

Protokół Nr 07/2018
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „Północ”
z dnia 29 maja 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. Lidia Knaś-Wróbel	Członek Rady Nadzorczej
8. Irena Madejska	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 Zabiełło	Członek Rady Nadzorczej
Jan Lemański	Prezes Zarządu
Robert Palacz	Zastępca Prezesa Zarządu
Anna Latosińska	Główny Księgowy, Pełnomocnik Zarządu
Bożena Jałowicka	Kierownik Osiedla CD
Marian Gromelski	Kierownik działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów
Katarzyna Zięba	Protokolant

PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. Informacja o stanie zadłużeń czynszowych i opłat za wodę za I kw. 2018r.
2. Analiza wykorzystania lokali użytkowych.
3. Przyjęcie harmonogramu dociepleń lub remontu elewacji budynków w latach 2019-2020.
4. Wnioski Zarządu
5. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
6. Sprawy organizacyjne i wniesione.
7. Przyjęcie protokołu nr 06/2018.

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

ad.1.

Informację o stanie zadłużeń czynszowych za I kw.2018r przedstawił Prezes Zarządu.

Wymiar opłat za 3 miesiące 2018 roku wyniósł ogółem **15 833 925 złotych**, natomiast zadłużenie na 31.03.2018r. wyniosło **3 124 346 złotych**, w tym:

- lokale mieszkalne **1 815 302 zł**
- rozliczenie wody z liczników **1 153 779 zł** (po uwzględnieniu wpłat do 20.04.2018r zadłużenie pomniejszyło się do kwoty **556 172 zł**)

- lokale użytkowe

155 265 zł

Wskaźnik zadłużeń liczony do rocznego wymiaru opłat wyniósł **4,9%**

Członek Rady zapytała jak zakończyła się sprawa sądowa z lokalem Panorama. Prezes poinformował, że jest już wyrok Sądu w tej sprawie i jest korzystny dla Spółdzielni.

Członek Rady zapytał, czy zadłużenie czynszowe przechodzi z roku na rok i jak jest pokrywany minus. Odpowiedzi udzieliła Główna księgowa, która poinformowała, że zaległości czynszowe jest to pozycja wykazywana w bilansie. Kwota zadłużenia jest to wartość której się nie pokrywa - Spółdzielnią ją egzekwuje. Zwróciła również uwagę, że na lokalach mieszkalnych nie ma zadłużeń powyżej 6 miesięcy.

Informację jako załącznik dołączono do protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.2.

Analizę wykorzystania lokali użytkowych przedstawił Prezes.

Lokale użytkowe usytuowane są w 30 budynkach lokalowych (pawilony wolnostojące) oraz w 35 budynkach mieszkalnych.

Na dzień 31.03.2018r. struktura lokali użytkowych przedstawia się następująco:

- lokale użytkowe których użytkownicy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 41 sztuk,
- lokale użytkowe z pełną własnością (wyodrębnione) – 11 sztuk,
- lokale użytkowe wyodrębnione na rzecz Spółdzielni (uwłaszczone) będące w najmie – 69 sztuk,
- lokale wynajmowane – 87 sztuk.

Prezes poinformował, że obecnie jedynym wolnym lokalem jest lokal przemysłowy o powierzchni ok 400m².

Członek Rady zapytał, czy jest regulamin najmu lokali użytkowych. Prezes potwierdził, że jest w Spółdzielni taki regulamin, natomiast specjalistyczne lokale (np. apteki) potrzebują jeszcze odrębnych przepisów.

Członek Rady wyraził swoją dezaprobatę na prowadzenie prywatnej praktyki lekarskiej bądź fryzjerskiej lub innej w lokalach mieszkalnych, gdzie wejście jest przez klatkę schodową. Klatki takie są zadeptane przez przychodzących klientów/pacjentów. Zapytał również, czy w związku z powyższym pobierane są na rzecz Spółdzielni dodatkowe opłaty. Zarząd poinformował, że w przypadku gdy lokal mieszkalny został przekształcony w lokal użytkowy, to właściciel płaci czynsz jak za lokal użytkowy. Jeżeli nie było zmiany sposobu użytkowania z mieszkalnej na użytkową opłaty czynszowe pobierane są jak dotychczas (czynsz za mieszkanie).

Członkowie Rady zwrócili uwagę, że w okolicy Pasażu Handlowego „Północ” stoi przyczepa kampingowa, która swoim wyglądem szpeci wygląd pasażu. Poprosili Zarząd o podjęcie kroków w celu uporządkowania tego terenu.

Informację jako załącznik dołączono do protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości

ad.3.

Prezes Zarządu przedstawił dwuletni harmonogram dotyczący planowanych prac termomodernizacyjnych. Harmonogram zawiera wykonanie docieplenia ostatniego budynku na osiedlu przy ul. Kosmowskiej 3 oraz remont elewacji: Baczyńskiego 4 kl. II – V, Kukuczki 20, 22, 24. Zawiera również szereg innych prac wykonywanych na poszczególnych budynkach takich jak: docieplenia stropodachów, docieplenia cokołów budynków, wymianę oświetlenia na ledowe, wymianę stolarki okiennej, wymianę drzwi do wiatrołapów, remonty loggi balkonowych.

Członek Rady zwrócił uwagę, żeby nie kończyć termomodernizacji etapie wykonania docieplenia budynku i wymiany lusterek balkonowych, ale także wykonać wymianę okien na klatkach schodowych, okienek piwnicznych i szeregu innych prac.

Kierownik Administracji CD poinformowała, że wszystkie wymienione prace będą sukcesywnie wykonywane, jednocześnie nie da się wykonać wszystkiego.

Rada Nadzorcza przyjęła harmonogram dociepleń lub remontu elewacji budynków w latach 2019-2020.

ad.4.

Nie wniesiono.

ad.5.

Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi na pytania jednej z mieszkanek osiedla, dotyczące statusu jej mieszkania.

ad.6.

Prezes poinformował, że w dniu 30 kwietnia zostały oddane do użytku boksy garażowe przy ul. Michałowskiego 34. W sprawie przydziału odbyło się w Zarządzie spotkanie z najemcami i losowanie miejsc garażowych. Prezes poinformował także, że na parkingu w tym rejonie zostanie wymieniony również śmietnik.

Członek Rady zadała pytanie czy ten teren jest monitorowany. Odpowiedzi udzielił Prezes, który stwierdził, że nie ma tam monitoringu, a jego montaż wiązałby się z zatrudnieniem dodatkowego pracownika.

W związku z RODO Spółdzielnia dostosowuje się do nowych przepisów, do ochrony danych osobowych jest delegowany pracownik, który posiada odpowiednie kwalifikacje.

Członek Rady zapytał czy zostaną zdjęte spisy mieszkańców na wiatrołapach i domofonach.

Prezes poinformował, że nie są przewidziane żadne zmiany.

Rada Nadzorcza przyjęła powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.7. Przyjęcie Protokołu Nr 6/18.

Protokół Nr 6/18 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.