

Protokół nr 33/XI/2025
z posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT”
w dniu 27 marca 2025 r.

W posiedzeniu uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej:

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

Zaproszeni:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Katarzyna Orłowska |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy | Katarzyna Gumowska |

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 27.02.2025 r.

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Analiza zaległości opłat eksploatacyjnych i czynszowych za 2024 r. oraz omówienie spraw sądowych.
2. Sprawy wniesione przez Zarząd.
3. Sprawy różne i korespondencje.

Ad. 1

Na podstawie materiału przedstawionego przez Zarząd dokonano analizy zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych za 2024 r. oraz omówiono sprawy sądowe wg stanu na dzień 06.03.2025 r.

Wśród spraw sądowych przeważają sprawy z powództwa Spółdzielni o zapłatę zaległości w opłatach eksploatacyjnych tj. 34 sprawy przeciwko 20 dłużnikom, przy czym w stosunku do 6 z nich Spółdzielnia posiada po kilka nakazów zapłaty i sprawy te zostały skierowane do komornika w celu egzekucji należności. 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. Zdarzają się także sytuacje szczególne, w których wierzytelności nieściągalne zostają spisane w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni.

W trakcie omawiania powyższego tematu została poruszona kwestia spłaty zadłużenia w ratach. Pani Prezes wyjaśniła, że warunkiem udzielenia przez Zarząd Spółdzielni zgody na spłatę zaległości w ratach jest regularne i terminowe wnoszenie opłat bieżących za lokal, przy czym brak dwóch kolejnych wpłat skutkuje wszczęciem postępowania windykacyjnego. Stan konta danego lokalu jest wówczas stale monitorowany przez Dział Księgowości.

Przewodniczący Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej – p. Janusz Piotrowski poinformował, że na posiedzeniu w dn. 25.03.2025 r. Komisja zapoznała się i przeanalizowała sprawozdanie Zarządu Spółdzielni w sprawie stanu zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych na dzień 31.12.2024 r.

Na dzień 31.12.2024 r. zadłużenie wyniosło **489.769,74 zł** - 321 lokale w podziale na Osiedla:

1) Wrzeciono	231.409,61 zł	165 lokale
2) Bielany	258.360,13 zł	156 lokali

W stosunku do stanu z dn. 31.12.2023 r. zadłużenie zmalało o kwotę 36.041,51 zł.

Rozliczenia w 2024 roku z tytułu zużycia wody i centralnego ogrzewania za rok 2023 również miały wpływ na wielkość zadłużenia na dzień 31.12.2024 r.

W celu zmniejszenia zadłużenia i wyegzekwowania spłaty zaległości Zarząd i Dział Windykacji przy udziale Radcy Prawnego Spółdzielni prowadzą działania windykacyjne: rozmowy telefoniczne, korespondencja z dłużnikami tj. wezwania do zapłaty, przedsądowe wezwania do zapłaty, kierowanie pozwów do sądu o nakazy zapłaty a następnie kierowanie spraw do komornika. Większość dłużników spłaca swoje długi w ratach lub jednorazowo. Powyższe działania skutkują tym, że zaległości utrzymują się na podobnym poziomie od kilku lat i pomimo wzrostu rocznego wymiaru opłat zmalał wskaźnik procentowy zadłużeń i wynosi 2,8% w stosunku do naliczeń.

W dniu 26.11.2024 r. odbyło się spotkanie Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej, na które wezwanych zostało 14 osób z czego 11 z nich spłaciło swoje zadłużenia w całości. Na spotkanie stawiała się 1 osoba i poprosiła o spłatę zadłużenia w ratach, na co dostała zgodę. Dwie osoby przesłały pisemne zobowiązania spłaty w ratach. W wyniku wysłanych wezwań na spotkanie z Komisją Lokalową na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 31.204,54 zł.

Komisja Lokalowa stwierdziła, że działania Zarządu i pracowników Spółdzielni mające na celu wyegzekwowanie zaległości oraz zmniejszenie zadłużenia są prowadzone na bieżąco, skutecznie i prawidłowo, a współpraca z Komisją Lokalową Rady Nadzorczej jest bardzo dobra.

Komisja Lokalowa zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2024 r. w sprawie stanu zadłużenia z tytułu opłat oraz wykazu spraw sądowych wg stanu na dzień 06.03.2025 r.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Zarządu w sprawie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych za 2024 r. oraz wykazu spraw sądowych wg stanu na dzień 06.03.2025 r.

Ad. 2

Zarząd przekazał członkom Rady Nadzorczej materiały dotyczące sprawozdania Zarządu za rok 2024 tj. sprawozdanie z działalności Zarządu, bilans, rachunek zysków i strat oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego Spółdzielni.

Pani Katarzyna Orłowska zasygnalizowała również, że lustracja nadal jest w toku i przebiega sprawnie.

Ad. 3

3.1 Korespondencja do Rady Nadzorczej nie wpłynęła

3.2 Na dyżur członka Rady Nadzorczej w dniu dzisiejszym nie zgłosił się żaden interesant.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz Rady Nadzorczej

S.M. „DOMHUT”

Izabela Młynarska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

S.M. „DOMHUT”

Łukasz Izdebski