

Protokół Nr 02/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „Północ”
z dnia 27 lutego 2018 r.

Obecni :

1. Paweł Sikorski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Krzysztof Toczko	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Wanda Górnikowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Urszula Całus	Członek Rady Nadzorczej
5. Janusz Chmielarz	Członek Rady Nadzorczej
6. Jerzy Frej	Członek Rady Nadzorczej
7. Włodzimierz Klecha	Członek Rady Nadzorczej
8. Lidia Knaś-Wróbel	Członek Rady Nadzorczej
9. Dariusz Madejski	Członek Rady Nadzorczej
10. Jacek Pułkownik	Członek Rady Nadzorczej
11. Marek Rousseau	Członek Rady Nadzorczej
12. Elżbieta Róg	Członek Rady Nadzorczej
13. Bogdan Tomczyk	Członek Rady Nadzorczej
14. Ryszard Zabięło	Członek Rady Nadzorczej
Jan Lemański	Prezes Zarządu
Robert Palacz	Zastępca Prezesa Zarządu
Anna Latosińska	Pełnomocnik Zarządu, Główny Księgowy
Witold Koćwin	Biegły Rewident
Maria Frydrych	Kierownik Osiedla AB
Bożena Jałowiecka	Kierownik Osiedla CD
Marian Gromelski	Kierownik Działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów
Bogdan Ćwikliński	Kierownik Działu Organizacyjno- Prawnego
Katarzyna Zięba	Protokolant

PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. Informacja dotycząca badania sprawozdania finansowego i bilansu za 2017 rok. Podjęcie stosownej Uchwały.
2. Analiza zadłużeń czynszowych za 2017 r.
3. Informacja Zarządu w sprawie windykacji opłat czynszowych za 2017 r.
4. Informacja o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia 2017r oraz propozycji zmian do Statutu wynikających z nowelizacji ustawy z 2009 r. o Zarządzie.
5. Wniosek Zarządu.
6. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy organizacyjne i wniesione.
8. Przyjęcie protokołu nr 01/2018.

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej. Przywitał wszystkich zgromadzonych na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Następnie zaproponował przegłosowanie porządku posiedzenia i przystąpienie do jego realizacji.

ad.1.

Informację dotyczącą badania sprawozdania finansowego Spółdzielni i Bilansu za 2017 rok przedstawił Biegły Rewident.

Sprawozdanie finansowe za rok 2017, w tym Bilans zostało zbadane przez Międzybranżowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości z siedzibą w Częstochowie i otrzymało opinie bez zastrzeżeń.

Po uwzględnieniu wskaźników dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyników badania sprawozdania finansowego stwierdzono, że Spółdzielnia ma dobrą płynność finansową oraz nie ma zagrożeń dla kontynuowania działalności w roku następnym. Bilans sporządzono na dzień 31.12.2017r. Badanie w szczególności obejmowało poprawność 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.

Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na 31.12.2017r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. Wykazy zostały szczegółowo wyjaśnione i omówione.

Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości i podjęła w tym przedmiocie stosowną Uchwałę:

**UCHWAŁA NR 3 /2018
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”
W CZĘSTOCHOWIE Z DNIA 27 lutego 2018r.**

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Finansowego S.M. „Północ” w Częstochowie, w tym Bilans za 2017r.

Rada Nadzorcza S.M. "Północ". działając na podstawie art. 46 § 1 pkt 2 lit. „a” ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (z późniejszymi zmianami) oraz § 33 ust.1 pkt 2 lit."a" Statutu Spółdzielni

u c h w a ł a

co następuje:

1. Po zapoznaniu się z opinią i raportem z badania Sprawozdania Finansowego za rok 2017r. sporządzonego przez Międzybranżowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości z siedzibą w Częstochowie – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Nr 1817 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów, Rada Nadzorcza S.M. „Północ” postanawia przyjąć Sprawozdanie Finansowe na które składa się:
 1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2017r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 161 863 887,80 zł
 3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujący na działalności pozostałej zysk netto w wysokości 183 839,35 zł
 4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 99 975,17 zł
 5. zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 5 158 626,18 zł

6. dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

i przedłożyć je Walnemu Zgromadzeniu S.M. "Północ" z wnioskiem o zatwierdzenie:

2. Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym
- | | |
|------------------|----|
| głosów „za” | 13 |
| głosów „przeciw” | 0 |

ad.2.

Analizę zadłużeń czynszowych za 2017r przedstawił Prezes Zarządu.

Wymiar opłat czynszowych za 2017 rok wyniósł ogółem 62.523.803 złotych, natomiast zadłużenie na 31.12.2017r. wyniosło 3.318.822 złotych, w tym:

- | | |
|--------------------------------|--|
| lokale mieszkalne | 1.878.725 zł |
| ▪ rozliczenie wody z liczników | 1.279.293 zł (po uwzględnieniu wpłat do 22.01.2018r. zadłużenie pomniejszyło się |
| ▪ lokale użytkowe | 160.804 zł |

Wskaźnik zadłużeń liczony do rocznego wymiaru opłat wyniósł 5,3%

Powyższa analiza obejmuje lokale mieszkalne, indywidualne rozliczenie wody z liczników oraz lokale użytkowe.

Szczegółową analizę zadłużeń czynszowych za 2017 rok jako załącznik dołączono do protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.3.

Informację na temat windykacji zaległości czynszowych, zasądzeń i eksmisji w 2017r. przedstawił Prezes Zarządu.

1. Wykluczenia

W badanym okresie odbyło się 1 posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym rozpatrywane były wnioski Zarządu o wykreślenie z członkostwa osób zalegających z opłatami czynszowymi oraz za zużytą wodę. Na liście umieszczono 2 osoby.

- w zakresie 1 osoby wniosek został wycofany z powodu spłacenia zaległości przed posiedzeniem Rady;

Z ogólnej liczby:

- 1 osoba została wykreślona.

2. Eksmisje, zamiany, licytacje

W okresie styczeń-grudzień 2017 roku nie wyterminowano żadnej eksmisji. W tym samym okresie 2 mieszkania zostały sprzedane w licytacji sądowej. Zadłużenie zostało częściowo rozliczone – na konto wpłynęła kwota 17,3tyś zł. Licytacja została odwołana z powodu spłaty zadłużenia. Na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 30,5tyś zł.

Jednocześnie zostało rozliczone mieszkanie sprzedane w drodze licytacji w 2016r. Na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 29,4tyś zł.

3. Windykacja

Dział Windykacji Czyszów w okresie I-XII 2017 roku interweniował 1672 razy

w sprawie osób zalegających z opłatami za czynsz i zużytą wodę:

- Z 684 osobami przeprowadzono bezpośrednie rozmowy;

- 70 osób uzyskało zgodę na spłatę długu w ratach, składając na piśmie zobowiązanie spłaty długu w podanym terminie.

W II 2017 Dział Windykacji Czyszców wysłał 233 przedsądowe wezwania do zapłaty

z tytułu zadłużeń czynszowych, z tego 31 osób spłaciło zadłużenie w całości, a znaczna część osób częściowo. Suma kwot odzyskanych to 166,2tyś zł, a wskaźnik skuteczności 20,7% przed 2017r. Przed skierowaniem pozwów do sądu 82 osoby dokonały całkowitej spłaty zadłużenia. Suma kwot odzyskanych to 84,7tyś zł, a wskaźnik skuteczności wyniósł 41,6%.

We wrześniu i październiku Dział Windykacji Czyszców wysłał 244 przedsądowe wezwania do zapłaty z tytułu zadłużeń czynszowych. Przed skierowaniem pozwów do sądu 58 osób dokonało całkowitej spłaty zadłużenia a znaczna część osób częściowo. Suma kwot odzyskanych to 256,6tyś zł, a wskaźnik skuteczności wyniósł 26,1%.

W 2017r. Dział Windykacji przyjął wnioski o zasądzenie z Działu:

- Konserwacji (TV -SAT) – dot. 44 osób – z tego 20 osób spłaciło
- zadłużenie z czynszowej (lokale użytkowe) – dot. 2 osób – pozwy.

W badanym okresie skierowano do Działu Organizacyjno-Prawnego 5 wniosków o zasądzenie osób notorycznie uchylających się od spłaty długu. Na wnioskach znalazło się 11 osób, w tym:

- 7 z tytułu zadłużeń czynszowych;
- 2 z tytułu zadłużeń na wodzie;
- 2 dot. lokalu użytkowego.

Dział Windykacji Czyszców złożył do Sądu Rejonowego 390 pozwów o zapłatę, w tym:

- 280 z tytułu zadłużeń czynszowych;
- 84 z tytułu zadłużeń na wodzie;
- 23 z tyt. zadłużeń TV-SAT;
- 1 z tyt. rozliczenia C.O. po sprzedaży i
- 2 z tytułu zadłużeń czynszowych lokali użytkowych.

Jednocześnie skierowano do kancelarii adwokackich 11 wniosków o egzekucję komorniczą. Dział Windykacji złożył 102 wnioski o egzekucję komorniczą.

Łączna suma wpłat na poczet zaległości, odnotowanych przez Dział Windykacji w badanym okresie wyniosła **1 483 700 zł**

Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.4.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że :

- opracowano Sprawozdanie Zarządu S. M. „Północ” wraz z informacją o stanie realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia 2017r.,
- opracowano Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2017 rok,

- przygotowano protokoły komisji roboczych dla potrzeb Walnego Zgromadzenia,
- zawiadomiono Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą,
- wystosowano zaproszenia do przedstawicieli Straży Miejskiej i Policji w Częstochowie,
- wysłano imienne zawiadomienia do mieszkańców S. M. „Północ”, które zostały wrzucone do skrzynek unijnych.

Przedstawiono także projekt Statutu. Uchwała w tym zakresie zostanie podjęta przez Walne Zgromadzenie. Przypomniano, że na podstawie § 26 pkt 3 Statutu Spółdzielni do podjęcia uchwały w sprawie zmian lub zatwierdzenia Statutu wymagana jest kwalifikowana większością głosów, czyli 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Wielkość tą ustala Przewodniczący Obrad i Przewodniczący Komisji Skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na spotkaniu w dniu 22.03.2018 roku i podana będzie ona do publicznej wiadomości wszystkim członkom spółdzielni.

Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.5.

Nie wniesiono

ad.6.

Na posiedzeniu Rady przedstawiono pisma:

- niepodpisane pismo mieszkańców mieszkań wyodrębnionych dot. ustosunkowania się do wcześniejszej korespondencji z Radą
- mieszkańca dot. zabudowy balkonu
- mieszkańca dot. interwencji w sprawie uciążliwego sąsiada

ad.7.

Zarządu przedstawił sprawę budowy parkingu na wysokości IX klatki budynku Iwaszkiewicza 8. Pierwsza koncepcja mająca na celu wykonanie 24 miejsc postojowych została przez mieszkańców odrzucona, Nowy projekt na 19 miejsc został zaakceptowany, jednakże wobec sprzeciwu 2 mieszkańców Zarząd na kolejnym posiedzeniu będzie wnioskował do Rady o wyrażenie zgody co do wykonania tego parkingu.

Zarząd poinformował, że 25 maja 2018 roku zaczną obowiązywać nowe przepisy w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) w związku z tym w Spółdzielni należy wprowadzić szereg zmian i dostosować się do nowych przepisów. Zarząd na kolejnym posiedzeniu będzie wnioskował do Rady o wyrażenie zgody na zabezpieczenie środków finansowych na ten cel. Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.8. Przyjęcie Protokołu Nr 1/18.

Protokół Nr 1/17 został przyjęty bez uwag.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

W protokole pominięto dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz.926 z póź. zmianami).

Protokół podpisany przez członków Rady Nadzorczej.