

INFORMACJA

Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ Z 25.08.2020r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 28 lipca 2020 roku.
4. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 28 lipca 2020 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 2020r.
8. Sprawozdanie Zarządu z działań windykacyjnych Spółdzielni za I półrocze 2020 roku.
9. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za I półrocze 2020r.
10. Przyjęcie założeń do Planu gospodarczego na 2021 rok.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku”.
12. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
13. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
14. Sprawy wniesione.
15. Zamknięcie posiedzenia.

Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zaproszono Zarząd Spółdzielni.

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes Spółdzielni informował, że obecnie trwają w Spółdzielni przygotowania do Walnego Zgromadzenia, które tym razem, z uwagi na obostrzenia związane z pandemią koronawirusa, planowane jest w Restauracji Hacjenda, znajdującej się w zasobach Spółdzielni. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia zostanie

uzupełniony o tematy zawarte we wnioskach członków dotyczące zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej oraz w Statucie Spółdzielni. **Prezes** informował także, że od 1 sierpnia br. wzrośnie o 16% cena ciepła. Mówił także o tym, że w lipcu i sierpniu br. rozliczone zostało zużycie ciepła zużytego w sezonie grzewczym 2019/2020. Przypominał również o zasadach, na jakich funkcjonuje obecnie, w czasie trwającej pandemii, Spółdzielnia. Zwracał uwagę zebranych na fakt, że jeżeli któryś z pracowników Spółdzielni będzie miał dodatni wynik testu na koronawirusa, większość firmy będzie zmuszona odbyć kwarantannę.

SPRAWOZDANIE ZARZADU SPÓŁDZIELNI Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2020R.

Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawił sprawozdanie z wykonania planu finansowego za I półrocze 2020 roku.

1. Ogółem wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.20 wynosiło:

- a) poniesione koszty 53,65%
- b) uzyskane przychody 54,94%
- c) wynik to nadwyżka przychodów nad kosztami +698.879,42 zł minus podatek dochodowy od osób prawnych 201.244,00 zł = netto +497.635,42 zł (w tym: energia cieplna 383.669,80 zł)

2. Lokale mieszkalne - wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.20 wynosiło:

- a) poniesione koszty 54,26%
- b) uzyskane przychody 57,19%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 58,38% - rzeczywiste poniesione koszty (sezon grzewczy)
- podatek od nieruchomości 50,87% - koszty wg stawek (kwota 840.34 zł)

- wywóz nieczystości 90,39% - rzeczywiste koszty po zmianie opłat
- eksploatacja dźwigów 57,50% - zwiększone opłaty za UDT
- fundusz remontowy dźwigów 50,02% - wg naliczeń (kwota 23,34 zł)
- konserwacje 56,98 % - zwiększony udział GZM w przychodach
- ochrona budynku 60,96%- rzeczywiste koszty (kwota 11.396,16 zł)

W ramach kosztów eksploatacji podstawowej:

- fundusz świadczeń socjalnych 62,92% - wg przepisów (kwota 1.988,99 zł)
- odzież robocza 86,46% - wg potrzeb i przepisów BHP
- koszty BHP 75,49% - środki ochrony przed wirusem (kwota 1.095,91 zł)
- PFRON 57,01% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 1.225,95 zł)
- najem sprzętu 157,75% -rzeczywiste koszty w tym: nieplanowana opłata za kontrolę ciepłomierzy kwota 17.271,66 zł)
- usługi kominiarskie 101,15% - rzeczywiste koszty roczne
- utrzymanie terenów zewnętrznych 50,61 % - rzeczywiste koszty

W ramach kosztów konserwacji:

- wynagrodzenia z narzutami 54,99 % - rzeczywiste koszty zatrudnienia
- fundusz świadczeń socjalnych 59,63% - wg przepisów (kwota 1.126,19 zł)
- odzież robocza 75,95% - wg potrzeb i przepisów BHP
- koszty BHP 143,89% - środki ochrony przed wirusem (kwota 1.408,29 zł)
- PFRON 56,88% - naliczenia na podstawie przepisów (kwota 819,21 zł)
- energia cieplna 84,51% - rzeczywiste koszty sezon grzewczy

3. Lokale użytkowe – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.20 **wynosiło:**

- a) poniesione koszty 48,62%
- b) uzyskane przychody 44,66%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 52,40% - rzeczywiste koszty sezon grzewczy
- podatek od nieruchomości 50,79% - wg deklaracji (kwota 2.667,12 zł)
- wieczyste użytkowanie gruntów 50,07% - wg opłat (kwota 88,86 zł)
- wywóz nieczystości 62,07% - zmiana opłat
- eksploatacja dźwigów 56,70% - rzeczywiste koszt (kwota 201,00 zł)

4. Garaże – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.20 wynosiło:

- a) poniesione koszty 40,74%
- b) uzyskane przychody 47,44%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to :

- podatek od nieruchomości 51,81% wg deklaracji (kwota 651,60 zł)

5. Działalność społeczno-kulturalna – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.20 wynosiło:

- a) poniesione koszty 69,49%
- b) uzyskane przychody 41,43%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 56,44% - rzeczywista koszty sezon grzewczy
- podatek od nieruchomości 50,84% - wg deklaracji (kwota 35,46 zł)
- energia elektryczna 54,51 % - wg zużycia (kwota 58,60 zł)
- wywóz nieczystości 69,29% - zmiana opłat
- ubezpieczenia 50,63% - wg polisy (kwota 2,50 zł)

6. Koszty ogólne i inne przychody – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.20 wynosiło:

- a) poniesione koszty 50.84%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia ciepła 60,99% - koszty rzeczywiste sezon grzewczy
- podatek od nieruchomości 50,95% - wg deklaracji (kwota 214,44 zł)
- energia elektryczna 58,29% - wg zużycia (kwota 995,15 zł)
- usługi pocztowo-telekomun 50,87% - koszty rzeczywiste (kwota 281,00 zł)
- ogłoszenia w prasie 50,42% - koszty rzeczywiste(kwota 8,35 zł)
- usługi komputerowe 51,59% - rzeczywiste koszty (kwota 348,77 zł)
- naprawa samochodu 289,08% -ogumienie i przeglądy-kwota 2.836,16 zł)
- fundusz świadczeń socjalnych 59,83% - wg przepisów (kwota 3.737,20 zł)
- odzież robocza 109,96% - wg przepisów BHP
- koszty BHP 63,44% - środki ochrony przed wirusem (kwota 2.325,41 zł)
- PFRON 50,82% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 303,71 zł)
- Vat niepodlegający odliczeniom 55,30% - wg przepisów (kwota 2.864,06 zł)
- składki na Krajowa rade 100% - opłata roczna
- remont lokali własnych 287,66% - koszty wg potrzeb remontowych
- badanie bilansu 132,35% - wg umowy koszty roczne
- opłaty skarbowe 77,28% - koszty wg potrzeb (kwota 136,40 zł)
- usługi prawne 50,59% - koszty wg umowy (kwota 299,99 zł)
- wywóz nieczystości 120,44% - zmiana stawek

7. Pozostałe koszty i przychody nieplanowane na dzień 30.06.20

a) Koszty operacyjne 8.990,81 zł w tym:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| - zaokrąglenia i spisane należności | 31,51 zł |
| - koszty sądowe | 8.959,30 zł |

b) Przychody operacyjne 172.167,24 zł w tym:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| - otrzymane opłaty manipulacyjne | 2.784,00 zł |
|----------------------------------|-------------|

- zaokrąglenia	0,43 zł
- zwrot kosztów sądowych	9.959,00 zł
- pozostałe	159.423,81 zł

c) Przychody finansowe 11.302,55 zł w tym:

- otrzymane odsetki rachunków bankowych	3.675,36 zł
- otrzymane odsetki od lokali mieszkalnych	7.627,19 zł

d) Pozostała sprzedaż 1.860,00 zł w tym:

- specyfikacje przetargowe	1.860,00 zł
----------------------------	-------------

e) Koszty finansowe 13,00 zł w tym;

- zapłacone odsetki	13,00 zł
---------------------	----------

Z-ca Prezesa informowała, że plan finansowy został wykonany w granicach 54%, jednak należy w nim uwzględnić okresowość. Należy zaznaczyć też, że na wykonanie planu wpływ miała obowiązkowa legalizacja ciepłomierzy po ich 5 letnim czasie użytkowania.

Pani Grażyna Nowak pytała o przekroczenie środków zaplanowanych na konserwację terenów zewnętrznych. Chciała wiedzieć dlaczego ma ono miejsce, skoro w czasie trwania pandemii nie była koszona trawa.

Z-ca Prezesa informowała, że koszenie trawy to osobna pozycja w planie, a diskutowane przekroczenie planu w pozycji „konserwacja terenów zewnętrznych” spowodowane było podwyższeniem stawek przez firmę LIRECO, co poskutkowało podwyższeniem opłat czynszowych.

7. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH SPÓŁDZIELNI ZA I PÓŁROCZE 2020 ROKU.

Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawił sprawozdanie z realizacji działań windykacyjnych w okresie od 1.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

I. Lokale mieszkalne

W ciągu I półrocza 2020 roku przeanalizowano szczegółowo zaległości 53 osób, posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy, na łączną kwotę 163.661,36 zł. W trakcie przygotowań poszczególnych spraw do Kancelarii Prawnej zostały dokonane spłaty całkowite lub częściowe w 48 sprawach na ogólną wartość 99.087,09 zł, co stanowi ok. 61% wartości rozpatrywanych spraw.

Do Kancelarii Prawnej i do sądu skierowano 5 spraw na kwotę 38.707,91 zł.

Ogółem w I półroczu 2020 roku zostały wydane 2 nakazy zapłaty należności za nie terminowe regulowanie opłat na ogólną kwotę należności głównej 19.686,06 zł oraz koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego na kwotę 4.459,00 zł.

Do 30.06.2020 roku spłacona została 1 należność objęte nakazem na ogólną wartość należności głównej w kwocie 6.228,10 zł, a także koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego. Dokonana spłata stanowi ok. 32% całej wartości należności objętych nakazem zapłaty z I półrocza 2020 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 30, a kwota ich zadłużenia na dzień 30.06.2020 roku wynosi ogółem 395.075,64 zł. Nakazy zapłaty wydane dla tych osób z lat 2015-2020 wynoszą łącznie 206.106,32 zł. Przyrost ich należności w I półroczu 2020 roku wynosi ogółem 50.628,53 zł, a zadłużenie całej Spółdzielni w części dotyczącej zaległości powyżej 6 miesięcy zwiększyło się o 225.352,73. Zadłużenie tych osób stanowi 66% wartości zadłużenia powyżej 6 miesięcy i 35% wartości ogólnego zadłużenia całej Spółdzielni.

Struktura tych zadłużonych mieszkań przedstawia się następująco:

- 1 mieszkanie lokatorskie (zadłużenie 10.793,28 zł)
- 8 mieszkań spółdzielczych własnościowych (zadłużenie 154.647,30 zł)
- 21 mieszkań na odrębną własność (zadłużenie 229.635,06 zł)

Wobec tych osób podjęte zostały następujące działania:

- nakazy zapłaty (wobec 19 osób)
- skierowanie do komornika (wobec 9 osób)
- licytacja z ograniczonego prawa rzeczowego (wobec 2 osób)
- nieuregulowane sprawy spadkowe (1 osoba)
- wezwania do zapłaty (wobec 11 osób)

Dalsze działania w zakresie windykacji trwają na bieżąco.

Wg stanu na 30.06.2020 r. zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiło ogółem **1.142.685,50 zł** co stanowi **5,40 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Z analizy zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży wynika, że nastąpiło zwiększenie ogólnej kwoty zadłużenia na dzień 30.06.2020 roku w stosunku do 31.12.2019 roku. Zwiększenie zadłużenia wynosi **203.430,63 zł**.

Struktura zwiększenia zadłużenia przedstawia się następująco:

- od 0 do 3 m-cy zmniejszenie o 124.261,81 zł
- od 3 do 6 m-cy zwiększenie o 102.339,71 zł
- powyżej 6 m-cy zwiększenie o 225.352,73 zł (w tym wzrost o 50.628,53 zł dotyczy przyrostu zadłużenia 30 osób z nakazami zapłaty z lat 2015-2020)

Zwiększeniu uległ wskaźnik zaległości, który na 30.06.2020 r. wynosi **5,40%**, a na koniec 2019 roku wynosił **5,34%**.

Zmniejszyła się ilość osób zadłużonych. Na koniec 2019 roku ilość zadłużonych wynosiła 1245 a na koniec czerwca 2020 roku ilość zadłużonych wynosiła 1193.

II. Lokale użytkowe, reklamy, dzierżawy gruntów i dachów

Zadłużenie lokali użytkowych, wynajętych na podstawie umów najmu, opłat za reklamy, dzierżawy gruntów i dachów na dzień 30.06.2020 r. wynosiło ogółem **311.125,02 zł** co stanowi **8,14 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Na podstawie szczegółowej analizy wynika, że zadłużenie to zwiększyło się. Zwiększenie w stosunku do 2019 roku wynosi 62.833,38 zł..

Zwiększył się wskaźnik zadłużenia, który na koniec 2019 roku wynosił 6,98%, a dla porównania na koniec czerwca 2020 roku wynosi 8,14%.

Zwiększyła się także ilość zadłużonych. Na koniec czerwca 2020 wynosi 49, a dla porównania na koniec 2019 wynosiła 42.

Największą grupę stanowią najemcy z zaległościami w wysokości do trzech miesięcy. Zaległości te wynoszą 46.212,11 zł. Dotyczą 34 pozycji i w większości zostały uregulowane w pierwszych dniach lipca 2020 roku.

Z-ca Prezesa informowała, że z racji trwającej pandemii windykacja była realizowana w bardzo łagodnej formie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej chciał wiedzieć, jak w obliczu trwającej pandemii kształtują się sprawy zadłużeń notorycznych dłużników Spółdzielni.

Z – ca Prezesa informowała, że obecnie wszystkie sprawy w sądzie toczą się dużo wolniej. Wobec powyższego sąd w tym czasie wydał tylko 2 nakazy zapłaty.

Pani Grażyna Nowak pytała jak sobie radzą najemcy lokali użytkowych.

Z – ca Prezesa informowała, że tylko jeden najemca lokalu użytkowego (biuro turystyczne wynajmujące lokal przy pl. Komorowskiego) rozwiązał umowę najmu ze Spółdzielnią.

SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA I PÓŁROCZE 2020R.

Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawił sprawozdanie z wykonania planu funduszu remontowego za I półrocze 2020 roku

I. Fundusz remontowy w zakresie finansowym

Wykonanie planu finansowego funduszu remontowego na dzień 30.06.20 przedstawia się następująco:

- a) uzyskane wpływy w 49,99 %
- b) poniesione wydatki w 20,99 %

Wykonanie finansowe funduszu remontowego na dzień 30.06.20 przedstawia się następująco:

1. Stan funduszu na początek roku	- 98.547,07 zł
2. Wpływy do dnia 30.06.20 r.	1.734.387,30 zł (49,99% planu)
w tym:	
- z odpisu z lokali mieszkalnych	1.679.163,96 zł (49,99% planu)
- z odpisu z lokali mieszkalnych (dźwigi)	55.223,34 zł (50,02% planu)
3. Wydatki do dnia 30.06.20 r.	707.739,80 zł (20,99% planu)
w tym:	
- wykonawcy obcy	.570.140,89 zł (26,68% planu)
- program oszczędzania energii	137.598,91 zł (1,15% planu)
4. Stan funduszu na 30.06.20 r.	928.100,43 zł

II. Fundusz remontowy wykonany w zakresie finansowym i rzeczowym

Finansowo:	Rzeczowo:
- 26,31% roboty malarskie	33%
- 0,00% roboty dekarские	0%
- 0,00% roboty gazowe	0%
- 0,00% roboty wodno-kanalizacyjne	0%
- 9,07% roboty murarsko-tynkarskie	40%
- 5,28% roboty drogowe	14%
- 0,00% roboty elektryczne	0%
87,73% wymianę okien w mieszkaniach	92%
- 43,51% remonty dźwigów	33%
- 71,51% ekspertyzy i orzeczenia	80%
- 0,00% regresy szkód	0%
- 44,06% prace projektowe	50%
- 71,15% rezerwy na awarie	

- 50,47% dyżury	50%
- 12,39% docieplenia ścian i dachów	8%
- 1,01% wymiany stolarki ogólnej	1%

PRZYJĘCIE ZAŁOŻEŃ DO PLANU GOSPODARCZEGO NA 2021 ROK.

Zarząd Spółdzielni przedstawił Założenia do planu gospodarczego i jego finansowania na 2021 r.

Wskaźniki ekonomiczne uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2021 rok:

1. Inflacja średnioroczna 2-3%
2. Minimalne wynagrodzenie za pracę 2.800,00 zł brutto (przyjęte przez Rząd na 2021 rok).
3. Wynagrodzenie funduszu osobowego bez zmian w stosunku do 2020 roku.
4. Wynagrodzenie funduszu bezosobowego **zwiększone o 17.600,00 zł** z tytułu wzrostu wynagrodzeń Rady Nadzorczej związane ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę o ok.7,7%. **lub zmniejszenie o 92.400,00 zł w przypadku zmniejszenia wynagrodzeń zgodnie z projektem Uchwały Walnego Zgromadzenia**
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

- b) opłata na fundusz remontowy dźwigów nie ulega zmianie
- c) opłata na działalność społeczno-kulturalną nie ulega zmianie
- d) opłata na konserwacje nie ulega zmianie
- e) opłata na eksploatacje nie ulega zmianie

Zatrudnienie w etatach uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2021 rok:

- 1. Zakłada się zatrudnienie w ilości 51,00 etatów, w tym:
 - a) Zarząd Spółdzielni 2 etaty
 - b) pracownicy umysłowi 23,75 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 2021 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 2021 rok należy, podobnie jak w 2020 roku, dokonać szczegółowego podziału kosztów i przychodów z tym związanych na poszczególne nieruchomości (budynki).

Podstawą ustalenia w planie na 2021 rok poszczególnych pozycji kosztów na budynki jest ich rzeczywiste poniesienie w 2020 roku przy uwzględnieniu wskaźnika planowanej inflacji w projekcie ustawy budżetowej na 2021 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 2021 rok występować będą w kosztach ogólnych i innych przychodach pozycje jak w roku 2020 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z działalności spółdzielni.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

W planie finansowym na 2021 rok występować będą w kosztach i przychodach pozycje jak w roku 2020 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z tej działalności.

Kształtowanie wynagrodzeń pracowników spółdzielni

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w planie 2020 rok wynosiło 4.225,00 zł (z Zarządem 4.468,00 zł)

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w planie na 2021 rok wynosi 4.225,00 zł (z Zarządem 4.468,00 zł)

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w 2021 roku w stosunku do planu 2020 roku wynosi 0% (z Zarządem 0%)

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w 2019 r. 4.918,17 zł

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w I kwartale 2020 r. 5.331,47 zł

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto według GUS w I kwartale 2020 r. w stosunku do 2019 roku wynosi 8,40%.

Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2020 roku wynosiło 2.600,00 zł brutto

Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2021 roku będzie wynosić 2.800,00 zł brutto

Wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2021 roku w stosunku do 2020 roku wynosi 7,69%.

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

w 2019 roku 75%

w I kwartale 2020 roku 759%

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

w planie na 2020 rok 163%

w planie na 2021 rok 151%

Koszty konserwacji

Planowane koszty wynagrodzeń konserwatorów oraz dodatków dla inspektorów budowlanych nadzorujących prace 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 1.90 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkań jest stawką obowiązującą od 2019 roku.

Zarząd nie proponuje zmiany tej stawki na 2021 rok.

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 2021 rok.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej pytała, czy Zarząd Spółdzielni nie zauważył spłaszczenia różnicy wynagrodzeń pomiędzy gospodarzami domów a pracownikami biura.

Z-ca Prezesa informowała, że w Spółdzielni taka sytuacja nie ma miejsca.

Przewodniczący Rady Nadzorczej pytał, czy nie należałoby zwiększyć środków przeznaczonych na rezerwę.

Prezes Spółdzielni wyjaśniał, że rezerwa może zostać zwiększona tylko w ramach posiadanych środków. Nie planuje się podwyższać stawek opłat.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza przyjęła większością głosów założenia do planu gospodarczego na 2021 rok.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE ZATWIERDZENIA „ZASAD WINDYKACJI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH LWSM „WRZESZCZ” W GDAŃSKU”.

Przewodniczący Komisji Statutowej przedstawił zebranym projekt Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.

Uwag do projektu nie było.

Wobec powyższego przystąpiono do podjęcia uchwały w sprawie zatwierdzenia Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku:

UCHWAŁA NR 7/20

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”
w Gdańsku z dnia 25 sierpnia 2020 roku

w sprawie: uchwalenia Zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali
w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 27 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała
co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza uchwała Zasady windykacji należności z tytułu opłat za używanie
lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku stanowiące załącznik do niniejszej
uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i z tym dniem traci moc uchwała nr 5/16
z 22 marca 2016 roku podjęta w sprawie uchwalenia Zasad windykacji należności
z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 15 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

Zasady windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w zasobach LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku

Podstawa prawna: § 100 ust. 1 pkt 27 Statutu LWSM „Wrzeszcz”

§1

1. Osobami zobowiązanymi do uiszczania opłat za używanie lokali, zwanymi dalej „mieszkańcami”, są osoby określone w § 77 – 84 Statutu Spółdzielni.
2. Mając na względzie sprawne i efektywne dochodzenie należności z tytułu opłat za używanie lokali należących do zasobów LWSM „Wrzeszcz”, wprowadza się następujące zasady prowadzenia windykacji:
 - a) Raz w miesiącu, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik wysyła monit przypominający o statutowych terminach zapłaty opłat za używanie lokali mieszkańcom posiadającym zaległość w opłatach za używanie lokalu przekraczającą jeden miesiąc.
 - b) Raz w miesiącu, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik wysyła ostateczne przedsądowe wezwania do zapłaty zaległości w opłatach czynszowych mieszkańcom posiadającym zaległość w opłatach za używanie lokali przekraczającą dwa miesiące, podając jednocześnie termin 7 dni na uregulowanie zaległości oraz informację, iż konsekwencją braku zapłaty będzie wystąpienie na drogę postępowania sądowego i obciążenie mieszkańca dodatkowymi kosztami. Wezwanie zawiera informację o możliwości ugodowego załatwienia sprawy.
 - c) Niezwłocznie po bezskutecznym upływie terminu uregulowania zaległości, o którym mowa w lit. b) powyżej, należy przekazać dokumenty w sprawie zaległości Radcy Prawnemu LWSM „Wrzeszcz” celem wystąpienia z pozwem o zapłatę. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Radca Prawny LWSM „Wrzeszcz” występuje na drogę postępowania egzekucyjnego, w przypadku mieszkańców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokali Radca Prawny LWSM „Wrzeszcz” wnosi między innymi o wszczęcie egzekucji odpowiednio ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z nieruchomości.
 - d) Po otrzymaniu nakazu zapłaty wyznaczony pracownik wysyła wezwanie do zapłaty zasądzonej kwoty z informacją, iż dobrowolna zapłata pozwoli na uniknięcie kosztów postępowania egzekucyjnego.
 - e) Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego Zarząd może przekazać informacje o zadłużeniu do biura informacji gospodarczej na zasadach określonych

w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.

- f) W przypadku egzekucji prowadzonej w stosunku do mieszkańców posiadających zadłużenie za okres co najmniej 6 miesięcy, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia oprócz działań, o których mowa w lit. c)-e) powyżej, kieruje pozew do sądu o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - g) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia na mocy prawomocnego orzeczenia sądu Spółdzielnia wzywa mieszkańców do opróżnienia lokalu w terminie 7 dni pod rygorem skierowania pozwu do sądu.
 - h) W przypadku bezskutecznego upływu terminu, którym mowa w lit. g) powyżej, Spółdzielnia kieruje pozew do sądu o opróżnienie lokalu z osób i rzeczy.
 - i) Po uzyskaniu tytułu wykonawczego orzekającego obowiązek opróżnienia lokalu z osób i rzeczy Spółdzielnia kieruje wniosek do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji opróżnienia lokalu z osób i rzeczy.
 - j) W ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu z osób i rzeczy Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Raz w miesiącu, po zamknięciu okresu obrachunkowego, wyznaczony pracownik Spółdzielni weryfikuje, czy mieszkańcom posiadających zaległość w opłatach za używanie lokalu przekraczającą jeden miesiąc, przysługuje jednocześnie wierzytelność w stosunku do Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia, że mieszkańcom, o których mowa w zdaniu poprzednim przysługuje wierzytelność względem Spółdzielni, wyznaczony pracownik Spółdzielni przesyła do tych mieszkańców oświadczenie o potrąceniu wierzytelności.

§2

1. Postanowienia § 1 powyżej, stosuje się odpowiednio do windykacji opłat za używanie garaży, w przypadku mieszkańców, których zadłużenie przekracza 300 zł.

2. W stosunku do najemców i dzierżawców (lokali użytkowych, mieszkalnych, dzierżaw gruntu powierzchni reklamowych, oraz innych przedmiotów najmu lub dzierżawy) zasady określone w § 1 ust. 2 lit. a) - e) powyżej, stosuje się odpowiednio.

§3

Realizację wyżej wymienionych zasad wykonują pracownicy komórek organizacyjnych Spółdzielni wskazanych przez Zarząd.

§4

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku w dniu 25.08.2020r. Uchwałą Nr 7/20 i obowiązują od dnia uchwalenia.

INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja w okresie sprawozdawczym uczestniczyła w odbiorach robót budowlanych. Komisja pracowała także nad odpowiedziami na pisma członków Spółdzielni.

Przewodniczący Komisji Statutowej informował, że Komisja planuje zająć się aktualizacją regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja zajęła się zaopiniowaniem materiałów będących przedmiotem obrad dzisiejszego posiedzenia Rady Nadzorczej.

ROZPATRZENIE PISM SKIEROWANYCH DO RADY NADZORCZEJ.

Rada Nadzorcza zapoznała się z bieżącą korespondencją. Pisma zostały skierowane celem rozpatrzenia do poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej, udzielono także odpowiedzi na pisma skierowane do Rady Nadzorczej.

SPRAWY WNIESIONE

Pan Marek Szot przypominał o problemie drzew.

Prezes Spółdzielni deklarował, że wyjaśni, dlaczego problem nie został jeszcze rozwiązany.

Pan Marek Szot informował także, że na drodze dojazdowej znajdującej się na terenie Zadania IV (Osiedle Niedźwiednik) na wysokości hydroforni w asfalcie jest dziura.

Pani Grażyna Nowak poruszała problem niewywiezionego worka z gruzem na Osiedlu Czteroblok.

Z – ca Prezesa wyjaśniała, że firma, która sprzedała worek, już nie istnieje. Gruz zostanie wywieziony przez pracowników Spółdzielni a koszty wywozu pokryje osoba, która przeprowadzała remont.

Pan Marian Dombrowski informował, że mieszkańcy Osiedla Czteroblok wnoszą o likwidację piaskownicy na terenie placu zabaw. Chciał też wiedzieć, co będzie ze ślizgawką.

Pan Rafał Kroemer informował, że w pobliżu altany śmietnikowej na Zadaniu V Osiedla Niedźwiednik składowane są śmieci nietypowe takie jak kanapy, opony itp.

Ustalono, że najbliższe posiedzenie Prezydium Rady odbędzie się 8 września br. Posiedzenie plenarne zaplanowano na 24 września br.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych, że placówka Banku PKO BP usytuowana na terenie Osiedla Niedźwiednik jest w trakcie likwidacji. Spółdzielnia obecnie negocjuje umowę z Poczta Gdańską, aby umożliwić zainteresowanym mieszkańcom dalsze wnoszenie opłat za mieszkania na terenie osiedla bez dodatkowych kosztów takich, jak prowizja.

