

Protokół Nr 09/2011
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „Północ”
z dnia 30 sierpnia 2011 r.

Obecni :

1. Jarosław Grzybowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Piotr Domagała	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Ewa Długołęcka	Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Jarosław Ciepela	Członek Rady Nadzorczej
5. Janusz Danek	Członek Rady Nadzorczej
6. Sylwia Dziadynak	Członek Rady Nadzorczej
7. Stanisław Dzwonnik	Członek Rady Nadzorczej
8. Janusz Haszcz	Członek Rady Nadzorczej
9. Marcin Kozak	Członek Rady Nadzorczej
10. Henryk Kromołowski	Członek Rady Nadzorczej
11. Zdzisław Leszczyński	Członek Rady Nadzorczej
12. Grzegorz Maruszczyk	Członek Rady Nadzorczej
13. Wojciech Maszkowski	Członek Rady Nadzorczej
14. Eugeniusz Trzepizur	Członek Rady Nadzorczej
15. Jadwiga Zembik	Członek Rady Nadzorczej
Jan Lemański	Prezes Zarządu
Teresa Palka	Zastępca Prezesa Zarządu
Anna Latosińska	Pełnomocnik Zarządu Główny Księgowy
Maria Frydrych	Kierownik Osiedla AB
Marek Przybylski	Zastępca Kierownika Osiedla CD
Marian Gromelski	Kierownik działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów
Dorota Kępa	Kierownik Działu Ekonomicznego
Barbara Labut	Kierownik Działu Organizacyjno - Prawnego
Katarzyna Lamch	Protokolant

PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. Informacja o działalności ekonomiczno-gospodarczej Spółdzielni za I półrocze 2011 r.
2. Analiza zadłużeń czynszowych za I półrocze 2011 r.
3. Informacja o windykacji należności czynszowych za I półrocze 2011r.
4. Informacja dotycząca analizy zużycia wody za I półrocze 2011r.
5. Wnioski Zarządu .
6. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy organizacyjne i wniesione.
8. Przyjęcie protokołu nr 08/2011.

Porządek posiedzenia został zmieniony poprzez przesunięcie pkt 4. W związku z powyższym porządek posiedzenia otrzymał brzmienie:

1. Informacja o działalności ekonomiczno-gospodarczej Spółdzielni za I półrocze 2011 r.
2. Informacja dotycząca analizy zużycia wody za I półrocze 2011r.
3. Analiza zadłużeń czynszowych za I półrocze 2011 r.

4. Informacja o windykacji należności czynszowych za I półrocze 2011r.
5. Wnioski Zarządu .
6. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
7. Sprawy organizacyjne i wniesione.
8. Przyjęcie protokołu nr 08/2011.

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.

Kierownik Działu Ekonomicznego przedstawiła Informację o działalności ekonomiczno-gospodarczej Spółdzielni za I półrocze 2011 r. Wynik Spółdzielni za I półrocze 2011 roku zamknął się kwotą + 1 837 201 zł (netto) z czego:

- | | |
|--|---|
| 1. Energia cieplna | + 1 354 182 zł |
| | (kwota dotycząca „CO” 1 476 140 zł
podlega rozliczeniu z użytkownikami w
późniejszym okresie) |
| 2. Wykonawstwo własne | + 148 799 zł |
| 3. Działalność gospodarki zasobami | + 334 204 zł: |
| a. eksploatacja nieruchomości bud. mieszkalnych | + 334 626 zł |
| b. eksploatacja nieruchomości bud. lokalowych | + 82 412 zł |
| c. eksploatacja nieruchomości garażowych | + 1 398 zł |
| d. nieruch. nie będące w majątku Spółdzielni | - 48 739 zł |
| e. pozost. przych. i koszty operacyjne i finansowe | - 37 240 zł |
| f. inne dochody | + 1 747 zł |
| 4. Fundusz Remontowy | + 936 147 zł |

Rada Nadzorcza przyjęła zaprezentowane wyniki, które świadczą o prawidłowej działalności naszej Spółdzielni.

Informację o działalności ekonomiczno-gospodarczej Spółdzielni za I półrocze 2011 r. jako załącznik dołączono do protokołu.

ad.2.

Analizę zużycia wody za okres I półrocza 2011r przedstawiła Zastępca Prezesa Zarządu.

Niedobór na wodzie po 6 miesiącach 2011 roku wyniósł ogółem na obu Osiedlach 35 253 ,40 m³, a jej koszt to 284 398,22 zł. Ten niedobór zgodnie z obowiązującą w naszej spółdzielni zasadą pozostaje do rozliczenia z mieszkańcami mieszkań opomiarowanych.

Rzeczywisty koszt wody niezbilansowanej przypadający na 1 mieszkanie opomiarowane na miesiąc w analizowanym okresie wyniósł 5,21 zł.

Mieszkańcy mieszkań opomiarowanych wnoszą comiesięczne zaliczki na poczet partycypacji w kosztach wody niezbilansowanej w wysokości 5 zł/m-c/mieszkanie, tym samym do obecnie wnoszonych zaliczek, dla zbilansowania kwoty, powinno zostać doliczone 0,21 zł/jedn./m-c.

Zarząd zobowiązał także Kierowników Osiedli oraz Samodzielnego Specjalistę d/s Ciepłownictwa do dokładnego przeanalizowania przyczyn powstałego niedoboru na wodzie, a tym samym zminimalizowania ilości wody niezbilansującej się.

Powyższy dokument przyjęto do akceptującej wiadomości i jako załącznik dołączono do protokołu.

ad.3.

Prezes Zarządu, przedstawił analizę zadłużeń czynszowych w S.M. „Północ” na dzień 30-06-2011 r.

Wymiar opłat za I półrocze 2011 roku wyniósł ogółem **27 608 612 złotych**, natomiast zadłużenie na 30.06.2011r. wyniosło **3 933 590 złotych**, w tym:

- lokale mieszkalne **2 641 026 zł**
- rozliczenie wody z liczników **1 039 884 zł** (po uwzględnieniu wpłat do 13.07.2011r zadłużenie pomniejszyło się do kwoty **574 358 zł**)
- lokale użytkowe **252 680 zł**

Wskaźnik zadłużeń liczony do rocznego wymiaru opłat wyniósł 7,1%

Powyższy dokument przyjęto do akceptującej wiadomości i jako załącznik dołączono do protokołu.

ad.4.

Informację o windykacji należności czynszowych za I półrocze br. przedstawił Prezes Zarządu.

1. Lokale mieszkalne

1. Wykluczenia

W badanym okresie odbyły się 2 posiedzenia Rady Nadzorczej, na których rozpatrywane były wnioski Zarządu o wykluczenie z członkostwa osób zalegających z opłatami czynszowymi oraz za zużytą wodę.

Na listach umieszczono 19 osób.

- w zakresie 7 osób wniosek został wycofany z powodu spłacenia zaległości przed posiedzeniem Rady lub z innych przyczyn. Z ogólnej liczby:
- 6 osób zostało wykreślonych,
- w 6 przypadkach Rada postanowiła zawiesić postępowanie wykluczeniowe, dając tym samym dłużnikom dłuższy termin na spłatę zaległości.

2. Eksmisje i zamiany

W okresie styczeń-czerwiec 2011 roku nie wyterminowano żadnej eksmisji

W tym samym okresie odbyły się 3 zamiany „przymusowe”.

Były to zamiany osób z wyrokiem eksmisyjnym

Suma wpłat z tego tytułu wyniosła 32,6 tyś zł.

8 osób nie zalegające złożyło ofertę zamiany mieszkania na mieszkania zadłużone.

3. Windykacja

Dział Windykacji Czynszów w okresie I-VI 2011 roku interweniował 2082 razy w sprawie osób zalegających z opłatami za czynsz i zużytą wodę:

- Do 789 osób wysłano wezwania do zapłaty.
- Z 784 osobami przeprowadzono bezpośrednio rozmowy.
- 53 osoby uzyskały zgodę na spłatę długu w ratach, składając na piśmie zobowiązanie spłaty długu w podanym terminie.

Lokatorzy otrzymali 264 zwroty za wymianę stolarki okiennej i remonty podłogi. Wszystkie zwroty były sprawdzone przez Dział Windykacji pod kątem zadłużeń czynszowych oraz z tytułu zużycia wody.

Dział Windykacji Czyszów czynnie uczestniczy w procesie przekształceń prawa do mieszkań lokatorskich w odrębną własność – w pierwszym półroczu 2011 roku obsłużone zostały 2 mieszkania.

Od czerwca 2010r. do Działu Windykacji przekazywane są wnioski o zasądzenie z Działów:

- Finansowego (usługi),
- Konserwacji (TV-SAT) i
- Administracji Osiedli (Rozliczenie C.O.).

W badanym okresie skierowano do Działu Organizacyjno-Prawnego (w tym do Kancelarii Adwokackiej Mec. Ćwiklińskiego) 21 wniosków o zasądzenie osób notorycznie uchylających się od spłaty długu. Na wnioskach znalazły się 303 osoby.

Łączna suma wpłat na poczet zaległości, odnotowanych przez Dział Windykacji w badanym okresie wyniosła 440,7 tys. zł.

II. Lokale użytkowe

Dział Windykacji Czyszów w okresie styczeń-czerwiec 2011 roku w 14 przypadkach interweniował w sprawie zaległości czynszowych występujących na kontach lokali użytkowych, w tym najem i dzierżawa terenu. Do tych osób wysłano wezwania do zapłaty z informacją o rozwiązaniu umowy. Przed upływem terminu podanego w wezwaniu 13 osób spłaciło swoje zadłużenie całkowicie. Z użytkownikami przeprowadzono 19 bezpośrednich rozmów.

Suma wpłat na poczet zaległości lokali użytkowych z tego tytułu wyniosła 59,1 tys. zł.

Powyższy dokument przyjęto do akceptującej wiadomości i jako załącznik dołączono do protokołu.

ad.5.

Nie wniesiono

ad.6.

Nie wniesiono

ad.7.

Prezes Zarządu poinformował, że SM „Północ” posiada mieszkania, które będą wynajmowane. W związku z powyższym zostanie przygotowany „Regulamin najmu lokalu mieszkalnego”, który zostanie przedstawiony Radzie Nadzorczej na kolejnym posiedzeniu.

Prezes poinformował, iż rozstrzygnięto konkurs na „Najładniej ukwiecony balkon 2011”. Do konkursu zostało zgłoszonych 20 balkonów, z czego 13 to balkony mieszkańców dzielnicy „Północ”. Ogłoszenie wyników odbyło się 28 sierpnia 2011 roku. podczas 19 Dni Częstochowy. Wśród laureatów drugie i trzecie miejsce zajęli mieszkańcy „Północy”, wręczono także nagrody ufundowane przez Spółdzielnię dla naszych mieszkańców. Prezes zwrócił również uwagę, że w takich inicjatywach powinny brać udział wszystkie częstochowskie spółdzielnie mieszkaniowe.

Następnie Prezes zarosił na Festyn „Pożegnanie lata”, który odbędzie się 11.09.2011 roku.

Jako kolejny głos zabrał Przewodniczący Komisji Społeczno-Wychowawczej SM Północ. Poinformował, iż jako radny Miasta Częstochowy interweniował w sprawach m.in. przejścia podziemnego, którego część modernizacji została już wykonana. Zawiadomił, iż inne sprawy w których Zarząd interweniował w Urzędzie Miasta mają nadany bieg urzędowy.

ad.8 Przyjęcie Protokołu Nr 08/11.

Protokół Nr 08 /11 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.