

PROTOKÓŁ nr 2/X/2018  
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek”  
z dnia 02 lipca 2018 roku

W posiedzeniu uczestniczyło 11 członków Rady, których obecność została potwierdzona podpisami na liście obecności:

1. Jolanta Bołaszewska-Kleszyńska
2. Artur Jakubas
3. Jan Job
4. Anna Łękawa
5. Janusz Malicki
6. Jacek Matuszek
7. Beata Prędecka
8. Jerzy Rawski
9. Maria Skiba
10. Zofia Szafrńska
11. Tomasz Szymanowski

Goście obecni i uczestniczący w posiedzeniu:

- Andrzej Miś – Zastępca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych SM „Ugorek”  
Krystyna Cholewa – Główna Księgowa oraz członek Zarządu SM „Ugorek”

Załączniki do protokołu:

- wnioski z Walnego Zgromadzenia z dnia 12 czerwca 2018 roku,
- ramowy plan pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2018 roku.

Punkt 1

Przewodnicząca otworzyła zebranie stwierdzając kworum.

Punkt 2

Zostało przeprowadzone godzinne szkolenie przez osobę uprawnioną z zakresu RODO dotyczące przetwarzania danych osobowych w związku z nowymi przepisami.

Punkt 3

Przewodnicząca odczytała porządek obrad i przeprowadziła głosowanie nad jego przyjęciem. Pan Artur Jakubas postawił wniosek o przesunięcie punktu 9 na 7, w wyniku głosowania wniosek został odrzucony. Porządek został zatwierdzony większością głosów. Ostatecznie porządek obrad przedstawił się następująco:

1. Otwarcie zebrania.
2. Szkolenie RODO.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
4. Omówienie uchwał i wniosków z Walnego Zgromadzenia z dnia 12.06.2018 roku.
5. Krótkie przedstawienie zatwierdzonego planu gospodarczego Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem planu remontów.
6. Zatwierdzenie ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2018 roku.
7. Zatwierdzenie dyżurów Rady Nadzorczej na II półrocze 2018 roku.
8. Korespondencja.

## 9. Wolne wnioski.

### Punkt 4

W kwestii omówienia uchwał i wniosków z Walnego Zgromadzenia z dnia 12 czerwca 2018 roku głos zabrał pan Andrzej Miś, który stwierdził iż istotną sprawą dla zebranych będzie przedstawienie 15 wniosków złożonych na zebraniu przez członków spółdzielni.

Pan Prezes odczytał treść każdego wniosku i zapoznał z możliwościami jego realizacji. Wnioski jako załącznik do protokołu.

### Punkt 5

W sprawie przedstawienia zatwierdzonego planu finansowego Spółdzielni głos zabrała pani Główna Księgowa, która stwierdziła iż taki plan został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą poprzedniej kadencji w miesiącu kwietniu bieżącego roku. Plan ten określa wysokość przychodów i kosztów, a w ślad za tym planowanych wyników spółdzielni. Wynik ustalany jest dwutorowo, tzn. ustalany jest wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ( eksploatacja, utrzymanie nieruchomości mieszkalnych i garaży) oraz wynik na pozostałej działalności ( zysk , nadwyżka bilansowa), którego głównym źródłem są przychody z najmu lokali użytkowych.

W związku z tym faktem plan konstruowany jest w taki sam sposób, czyli dwutorowo.

Łączne przychody planowane w roku 2018 tj. kwota 24 925 089 zł, zostały one ustalone na podstawie obowiązujących stawek eksploatacyjnych, remontowych i zaliczek na media w zakresie nieruchomości mieszkalnych oraz na podstawie stawek czynszowych lokali wynikających z umów najmu z użytkownikami lokali użytkowych. Natomiast planowane koszty na całej działalności spółdzielni oszacowano na wartość 23 493 916 zł, w oparciu o wykonanie roku ubiegłego.

Jeśli chodzi o gospodarkę zasobami mieszkaniowymi , to przychody planowane z tej gospodarki łącznie z mediami wynoszą 19 374 794 zł i stanowią 77 % planowanych przychodów. Na przestrzeni ostatnich pięciu lat przychody z podstawowej działalności eksploatacyjnej utrzymują się na porównywalnym poziomie, z racji nie zmienianej stawki eksploatacyjnej w ciągu tych lat.

Planowane przychody z podstawowej eksploatacji w roku 2018 będą nieco niższe niż wykonane w roku 2017, około 11 tys. w skali roku, wynika to ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która zmienia warunki bycia członkiem spółdzielni.

Jeśli chodzi o koszty z tytułu eksploatacji nieruchomości mieszkalnych na rok 2018 zaplanowana została kwota 20 072 824 zł, jest to kwota łącznie z mediami. Natomiast kwota 5 451 878 zł to są to koszty podstawowe, które powinny być sfinansowane stawką eksploatacyjną. Te kwoty tutaj nam się nie bilansują. Koszty eksploatacji na przestrzeni ostatnich pięciu lat wzrosły około 21 %, przychody były na poziomie porównywalnym.

Pani Księgowa zaznaczyła, że koszty z roku na rok rosły i te niedobory powstawały.

Natomiast źródłem finansowania tego niedoboru była kwota miliona zł , która w 2012 roku, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia zasilila awansem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi nadwyżka bilansową z 2011 roku. Ta kwota była konsumowana systematycznie przez poszczególne nieruchomości i to w różnym stopniu. Na koniec 2017 roku pozostało z tej nadwyżki ok. 500 tys. zł.

W związku z planowanym na rok 2018 niedoborem na eksploatacji podstawowej w kwocie ponad 950 tys. zł, spowoduje to całkowitą konsumpcję nadwyżki , co w rezultacie spowoduje iż wynik rzeczywisty na eksploatacji podstawowej będzie niższy.

Jeśli chodzi o pozostała działalność, czyli najem lokali użytkowych planowane są przychody na poziomie 3 362 295 zł. Przychody na przestrzeni ostatnich pięciu lat wzrosły ok. 10 %, jest to wynik zmian opłat czynszowych dla najemców, stawki systematycznie ulegają zmianie,

ostatnia zmiana była w maju 2017 roku. Co zaś do kosztów dla lokali użytkowych zaplanowanych na rok 2018 to jest to kwota 2 799 144 zł , w tym na remonty lokali przewidywana jest kwota 699 tys. zł.

Koszty stałe z wyłączeniem kosztów remontowych na lokale, to te koszty wzrosły ok. 18 %. Zarząd spółdzielni przeprowadza systematycznie kompleksowe remonty i modernizację lokali, aby podnieść ich atrakcyjność dla potencjalnych najemców i zapewnić spółdzielni przychody z powierzchni przeznaczonej na najem, które w decydującej części wpływają na ostateczny wynik z pozostałej działalności. Zarząd wprowadzając zmiany stawek czynszowych dla najemców , stara się równoważyć wzrost kosztów utrzymania lokali, zapewniając uzyskiwanie porównywalnych nadwyżek bilansowych w ostatnich latach. Tworzony jest również fundusz remontowy, stawka funduszu remontowego finansuje remonty i stan tego funduszu remontowego na koniec 2017 roku to była kwota 3 496 160 zł.

Pani Księgowa przypomniała iż na Walnym Zgromadzeniu w roku bieżącym nadwyżka bilansowa w kwocie 1 102 298 zł została przeznaczona na fundusz remontowy spółdzielni i o tę kwotę zostanie powiększony fundusz remontowy.

Pozostaje kwestia stanu gotówki spółdzielni na koniec 2017 roku w kwocie 8 149 997 zł. Kondycja finansowa uzależniona jest od stanu zadłużeń, który utrzymuje się na porównywalnym poziomie, nawet można, jeśli chodzi o mieszkania zauważyć tendencje spadkową. Łączne zadłużenie wraz ze sprawami sądowymi wynosi 861 516 zł, tutaj wyraźnie zauważamy spadek wartości. Natomiast ta wartość zadłużenia przesuwana jest na zaległości bieżące.

Pani Księgowa informacyjnie podała dane, że spółdzielnia zarządza 58 budynkami mieszkalnymi, które stanowią 28 nieruchomości, mamy 8 zespołów garażowych z 118 boksami garażowymi, 12 pawilonów odrębnych obiektów, posiadamy lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych, w których jest ok. 230 najemców. Na stanie mamy trzy zamknięte parkingi ze 160 miejscami postojowymi. Administrujemy również bazą na podstawie umowy o zarząd nieruchomością wspólną i dzierżawy, a których współwłaścicielami są cztery spółdzielnie. Zarządzamy dwoma wspólnotami mieszkaniowymi: Dzielskiego 14 i Meissnera 33, w których jest ok. 100 mieszkań.

Następnie głos zabrał pan Andrzej Miś, który zapoznał zebranych z kwestią realizacji funduszu remontowego. Omawianie rozpoczął od segmentu najbardziej zaawansowanego w realizacji, jeśli chodzi o całość zasobów, jakim jest infrastruktura. Na obecną chwilę użyte materiały i technologie przekładają się na należyte użytkowanie i funkcjonowanie na okres 10 lat, same umowy opiewają na okres gwarancyjny od 5 do 10 lat. Relatywnie potrzeby związane z modernizacją, remontem infrastruktury maleją. Dlatego w planie remontowym na rok 2018 zaplanowana wartość jest mała.

Pan Prezes zwrócił uwagę na fakt iż plan remontów konstruowany jest na przełomie roku i brane są pod uwagę trzy istotne rzeczy. Pierwsza sprawa to plan wrześniowych przeglądów technicznych budynków, przegląd od strony technicznej nie jest konsultowany z mieszkańcami. Drugi aspekt na który zwraca się uwagę to prośby i żądania mieszkańców. Trzecia kwestia to sprawy z nienależycie działającymi instalacjami wewnętrznymi, zarówno pionowymi , jak i schowanymi pod ziemią. Co rocznie na tzw. awarie , głównie z awariami w sieci wodno-kanalizacyjnej, bądź wykonywaniem izolacji wodnych przeznaczana jest kwota 300 – 350 tys. zł. Stan instalacji wodno-kanalizacyjnej jest związany z materiałem z jakiego jest wykonana, jak i czasu jej użytkowania.

Kolejnym aspektem jeśli chodzi o instalacje to jest instalacja gazowa. W zdecydowanej większości budynków mamy instalacje spawaną, która w dużej mierze uniemożliwia niekontrolowany wpływ gazu na połączeniach. Połączenia skręcane na skutek upływu lat i starzejącego się materiału połączeniowego – konopi, mogą powodować nieszczelności. Jest to szczególnie bardzo niebezpieczne jeśli chodzi o instalacje w piwnicach, gdzie mamy dużo

większą średnice rur.

Drugi segment to lokale użytkowe, które stanowią duży udział w przychodach spółdzielni. Stan techniczny lokali nie jest w pełni zadowalający, wiele z nich nie było inwestowanych. Konkurowanie na obecnym rynku z lokalami o innej infrastrukturze i standardzie nie jest łatwe. Dlatego obecnie modernizujemy lokale zaczynając od najbardziej atrakcyjnych, dużych lokali. Dzięki temu wynajem lokali jest na poziomie prawie stu procent.

Jeśli chodzi o mieszkania plan gospodarczy zagwarantował nam w dużej mierze środki na realizację programu CCWU, ale co do sposobu realizacji nie zostały podjęte jeszcze ostateczne decyzje. Do tej pory wykonane zostały w roku 2016 trzy budynki, a w roku 2017 dwa budynki, co zaś się tyczy roku 2018 spółdzielnia jest przygotowana do realizacji dwóch budynków. Wszystkie wykonane budynki zostały zrealizowane na bazie umowy trójstronnej, nie umowy kompleksowej, uzyskaliśmy dzięki temu tzw. dofinansowanie w wysokości 115 320 zł, co stanowi na każde mieszkanie 375 zł na mieszkanie.

Przy umowie kompleksowej to dofinansowanie kształtowałoby się na poziomie o 20 procent wyższej, umowa ta daje nam sposobność skorzystania z kredytu, który umożliwi nam dostanie premii modernizacyjnej.

Realizowanie programu CCWU w oparciu o nasze fundusze remontowe jest dla spółdzielni niekorzystne. Taki sposób realizacji zapracowuje na siebie po sześciu, siedmiu latach. Rozwiązanie zaproponowane na początku tytułem próby, może w konsekwencji spowodować iż zrealizujemy program CCWU, ale nie uda się nam w tym okresie zaspokoić potrzeb remontowych.

#### Punkt 6

W tym punkcie przewodnicząca zwróciła się do zebranych o ewentualne uwagi do wcześniej dostarczonego wszystkim ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2018 roku. Plan pracy jednogłośnie został zatwierdzony.

W związku z okresem urlopowym najbliższe zebranie Rady po dyskusji zostało wyznaczone na dzień 23 sierpnia 2018 roku o godz. 17.00.

#### Punkt 7

Po wpisaniu się członków Rady na poszczególne dyżury na II półrocze 2018 roku i przegłosowaniu, harmonogram dyżurów Rady Nadzorczej został zatwierdzony.

#### Punkt 8

W korespondencji wpłynęło pismo do wiadomości Rady od ..... z prośbą o informację o postępie prac mających na celu usunięcie awarii w mieszkaniu nad Pani mieszkaniem. Pan Miś poinformował iż lokator usterkę usunął, ale nie daje to gwarancji ponownego zalania, gdyż lokator użytkuje mieszkanie nie zawsze właściwie.

#### Punkt 9

W wolnych wnioskach pan Artur Jakubas złożył wniosek formalny o wprowadzenie do najbliższego sierpniowego porządku obrad punktu o treści:

Wyjaśnienie powodów nie wykonania przez RN IX kadencji Uchwały nr 11/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 13.06.2017 roku.

Przewodnicząca przeprowadziła głosowanie nad wnioskiem, większością głosów wniosek został odrzucony.

Na tym zebranie zakończono.