

**PROTOKÓŁ NR 16/2010**  
**z posiedzenia Zarząd S.M. „Północ” w dniu 11 sierpnia 2010r.**

Obecni :

Jan Lemański	Prezes Zarządu
Anna Latosińska	Główny Księgowy, Pełnomocnik Zarządu
Maria Frydrych	Kierownika Osiedla AB
Ewa Piech	Kierownik Osiedla CD
Marian Gromelski	Kierownik Działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów
Elżbieta Jarkiewicz	Kierownik Działu Członkowsko – Mieszkaniowego
Dorota Kępa	Kierownik Działu Ekonomicznego
Małgorzata Błaszczak	Kierownik Działu Windykacji Czynszów.
Ewa Kępa	Kierownik Działu Księgowości Czynszowej.
Barbara Labut	Kierownik Działu Organizacyjno - Prawnego

**PORZĄDEK POSIEDZENIA:**

1. Wniosek Działu Ekonomicznego o podjęcia Uchwały w sprawie uprawomocnienia się projektu Uchwały nr 83/105 dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Wyzwolenia 9.
2. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
3. Informacja o windykacji należności czynszowych za I półrocze 2010r.
4. Informacja Działu Organizacyjno – Prawnego w zakresie zasadzeń należności czynszowych i eksmisji.
5. Analiza zadłużeń czynszowych za I półrocze 2010r.
6. Sprawy organizacyjne i wniesione.
7. Sprawy załatwione obiegiem.
8. Przyjęcie protokołu nr 15/10.

Zarząd jednogłośnie przyjął porządek posiedzenia.

**ad.1.**

Dział Ekonomiczny złożył wniosek o podjęcia Uchwały w sprawie uprawomocnienia się projektu Uchwały nr 83/105 dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Wyzwolenia 9.

**UCHWAŁA NR 126 /2010**  
**Z DNIA 11.08.2010**  
**ZARZĄDU SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”**  
**W CZĘSTOCHOWIE**

**w sprawie:** uprawomocnienia się projektu **Uchwały 83/105/2010** z dnia 14-07-2010r. dotyczącej określenia odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Wyzwolenia 9.

#### **ad.2.**

Sprawy Członkowsko - Mieszkaniowe przedstawiła Kierownik Działu Członkowsko – Mieszkaniowego. Na podstawie dokumentów z akt członkowskich w/w wnosił o podjęcie uchwał dotyczących przyjęcia w poczet członków, w związku z nabyciem praw do mieszkania.

#### **ad.3.**

Informację o windykacji należności czynszowych za I półrocze br. przedstawiła Kierownik Działu Windykacji Czynszowej. W badanym okresie odbyło się 2 posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym rozpatrywane były wnioski Zarządu o wykluczenie z członkostwa osób zalegających z opłatami czynszowymi oraz za zużytą wodę.

Na listach umieszczono 18 osób.

- 8 osób spłaciło zaległość przed posiedzeniem Rady i wniosek w ich zakresie został wycofany. Z ogólnej liczby:
- 6 osób zostało wykreślonych,
- w 4 przypadkach Rada postanowiła zawiesić postępowanie wykluczeniowe, dając tym samym dłużnikom dłuższy termin na spłatę zaległości.

W tym samym okresie odbyły się 3 zamiany „przymusowe” oraz 2 razy wyterminowano eksmisję. Z uwagi na spłatę zadłużenia nie przeprowadzono eksmisji.

Dział Windykacji Czynszów w okresie I-VI 2009 roku interweniował 2202 razy w sprawie osób zalegających z opłatami za czynsz i zużytą wodę:

- Do 1271 osób wysłano wezwania do zapłaty.
- Z 682 osobami przeprowadzono bezpośrednio rozmowy.
- 32 osoby uzyskały zgodę na spłatę długu w ratach, składając na piśmie zobowiązanie spłaty długu w podanym terminie.

W badanym okresie skierowano do Działu Organizacyjno-Prawnego 7 wniosków o zasądzenie osób notorycznie uchylających się od spłaty długu. Na wnioskach znalazły się:

- 20 osoby (nakazy zapłaty –z tytułu zadłużeń czynszowych);
- 165 z tytułu zadłużeń na wodzie i
- 8 osób (eksmisja).

W 2010r. nastąpiła kontynuacja wydawanych przez Urząd Miasta Częstochowa skierowań na lokal socjalny.

Łączna suma wpłat na poczet zaległości, odnotowanych przez Dział Windykacji w badanym okresie wyniosła 542,6 tyś. zł.

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

Materiał rekomendowano na posiedzenie Rady Nadzorczej.

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

Informację w zakresie zasądzeń należności czynszowych i eksmisji za okres I półrocza 2009r. przedstawiła Kierownik Działu Organizacyjno Prawnego.

W pierwszej połowie 2010r. (tj w okresie od stycznia 2010 do czerwca 2010) Spółdzielnia Mieszkaniowa „PÓŁNOC” w Częstochowie skierowała na drogę postępowania sądowego 216 pozwy, z czego:

- 131 pozwów to zaległości z tytułu opłat związanych z zużyciem wody;
- 75 pozwów to zaległości z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem mieszkania;

- 10 pozwów to zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokali użytkowych;

W pierwszej połowie 2010 r. było 131 spraw. dotyczących zaległości z tytułu opłat związanych z zużyciem wody

Spśród spraw dotyczących zaległości z tytułu zużycia wody:

- 20 spraw zostało spłaconych, w tym 4 sprawy, w których spłata nastąpiła przed wydaniem nakazu zapłaty;
- 15 spraw zostało skierowanych do postępowania egzekucyjnego;
- 26 sprawach zostało skierowane wezwanie do zapłaty kosztów sądowych z uwagi na spłatę należności głównej;
- 70 spraw oczekuje na uprawomocnienie się orzeczenia;

Od stycznia do czerwca 2010r Spółdzielnia Mieszkaniowa „PÓLNOC” wystąpiła do Sądu z 75 pozwami z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego.

W sprawach dotyczących zaległości z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych:

- 8 spraw zostało spłaconych po wydaniu nakazu zapłaty;
- w 8 sprawach skierowano wezwanie do zapłaty kosztów sądowych z uwagi na spłaceniu należności głównej;
- 5 spraw skierowano na drogę postępowania egzekucyjnego;
- 54 sprawy to sprawy, w których Spółdzielnia czeka na stwierdzenie prawomocności orzeczenia;

Ilość zadłużeń powstałych z tytułu opłat za korzystanie z lokali użytkowych w okresie od stycznia do czerwca 2010r. wynosi 10 spraw.

W ramach spraw wniesionych do Sądu z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokali użytkowych:

- we wszystkich sprawach związanych z lokalami użytkowymi uzyskano orzeczenia sądowe stosownie do żądania pozwu;
- 6 spraw spłacono po wydaniu nakazu zapłaty;
- 4 sprawy prowadzone jest postępowanie egzekucyjne;

W okresie od stycznia do czerwca 2010r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ PÓLNOC” nie kierowała do Sądu żadnych pozwów o eksmisję z lokali mieszkalnych.

Informację jako załącznik dołączono do protokołu.

W pierwszym półroczu 2010 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa PÓLNOC w Częstochowie w ramach stałego zlecenia przekazała Kancelarii Adwokackiej Bogdana Ćwiklińskiego 40 spraw do prowadzenia przed sądami.

Łączna wartość przedmiotu sporu zleconych spraw wyniosła 31 327,71 zł

Informację jako załącznik dołączono do protokołu.

Zarząd przyjął informację do akceptującej wiadomości.

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

Kierownik Działu Księgowości Czynszowej , przedstawiła analizę zadłużeń czynszowych w S.M. „Pólnoc” na dzień 30-06-2010 r. Z powyższej analizy wynika, że wymiar opłat czynszowych za I półrocze 2010 r. ogółem wyniósł 26.623.259 zł a zadłużenie na 30-06-2010 r. wyniosło 3.923.601 zł, zatem wskaźnik zadłużeń liczony do rocznego wymiaru opłat wyniósł 7,3%.

Powyższa analiza obejmuje lokale mieszkalne, indywidualne rozliczenie wody z liczników oraz lokale użytkowe.

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

Materiał rekomendowano na posiedzenie Rady Nadzorczej.

**ad.6.**

Dział Inwestycyjno – Techniczny złożył wniosek zawierający informację, że został zmieniony adres pawilonu handlowo – usługowego, który do tej pory miał adres Aleja Wyzwolenia 1 a obecnie Aleja Wyzwolenia 15a. Powyższa zmiana jest ujawniona w księdze wieczystej nr CZ1C/00076456/6. W związku z powyższym wnioskowano o dokonanie stosownych zmian w ewidencji zasobów Spółdzielni.

Wniosek zatwierdzono na posiedzeniu Zarządu.

W związku z licznymi skargami lokatorów z budynków Czecha 12 i 16 z powodu nie otwieralnego przeszklenia na klatce schodowej Administracja Osiedla AB wnioskuje o umożliwienie zlecenia w/w prac projektowych /z uwagi na fakt, że nikt nie chce podjąć się powyższych prac ze względu na konstrukcję przeszklenia/ firmie studio architektury „ego” , która złożyła ofertę na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego wymiany przeszkleń.

Wniosek zatwierdzono na posiedzeniu Zarządu.

**ad.7. Sprawy załatwione obiegiem - stanowią załącznik do protokołu.**

**ad.8. Protokół nr 15/10 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.