

Protokół Nr 01/2009
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „Północ”
z dnia 27 stycznia 2009 r.

Obecni :

1. Pan Bogusław Mikuta	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Pan Wojciech Maszkowski	Zastępca Przewodniczącego Rady
3. Pan Piotr Domagała	Sekretarz Rady
4. Pan Jarosław Grzybowski	Przewodniczący Komisji GZM
5. Pan Zdzisław Leszczyński	Członek Rady
6. Pan Janusz Danek	Członek Rady
7. Pan Zenon Pełka	Członek Rady
8. Pani Anna Sitarz	Członek Rady
9. Pani Sylwia Dziadynak	Członek Rady
10. Pani Urszula Poznańska	Członek Rady
11. Pan Marian Sztajner	Członek Rady
12. Pan Henryk Kromołowski	Członek Rady
13. Pan Stanisław Dzwonnik	Członek Rady
14. Pan Józef Zieliński	Członek Rady
15. Pan Janusz Haszcz	Członek Rady
Pan Jan Lemański	Prezes Zarządu
Pani Stanisława Banasiak	Pełnomocnik Zarządu, Kierownik Działu Ekonomicznego
Pani Anna Latosińska	Główny Księgowy
Pani Maria Frydrych	Kierownik Osiedla AB
Pani Ewa Piech	Kierownik Osiedla CD
Pan Marian Gromelski	Kierownik Działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów

PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. Informacja na temat spraw członkowsko – mieszkaniowych w 2008 r., w tym dotyczących wyodrębnień.
2. Informacja o działalności Radców Prawnych w zakresie zasądzeń należności czynszowych i eksmisji.
3. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2009 r.
4. Informacja dotycząca ostatecznego kosztu budowy inwestycji przy ul. Kaczmarek 3 i 5.
5. Wniosek Zarządu w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 13 ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.03.119.1116 ze zmianami) oraz § 10 pkt.4 , & 42 pkt.1, § 44pkt.1 i 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”, Podjęcie stosownych Uchwał.

6. Wnioski Zarządu.
7. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady.
8. Sprawy organizacyjne i wniesione .
9. Przyjęcie protokołu 11/08.

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

ad.1.

Informację na temat realizacji spraw członkowsko-mieszkaniowych w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. przedstawił Prezes Zarządu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” na przestrzeni 2008 roku podejmował decyzje z zakresu spraw członkowsko-mieszkaniowych dotyczące mieszkań będących w eksploatacji i tak:

- 20 decyzji dotyczących przekształcenia prawa z lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
- 170 decyzji związanych z nabyciem mieszkań w drodze kupna;
- 13 decyzji związanych z zamianą mieszkań własnościowych;
- 154 decyzje związane z nabyciem mieszkań własnościowych w drodze darowizny, spadku lub podziału majątku oraz licytacji;
- 8 decyzji dotyczących zamian obopólnych mieszkań lokatorskich;
- 22 decyzje dotyczące przyjęcia w poczet członków i przepisania praw do lokali, mieszkalnych typu lokatorskiego w drodze pierwszeństwa po byłym członku spółdzielni

W 2008 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Północ” przejęła do eksploatacji 40 mieszkań i 32 garaże w nowo wybudowanych budynkach przy ul. J. Kaczmareckiego. Z właścicielami zawarte zostały akty notarialne wyodrębnienia mieszkań i garaży.

W 2008 roku rozpoczęto realizację trzeciego budynku wchodzącego w skład inwestycji pn. „Zespół Mieszkaniowy w Jednostce C „ Jest to budynek mieszkalny trzy -kondygnacyjny o 23 mieszkaniach. W 2008 roku spisanych zostało 20 umów o budowę tych mieszkań. Trzy mieszkania pozostały wolne. Mieszkania te proponowane są osobom zainteresowanym tego typu inwestycją.

Wejście w życie znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od dnia 31 lipca 2007 roku spowodowało składanie przez członków spółdzielni zwiększonej ilości wniosków dotyczących przekształcania mieszkań spółdzielczych w prawo odrębnej własności.

Ilość wszystkich lokali mieszkalnych - **9201**

21,4 %

Ilości lokali wyodrębnionych - **1967**

Ilość złożonych wniosków o przeniesienie własności - **2420**

87,0 %

Ilość zrealizowanych wniosków - **2107**

w tym: wyodrębnienia – 1928, przekształcenia - 179.

Na dzień 31.07.2007 r. SM „Północ” posiadała w swoich zasobach 2322 mieszkania typu lokatorskiego. Z ilości tej w prawo odrębnej własności przekształconych zostało do dnia 31.12.2008 r. 1631 mieszkań typu lokatorskiego. Ponadto w prawo odrębnej własności przekształcono 212 mieszkań typu własnościowego.

Ogółem od 31.07.2007 r do 31.12.2008 przekształcono 2022 mieszkania.

Niektóre ze złożonych wniosków nie mogą być zrealizowane z uwagi na nieuregulowane sprawy rodzinne / np. rozwód, brak podziału majątku , występujące zaległości czynszowe, brak pieniędzy na opłatę u notariusza/. Pozostałe wnioski realizowane są systematycznie.

Na dzień 31.12.2008 r w Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” zarejestrowanych jest 9741 członków w tym: 8745 - członków będących głównymi lokatorami mieszkań spółdzielczych, 20 - członków oczekujących, 976 - członków założycieli, współmałżonków i posiadających lokale użytkowe i garaże, 9741 razem.

Powyższą informację dołączono do protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła informację do akceptującej wiadomości.

ad.2.

Informację o działalności Radców Prawnych w zakresie zasadzeń należności czynszowych i eksmisji przedstawił Prezes Zarządu.

W roku 2008 Dział Organizacyjno - Prawny Spółdzielni Mieszkaniowej Północ w Częstochowie wystąpił na drogę postępowania sądowego w 148 sprawach z tytułu zaległości czynszowych, zaległości w opłatach eksploatacyjnych na lokalach użytkowych.

Na powyższą pulę spraw składa się 118 spraw z tytułu zaległości czynszowych, 24 spraw z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych na lokalach użytkowych, 6 spraw dotyczących wspólnot mieszkaniowych.

Równolegle przekazano do zasadzenia Kancelarii Adwokackiej mec. Bogdana Ćwiklińskiego 273 spraw z tytułu zaległości czynszowych oraz zaległości z tytułu zużycia wody, jak również kwot należnych z tytułu usług związanych z osiedlową telewizją kablową.

Łącznie w roku 2008 skierowano 421 pozwów o zapłatę, w tym o eksmisje z lokalu mieszkalnego 8.

Powyższą informację dołączono do protokołu.

Rada Nadzorcza przyjęła informację do akceptującej wiadomości.

ad.3.

Członkowie Rady Nadzorczej przyjęli plan pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2009 r. z adnotacją, że na posiedzeniach Rady Nadzorczej systematycznie mogą być wprowadzane punkty dotyczące podjęcia uchwał w sprawie aktualizacji Regulaminów oraz tematyka związana z Walnym Zgromadzeniem będzie realizowana w zależności od decyzji Trybunału Konstytucyjnego w sprawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

ad.4.

Informację dotyczącą ostatecznego kosztu budowy inwestycji przy ul. Kaczmarskiego 3 i 5 przedstawił Prezes Zarządu. Działając w oparciu o § 2 Regulaminu „Rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy /wartości początkowej/ poszczególnych lokali” obowiązującego w S. M. „Północ” Zarząd zatwierdził końcowy koszt budowy dla budynków nr 1 i 2 wchodzących w skład zespołu mieszkaniowego w Jednostce „C” w obrębie ulic Wyzwolenia i Witosa w przeliczeniu na :

- 1 m² powierzchni użytkowej **lokalu mieszkalnego**
w wysokości **3 250,00 zł (netto) + 7%** należnego podatku VAT
co daje wartość **brutto: 3 477,50 zł**
- 1 m² powierzchni użytkowej **garażu**
w wysokości **1 575,50 zł (netto) + 22%** należnego podatku VAT
co daje wartość **brutto: 1 922,11 zł.**

Prezes Zarządu nadmienił, że rozdział poniesionych nakładów dla lokali mieszkalnych i garaży przy obliczaniu rozliczenia końcowego został dokonany w sposób zgodny z ustalaniem kosztu wstępnego dla w/w lokali.

W załączeniu do protokołu kalkulacja końcowego kosztu budowy.

Rada Nadzorcza przyjęła informację do akceptującej wiadomości.

ad.5.

Zarząd złożył wniosek w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 13 ust.1i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.03.119.1116 ze zmianami) oraz § 10 pkt.4 , & 42 pkt.1, § 44pkt.1 i 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ”.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem podjęła stosowne Uchwały.

ad.6.

Nie wniesiono.

ad.7.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej odczytano dwa pisma Członka spółdzielni skierowane do Zarządu, z adnotacją „do wiadomości Rady Nadzorczej”. Zarząd poinformował, że ustosunkował się do powyższych pism a stosowna odpowiedź zostanie przekazana członkowi Spółdzielni.

ad.8.

W sprawach organizacyjnych i wniesionych głos zabrała Prezes Zarządu, informując zebranych o poniższym:

1. funkcjonują Komisje Przetargowe, w związku z powyższym istnieje konieczność wskazania wśród członków Rady Nadzorczej dwóch osób, które zostaną członkami w/w Komisji. Zgłoszono dwie osoby, które wyraziły zgodę na powyższe. W wyniku głosowania zatwierdzono kandydatury.
2. dokonano corocznego przeglądu potrzeb remontowych w zasobach spółdzielni. W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono wykonanie stosownych prac remontowych z dotychczasowymi wykonawcami, po cenach z roku 2008.
3. Zarząd S.M. „Pólnoc” ma zaszczyt zaprosić przybyłych na posiedzenie Rady Nadzorczej na uroczystość z okazji 30-lecia powstania Spółdzielni, która odbędzie się w dniu 20 lutego 2009 r. w Sali Widowiskowej przy ul. Czecha 21.

ad. 9. Przyjęcie Protokołu Nr 10/08.

Protokół Nr 10/08 został przyjęty 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 późn. zmianami).

Protokół podpisany przez członków Rady Nadzorczej.