

WYCIĄG Z P R O T O K O Ł U NR 03/2012
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu w
dniu 26 marca 2012 roku.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 7 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Piotr Hetel
 - Z-ca Prezesa – 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. Przyjęcie opinii i raportu Biegłego Rewidenta z badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok.
4. Informacja o pracy Zarządu.
5. Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.
6. Zatwierdzenie planu gospodarczo – finansowego na 2012 rok.
7. Zatwierdzenie aneksu do regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych.
8. Zatwierdzenie aneksu do regulaminu oddawania w dzierżawę terenów.
9. Upoważnienie Zarządu do aktualizacji ceny wywoławczej w Regulaminie oddawania w najem lokali użytkowych
10. Upoważnienie Zarządu do aktualizacji ceny wywoławczej w Regulaminie oddawania w dzierżawę terenów.
11. Zatwierdzenie Regulaminu udostępniania informacji o zadłużeniach członków Spółdzielni z tytułu opłat za lokale.
12. Rozpatrzenie pisma ZEC w Bolesławcu w sprawie dostawy ciepłej wody do budynków mieszkalnych.
13. Podjęcie decyzji w sprawie zamiany lokalu użytkowego przy ul. Konstytucji 3 Maja 23/27 na lokal użytkowy przy ul. Konstytucji 3 maja 17/27 przez obecnego najemcę Panią Ewę Bączek.
14. 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.

W związku z brakiem uwag do porządku obrad Przewodniczący poddał go pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła porządek obrad.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

W. Mostowski postawił wniosek o przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zgłoszony wniosek poddał pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

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

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

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

Przewodniczący Rady przywitał przybyłe na posiedzenie Biegłych Rewidentów Małgorzatę Ambicką i Władysławę Grecz z firmy Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka z Jeleniej Góry.

Ad. 3 Przyjęcie opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za 2011 rok

Na wstępie Biegła Rewident przekazała Przewodniczącemu Rady jeden egzemplarz Opinii i Raportu z Badania Sprawozdania finansowego za 2011 rok w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Biegła Rewident poinformowała zebranych, że Spółdzielnia działa na mocy prawnych dokumentów zatwierdzonych przez odpowiednie władze. Spółdzielnia posiada osobowość prawną co potwierdza posiadany REGON, PESEL. Prawidłowo dokonano zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2010 roku jak i zgłoszenia go Rejestru Sądowego oraz opublikowano z Monitorze Sądowym B.

Następnie zapoznała zebranych z Opinią Niezależnego Biegłego Rewidenta sporządzonej dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Z Badania Sprawozdania finansowego wystawiona jest opinia i dołączony do niej jest Raport, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2011, zamykający się sumę bilansową 59 037 402,17 zł
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011 (sporządzony w wariantcie porównawczym) wykazujący zysk netto – 504 429,28 zł
4. Zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011 wykazujący spadek funduszu własnego o kwotę 673 931,85 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2011 do 31.12.2011 (sporządzony metodą pośrednią) wykazujący przyrost stanu środków pieniężnych o kwotę 792 731,34
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Badanie zostało przeprowadzone stosownie do postanowień: rozdziału 7 ustawy o rachunkowości, krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce, Statutu Spółdzielni.

Badanie sprawozdania zaplanowano i przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego

Biegła rewident stwierdziła, że sprawozdanie finansowe obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na 31.12.2011 r.
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi z powołanej wyżej ustawie zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i stanu badanej jednostki.

Organizacja rachunkowości jest prowadzona bardzo poprawnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dokumenty są dobrze i porządnie przygotowane. Polityka rachunkowa jest prowadzona prawidłowo. Prowadzony jest podział kosztów na nieruchomości. Został wdrożony bardzo dobry program księgowo – finansowy. Dokumenty są prawidłowo opisywane, bardzo przejrzyste prowadzone, jest to bardzo dobre dla lokatorów. Stan ewidencyjny jest prawidłowo udokumentowany.

Ponadto Biegła rewident stwierdziła:

- rok rocznie zmniejsza się suma bilansowa co spowodowane jest wyodrębnieniami mieszkań, w bieżącym roku uległa ona zmniejszeniu o 1 068 tys. zł co stanowi 1,8%,
- aktywa obrotowe uległy zwiększeniu o 8%
- pasywa bilansowe uległy zmniejszeniu
- zwiększeniu uległy środki finansowe,
- zmniejszyły się koszty zużycia energii cieplnej – termomodernizacja budynków,
- wskaźnik płynności finansowej wynosi 1,2 pkt. i jest bardzo dobry,

W porównaniu do roku poprzedniego gospodarka finansowa prowadzona jest bardzo dobrze. Spółdzielnia posiada płynności finansową. Wszystkie zobowiązania regulowane są na bieżąco. Nie stwierdza się zagrożeń dla działalności Spółdzielni.

Opinia o sprawozdaniu finansowym jest bez zastrzeżeń.

Windykacja należności prowadzona jest w sposób bardzo dobry, wskaźnik zadłużenia jest na bardzo dobrym poziomie i wynosi 3,53 %, jest niższy niż w roku poprzednim. Ważne są stosowane przez Spółdzielnię na wezwaniach do zapłaty pieczęć informujące o wpisywaniu do Rejestru Dłużników.

Ponadto Biegła Rewident zwróciła uwagę na organizowane przez Z-ca Prezesa ds. technicznych spotkania z lokatorami z poszczególnych nieruchomości. Jest to bardzo odważne i nowatorskie podejście do tematu m.in. przeprowadzanych remontów oraz innych bolączek lokatorów.

Po wysłuchaniu wystąpienia Biegłej Rewident Przewodniczący Rady otworzył dyskusję.

(...)

W związku z brakiem innych głosów w dyskusji Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie przyjęcie Raportu i Opinii Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła Raport i Opinię Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok.

Ad. 4 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 02.03.2012 r. do 23.03.2012r. przedstawił Prezes Zarządu Spółdzielni Piotr Hetel. Informacja w aktach Rady.

Po wysłuchaniu informacji, w związku z brakiem pytań, Przewodniczący Rady poddał przyjęcie informacji pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

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

Ad. 5 Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej.

Z protokołem z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu z dnia 26.03.2011 r. zapoznał zebranych Przewodniczący Komisji Józef Gajdecki. Protokół w aktach Rady.

W związku z brakiem pytań do Protokołu Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie przyjęcie Protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Ad. 6 Zatwierdzenie planu gospodarczo finansowego na 2012 rok.

(...)

Przewodniczący zatwierdzenie planu gospodarczo finansowego na 2012 rok poddał pod głosowanie.

Za oddano - 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo – finansowy na 2012 rok.

Ad. 7. Zatwierdzenie aneksu do regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych.

Z – ca Prezesa poinformowała zebranych, że wystąpiła konieczność zaktualizowania cen wywoławczej w przetargach na oddawania najem lokali użytkowych. Cena wywoławcza zostaje zaktualizowana o wskaźnik inflacji.

Przewodniczący wniosek Zarządu w sprawie zatwierdzenia aneksu nr 1/2012 do Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych poddał pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza zatwierdziła aneks nr 1/2012 do Regulaminu oddawania w najem lokali użytkowych.

Ad. 8 Zatwierdzenie aneksu do regulaminu oddawania w dzierżawę terenów.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych ,że wystawiła konieczność zaktualizowania cen wywoławczej w przetargach na oddawanie w dzierżawę terenów . Cena wywoławcza zostaje zaktualizowana o wskaźnik inflacji.

Przewodniczący wniosek zarządu w sprawie zatwierdzenia aneksu nr 1/2012 do Regulaminu oddawania dzierżawę terenów poddał pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził że Rada Nadzorcza zatwierdziła aneks nr 1/2012 do Regulaminu oddawania dzierżawę terenów.

Ad. 9 Upoważnienie Zarządu do aktualizacji ceny wywoławczej w Regulaminie oddawania w najem lokali użytkowych.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych ,że aktualizowanie cen zgodnie z Regulaminem jest coroczne o wskaźnik inflacji. Aby co rok nie występować o zatwierdzenie aneksu w tej sprawie Zarządy wnosi o upoważnienie go do dokonywania tych zmian.

Przewodniczący wniosek poddał pod głosowanie.

Za – 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że Rada Nadzorcza w wyniku głosowania podjęła decyzję o upoważnieniu Zarządu do aktualizowania ceny wywoławczej w Regulaminie oddawania w najem lokali użytkowych.

Ad. 10 Upoważnienie Zarządu do aktualizacji ceny wywoławczej w Regulaminie oddawania w dzierżawę terenów.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych ,że aktualizowanie cen zgodnie z Regulaminem jest coroczne o wskaźnik inflacji. Aby co rok nie występować o zatwierdzenie aneksu w tej sprawie Zarządy wnosi o upoważnienie go do dokonywania tych zmian.

Przewodniczący wniosek poddał pod głosowanie.

Za – 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że Rada Nadzorcza w wyniku głosowania podjęła decyzję o upoważnieniu Zarządu do aktualizowania ceny wywoławczej w Regulaminie oddawania w dzierżawę terenów..

Ad. 11. Zatwierdzenie Regulaminu udostępniania informacji o zadłużeniach członków Spółdzielni z tytułu opłat za lokale.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych ,że w formie w w/w regulaminie nic się nie zmienia . Uaktualniona zostaje tylko podstawa prawna wynikająca ze zmienionego Statutu.

Przewodniczący poddał pod głosowanie zatwierdzenie „Regulaminu udostępniania informacji o zadłużeniach członków Spółdzielni z tytułu opłat za lokale.”

Za oddano 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła „Regulamin udostępniania informacji o zadłużeniach członków Spółdzielni z tytułu opłat za lokale.”

Ad. 12 Rozpatrzenie pisma ZEC w Bolesławcu w sprawie dostawy ciepłej wody do budynków mieszkalnych.

Sekretarz Rady odczytała zebranych pismo ZEC w Bolesławcu oraz zapoznała zebranych w propozycją odpowiedzi w sprawie.

(...)

Przewodniczący propozycje odpowiedzi na pismo ZEC poddał pod głosowanie.

Za oddano 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że zebrani jednogłośnie zatwierdzili odpowiedź na pismo z ZEC w Bolesławcu.

Ad. 13 Podjęcie decyzji w sprawie zamiany lokalu użytkowego przy ul. Konstytucji 3 Maja 23/27 na lokal użytkowy przy ul. Konstytucji 3 maja 17/27 przez obecnego najemcę Panią Ewę Bączek.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych, że pani Bączek obecnie wynajmuje od Spółdzielni lokal przy ul. Konstytucji 23/27 i wystąpiła o wyrażenie zgody na bezprzetargową zamianę na lokal użytkowy przy ul. Konstytucji 3 Maja 17/27, który jest większy, z utrzymaniem obecnej stawki 8,33 zł/m². Przewodniczący poddał pod głosowanie wyrażenie zgody na zamianę lokalu użytkowego przy ul. Konstytucji 3 Maja 23/27 na lokal użytkowy przy ul. Konstytucji 3 Maja 17/27 przez Panią Ewę Bączek.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza wyraziła zgodę Pni Ewy Bączek na zamianę lokalu użytkowego przy ul. Konstytucji 3 Maja 23/27 na lokal użytkowy przy ul. Konstytucji 3 Maja 17/27 z zachowaniem obecnej stawki opłaty za m².

Ad. 14 Sprawy różne.

J. Witaszczyk - poruszył temat glonów na ścianach elewacyjnych budynków Spółdzielczych. Postawił wniosek aby zobowiązać zarząd Spółdzielni do podjęcia działań w celu zapobieżenia występowaniu glonów na elewacjach.

Członek Zarządu – Przeprowadzono przegląd wszystkich docieplonych budynków. Docieplenia ścian zewnętrznych wykonywane były systemami Bolix, Ceresit, Kreisel. Na zaprawach każdego z tych systemów zauważono glony, z tym, że najwięcej na systemach Ceresit i Kreisel.

Od firm Bolix i Kreisel. Wystosowano pisma zarówno do wykonawców robót dociepleniowych jak i dostawców materiałów. Od dostawcy materiałów otrzymaliśmy pismo, że zwrócono się do firmy Ceresit i Kreisel o zajęcie stanowiska w sprawie glonów na ścianach docieplonych. Otrzymaliśmy również pismo z propozycją usunięcia glonów na zaprawie Bolix i Kreisel.

J.Gajdecki – zwrócił się z prośbą o bieżące informowanie Rady o tej sprawie.

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

Protokołowała:
Urszula Burniak

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 kwietnia 2012 r.