

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 02/2011
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu w
dniu 18 lutego 2011 roku.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 6 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Piotr Hetel
 - Z-ca Prezesa Zarządu – Beata Ślęzak
 - Członek Zarządu – Alicja Micek
 - Główny Księgowy – Helena Mularczyk

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Informacja o pracy Zarządu.
4. Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.
5. Zatwierdzenie stawek opłat:
 - eksploatacyjnych na lokale mieszkalne dla członków Spółdzielni,
 - eksploatacyjnych na lokale mieszkalne dla osób nie będących członkami Spółdzielni,
 - eksploatacyjnych na garaże dla członków Spółdzielni,
 - eksploatacyjnych na garaże dla osób nie będących członkami Spółdzielni,
 - eksploatacyjnych na dźwigi osobowe,
6. Podjęcie decyzji w sprawie przyznania premii członkom Zarządu za IV kwartał 2010 r.
7. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie zmiany firmy świadczącej usługi kominiarskie.
8. Sprawy różne.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady zapoznał zebranych z porządkiem obrad, a następnie zwrócił się do zebranych z prośbą o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

Z związku z brakiem uwag, Przewodniczący poddał pod głosowanie porządek obrad.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła porządek obrad.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

(...)

Przewodniczący Rady Nadzorczej przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania poddał pod głosowanie

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 3 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 28.01.2011 do 16.02.2011r. przedstawił Prezes Zarządu Piotr Hetel. Informacja w aktach Rady.

Po wysłuchaniu informacji Przewodniczący Rady otworzył dyskusję.

(...)

Przewodniczący Rady poddał przyjęcie informacji pod głosowanie.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad. 4 Przyjęcie Protokołu Komisji Rewizyjnej.

Z protokołem z posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 18.02.2011 zapoznał zebranych Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Józef Gajdecki. (Protokół w aktach Rady).

(...)

Przewodniczący Rady poddał przyjęcie Protokołu Komisji Rewizyjnej pod głosowanie.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie przyjęli Protokół Komisji Rewizyjnej.

Ad. 5 Zatwierdzenie stawek opłat:

- eksploatacyjnych na lokale mieszkalne dla członków Spółdzielni

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych, że za 2010 rok wynik na lokalach mieszkalnych wyniósł – 460 362 zł. Dla każdej nieruchomości sporządzana jest kalkulacja kosztów, w której uwzględnia się planowane koszty, wynik za poprzedni rok i pożytki (dochody osiągnięte przez nieruchomość z tytułu reklam, wynajmu lokali itp). W 4-ch przedstawionych wariantach stawek jest uwzględniony wynik w 100,50,33 lub 25% + pożytki z danej nieruchomości. W kalkulacji ujęte są wynagrodzenia (bez zmian), koszty Zarządu – zwiększona amortyzacja (zakup nowego oprogramowania) oraz konserwacje wg potrzeb. Zaplanowano: energia elektryczna – wzrost 5%, zieleń plan – wzrost o 2,6% (od marca), wywóz odpadów na wysypisko wzrost o 4%, opłata abonamentowa od wody i ścieków wzrost o 1% zgodnie z opłatami PWiK. W nieruchomościach, w których zamontowane są wodomierze z odczytem radiowym dojdzie opłata za ich odczyt. W bieżącym roku na wysokość stawek opłat eksploatacyjnych miał również wpływ wzrost podatku VAT o 1%. Większość nieruchomości ma wynik ujemny. Najgorszy wynik jest w nieruchomościach Jana Pawła II 33-38 wzrost o 69% - 1,00 zł, Starzyńskiego 4ab,6ab wzrost o 65% - 0,8 zł, Jana Pawła II 38ab – 61% - 0,97 zł, Nowa Wieś 11ab i 16ab – 61% - 1,32 zł, Kleberga 3-5,7-11,13-15 – 55% - 0,69 zł.

(...)

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie zatwierdzenie proponowanych w wariantach I stawek opłaty eksploatacyjnej z zastrzeżeniem zaproponowanym przez Komisję Rewizyjną aby wzrost stawki nie był wyższy niż 50 groszy za m².

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili nowe stawki opłat eksploatacyjnych w wysokościach:

Lp.	Adres nieruchomości	Stawka w zł./m ²
1.	Spółdzielcza 3-6,7-10,11-14	1,92
2.	Buczka 1-9	1,95
3.	Bielska 1-1a	2,21
4.	Bielska 2-2a,3-3a	2,04
5.	Bielska 6-9,10-13	1,96
6.	Cicha 9-12,13-17	1,89
7.	Parkowa 2-10	1,72
8.	Z. Augusta 18-18a	1,85
9.	Ogrodowa 8-11	1,97
10.	Ogrodowa 12-14, Polna 6-8, Chrobrego 4-4abc	2,09
11.	Łukasiewicza 8-13	1,87
12.	Opitza 6	1,92
13.	K. Miarki 21 c,d	1,67
14.	Staroszkolna 2ab,4ab	2,14
15.	Staroszkolna 6ab	2,04
16.	Gałczyńskiego 2abcd, Wańkowicza 1-5,7-9,11-17, 19-25, Staroszkolna 7ab	2,17
17.	J. Pawła II 2ab	2,11
18.	J. Pawła II 4ab	2,11
19.	J. Pawła II 6-10, 11-15, 16-20	1,84
20.	J. Pawła II 21-26, 27-32	1,97

21.	J.Pawła II 26ab	2,05
22.	J.Pawła II 33-38	1,95
23.	J.Pawła II 38ab	2,09
24.	J.Pawła II 45-50, 51-56	1,78
25.	J.Pawła II 50ab	1,72
26.	Gałczyńskiego 16-34	1,72
27.	Gałczyńskiego 36ab	1,56
28.	Gałczyńskiego 38ab	1,72
29.	Gałczyńskiego 40ab	2,24
30.	Gałczyńskiego 62-72	1,77
31.	Kilińskiego 1abc,2ab,3abcd, 4abc,9abc,10ab	1,94
32.	Kilińskiego 5abc,6ab,7abcd,	1,79
33.	Starzyńskiego 1-5,7-11,13-17	1,75
34.	Starzyńskiego 4ab, 6ab	1,74
35.	Starzyńskiego 8-16,18-22,24-28	1,84
36.	Starzyńskiego 30-34,36-42	1,82
37.	Starzyńskiego 29-33,35-37,39-43	1,69
38.	Starzyńskiego 57-61, Kosiby 50-54	1,60
39.	Starzyńskiego 2,2a,b,c	1,79
40.	Kleeberga 3-5,7-11,13-15	1,76
41.	Kosiby 20-24,26-28,30-34	1,82
42.	Kosiby 38-42,44-48	1,83
43.	Starzyńskiego - domki	1,59
44.	Staszica 47abcde	1,91
45.	Staszica 49-61	1,64
46.	Staszica 63 abcde	1,87
47.	Małachowskiego 3,9	1,62
48.	Małachowskiego 8,10	1,61
49.	Małachowskiego 11	1,42
50.	Małachowskiego 13,15,17	1,48
51.	Małachowskiego 2 , Konstytucji 3 Maja 5,7	1,60
52.	Konstytucji 3 Maja 11,17,23	1,63
53.	Jezierskiego 30-36,38-40	1,73
54.	Gancarska 31-34	1,61
55.	Nowa Wieś 11ab, 16ab	2,67

- eksploatacyjnych na lokale mieszkalne dla osób nie będących członkami Spółdzielni, Z-ca Prezesa - w przypadku lokali mieszkalnych w których najemcy nie są członkami Spółdzielni kalkulacja kosztów wygląda podobnie tylko stawka nie uwzględnia pożytków, do których te osoby nie mają prawa.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie zatwierdzenie proponowanych w wariantcie I stawek opłaty eksploatacyjnej dla najemców nie będących członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem zaproponowanym przez Komisję Rewizyjną aby wzrost stawki nie był wyższy ni 70 groszy za m².

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że zebrani jednogłośnie zatwierdzili nowe stawki opłat eksploatacyjnych w wysokościach :

Lp.	Adres nieruchomości	Stawka w zł./m ²
1.	Spółdzielcza 3-6,7-10,11-14	2,02
2.	Buczka 1-9	2,20
3.	Bielska 1-1a	2,53
4.	Bielska 2-2a,3-3a	2,14
5.	Bielska 6-9,10-13	2,06
6.	Cicha 9-12,13-17	2,07
7.	Parkowa 2-10	1,82
8.	Z.Augusta 18-18a	2,06
9.	Ogrodowa 8-11	2,11
10.	Ogrodowa 12-14, Polna 6-8, Chrobrego 4-4abc	2,20
11.	Łukasiewicza 8-13	1,97
12.	Opitza 6	2,18
13.	K.Miarki 21 c,d	1,78
14.	Staroszkolna 2ab,4ab	2,24
15.	Staroszkolna 6ab	2,14
16.	Gałczyńskiego 2abcd, Staroszkolna 7ab , Wańkowicza 1-5,7-9,11-17,19-25,	2,28
17.	J.Pawła II 2ab	2,21
18.	J.Pawła II 4ab	2,21
19.	J.Pawła II 6-10, 11-15, 16-20	1,94
20.	J.Pawła II 21-26, 27-32	2,07
21.	J.Pawła II 26ab	2,15
22.	J.Pawła II 33-38	2,15
23.	J.Pawła II 38ab	2,66
24.	J.Pawła II 45-50, 51-56	1,88
25.	J.Pawła II 50ab	1,82
26.	Gałczyńskiego 16-34	1,83
27.	Gałczyńskiego 36ab	1,66
28.	Gałczyńskiego 38ab	1,82
29.	Gałczyńskiego 40ab	2,34
30.	Gałczyńskiego 62-72	1,87
31.	Kilińskiego 1abc,2ab,3abcd, 4abc,9abc,10ab	2,06
32.	Kilińskiego 5abc,6ab,7abcd,	1,89
33.	Starzyńskiego 1-5,7-11,13-17	1,85
34.	Starzyńskiego 4ab, 6ab	2,14
35.	Starzyńskiego 8-16,18-22,24-28	1,99
36.	Starzyńskiego 30-34,36-42	2,07
37.	Starzyńskiego 29-33,35-37,39-43	1,79
38.	Starzyńskiego 57-61, Kosiby 50-54	1,70
39.	Starzyńskiego 2,2a,b,c	1,89
40.	Kleeberga 3-5,7-11,13-15	2,05
41.	Kosiby 20-24,26-28,30-34	1,92
42.	Kosiby 38-42,44-48	2,08

43.	Starzyńskiego - domki	1,69
44.	Staszica 47abcde	2,01
45.	Staszica 49-61	1,74
46.	Staszica 63 abcde	1,97
47.	Małachowskiego 3,9	1,73
48.	Małachowskiego 8,10	1,71
49.	Małachowskiego 11	1,58
50.	Małachowskiego 13,15,17	1,58
51.	Małachowskiego 2 , Konstytucji 3 Maja 5,7	1,70
52.	Konstytucji 3 Maja 11,17,23	1,73
53.	Jezierskiego 30-36,38-40	1,83
54.	Gancarska 31-34	1,71
55.	Nowa Wies 11ab, 16ab	2,99

- eksploatacyjnych na garaże dla członków Spółdzielni,

Z-ca Prezesa poinformowała ,że podobnie jak na mieszkania na garaże również sporządzana jest kalkulacja w której uwzględniane są pożytki .

Składniki kosztów to:

- energia elektryczna
- wywóz śmieci,
- koszty ubezpieczenia,
- koszty Zarządu – zgodnie z rozdzielnikiem,
- konserwacja – (w tym pomiary elektryczne)
- usługi zieleni plan (3 krotne koszenie) + sprzątanie
- wynik oraz pożytki

(...)

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie zatwierdzenie proponowanych stawek opłat eksploatacyjnej na garaże dla najemców będących członkami Spółdzielni .

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że zebrani jednogłośnie zatwierdzili nowe stawki opłat eksploatacyjnych na garaże dla najemców będących członkami Spółdzielni w wysokościach :

Adres nieruchomości	Stawka w zł./m² p.u. (netto)
Starzyńskiego 2,2abcd	1,0682
Gancarska 31-34	0,9738
Bielska 5a,5b	1,0124
Ogrodowa 14a	1,1211
Ogrodowa 14b	1,1411
Cicha 5a,5b	1,1261
Gałczyńskiego I	1,1706
Gałczyńskiego II	1,2966
Gałczyńskiego III	2,5133
Jezierskiego	1,5827

- eksploatacyjnych na garaże dla osób nie będących członkami Spółdzielni,

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych , że ze stawką opłaty eksploatacyjnej na garaże dla najemców nie będących członkami sprawa ma się podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych gdzie w kalkulacji nie uwzględniane są pożytki

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie zatwierdzenie proponowanych stawek opłat eksploatacyjnej na garaże dla najemców nie będących członkami Spółdzielni .

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że zebrani jednogłośnie zatwierdzili nowe stawki opłat eksploatacyjnych na garaże dla najemców nie będących członkami Spółdzielni w wysokościach :

Adres nieruchomości	Stawka w zł./m² p.u. netto
Starzyńskiego 2,2abcd	1,1701
Garncarska 31-34	1,0757
Bielska 5a,5b	1,1144
Ogrodowa 14a	1,2230
Ogrodowa 14b	1,2430
Cicha 5a , 5b	1,2280
Gałczyńskiego I	1,2785
Gałczyńskiego II	1,3985
Gałczyńskiego III	2,7320
Jezierskiego	1,6846

- eksploatacyjnych na dźwigi osobowe,

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych, że propozycja zmiany stawki opłaty eksploatacyjnej z tytułu użytkowania dźwigów osobowych wynika ze wzrostu kosztów wynikłych z powodu zmiany stawki podatku VAT, wzrostu kosztów wynikających z zawartej umowy o konserwację dźwigów (wzrost kosztów robocizny i materiałów (o wskaźnik inflacji), zmiany w ilości osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach. Jeżeli liczba osób w danej nieruchomości rośnie to stawka opłat maleje, natomiast jeżeli liczba osób spada to stawka opłat rośnie. Wiele osób wynajmujących mieszkania nie zgłasza ilości osób zamieszkałych, zazwyczaj zameldowany jest tylko właściciel a faktycznie mieszka więcej osób. Raz do roku Spółdzielnia za opłatą otrzymuje informacje z Urzędu Miasta co do ilości osób zameldowanych w mieszkaniach.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie zatwierdzenie proponowanych stawek opłat eksploatacyjnej z tytułu użytkowania dźwigów osobowych.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili nowe stawki opłat eksploatacyjnych z tytułu użytkowania dźwigów osobowych w wysokościach:

Adres nieruchomości	Stawka w zł./osobę
Bielska 1,1a	10,59
Bielska 2,2a,3,3a	10,14
Zygmunta Augusta 18,18a	8,70
Łukasiewicza 8-13	9,12
Staroszkolna 2ab,4ab	12,02
Staroszkolna 6ab	10,83
Jana Pawła II 2ab	8,85
Jana Pawła II 4 ab	9,94
Jana Pawła II 26 ab	6,97
Jana Pawła II 38ab	10,30
Jana Pawła II 50ab	9,08
Gałczyńskiego 36ab	7,17
Gałczyńskiego 38ab	7,28
Gałczyńskiego 40ab	9,89

Ad. 6 Podjęcie decyzji w sprawie przyznania premii członkom Zarządu za IV kwartał 2010 r.

Przewodniczący Rady stwierdził, że Komisja Rewizyjna w swoim protokole pozytywnie zaopiniowała przyznanie Członkom Zarządu premii za IV kwartał 2010r. Następnie odczytał zebrany wniosek o przyznanie premii.

Biorąc powyższe pod uwagę, w związku z brakiem innych głosów poddał pod głosowanie przyznanie premii za IV kwartał 2010 dla:

1. Prezesa Zarządu w wysokości 100%

Za – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

2. Z-cy Prezesa ds. technicznych w wysokości 100%

Za – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

3. Członka Zarządu w wysokości 100%

Za – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza w wyniku głosowania przyznała Członkom Zarządu premię w pełnej wysokości za IV kwartał 2010r

Ad. 7 Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie zmiany firmy świadczącej usługi kominiarskie.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych, że problemy w przeprowadzaniu przeglądów kominiarskich przez Spółdzielnię Usług Kominiarskich „Florian” mają miejsce już od 2009 roku. Ustalane są zbyt krótkie nierealne do wykonania czasy pojedynczego przeglądu, problemy z dostosowaniem czasu pracy do mieszkańców, czyli wykonywanie przeglądów w godzinach przedpołudniowych, a najpóźniej do 16,00 a więc w czasie kiedy większość lokatorów jest w pracy, wykonywanie dodatkowych zleceń z opóźnieniem, niejasne określanie przyczyn nieprawidłowości w działaniu wentylacji oraz rozbieżności pomiędzy informacjami udzielanymi ustnie a informacjami dotyczącymi tej samej sprawy przedstawionymi w formie pisemnej. Ogólnie administracje mają wiele zastrzeżeń do wykonywanych usług. W 2009 roku zatwierdzono podwyżkę usług kominiarskich o 100% w bieżącym roku Spółdzielnia „Florian” wystąpiła o kolejną podwyżkę o 23700 zł. Zarząd propozycję Spółdzielni „Florian” odrzucił. Na dzień dzisiejszy obowiązują stare ceny, a w ADM-1 wykonywane są przeglądy kominiarskie. Mając na uwadze zaistniały problem Zarząd Spółdzielni podjął kroki w celu rozeznania rynku usług Kominiarskich. Przeprowadzono rozmowy telefoniczne w Zakładami Usług Kominiarskich z okolic Boleśławca (Złotoryja, Chocianów, Nowogrodzic, Gryfów Śl., Lubań) , w których zaproszono do złożenia ofert na wykonanie usług kominiarskich w Spółdzielni. Wpłynęła tylko jedna oferta. Złożona oferta jest porównywalna kosztowo do obecnie obowiązującej z uwzględnieniem odrzuconej podwyżki, a oferowana dokumentacja z wykonanych przeglądów jest bardzo obszerna dając obraz stanu przewodów wentylacyjnych. Oferta w załączeniu do wniosku.

(...)

W związku z zakończeniem dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie zgłoszone wnioski:

- I. Bezprzetargowe zlecenie wykonywania usług kominiarskich w zasobach Spółdzielni.
Za – 1 głos
Przeciw – 4 głosy
- II. Ogłoszenie przetargu na wykonywanie usług kominiarskich w zasobach Spółdzielni.
Za – 5 głosów
Przeciw – 1 głos

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła decyzję o ogłoszeniu przetargu na wyłonienie wykonawcy do wykonywania usług kominiarskich w zasobach Spółdzielni.

Ad. 7 Sprawy różne.

1. (...) - pismo w sprawie stawek opłat w Spółdzielni oraz przeprowadzanych remontów.

Z pismem oraz odpowiedzią udzieloną przez Zarząd Spółdzielni w sprawie zapoznała zebranych Z-ca Przewodniczącego Rady.

Po zapoznaniu się ze sprawą Rada Nadzorcza postanowiła podtrzymać stanowisko Zarządu.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący zakończył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:
Urszula Burniak