

**Protokół nr 12/2024**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie**  
**z dnia 16.12.2024 roku**

Posiedzenie Rady Nadzorczej SMLW w K-J zostało zwołane przez jej Przewodniczącą, zgodnie z § 3 ust. 1 Regulaminu Rady SMLW w K-J z dnia 22.06.2018 roku.

W posiedzeniu udział wzięli członkowie Rady Nadzorczej wg załączonej listy obecności – **załącznik 1** do protokołu oraz Pani Justyna Rawska, Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak oraz Pani Danuta Żurawska – członkinie Zarządu.

**Ad. 1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad**

Otwarcia zebrania dokonała Pani Sylwia Żmijewska-Kwirąg - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, witając zebranych.

Odczytała zaproponowany porządek obrad – vide **załącznik nr 2** do protokołu.

O głos poprosiła Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska, wnosząc o wykreślenie zaproponowanego pkt. 8 dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie zmiany wysokości opłat za wywóz nieczystości stałych. W chwili obecnej wiadomo już, że nowa opłata obowiązywać będzie od 01.03.2025 roku, a nie jak wcześniej sugerowano termin 01.01.2025 roku.

Zgłoszona poprawka została zaakceptowana przez obradujących jednogłośnie i Rada Nadzorca przyjęła n/w porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.11.2024 r.
3. Korekta planu finansowo-gospodarczego na 2024 rok – podjęcie uchwały,
4. Korekta planu remontów na 2024 rok – podjęcie uchwały.
5. Założenia do planu remontów na 2025 rok.
6. Upoważnienie Zarządu na zaciągnięcie zobowiązania finansowego (kredytu termomodernizacyjnego) na sfinansowanie prac termomodernizacyjnych czterech nieruchomości jednobudynkowych oraz wskazanie formy zabezpieczenia zaciągniętego zobowiązania finansowego – podjęcie uchwał.
7. Przedstawienie oraz zatwierdzenie wynikających z przepisów prawa wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w pozycji **podatek od nieruchomości** – podjęcie uchwały.
8. Ocena pracy poszczególnych członków Zarządu SMLW w K-J, przyznanie nagrody rocznej – podjęcie uchwały.
9. Zmiana warunków pracy poszczególnych członków Zarządu – podjęcie uchwał.
10. Sprawy różne.
11. Zamknięcie obrad.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28.10.2024 roku**

Protokół nr 11/2024 z dnia 19.11.2024 roku został przyjęty bez poprawek.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

*mz*

### Ad. 3. Korekta planu finansowo-gospodarczego na 2024 rok – podjęcie uchwały

Głos zabrała Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska, która zaprezentowała wyniki finansowe na dzień 31.10.2024 roku wraz z korektą Planu finansowo-gospodarczego na 2024 rok.

Materiały te zostały przygotowane w formie tabelarycznej z podziałem na syntetykę i analitykę, i zostały przesłane członkom Rady Nadzorczej do zapoznania się na 5 dni przed planowanym posiedzeniem.

Omawiane wyniki finansowe obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Pozycja	Plan 2024	Wykonanie planu na dzień 31.10.2024 r.	Wykonanie planu %	Korekta planu 2024
1	2	3	4	5	6
I	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENER.	4 350 000,00 zł	2 746 773,11 zł	63,14%	3 870 000,00 zł
II	USŁUGI OBCE	1 184 000,00 zł	s 753 110,02 zł	63,61%	996 262,55 zł
III	PODATKI I OPŁATY	943 500,00 zł	765 967,43 zł	81,18%	913 742,41 zł
IV	WYNAGRODZENIA	1 438 800,00 zł	1 108 716,86 zł	77,06%	1 388 800,00 zł
V	UBEZ. SPOŁ. I INNE ŚWIADCZ.	348 000,00 zł	258 422,21 zł	74,26%	321 202,74 zł
VI	AMORTYZACJA	70 000,00 zł	22 990,67 zł	32,84%	30 000,00 zł
VII	POZOSTAŁE KOSZTY	118 550,00 zł	76 017,72 zł	64,12%	98 750,00 zł
VIII	ODP. NA FUNDUSZ REMONTOWY	2 244 067,77 zł	1 854 424,69 zł	82,64%	2 326 564,83 zł
	RAZEM	10 696 917,77 zł	7 586 422,71 zł	70,92%	9 945 322,53 zł
IX.	Koszty ogółem (bez funduszu remontowego)	8 452 850,00 zł	5 731 998,02 zł	67,81%	7 618 757,70 zł

Rada Nadzorcza uznając za zasadny wniosek Zarządu dotyczący korekty Planu finansowo-gospodarczego uchwalonego na 2024 rok, podjęła **Uchwałę nr 58/2024** w sprawie przyjęcia zmian do Planu finansowo-gospodarczego na 2024 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

### Ad. 4. Korekta planu remontów na 2024 rok – podjęcie uchwały

Głos zabrała Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak prezentując propozycje zmian do uchwalonego Planu remontów na 2024 roku. Zmiany zostały przygotowane w formie tabelarycznej z podziałem na poszczególne nieruchomości jednobudynkowe wraz z wykazem wykonanych prac remontowych, ich kosztów oraz stanem funduszu remontowego, które zostały też przesłane do zapoznania się członkom RN na 5 dni przed planowanym posiedzeniem.

Do przedstawionych propozycji Rada Nadzorcza nie wniosła uwag, uznając je za zasadne.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 59/2024** w sprawie przyjęcia zmian do Planu remontów na 2024 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

### Ad. 5. Założenia do planu remontów na 2025 rok

Założenia do Planu remontów na 2025 rok przedstawiła Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak – vide załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

**Ad. 6. Upoważnienie Zarządu na zaciągnięcie zobowiązania finansowego (kredytu remontowego) na sfinansowanie prac termomodernizacyjnych czterech nieruchomości jednobudynkowych oraz wskazanie formy zabezpieczenia zaciągniętego zobowiązania finansowego – podjęcie uchwał**

W nawiązaniu do przeprowadzonych konsultacji w mieszkańcami czterech nieruchomości dotyczących pozyskania środków finansowych z kredytu udzielonego przez Alior Bank i uzyskaniu premii remontowej z Banku Gospodarstwa Krajowego na sfinansowanie prac dociepleniowych wraz z remontem balkonów i w nawiązaniu do zaprezentowanych założeń do Planu remontów na 2025 rok Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do podejmowania dalszych działań dotyczących uzyskania kredytu podejmując poniższe uchwały:

**Uchwałę nr 60/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Kopernika 6 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Uchwałę nr 61/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Sobieskiego 10 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Uchwałę nr 62/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Sobieskiego 1 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 8 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Uchwałę nr 63/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Wilanowskiej 3 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 9 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Ad. 7. Przedstawienie oraz zatwierdzenie wynikających z przepisów prawa wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w pozycji podatek od nieruchomości – podjęcie uchwały**

Rada Nadzorcza, podjęła **Uchwałę nr 64/2024** w sprawie ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu (z wyłączeniem odrębnej własności lokalu) oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w pozycji – **podatek od nieruchomości**.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 10 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Ad. 8. Ocena pracy poszczególnych członków Zarządu SMLW w K-J, przyznanie nagrody rocznej – podjęcie uchwały**

Rada Nadzorcza, oceniając pozytywnie pracę poszczególnych członków Zarządu w roku 2024 tj.: Pani Justyny Rawskiej, Pani Katarzyny Wielgus-Chopiak i Pani Danuty Żurawskiej,

postanowiła przyznać roczne nagrody, zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami określonymi w Regulaminie wynagradzania i premiowania członków Zarządu SMLW w K-j z dnia 21.01.2022 roku - § 6 Regulaminu, podejmując w głosowaniu tajnym **Uchwałę nr 65/2024** w przedmiotowej kwestii.

Pełna treść Uchwały nr 65/2024 wraz z protokołem Komisji Skrutacyjnej i oddanymi głosami stanowi załącznik nr 11 do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 9. Zmiana warunków pracy poszczególnych członków Zarządu – podjęcie uchwał**

Kolejno Rada Nadzorcza omówiła zmianę warunków zatrudnienia poszczególnych członków Zarządu, poczynwszy od dnia 01.01.2025 roku podejmując poniższe uchwały:

**Uchwałę nr 66/2024** w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej tj: Panią Jadwigę Zakrzewską i Pana Krzysztofa Klimkowskiego do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Prezesem Zarządu w wersji załączonego projektu aneksu, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 12 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Uchwałę nr 67/2024** w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej tj: Panią Jadwigę Zakrzewską i Pana Krzysztofa Klimkowskiego do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Członkiem Zarządu – Kierownikiem Działu Administracji w wersji załączonego projektu aneksu, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 13 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Uchwałę nr 68/2024** w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej tj: Panią Jadwigę Zakrzewską i Pana Krzysztofa Klimkowskiego do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Członkiem Zarządu – Głównym specjalistą ds. członkowsko-mieszkaniowych w wersji załączonego projektu aneksu, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 14 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za oddano siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – zero.*

#### **Ad. 10. Sprawy różne**

W sprawach różnych poruszono sprawy;

Pan Krzysztof Klimkowski poinformował o odbytym, w dniu 02.12.2024 roku, dyżurze członka Rady Nadzorczej - nie było interesantów.

Zarząd poinformował o:

- ponownej skardze jednego z członków z nieruchomości Zgoda 7 dotyczącej użytkowania miejsca postojowego niezgodnie z jego przeznaczeniem (obok jego miejsca) i zażądał podjęcia zdecydowanych czynności przez władze Spółdzielni. Członkowie Rady obejrżeli film obrazujący aktualny stan garażu. Po krótkiej dyskusji ustalono, aby skierować pisma bezpośrednio do użytkowników miejsc postojowych zobowiązujące do usunięcia rzeczy nieprawnie przetrzymywanych w garażu wielostanowiskowym.

Drugi postulat w/w członka dotyczy wymiany wkładki w drzwiach wejściowych do piwnicy budynku Bielawska 28, w którym wynajmuje on dodatkowe pomieszczenie piwniczne.

Zarząd negatywnie ustosunkował się do tegoż żądania z uwagi na duże koszty do poniesienia przez wszystkich mieszkańców tej nieruchomości, w pozostałych budynkach Spółdzielni w drzwiach wejściowych do piwnic zamontowane są podobne wkładki, i nie ma żadnych wniosków o ich wymianę.

Po krótkiej dyskusji Rada Nadzorcza w pełni poparła w/w stanowisko Zarządu.

Kolejne informacje dotyczyły:

- rozpoczętych prac związanych z wymianą poziomu kanalizacyjnego przy ul. Narożnej 2,
- kolejnej interwencji członkini z nieruchomości Wilanowskiej 6 dotyczącej nieprawidłowego montażu parapetów, spotkanie odbyło się w biurze Spółdzielni przy współudziale inspektora nadzoru budowlanego. Zarząd przygotował pisemną odpowiedź na pismo w/w, treść której członkowie Rady zaakceptowali jednogłośnie,
- zakończonej współpracy z dniem 11.12.2024 roku konserwatorem – pracownikiem gospodarczym,
- planowanej podwyżce opłat za wywóz nieczystości stałych od 01.03.2025 roku – opłata będzie wynosiła 46,00 zł/osobę,
- stanu zadłużenia lokali wobec Spółdzielni, wg stanu na 30.11.2024 roku, z tytułu nie wniesionych opłat eksploatacyjnych wraz z wykazem dokonanych spłat w okresie od 01.12. – 16.12.2024 roku – vide załącznik nr 15 do niniejszego protokołu,
- problemu związanego z użytkowaniem wyznaczonego na osiedlu Bielawska miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnością, podejmowanych próbach zwiększenia ilości tych miejsc oraz powstawaniem konfliktów z tego tytułu pomiędzy mieszkańcami.

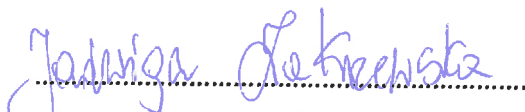
Pani Justyna Rawska poinformowała o otrzymanych przez Spółdzielnię faktur korygujących od PGNiG za zużycie gazu kotłowni Bielawska w okresie od lutego do października 2024 r. Gazowania dokonywała przez kilka miesięcy nieprawidłowych odczytów zużycia gazu. Problem polega na tym, że Spółdzielnia rozliczyła się już z mieszkańcami na podstawie posiadanej dokumentacji. Otrzymali oni duże zwroty. Teraz trzeba będzie korekty przesłanych faktur, rozliczyć w kolejnym okresie rozliczeniowym. Tym razem należy się spodziewać dużych niedopłat. W związku z tym, w styczniu Zarząd przygotowuje korektę uchwały która została podjęta na listopadowym posiedzeniu RN, dotyczącej zmiany sposobu rozliczenia energii cieplnej oraz ciepłej wody użytkowej. W styczniu też, mieszkańcy zostaną o tej sytuacji poinformowani stosownymi ogłoszeniami na klatkach schodowych. Do całej sytuacji odniósł p. Robert Brzuszkiewicz, poprosił o przygotowanie zestawienia i porównanie zużycia gazu w analogicznych miesiącach roku poprzedniego aby wiedzieć, czy jest podstawa do wystawienia korekt przez PGNiG. Rada Nadzorcza poparła stanowisko p. Roberta.

Termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej ustalono na 27.01.2025 roku.

#### Ad. 11. Zamknięcie obrad

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodnicząca RN podziękowała zebranych za przybycie i zamknęła obrady.

Na tym protokół zakończono.

  
.....  
Sekretarz RN Jadwiga Zakrzewska

  
.....  
Przewodnicząca RN Sylwia Żmijewska-Kwiręg

#### Załączniki:

1. Lista obecności.
2. propozycja porządku obrad,
3. **Uchwała nr 58/2024** w sprawie przyjęcia zmian do Planu finansowo-gospodarczego na 2024 rok,



4. **Uchwała nr 59/2024** w sprawie przyjęcia zmian do Planu remontów na 2024 rok,
5. Założenia do Planu remontów na 2025 rok,
6. **Uchwała nr 60/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Kopernika 6 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
7. **Uchwała nr 61/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Sobieskiego 10 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego
8. **Uchwała nr 62/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Sobieskiego 1 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
9. **Uchwała nr 63/2024** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Wilanowskiej 3 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
10. **Uchwała nr 64/2024** w sprawie ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu (z wyłączeniem odrębnej własności lokalu) oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w pozycji – **podatek od nieruchomości**,
11. **Uchwała nr 65/2024** w sprawie przyznania nagrody rocznej dla członków Zarządu SMLW w K-J,
12. **Uchwała nr 66/2024** w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej tj: Panią Jadwigę Zakrzewską i Pana Krzysztofa Klimkowskiego do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Prezesem Zarządu w wersji załączonego projektu aneksu, który stanowi integralną część niniejszej uchwały,
13. **Uchwała nr 67/2024** w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej tj: Panią Jadwigę Zakrzewską i Pana Krzysztofa Klimkowskiego do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Członkiem Zarządu – Kierownikiem Działu Administracji w wersji załączonego projektu aneksu, który stanowi integralną część niniejszej uchwały,
14. **Uchwała nr 68/2024** w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej tj: Panią Jadwigę Zakrzewską i Pana Krzysztofa Klimkowskiego do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Członkiem Zarządu – Głównym specjalistą ds. członkowsko-mieszkańczych w wersji załączonego projektu aneksu, który stanowi integralną część niniejszej uchwały,
15. Wykaz zaległości czynszowych wg stanu na 30.11.2024 roku.