

**Protokół nr 27/XI/2024**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”**  
**w dniu 26 września 2024 r**

W posiedzeniu uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej:

1. Łukasz Izdebski - Przewodniczący
2. Narcyza Tonderska - Zastępca Przewodniczącego/ Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
3. Izabela Młynarska - Sekretarz
4. Zbigniew Olszowski - Przewodniczący Komisji Technicznej
5. Janusz Piotrowski - Przewodniczący Komisji Lokalowej
6. Krzysztof Dzierżan
7. Grażyna Mizeracka

Zaproszeni:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu                             | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |
| 3. Kierownik Działu Technicznego              | Barbara Rosłon     |

Materiały na posiedzenie Rady Nadzorczej zostały przekazane do wszystkich członków Rady Nadzorczej drogą elektroniczną i w formie papierowej.

Przewodniczący - p. Łukasz Izdebski stwierdził ważność zebrania i zdolność do podejmowania uchwał.

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 29.08.2024 r.

**Przyjęto następujący porządek obrad:**

1. Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych na dzień 30.06.2024 r.
2. Omówienie spraw sądowych.
3. Ocena realizacji planu remontów za pierwsze półrocze 2024 r.
4. Sprawy wniesione przez Zarząd.
5. Sprawy różne i korespondencje.

**Ad. 1**

Przewodniczący Komisji Lokalowej poinformował, że Komisja przy udziale Prezesa Zarządu Katarzyny Orłowskiej przeanalizowała sprawozdanie Zarządu Spółdzielni dotyczące zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych stwierdzając, że:

Zadłużenie na dzień 30.06.2024 r. wynosi:

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Osiedle Bielany   | 286 187,78 zł (232 lokali) |
| 2. Osiedle Wrzeciono | 233 678,78 zł (215 lokali) |
| 3. Razem             | 519 866,56 zł (447 lokali) |

W kwotach zadłużenia są ujęte również niedopłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody za II półrocze 2023 r. oraz niedopłaty z tytułu centralnego ogrzewania.

W stosunku do stanu z dn. 31.12.2023 r. zadłużenie zmalało o kwotę 5 748,30 zł, przy jednoczesnym wzroście ilości lokali zadłużonych o 15.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych na dzień 30.06.2024 r. wynoszą 32 136,58 zł, a na 31.12.2023 r. wynosiły 6 001,71 zł. Wzrost ten spowodowany został brakiem dokonywania terminowych wpłat czynszowych oraz z tytułu rozliczenia mediów za rok 2023.

Spółdzielnia, w celu zmniejszenia zaległości, pomaga osobom znajdującym się w trudnej sytuacji uzyskać z Urzędu Dzielnicy dodatek mieszkaniowy lub z Opieki Społecznej zasiłek celowy, a także umożliwia spłatę zadłużenia w ratach. W okresie I – VI /2024 r. na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe w wysokości 31 389,22 zł.

Komisja Lokalowa zaplanowała w II połowie listopada br. spotkanie z dłużnikami, w celu omówienia zaległości oraz ustalenia sposobu i terminu spłat.

Komisja Lokalowa stwierdza, że działania Zarządu, pracowników Spółdzielni, w tym Rady Prawnego zmierzające do zmniejszenia wysokości zadłużenia, polegające na stałym monitorowaniu zaległości, wysyłaniu wezwań do zapłaty, a w przypadkach braku reakcji, kierowaniu spraw na drogę sądową lub nawet komorniczą są prowadzone na bieżąco, w sposób prawidłowy i skuteczny.

Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu dot. omawianego tematu.

### ***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie zadłużeń wg stanu na dzień 30.06.2024 r.***

#### **Ad. 2**

Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska omówiła sprawy sądowe wg stanu na dzień 16.09.2024 r., przygotowane przez radcę prawnego p. E. Wojciechowską. Wśród nich przeważają sprawy z powództwa Spółdzielni o zapłatę zaległości w opłatach eksploatacyjnych tj. 30 spraw przeciwko 17 dłużnikom, przy czym w stosunku do 3 z nich Spółdzielnia posiada po kilka nakazów zapłaty. Sprawy te są kierowane do komornika w celu egzekucji, ale w niektórych przypadkach ściąganie długu jest utrudnione z uwagi np. na śmierć dłużnika i komplikacje w ustaleniu spadkobierców lub brak majątku dłużnika, z którego można zaspokoić wierzytelność.

Przeciwko Spółdzielni, z wniosku PINAR Polska Sp. z o.o. – dot. ul. Magiera 19 i 21- powództwo wzajemne, toczy się 1 postępowanie sądowe o zapłatę, które nadal jest w toku.

Ponadto nadal toczy się (od roku 2015) sprawa z wniosku Spółdzielni o ustanowienie drogi koniecznej/służebności drogowej za wynagrodzeniem – dot. ul. Magiera 19 i 21, która obecnie jest zawieszona z uwagi na brak aktualnych spadkobierców kilku lokali wyodrębnionych.

Natomiast w lipcu br. został zrealizowany przez Komornika przy udziale Spółdzielni wyrok nakazujący opróżnienie lokalu ze śmieci oraz usunięcie robactwa i odoru.

Prezes Zarządu dodała, iż postępowania sądowe są często długotrwałe z uwagi na wymogi proceduralne – dłużnicy często celowo nie odbierają przesyłek sądowych, wobec czego muszą być one dostarczane przez komornika, a to znacznie wydłuża procedurę.

### ***Rada Nadzorcza przyjęła do wiadomości sprawozdanie na temat toczących się spraw sądowych.***

#### **Ad. 3**

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że w dn. 26.09.2024 r. Komisja przy udziale Kierownik Działu Technicznego omówiła aktualny poziom zaawansowania realizacji rzeczowo – finansowego planu remontów na rok 2024

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że Komisja pozytywnie oceniła stan realizacji Planu Remontów i rekomenduje jego akceptację przez Radę Nadzorczą.

Kierownik Działu Technicznego poinformowała, że z planowanych zadań w I półroczu 2024 r., należy zwrócić szczególną uwagę na 4 rozpoczęte inwestycje, tj.:

- remont balkonów i elewacji opaski z 3 stron budynku **Perzyńskiego 7**,
- budowa dźwigu osobowego wewnętrznego w budynku **Perzyńskiego 11** (postawiony został już szyb),
- rozpoczęcie prac związanych z wykonaniem wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę dźwigu osobowego wewnętrznego w budynku **Perzyńskiego 9A** - do Wydziału Architektury Urzędu Dzielnicy Bielany został złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dźwigu osobowego,
- wykonanie remontu 3 klatek schodowych w budynku **Żeromskiego 15**, gdzie przetarg na realizację powyższego przedsięwzięcia został wyznaczony na dzień 03.10.2024 r.

### ***Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu z wykonania rzeczowo-finansowego planu remontów za I półrocze 2024 r.***

#### **Ad. 4**

Zarząd S.M. „DOMHUT” nie zgłosił wniosków do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

## **Ad. 5**

### **5.1** Korespondencja indywidualna z mieszkańcem.

*Dane osobowe podlegające ochronie zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO).*

### **5.2** Korespondencja indywidualna z mieszkańcem.

*Dane osobowe podlegające ochronie zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO).*

### **5.3** Pani Katarzyna Gumowska poinformowała, że Zarząd zawarł z firmą ubezpieczeniową UNIQA umowę ubezpieczenia – polisę na kolejny rok. Jest to kontynuacja dotychczasowego ubezpieczenia. Stawka opłat pozostaje niezmienną, ponieważ środki zgromadzone w poz. *Rozliczenia międzyokresowe* są wystarczające na pokrycie ubezpieczenia zasobów Spółdzielni, pomimo wzrostu składki w przedmiocie ubezpieczenia posiadanego mienia do kwoty 90 471,00 zł.

### **5.4** Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.

Na tym posiedzenie zakończono.