

**Protokół Nr 2/2019**  
**z Plenarnego Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Bielsku Podlaskim z dnia 27-02-2019 r.**

Obecni:

1. Małgorzata Łukaszuk – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Halina Kiryluk-Chwaszczewska – z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Swietłana Mojsik – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Anna Korowaj – członek Rady Nadzorczej
5. Marcin Samacki – członek rady nadzorczej
6. Dorota Jakubowska-Bazyłuk - członek Rady Nadzorczej
7. Czesław Pieczyński – członek Rady Nadzorczej
8. Włodzimierz Jakubiuk - członek Rady Nadzorczej
9. Mikołaj Taranta – członek Rady Nadzorczej
10. Jan Kondratiuk - Prezes Zarządu
11. Cezary Szerszenowicz - Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych
12. Elżbieta Bober - Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomicznych, Główny Księgowy

Porządek posiedzenia:

1. Rozpoczęcie obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady.
3. Przedstawienie informacji nt. wykonania planu remontów za rok 2018.
4. Przedstawienie informacji w sprawie rozliczenia okresu grzewczego za rok 2017/2018 .
5. Przedstawienie informacji nt. wyniku finansowego Spółdzielni za IV kwartał 2018 r. - ocena pracy Zarządu.
6. Sprawy różne.

**Ad.1.**

Plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej otworzyła jej Przewodnicząca Małgorzata Łukaszuk. Przywitała wszystkich zebranych jak również Zarząd Spółdzielni. Stwierdziła prawidłowość zwołania posiedzenia Rady oraz zdolność do podejmowania uchwał, jak również przedstawiła dzisiejszy porządek obrad, do którego nie wniesiono zastrzeżeń. W związku z czym przystąpiono do głosowania nad przyjęciem porządku obrad:

za przyjęciem: - 9 głosów  
przeciw : - 0 głosów  
wstrzymało się: - 0 głosów

**Ad. 2.**

Protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej był wyłożony do wglądu, w związku z czym poddano go pod głosowanie. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2019r. został przyjęty:

za przyjęciem: - 9 głosów  
przeciw : - 0 głosów  
wstrzymało się: - 0 głosów

### **Ad. 3.**

Komisja Techniczna Rady na swoim posiedzeniu analizowała przedstawiony temat. Stwierdziła, iż potrzeby remontowo – modernizacyjne na 2018 r. Spółdzielnia ustaliła na podstawie przeglądów przewidzianych prawem budowlanym, rozstrzygniętych przetargów, wniosków członków Spółdzielni oraz aktualnych potrzeb remontowych i modernizacyjnych.

Z szczegółowej analizy dokumentów (zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2018 roku – w załączeniu) wynika, iż największe pozycje wydatków to: budowa parkingów, wymiana wodomierzy, place zabaw, wymiana oświetlenia na technologię LED oraz nakłady poniesione na wykonanie audytów oraz sporządzenie wniosków na dotacje unijne dla 8 budynków oś. Poświętna (system OZE).

Z planowanych rocznych nakładów na remonty w 2018 roku wykorzystano 3.950.501,62 zł.

W związku z przedłużającą się procedurą natury formalno–prawnej w Urzędzie Marszałkowskim w Białymstoku - dotyczącej rozstrzygnięcia konkursu na dotacje unijne, a także trudnościami w pozyskaniu w ramach przetargów zewnętrznych wykonawców na remont dachu i podłogi technicznej w budynku przy ulicy Mickiewicza 60, a także po dokonaniu dodatkowego odpisu na fundusz remontowy w wysokości odpowiadającej dochodowi uzyskanemu ze sprzedaży nieruchomości przy ul. Mickiewicza 192, niewykorzystane środki finansowe – w kwocie 863.832,62 zł - jako rezerwa – przechodzą na rok 2019.

Po gruntownej analizie przedłożonych przez Zarząd materiałów, a także uzyskaniu dodatkowych wyjaśnień ( biorąc pod uwagę niezależne od Zarządu uwarunkowania), Komisja Techniczna Rady Nadzorczej uznała, że fundusz remontowy przeznaczony na 2018 rok został dobrze wykorzystany na cele ujęte w planie (oraz jego korekty w trakcie roku) oraz zgodnie z obowiązującym regulaminem. Zaś pozyskiwanie obcych wykonawców na roboty budowlano – montażowe oraz dostawy dokonywane było każdorazowo z zachowaniem formy przetargu, w którym członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli jako obserwatorzy.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła przedstawioną informację do akceptującej wiadomości.

### **Ad.4.**

Po zapoznaniu się z materiałami dotyczącymi rozliczeń sezonu grzewczego 2017/2018 w Spółdzielni - Komisja Techniczna przedstawiła Radzie swoją ocenę: zamówiona moc cieplna na potrzeby Spółdzielni szacowana jest o zdefiniowane zasady w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 2007 r. W przypadku naszej Spółdzielni Zamówiona Moc Ciepła jest niezmienną od 2011 roku. Na podstawie analizowanych danych można stwierdzić bezsporną celowość przeprowadzonych wcześniej termomodernizacji naszych budynków mieszkalnych. Zagadnienie indywidualnego rozliczenia ciepła ze Spółdzielnią nie jest zagadnieniem dotyczącym rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a Spółdzielnią. W tym przypadku obowiązuje każdego indywidualnego odbiorcę wewnętrzny spółdzielczy Regulamin Rozliczania Gospodarki Ciepłej, którego zapisy oparte są o Prawo Energetyczne.

Komisja po analizie indywidualnego rozliczenia ciepła jednoznacznie stwierdza, iż przedmiotowe rozliczenia ciepła, oparte o funkcjonujący w Spółdzielni regulamin, w sposób dostatecznie dokładny rozlicza pobrane ciepło przez poszczególnych odbiorców i jak wynika z wieloletniej praktyki, często stanowi wzorzec do opracowania regulaminów innych spółdzielniom.

Informację Zarządu o wynikach rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody Rada przyjęła do akceptującej wiadomości.

#### **Ad.5.**

Analizując ten temat Komisja Rewizyjna ustaliła, iż w ujęciu analitycznym zadłużenie na nieruchomościach lokalowych w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyło się o 81.518,17 zł. W obecnej chwili największe zadłużenie jest na nieruchomościach Kościuszki 24,26, 11 Listopada 9 (w wysokości 6.600,16 zł) i ul. Ogrodowa 11a-13b na kwotę 5.948,53 zł. Komisja dostrzega pozytywną pracę Zarządu i dobry nadzór w zakresie windykacji należności, co jest widoczne w zmniejszaniu się zadłużenia w analizowanych okresach.

Analizując wynik finansowy Komisja stwierdza, że wynik brutto za 2018r. wynosi 1 879 676,78 zł., wzrost wyniku związany jest ze sprzedażą działki na kwotę 947 000,00 zł. Koszty eksploatacyjne zwiększyły się o 670 744,43 zł z tytułu dodatkowego odpisu na fundusz remontowy na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej w 2018r. Wzrost zużycia energii cieplnej podyktowany był wzrostem cen i zwiększonym jej poborem.

Zmniejszeniu uległy również usługi bankowe. Wykonanie planu kosztów za IV kwartał 2018r wynosi 105,57%. Po uwzględnieniu dodatkowego odpisu na fundusz remontowy w kwocie 670 744,43 zł , który nie był uwzględniony przy uchwalaniu planu kosztów wykonanie wynosi 97,11%. Sposób zarządzania Spółdzielnią Mieszkaniową w Bielsku Podlaskim w 2018 r. zdaniem Komisji Rewizyjnej należy uznać za prawidłowy, a sytuację finansową Spółdzielni za stabilną.

Dokonując ogólnej oceny wyników finansowych spółdzielni i pozytywnie oceniając wykonanie planu rzeczowo-finansowego oraz uwzględniając zaangażowanie członków zarządu o osiągnięty wynik ekonomiczny Rada Nadzorcza przyznała nagrodę kwartalną w wysokości 8% za każdy miesiąc.

#### **Ad.6.**

W sprawach różnych przedstawiono informację oraz opinię komisji technicznej w przedmiocie ceny sprzedaży garażu przy ulicy Mickiewicz 192. Przygotowując niniejszą opinię komisja przeanalizowała oraz uwzględniła „Operat szacunkowy wyceny” na kwotę 13.200,00 zł. W analizie komisja zaprezentowała niezależną, subiektywną opinię dotyczącą ceny sprzedaży przedmiotowego garażu, biorąc pod uwagę sytuację na rynku, popyt, stan techniczny garażu oraz jego lokalizację. Komisja Techniczna postanowiła pozytywnie zaopiniować wyszacowaną cenę sprzedaży garażu przy ulicy Mickiewicz 192.

Na tym zakończono posiedzenie.

Protokół sporządziła: H. Józwiuk.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

  
**Swietlana Mojsik**

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej**

  
**Małgorzata Łukaszuk**