

**INFORMACJA
Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY
NADZORCZEJ Z 24.08.2021r.**

W oparciu o § 100 ust. 6 Statutu Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Wrzeszcz" w Gdańsku zwołano na dzień 24.08.2021r. na godz. 17¹⁵ posiedzenie plenarne Rady Nadzorczej, które odbywało się hybrydowo.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
4. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 22 czerwca 2021 roku.
5. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 22 czerwca 2021 roku.
6. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do uchwały Rady Nadzorczej nr 13/20 z 16 listopada 2020 roku podjętej w sprawie uchwalenia rzeczowego planu remontów na 2021 rok.
8. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z wykonania planu finansowego za I półrocze 2021r.
9. Sprawozdanie Zarządu z działań windykacyjnych Spółdzielni za I półrocze 2021 roku.
10. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za I półrocze 2021r.
11. Przyjęcie założeń do Planu gospodarczego na 2022 rok.
12. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
13. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
14. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
15. Sprawy wniesione.
16. Zamknięcie posiedzenia.

Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zaproszono Zarząd Spółdzielni.

**PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE WPROWADZENIA ZMIAN DO UCHWAŁY
RADY NADZORCZEJ NR 13/20 Z 16 LISTOPADA 2020 ROKU PODJĘTEJ
W SPRAWIE UCHWALENIA RZECZOWEGO PLANU REMONTÓW NA 2021 ROK.**

Kierownik Działu Technicznego przedstawiła zebranym informację Spółdzielni na temat proponowanej korekty planu remontów 2021. Wyjaśniała przyczyny rozdysponowania kwoty znajdującej się w rezerwie planu 2021. Została ona spożytkowana na usuwanie awarii instalacji gazowych w budynkach. Co kilka dni następowały awarie w kilku kolejnych budynkach.

Z-ca Prezesa ds. Techniczno - Eksploatacyjnych informował, że Spółdzielnia zatrudniła ostatnio na stanowisko Inspektora Nadzoru Instalacji Sanitarnych nową doświadczoną osobę. Dzięki jej wiedzy Spółdzielnia będzie próbować nowych, bardziej opłacalnych technologii.

Przystąpiono do podjęcia uchwały:

UCHWAŁA NR 15/21

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 24 sierpnia 2021 roku

w sprawie: wprowadzenia zmian do uchwały Rady Nadzorczej nr 13/20 z 16 listopada 2020 roku podjętej w sprawie uchwalenia rzeczowego planu remontów na 2021 rok.

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

1.

Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, w oparciu o opinię Komisji Technicznej, wprowadza I korektę do rzeczowego planu remontów na 2021 rok

Skorygowany rzeczowy plan remontów na 2021 rok stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Pani Prezes informowała, że Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym dokonała rozliczenia sezonu grzewczego 2020 - 2021. W wielu przypadkach mają niestety miejsce dopłaty. W dużej mierze przyczynił się do tego wzrost kosztów w GPEC.

Pani Prezes przypomniała, że mieszkańcy mieli pretensje o to, że ciepło zostało za szybko wyłączone, a teraz są zaskoczeni tym, że koszty ogrzewania są wysokie.

Prezes Spółdzielni poinformowała także, że działając w oparciu o obowiązujące obecnie przepisy związane z pandemią, Zarząd Spółdzielni nie planuje jednak w najbliższych miesiącach zwołania Walnego Zgromadzenia. **Pani Prezes** informowała także, że stanowisko **Kierownika Działu Eksploatacji** piastowane dotąd przez pana **Janusza Krydę**, który zrezygnował z dalszej pracy w Spółdzielni, z dniem 1 września br zostanie powierzone **panu Dariuszowi Goździk** (wcześniej **Inspektorowi Nadzoru ds. Elektrycznych**).

Z-ca Prezesa informował, że został już zakończony remont klatek schodowych na ul. Trawki. Zakończono także remont schodów na ul. Góralskiej 7, oraz remont balkonów budynku Zamenhoffa. Poruszał także problem związany z przymusowym demontażem reklam nakazanym Spółdzielni przez Miasto. Informował także, że Spółdzielnia zamierza rozwiązać umowę najmu lokalu użytkowego usytuowanego na rogu ul. Reymonta i ul. Słowackiego. Najemca ma problemy finansowe i nie reguluje swoich zobowiązań.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2021R.

Prezes Spółdzielni przedstawiła zebranym Sprawozdanie Zarządu na temat wykonania planu finansowego za I półrocze 2021 r.:

1. Ogółem wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.21 wynosiło:

- poniesione koszty 54,93%
- uzyskane przychody 53,57%
- wynik to nadwyżka kosztów nad przychodami -58.130,74 zł minus podatek dochodowy od osób prawnych 198.196,00 zł = netto -256.326,74 zł
w tym: dopłata do co 211.573,12 zł

2. Lokale mieszkalne - wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.21 wynosiło:

- poniesione koszty 55,94%
- uzyskane przychody 55,40%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 67,32% - rzeczywiste poniesione koszty (sezon grzewczy)
- eksploatacja podstawowa 50,20% - koszty poniesione (kwota 3.675,19 zł)
- fundusz remontowy dźwigów 50,02% - wg naliczeń (kwota 23,34 zł)
 - konserwacje 57,59 % - zwiększony udział GZM w przychodach

W ramach kosztów eksploatacji podstawowej:

- materiały 66,58%- wg potrzeb
- fundusz świadczeń socjalnych 51,35% - wg przepisów (kwota 270,33 zł)
- odzież robocza 56,64% - wg potrzeb i przepisów BHP (kwota 265,54 zł)
 - PFRON 51,65% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 329,49 zł)
 - najem sprzętu 931,80% -rzeczywiste koszty w tym: nieplanowane koszty pielęgnacji drzew, usuwania sopli i awarii gazowych
- usługi kominiarskie 99,90% - rzeczywiste koszty roczne

- utrzymanie terenów zewnętrznych 50,57 % -wzrost kosztów zgodnie z umową
- sprzątanie budynków 50,57% - wzrost kosztów zgodnie z umową

W ramach kosztów konserwacji:

- wynagrodzenia z narzutami 51,07 % - rzeczywiste koszty zatrudnienia
- materiały 94,27% - wg potrzeb
- odzież ochronna i robocza 59,51% wg przepisów BHP (kwota 570,61 zł)
- PFRON 52,11% - naliczenia na podstawie przepisów (kwota 286,90 zł)
- woda i kanalizacja 51,63% - wg faktycznych kosztów (kwota 1,63 zł)
- energia cieplna 79,91% - rzeczywiste koszty sezon grzewczy

3. Lokale użytkowe – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.21 wynosiło:

- poniesione koszty 47,58%
- uzyskane przychody 44,72%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 61,11% - rzeczywiste koszty sezon grzewczy
- wieczyste użytkowanie gruntów 50,07% - wg opłat (kwota 88,86 zł)
- wywóz nieczystości 51,92% - wg przepisów (kwota 711,56 zł)
- remonty 107,53% - rzeczywiste koszt roczny (kwota 753,23 zł)
- ogłoszenie w prasie 72%- koszty wg potrzeb
- inne 1873,24% - koszty przejęcia parkingu rozliczone z najemcami

4. Garaże – wykonanie planu finansowego na dzień 30.06.21 wynosiło:

- poniesione koszty 29,41%
- uzyskane przychody 48,62%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to :

- energia elektryczna 52,74% wg zużycia(kwota 384,29 zł)

5. Działalność społeczno-kulturalna – wykonanie planu finansowego

na dzień 30.06.21 wynosiło:

- poniesione koszty 34,07%
- uzyskane przychody 39,40%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 60,00% - rzeczywista koszty sezon grzewczy

6. Koszty ogólne i inne przychody – wykonanie planu finansowego
na dzień 30.06.21 wynosiło:

- poniesione koszty 51.83%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 50% to:

- energia cieplna 69,03% - koszty rzeczywiste sezon grzewczy
- amortyzacja śr trwałych 67,85% - w tym roczna dla wart niemiat
- materiały 54,23% - wg potrzeb (kwota 1.945,43 zł)
- usługi pocztowo-telek 54,32% - rzeczywiste koszty (kwota 981,39 zł)
- ogłoszenia w prasie 50,42% -koszt roczny
- usługi komputerowe 56,51% - koszty wg umów (kwota 1.465,59 zł)
- naprawa samochodu 284,19% - wg potrzeb
- odzież robocza 66,93% - wg przepisów BHP (kwota 101,57 zł)
- wynagrodzenia 50,11 % - wynagrodzenia R.Nadzorczej
- Vat niepodlegający odliczeniom 55,10% - wg przepisów (
- ryczałty samochodowe - 51,02% wg umów
- składki na Krajową Radę 100,00% - koszt roczny
- remont lokali własnych 69,20% - koszty wg potrzeb remontowych
- badanie bilansu 100,00% - wg umowy koszty roczne
- opłaty skarbowe 110,00% - koszty wg potrzeb
- usługi prawne 100,59% - koszty wg umowy (kwota 299,99 zł)
- wywóz nieczystości 54,05% - wg przepisów

- pozostałe 717,93% - nieplanowana archiwizacja dokumentów oraz wyrok w sprawie pracowniczej

7. Pozostałe koszty i przychody nieplanowane na dzień 30.06.21

- Koszty operacyjne 18.959,16 zł w tym:
 - koszty sądowe 18.959,16 zł
- Przychody operacyjne 14.056,09 zł w tym:
 - otrzymane opłaty manipulacyjne 2.920,00 zł
 - zwrot kosztów sądowych 6.958,35 zł
 - pozostałe 4.177,74 zł
- Przychody finansowe 9.945,82 zł w tym:
 - otrzymane odsetki rachunków bankowych 22,56 zł
 - otrzymane odsetki od lokali mieszkalnych 9.314,47 zł
 - otrzymane odsetki od lokali użytkowych 608,79 zł
- Pozostała sprzedaż 2.190,00 zł w tym:
 - specyfikacje przetargowe 2.190,00 zł
 - Koszty finansowe 26,00 zł w tym;
 - zapłacone odsetki 26,00 zł

Przedyskutowano temat zmniejszenia ilości posiedzeń Rady Nadzorczej. **Przewodniczący Rady** proponował, aby zrezygnować z posiedzeń w październiku i listopadzie.

Prezes Spółdzielni stwierdziła, że chodzi tu o koszty Spółdzielni, więc decyzja o tym, co Rada z nimi zrobi, należy do jej członków.

Z-ca Prezesa mówił, że trzeba się zastanowić, jak dużo ważnych spraw jest do omówienia i czy wiąże się to z potrzebą zwoływania posiedzeń co miesiąc.

Pani Prezes informowała, że niezbędne jest zwołanie posiedzenia Rady we wrześniu, w październiku nie ma takiej potrzeby. W listopadzie być może zaistnieje potrzeba zwołania posiedzenia. Grudzień jest miesiącem, w którym obligatoryjnie musi odbyć się posiedzenie Rady. Styczeń, to podjęcie uchwał związanych z Walnym Zgromadzeniem. Luty jest miesiącem, w którym nie ma potrzeby zwoływania posiedzenia.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH SPÓŁDZIELNI ZA I PÓŁROCZE 2021 ROKU.

Prezes Spółdzielni przedstawiła zebrany Sprawozdanie Zarządu z działań windykacyjnych za I półrocze 2021 r.:

- **Lokale mieszkalne**

W ciągu I półrocza 2021 roku przeanalizowano szczegółowo zaległości 174 osób, posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy, na łączną kwotę 336.107,13 zł. W trakcie przygotowań poszczególnych spraw do Kancelarii Prawnej zostały dokonane spłaty całkowite lub częściowe w 70 sprawach na ogólną wartość 121.417,68 zł, co stanowi ok. 36% wartości rozpatrywanych spraw.

Do Kancelarii Prawnej i do sądu skierowano 10 spraw na kwotę 95.842,13 zł.

Ogółem w I półroczu 2021 roku zostało wydanych 9 nakazów zapłaty należności za nie terminowe regulowanie opłat na ogólną kwotę należności głównej 72.780,63 zł oraz koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego na kwotę 15.153,00 zł.

Do 30.06.2021 roku spłacona została 1 należność objęte nakazem na ogólną wartość należności głównej w kwocie 6.657,37 zł, a także koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego. Dokonana spłata stanowi ok. 9% całej wartości należności objętych nakazem zapłaty z I półrocza 2021 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 44, a kwota ich zadłużenia na dzień 30.06.2021 roku wynosi ogółem 548.192,88 zł. Nakazy zapłaty wydane dla tych osób z lat 2015-2021 wynoszą łącznie 266.562,64 zł. Przyrost ich należności w I półroczu 2021 roku wynosi ogółem 57.575,97 zł, a zadłużenie całej Spółdzielni w części dotyczącej zaległości powyżej 6 miesięcy zwiększyło się o 196.678,78. Zadłużenie tych osób stanowi 74% wartości zadłużenia powyżej 6 miesięcy i 46% wartości ogólnego zadłużenia całej Spółdzielni.

Struktura tych zadłużonych mieszkań przedstawia się następująco:

- 1 mieszkanie lokatorskie (zadłużenie 13.410,97 zł)
- 20 mieszkań spółdzielczych własnościowych (zadłużenie 243.863,42 zł)
- 23 mieszkania na odrębną własność (zadłużenie 290.918,49 zł)

Wobec tych osób podjęte zostały następujące działania:

- nakazy zapłaty (wobec 24 osób)
- skierowanie do komornika (wobec 9 osób)
- licytacja z ograniczonego prawa rzeczowego (wobec 2 osób)
- nieuregulowane sprawy spadkowe (1 osoba)
- wezwania do zapłaty (wobec 20 osób)

Dalsze działania w zakresie windykacji trwają na bieżąco.

Wg stanu na 30.06.2021 r. zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiło ogółem **1.191.996,61 zł** co stanowi **5,48%** 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 30.06.2021 roku w stosunku do 31.12.2020 roku. Zwiększenie zadłużenia wynosi **48.152,19 zł**.

Struktura zwiększenia zadłużenia przedstawia się następująco:

- od 0 do 3 m-cy zmniejszenie o 155.282,22 zł

- od 3 do 6 m-cy zwiększenie o 6.755,63 zł
- powyżej 6 m-cy zwiększenie o 196.678,78 zł (w tym wzrost o 57.575,97 zł dotyczy przyrostu zadłużenia 44 osób z nakazami zapłaty z lat 2015-2021)

Zmniejszeniu uległ wskaźnik zaległości, który na 30.06.2021 r. wynosi **5,48%**, a na koniec 2020 roku wynosił **6,06%**.

Zmniejszyła się ilość osób zadłużonych. Na koniec 2020 roku ilość zadłużonych wynosiła 1231 a na koniec czerwca 2021 roku ilość zadłużonych wynosiła 1102.

Lokale użytkowe, reklamy, dzierżawy gruntów i dachów

Zadłużenie lokali użytkowych, wynajętych na podstawie umów najmu, opłat za reklamy, dzierżawy gruntów i dachów na dzień 30.06.2021 r. wynosiło ogółem **348.921,94 zł** co stanowi **8,56%** rocznego przychodu z tego tytułu.

Na podstawie szczegółowej analizy wynika, że zadłużenie to zmniejszyło się. Zmniejszenie w stosunku do 2020 roku wynosi 10.009,32 zł..

Zwiększył się wskaźnik zadłużenia, który na koniec 2020 roku wynosił 8,18%, a dla porównania na koniec czerwca 2021 roku wynosi 8,58%.

Zmniejszyła się także ilość zadłużonych. Na koniec czerwca 2021 wynosi 44, a dla porównania na koniec 2020 wynosiła 53.

Największą grupę stanowią najemcy z zaległościami w wysokości do trzech miesięcy. Zaległości te wynoszą 47.912,76 zł. Dotyczą 27 pozycji i w większości zostały uregulowane w pierwszych dniach lipca 2021 roku.

Do sądu skierowano 3 sprawy na ogólną kwotę 60.344.67 zł. Do 30.06.2021 roku uzyskano 1 nakaz zapłaty na kwotę 47.195,61 zł oraz koszty sądowe i zastępstwa sądowego na kwotę 4.777,00 zł.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej przypominała, że ostatnio szwankowała w Spółdzielni windykacja, więc Komisja Rewizyjna nie mogła się zająć tym tematem. Tłumaczono, że jest to spowodowane bilansem, pandemią itp., więc ten okres był trochę „przespany”.

Pani Prezes przypominała, że osoby zadłużone standardowo otrzymały wezwania do zapłaty w marcu. Wyjaśniała, że wezwania do zapłaty zgodnie z obsługiwany przez

Spółdzielnię oprogramowaniem wysyłane są do mieszkańców w maju i lipcu, a **Specjalista ds. windykacji** dodatkowo wysyła je po zamknięciu roku obrachunkowego.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej była zdania, że nie funkcjonuje w Spółdzielni żadna nękająca forma windykacji od czasu, od kiedy Rada Nadzorcza, w związku z istniejącą pandemią, nie zaprasza dłużników na swoje posiedzenia.

Pani Prezes informowała, że pandemia zmieniła też zasady pracy sądów. Korespondencję dwukrotnie niedostarczoną kiedyś uważano za skuteczną, obecnie sąd dostarcza korespondencję do skutku.

Pani Mirosława Turska uważała, że są to pieniądze, które w dużej mierze przeznaczone są na utrzymanie Rady Nadzorczej. Przypominała o zadłużonych lokalach użytkowych. Obawiała się, że lokal użytkowy zajmowany przez zadłużoną w Spółdzielni firmę xxxx może w krótkim okresie czasu zacząć przynosić większe straty, gdyż powstający obok sklep o podobnej branży spowoduje całkowitą utratę jego płynności finansowej.

Prezes Spółdzielni informowała, że nie ma obecnie podstawy do rozwiązania umowy najmu. Najemca reguluje zadłużenie ratałnie oraz zrezygnował z powierzchni piwnicy – stara się rozwiązać swoje problemy finansowe.

Pani Mirosława Turska pytała, czy są jakieś windykacyjne decyzje co do dyskutowanej firmy. Jej zadłużenie wcześniej wynosiło 27 tys. zł, obecnie jest to kwota 22 tys. zł.

Prezes Spółdzielni informowała, że zadłużenie jest redukowane. Wyjaśniała także, że nieregulowanie zobowiązań przez najemców lokali użytkowych nie ma wprost wpływu na wynagrodzenia członków Rady.

SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA I PÓŁROCZE 2021R.

Prezes Spółdzielni przedstawiła zebrany Sprawozdanie Zarządu na temat wykonania planu finansowego za I półrocze 2021 r.:

I. Fundusz remontowy w zakresie finansowym

Wykonanie planu finansowego funduszu remontowego na dzień 30.06.21 przedstawia się następująco:

- uzyskane wpływy w 49,99 %
- poniesione wydatki w 39,82 %

Wykonanie finansowe funduszu remontowego na dzień 30.06.21 przedstawia się następująco:

• Stan funduszu na początek roku	8.447,83 zł
• Wpływy do dnia 30.06.21 r. planu) w tym:	1.734.346,64 zł (49,99%
• z odpisu z lokali mieszkalnych planu)	1.679.123,30 zł (49,98%
• z odpisu z lokali mieszkalnych (dźwigi) planu)	55.223,34 zł (50,02%
3. Wydatki do dnia 30.06.21 r. planu) w tym:	1.385.116,29 zł (39,82%
- wykonawcy obcy planu)	1.279.760,74 zł (49,28%
- program oszczędzania energii planu)	105.355,55 zł (11,96%
4. Stan funduszu na 30.06.21 r.	357.678,18 zł

II. Fundusz remontowy wykonany w zakresie finansowym i rzeczowym

Finansowo:	Rzeczowo:
- 19,74% roboty malarskie	20%
- 74,82% roboty dekarские	50%

- 0,00% roboty gazowe	0%
- 106,26% roboty wodno-kanalizacyjne	100%
- 30,23% roboty murarsko-tynkarskie	14%
- 48,72% roboty drogowe	33%
- 0,00% roboty elektryczne	0%
51,88% wymianę okien w mieszkaniach	50%
- 58,86% remonty dźwigów	60%
• 53,68% ekspertyzy i orzeczenia	57%
• 0,00% regresy szkód	0%
• 0,00% prace projektowe	0%
• 72,93% rezerwy na awarie	
• 50,47% dyżury	50%
• 0,00% docieplenia ścian i dachów	0%
• 74,72% wymiany stolarki ogólnej	67%

9. PRZYJĘCIE ZAŁOŻEŃ DO PLANU GOSPODARCZEGO NA 2022 ROK.

Prezes Spółdzielni przedstawiła zebrany założenia do planu gospodarczego na 2022 rok.:

Wskaźniki ekonomiczne uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2022 rok:

- Inflacja średnioroczna 4-5%
- Minimalne wynagrodzenie za pracę 3.000,00 zł brutto (przyjęte przez Rząd na 2022 rok).
- Wynagrodzenie funduszu osobowego zwiększone o 165.500,00 zł w stosunku do 2021 roku.
- Wynagrodzenie funduszu bezosobowego **zwiększone o 93.400,00 zł** z tytułu wzrostu wynagrodzeń Rady Nadzorczej związane ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia za pracę o ok.7,14%. **lub zwiększenie o 25.900,00 zł w przypadku zmniejszenia ilości posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej o 1 w każdym kwartale (czyli dodatkowo o 3 posiedzenia)**

- 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.
- Opłaty za używanie lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni:
 - opłata na fundusz remontowy nie ulega zmianie
 - opłata na fundusz remontowy dźwigów ulega zmianie – wzrost 0 0,08 zł/m²
 - opłata na działalność społeczno-kulturalną nie ulega zmianie
 - opłata na konserwacje ulega zmianie – wzrost o 0,04 zł/m²
 - opłata na eksploatacje nie ulega zmianie – wzrost o 0,08 do 0,12 zł/m²

Zatrudnienie w etatach uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego na 2022 rok:

- Zakłada się zatrudnienie w ilości 51,00 etatów, w tym:
 - Zarząd Spółdzielni 2 etaty
 - pracownicy umysłowi 23,75 etatów
 - obsługa zarządu (sprzątaczką biura) 0,5 etatu
 - gospodarze domów 13,5 etatu
 - konserwatorzy 10 etatów
 - pracownicy klubów 1,25 etatu

Inne zmiany uwzględnione w założeniach do planu gospodarczego i jego finansowania na 2022 rok

- Planowanie płatnych 11 posiedzeń Plenarnych Rady Nadzorczej lub **8 posiedzeń Plenarnych Rady Nadzorczej**

- **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 2022 rok poszczególnych pozycji kosztów na budynki jest ich rzeczywiste poniesienie w 2021 roku przy uwzględnieniu wskaźnika planowanej inflacji w projekcie ustawy budżetowej na 2022 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:

- 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.

- Tak samo dla garaży
- 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
- 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.
- Koszty energii elektrycznej– na każdy budynek, odrębnie, a oświetlenie zewnętrzne na grupy budynków. Stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek.
- Koszty gazu zbiorczego na każdy budynek odrębnie. Stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek.
- Koszty eksploatacji dźwigów - na każdy budynek z dźwigiem odrębnie. Stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek z dźwigiem
- 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.
- Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – stawki opłat ustalane na m² powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek.
- 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.

- Koszty wody i kanalizacji – stawki opłat ustalane od m3 wody dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek na podstawie decyzji Rady Miasta Gdańska.
- Koszty anten RTV – stawki opłat ustalane od szt (mieszkania) na każdy budynek
- Koszty odpisu na fundusz remontowy –stawki opłat ustalane na m2 powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek
- Koszty odpisu na fundusz remontowy dźwigów - stawki opłat ustalane na m2 powierzchni mieszkania odrębnie na każdy budynek z dźwigiem
- Koszty eksploatacji podstawowej – stawki opłat ustalane na m2 powierzchni mieszkania na każdy budynek odrębnie.
- Koszty konserwacji – stawki opłat ustalane na m2 powierzchni mieszkania dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek.
- Koszty konserwacji domofonów – stawki opłat ustalane na szt (mieszkanie) dla całej Spółdzielni jednakowo na każdy budynek.
- 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 2022 rok występować będą w kosztach ogólnych i innych przychodach pozycje jak w roku 2021 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z działalności spółdzielni.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

W planie finansowym na 2022 rok występować będą w kosztach i przychodach pozycje jak w roku 2021 przy uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb wynikających z tej działalności.

Kształtowanie wynagrodzeń pracowników spółdzielni

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

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w planie na 2022 rok wynosi 4.396,00 zł (z Zarządem 4.644,00 zł)

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto pracowników Spółdzielni (bez Zarządu) w 2022 roku w stosunku do planu 2021 roku wynosi 4% (z Zarządem 4%)

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w 2020 r. 5.167,47 zł

Średnie wynagrodzenie miesięczne brutto według GUS w I kwartale 2021 r. 5.681,56 zł

Wzrost średniego wynagrodzenia miesięcznego brutto według GUS w I kwartale 2021 r. w stosunku do 2020 roku wynosi 9,95%.

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

Minimalne wynagrodzenie za pracę w 2022 roku będzie wynosić 3.000,00 zł brutto

Wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2022 roku w stosunku do 2021 roku wynosi 7,14%.

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

w 2020 roku 81%

w I kwartale 2021 roku 74%

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

w planie na 2021 rok 151%

w planie na 2022 rok 147%

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 2022 rok.

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

Zarząd proponuje zmianę tej stawki na 2022 rok. Proponowana stawka 0,26 zł/m²

Przystąpiono do głosowania w sprawie podjęcia decyzji, co do ilości (8 lub 11) posiedzeń Rady Nadzorczej w 2022 roku.

8 posiedzeń Rady Nadzorczej - wynik głosowania: 12 głosów za i 2 głosy przeciw.

Wobec powyższego nie głosowano już kolejnego wniosku o 11 posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2022 roku.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA UDZIELENIE PRZEZ ZARZĄD PEŁNOMOCNICTWA DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI

**PRAWNYCH ZWIĄZANYCH Z BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ
SPÓŁDZIELNI.**

Wobec rezygnacji z pracy w Spółdzielni dotychczasowego pełnomocnika Zarządu – **pana Janusza Krydy**, przystąpiono do podjęcia decyzji w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

UCHWAŁA NR 16/21

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 24 sierpnia 2021 roku.

w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni

Działając w oparciu 104 ust. 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

1.

Rada Nadzorcza postanawia wyrazić zgodę na udzielenie przez Zarząd Spółdzielni drugiej wybranej przez siebie osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.09.2021r.

W głosowaniu udział brało 14 osób

Za Uchwałą głosowało 14 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodniczący Komisji Technicznej informował, że Komisja uczestniczyła w przeglądach technicznych oraz odbiorach robót remontowych.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej informowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała się analizą przedstawianych dziś na posiedzeniu Rady tematów finansowych.

Przewodniczący Komisji Statutowej informował, że Komisja zajmuje się pracami nad Regulaminem porządku domowego.

ROZPATRZENIE PISM SKIEROWANYCH DO RADY NADZORCZEJ.

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej wpłynęła następująca korespondencja:

Pan xxxxxxxxxxxx zam. na ul. Białej poruszał temat nieudzielenia mu odpowiedzi.

Z-ca Prezesa poinformował, że odpowiedzi udzielono.

Pan xxxxxxxxxxxx zwracał się z prośbą o poparcie jego wniosku i wyrażanie zgody na budowę wybiegu dla psów na osiedlu Niedźwiednik.

Pani Katarzyna Gulczyńska informowała, że mieszkańcy nie są zainteresowani budową takiego wybiegu.

SPRAWY WNIESIONE

Z-ca Prezesa informował, że trudnym tematem jest poruszany już wcześniej temat posadowienia pojemników na śmieci z przeznaczeniem dla firmy xxxxx. Przepisy zabraniają umieszczania ich zbyt blisko budynków mieszkalnych. Wypowiadał się także na temat montażu w budynkach Górska 37 oraz Górska 39 zbyt wąskich drzwi wewnętrznych na klatkach schodowych. Drzwi te można zostawić, lub zdemontować, jednak będzie to wówczas strata finansowa.

Pani Katarzyna Gulczyńska proponowała, aby zdemontować nowe drzwi, a w ich miejsce wstawić stare.

Pan Wojciech Siłkowski sygnalizował, że Facebook jest szeroko komentowany temat parkingu usytuowanego na Osiedlu Niedźwiednik, powstałego po likwidacji parkingu strzeżonego.

Pan Marek Szot informował, że na budynku Górska 41 należy powiesić tabliczkę "Plac" oraz wymalować miejsca parkingowe na asfalcie.

Pan Wojciech Siłkowski nawiązując do tematu zużycia ciepła w budynkach Spółdzielni mówił, że temat ten jest często poruszany przez mieszkańców. Proponował, aby powrócić do pomysłu informowania o zużyciu ciepła w budynkach poprzez wywieszanie informacji na tablicach ogłoszeń.

Prezes Spółdzielni deklarowała, że w kolejnym rozpoczynającym się sezonie grzewczym powyższe będzie kontynuowane.

Pan Marian Dombrowski zwracał się z prośbą o podwyższenie opłat za użytkowanie miejsc parkingowych na Osiedlu „Czteroblok”. Pytał także, czy Zarząd został poinformowany o tym, że mieszkańcy „Czterobloku” chcą się z nim spotkać.

Pan Marek Szot był zdania, że na altanie śmietnikowej na Zadaniu IV Osiedla Niedźwiednik należy wywiesić informację o tym, kiedy wywożone są śmieci gabarytowe.

Ustalono terminy posiedzenia Prezydium oraz Rady Nadzorczej.

Posiedzenie Prezydium -14.09.2021r.

Posiedzenie Plenarne - 28.09.2021r.