

INFORMACJA

POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ

Z 30.08.2018 r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 26 czerwca 2018 roku.
4. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 26 czerwca 2018 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 2018r.
8. Sprawozdanie Zarządu z działań windykacyjnych Spółdzielni za I półrocze 2018 roku.
9. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za I półrocze 2018r.
10. Przyjęcie założeń do Planu gospodarczego na 2019 rok.
11. Zapoznanie się z wnioskami złożonymi przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
12. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
13. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
14. Sprawy wniesione.
15. Zamknięcie posiedzenia.

Przystąpiono do głosowania w sprawie przyjęcia porządku obrad dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni poinformował, że w oparciu o wcześniejsze ustalenia z Radą Nadzorczą oraz działającą w jej imieniu Komisją Techniczną, Spółdzielnia wystosowała zapytania ofertowe do 4 firm zainteresowanych dokonaniem wymiany

wodomierzy w zasobach Spółdzielni na wodomierze z odczytem radiowym. Zwrócono się do czterech firm:

- Firma TECHEM
- Firma MINOL
- Firma METRONA
- Firma ANC – SYSTEM

Prezes informował, że 4 września br. odbędzie się część negocjacyjna przetargu. Zapraszał wszystkich zainteresowanych członków Rady Nadzorczej.

Prezes Spółdzielni informował także o zaplanowanym na 10 września br. przetargu na lokal mieszkalny usytuowany przy ul. Leśna Góra 5A m. 46. Lokal oglądać można w dniach 03. – 06. września br.

Prezes przypominał także, że we 10 września br. rozpoczyna się w Spółdzielni lustracja pełna obejmująca lata 2015 – 2017. Lustrację przeprowadzać będzie lustrator reprezentujący Krajową Radę Spółdzielni Mieszkaniowych. Spółdzielnia czeka na kontakt ze strony lustratora.

Prezes Spółdzielni informował także o tym, że członek Rady Nadzorczej **p. Bartosz Okła** dokonał sprzedaży swojego lokalu mieszkalnego i tym samym utracił członkostwo w Spółdzielni oraz mandat członka Rady Nadzorczej. W myśl obowiązujących w Spółdzielni przepisów Rada Nadzorcza powinna podjąć decyzję w kwestii wyboru nowego członka Rady Nadzorczej, przepisy te jednak nie precyzują terminu wyboru.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2018 R.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z wykonania planu finansowego za I półrocze 2018 roku przedstawiła **Z – ca Prezesa ds. ekonomiczno - finansowych**.

1. Ogółem wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 50,86%

- b) uzyskane przychody 50,79%
- c) wynik to nadwyżka przychodów nad kosztami +244.765,37 zł minus podatek dochodowy od osób prawnych 195.846,00 zł = netto +48.919,37 zł

2. Lokale mieszkalne - wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.18
wynosiło:

- a) poniesione koszty 51,11%
- b) uzyskane przychody 52,03%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 57,36% - rzeczywiste poniesione koszty (sezon grzewczy)
- podatek od nieruchomości 50,74% - wg deklaracji (kwota przekr 703,64 zł)
- eksploatacja dźwigów 55,61% - zwiększone koszty UDT (kwota 8.327,16 zł)
- ochrona budynku 52,15%- rzeczywiste poniesione koszty (kwota 1.969,16 zł)

W ramach kosztów eksploatacji podstawowej:

- odpis na fundusz socjalny 50,02% - wg przepisów (kwota 2,86 zł)
- PFRON 54,91% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 786,15 zł)
- usługi kominiarskie 96,31% - rzeczywiste poniesione koszty roczne

W ramach kosztów konserwacji:

- odpis na fundusz socjalny 55,40% - wg przepisów (kwota 578,30 zł)
- odzież robocza 59,05% - wg przepisów BHP (kwota 542,94 zł)
- koszty BHP 74,00% - koszty wg przepisów (kwota 359,98 zł)
- energia cieplna 84,66% - rzeczywiste poniesione (koszty przed rozliczeniem)

3. Lokale użytkowe – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.18
wynosiło:

- a) poniesione koszty 49,20%
- b) uzyskane przychody 45,14%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 53,61% - rzeczywiste koszty (sezon grzewczy)
- podatek od nieruchomości 50,26% - wg deklaracji (kwota 374,56 zł)
- wieczyste użytkowanie gruntów 50,07% - wg opłat (kwota 88,85 zł)
- woda i kanalizacja 51,04% - pokryte z wpłat najemców (kwota 259,80 zł)
- ubezpieczenia 71,91% - wg polis (kwota 3.286,50 zł)
- remonty 78,82% - rzeczywiste wykonanie w danym okresie

4. Garaże – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 46,88%
- b) uzyskane przychody 47,40%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to :

- podatek od nieruchomości 50,55% wg deklaracji (kwota 196,46 zł)
- ubezpieczenia 62,52% - koszty wg polis (kwota 125,20 zł)

5. Działalność społeczno-kulturalna – wykonanie planu finansowego
na dzień 30.06.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 51,96%
- b) uzyskane przychody 47,62%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- energia cieplna 55,46% - rzeczywiste poniesione koszty (sezon grzewczy)
- podatek od nieruchomości 50,34% - wg deklaracji (kwota 14,00 zł)
- pozostałe koszty 52,35% - wg działalności (kwota 2.342,36 zł)

6. Koszty ogólne i inne przychody – wykonanie planu finansowego

na dzień 30.06.18 wynosiło:

a) poniesione koszty 49.85%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 66,07% - koszty poniesione (sezon grzewczy)
- podatek od nieruchomości 50,82% - wg deklaracji (kwota 179,72 zł)
- amortyzacja środków trwałych 52,05% - nowe zakupy środków trwałych (kwota 942,34 zł)
- materiały 50,19% - rzeczywiste koszty poniesione (kwota 94,14 zł)
- usługi komputerowe 62,85% -koszty związane z wdrożeniem programu (kwota 2.312,21 zł)
- ochrona obiektów 50,67% - wg rzeczywistych kosztów (kwota 24,00 zł)
- odzież robocza 88,18% - według przepisów BHP (kwota 190,92 zł)
- koszty BHP 53,87% - według przepisów BHP (kwota 611,28 zł)
- bilety komunikacji 59,02% - wg potrzeb (kwota 117,21 zł)
- PFRON 52,06% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 721,62 zł)
- Koszty reprezentacyjne 53,38% - wydatki wg potrzeb (kwota 74,36 zł)
- ubezpieczenia 61,07% - wg polis (kwota 885,50 zł)
- składki na Krajową Radę 100,00% - wg przepisów –koszty roczne
- badanie sprawozd finansowego 102,94% - koszty roczne (kwota 200,00 zł)
- usługi prawne 66,12%, - koszty związane z obsługą Walnego Zgromadzenia
- opłaty skarbowe 70,00% - wg potrzeb
- pozostałe 108,04% - koszty wg potrzeb (kwota 3.047 zł w tym audyt RODO 3.000,00 zł)

7. Pozostałe koszty i przychody nieplanowane na dzień 30.06.18

a) Koszty operacyjne 9.051,17 zł w tym:

- zaokrąglenia i spisane należności	4,53 zł
- koszty sądowe	9.046,64 zł
b) <u>Przychody operacyjne</u>	<u>18.894,67 zł w tym:</u>
- otrzymane opłaty manipulacyjne	1.494,00 zł
- zaokrąglenia	1,28 zł
- zwrot kosztów sądowych	11.218,95 zł
- pozostała sprzedaż	6.180,44 zł
c) <u>Przychody finansowe</u>	<u>14.364,20 zł w tym:</u>
- otrzymane odsetki rachunków bankowych	6.411,48 zł
- otrzymane odsetki od lokali mieszkalnych	7.952,72 zł
d) <u>Pozostała sprzedaż</u>	<u>1.850,00zł w tym:</u>
- specyfikacje przetargowe	1.850,00 zł
e) Koszty finansowe	48,00 zł w tym;
- zapłacone odsetki	48,00 zł

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH SPÓŁDZIELNI ZA I PÓŁROCZE 2018 ROKU.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działań windykacyjnych za I półrocze 2018 roku przedstawiła **Z – ca Prezesa ds. ekonomiczno - finansowych.**

I. Lokale mieszkalne

W ciągu I półrocza 2018 roku przeanalizowano szczegółowo zaległości 182 osób, posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy, na łączną kwotę 470.508,26 zł.

W trakcie przygotowań poszczególnych spraw do Kancelarii Prawnej zostały dokonane spłaty całkowite lub częściowe w 134 sprawach na ogólną wartość 291.993,32 zł, co stanowi ok. 62% wartości rozpatrywanych spraw.

Analizą objęto zadłużenia powyżej 3 miesięcy

Do Kancelarii Prawnej i do sądu skierowano 5 spraw na kwotę 25.917,80 zł.

Ogółem w I półroczu 2018 roku został wydany 1 nakaz zapłaty należności za nie terminowe regulowanie opłat na ogólną kwotę należności głównej 3.606,20 zł oraz koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego na kwotę 642,00 zł.

Do 30.06.2018 roku spłacona została 1 należność objęte nakazem na ogólną wartość należności głównej w kwocie 3.606,20 zł, a także koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego. Dokonane spłaty stanowią ok. 100% całej wartości należności objętych nakazem zapłaty z I półrocza 2018 roku.

Wśród zadłużonych powyżej 6 miesięcy znajdują się osoby, które mimo nakazów zapłaty w dalszym ciągu zalegają z opłatami, a ich należności systematycznie rosną na skutek nie płacenia bieżących opłat.

Jest ich ogółem 25, a kwota ich zadłużenia na dzień 30.06.2018 roku wynosi ogółem 258.768,06 zł. Nakazy zapłaty wydane dla tych osób z lat 2015-2017 wynoszą łącznie 123.381,88 zł. Przyrost ich należności w I półroczu 2018 roku wynosi ogółem 24.972,22 zł, a zadłużenie całej Spółdzielni w części dotyczącej zaległości powyżej 6 miesięcy zwiększyło się o 117.137,48. Zadłużenie tych osób stanowi 68% wartości zadłużenia powyżej 6 miesięcy i 28% wartości ogólnego zadłużenia całej Spółdzielni.

Struktura tych zadłużonych mieszkań przedstawia się następująco:

- 12 mieszkań spółdzielczych własnościowych (zadłużenie 133.242,33 zł)
- 1 mieszkanie spółdzielcze lokatorskie (zadłużenie 14.301,46 zł)
- 12 mieszkań na odrębną własność (zadłużenie 111.224,27 zł)

Wobec tych osób podjęte zostały następujące działania:

- nakazy zapłaty (wobec 12 osób)
- skierowanie do komornika (wobec 9 osób)

- licytacja z ograniczonego prawa rzeczowego (2 osób)
- nieuregulowane sprawy spadkowe (1 osoba)
- skierowanie do sądu (wobec 2 osób)
- wezwania do zapłaty (11 osób)

Dalsze działania w zakresie windykacji trwają na bieżąco.

Wg stanu na 30.06.2018 r. zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiło ogółem **921.259,09 zł** co stanowi **4,59 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Z analizy zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży wynika, że nastąpiło zmniejszenie ogólnej kwoty zadłużenia na dzień 30.06.2018 roku w stosunku do 31.12.2017 roku. Zmniejszenie zadłużenia wynosi **69.622,43 zł**.

Struktura zmniejszenia zadłużenia przedstawia się następująco:

- od 0 do 3 m-cy zmniejszenie o 175.243,52 zł
- od 3 do 6 m-cy zmniejszenie o 10.340,76 zł
- powyżej 6 m-cy zwiększenie o 115.961,85 zł (w tym wzrost o 24.972,22 zł dotyczy przyrostu zadłużenia 25 osób z nakazami zapłaty z lat 2015-2017.

Zmniejszeniu uległ wskaźnik zaległości, który na 30.06.2018 r. wynosi **4,59%**, a na koniec 2017 roku wynosił **5,63%**.

Zmniejszyła się ilość osób zadłużonych. Na koniec 2017 roku ilość zadłużonych wynosiła 1345, a na dzień 30.06.2018 roku ilość zadłużonych wynosiła 1203.

Szczegóły przedstawia załączona Tabela „ Analiza zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży w 2018 roku”.

Lokale użytkowe, reklamy, dzierżawy gruntów i dachów

Zadłużenie lokali użytkowych, wynajętych na podstawie umów najmu, opłat za reklamy, dzierżawy gruntów i dachów na dzień 30.06.2018 r. wynosiło ogółem **419.488,00 zł** co stanowi **7,85 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Analiza szczegółowa wykazała, że zadłużenie to zwiększyło się. Zwiększenie w stosunku do 2017 roku wynosi 52.786,34 zł.. Wzrost wskaźnik zadłużenia, który na koniec czerwca 2018 roku wynosi 7,85%, a dla porównania na koniec 2017 roku wynosił 7,22%. Zmniejszyła się ilość zadłużonych. Na koniec czerwca 2018 wynosi 66, a dla porównania na koniec 2017 wynosiła 67.

Największą grupę stanowią najemcy z zaległościami w wysokości do trzech miesięcy. Zaległości te wynoszą 149.283,95 zł. Dotyczą 45 pozycji i większości zostały uregulowane w pierwszych dniach lipca 2018 roku. Do sądu skierowano 3 sprawy na ogólną wartość zadłużenia 56.187,47 zł.

W załączeniu Tabela „Analiza zaległości w opłatach za używanie lokali użytkowych, reklam, dzierżaw gruntów i dachów w 2018 r.”

Z – ca Prezesa podsumowując stwierdziła, że zadłużenie członków Spółdzielni utrzymuje się na tym samym poziomie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej informowała, że Komisja badając realizację działań windykacyjnych w I półroczu 2018 roku stwierdziła, że kwota zadłużenia globalnie jest duża, jednak daje się zauważyć konsekwencję dotyczącą windykacji dłużników wśród pracowników Spółdzielni realizujących ją.

Z – ca Prezesa informowała, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej w październiku br., na które będą zaproszone osoby posiadające zadłużenie czynszowe w Spółdzielni, przedstawi informację na temat osób, których sprawy zadłużeń były już rozpatrywane przez Radę. Informacja dotyczyć będzie wywiązywania się ww. osób ze zobowiązań złożonych Radzie Nadzorczej.

SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA I PÓŁROCZE 2018 R.

Sprawozdanie z wykonania planu remontów za I półrocze 2018 roku przedstawił **Prezes Spółdzielni**.

Pan Andrzej Kessler pytał, czy w nowym planie remontów uwzględnione będą większe wydatki związane ze wzrostem cen materiałów i robocizny. Obserwowany

poważny trend wzrostowy cen usług i materiałów budowlanych z pewnością będzie skutkować koniecznością ograniczeń zakresu planowanych remontów i przeniesienia części z nich na kolejny rok. Jediną alternatywą byłaby konieczność podniesienia opłat na fundusz remontowy, czego z pewnością nie zaakceptowaliby spółdzielcy.

Przewodniczący Komisji Technicznej informował o tym, że odbyło się spotkanie przedstawicieli Spółdzielni i GPEC – u. Dotyczyło ono ewentualnej przebudowy instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni usytuowanych przy ul. Chrobrego pod kątem podłączenia ciepłej wody do ww. budynków. Na spotkaniu przedstawiciele GPEC poinformowali, że GPEC może tylko rozbudować węzeł a przebudowy sieci c.o. oraz przebudowy instalacji w budynkach musi dokonać Spółdzielnia.

PRZYJĘCIE ZAŁOŻEŃ DO PLANU GOSPODARCZEGO NA 2019 ROK.

Założenia do Planu gospodarczego na 2019 rok przedstawiła **Z – ca Prezesa ds. ekonomiczno - finansowych.**

Wskaźniki ekonomiczne uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2019 rok:

1. Inflacja średnioroczna 2-3%
2. Minimalne wynagrodzenie za pracę 2.220,00 zł brutto (przyjęte przez Rząd na 2019 rok).
3. Wynagrodzenie funduszu osobowego bez zmian w stosunku do 2018 roku.
4. Wynagrodzenie funduszu bezosobowego **zwiększone o 12.400,00 zł** z tytułu wzrostu wynagrodzeń Rady Nadzorczej związane ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę o ok. 6%.
5. 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.

6. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni:
 - a) opłata na fundusz remontowy nie ulega zmianie (**II wersja ulega zmianie o 0,10 zł/m²**)
 - b) opłata na fundusz remontowy dźwigów nie ulega zmianie i pozostaje na poziomie wysokości opłat obowiązujących w 2018 roku
 - c) opłata na działalność społeczno-kulturalną nie ulega zmianie i pozostaje na poziomie wysokości opłat obowiązujących w 2018 roku
 - d) opłata na konserwacje nie ulega zmianie i pozostaje na poziomie wysokości opłat obowiązujących w 2018 rok
 - e) opłata na eksploatacje nie ulega zmianie i pozostaje na poziomie wysokości opłat obowiązujących w 2018 rok

Zatrudnienie w etatach uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2019 rok:

1. Zakłada się zatrudnienie w ilości 53,75 etatów, w tym:
 - a) Zarząd Spółdzielni 2 etaty
 - b) pracownicy umysłowi 26,5 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 2019 rok

1. 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 i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości

W założeniach do planu gospodarczego i jego finansowania na 2019 rok należy, podobnie jak w 2018 roku, dokonać szczegółowego podziału kosztów i przychodów z tym związanych na poszczególne nieruchomości (budynki).

Podstawą ustalenia w planie na 2019 rok poszczególnych pozycji kosztów na budynki jest ich rzeczywiste poniesienie w 2018 roku przy uwzględnieniu wskaźnika planowanej inflacji w projekcie ustawy budżetowej na 2019 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 na m² powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek.
6. Koszty gazu zbiorczego na każdy budynek odrębnie. Stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek.
7. Koszty eksploatacji dźwigów - na każdy budynek z dźwigiem odrębnie. Stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek z dźwigiem
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 na m2 powierzchni mieszkania odrębnie 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 2019 rok występować będą w kosztach ogólnych i innych przychodach pozycje jak w roku 2018 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z działalności spółdzielni.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

W planie finansowym na 2019 rok występować będą w kosztach i przychodach pozycje jak w roku 2018 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z tej działalności.

Kształtowanie wynagrodzeń pracowników spółdzielni

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w planie 2018 rok wynosiło 3.661,00 zł (z Zarządem 3.888,00 zł)

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w planie na 2019 rok wynosi 3.661,00 zł (z Zarządem 3.888,00 zł)

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w 2019 roku w stosunku do planu 2018 roku wynosi 0% (z Zarządem 0%)

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w 2017 r. 4.271,51 zł
Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w II kwartale 2018 r.
4.521,08 zł

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto według GUS w II kwartale 2018 r. w stosunku do 2017 roku wynosi 5,84%.

Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2018 roku wynosiło 2.100,00 zł brutto
Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2019 roku będzie wynosić 2.220,00 zł brutto

Wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2019 roku w stosunku do 2018 roku wynosi 5,71%.

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

w 2017 roku 85,7%

w II kwartale 2018 roku 81%

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

w planie na 2018 rok 174%

w planie na 2019 rok 165%

Koszty konserwacji

Planowane koszty wynagrodzeń konserwatorów oraz inspektorów ds. konserwacji 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 2019 rok.

(II wersja - Zarząd proponuje zmianę tej stawki na 2019 rok na 1,90 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań (wzrost wynosi 5,56%)

2. Stawka opłaty na fundusz remontowy dźwigów 0,18 zł od m² powierzchni mieszkania jest stawką obowiązującą od 2018 roku.

Zarząd nie proponuje zmiany tej stawki na 2019 rok.

Przystąpiono do dyskusji na temat zasadności podwyższenia stawki funduszu remontowego o 0,10 zł/m².

Prezes Spółdzielni informował, że Zarząd optuje za podwyżką funduszu remontowego. Informował, że przyczyną jest wzrost cen materiałów oraz robocizny. Przypominał, że z funduszu remontowego będzie także pokrywany montaż oraz kupno nakładek radiowych na wodomierze w zasobach Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania w sprawie wprowadzenia podwyżki funduszu remontowego o 0,10 zł/m².

Wynik głosowania: 13 głosów „za”.

Wniosek został przyjęty przez Radę Nadzorczą.

1.

7. **ZAPOZNANIE SIĘ Z WNIOSKAMI ZŁOŻONYMI PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NA WALNYM ZGROMADZENIU.**

Rada Nadzorcza przeanalizowała wnioski złożone przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2018 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwracał się do Zarządu Spółdzielni z prośbą o dokonanie wyceny kosztu realizacji wniosków złożonych przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w 2018 roku.

INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się tematyką omawianą na dzisiejszym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się tematyką omawianą na dzisiejszym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Ponadto Komisja ma w planie analizę struktury organizacyjnej Spółdzielni dotyczącą działu księgowości, oraz przygotuje propozycję zmiany struktury w zakresie przeniesienia części pracowników działu eksploatacyjnego do działu technicznego.

Przewodnicząca Komisji Statutowej przebywa na urlopie. Pozostali członkowie Komisji Statutowej nie spotkali się.

SPRAWY WNIESIONE

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapoznał zebranych z korespondencją skierowaną do Rady przez członków Spółdzielni:

- **członek Spółdzielni** zamieszkały przy ul. Chrobrego złożył na ręce Rady pisma dotyczące rozliczenia zużycia ciepła w jego lokalu mieszkalnym.

P. Katarzyna Rogalska pytała, czy można ominąć czekanie na remont klatki schodowej w budynku Batorego 37 i wymienić oświetlenie na klatce na oświetlenie z czujkami odłączającymi prąd. Jest to podobno nie duży koszt.

Prezes Spółdzielni informował, że Zarząd rozważy propozycję. Dodawał, że dużym problemem na dzień dzisiejszy jest coraz większa absencja na stanowiskach konserwatorów. Obecnie odszedł z pracy do innej Spółdzielni kolejny konserwator.