

PROTOKÓŁ NR 02/2016
z posiedzenia Zarządu S.M. „Północ” w dniu 20 stycznia 2016r.

Obecni :

Jan Lemański	Prezes Zarządu
Robert Palacz	Zastępca Prezesa Zarządu
Anna Latosińska	Główny Księgowy, Pełnomocnik Zarządu
Maria Frydrych	Kierownik Osiedla AB
Bożena Jałowiecka	Kierownik Osiedla CD
Marian Gromelski	Kierownik Działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów
Dorota Kępa	Kierownik Działu Ekonomicznego
Bogdan Ćwikliński	Kierownik Działu Organizacyjno – Prawnego
Edmund Janic	Samodzielny Specjalista ds. Technicznych
Iwona Kijak	Samodzielny Specjalista ds. Ciepłownictwa
Anna Suchecka	Sam. Specj. Ds. Członkowsko-mieszkaniowych

PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia stanu powierzchni gruntów w użytkowaniu S. M. „Północ” na dzień 31.12.2015r.
2. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia na dzień 31.12.2015r. powierzchni użytkowej zasobów.
3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
4. Informacja o działalności Spółdzielni w zakresie zasadzeń należności czynszowych i eksmisji w 2015r.
5. Przedstawienie koncepcji budowy Centrum-Handlowego „PÓŁNOC” przy ul. Sosabowskiego i ul. Fieldorfa „Nila”
6. Informacja o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia:
 - założenia organizacyjne,
 - zawiadomienia.
7. Sprawy organizacyjne i wniesione.
8. Sprawy załatwione obiegiem.
9. Przyjęcie protokołu nr 01/2016.

Zarząd jednogłośnie przyjął porządek posiedzenia.

ad.1.

Zespół Samodzielnych Specjalistów ds. Technicznych złożył wniosek w sprawie przyjęcia stanu powierzchni gruntów w użytkowaniu S. M. „Północ” na dzień 31.12.2015r. Zarząd po zapoznaniu się z uzasadnieniem wniosku podjął stosowną Uchwałę:

UCHWAŁA NR 4 /2016
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”
z dnia 20 stycznia 2016 r.

w sprawie: przyjęcia na dzień 31.12.2015 r. stanu powierzchni gruntów użytkowanych przez S.M. „Północ”

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” działając zgodnie z upoważnieniami zawartymi w § 36 ust.1 Statutu Spółdzielni oraz § 6 Regulaminu Zarządu SM „Północ”

u c h w a l a c o n a s t ę p u j e :

1. Przyjąć na dzień 31.12.2015 r. stan powierzchni gruntów eksploatowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Północ” wg poniższego zestawienia:

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Grunty będące w wieczystym użytkowaniu		Grunty z prawem własności		Grunty ogółem		Uwagi
		całkowita powierzchnia działek	pow. działek wg. Udziału spółdzielni pozostała po wyodrębnieniu lokali	całkowita powierzchnia działek	pow. działek wg. Udziału spółdzielni pozostała po wyodrębnieniu lokali	całkowita powierzchnia działek	pow. działek wg. Udziału spółdzielni pozostała po wyodrębnieniu lokali	
1	Nieruchomości kubaturowe-budynki mieszkalne Jedn. A	177 028,00	123 069,16	7 805,00	6 786,53	184 833,00	129 855,69	załącznik nr 1
2	Nieruchomości kubaturowe-budynki mieszkalne Jedn. B	247 404,00	169 580,13	4 313,00	4 045,94	251 717,00	173 626,07	załącznik nr 2
3	Nieruchomości kubaturowe-budynki mieszkalne Jedn. C	216 811,00	143 447,86			216 811,00	143 447,86	załącznik nr 3
4	Nieruchomości kubaturowe-budynki mieszkalne Jedn. D	79 411,00	56 388,64	2 995,00	2 995,00	82 406,00	59 383,64	załącznik nr 4
A	Razem - nieruchomości kubaturowe - budynki mieszkalne	720 654,00	492 485,80	15 113,00	13 827,46	735 767,00	506 313,27	
5	Nieruchomości kubaturowe - lokale użytkowe wolnostojące AB	7 744,00	7 323,68			7 744,00	7 323,68	załącznik nr 5
6	Nieruchomości kubaturowe-lokale użytkowe wolnostojące CD	8 967,00	8 615,21			8 967,00	8 615,21	załącznik nr 6
B	Razem - nieruchomości	16 711,00	15 938,88	-	-	16 711,00	15 938,88	

	kubaturowe - lokale użytkowe wolnostojące							
7	Nieruchomości kubaturowe - mienie spółdzielni Jedn. A	6 231,00	6 231,00			6 231,00	6 231,00	załącznik nr 7
8	Nieruchomości kubaturowe - mienie spółdzielni Jedn. B	30 415,00	30 415,00			30 415,00	30 415,00	załącznik nr 8
C	Razem - nieruchomości kubaturowe mienie spółdzielni	36 646,00	36 646,00	-	-	36 646,00	36 646,00	
9	Nieruchomości niekubaturowe - mienie spółdzielni Jedn. A	37 454,00	37 454,00	716,00	716,00	38 170,00	38 170,00	złącznik nr 9
10	Nieruchomości niekubaturowe - mienie spółdzielni Jedn. B	61 716,00	61 716,00			61 716,00	61 716,00	załącznik nr 10
11	Nieruchomości niekubaturowe - mienie spółdzielni Jedn. C	56 349,00	56 349,00			56 349,00	56 349,00	złącznik nr 11
12	Nieruchomości niekubaturowe - mienie spółdzielni Jedn. D	27 711,00	27 711,00	421,00	421,00	28 132,00	28 132,00	złącznik nr 12
D	Razem - nieruchomości niekubaturowe mienie spółdzielni	183 230,00	183 230,00	1 137,00	1 137,00	184 367,00	184 367,00	
13	Nieruchomości kubaturowe - budynki garaży Jedn. A	2 538,00	2 084,79			2 538,00	2 084,79	załącznik nr 13
14	Nieruchomości kubaturowe - budynki garaży Jedn. B	1 869,00	1 869,00	579,00	579,00	2 448,00	2 448,00	załącznik nr 14
E	Razem - nieruchomości kubaturowe - budynki garażowe Jedn. A+B	4 407,00	3 953,79	579,00	579,00	4 986,00	4 532,79	
F	Nieruchomość niekubaturowa - służebność dla bud. Gajcego 12	1 668,00	1 668,00			1 668,00	1 668,00	załącznik nr 15
Razem A+B+C+D+E+F		963 316,00	733 922,47	16 829,00	15 543,46	980 145,00	749 465,93	

2. Powierzchnia gruntów SM Północ wynikająca z udziałów spółdzielni we Wspólnotach lokalowych

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Grunty będące w wieczystym użytkowaniu		Grunty z prawem własności		Grunty ogółem		Uwagi
		całkowita powierzchnia działek	pow. działek wg. Udziału spółdzielni pozostała po wyodrębnieniu lokali	całkowita powierzchnia działek	pow. działek wg. Udziału spółdzielni pozostała po wyodrębnieniu lokali	całkowita powierzchnia działek	pow. działek wg. Udziału spółdzielni pozostała po wyodrębnieniu lokali	
1	Lokale użytkowe we Wspólnocie Lokalowej Wyzwolenia 9	2 041,00	652,34			2 041,00	652,34	załącznik nr 16
2	Lokale użytkowe we Wspólnocie Lokalowej Gombrowicza 2	1 078,00	106,99			1 078,00	106,99	złącznik nr 17
3	Lokale użytkowe we Wspólnocie Sosabowskiego 11	2 171,00	1 487,07			2 171,00	1 487,07	złącznik 18
Razem		5 290,00	2 246,41	-	-	5 290,00	2 246,41	

3. Wszystkie załączniki od nr 1 do nr 18 przedstawiają oznaczenia działek, ich powierzchnie, numery ksiąg wieczystych oraz udziały spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach pozostałe po wyodrębnieniu i przeniesieniu własności lokali.
4. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2016 r.
5. Uchwałę podjęto jednomyślnie wszystkimi głosami za.

ad.2.

Zespół Samodzielnych Specjalistów ds. Technicznych złożył wniosek w sprawie przyjęcia na dzień 31.12.2015r. powierzchni użytkowej zasobów. Zarząd po zapoznaniu się z uzasadnieniem wniosku podjął stosowną Uchwałę:

UCHWAŁA NR 5 /2016
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”
z dnia 20 stycznia 2016 r.

=====

w sprawie: przyjęcia na dzień 31.12.2015r. stanu powierzchni użytkowej zasobów w S. M. „Północ”

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” działając zgodnie z uprawnieniami zawartymi w § 29 Statutu Spółdzielni oraz § 6 Regulaminu Zarządu SM „Północ”

u c h w a l a :

I. Przyjąć na dzień 31 grudnia 2015r. następujący stan powierzchni użytkowej zasobów w S. M. „Północ”:

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” z podziałem na:

1.1. Nieruchomości kubaturowe SM „Północ” – budynki mieszkalne

Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych Jednostki AB ogółem: 277 231,98 [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 1)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali mieszkalnych [m2]	81 918,17	619,20	82 537,37
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych garaży wbudowanych [m2]	114,60	0,00	114,60
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych wbudowanych [m2]	1 632,41	0,00	1 632,41
Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych Jednostki CD ogółem: 203 118,57 [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 2)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali mieszkalnych [m2]	65 712,20	386,90	66 099,10
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych garaży wbudowanych [m2]	0,00	0,00	0,00
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych wbudowanych [m2]	334,95	0,00	334,95
Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych SM PÓŁNOC ogółem: 480 350,55 [m2]			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali mieszkalnych [m2]	147 630,37	1006,10	148 636,47
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych garaży wbudowanych [m2]	114,60	0,00	114,60
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych wbudowanych [m2]	1 967,36	0,00	1 967,36

1.2. Nieruchomości kubaturowe – budynki pawilonów użytkowych wolnostojących

1.2.1. Nieruchomości własne SM "Północ"

Powierzchnia użytkowa pawilonów wolnostojących własnych SM PÓŁNOC ogółem: 10.400,89 [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r.	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych [m2]	4 264,48	0,00	4 264,48

1.2.2. Wspólnoty lokalowe z udziałem Spółdzielni :

- paw. U-11 przy Al. Wyzwolenia 9

Powierzchnia użytkowa pawilonu U-11 przy Al. Wyzwolenia 9 ogółem: 1 431,10 [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4a)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 5)	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych [m2]	940,50	33,20	973,70

- paw. U-7 przy ul. Gombrowicza 2

Powierzchnia użytkowa pawilonu U-7 przy Gombrowicza 2 ogółem 203,90 [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4b)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r.	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych [m2]	203,90	0,00	203,90

- paw. U-26 Ul. Sosabowskiego 11

Powierzchnia użytkowa pawilonu U-26 przy Sosabowskiego 11 ogółem 810,84 [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4c)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r.	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych [m2]	810,84	0,00	810,84

1.3. Nieruchomości kubaturowe SM „Północ” – **budynki garaży wolnostojących** (załącznik Nr. 6)

Powierzchnia użytkowa garaży wolnostojących SM PÓŁNOC ogółem: 1 978,90 [m2]			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r.	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych garaży wolnostojących [m2]	160,00	0,00	160,00

1.4 Nieruchomości lokalowe SM „Północ” – **budynki pawilonów użytkowych wolnostojących stanowiących mienie spółdzielni** ogółem: p. u. **10 587,00 m²** (załącznik Nr. 7)

2. Nieruchomości kubaturowe – budynki mieszkalne całkowicie wyodrębnione i zdjęte ze stanu zasobów SM „Północ”
na dzień 31.12.2014 r. – 4 376,52 m²
w 2015r. – 0,00 m²

ogółem: **p. u. 4 376,52 m²**

3. Nieruchomości kubaturowe – budynki pawilonów użytkowych wolnostojących całkowicie wyodrębnione i zdjęte ze stanu zasobów SM „Północ”
na dzień 31.12.2014 r. – 4 938,80 m²
w 2015r. – 0,00 m²

ogółem: **p. u. 4 938,80 m²**

4. Piwnice przyporządkowane mieszkaniom i lokalom wbudowanym w budynkach mieszkalnych SM „Północ”

Powierzchnia piwnic przyporządkowanych mieszkaniom i lokalom wbudowanym w budynkach mieszkalnych Jednostki AB ogółem: 23 889,44 [m ²] (zgodnie z Załącznikiem Nr 1)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom mieszkalnym [m ²]	6 909,96	60,48	6970,44
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom użytkowym wbudowanym [m ²]	42,39	0	42,39
Powierzchnia piwnic przyporządkowanych mieszkaniom i lokalom wbudowanym w budynkach mieszkalnych Jednostki CD ogółem: 16 976,28 [m ²] (zgodnie z Załącznikiem Nr 2)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom mieszkalnym [m ²]	5 375,98	34,51	5 410,49
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom użytkowym wbudowanym [m ²]	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia piwnic przyporządkowanych mieszkaniom i lokalom wbudowanym w budynkach mieszkalnych SM PÓŁNOC ogółem: 40 865,72 [m ²]			
w tym:			
	na dzień 31.12.2014r.	na przestrzeni 2015r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2015r.
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom mieszkalnym [m ²]	12 285,94	94,99	12 380,93
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom użytkowym wbudowanym [m ²]	42,39	0,00	42,39

**5. Piwnice przyporządkowane mieszkaniom w budynkach mieszkalnych całkowicie wyodrębnionych i zdjętych ze stanu zasobów SM „Północ”
na dzień 31.12.2014 r. – **187,14 m²****

w 2015r. – 0,00

ogółem: **187,14 m²**

II. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2016 r.

III. Uchwałę podjęto jednomyślnie wszystkimi głosami za.

ad.3.

Dział Windykacji i Spraw Członkowskich, na podstawie dokumentów z akt członkowskich, wnosi o podjęcie uchwał dotyczących przyjęcia w poczet członków, w związku z nabyciem praw do mieszkania.

ad.4.

Informację o działalności Spółdzielni w zakresie zasadzeń należności czynszowych i eksmisji w 2015r. przedstawił Kierownik Działu Organizacyjno – Prawnego.

W roku 2015 Dział Organizacyjno-prawny SM Północ oraz Kancelaria Adwokacka z powodu braku realizacji zobowiązań finansowych członków i osób nie będących członkami spółdzielni - skierowała na drogę postępowania sądowego łącznie 56 spraw:

- 44 pozwy o zapłatę z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- 5 pozwów skierowanych w sprawach dot. zużycia wody,
- 2 pozwy dot. lokali użytkowych,
- 3 pozwy w sprawie eksmisji z lokali mieszkalnych,
- 2 wnioski skierowane do sądu dot. stwierdzenia nabycia spadku.

Dział Windykacji SM Północ w przeważającej części „kieruje pozwy do sądu które rozpoznawane są w trybie postępowania nakazowego i w tej sprawie składane jest Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni sprawozdanie w okresach półrocznych.

W omawianym okresie dokonano przejęcia na własność spółdzielni, po 2 bezskutecznych licytacjach sądowych jednego zadłużonego lokalu mieszkalnego. Po uzyskaniu orzeczeń sądowych oraz po nadaniu im klauzul prawomocności przez sąd w ok. 75 % kierowane były wnioski o wszczęcie egzekucji przez Kancelarie Komornicze.

W każdym z wniosków egzekucja w pierwszej kolejności kierowana jest do wynagrodzenia za prace, rachunków bankowych, świadczeń ZUS i Urzędu Skarbowego.

W przypadkach, gdzie zaległości są znaczne bądź przeciwko dłużnikowi toczą się już postępowania - egzekucja kierowana jest także do nieruchomości (spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębna własność lokali) Składany jest równocześnie wniosek o dokonanie opisu i oszacowania mieszkania a następnie jego sprzedaż w drodze licytacji sądowej.

Dokument załączono do protokołu.

Zarząd przyjął powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.5.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że u zbiegu ulic Fieldorfa „Nila” oraz Sosabowskiego powstanie Centrum Handlowe „Północ”. Koncepcja zakłada, że to centrum zostanie zbudowane w miejscu obecnie znajdującego się tam parkingu. Jest to rozwiązanie, które umożliwi kupcom handlującym w tamtym miejscu, aby ze względu na budowę ich przestój w handlu był jak najkrótszy. Właściciele obecnych pawilonów, którzy zgłoszą chęć wynajmu miejsca w nowym centrum handlowym będą brani pod uwagę w pierwszej kolejności. Na terenie, na którym obecnie znajdują się budki powstanie ok. 120 miejsc parkingowych, który będzie służył zarówno kupującym jak i mieszkańcom okolicznych budynków.

Budową tego obiektu zajmie się inwestor, który posiada już warunki zabudowy tego terenu. Budowa powinna zostać rozpoczęta w okolicach kwietnia, natomiast otwarcie centrum przewidziane jest na miesiąc grudzień bieżącego roku.

Zarząd przyjął powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.6.

Prezes Zarządu poinformował, że są już przygotowane imienne zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu dla członków Spółdzielni i zostaną one wrzucone w piątek 22 stycznia do skrzynek unijnych. Wszystkie dokumenty takie jak Sprawozdanie Zarządu oraz Rady Nadzorczej, protokoły wszystkich komisji oraz Uchwały są w przygotowaniu. Dnia 19 lutego ukaże się ogłoszenie w częstochowskim dodatku do Gazety Wyborczej zawiadamiające o wszystkich zebraniach. Przypomniał także, że Walne Zgromadzenie odbędzie się w 4 częściach w dniach 14-17 marca. W tym roku obrady mają charakter sprawozdawczo-wyborczy, zatem podczas obrad zostanie wybrany nowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019.

Stosownie do ilości członków według stanu na dzień 1 stycznia 2016r. Rada Nadzorcza przyzna mandaty poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia. Łączna ilość członków w SM Północ wg. stanu na dzień 01.01.2016r. wynosi 8540.

Dokument załączono do protokołu.

Zarząd przyjął do akceptującej wiadomości powyższe i zarekomendował dokument na posiedzenie Rady Nadzorczej.

ad.7. Sprawy organizacyjne i wniesione .

Prezes Zarządu poinformował, że Spółdzielnia będzie starała się o uzyskanie tzw „Białych Certyfikatów”. **Białe certyfikaty**, czyli **świadczenia efektywności energetycznej**, można otrzymać za wykonane już działania proefektywnościowe lub takie, które dopiero planuje się wykonać. W przypadku działań już zrealizowanych datą graniczną, przed którą nie powinny działania te zostać zakończone jest 1 styczeń 2011r. Świadczenie efektywności energetycznej otrzymać można za działanie, w wyniku którego roczna oszczędność energii jest nie mniejsza niż 10 ton oleju ekwiwalentnego (toe) lub też za grupę działań tego samego rodzaju, których łączny efekt przekroczy 10 toe, np. przeprowadzenie termomodernizacji budynku lub wymianę oświetlenia na ledowe.

Z chwilą wpisania świadectwa na konto ewidencyjne podmiotu, który zrealizował z sukcesem dane przedsięwzięcie proefektywnościowe (dzieje się tak na wniosek Prezesa URE), świadectwo otrzymuje prawa majątkowe. Prawa te są towarem giełdowym i są zbywalne, a więc w praktyce pozyskane zostają środki finansowe. W myśl Ustawy o efektywności energetycznej są podmioty, które mają obowiązek pozyskania białych certyfikatów.

Zarząd przyjął powyższe do akceptującej wiadomości.

ad. 8. Sprawy załatwione obiegiem – stanowią załącznik do protokołu.

ad.9. Protokół nr 01/16 przyjęto bez uwag.

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 dwóch członków Zarządu.