

**Protokół nr 5/2018 z posiedzenia w dniu 30 listopada 2018 roku Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie**

**Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej.**

W posiedzeniu uczestniczyła wymagana liczba członków (8 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

Radca Prawny ----- mgr Agnieszka Lis

**Przedstawiono zaproponowany porządek posiedzenia.**

- I. Rozmowy z zaproszonymi na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 30 listopada 2018 roku właściciele lokali, w których powstały zaległości w opłatach eksploatacyjnych.
- II. Przyjęcie protokołu nr 4/2018 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26 października 2018 roku.
- III. Informacja Zarządu z wykonania wniosków zgłaszanych przez członków Rady Nadzorczej w dniu 26 października 2018 roku.
- IV. Przyjęcie protokołu nr 4/11/2018 z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 26 listopada 2018 roku.
- V. Przyjęcie protokołu nr 2/11/2018 z dnia 14 listopada 2018 roku Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z przeglądu pokrycia dachowego budynku mieszkalnego położonego w Nowej Rudzie przy ul. Fredry 55.
- VI. Przyjęcie protokołu nr 3/11/2018 z dnia 23 listopada 2018 roku Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z wykonania planu remontów za III kwartały 2018 roku i odbioru prac remontowo-budowlanych za m-c listopad 2018.
- VII. Sprawozdanie Zarządu za okres od dnia 24 października 2018 roku do dnia 28 listopada 2018 roku dotyczące spraw bieżących.
- VIII. Informacja z wykonania planu kosztów i wpływów z tytułu eksploatacji za III kwartały 2018 roku ogólnie i w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
- IX. Przyjęcie informacji ekonomicznej za III kwartały 2018 roku.
- X. Zapytania do Zarządu w sprawach różnych.

**Porządek posiedzenia został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie – 8 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad. I.** Na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 30 listopada 2018 roku na godz. 8:30 zostało zaproszonych 5 członków Spółdzielni Mieszkaniowej na rozmowę w sprawie zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych. Na spotkanie żadna z zaproszonych osób nie zgłosiła się pomimo wysłania do w/w zaproszeń z zachowaniem terminu 14 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej. Z informacji pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie wynika, że jedna osoba z w/w osób w dniu 12.11.2018 roku po otrzymaniu zaproszenia wpłaciła 3.600 zł z tytułu zaległości, natomiast druga osoba złożyła prośbę o rozłożenie zaległości w ratach po 1.000 zł.

**Ad. II.** Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół nr 4/2018 z posiedzenia w dniu 26 października 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie – 8 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.

**Ad. III.** Informacja Zarządu z wykonania wniosków zgłoszonych przez członków Rady Nadzorczej z dnia 26 listopada 2018 roku została omówiona w pkt. VII; ad. 7; ppkt 10

**Ad. IV.** Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Pani Danuta Szumny szczegółowo omówiła protokół nr 4/11/2018 Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z przeprowadzonej kontroli w dniu 26 listopada 2018 roku.

Tematem kontroli była:

1. Analiza funduszu remontowego za III kwartały 2018 roku (plan i wykonanie) oraz przegląd sald na poszczególnych nieruchomościach.
2. Porównanie kosztów zespołu „4” za III kwartały 2018 roku w porównaniu do III kwartałów 2017 roku.
3. Analiza stanu finansowego działalności gospodarki zasobami SM za III kwartały 2018 rok (plan, wykonanie i porównanie kosztów do III kwartałów 2017 roku) – dotyczy informacji ekonomicznej i kosztów zarządzania nieruchomościami.

**ad.1. Rozliczenie funduszu remontowego za III kwartały 2018 roku kształtuje się następująco:**

**1. Przychody na dzień 30.09.2018 roku wyniosły:**

|   |                          |
|---|--------------------------|
| ➤ z lokali mieszkalnych z BO  | + 163.114,19 zł          |
| ➤ z pożytków z 2016 roku  | + 255.538,27 zł          |
| ➤ odpis na lokalach mieszkalnych za 9 m-cy                            | + 1.102.775,42 zł        |
| ➤ odpis z lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych | + 4.843,03 zł            |
| <b>Razem przychody na 30.09.2018 roku</b>                             | <b>+ 1.526.270,91 zł</b> |

**2. Poniesione koszty za III kwartały 2018 roku w porównaniu do planu rzeczowo – finansowego na 2018 rok.**

| adres  | plan      | Wykonanie (koszty) | różnica     | Uwagi  |
|--|-----------|--------------------|-------------|--|
| <b>Wykonanie instalacji gazowej</b>                                  |           |                    |             |  |
| ul. Fredry 55  | 0,00      | 79 427,78          | -79 427,78  | z 2017 roku                                      |
| <b>Wymiana drzwi wejściowych do piwnic</b>                           |           |                    |             |  |
| ul. Szpitalna 3  | 3 849,99  | 3 849,99           | 0,00        | nie przewidziane                                 |
| os. W. Pol 1   | 10 000,00 | 7 281,64           | + 2 718,36  |  |
| os. W. Pol 2   | 5 000,00  | 4 160,94           | + 839,06    |  |
| os. W. Pol 3   | 5 000,00  | 4 160,94           | + 839,06    |  |
| os. W. Pol 4   | 10 000,00 | 7 281,64           | + 2 718,36  |  |
| os. W. Pol 5   | 5 000,00  | 4 160,94           | + 839,06    |  |
| os. W. Pol 6   | 5 000,00  | 4 160,94           | + 839,06    |  |
| os. W. Pol 7   | 10 000,00 | 7 281,64           | + 2 718,36  |  |
| <b>Remont pomieszczeń biurowych (administracja) ul. Teatralna 11</b> |           |                    |             |  |
| Przerób własny   |           | 1 429,96           |             |  |
| Obcy wykonawca   | 35 500,00 | 32 300,06          | + 1 769,98  |  |
| <b>Malowanie elewacji zewnętrznej</b>                                |           |                    |             |  |
| os. W. Pol 1   | 0,00      | 66 946,04          | - 66 946,04 | z 2017 r   |
| os. W. Pol -<br>wymnienikownia                                       | 12 000,00 | 16 066,00          | -4 066,00   | Remont ściany po<br>pożarze (z<br>odszkodowania) |

|                                  |            |            |             |         |
|----------------------------------|------------|------------|-------------|---------|
| os. Piastowskie 2                | 95 860,00  | 95 860,00  | 0,00        |         |
| <b>Ocieplenie ścian budynków</b> |            |            |             |         |
| os. XXX-lecia 3                  | 280 000,00 | 266 208,00 | +13 792,00  |         |
| os. XXX-lecia 4                  | 270 000,00 | 266 208,00 | +3 792,00   |         |
| os. XXX-lecia 6                  | 72 000,00  | 65 793,00  | +6 207,00   | szczyty |
| os. XXX-lecia 11                 | 248 000,00 | 265 890,00 | -17 890,00  |         |
| os. Nowe A                       | 120 000,00 | 133 887,00 | - 13 887,00 |         |

|  |            |           |             |                            |
|--|------------|-----------|-------------|----------------------------|
| <b>Remont balkonów</b>                                 |            |           |             |                            |
| os. XXX-lecia 13                                       | 97 000,00  | 53 929,43 | +43 070,57  |                            |
| os. XXX-lecia 14                                       | 247 000,00 | 30 000,00 | +217 000,00 |                            |
| <b>Montaż nawiewników powietrza</b>                    |            |           |             |                            |
| ul. Fredry 55  | 6 160,00   | 6 160,00  | 0,00        | nie przewidziane           |
| <b>Remont chodników (roboty naprawcze)</b>             |            |           |             |                            |
| Os. XXX-lecia 5  | 0,00       | 1 033,20  | -1 033,20   | poza planem                |
| Os. W. Pol 1-2   | 0,00       | 811,80    | -811,80     | poza planem                |
| os. Piastowskie 3                                      | 0,00       | 1 414,50  | -1 414,50   | poza planem                |
| os. Piastowskie 5                                      | 0,00       | 639,60    | -639,60     | poza planem                |
| ul. Krańcowa 2-4-6 i 8-10                              | 0,00       | 2 214,00  | -2 214,00   | części wspólne poza planem |
| <b>Malowanie klatek schodowych</b>                     |            |           |             |                            |
| os. Piastowskie 3                                      | 66 000,00  | 48 012,00 | +17 988,00  |                            |
| <b>Przerób konserwatorów (roboty nie przewidziane)</b> |            |           |             |                            |
| os. Piastowskie 3                                      | 6 442,04   | 2 821,97  | 0,00        | oświetlenie LED            |
|  |            | 3 079,55  |             | plące                      |
|  |            | 540,52    |             | narzuty                    |
| os. Piastowskie 4                                      | 332,55     | 332,55    | 0,00        | oświetlenie LED            |
| os. W. Pol. 6  | 1 047,74   | 680,48    | 0,00        | oświetlenie LED            |
|  |            | 307,20    |             | plące                      |
|  |            | 60,06     |             | narzuty                    |
| os. XX-lecia 6   | 198,86     | 198,86    | 0,00        | maszt antenowy             |
| os. XXX-lecia 11                                       | 234,35     | 234,35    | 0,00        | oświetlenie wiatrolap      |
| os. XXX-lecia 8 wymiennikownia                         | 1 734,47   | 2 631,05  | - 1 631,11  | szafa sterownicza          |
|  |            | 614,41    |             | plące                      |
|  |            | 120,12    |             | narzuty                    |
| os. XXX-lecia 6  | 0,00       | 2 886,85  | - 2 886,85  | szafa sterownicza          |

|  |                     |                     |                    |  |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|--|
| wymiennikownia                         |                     |                     |                    |  |
| <b>Roboty dekarские</b>                |                     |                     |                    |  |
| os. XXX-lecia 6 wymiennikownia         | 14 000,00           | 23 248,00           | -9 248,00          |  |
| <b>Razem koszty</b>                    | <b>1 627 360,00</b> | <b>1 514 325,01</b> | <b>+113 034,99</b> |  |
| <b>Saldo funduszu na 30.09.2018 r.</b> |                     | <b>+ 11 945,90</b>  |                    |  |

Komisja Rewizyjna ustaliła, że przekroczenie kosztów wykonanych prac remontowych w stosunku do planu w budynkach takich jak:

- os. XXX – lecia 11 o kwotę 17.890,00 zł, (poz. 30 planu) (ocieplenie)
- os. Nowe A o kwotę 13.887,00 zł, (poz. 8 planu) (ocieplenie)
- os. XXX –lecia 6 o kwotę 9.248,00 zł, (poz. 49 planu) roboty dekarские nad wymiennikownią, wynikają z niedoszacowania kosztów w planie rzeczowo-finansowym. Wartość wykonanych prac wynika z przetargu i podpisanej umowy z wykonawcą (są to najniższe koszty ze złożonych ofert).

Prace remontowe do planu są szacowane na podstawie tzw. ślepych kosztorysów, a rzeczywiste koszty wynikają z ofert złożonych do przetargu zgodnie z wymogami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu oraz z regulaminem przetargu – wyjaśnienia przedstawił Inspektor Nadzoru.

Wszystkie prace nieprzewidziane w planie rzeczowo-finansowym funduszu remontowego zostały wykonane w ramach środków przeznaczonych na roboty nieprzewidziane, regres (poz. 44 planu). Środki te przewidziano w wysokości 20.000,00 zł i na dzień 30.09.2018 rok zostały przekroczone o kwotę 10.631,06 zł.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała salda funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach i stwierdza, że ustalone stawki odpisu na w/w fundusz są prawidłowe poza budynkiem na os. XXX – lecia 5 gdzie saldo wynosi minus 96.867,29 zł i przy obecnym odpisie na fundusz remontowy saldo to zostanie spłacone dopiero za 19 m- cy tj. do 30.04.2020 roku a także budynek nr 11 na os. Piastowski gdzie saldo minusowe wynosi minus 40.177,32 zł i przy obecnym odpisie na fundusz remontowy saldo to zostanie spłacone dopiero za 14 m-cy tj. 30.11.2019 roku. Pozostałe salda minusowe dotyczą spłaty kosztów za ocieplenie.

Na podstawie sald funduszu remontowego ustalono, że na dzień 30 września 2018 roku wysokość środków na koncie celowym z przeznaczeniem na ocieplenie budynków mieszkalnych zgodnie z Uchwałą nr 4/12 WZ z dnia 23.06.2012 roku kształtują się następująco: stan środków na koncie celowym na dzień podpisania w/w uchwały nr 4/12 WZ 1.107.863,25 zł.

Minusowe salda nieruchomości, które zostały docieplone na dzień 30.09.2018 rok:

|  |                     |
|--|---------------------|
| ul. A. Krajowej 6-8                      | 90.973,92           |
| ul. Fredry 55 (155.564,63 – 85.587,78)   | 69.976,85           |
| os. Nowe A                               | 109.319,78          |
| ul. Przechodnia                          | 103.988,60          |
| os. XXX-lecia 3                          | 199.390,46          |
| os. XXX-lecia 4                          | 143.115,51          |
| os. XXX-lecia 6 (150.049,08 – 26.333,71) | 123.715,37          |
| os. XXX-lecia 11 (213.455,46 – 234,35)   | 213.221,11          |
| os. XXX-lecia 12                         | 125.859,44          |
| <b>razem salda</b>                       | <b>1.179.561,04</b> |

Stan środków na koncie celowym na dzień 30.09.2018 rok wynosi 0,00 zł.

Różnica środków w wysokości 71.697,79 zł została zapożyczona z innych nieruchomości posiadających środki na funduszu remontowym.

**ad.2. porównanie kosztów zespołu „4” za III kwartał 2018 roku w porównaniu do III kwartału 2017 roku.**

| lp | Nazwa konta  | Symbol konta | III kwartały 2017   | III kwartały 2018   | % zmian kosztów rub 5 do rub 4 |
|----|--|--------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1  | 2  | 3            | 4                   | 5                   | 6                              |
| 1  | Amortyzacja środków trwałych   | "400"        | 1 787,28            | 1 546,78            | 86,54                          |
| 2  | Zużycie materiałów   | "411"        | 83 148,83           | 76 931,90           | 92,52                          |
| 3  | Energia w tym:<br>cieplna,<br>elektryczna<br>gaz<br>woda i ścieki                                | "419"        | 3 235 111,07        | 3 214 895,93        | 99,38                          |
|    |  |              | 2 185 918,00        | 2 138 398,00        | 97,83                          |
|    |  |              | 77 816,58           | 80 333,51           | 103,23                         |
|    |  |              | 47 670,87           | 41 488,17           | 87,03                          |
|    |  |              | 923 705,62          | 954 676,25          | 103,35                         |
| 4  | Usługi materialne  | "420"        | 947 965,05          | 698 549,24          | 73,69                          |
| 5  | Wynagrodzenia w tym:<br>osobowy fundusz płac<br>bezosobowy fundusz płac<br>diety Rady Nadzorczej | "431"        | 573 097,78          | 590 479,99          | 103,03                         |
|    |  |              | 547 897,78          | 561 519,99          | 102,49                         |
|    |  |              | 0,00                | 2 500,00            | 100,00                         |
|    |  |              | 25 200,00           | 26 460,00           | 105,00                         |
| 6  | Narzuty na płace (ZUS)   | "445"        | 102 497,65          | 106 330,93          | 103,74                         |
| 7  | Świadczenia dla pracowników  | "450"        | 9 690,55            | 8 503,18            | 87,75                          |
| 8  | Odpis na ZFŚS  | "451"        | 20 784,67           | 20 946,66           | 100,78                         |
| 9  | Odpis na fundusz remontowy   | "452"        | 1 002 683,21        | 1 106 688,26        | 110,37                         |
| 10 | Podatek VAT niepodlegający odliczeniu  | "460"        | 724 854,32          | 661 000,01          | 91,19                          |
| 11 | Podatek od nieruchomości   | "461"        | 175 701,45          | 178 451,15          | 101,56                         |
| 12 | Inne opłaty i podatki  | "462"        | 73 661,30           | 67 522,00           | 91,67                          |
| 13 | Usługi niematerialne   | "468"        | 23 221,63           | 18 435,56           | 79,39                          |
| 14 | Pozostałe usługi niematerialne   | "469"        | 22 562,85           | 10 954,23           | 48,55                          |
|    | <b>razem</b>   |              | <b>6 996 767,64</b> | <b>6 761 235,82</b> | <b>96,63</b>                   |

Z powyższej tabeli wynika, że koszty na 30.09.2018 rok zmniejszyły się o 3,37% w stosunku do kosztów na 30.09.2017 rok.

ad.3. analiza stanu finansowego działalności gospodarki zasobami SM za III kwartały 2018 roku (plan, wykonanie i porównanie kosztów do III kwartałów 2017 roku) – dotyczy informacji ekonomicznej i kosztów zarządzania nieruchomościami.

| lp. | Rodzaj kosztów<br>Rodzaj przychodów              | plan                | Wykonanie za<br>III kwartały<br>2018 r. | %<br>wykonania<br>kosztów<br>(rub 4 do<br>rub 3) | Wykonanie za<br>III kwartały<br>2017 r | % kosztów<br>(rub 4 do<br>rub 6) |
|-----|--|---------------------|---|--|--|----------------------------------|
| 1   | 2  | 3                   | 4                                       | 5  | 6                                      | 7                                |
| 1   | Energaia elektryczna                             | 65 800,00           | 53 102,40                               | 80,70  | 44 942,13                              | 118,16                           |
| 2   | Utrzymanie terenów                               | 368 000,00          | 191 230,68                              | 51,96  | 218 366,91                             | 87,57                            |
| 3   | Przeglądy kominiarskie                           | 42 900,00           | 36 078,58                               | 84,10  | 24 425,72                              | 147,70                           |
| 4   | Przeгляд inst gazowych                           | 32 300,00           | 30 542,40                               | 94,57  | 19 654,86                              | 155,39                           |
| 5   | Ubezpieczenie mienia                             | 60 000,00           | 61 701,19                               | 102,84   | 49 078,36                              | 125,72                           |
| 6   | Odczyty wodomierzy indywidualnych                | 8 650,00            | 6 606,30                                | 76,37  | 7 936,48                               | 83,24                            |
| 7   | Oplata stała za wodomierze zbiorcze              | 7 200,00            | 6 326,86                                | 87,87  | 4 851,90                               | 130,40                           |
| 8   | Różnice strat wody zw i cw (powyżej 10%)         | 21 200,00           | 3 720,61                                | 17,55  | 20 970,25                              | 17,74                            |
| 9   | Pozostałe usługi materialne i niematerialne      | 22 300,00           | 14 907,77                               | 66,85  | 19 252,22                              | 77,43                            |
| 10  | Place konserwatorów i narzuty ZUS                | 334 400,00          | 112 257,37<br>22 051,98                 | 40,16  | 111 959,77<br>22 313,47                | 100,27<br>98,83                  |
| 11  | Materiały do konserwacji zasobów mieszkaniowych  | 70 000,01           | 34 107,14                               | 48,72  | 45 600,54                              | 74,80                            |
| 12  | Koszty wymiennikowni                             | 101 000,00          | 40 707,57                               | 40,30  | 40 532,27                              | 100,43                           |
| 13  | Koszty oświetlenia osiedlowe                     | 3 500,00            | 1 295,19                                | 37,01  | 1 151,28                               | 112,50                           |
| 14  | Podatek od nieruchomości i gruntu tereny wspólne | 18 100,00           | 13 064,76                               | 72,18  | 12 839,46                              | 101,75                           |
| 15  | Wieczyste użytkowanie                            | 3 868,00            | 3 868,00                                | 100,00   | 3 868,00                               | 100,00                           |
| 16  | Wiaty śmietnikowe                                | 55 650,00           | 55 588,62                               | 99,89  | 0,00                                   | 0,00                             |
| 17  | Koszty działalności SM                           | 1 018 105,15        | 730 799,20                              | 71,78  | 810 368,39                             | 90,18                            |
|     | <b>Razem koszty</b>                              | <b>2 232 973,16</b> | <b>1 417 956,62</b>                     | <b>63,50</b>                                     | <b>1 462 162,65</b>                    | <b>96,98</b>                     |
|     | <b>Przychody</b>                                 |                     |   |  |  |                                  |
| 1   | BO na 1.01.2018                                  | 177 741,65          | 177 741,65                              | 100,00   | 88 575,76                              | 200,67                           |
| 2   | Wynik z lat poprzednich "647"                    |                     | 222 906,15                              | 0,00   | 0,00                                   | 0,00                             |
| 3   | Odpis na eksploatację                            | 1 900 000,00        | 1 357 380,64                            | 71,44  | 1 350 445,32                           | 100,51                           |

|   |                              |                     |                     |              |                     |               |
|---|------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|---------------|
| 4 | Dodatkowe pomieszczenia      | 6 988,56            | 5 521,84            | 79,01        | 5 139,39            | 107,44        |
| 5 | Wpływy z wymiennikowni       | 25 200,00           | 18 112,17           | 71,87        | 18 627,09           | 97,24         |
| 6 | Inne wpływy (odsetki i inne) | 83 500,00           | 126 007,71          | 150,92       | 61 920,97           | 203,50        |
|   | <b>Razem przychody</b>       | <b>2 193 430,21</b> | <b>1 907 767,16</b> | <b>89,98</b> | <b>1 524 708,53</b> | <b>125,12</b> |
|   | <b>Wynik (+ -)</b>           | <b>-39 542,95</b>   | <b>+490 810,54</b>  |              | <b>+62 545,88</b>   |               |
|   | <b>Średni koszt na 1 m2</b>  | <b>2,06</b>         | <b>1,74</b>         |              | <b>1,80</b>         |               |

Z analizy powyższej tabeli wynika, że koszty za III kwartały 2018 roku są niższe od kosztów za III kwartały 2017 roku o 3,02% (różnica kwotowa – 44.206,03 zł) na co wpłynęły następujące pozycje:

- różnice strat wody powyżej 10% zmniejszyły się o kwotę 17.249,64 zł, świadczy to o zmniejszeniu się ubytków wody
- utrzymanie terenów jest to kwota 27.136,23 zł, która dotyczy zaksięgowania usług komunalnych za m-c wrzesień w m-cu październiku (uzgodniono z działem księgowym)
- wiaty śmietnikowe zakupiono ze środków otrzymanego w 2017 i 2018 roku odszkodowania z firmy ubezpieczeniowej za spalone wiaty, pojemniki oraz częściowo spaloną ścianę wymiennikowni na Wojska Polskiego.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała poszczególne salda działalności eksploatacyjnej na nieruchomościach i stwierdziła, że po zakończeniu roku sprawozdawczego i ustaleniu rzeczywistych kosztów i przychodów na nieruchomościach, powinno się przeliczyć odpisy na eksploatację i zastanowić się nad zmniejszeniem tego odpisu na takich budynkach jak: os. Piastowskie 3,4,5,6 i 16, ul. Przechodnia 4-6-8, ul. Szpitalna 3 i 4, os. XXX-lecia 13 i 14 oraz podnieść odpis na eksploatację na budynkach os. XXX-lecia 6 i Wojska Polskiego 4.

Komisja na swoim posiedzeniu przeanalizowała koszty zarządzania nieruchomościami za III kwartały 2018 roku (poz. 17 informacji ekonomicznej), które kształtują się następująco:

| lp. | Rodzaj kosztów   | plan      | Wykonanie za III kwartały 2018 r. | % wykonania kosztów (rub 4 do rub 3) | Wykonanie za III kwartały 2017 r | % kosztów (rub 4 do rub 6) |
|-----|--|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1   | 2  | 3         | 4                                 | 5                                    | 6                                | 7                          |
| 1   | Amortyzacja środków trwałych                           | 1 800,00  | 1 546,78                          | 85,93                                | 1 787,28                         | 86,54                      |
| 2   | Woda i ścieki – biura SM                               | 500,00    | 494,77                            | 99,55                                | 324,91                           | 152,28                     |
| 3   | Energia elektryczna – biura SM                         | 25 000,00 | 21 341,77                         | 85,37                                | 18 408,86                        | 115,93                     |
| 4   | Podatek śmieciowy                                      | 4 200,00  | 3 087,00                          | 73,50                                | 3 087,00                         | 100,00                     |
| 5   | Centralne ogrzewanie – biura SM                        | 28 000,00 | 13 633,86                         | 48,69                                | 15 672,88                        | 86,99                      |
| 6   | Zakup sprzętu biurowego                                | 10 000,00 | 10 149,30                         | 101,49                               | 0,00                             | 0,00                       |
| 7   | Zużycie materiałów biurowych, bhp i środków czystości, | 35 000,00 | 30 888,46                         | 88,25                                | 29 650,64                        | 104,17                     |
| 8   | Usługi bhp   | 3 100,00  | 2 214,00                          | 71,42                                | 2 214,00                         | 100,00                     |

|    |   |                     |                   |              |                   |               |
|----|---|---------------------|-------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 9  | Prenumeraty elektroniczne   | 3 000,00            | 282,50            | 9,42         | 961,04            | 29,40         |
| 10 | Obsługa serwisowa sprzęt i programów komputerowych oraz dostęp do portalu Techem                        | 16 000,00           | 11 482,15         | 71,76        | 8 730,26          | 131,52        |
| 11 | Oplaty za prowadzenie strony internetowej   | 1 500,00            | 996,30            | 66,42        | 996,30            | 100,00        |
| 12 | Usługi monitoringu  | 4 100,00            | 2 094,93          | 51,10        | 2 741,91          | 76,40         |
| 13 | Usługi telekomunikacyjne (rozmowy telefoniczne i internet)  | 14 000,00           | 6 602,11          | 47,16        | 9 972,22          | 66,21         |
| 14 | Usługi pocztowe   | 4 000,00            | 3 273,20          | 81,83        | 2 468,30          | 132,61        |
| 15 | Oplaty RTV i inne   | 400,00              | 151,20            | 37,80        | 633,18            | 23,88         |
| 16 | Prowizje bankowe  | 4 000,00            | 2 540,90          | 63,52        | 2 564,20          | 99,09         |
| 17 | Obsługa prawna  | 35 000,00           | 22 623,84         | 64,64        | 23 238,50         | 97,36         |
| 18 | Delegacje służbowe  | 1 000,00            | 295,28            | 29,53        | 366,29            | 80,61         |
| 19 | Ryczałty samochodowe (3)  | 10 200,00           | 7 579,20          | 74,31        | 4 309,95          | 175,85        |
| 20 | Place pracowników biurowych, sprzętacz biur, urlopy i chorobowe prac. Fiz.                              | 600 000,00          | 436 829,61        | 72,81        | 429 119,46        | 101,80        |
| 21 | Prace zleczone  | 8 000,00            | 2 500,00          | 31,25        | 0,00              | 0,00          |
| 22 | Diety Rady Nadzorczej   | 35 280,00           | 26 460,00         | 75,00        | 25 200,00         | 105,00        |
| 23 | Narzuty na place ZUS  | 111 500,00          | 81 115,78         | 72,75        | 78 825,24         | 102,91        |
| 24 | Odpis na ZFŚS   | 22 725,15           | 21 493,62         | 94,58        | 20 237,71         | 106,21        |
| 25 | Szkolenie pracowników i Zarządu   | 4 000,00            | 0,00              | 0,00         | 0,00              | 0,00          |
| 26 | Badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za pranie odzieży roboczej i zakup odzieży roboczej           | 10 500,00           | 8 503,18          | 80,98        | 9 706,83          | 87,60         |
| 27 | Dzierżawa butli tlenowych, przegląd i konserwacja gaśnic i urządzeń wymiennikowni                       | 2 300,00            | 2 263,23          | 98,40        | 1 826,96          | 123,88        |
| 28 | Inne (ogłoszenia w prasie, naprawa ksero, obsługa WZ, książeczki czynszowe oraz składki na KRS i ZRSMRP | 23 000,00           | 10 356,23         | 45,03        | 28 689,55         | 36,10         |
|    | <b>ogółem</b>   | <b>1 018 105,15</b> | <b>730 799,20</b> | <b>71,78</b> | <b>721 733,47</b> | <b>101,26</b> |

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół Nr 4/11/2018 roku Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 26 listopada 2018 roku – 8 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.



**Ad.5.** Przewodniczący Komisji GZM Pan Jerzy Kałużny szczegółowo omówił protokół nr 2/11/2018 Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z przeprowadzonej kontroli z dnia 14 listopada 2018 roku.

Temat kontroli: Przegląd pokrycia dachowego bloku przy ul. A. Fredry 55 w Nowej Rudzie.

W związku ze skargami mieszkańców na przeciekanie sufitów po opadach atmosferycznych na najwyższych kondygnacjach w bloku przy ul. A. Fredry 55 w Nowej Rudzie, komisja GZM dokonała przeglądu pokrycia dachowego w/w nieruchomości. Stwierdzono, że stan pokrycia dachowego jest w bardzo złym stanie. Widoczne są pęknięcia papy i jej pofaldowania. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej własnymi siłami zabezpieczyli przewidywane miejsca przecieków (lepik, papa), mimo to nie uzyskano zamierzonego efektu.

Komisja wnioskuje, aby w planie remontowym na 2019 roku ująć remont pokrycia całego dachu przez specjalistyczną firmę. Orientacyjny koszt pokrycia dachu z obróbką blacharską będzie wynosił około 77.000 zł.

Ostatnie prace związane z pokryciem dachu były wykonane w 1997 roku.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół Nr 2/11/2018 roku Komisji GZM Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 14 listopada 2018 roku – 8 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad.6.** Przewodniczący Komisji GZM Pan Jerzy Kałużny szczegółowo omówił protokół nr 3/11/2018 Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z przeprowadzonej kontroli z dnia 23 listopada 2018 roku.

Temat kontroli:

1. Analiza wykonania planu remontów za III kwartały 2018 roku.
2. Odbiory robót remontowo budowlanych za m-c listopad 2018 roku.

ad.1. Komisja dokonała analizy stanu prac remontowych za III kwartały 2018 roku pod kątem wykonawstwa i finansowym. Stwierdzono, że w/w okresie wykonano prace remontowe ogółem w:

- zasobach mieszkaniowych na kwotę 1.441.280,99 zł

W rozbiciu na poszczególne osiedla przedstawia się to następująco:

- os. Piastowskie 277.759,00 zł
- os. XXX-lecia 948.028,43 zł
- os. Wojska Polskiego 38.488,68 zł

- obiektach użytkowych na kwotę 73.044,02 zł
- roboty nieprzewidziane, regresy 30.631,06 zł
- roboty z 2017 roku rozliczone w 2018 roku 146.373,82 zł

**Łączna suma wykonanych prac remontowych 1.514.325,01 zł**

W sumie wykonano prace remontowe na kwotę 1.514.325,01 zł, w stosunku do planu na cały 2018 rok gdzie kwota ta wynosi 3.020.500,00 zł i stanowi to 50% wykonanych prac. Komisja zwraca uwagę, że większość prac remontowych finalizuje się pod III i IV kwartału i jest to stan normalny, bo przetargi na prace remontowe są w m-cu marcu i na dobre prace te ruszają dopiero w II kwartale każdego roku.

ad.2. W miesiącu listopadzie 2018 roku odebrano poniższe prace remontowe:

- os. Piastowskie koło bloku nr 16 – utwardzenie kostką betonową placu od strony ul. Sportowej. Wykonawca firma Ogólno -Budowlana R. Matuszczyk. Koszt wykonania prac 11.304 zł. Roboty odebrano bez uwag.

- os. XXX-lecia blok nr 2 – ocieplenie ścian zewnętrznych z cokołami oraz wykonanie opaski. Wykonawca firma Dam-Bud D. Matyszczyk. Koszt wykonanych prac 260.607,00 zł. Roboty odebrano bez uwag.
- Os. XXX-lecia blok nr 14 – remont balkonów z wymianą balustrad. Wykonawca firma PPHU R. Fiszer. Koszt wykonania 150.504,00 zł. Roboty odebrano bez uwag.

Odbiory robót remontowych odbierane są w obecności wykonawcy, pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej i członków komisji GZM.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła protokół Nr 3/11/2018 roku Komisji GZM Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 23 listopada 2018 roku – 8 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad.VII.** 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 24 października 2018 roku do dnia 28 listopada

2018 roku dotyczących spraw bieżących oraz realizacji wniosków zgłaszanych przez Radę Nadzorczą.

Poinformował, że:

1. W dniu 29 października wystosowano pismo do ZWiK w sprawie bardzo złej jakości wody dostarczanej do budynków na os. XXX-lecia i os. Wojska Polskiego. W dniu 09 listopada wpłynęło do Spółdzielni pismo ZWiK-u będące odpowiedzią na zastrzeżenia Spółdzielni. Oba pisma dołączone są do sprawozdania.
2. W dniu 05 listopada otrzymano z kancelarii prawnej CWW pismo procesowe Spółdzielni Górnik zawierające uwagi do opinii biegłej w sprawie ustalenia obszaru nakładania się utraconych przez naszą Spółdzielnię, na wskutek wcześniejszych błędów administracyjnych, gruntów bazy w Słupcu z gruntami, których właścicielem jest obecnie SM Górnik. Ponieważ ww. pismo procesowe zawierało szereg błędnych zastrzeżeń, dlatego też Zarząd przygotował uwagi do tego pisma i przekazał je do kancelarii CWW w celu wniesienia ich do sądu. Oba pisma dołączone są do sprawozdania.
3. Podpisano sześć aktów notarialnych dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku os. Nowe A. Obecnie w zasobach Spółdzielni znajdują się jeszcze 33 lokale o statusie mieszkań lokatorskich – os. Nowe A – 9, os. Piastowskie – 2 lokale, os. Wojska Polskiego – 6 lokali, os. XXX-lecia – 9 lokali, pozostałe budynki – 7 lokali.
4. W dniu 16 listopada wystosowano pismo do firmy Calor informujące o dokonanych jednostronnie odbiorze układów pomiarowych energii cieplnej w budynku os. Piastowskie 4 z prośbą o wprowadzenie tych układów do rozliczeń począwszy od miesiąca listopada. Do pisma dołączone zostały protokoły odbioru, w których wskazano odczyty przedmiotowych urządzeń na dzień 31 października. Kopia pisma dołączona jest do sprawozdania
5. W dniu 27 listopada otrzymano z Sądu Rejonowego w Kłodzku odpis wyroku wraz z uzasadnieniem w sprawie przeciwko mieszkańcowi os. Piastowskiego o zaległości w opłatach eksploatacyjnych za jego lokal mieszkalny wynikające z kwestionowania przez niego wskazań wodomierzy. Sąd nie podzielił wszystkich wniosków sformułowanych przez biegłą sądową i oparł się na wnioskach sformułowanych przez Spółdzielnię. Wyrok z uzasadnieniem dołączony jest do sprawozdania.
6. W dniu 28 listopada otrzymano drogą mailową pismo firmy Calor będące odpowiedzią na pismo Spółdzielni, o którym mowa w pkt 4 sprawozdania. Firma wyraża zgodę na przejęcie do rozliczeń układów pomiarowych zamontowanych przez Spółdzielnię począwszy od dnia 01 stycznia 2019 roku tj. od dnia obowiązywania nowej taryfy dla ciepła. Pismo dołączone jest do sprawozdania.
7. Uzyskano Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 22 listopada w sprawie zatwierdzenia nowej taryfy dla ciepła dla firmy Calor, który obowiązywać będzie od 01 stycznia 2019 roku. Stworzona została, zgodnie z wcześniejszym żądaniem Spółdzielni, odrębna grupa taryfowa dla kotłowni w Nowej Rudzie:
  - opłata za moc zamówioną w kwocie 11.136,60 zł/MW/m-c ulega zmianie na: cena za zamówioną moc 17.043,24 zł/MW/m-c plus stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe 3.371,75 zł/MW/m-c razem brutto 20.414,99 zł – wzrost o 83%

- stawka opłaty za ciepło w kwocie 77,96 zł/GJ ulega zmianie na: cena ciepła 63,81 zł/GJ plus stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe 7,10 zł/GJ – razem brutto 70,91 zł/GJ – zmniejszenie o 9%.
- Cena za nośnik ciepła 14,93 zł/m<sup>3</sup> netto.

Przy rocznym zużyciu energii cieplnej na poziomie łagodnej zimy takiej jak w sezonie grzewczym 2017/2018 w ilości 14768GJ nowa taryfa dla ciepła powoduje wzrost łącznych opłat za energię cieplną o 5,4%. Jeśli wystąpi mroźny okres zimowy łączne koszty mogą być na poziomie niezmiennym lub nawet niższym.

8. PKO BP S.A. wystąpił do Spółdzielni o wyrażenie zgody na przedłużenie umowy terminowej najmu lokalu Spółdzielni przy ul. Teatralnej, której okres obowiązywania kończy się z upływem 2019 roku, na czas nieokreślony z rocznym okresem wypowiedzenia. Zarząd Spółdzielni oświadczył, że wyrazi zgodę na takie ustalenia pod warunkiem podwyższenia opłat czynszowych od 2020 roku o 10% i zachowaniu corocznej waloryzacji opłat o wskaźnik wzrostu cen ogłaszany przez Prezesa GUS-u.

9. W związku z upływem z końcem listopada terminu obowiązywania umowy o pracę pracownika, który na ½ etatu zatrudniony był jako sprzątaczką pomieszczeń biurowych Spółdzielni i brakiem chęci ze strony w/w pracownika (stan zdrowia) dalszego zatrudnienia, podjęto czynności związane z zatrudnieniem na okres próbny trzech miesięcy na powyższym stanowisku nowego pracownika.

10. Zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej z dnia 26 października 2018 roku:

- wprowadzono do proponowanego porządku posiedzenia Rady Nadzorczej punkt dotyczący analizy realizacji wniosków składanych na poprzednim posiedzeniu,
  - zaproszono na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 30 listopada pięć osób posiadających znaczne zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne,
  - przeprowadzono kontrolę instalacji gazowej (szczególnie w pomieszczeniach piwnicznych) każdego budynku i uzupełniono malowanie w kolorze żółtym rur, gazowych - do pomalowania zostały jedynie rury w nielicznych komórkach lokatorskich, do których brak jest dostępu.
  - przesłano pismo do ZWiK i Urzędu Miejskiego o zanieczyszczeniu wody pitnej w instalacji wodociągowej co zostało opisane w pkt I niniejszego sprawozdania.
  - dokonano naprawy podjazdu dla wózków przy schodach koło bloku nr 3 na os. Piastowskim,
  - dokonano kontroli stanu technicznego pokrycia dachowego w budynku nr 55 przy ul. Fredry i sporządzono protokół z oględzin, który dołączony jest do sprawozdania.
11. Przesłano wezwania przedsądowe do 19 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale (18 mieszkań i 1 garaż oraz skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku cztery pozwy o nakaz zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności za okres od dnia 24 października 2018 roku do dnia 28 listopada 2018 roku – 8 głosów „za” przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad. VIII.** Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie Pani mgr Justyna Dec na podstawie zestawienia tabelarycznego szczegółowo zapoznała Radę Nadzorczą z informacją o wykonaniu planu kosztów i wpływów z tytułu eksploatacji za III kwartały 2018 roku ogólnie i w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła informację z wykonania planu kosztów i wpływów z tytułu eksploatacji za III kwartały 2018 roku ogólnie i w rozbiciu na**

**poszczególne nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie – 8 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad. IX.** Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie Pani mgr Justyna Dec na podstawie zestawienia tabelarycznego szczegółowo zapoznała Radę Nadzorczą z informacją ekonomiczną za III kwartały 2018 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie zatwierdziła informację ekonomiczną za III kwartały 2018 rok Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie – 8 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych.**

**Ad. X.** Wnioski oraz zapytania do Zarządu w sprawach różnych:

1. Na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 30 listopada 2018 roku o godz. 9:00 zgłosiła się mieszkanka os. XXX-lecia składając skargę na pracowników dokonujących remont balkonów. Z informacji zgłaszającej wynikało, że miała ona na balkonie w bardzo dobrym stanie balustradę, która miała dodatkowe ozdobne elementy. Po uzyskaniu informacji o zbliżającym się remoncie zgłosiła się do Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z prośbą czy może pozostać przy swojej balustradzie. Pracownicy SM wyrazili na prośbę zgodę. O powyższym fakcie w/w mieszkanka w trakcie prowadzonych prac remontowych powiadomiła kierownika budowy. Mimo to pod jej nieobecność z balkonu zdemontowano balustradę, w ten sposób, że przecięto ją na dwie części. Po wykonaniu posadzki na balkonie ponownie chciano zamontować tą samą balustradę ale w bardzo złym stanie / niechlujnie wykonane spawanie na linii łączenia. W związku z powyższym właścicielka mieszkania nie wyraziła zgody na jej zamontowanie do chwili przywrócenia stanu pierwotnego lub zwrotu jej odszkodowania za poniesioną szkodę.

W celu wyjaśnienia powyższej sprawy na posiedzenia Rady Nadzorczej poproszono inspektora nadzoru budowlanego, który potwierdził, że sytuacja zgłoszona przez w/w mieszkankę faktycznie miała miejsce. Z relacji inspektora wynikało, że umowa była zawarta pomiędzy zgłaszającą a kierownikiem budowy.

Rada nadzorcza zobowiązała inspektora nadzoru budowlanego aby skontaktował się z kierownikiem budowy i zobowiązał w/w aby balustrada została przywrócona do stanu pierwotnego przez wyspecjalizowaną firmę spawalniczą i zamontowana na swoje miejsce po uprzedniej akceptacji zgłaszającej.

W/w mieszkanka os. XXX-lecia podziękowała za pozytywne załatwienie sprawy. Oświadczyła, że nie będzie rządała odszkodowania od Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie jeżeli balustrada zostanie przywrócona do stanu pierwotnego.

2. Prezes Zarządu mgr inż. Wiktor Muszyński złożył wniosek aby informacje Zarządu z wykonania wniosków zgłaszanych przez członków Rady Nadzorczej od następnego posiedzenia były na stałe ujęta w sprawozdaniu Zarządu a nie w odrębnym punkcie.

3. Pan mgr inż. Jerzy Kałużny złożył wniosek aby dokonać zmiany w § 6 Regulaminu organizacji i przeprowadzania przetargów na udzielenie zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, polegającej na zwiększeniu wartości zamówień z wolnej ręki z 20.000 zł na 50.000 zł netto.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan mgr Andrzej Czerniatowicz złożył wniosek aby w przyszłości podczas prowadzonych remontów kompleksowych bloków nie wyrażać zgody na pozostawianie starych elementów tj. balustrady balkonowe, parapety okienne i inne.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej kończąc spotkanie podziękował wszystkim obecnym za merytoryczną i konstruktywną dyskusję podczas spotkania. Poinformował, że następne spotkanie**

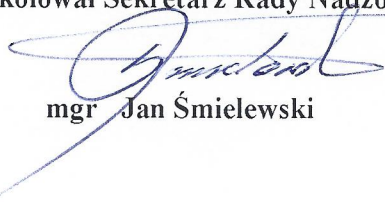
odbędzie się w dniu 28 grudnia 2018 roku o godz. 8:30 w świetlicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie przy ul. Teatralnej 11 na które serdecznie zaprasza.

Na tym protokół zakończono i podpisano

Protokół zawiera <sup>13</sup>.... stron

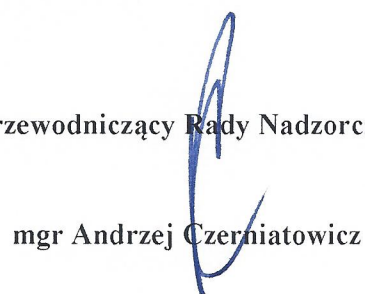
Protokół zawiera <sup>8</sup>..... załączników

Protokolował Sekretarz Rady Nadzorczej



mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej



mgr Andrzej Czerniatowicz