

INFORMACJA

Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ Z 04.08.2015r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 23 czerwca 2015 roku.
4. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 23 czerwca 2015 roku.
5. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
6. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
7. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z wykonania planu finansowego za I półrocze 2015r.
8. Sprawozdanie Zarządu z działań windykacyjnych Spółdzielni za I półrocze 2015 roku.
9. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za I półrocze 2015r.
10. Przyjęcie założeń do Planu gospodarczego na 2016 rok.
11. Rozpatrzenie pisma złożonego przez Z – cę Prezesa ds. finansowo - Ekonomicznych, Głównego Księgowego – podjęcie uchwały.
12. Dyskusja i podjęcie decyzji w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Z – cy Prezesa ds. finansowo - Ekonomicznych, Głównego Księgowego w LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.
13. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
14. Sprawy wniesione.
15. Zamknięcie posiedzenia.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo - ekonomicznych przypomniała, że Spółdzielnia otrzymała orzeczenia w sprawie rocznych opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, od których się odwołała. Odwołania dotyczyły przeszacowań cen 12 działek gruntu. Uznane zostało jedno odwołanie w taki sposób, że opłata za wieczyste użytkowanie, którą znacznie podwyższono, pozostała bez zmian. Urząd Miasta Gdańska wniósł jednak, odwołując się od decyzji w tej sprawie, pozew do sądu.

Pani Halina Człapińska pytała, czy nie byłoby wskazane aby Spółdzielnia wykupiła niektóre grunty z uwzględnieniem odpowiedniej bonifikaty.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych wyjaśniała, że kupno działek gruntu niezabudowanych budynkami mieszkalnymi nie jest objęte bonifikatą.

Pan Włodzimierz Pietrzak stwierdzał, że Spółdzielnia powinna była pozbyć się tej działki, jednak tego nie uczyniła, ponieważ jest to skarpa, na której nic nie można zbudować. Był zdania, że działkę należy sprzedać. Przypominał, że temat ten podnosił już dwa lata temu. Uważał sprzedaż działki za uzasadnioną. Środki z jej sprzedaży chciał przeznaczyć na remonty. Mówił, że mieszkańcy osiedla Niedźwiednik ponoszą znaczne kwoty w czynszu na opłacenie podatków od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie oraz opłat eksploatacyjnych tej skarpy od 25 lat. kwoty tych niepotrzebnych opłat mogłyby przez te lata pozwolić na np. docieplenie wszystkich budynków na Niedźwiedniku.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała zebranych o I etapie przetargu odbywającego się w związku z akcesem nabycia przez Spółdzielnię nowego systemu informatycznego.

Z – ca Prezesa informowała, że w Spółdzielni dobiega końca rozliczenie energii cieplnej zużytej przez mieszkańców w sezonie grzewczym 2014/2015. Zostało już rozliczone zużycie ciepła w budynkach osiedla „Wrzeszcz” i „Niedźwiednik”. Pomimo

łagodnej zimy kilka budynków posiada niedopłaty. Spośród budynków posiadających podzielniki kosztów zużycia ciepła, dwa budynki posiadają dopłaty.

- Osiedle „Wrzeszcz Dolny” – 4 budynki posiadają dopłaty,
- Osiedle „Wrzeszcz Górny” – 5 budynków posiada dopłaty,
- Osiedle „Niedźwiednik” – 8 budynków posiada dopłaty,

Średni koszt zużycia ciepła w całej Spółdzielni wyniósł 40 zł za m², w tym:

Pan Włodzimierz Pietrzak pytał czy Spółdzielnia zauważa jakąś prawidłowość dotyczącą tego, czy budynki docieplone płacą mniej za zużycie ciepła. Chciał także wiedzieć, czy niedopłaty mające miejsce w niektórych budynkach Spółdzielni nie były spowodowane zbyt nisko zaprognozowanymi zaliczkami.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych wyjaśniała, że stawki zaliczek na poczet centralnego ogrzewania nie były obniżane w sezonie grzewczym 2014/2015 dla żadnego budynku. Zostały one wręcz podniesione dla niektórych budynków. Była zdania, że niedopłaty mogą być spowodowane dłużej, niż zazwyczaj trwającym okresem grzewczym.

Pan Roman Szarafiński pytał, czy Sąd odniósł się już do apelacji złożonej przez Spółdzielnię dotyczącej wysokości odprawy emerytalno - rentowej dla byłego **Z – cy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych**.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych odpowiadała, że nie ma jeszcze żadnej decyzji Sądu w tej sprawie.

Pan Roman Szarafiński pytał następnie o to, czy Spółdzielnia posiada jakąś wiedzę na temat tego, co dzieje się z sprzedanym dwóm osobom fizycznym lokalem będącym niegdyś lokalem użytkowym, który został sprzedany, za zgodą Walnego Zgromadzenia, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że obecni właściciele mogą odsprzedać lokal, jednak przez 5 lat nie mogą zmienić sposobu jego użytkowania z mieszkaniowego na użytkowy.

Pan Szarafiński pytał także o to, na jakim etapie są prace nad Zakładowym Układem Zbiorowym Pracy w LWSM „Wrzeszcz”.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych odpowiadała, że powyższy dokument jest w trakcie opracowywania i zostanie uchwalony tak, aby mógł obowiązywać od roku 2016.

Pan Roman Szarafiński prosił o wyjaśnienie przyczyny absencji **Prezesa Spółdzielni**.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej informowała, że **Prezes Spółdzielni** w dniach od 20 lipca 2015r. do 10 sierpnia 2015r. przebywa na urlopie wypoczynkowym.

Pani Halina Człapińska przypominała, że na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej postanowiono o upoważnieniu **Przewodniczącej Rady Nadzorczej** m.in. do podpisywania urlopów członków Zarządu Spółdzielni. **Pani Przewodnicząca** miała jednak informować o tym Radę.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej wyjaśniała, że w dniu dzisiejszym planowała przedstawić Radzie Nadzorczej informację w tej sprawie.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2015R.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych przedstawiła zebranym Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z wykonania planu finansowego za I półrocze 2015r.

Pani Halina Człapińska pytała, co z opłatami za grunt i czy będzie miała miejsce jakaś oszczędność z tego tytułu.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że w Spółdzielni ma miejsce comiesięczne naliczanie opłat z tego tytułu a płatność

następuje raz do roku we wrześniu. Z racji wygranej przez Spółdzielnię sprawy dotyczącej niesłusznie przeszacowanej kwoty opłat za grunt, będą miały miejsce oszczędności.

Pani Halina Człapińska pytała także o to, czy **Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych** w planie finansowym zaplanowała etat trzeciego prezesa.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych odpowiadała, że taki etat nie został zaplanowany.

Pan Włodzimierz Pietrzak stwierdzał, że dokonywanie oceny wykonania planu finansowego za pół roku jest niemiarodajne. Można jedynie stwierdzić, jaki jest trend. Uważał, że realizacja planu przebiega na razie pozytywnie, nie ma jeszcze zagrożeń, jednak prawidłowa ocena będzie możliwa dopiero w listopadzie br.

Pani Halina Człapińska, odnosząc się do pozycji planu dotyczącej domofonów, stwierdzała, że zawsze ma tu miejsce przekroczenie. Proponowała, aby rozliczane one były nie globalnie, a na budynki.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych wyjaśniała, że w opłatach za domofony znajduje się stała opłata. Jeżeli jednak jest np. instalowany nowy domofon na potrzeby danej klatki chodowej, jej mieszkańcy płacą za to indywidualnie.

Pani Halina Człapińska zwracała uwagę na to, że w I półroczu 2015 za remonty lokali użytkowych Spółdzielnia zapłaciła tylko 234 zł. W poprzednich latach wykonywano więcej remontów w tym zakresie. Obawiała znacznego pogorszenia stanu technicznego lokali.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że na 2015 rok zaplanowano w zakresie remontów lokali użytkowych, wymianę witryn okiennych w lokalu usytuowanym przy ul. Lelewela zajmowanym przez bibliotekę.

Zdaniem **Pani Haliny Człapińskiej** w złym stanie technicznym jest np. lokal użytkowy usytuowany przy ul. Gen. Gaulle'a 8 zajmowany przez firmę „Optima”.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych mówiła, że inspektorzy nadzoru zatrudnieni w Spółdzielni analizowali już problem remontu tego lokalu. Brane było pod uwagę to, że część dyskutowanego lokalu może być związana z budynkiem, a część nie. Jeżeli taka sytuacja ma miejsce, można będzie podzielić koszty remontu na koszty budynku oraz na koszty remontu lokalu użytkowego.

Pan Andrzej Kessler pytał o kwoty z wykonania planu finansowego za I półrocze 2015 związane z działalnością klubów.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych wyjaśniała, że wcześniej działalność naszych klubów nie była tak rozszerzona, jak to ma miejsce obecnie. Są organizowane różne zajęcia takie jak joga, zumba konwersacje w języku angielskim itp. Są chętni do prowadzenia takich zajęć i organizowane to jest w ten sposób, że Spółdzielnia wystawia osobom prowadzącym własną działalność gospodarczą faktury za wynajem sali na dane zajęcia i jest to jej przychodem

Pan Andrzej Kessler pytał także o koszty odzieży roboczej i przekroczenie w tej pozycji planu w wysokości 106% w I połowie roku.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że zaplanowano wydatkowanie kwoty 500 zł a wydatkowano na ten cel 520 zł. Przekroczenie faktycznie ma miejsce, dotyczy jednak bardzo znikomej kwoty w skali wydatków Spółdzielni.

Pan Roman Szarafiński chciał wiedzieć czego dotyczy pozycja „koszty operacyjne” i co to jest pozostałe.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych odpowiadała, że jest to zwrot od Urzędu Miasta kwoty 283 tys. zł z tytułu źle przeszacowanych cen za grunty.

Pani Halina Człapińska pytała, czy pracownicy, którzy wykupili od Spółdzielni swoje mieszkania i zadeklarowali ich spłatę w systemie ratalnym, regulują swoje zobowiązania wobec Spółdzielni.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że zobowiązania pracowników z tego tytułu regulowane są na bieżąco. Ponadto wyrazili oni zgodę na ściąganie rat za wykup swoich lokali mieszkalnych bezpośrednio z wynagrodzenia.

Pani Halina Człapińska stwierdziła, że Spółdzielnia zarabia też na odsetkach. Była zdania, że można by je częściowo umarzać.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych wyjaśniała, że funkcjonujące Spółdzielni przepisy dopuszczają umarzenie odsetek w wysokości 50% przez Zarząd. Umarzenie pozostałej części odsetek pozostaje w gestii Rady Nadzorczej.

Pan Roman Szarafiński przypominał, że Walne Zgromadzenie zdecydowało o sprzedaży mieszkań pracownikom, którzy je uprzednio wynajmowali. Dyskutowano wielokrotnie o tym, że problem wynajmowanych od Spółdzielni mieszkań powinien zostać załatwiony. Mimo to jedno mieszkanie nie zostało sprzedane.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH SPÓŁDZIELNI ZA I PÓŁROCZE 2015 ROKU.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych przedstawiła zebranym Sprawozdanie Zarządu z działań windykacyjnych Spółdzielni za I półrocze 2015 roku.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej pytała dlaczego ma obecnie miejsce dość znaczne zadłużenie lokali użytkowych.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że część wykazanego w materiałach zadłużenia została już spłacona przez najemców lokali użytkowych. Pozostałe zobowiązana są poddawane dalszej windykacji.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej pytała także o to, co dzieje się z lokalem użytkowym, należącym do Spółdzielni, usytuowanym przy ul. Mazowieckiej w kompleksie lokali noszącym nazwę „Plastry miodu”.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że najemca lokalu postanowił zrezygnować z wynajmu opuszczając lokal „z dnia, na dzień”, nie informując o tym Spółdzielni.

Z – ca Prezesa informowała także, że z wynajmowania od Spółdzielni lokalu użytkowego zrezygnowała także Straż Miejska (lokal użytkowy przy ul. Lilli Wenedy 18).

Pan Andrzej Kessler pytał dlaczego tylko w wypadku jednej osoby w ramach windykacji, jest prowadzone postępowanie sądowe.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych wyjaśniała, że inne postępowania sądowe zostały już zakończone. Spółdzielnia uzyskała wyroki. Obecnie planowane jest skierowanie do sądu kolejnych sześciu spraw zadłużeń członków Spółdzielni. Informowała, że skutecznym instrumentem do odzyskiwania długów jest także dokonywanie licytacji z ograniczonego rzeczowego prawa do lokali.

SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA I PÓŁROCZE 2015R.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych przedstawiła zebrany Sprawozdanie z wykonania planu remontów za I półrocze 2015r.

Pani Barbara Kurzawa pytała, dlaczego w planie remontów znalazły się roboty drogowe. Stwierdziła, że drogi należą przecież do Miasta.

Pani Grażyna Nowak demonstrowała zebrany zdjęcia chodnika znajdującego się przy budynkach tzw. „Czterobloku”. Informowała, że chodnik ten jest obecnie w złym stanie technicznym.

Pani Halina Człapińska mówiła, że pracuje w Komisji Technicznej już dwie kadencje. Zawsze jej bolączką były chodniki, ale zawsze miała też świadomość tego, że są też inne potrzeby remontowe, ważniejsze od remontów chodników. Była zdania, że o diskutowanych remontach chodników można będzie pomyśleć po zaspokojeniu innych - pilniejszych potrzeb remontowych Spółdzielni.

Pan Stanisław Szczerbic chciał wiedzieć dlaczego Spółdzielnia płaci za odławianie dzików.

Pani Halina Człapińska stwierdzała, że koszt usuwania szkód czynionych przez dziki jest niewspółmierny do kosztu ich odłowu.

Pan Włodzimierz Pietrzak pytał czy terminowe wykonanie remontu rur ciepłowniczych na osiedli Niedźwiednik jest zagrożone.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych informowała, że rury były bardzo skorodowane, ale mimo to prace postępują i nie powinno być kłopotów z ich terminowym zakończeniem.

Pani Halina Człapińska informowała, że 1,5 miesiąca temu zgłosiła do Spółdzielni problem dotyczący uszkodzonej ławki. Stwierdzała, że do dnia dzisiejszego ławka nie jest naprawiona. Proponowała zatrudnienie pracownika, który zajmowałby się wykonywaniem drobnych napraw, takich jak np. zepsute ławki.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej mówiła, że zniszczona ławka usytuowana przy jej budynku została przeniesiona z miejsca na miejsce, po czym ukradziona z nowego miejsca.

PRZYJĘCIE ZAŁOŻEŃ DO PLANU GOSPODARCZEGO NA 2016 ROK.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych przedstawiła zebrany Założenia do planu gospodarczego i jego finansowania na 2016 r. przygotowane przez Zarząd Spółdzielni:

Wskaźniki ekonomiczne uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2016 rok:

1. Inflacja średnioroczna 0%
2. Minimalne wynagrodzenie za pracę 1.850,00 zł brutto (przyjęte przez Rząd na 2016 rok).
3. Wynagrodzenie na poziomie 2015 roku uwzględniające podwyżkę o 5%.
4. Ceny towarów i usług konsumpcyjnych związanych z eksploatacją mieszkań niezależnych od Spółdzielni (energia elektryczna, gaz zbiorczy, woda i kanalizacja, energia cieplna, opłaty lokalne – podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, wywóz nieczystości, ubezpieczenia mienia Spółdzielni, konserwacja domofonów, konserwacja i utrzymanie dźwigów osobowych, anteny zbiorcze i usługi dostarczania podstawowego pakietu usług RTV, ochrona budynku) na poziomie cen dostawców tych usług.
5. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni:
 - a) opłata na fundusz remontowy i fundusz remontowy dźwigów nie ulega zmianie i pozostaje na poziomie wysokości opłat obowiązujących w 2015 roku
 - b) opłata na działalność społeczno-kulturalną nie ulega zmianie i pozostaje na poziomie wysokości opłat obowiązujących w 2015 roku
 - c) opłata na konserwacje na podstawie kalkulacji kosztów wzrost o 0,01 zł/m²
 - d) opłata na eksploatacje na podstawie kalkulacji kosztów ulega zmianie wynikającej ze zmian organizacyjnych wprowadzonych w 2015 roku (zmniejszenie dla 73 budynków, zwiększenie dla 5 budynków)

Zatrudnienie w etatach uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2016 rok:

1. Zakłada się zatrudnienie w ilości 55,50 etatów, w tym:
 - a) Zarząd Spółdzielni 2 etaty
 - b) pracownicy umysłowi 28,25 etatów
 - c) obsługa zarządu (sprzątaczką biura) 0,5 etatu
 - d) gospodarze domów 13,5 etatu
 - e) konserwatorzy 10 etatów
 - f) pracownicy klubów 1,25 etatu

Inne zmiany uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego i jego finansowania na 2016 rok

1. Redukcja 1,75 etatu pracowników umysłowych
2. Planowanie płatnych 11 posiedzeń Plenarnych Rady Nadzorczej

I. Uczestniczenie w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Podstawa prawna:

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 4, 5, 6

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów wynikających z eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych, nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości

W założeniach do planu gospodarczego i jego finansowania na 2016 rok należy, podobnie jak w 2015 roku, dokonać szczegółowego podziału kosztów i przychodów z tym związanych na poszczególne nieruchomości (budynki).

Podstawą ustalenia w planie na 2016 rok poszczególnych pozycji kosztów na budynki jest ich rzeczywiste poniesienie w 2015 roku przy uwzględnieniu wskaźnika planowanej inflacji w projekcie ustawy budżetowej na 2016 r. lub zapowiadanych zmian cen (np. wody, energii elektrycznej, gazu, podatków od nieruchomości)

Sposób planowania kosztów i ustalania na ich podstawie opłat przedstawia się następująco:

1. Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu i podatku od nieruchomości związanego z gruntem oraz z budynkiem – na każdy budynek odrębnie wg faktycznej powierzchni użytkowej gruntu związanym z danym budynkiem ustalonym w wyniku decyzji podziałowych gruntów i powierzchni użytkowej danego budynku. Stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania wg ponoszonych kosztów odrębnie na każdy budynek.
Budynki, w których nastąpił zakup lub przekształcenie gruntu na własność nie będą obciążane kosztami opłat za wieczyste użytkowanie tego gruntu.
2. Tak samo dla garaży
3. Koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu i podatku od nieruchomości związanych z pozostałym majątkiem spółdzielni (poza budynkami) –stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania na poszczególne Osiedla (Wrzeszcz Dolny, Wrzeszcz Górny, Niedźwiednik) zgodnie z położeniem danego majątku
4. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody – na każdy budynek odrębnie. Stawki opłat ustalane za centralne ogrzewanie na m² powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek. Stawki opłat ustalane za podgrzanie wody za m³ wody podgrzanej jednakowe dla całej Spółdzielni.
5. Koszty energii elektrycznej– na każdy budynek, odrębnie, a oświetlenie zewnętrzne na grupy budynków. Stawki opłat ustalane od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu odrębnie na każdy budynek.

6. Koszty gazu zbiorczego na każdy budynek odrębnie. Stawki opłat ustalane od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu odrębnie na każdy budynek.
7. Koszty eksploatacji dźwigów - na każdy budynek z dźwigiem odrębnie. Stawki opłat ustalane od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu odrębnie na każdy budynek.
8. Koszty ubezpieczenia budynków, dźwigów oraz budowli i urządzeń związanych z eksploatacją budynków oraz małej architektury – stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek.
9. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek.
10. Koszty wywozu nieczystości –stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek jako nieczystości segregowane lub niesegregowane dla budynków w których nie ma segregacji.
11. Koszty wody i kanalizacji – stawki opłat ustalane od m³ wody dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek na podstawie decyzji Rady Miasta Gdańska.
12. Koszty anten RTV – stawki opłat ustalane od szt. (mieszkania) na każdy budynek
13. Koszty odpisu na fundusz remontowy –stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek
14. Koszty odpisu na fundusz remontowy dźwigów - stawki opłat ustalane od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek z dźwigiem
15. Koszty eksploatacji podstawowej – stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania na każdy budynek odrębnie.
16. Koszty konserwacji – stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek.
17. Koszty konserwacji domofonów – stawki opłat ustalane na szt. (mieszkanie) dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek.

18. Koszty ochrony budynku (dotyczy budynku Grunwaldzka 92/98) – stawka opłat od szt. (mieszkania)

Koszty ogólne i inne przychody

W planie gospodarczym i jego finansowaniu na 2016 rok występować będą w kosztach ogólnych i innych przychodach pozycje jak w roku 2015 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z działalności spółdzielni.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

W planie finansowym na 2016 rok występować będą w kosztach i przychodach pozycje jak w roku 2015 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z tej działalności.

Kształtowanie wynagrodzeń pracowników spółdzielni

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w planie 2015 roku przy planowanym wzroście o 5% wynosiło 3.389,00 zł (z Zarządem 3.596,00 zł), bez wzrostu o 5% wynosiło (bez Zarządu 3228,00 zł (z Zarządem 3.424,00 zł)

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w planie na 2016 rok wynosi 3.404,00 zł (z Zarządem 3.616,00 zł)

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w 2016 roku w stosunku do planu 2015 roku wynosi 0% (z Zarządem 0%)

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w 2014 r. 3.783,46 zł

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w I kwartale 2015 r. 4.054,89 zł

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto według GUS w I kwartale 2015 r. w stosunku do 2014 roku wynosi 7,17%.

Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2014 roku wynosiło 1.680,00 zł brutto (Dz. U. z 2013 r. poz. 1074).

Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2015 roku wynosiło 1.750,00 zł brutto
(Dz. U. z 2014 r. poz. 2014)

Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2016 roku będzie wynosić 1.850,00 zł brutto

Wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2015 roku w stosunku do 2014 roku wynosi 4,17%.

Wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2016 roku w stosunku do 2015 roku wynosi 5,71%.

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni do średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto wg GUS wynosiło:

w 2014 roku 82,%

w I kwartale 2015 roku 83,59%

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni do minimalnego wynagrodzenia brutto wynosiło:

w planie na 2015 rok 194%

w planie na 2016 rok 184%

Koszty konserwacji

Planowane koszty wynagrodzeń konserwatorów wraz z pochodnymi, materiały oraz inne koszty związane z zatrudnieniem konserwatorów dotyczą wyłącznie konserwacji.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z obowiązującą od 2007 roku Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielnie mieszkaniowe są zobowiązane do płacenia tego podatku od prowadzonej działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Fundusz remontowy

1. Stawka opłaty na fundusz remontowy 1.80 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkań jest stawką obowiązującą od 2013 roku.

Zarząd nie proponuje zmiany tej stawki na 2016 rok.

2. Stawka opłaty na fundusz remontowy dźwigów 5,00 zł od osoby jest stawką obowiązującą od 2010 roku.

Zarząd nie proponuje zmiany tej stawki na 2016 rok.

Pani Halina Człapińska przypominała, że jakiś czas temu proponowała, aby drobne naprawy, takie jak np. naprawa ławeczek, zlecone zostały firmie zewnętrznej. Nie wyrażono na to zgody, wobec powyższego proponowała, aby został zatrudniony do tych celów nowy pracownik.

Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych wyjaśniała, że Spółdzielnia zatrudnia konserwatorów o specjalizacji ogólnobudowlanej i jeżeli nie mają oni innych zleceń, wykonują wszystkie drobne naprawy w Spółdzielni.

Przystąpiono do głosowania w sprawie przyjęcia założeń do planu gospodarczego na 2016 rok.

Wynik głosowania: 13 głosów za założeniami, 1 głos przeciw.

Założenia do Planu gospodarczego na 2016 rok zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą.

ROZPATRZENIE PISMA ZŁOŻONEGO PRZEZ Z – CĘ PREZESA DS. FINANSOWO - EKONOMICZNYCH, GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO – PODJĘCIE UCHWAŁY.

Przystąpiono do rozpatrzenia pisma złożonego przez **Z – ca Prezesa Spółdzielni ds. finansowo – ekonomicznych** w sprawie rozwiązania umowy o pracę celem przejścia na emeryturę.

Z – ca Prezesa deklarowała, że przystąpi do konkursu dotyczącego wyboru **Z – cy Prezesa** ponieważ chce łączyć przebywanie na emeryturze z życiem zawodowym.

Pan Andrzej Kessler proponował aby **Z – ca Prezesa** założyła działalność gospodarczą i obsługiwała Spółdzielnię jako firma.

Przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie rozpatrzenia pisma złożonego przez **Z – cę Prezesa ds. Finansowo – Ekonomicznych, Głównego Księgowego** dotyczącego rozwiązania umowy o pracę na mocy porozumienia stron:

UCHWAŁA NR 13/15

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 04.08.2015 roku.

w sprawie: rozpatrzenia pisma złożonego przez **Z – cę Prezesa ds. Finansowo – Ekonomicznych, Głównego Księgowego** dotyczącego rozwiązania umowy o pracę na mocy porozumienia stron

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 8 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza postanawia wyrazić zgodę na rozwiązanie z dniem 29 października 2015 roku umowy o pracę zawartej z **Z – cą Prezesa ds. finansowo – ekonomicznych, Głównym Księgowym Panią Barbarą Wireńską** na mocy porozumienia stron w związku z przejściem na emeryturę.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 13 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

DYSKUSJA I PODJĘCIE DECYZJI W SPRAWIE OGŁOSZENIA KONKURSU NA STANOWISKO Z – CY PREZESA DS. FINANSOWO - EKONOMICZNYCH, GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO W LWSM „WRZESZCZ” W GDAŃSKU.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach na dzisiejsze posiedzenie propozycję ogłoszenia o konkursie na stanowisko Z – cy Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych. Do projektu ogłoszenia uwag nie wniesiono.

Rada Nadzorcza Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”
w Gdańsku, ul. Lelewela 17

ogłasza konkurs na stanowisko

ZASTĘPCY PREZESA DS. FINANSOWO – EKONOMICZNYCH, GŁÓWNEGO
KSIĘGOWEGO

Kandydaci powinni spełniać następujące kryteria i wymagania:

- wykształcenie wyższe ekonomiczne,
- staż pracy minimum 10 lat,
- co najmniej pięcioletni staż pracy na stanowisku głównego księgowego,
- umiejętności kierownicze i organizatorskie,
- niekaralność,
- znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej,

Zainteresowane osoby prosimy o złożenie następujących dokumentów:

- list motywacyjny i życiorys zawodowy,
- komplet dokumentów potwierdzających kwalifikacje i doświadczenie zawodowe, w tym kserokopie świadectw pracy,
- aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności,

- wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych dla celów rekrutacji zgodnie z ustawą z dn. 29.08.1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).

Oferty należy składać za pośrednictwem poczty lub osobiście w siedzibie LWSM „Wrzeszcz” (sekretariat) w Gdańsku, ul. Lelewela 17, a także drogą e-mail (zarzad@lws-m-wrzeszcz.pl) w terminie do 2015r.

Za datę złożenia oferty uznaje się datę jej wpłynięcia do spółdzielni.

Pan Roman Szarafiński pytał gdzie ukażą się informacje o ogłoszonym przez Spółdzielnię konkursie.

Z – ca Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych informowała, że ukażą się one w Dzienniku Bałtyckim. Najkorzystniej jest, jeśli ogłoszenie takie ukazuje się w poniedziałek, ponieważ jest to dzień, kiedy gazeta ta drukuje dodatek pt. „Praca”.

Pan Andrzej Kessler wnioskował o to, aby ustalić termin składania ofert na 21 sierpnia.

Posiedzenie plenarne Rady w sprawie otwarcia ofert było wstępnie planowane na 25 sierpnia.

Z – ca Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych stwierdzała, że jeżeli ogłoszenie o konkursie Spółdzielnia przekaże do realizacji następnego dnia po posiedzeniu Rady Nadzorczej, to ukaże się ono w prasie 10 sierpnia br.

Pan Roman Szarafiński był zdania, że dyskutowane ogłoszenie powinno ukazać się także na portalu „Trójmiasto” w zakładce „Praca”.

Pan Włodzimierz Pietrzak był zdania, że termin dwóch tygodni na zorganizowanie konkursu na stanowisko **Z – cy Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych** jest terminem skandalicznie krótkim.

Pan Andrzej Kessler pytał, czy 10 dni przeznaczone na składanie ofert to faktycznie za krótki termin.

Pan Włodzimierz Pietrzak podtrzymywał, że termin ten jest za krótki.

Przystąpiono do głosowania w sprawie przyjęcia treści ogłoszenia o konkursie na stanowisko Z – cy Prezesa ds. finansowo – ekonomicznych.

Wynik głosowania: 13 głosów „za”.

Następnie postanowiono, że ogłoszenie o konkursie ukaże się w prasie w dniu 10 sierpnia br. oraz zostanie wznowione w dniu 7 września br., przy czym ukaże się ono w Gazecie Dziennik Bałtycki, na portalu „Trójmiasto” oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

INFORMACJA Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej przedstawiła zebranym informację z prac Komisji w okresie sprawozdawczym:

Komisja Rewizyjna zapoznała się ze sprawozdaniami sporządzonymi przez Zarząd LWSM „Wrzeszcz” dotyczącymi wykonania planu finansowego ,remontowego, z realizacji działań windykacyjnych na dzień 30.06.2015 r. oraz założeniami do planu na 2016 r.

Wynik finansowy na dzień 30.06.2015 r . to zysk w kwocie 285.895,61 (netto).

P. Barbara Wireńska wyjaśniła członkom komisji z jakiego tytułu są przychody operacyjne (kwota 107.125,90) oraz przychodów finansowych (kwota 63.622,06).Na kwotę 107.125,91 składają się wpływy :

w wysokości 36.015,14 z tytułu odzyskanych kosztów sądowych (GZM) oraz 71.110,77 z tytułu zwrotu opłat za użytkowanie gruntów (dz. gospodarcza).

Pani Wireńska poinformowała Komisję o wysokości zaplanowanej a nie uruchomionej podwyżce funduszu płac. Jest to kwota 55.300,00 plus 11.100,00 składki ZUS .

Ponadto, gdyby z tytułu rozliczeń za co, energii elektrycznej, gazu ujęto kwotę 35.000,00 do 30.06.15r to wynik byłby również dodatni.

Ze sprawozdania z realizacji działań windykacyjnych wynika ,że wartość zaległości na dzień 30.06.15 w stosunku do początku roku zmniejszyła się. Wskaźnik zaległości w opłatach lokali mieszkalnych na dzień 30.06.15 zmniejszył się w stosunku do początku roku. (jest 5,38% a był 7,11%)

Zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe wzrosło (w stosunku do początku roku wzrosło o 65.783,52).

Uzyskane wpłaty zadłużeń uzyskano między innymi ze sprzedaży 3 mieszkań z zadłużeniami w opłatach.

Wysokość Funduszu remontowego na dzień 30.06.2015 wynosi minus 256.011,63 .Stan ten jest wynikiem wykonania większości zaplanowanych na 2015 r. prac (wykonano prace na kwotę 2.097.418,98 a wpływy (odpisy) będą w następnych miesiącach).

Zarząd w założeniach do planu gospodarczego i jego finansowania na 2016 r. w poz. wskaźniki ekonomiczne przyjął inflację średnioroczną w wysokości 0%.

Komisja wnioskuję aby Zarząd przyjął minimalny wskaźnik a nie 0%.

Komisja Rewizyjna wnioskuję do Rady Nadzorczej o uruchomienie przez Zarząd z dniem 01.08.15 wnioskowanej 5% podwyżki od dnia 01.01.2015 r. wynagrodzeń dla pracowników LWSM 'Wrzeszcz' z jednoznacznym wnioskiem aby podwyżka obejmowała również wynagrodzenia dla Zarządu.

Członek Komisji Technicznej poinformował, że **Komisja** nie spotykała się w okresie sprawozdawczym z powodu sezonu urlopowego.

Przewodniczący Komisji Statutowej informował, że **Komisja** w okresie sprawozdawczym zajęła się pracą nad treścią zakresów obowiązków dla członków Zarządu Spółdzielni i nadal nad nimi pracuje.

Przewodnicząca Komisji ds. restrukturyzacji przedstawiła zebranych wyniki prac Komisji. W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła dwa posiedzenia:

Na pierwszym z nich omawiano wniosek przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 28.10.2014r. o treści: „Rada Nadzorcza zawiesza decyzję o 5%-owej podwyżce wynagrodzeń do czasu uzyskania wysokości poniesionych kosztów utrzymania terenów zielonych, a także po dokonaniu redukcji ilości etatów pracowników administracji z jednoczesnym ujęciem w planie gospodarczym na 2015 rok 5% podwyżki”.

Na drugim posiedzeniu Komisja zajęła się sprawdzeniem realizacji w/w wniosku.

8. SPRAWY WNIESIONE

Pan Stanisław Szczerbic informował, że ma sąsiadkę, która trzy razy już zmieniła nazwisko i jest właścicielką kilku mieszkań w naszej Spółdzielni. Pani ta zgłosiła, że będzie remontować mieszkanie usytuowane w budynku Grunwaldzka 116 dla córki. Jednak dane, jakie posiada Urząd Miasta mówią, że ma to być gabinet odnowy biologicznej. **Inspektor nadzoru Spółdzielni** od kwietnia br. nie jest wpuszczany do dyskusowanego lokalu. Remont lokalu trwa nieustannie a jego zakres budzi niepokój sąsiadów. **Pan Szczerbic** zgłaszał to wielokrotnie do działu technicznego, jednak zgłoszenia te do dziś są bez skuteczne. **Pan Szczerbic** poruszał też kolejny problem dotyczący jego budynku. Problem dotyczył lokalu użytkowego w budynku, w którym ma być prowadzona działalność o profilu gastronomicznym. Mieszkańcy są przeciwni prowadzeniu takiej działalności w budynku, w którym mieszkają.

Pan Włodzimierz Pietrzak stwierdzał, że właścicielka lokalu nie ma prawa przeprowadzać remontu który spowoduje zmianę sposobu użytkowania lokalu

z mieszkalnego na użytkowy bez zachowania drogi formalno – prawnej. Remont taki powinien zostać wstrzymany a osoba go prowadząca powinna zostać ukarana grzywną.

Z – ca Prezesa ds. finansowo - ekonomicznych, odnosząc się do tematu lokalu użytkowego w kontekście działalności o profilu gastronomicznym, jaka ma być w nim prowadzona, informowała, że Spółdzielnia otrzymała w tej sprawie do wiadomości pismo od Urzędu Miasta, jednak nie jest ona decydującym. Są nimi natomiast mieszkańcy budynku posiadający lokale mieszkalne z odrębną własnością i to oni powinni się odwołać, jeżeli to im nie odpowiada.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych, że Rada Nadzorcza otrzymała w ramach korespondencji dwa pisma.

Pan zamieszkały przy ul. Leśny Stok zwracał się z prośbą o udzielenie mu informacji na temat realizacji jego wniosku w sprawie zmiany funkcji klombu przed jego budynkiem na śmietnik.

Administracja Spółdzielni poinformowała zainteresowanego, że takiej możliwości nie ma, ponieważ istniejący wcześniej w tym miejscu śmietnik był wypełniany przez mieszkańców śmieciami domowymi i został z tego powodu zlikwidowany.

Rada Nadzorcza uznała taką odpowiedź za wyczerpującą.

Do Rady Nadzorczej napisała też **Pani** zam. przy ul. Róży Ostrowskiej. Korespondencja dotyczyła remontu balkonu i została skierowana do rozpatrzenia przez Komisję Techniczną Rady.

Powrócono do dyskusji na temat wniosku Komisji Rewizyjnej o uruchomienie przez Zarząd z dniem 01.08.15 wnioskowanej 5% podwyżki od dnia 01.01.2015r. wynagrodzeń dla pracowników LWSM "Wrzeszcz" z jednoznacznym wnioskiem aby podwyżka obejmowała również wynagrodzenia dla Zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej byli przeciwni uruchomieniu tejże podwyżki. Argumentowali to tym, że prace Komisji ds. restrukturyzacji nie zostały jeszcze zakończone i sfinalizowane.

Pan Andrzej Kessler mówił, że Rada Nadzorcza nie odrzuca wniosku Komisji Rewizyjnej, wstrzymuje się tylko z rozpatrzeniem go do czasu zakończenia prac Komisji ds. restrukturyzacji.

Przystąpiono do głosowania wniosku w sprawie wstrzymania, do czasu zakończenia prac Komisji ds. restrukturyzacji, zaplanowanych w planie finansowym 2015 roku 5% podwyżek dla pracowników.

Wynik głosowania wniosku:

I tura głosowania: 7 głosów za wnioskiem, 7 głosów przeciw;

II tura głosowania: 9 głosów „za”, 2 głosy przeciw.

Do czasu zakończenia prac Komisji ds. restrukturyzacji wstrzymano zaplanowane w planie finansowym 2015 roku 5% podwyżki dla pracowników.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej informowała, że w związku z korzystaniem z placu zabaw usytuowanego przy jej budynku przez osoby spożywające tam alkohol, plac ten zlikwidowano. Osoby te w związku z powyższym przeniosły się na kolejny plac zabaw. **Przewodnicząca** proponowała wobec tego ogrodzenie placu zabaw.

Pan Michał Kęprowski dołączał się do powyższego wniosku. Był zdania, że wskazane jest ogrodzenie placów zabaw dla dzieci na terenie całej Spółdzielni.