo i kształtują się następująco:
 - zaliczki na zużycie wody są wyższe od kosztów średnio o około 29%;
 - zaliczki na podgrzanie wody są wyższe od kosztów średnio o około 47%
 - zaliczki na centralne ogrzewanie są wyższe od kosztów średnio o około 18,5% za wyjątkiem budynku 11 na os. XXX-lecia, gdzie zaliczki na centralne ogrzewanie w rozliczonym sezonie są niższe od kosztów centralnego ogrzewania przypadających na w/w budynek o około 4%.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół Nr 2/09/2018 roku Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 21 września 2018 roku – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.

Ad.III. Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Pan Jerzy Kałużny szczegółowo zapoznał Radę Nadzorczą z informacją komisji GZM z odbioru robót remontowo - budowlanych za m-c wrzesień 2018 roku.

Komisja dokonała odbioru niżej wymienionych robót w obecności wykonawców i członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w terminach:

- w dniu 06.09.2018 roku os. XXX-lecia blok nr 6 – ocieplenie ścian szczytowych, wykonawca firma ZEKO „Kochanek”, wartość prac 65.793,00 zł brutto. Roboty odebrano bez uwag.

— w dniu 26.09.2018 roku os. Wojska Polskiego nr 3 – malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych, wykonawca firma budowlana „KREŻEL”, wartość prac 60.630,00 zł. Roboty odebrano z powodu n/w zastrzeżeń:

- uzupełnić cokoliki betonowe w trzech klatkach,
- przemaalować ściany w kilku miejscach, przebija stara farba,
- uzupełnić gładzie i przeszlifować ściany okienne i drzwiowe.
- zaszpachlować otwory po kolkach do mocowania rur.

Przedmiotowe zastrzeżenia mają być usunięte w terminie do 02.10.2018 roku.

— w dniu 26.09.2018 roku os. XXX-lecia nr 11 – ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji z cokołem oraz wykonanie wiatrolapu, firma PPHU R Fiszer, wartość robót 265.890,00 zł. Roboty odebrano bez uwag.

— w dniu 26.09.2018 roku wymiennikownia przy budynku nr 6 os. XXX-lecia, pokrycie papą, firma Alpin-Bud. M. Piotrowicz, wartość prac 23.248,00 zł.

Roboty odebrano bez uwag.

— w dniu 26.09.2018 roku os. XXX-lecia nr 7 – remont balkonów z wymianą balustrad, malowanie jednej ściany podłużnej elewacji oraz ocieplenie cokołu wokół budynku, firma Dam-Bud, wartość prac 190.525,00 zł.

Roboty odebrano bez uwag.

— w dniu 26.09.2018 roku os. Piastowskie nr 3 – malowanie klatek schodowych firma „Kreżel”, wartość prac 48.012,00 zł. W ramach przeglądu gwarancyjnego robót należy:

- uzupełnić tynki żywiczne w kilku miejscach,
- doczyścić schody i podesty z farby,
- umocować gniazdka i przewody elektryczne oraz rurki plastikowe.

Termin wykonania do 27.09.2018 roku.

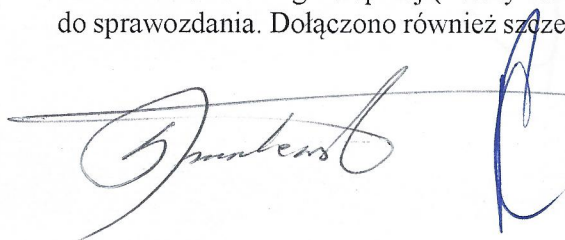
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła informacje Komisji GZM Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 26 września 2018 roku z odbiorów robót remontowo-budowlanych za m-c wrzesień 2018 roku – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.

Ad.IV. 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 30 sierpnia 2018 roku do dnia 26 września 2018 roku dotyczących spraw bieżących oraz realizacji wniosków zgłaszanych Radzie Nadzorczej.

Poinformował, że:

— w dniu 10 września wpłynęła do Spółdzielni kolejna odpowiedź Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie udzielenia informacji publicznej tj. wniosku o zatwierdzenie taryfy dla ciepła firmy Calor. Tym razem URE stwierdziło, że Spółdzielnia nie była stroną tego postępowania więc nie przysługuje jej prawo dostępu do wnioskowych dokumentów.

— po zamknięciu księgowym miesiąca sierpnia dokonano kompleksowego rozliczenia wszystkich lokali mieszkalnych z uwzględnieniem sald rozliczeniowych mediów za sezon rozliczeniowy 2017/2018 (zimna woda, ciepła woda oraz centralne ogrzewanie) i sald rozliczeniowych opłat eksploatacyjnych (z uwzględnieniem odsetek) wnoszonych przez mieszkańców wg stanu na dzień 31 sierpnia 2018 roku. Sporządzono bilans kosztów wody oraz bilans kosztów energii cieplnej (koszty zakupu – koszty zużycia). Obą bilanse dołączone zostały do sprawozdania. Dołączono również szczegółowe zestawienie zużycia i kosztów energii cieplnej



dla potrzeb centralnego ogrzewania z wyliczeniem podziału procentowego na zużycie i koszty indywidualne oraz ogólne.

— w dniach 12 – 14 września przekazano mieszkańcom kompleksowe rozliczenia opłat za lokale mieszkalne. Na podstawie wyników rozliczeń opłat za media za sezon rozliczeniowy 2017/2018, sporządzono:

- zestawienie sald rozliczeniowych mediów (zużycia wody, podgrzania wody i ogrzewania lokali) dla poszczególnych nieruchomości – saldo rozliczeniowe ogólne rozliczenia mediów (zaliczki wpłacone przez mieszkańców minus koszty zużytych mediów) zamknęło się kwotą +1.457.382,31 zł (kwota nadpłacona przez mieszkańców), w tym saldo zużycia wody +384.449,84 zł, saldo podgrzania wody +598.269,59 zł i saldo ogrzewania lokali +474.663,14 zł; w żadnej nieruchomości nie wystąpiło ujemne saldo rozliczeniowe zużycia wody i podgrzania wody, natomiast ujemne saldo rozliczeniowe ogrzewania lokali wystąpiło w budynku os. XXX-lecia 11 w kwocie -1.237,62 zł,

- statystykę kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych – nadwyżka zaliczek nad kosztami ogrzewania wyniosła 18,7% - 1425 lokali posiadało nadwyżkę zaliczek a 415 lokali posiadało niedobór zaliczek,

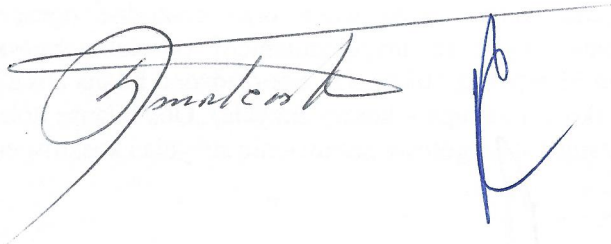
- zestawienie wskaźników kosztowych ogrzewania mieszkań - na ogólną ilość podzielników wynoszącą 5507 na 2961 podzielnikach odczyt końcowy wynosił mniej niż 100 jednostek podzielnikowych co stanowi 54% ogólnej liczby podzielników (na 1203 podzielnikach 0, na 633 podzielnikach 1-10, na 711 podzielnikach 11-50, na 414 podzielnikach 51-100), na 1325 podzielnikach 100-500, na 622 podzielnikach 501-1000, na 471 podzielnikach 1001-2000, na 94 podzielnikach 2001-3000, na 25 podzielnikach 3001-4000, na 8 podzielnikach 4001-5000 i na jednym podzielniku powyżej 5000 tj. 5149 jpko,

- analizę jednostkowych kosztów ogrzewania mieszkań z podziałem na poszczególne budynki i graficznym, kolorowym zobrazowaniem tych wskaźników; uśredniony, wynikowy, jednostkowy koszt energii cieplnej w Słupcu wyniósł 82,04 zł/GJ, a w Nowej Rudzie 91,59 zł/GJ (112% kosztu w Słupcu); średni, roczny, jednostkowy koszt ogrzewania powierzchni mieszkań w Słupcu wyniósł 27,51 zł/m² /rok a w Nowej Rudzie 36,03 zł/m² /rok (131% kosztu w Słupcu). Wyżej wymienione statystyki i analizy dołączone są do sprawozdania.

— w dniu 14 września br. mieszkaniec os. Piastowskiego dokonał całkowitej spłaty swego zadłużenia wobec Spółdzielni w kwocie 16.765,00 zł.

— dokonano porównania średniego jednostkowego, rocznego kosztu ogrzewania budynków Spółdzielni w Nowej Rudzie wynoszącego 36,03 zł/m² /rok z kosztem budynku wspólnoty mieszkaniowej na os. Piastowskie 9, gdzie koszt ten wyniósł 4,18 zł/m² /m-c x 12 m-cy = 50,16 zł/m² /rok – 39% powyżej kosztów w budynkach spółdzielczych na tym osiedlu. Do sprawozdania dołączono artykuł prasowy z Gazety Noworudzkiej, w którym zawarta jest informacja o kosztach w budynku os. Piastowskie 9.

— Przeprowadzono kolejną analizę wpływu zmiany współczynników korekcyjnych dla lokali mieszkalnych położonych na czwartych piętrach budynków osiedla Piastowskiego (obniżenie współczynników o 0,1). Poniżej przedstawiono rozkład średnich kosztów ogrzewania w budynkach tego osiedla na poszczególnych piętrach i z całego osiedla (zł/m² /rok).



Kondygn.	Piast. 1	Piast. 2	Piast. 3	Piast. 4	Piast. 5	Piast. 6	Piast. 7	Piast. 11	Piast. 12	Piast. 16	Całość
IV piętro	37,08	36,35	35,96	45,11	36,61	35,53	28,67	39,98	36,20	35,84	37,11
III piętro	34,65	30,32	34,81	41,81	32,32	38,29	31,32	39,47	32,25	33,95	35,31
II piętro	35,84	26,82	35,73	43,17	33,57	33,35	30,11	41,30	31,27	31,79	34,76
I piętro	37,84	28,92	35,42	44,15	35,16	35,29	27,84	37,53	31,32	34,11	35,27
Parter	33,59	29,74	32,68	44,57	34,62	34,10	29,28	39,53	31,38	35,23	34,97

Jak widać z powyższego zestawienia średnie koszty ogrzewania na poszczególnych kondygnacjach niemalże się nie różnią, jedynie czwarte piętra w dalszym ciągu posiadają nieco wyższe koszty ogrzewania.

- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania wpłynęła tylko jedna reklamacja mieszkańca os. XXX-lecia, dotycząca kompleksowego rozliczenia mediów za sezon rozliczeniowy 2017/2018.
- w dniu 25 września dokonano notarialnego ustanowienia odrębnej własności dla trzech lokali mieszkalnych oraz podpisano akt notarialny dotyczący sprzedaży działki gruntowej o powierzchni 106 m², położonej przed budynkiem nr 7 na osiedlu Wojska Polskiego, zabudowanej kioskiem handlowym o konstrukcji drewnianej. Cena sprzedaży wyniosła netto 8 tys. zł.
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania dokonano zwrotu 145 mieszkańcom kwot w łącznej wysokości 182.589 zł tytułem nadwyżek w opłatach za lokal wynikających z kompleksowego rozliczenia lokalu za sezon rozliczeniowy 2017/2018.
- przesłano wezwania przedsądowe do 23 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale oraz skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku dwa pozwy o nakaz zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

Po merytorycznej dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności za okres od dnia 29 sierpnia 2018 roku do dnia 26 września 2018 roku – 9 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.

Ad.V. Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem mieszkanki os. XXX-lecia z dnia 20.09.2018 roku dotyczącego odwołania się od rozliczenia kosztów mediów za okres od dnia 1 lipca 2017 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku. Z informacji Prezesa Zarządu SM Pana mgr inż. Wiktora Muszyńskiego wynika, że dokonano sprawdzenia odczytów liczników oraz ich kontroli i nie stwierdzono żadnych uszkodzeń ani różnicy w odczytach ich stanu faktycznego. Spółdzielnia Mieszkaniowa wspólnie z Radą Nadzorczą udzieli odpowiedzi na powyższe odwołanie informując w/w mieszkankę, że jest ono bezzasadne, gdyż w piśmie nie zostały wskazane nieprawidłowości a jedynie podejrzenia, że urządzenia zawyżyły faktyczne zużycia.

Ad.VI. Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie Pani mgr Justyna Dec szczegółowo omówiła na podstawie zestawienia tabelarycznego wykonanie planu kosztów zarządzania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za I półrocze 2018 roku.

Po merytorycznej dyskusji Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła plan i wykonanie kosztów zarządzania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie za I półrocze 2018 roku – 9 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych.

Ad. VII. ; Ad. VIII. ; Ad. IX. Podjęcie Uchwał.

**UCHWAŁY nr 5/2018; 6/2018; 7/2018
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w NOWEJ RUDZIE
z dnia 28 września 2018 roku**

Dot.: zmiany wynagrodzenia pracownikom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

Rada Nadzorcza w składzie:

1. Andrzej Czerniatowicz
2. Jerzy Kałużny
3. Jan Śmielewski
4. Danuta Szumny
5. Robert Babski
6. Ryszard Król
7. Janusz Kucia
8. Ryszard Richter
9. Lesław Ziemiecki

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie działając w oparciu o § 59 ust. 1 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 15/2014 z dnia 12 grudnia 2014 roku

u c h w a l a, co następuje:

§1.

Zmienia miesięczne wynagrodzenie pracownikom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

§2.

Uchwały wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 września 2018 roku.

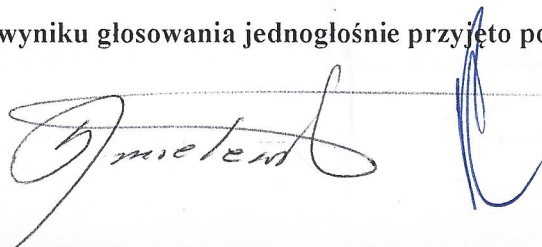
§3.

Wykonanie Uchwał powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Głosowanie przeprowadzono w trybie jawnym.

- Ilość obecnych – 9
- Ilość głosów „za” – 9
- Ilość głosów „przeciw” – 0
- Ilość głosów „wstrzymujących się” – 0

W wyniku głosowania jednogłośnie przyjęto powyższe uchwały.



- Pan Andrzej Czerniatowicz złożył wniosek:
 - powiadomić Opiekę Społeczną w Nowej Rudzie o objęciu nadzorem mieszkanki os. XXX-lecia/ dane osobowe w posiadaniu SM/ z uwagi na brak opieki ze strony rodziny.
 - udzielić mieszkance os. XXX-lecia wyczerpującej odpowiedzi na odwołanie dot. rozliczenia kosztów mediów przez Radę Nadzorczą i Zarząd SM.
 - umieszczenie na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych w każdym bloku informacji dla mieszkańców w których dniach i godzinach można spotkać się z członkami Rady Nadzorczej.
 - przesłać pismo do zakładu energetycznego informujące o fatalnym stanie technicznym budynku transformatora przy ul. Krańcowej /popękany dach, ściany i naruszony mur/, ponieważ powyższy obiekt stwarza zagrożenie bezpieczeństwa przechodzącym tam mieszkańcom.
- Pan Jan Śmielewski złożył wniosek aby na tablicach korkowych które znajdują się w blokach na klatkach schodowych umieścić tabelę z telefonami alarmowymi na wypadek awarii.
- Pan Jerzy Kałużny złożył wniosek o zwiększenie kwoty gwarancyjnej z 3% na 10% w umowie na roboty remontowo-budowlane pomiędzy wykonawcą a SM.
- Pan Robert Babski zadał pytanie do Zarządu czy SM w związku z wycinką drzew na terenie osiedli planuje przywrócenie drzewostanu. W jakim terminie i jakie nasady są planowane. Prezes Zarządu SM odpowiedział, że mają obowiązek do końca 2019 roku na odbudowę drzewostanu. Planowane jest obsadzenie drzewkami karłowatymi.
- Pan Ryszard Król złożył wniosek aby SM ponownie dokonała kontroli liczników ciepłej i zimniej wody u mieszkanki os. XXX-lecia która złożyła reklamację oraz z tej czynności sporządziła protokół pokontrolny.

Przewodniczący Rady Nadzorczej kończąc spotkanie podziękował wszystkim obecnym za merytoryczną i konstruktywną dyskusję podczas spotkania. Poinformował, że następne spotkanie odbędzie się w dniu 26 października 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

Protokół zawiera ⁷... stron

Protokół zawiera ⁹..... załączników

Protokołował Sekretarz Rady Nadzorczej


mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr Andrzej Czerniatowicz