

PROTOKÓŁ NR 04/2017
z posiedzenia Zarządu S.M. „Północ” w dniu 23 lutego 2017r.

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
Dorota Kępa	Kierownik Działu Ekonomicznego
Bogdan Ćwikliński	Kierownik Działu Organizacyjno-Prawnego
Anna Suchecka	Sam. Specj. Ds. Członkowsko-mieszkańcowych

PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. Podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia osiągniętego w 2016 roku wyniku finansowego.
2. Wniosek o podjęcie Uchwały w sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 4 przy ul. Kukuczki 24 w drodze ustnego przetargu nieograniczonego.
3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
4. Informacja o planowanych w 2017r. pracach termomodernizacyjnych i remontowych budynków oraz pracach wykonanych w 2016r.
5. Inf. dotycząca badania sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni za 2016r.
6. Informacja o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia 2017 roku
7. Sprawy organizacyjne i wniesione.
8. Sprawy załatwione obiegami.
9. Przyjęcie protokołu nr 03/2017.

Zarząd jednogłośnie przyjął porządek posiedzenia.

ad.1.

Główna Księgowa wraz z Działem Ekonomicznym wnoszą o podjęcie uchwały w sprawie rozliczenia osiągniętego w 2016 roku wyniku finansowego. Zarząd podjął stosowną uchwałę w powyższej sprawie:

UCHWAŁA NR 41 /2017r.
Zarządu SM Północ z dnia 23 lutego 2017r.

=====

w sprawie : rozliczenia osiągniętego w 2016 roku wyniku finansowego w SM „Północ”.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” działając na podstawie § 36 pkt 1 ust. „b” Statutu oraz § 6 Regulaminu Zarządu SM „Północ”

u c h w a ł a :

I. Rozliczyć osiągnięty w 2016 roku wynik finansowy:

1. Dodatni wynik w eksploatacji nieruchomości budynków mieszkalnych w wysokości **585.648,54 zł** należy zaliczyć po stronie przychodów roku 2017 w następujących wielkościach:
 - a) lokale mieszkalne kwota 584.042,54 zł
 - b) lokale użytkowe wbudowane kwota 1.606,00 zł
 Na powyższy dodatni wynik składa się:

▪ eksploatacja lokali mieszkalnych	+508.556,24 zł
▪ eksploatacja lokali użytkowych wbudowanych	+66.639,54 zł
▪ dodatni wynik na eksploatacji domofonów	+3.249,50 zł
▪ pozostałe przychody i koszty operacyjne i finansowe	+28.520,26 zł
▪ podatek od kosztów nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów	-21.317,00 zł
2. Dodatni wynik w eksploatacji dźwigów należy zliczyć w roku 2017 po stronie przychodów tej działalności **+14.201,38 zł**
3. Dodatni wynik na nieruchomościach garażowych przy ul. Wańkowicza zaliczyć w roku 2017 po stronie przychodów tej działalności **+441,26 zł**
4. Ujemny wynik na nieruchomościach garażowych przy ul. Michałowskiego 15 A zaliczyć w roku 2017 po stronie kosztów tej działalności **-510,61 zł**
5. Dodatni wynik energii cieplnej na potrzeby centralnie ciepłej wody w lokalach mieszkalnych oraz w lokalach użytkowych zaliczyć w roku 2017 po stronie przychodów tej działalności **+333.394,23 zł**
6. Ujemny wynik energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych zaliczyć w roku 2017 po stronie kosztów tej działalności **-10.603,45 zł**
7. Dodatni wynik na wodzie niebilansującej się rozliczyć z użytkownikami lokali mieszkalnych **+196.053,04 zł**
8. Ujemny wynik energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych spółdzielni stanowiących udział we wspólnotach lokalowych oraz wynik w eksploatacji nieruchomości niebędących na majątku Spółdzielni zaliczyć w roku 2017 po stronie nakładów funduszu remontowego **-2.045,60 zł**
9. Dodatni wynik w eksploatacji nieruchomości budynków lokalowych należy zaliczyć w roku 2017 po stronie **+153.603,92 zł**

przychodów funduszu remontowego (akumulacja środków w pozycji budynków lokalowych - pawilony wolnostojące) w następujących wielkościach:

a) Osiedle „AB” kwota 55.024,45 zł

b) Osiedle „CD” kwota 98.579,47 zł

Na powyższy dodatni wynik składa się:

- eksploatacja budynków lokalowych +142.246,16 zł
- eksploatacja lokali użytkowych spółdzielni stanowiących udział we wspólnotach lokalowych przy ul. Gombrowicz 2, ul. Sosabowskiego 11 i Al. Wyzwolenia 9 +11.357,76 zł

10. Ujemny wynik działalności DKiUZ w roku 2017 należy zaliczyć po stronie nakładów funduszu remontowego **-409.612,03 zł**

11. Inne przychody zewnętrzne (sprzedaż materiałów używanych) zaliczyć w roku 2017 po stronie przychodów funduszu remontowego **+49.641,23 zł**

II. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

III. Uchwałę podjęto jednomyślnie wszystkimi głosami za.

ad.2.

Dział Windykacji i Spraw Członkowskich złożył wniosek w sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 4 przy ul. Kukuczki 24 w drodze ustnego przetargu nieograniczonego. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w/w mieszkanie w pierwszej kolejności zostało zaproponowane członkom oczekującym w SM „Północ” Do Zarządu Spółdzielni w wyznaczonym terminie nie wpłynęło oświadczenie o chęci nabycia tego mieszkania przez członka oczekującego. Wobec powyższego mieszkanie zostanie zbyte w drodze ustnego przetargu nieograniczonego. Zarządzeniem Prezesa powołana zostanie Komisja Przetargowa, a w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni zostanie umieszczone ogłoszenie o możliwości nabycia w/w mieszkania Zarząd po zapoznaniu się z uzasadnieniem wniosku podjął stosowną Uchwałę:

**U C H W A Ł A NR 42 /2017
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”
W CZĘSTOCHOWIE Z DNIA 23 lutego 2017 ROKU**

w sprawie: ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 4 przy ul. Kukuczki 24 w Częstochowie w drodze ustnego przetargu nieograniczonego.

Zarząd S. M. „Północ” działając na podstawie Statutu Spółdzielni § 43 ust. 3 oraz § 6 Regulaminu Zarządu SM „Północ”

p o s t a n a w i a

1. Ustanowić w drodze ustnego przetargu nieograniczonego prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 4 przy ul. Kukuczki 24, kat. M-3 o pow. użytkowej 55,80 m² położony na parterze w budynku czteropiętrowym.
2. Powołać Komisję Przetargową.
3. Uchwałę podjęto jednogłośnie 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 planowanych w 2017r. pracach termomodernizacyjnych i remontowych budynków oraz pracach wykonanych w 2016r przedstawili Kierownicy Osiedli.

W 2016 roku wykonane zostały prace dociepleniowe na następujących nieruchomościach: **Gajcego 4, Michałowskiego 15 i 20, Starzyńskiego 19, Sosabowskiego 7 i 9, Pużaka 3, Kukuczki 18, Pużaka 1.**

Należy pamiętać, że pod pojęciem prac termomodernizacyjnych kryją się także innego typu działania, do których można zaliczyć:

- remonty złączy płyt,
- wymianę stolarki okiennej,
- wymianę wiatrołapów,
- docieplenia stropodachów,
- wykonanie opinii ornitologicznych,
- zamknięcie otworów wentylacyjnych poprzez montaż kratki
- wykonanie projektów docieplenia ścian.

Plany Remontowo-Termomodernizacyjne na 2017r.

W 2017 roku planowany są prace remontowo-termomodernizacyjne na budynkach: **Wyzwolenia 4, Baczyńskiego 13, Gajcego 6, 8, Witosa 1, Pużaka 2, 6, 8, Sosabowskiego 9.**

Na Osiedlu AB będą także wykonywane remonty stropodachów na budynkach: **Gombrowicza 8, 10, Czecha 1, 11, Wyzwolenia 2a, 17, Baczyńskiego 4, 9, Schillera 3, Michałowskiego 28.**

Na obu Osiedlach zostanie także wymienione oświetlenie na klatkach schodowych, które polega na wymianie dotychczasowych opraw z żarówkami źródłami światła oraz opraw świetlnych na oprawy ledowe z wbudowanym czujnikiem ruchu. Budynki objęte wymianą to: **Wyzwolenia 6, 8, 10, Fieldorfa „Nila” 2a, 2b, 2c, Czecha 9, Baczyńskiego 2, 4, Schillera 3, Starzyńskiego 1, 17, Pużaka 1, 2, 4, 10, 12, Kukuczki 20, 22, 24.**

Szczegółową informację o planowanych w 2017r. pracach termomodernizacyjnych budynków oraz pracach wykonanych w 2016r załączono do protokołu.

Zarząd przyjął powyższe do akceptującej wiadomości.

ad.5.

Informację dotyczącą badania sprawozdania finansowego Spółdzielni i Bilansu za 2016 rok przedstawiła Pełnomocnik Zarządu, Główny Księgowy.

Sprawozdanie finansowe za rok 2016, w tym Bilans zostało zbadane przez Biuro Usług Księgowych i Badania bilansów "SALDO", Kłobuck ul. Wiśniowa 5 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 31.12.2016r.

Badanie w szczególności obejmowało poprawność zastosowanych przez jednostkę zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – 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 31.12.2016r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.

Przedstawione wyniki zostały szczegółowo wyjaśnione i omówione.

Zarząd przyjął informację do akceptującej wiadomości i rekomendował na posiedzenie Rady Nadzorczej.

ad.6.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że :

- opracowano Sprawozdanie Zarządu S. M. „Północ” wraz z informacją o stanie realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia 2016r.,
- opracowano Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 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 12 proponowanych zmian Statutu, które zostaną przedstawione na najbliższym posiedzeniu Radzie Nadzorczej. Uchwała w tym zakresie zostanie podjęta przez Walne Zgromadzenie.

Przedstawione informacje zostały przez zebranych zaakceptowane.

ad.7.

Prezes poinformował, że 19 lutego odbyło się wysłuchanie publiczne projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy prawo spółdzielcze.

Prezes poinformował także, że spotkał się z Kierownikiem Rewiru Dzielnicowych V Komisariatu Policji przy ul. Czecha 15 w sprawie zorganizowania spotkania dzielnicowych naszej dzielnicy z mieszkańcami. Takie spotkania mogłyby się odbyć w Klubach Mieszkańców – Klub Seniora, oraz dla mieszkańców na Sali widowiskowej przy ul. Czecha 21. Wstępnie zaproponowano termin na miesiąc kwiecień.

Przedstawione informacje zostały przez zebranych zaakceptowane.

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

ad.9. Protokół nr 03/17 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.