

**PROTOKÓŁ NR 14/2014**  
**z posiedzenia Zarządu S.M. „Północ” w dniu 23 lipca 2014r.**

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
Marian Gromelski	Kierownik Działu Konserwacji i Utrzymania Zasobów
Elżbieta Jarkiewicz	Kierownik Działu Członkowsko – Mieszkaniowego
Małgorzata Błaszczak	Kierownik Działu Windykacji Czynszów
Ewa Kępa	Kierownik Działu Księgowości Czynszowej
Teresa Tamiola	Dział Ekonomiczny

**PORZĄDEK POSIEDZENIA:**

1. Wniosek Działu Ekonomicznego dotyczący uprawomocnienia się uchwały nr 87/61/2014 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Kosmowskiej 1.
2. Wniosek Działu Ekonomicznego dotyczący uprawomocnienia się uchwały nr 86/62/2014 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy Al. Wyzwolenia 11.
3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.
4. Analiza zadłużeń czynszowych za I półrocze 2014r.
5. Informacja o windykacji należności czynszowych za I półrocze 2014r.
6. Informacja Działu Organizacyjno – Prawnego w zakresie zasądzeń należności czynszowych i eksmisji za I półrocze 2014r.
7. Sprawy organizacyjne i wniesione.
8. Sprawy załatwione obiegiem.
9. Przyjęcie protokołu nr 13/2014.

Zarząd jednogłośnie przyjął porządek posiedzenia.

**ad.1.**

Dział Ekonomiczny złożył wniosek w sprawie uprawomocnienie się uchwały nr 87/61/2014 dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy ul. Kosmowskiej 1. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem podjął stosowną Uchwałę:

**UCHWAŁA NR 72 /2014**  
**Z DNIA 23.07.2014**  
**ZARZĄDU SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”**  
**W CZĘSTOCHOWIE**

w sprawie **uprawomocnienia** się projektu Uchwały **Nr 87/61 z dnia 18.06.2014r.** dot. określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy **ul. Kosmowskiej 1.**

**ad.2.**

Dział Ekonomiczny złożył wniosek w sprawie uprawomocnienie się uchwały nr 86/62/2014 dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy Al. Wyzwolenia 11. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem podjął stosowną Uchwałę:

**UCHWAŁA NR 73 /2014  
Z DNIA 23.07.2014  
ZARZĄDU SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”  
W CZĘSTOCHOWIE**

w sprawie **uprawomocnienia** się projektu Uchwały **Nr 86/62 z dnia 18.06.2014r.** dot. określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości obejmującej budynek przy **Al. Wyzwolenia 11.**

**ad.3.**

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

**ad.4.**

Analizę zadłużeń czynszowych za I półrocze 2014r przedstawiła Kierownik Działu Księgowości Czynszowej

Wymiar opłat czynszowych za I półrocze 2014r wyniósł ogółem 27 827 471 zł, natomiast zadłużenie na 30.06.2014r. wyniosło 3 031 764 złotych, w tym:

- |                                                                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| ▪ lokale mieszkalne                                                           | 2 505 434 zł |
| ▪ rozliczenie wody z liczników<br>(w miesiącu czerwcu nie było odczytów wody) | 281 081 zł   |
| ▪ lokale użytkowe                                                             | 245 248 zł   |

Wskaźnik zadłużeń liczony do rocznego wymiaru opłat wyniósł 5,4%

Szczegółową analizę zadłużeń czynszowych za I półrocze 2014 roku jako załącznik dołączono do protokołu.

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

**ad.5.**

Informację na temat windykacji zaległości czynszowych S.M. „Północ” za I półrocze 2014r. przedstawiła Kierownik Działu Windykacji Czynszów.

**1. Eksmisje, zamiany, licytacje**

W okresie styczeń-czerwiec 2014 roku nie wyterminowano żadnej eksmisji.

W tym samym okresie nastąpiło 13 spłat zadłużeń przed sądową licytacją mieszkania i 1 spłata po złożeniu wniosku o przejęcie mieszkania przez Spółdzielnię po bezskutecznej drugiej licytacji.

Jednocześnie jedna wyznaczona licytacja nie doszła do skutku ze względu na brak licytantów, przed drugim terminem nastąpiła spłata zadłużenia.

Łączna kwota uzyskana z ww. spraw to 226tyś zł.

## 2. Windykacja

Dział Windykacji Czynszów w okresie I-VI 2014 roku interweniował 1060 razy w sprawie osób zalegających z opłatami za czynsz i zużytą wodę:

- Do 620 osób wysłano wezwania do zapłaty.
- Z 442 osobami przeprowadzono bezpośrednio rozmowy.
- 51 osób uzyskało zgodę na spłatę długu w ratach, składając na piśmie zobowiązanie spłaty długu w podanym terminie.

W V 2014 Dział Windykacji Czynszów wysłał 220 przedsądowych wezwań do zapłaty z tytułu zadłużeń czynszowych, z tego 24 osoby spłaciło zadłużenie w całości, a znaczna część osób częściowo. Suma kwot odzyskanych to 179,7tyś zł, a wskaźnik skuteczności wyniósł 14,1%.

Jednocześnie wysłano 112 przedsądowych wezwań do zapłaty z tytułu zużycia wody. Przed skierowaniem pozwów do sądu 30 osób dokonało całkowitej spłaty zadłużenia. Suma kwot odzyskanych to 35,3tyś zł, a wskaźnik skuteczności wyniósł 19%.

Dział Windykacji Czynszów złożył do Sądu Rejonowego 243 pozwy o zapłatę, w tym:

- 134 z tytułu zadłużeń czynszowych
- 106 z tytułu zadłużeń na wodzie;
- 3 z tytułu zadłużeń dot. lokali użytkowych.

Łączna suma wpłat na poczet zaległości, odnotowanych przez Dział Windykacji w badanym okresie wyniosła 620 tyś zł.

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

### **ad.6.**

Informacja Działu Organizacyjno – Prawnego w zakresie zasadzeń należności czynszowych i eksmisji przedstawił Prezes Zarządu.

Dokument załączono do protokołu.

Zarząd przyjął powyższe do akceptującej wiadomości.

### **ad.7.**

Nie wniesiono.

**ad.8. Sprawy załatwione obiegami** – stanowią załącznik do protokołu.

### **ad.9. Protokół nr 13/14 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.