

**PROTOKÓŁ NR 02/2018**  
**z posiedzenia Zarządu S.M. „Północ” w dniu 24 stycznia 2018r.**

Obecni :

Jan Lemański	Prezes Zarządu
Robert Palacz	Zastępca Prezesa Zarządu
Anna Latosińska	Główny Księgowy, Pełnomocnik Zarządu
Maria Frydrych	Kierownik Osiedla AB
Marek Przybylski	Zastępca Kierownika Osiedla CD
Marian Gromelski	Kierownik Działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów
Dorota Kępa	Kierownik Działu Ekonomicznego
Edmund Janic	Samodzielny Specjalista ds. Technicznych
Iwona Kijak	Samodzielny Specjalista ds. Ciepłownictwa
Bogdan Ćwikliński	Kierownik Działu Organizacyjno – Prawnego
Małgorzata Błaszczak	Kierownik Działu Windykacji i Spraw Członkowskich

**PORZĄDEK POSIEDZENIA:**

1. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
2. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia stanu powierzchni gruntów w użytkowaniu S. M. „Północ” na dzień 31.12.2017r.
3. Podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia na dzień 31.12.2017r. powierzchni użytkowej zasobów.
4. Informacja o działalności Spółdzielni w zakresie zasadzeń należności czynszowych i eksmisji w 2017r.
5. Informacja o działalności społeczno-wychowawczej realizowanej w 2017r.
6. Omówienie trybu zlecenia prac remontowych przewidzianych do wykonania w 2017r.
7. Podjęcie uchwał w sprawie ochrony informacji niejawnych.
8. Informacja o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia:
  - założenia organizacyjne,
  - zawiadomienia.
9. Sprawy organizacyjne i wniesione.
10. Sprawy załatwione obiegiem.
11. Przyjęcie protokołu nr 01/2018.

Zarząd jednogłośnie przyjął porządek posiedzenia.

**ad.1.**

Dział Windykacji i Spraw Członkowskich, na podstawie dokumentów z akt członkowskich, przedstawił osoby przyjęte w poczet członków, w związku z nabyciem praw do mieszkania oraz te, którym ustało członkostwo.

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U.poz.1596) z dniem wejścia w życie tj. 9.09.2017r. członkostwo w Spółdzielni uzyskały osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i które do tej pory nie były członkami Spółdzielni (706 osób).

**ad.2.**

Zespół Samodzielnych Specjalistów ds. Technicznych złożył wnioski w sprawie przyjęcia stanu powierzchni gruntów w użytkowaniu S. M. „Północ” na dzień 31.12.2017r. Zarząd po zapoznaniu się z uzasadnieniem wniosku podjął stosowną Uchwałę:

**UCHWAŁA NR 2 /2018**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”**  
**z dnia 24 stycznia 2018 r.**

-----  
**w sprawie:** przyjęcia na dzień 31.12.2017 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 31.12.2017 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	122 410,02	7 805,00	6 681,86	184 833,00	129 091,88	załącznik nr 1
2	Nieruchomości kubaturowe- budynki mieszkalne Jedn. B	247 404,00	168 482,81	4 313,00	4 045,94	251 717,00	172 528,75	załącznik nr 2
3	Nieruchomości kubaturowe- budynki mieszkalne Jedn. C	216 811,00	142 682,55			216 811,00	142 682,55	załącznik nr 3
4	Nieruchomości kubaturowe- budynki mieszkalne Jedn. D	79 411,00	56 050,06	2 995,00	2 995,00	82 406,00	59 045,06	załącznik nr 4
<b>A</b>	<b>Razem - nieruchomości kubaturowe - budynki mieszkalne</b>	<b>720 654,00</b>	<b>489 625,45</b>	<b>15 113,00</b>	<b>13 722,80</b>	<b>735 767,00</b>	<b>503 348,25</b>	
5	Nieruchomości kubaturowe - lokale użytkowe wolnostojące AB	7 544,00	7 323,68			7 544,00	7 323,68	załącznik nr 5
6	Nieruchomości kubaturowe- lokale użytkowe wolnostojące CD	8 967,00	8 490,11			8 967,00	8 490,11	załącznik nr 6
<b>B</b>	<b>Razem - nieruchomości kubaturowe - lokale użytkowe wolnostojące</b>	<b>16 511,00</b>	<b>15 813,79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 511,00</b>	<b>15 813,79</b>	
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
<b>C</b>	<b>Razem - nieruchomości kubaturowe mienie spółdzielni</b>	<b>36 646,00</b>	<b>36 646,00</b>	-	-	<b>36 646,00</b>	<b>36 646,00</b>	
9	Nieruchomości niekubaturowe - mienie spółdzielni Jedn. A	37 454,00	37 454,00	716,00	716,00	38 170,00	38 170,00	załącznik nr 9
	<b>w tym</b> : Gajcego - parking- służebność przechodu i przejazdu dla budynku Gajcego 12	1 137,00	1 137,00			1 137,00	1 137,00	
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	załącznik 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	załącznik nr 12
<b>D</b>	<b>Razem - nieruchomości niekubaturowe mienie spółdzielni</b>	<b>183 230,00</b>	<b>183 230,00</b>	<b>1 137,00</b>	<b>1 137,00</b>	<b>184 367,00</b>	<b>184 367,00</b>	
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
<b>E</b>	<b>Razem - nieruchomości kubaturowe budynki garażowe Jedn. A+B</b>	<b>4 407,00</b>	<b>3 953,79</b>	<b>579,00</b>	<b>579,00</b>	<b>4 986,00</b>	<b>4 532,79</b>	
<b>F</b>	<b>Nieruchomość niekubaturowa - służebność dla bud. Gajcego 12</b>	<b>1 668,00</b>	<b>1 668,00</b>			<b>1 668,00</b>	<b>1 668,00</b>	załącznik nr 15
<b>Razem A+B+C+D+E +F</b>		<b>963 116,00</b>	<b>730 937,02</b>	<b>16 829,00</b>	<b>15 438,80</b>	<b>979 945,00</b>	<b>746 375,82</b>	

## 2.Powierzchnia gruntów SM Północ wynikające z udziałów spółdzielni we Wspólnotach Lokalowych

1	Lokale użytkowe we Wspólnocie Lokalowej Wyzwolenia 9	2 041,00	543,25			2 041,00	543,25	załącznik nr 16
2	Lokale użytkowe we Wspólnocie Lokalowej Gombrowicza 2	1 078,00	106,99			1 078,00	106,99	załącznik nr 17
3	Lokale użytkowe we Wspólnocie Sosabowskiego 11	2 171,00	1 487,07			2 171,00	1 487,07	załącznik nr 18
<b>Razem</b>		<b>5 290,00</b>	<b>2 137,31</b>	-	-	<b>5 290,00</b>	<b>2 137,31</b>	-

stan na 31.12.2017

733 074,34

748 513,14

2. Wszystkie załączniki od nr 1 do nr 16 przedstawiają oznaczenia działek, ich powierzchnie, numery ksiąg wieczystych oraz udziały spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach pozostałe po wyodrębnieniu i przeniesieniu własności lokali.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2018 r.
4. Uchwałę podjęto jednogłośnie wszystkimi głosami za.

**ad.3.**

Zespół Samodzielnych Specjalistów ds. Technicznych złożył wniosek w sprawie przyjęcia na dzień 31.12.2017r. powierzchni użytkowej zasobów. Zarząd po zapoznaniu się z uzasadnieniem wniosku podjął stosowną Uchwałę:

**UCHWAŁA NR 3 /2018**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”**  
**z dnia 24 stycznia 2018 r.**

=====

**w sprawie:** przyjęcia na dzień 31.12.2017r. 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 ł a :**

- I. Przyjąć na dzień 31 grudnia 2017r. 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: <b>277 231,98</b> [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 1)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2017r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali mieszkalnych [m2]	83 083,67	645,40	83 729,07
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych garaży wbudowanych [m2]	114,60	0,00	114,60
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych wbudowanych [m2]	1 632,41	0,00	1 632,64
Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych Jednostki CD ogółem: <b>203 118,57</b> [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 2)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2017r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali mieszkalnych [m2]	66 425,60	326,30	66 751,90

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: <b>480 350,55</b> [m2]			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2017r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali mieszkalnych [m2]	149 509,27	865,70	150 480,97
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: <b>10.400,89</b> [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r.	na dzień 31.12.2017r.
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: <b>1 431,10</b> [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4a)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r.	na dzień 31.12.2017r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych lokali użytkowych [m2]	1 050,20	0	1 050,20

- paw. U-7 przy ul. Gombrowicza 2

Powierzchnia użytkowa pawilonu U-7 przy Gombrowicza 2 ogółem <b>203,90</b> [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4b)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r.	na dzień 31.12.2017r.
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 <b>810,84</b> [m2] (zgodnie z Załącznikiem Nr 4c)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r.	na dzień 31.12.2017r.
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: <b>1 978,90</b> [m <sup>2</sup> ]			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r.	na dzień 31.12.2017r.
powierzchnia użytkowa wyodrębnionych garaży wolnostojących [m <sup>2</sup> ]	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 m<sup>2</sup>** ( załącznik Nr. 7)

**2. Nieruchomości kubaturowe – budynki mieszkalne całkowicie wyodrębnione i zdjęte ze stanu zasobów SM „Północ”**  
na dzień 31.12.2016 r. – 4 376,52 m<sup>2</sup>  
**w 2017r. – 0,00 m<sup>2</sup>**  
ogółem: **p. u. 4 376,52 m<sup>2</sup>**

**3. Nieruchomości kubaturowe – budynki pawilonów użytkowych wolnostojących całkowicie wyodrębnione i zdjęte ze stanu zasobów SM „Północ”**  
na dzień 31.12.2016 r. – 4 938,80 m<sup>2</sup>  
**w 2017r. – 0,00 m<sup>2</sup>**  
ogółem: **p. u. 4 938,80 m<sup>2</sup>**

**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: <b>23 889,44</b> [m <sup>2</sup> ] (zgodnie z Załącznikiem Nr 1)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2017r.
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom mieszkalnym [m <sup>2</sup> ]	7 018,48	52,42	7 070,90
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom użytkowym wbudowanym [m <sup>2</sup> ]	42,39	0	42,39
Powierzchnia piwnic przyporządkowanych mieszkaniom i lokalom wbudowanym w budynkach mieszkalnych Jednostki CD ogółem: <b>16 976,28</b> [m <sup>2</sup> ] (zgodnie z Załącznikiem Nr 2)			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2017r.
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom mieszkalnym [m <sup>2</sup> ]	5 436,79	28,41	5 465,20
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom użytkowym wbudowanym [m <sup>2</sup> ]	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia piwnic przyporządkowanych mieszkaniom i lokalom wbudowanym w budynkach mieszkalnych SM PÓŁNOC ogółem: <b>40 865,72</b> [m <sup>2</sup> ]			
w tym:			
	na dzień 31.12.2016r.	na przestrzeni 2017r. (zgodnie z Załącznikiem Nr 3)	na dzień 31.12.2017r.

powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom mieszkalnym [m <sup>2</sup> ]	12 455,27	80,83	12 536,10
powierzchnia piwnic przyporządkowanych wyodrębnionym lokalom użytkowym wbudowanym [m <sup>2</sup> ]	42,39	0,00	42,39

**5. Piwnice przyporządkowane mieszkaniom w budynkach mieszkalnych całkowicie wyodrębnionych i zdjętych ze stanu zasobów SM „Północ” na dzień 31.12.2016 r. – 187,14 m<sup>2</sup>  
w 2017r. – 0,00**

ogółem: **187,14 m<sup>2</sup>**

II. Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2018 r.

II. Uchwałę podjęto jednomyślnie wszystkimi głosami za.

#### **ad.4.**

Informację o działalności Spółdzielni w zakresie zasadzeń należności czynszowych i eksmisji w 2017r. przedstawił Kierownik Działu Organizacyjno – Prawnego.

W roku 2017 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 10 spraw o zapłatę:

- 4 z tytułu zadłużeń czynszowych;
- 6 z tytułu zadłużeń na wodzie;

Sprawy zakończone są uzyskaniem prawomocnych nakazów zapłaty i przekazane do dalszego postępowania windykacyjnego

Prowadzone są również 3 postępowania o zapłatę za korzystanie z mienia Spółdzielni.

Zarząd przyjął powyższe do akceptującej wiadomości.

#### **ad.5.**

Kierownicy Osiedli przedstawili Informację o działalności społeczno-wychowawczej realizowanej w 2017r przez oba Kluby.

Działalność w Klubach realizowana jest o zatwierdzony plan kosztów działalności Społecznej, Oświatowej i Kulturalnej oraz o kalendarz imprez. Na działalność klubów składają się:

- Akcja Zima i Akcja Lato – odbywają się odpowiednio w ferie zimowe oraz dwa miesiące wakacji. Akcje organizowane są na zasadzie „otwartych drzwi” wg przygotowanego wcześniej programu. Polegają one na zorganizowaniu dzieciom i młodzieży czasu poprzez zajęcia w Klubach oraz w terenie, a także liczne wycieczki, które odbywają się poza teren miasta.
- Zajęcia stacjonarne odbywające się w salach Klubów – można zaliczyć tutaj: spotkania Klubu Seniora, zajęcia językowe dla dzieci i starszych, zajęcia muzyczne, zajęcia fitness i wiele innych.
- Pozostałe imprezy – Kluby Mieszkańców organizują także wiele dodatkowych imprez:
  - Festyn rodzinny dla mieszkańców organizowany w czerwcu,
  - Festyn z okazji Dnia Dziecka,
  - Imprezy Mikołajkowe z prezentami dla Dzieci,
  - Konkurs piosenki „Marcowe Nutki”

- Spotkania Klubu Seniora i imprezy temu towarzyszące,
- Wigilia dla osób samotnych,
- Koncerty muzyczne na Dzień Babci i Dziadka, Dzień Matki i Ojca, Dzień Niepodległości, Wieczór Kolęd i Pastoralek.

Sprawozdania z działalności obu Klubów załączono do protokołu.

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

**ad.6.**

Zespół Samodzielnych Specjalistów ds. Technicznych przedstawił sposób wyboru wykonawców robót na poszczególnych osiedlach w zestawieniu zbiorczym. Wniosek w sprawie przyjęcia do realizacji zakresu robót remontowych, dla których nie będą organizowane przetargi ze względu na utrzymanie cen oraz dla których przeprowadzenie przetargu ograniczonego lub nieograniczonego będzie wymagane został rekomendowany na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej celem podjęcia stosownej uchwały.

Zarząd przyjął powyższe do akceptującej wiadomości.

**ad.7.**

Zarząd podjął uchwałę w sprawie ochrony informacji niejawnych.

**ad.8.**

Prezes Zarządu poinformował, że są już przygotowane wzór zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu dla członków Spółdzielni. Imienne zawiadomienia zostaną w lutym wrzucone do skrzynek unijnych. Wszystkie dokumenty takie jak Sprawozdanie Zarządu oraz Rady Nadzorczej, protokoły wszystkich komisji oraz Uchwały są w przygotowaniu. Przypomniał także, że Walne Zgromadzenie odbędzie się w 3 częściach w dniach 19-21 marca. W tym roku zmienia się sposób głosowania, tak że każda uchwała będzie głosowana: „za” „przeciw” i „wstrzymał się”. W obradach będzie również mógł wziąć udział pełnomocnik, wzór pełnomocnictwa będzie znajdował się do pobrania w Administracjach i budynku Zarządu. W tym roku obrady mają charakter sprawozdawczy.

Łączna ilość członków w SM Północ wg. stanu na dzień 01.01.2018r. wynosi 9206.

Dokument załączono do protokołu.

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

**ad.9. Sprawy organizacyjne i wniesione.**

Nie wniesiono.

**ad.10. Sprawy załatwione obiegiem – stanowią załącznik do protokołu.**

**ad.11. Protokół nr 01/18 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.