

**Protokół nr 1/2025**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie**  
**z dnia 27.01.2025 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-Kwiręg - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, witając zebranych.

Odczytała zaproponowany porządek obrad – vide załącznik nr 2 do protokołu, do którego nie wniesiono uwag i Rada Nadzorca przyjęła n/w porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2024 r.
3. Podjęcie uchwał w sprawie ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego w poszczególnych nieruchomościach jednobudynkowych na pokrycie kosztów GZM - w pozycji odpis na **fundusz remontowy** dla nieruchomości jednobudynkowych.
4. 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 **wywóz nieczystości stałych** – podjęcie uchwały.
5. Uchylenie uchwał z dnia 16.12.2024 roku o nr: 60/2024, 61/2024, 62/2024, 63/2024 – podjęcie uchwały.
6. Upoważnienie Zarządu na zaciągnięcie zobowiązania finansowego (kredytu z premią remontową) na sfinansowanie prac remontowych czterech nieruchomości jednobudynkowych oraz wskazanie formy zabezpieczenia zaciągniętego zobowiązania finansowego – podjęcie uchwał.
7. Przyjęcie planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok – podjęcie uchwały.
8. Przyjęcie planu remontów na 2025 rok – podjęcie uchwały.
9. Zmiana Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania w SMLW w K-J z dnia 19.12.2013 r. – podjęcie uchwały.
10. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia:
  - 10.1. Planu pracy Rady Nadzorczej na 2025 rok,
  - 10.2. Planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2025 rok,
  - 10.3. Planu pracy Komisji członkowsko-mieszkaniowej na 2025 rok.
11. Premia dla członków Zarządu za IV kw. 2024 roku – podjęcie uchwały.
12. Sprawy różne.
13. Zamknięcie obrad.

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



**Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2024 roku**

Protokół nr 12/2024 z dnia 16.12.2024 roku został przyjęty bez poprawek.

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

**Ad. 3. Podjęcie uchwał w sprawie ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego w poszczególnych nieruchomościach jednobudynkowych na pokrycie kosztów GZM - w pozycji odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości jednobudynkowych**

Głos zabrała Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska, która omówiła wniosek dotyczący zwiększenia odpisu na fundusz remontowy części nieruchomości jednobudynkowych, co pozwoli na gromadzenie środków finansowych na przeprowadzenie prac remontowych w perspektywie kolejnych lat. Zasada podnoszenia odpisu na f. remontowy tzw. „małymi krokami” pozwoli na uniknięcie wysokiej podwyżki w przypadku decyzji o termomodernizacji danej nieruchomości. Obecnie budynki, które zostały docieplone, czy też są w planie do przeprowadzenia takiego remontu mają odpis f. remontowego na poziomie 5,00 zł/m<sup>2</sup>.

Zarząd proponuje wzrost odpisu dla 7 budynków, u których obecnie odpis na f. rem. mieści się w widełkach 2,80 zł – 3,50 zł za m<sup>2</sup>, a podwyżka wyniesie 0,50 zł/m<sup>2</sup> – dla 5 budynków, 0,60 zł dla jednego budynku i 0,80 zł z m<sup>2</sup> dla ostatniego budynku.

Dodatkowo, zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami należy podnieść odpis na fundusz remontowy dla trzech nieruchomości jednobudynkowych do wysokości 5,00 zł/m<sup>2</sup>, są to te nieruchomości, które będą remontowane w roku bieżącym w ramach pozyskania kredytu bankowego z premią BGK.

Rada Nadzorcza uznając wniosek Zarządu za zasadny i wpisujący się z prowadzoną od kilku lat politykę remontową zasobów spółdzielczych podjęła n/w uchwały:

**Uchwałę nr 1/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. **Sobieskiego 1** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **5,00 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 2/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. **Sobieskiego 10** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **5,00 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 3/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. **Wilanowskiej 3** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **5,00 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 4/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy **ul. Sobieskiego 8** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **3,50 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 5/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy **ul. Sobieskiego 3** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **3,70 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 6/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy **ul. Kopernika 3** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **4,00 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 7/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy **ul. Wilanowskiej 14A** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **4,00 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 8/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy **ul. Wilanowskiej 7** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **3,50 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 9/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy **ul. Literatów 6** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **3,60 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 10/2025** w sprawie: ustalenia wysokości opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej przy **ul. Literatów 8** w Konstancinie-Jeziornie w wysokości **3,60 zł/m<sup>2</sup>**, z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2025 roku.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

**Ad. 4. 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 wywóz nieczystości stałych – podjęcie uchwały**

Głos zabrała Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska, która przedstawiła treść Uchwały nr 93/IX/11 2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 17.12.2024 roku wprowadzając stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Gminy K-J dla nieruchomości zamieszkałych w wysokości 46 zł miesięcznie za jednego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość.. Natomiast jeżeli właściciel nie wypełnia obowiązku segregacji śmieci opłata wynosić będzie 92 za osobę.

Opłaty za wywóz nieczystości stałych pozostają niezależne od Spółdzielni, którymi należy obciążyć mieszkańców zgodnie z w/w uchwałą Rady Gminy K-J.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 11/2025** w sprawie: ustalenia 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 – **wywóz nieczystości stałych**.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu

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

**Ad. 5. Uchylenie uchwał z dnia 16.12.2024 roku o nr: 60/2024, 61/2024, 62/2024, 63/2024 – podjęcie uchwały**

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 12/2025** w sprawie uchylenia uchwał podjętych w dniu 16.12.2024 roku o nr: 60/2024, 61/2024, 62/2024 i 63/2024.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu

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

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

W następnej kolejności Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do pozyskania kredytu z Alior Bank z premią remontową przyznawaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego na finansowanie prac remontowych dla czterech nieruchomości podejmując poniższe uchwały:

**Uchwałę nr 13/2025** 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 – vide załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 14/2025** 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 – vide załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 15/2025** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczanego 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 – vide załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 16/2025** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczanego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Wilanowska 3 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

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

#### **Ad. 7. Przyjęcie planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok – podjęcie uchwały**

Realizując zadania statutowe Zarząd przygotował Plan finansowo-gospodarczy na 2025 rok. Jego założenia zostały omówione na posiedzeniu RN w dniu 16.12.2024 roku.

Pani Justyna Rawska uszczegółowiła jego założenia, a planowane koszty na poszczególnych pozycjach działalności przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Pozycja	Plan 2024	Wykonanie planu na dzień 30.11.2024 r.	Wykonanie planu %	Plan 2025	Plan 2025/2024 %
1	2	3	4	5	6	7
I	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENER.	3 870 000,00 zł	3 457 130,90 zł	89,33%	4 190 000,00 zł	108,27%
II	USŁUGI OBCE	996 262,55 zł	826 337,50 zł	82,94%	1 360 500,00 zł	135,56%
III	PODATKI I OPŁATY	913 742,41 zł	839 411,83 zł	91,87%	1 187 800,00 zł	129,99%
IV	WYNAGRODZENIA	1 388 800,00 zł	1 209 951,63 zł	87,12%	1 599 000,00 zł	115,14%
V	UBEZ. SPÓŁ. I INNE ŚWIADCZ.	321 202,74 zł	277 982,12 zł	86,54%	398 000,00 zł	123,91%
VI	AMORTYZACJA	30 000,00 zł	22 990,67 zł	76,64%	30 000,00 zł	100,00%
VII	POZOSTAŁE KOSZTY	98 750,00 zł	83 277,75 zł	84,33%	106 860,00 zł	108,21%
VIII	ODP. NA FUNDUSZ REMONTOWY	2 326 664,83 zł	2 040 366,36 zł	87,70%	2 316 861,49 zł	99,58%
	<b>RAZEM</b>	<b>9 945 322,53 zł</b>	<b>8 757 418,76 zł</b>	<b>88,06%</b>	<b>11 179 021,49 zł</b>	<b>112,40%</b>
IX.	Koszty ogółem (bez funduszu remontowego)	7 618 757,70 zł	6 717 062,40 zł	88,16%	8 862 160,00 zł	116,32%

Rada Nadzorcza uznając planowane koszty za zasadne podjęła **Uchwałę nr 17/2025** w sprawie przyjęcia Planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie na 2025 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.

#### **Ad. 8. Przyjęcie planu remontów na 2025 rok – podjęcie uchwały**

Propozycję Planu remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiła zebrany Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak. Został on przygotowany w formie tabelarycznej z podziałem na poszczególne nieruchomości jednobudynkowe z uwzględnieniem zakresu rzeczowego prac remontowych, planowego kosztu prac oraz wysokością zgromadzonych środków finansowych. Roczny odpis funduszu remontowego na 2025 rok to 2.316.861,49 zł. Zarys planu remontów był omawiany na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej, a duże prace remontowe polegające na dociepleniu ścian czterech nieruchomości jednobudynkowych zaplanowano w oparciu o przeprowadzone konsultacje (w formie

ankiety) z członkami posiadającymi tytuł prawny do lokali oraz ich właścicielami z uwzględnieniem pozyskania kredytu z premią remontową z BGK na sfinansowanie robót. Nie wniesiono uwag do przedstawionej propozycji Planu i Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 18/2025** w sprawie przyjęcia Planu remontów na 2025 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 8 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Ad. 9. Zmiana Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania w SMLW w K-J z dnia 19.12.2013 r. – podjęcie uchwały**

W nawiązaniu do wcześniejszych informacji przekazywanych przez Zarząd dotyczących kosztów zużycia gazu przez jednostkę grzewczą „kotłownia Bielawska”, Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 19/2025** w sprawie wprowadzenia czasowej zmiany do *Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie* z dnia 19.12.2013 roku w zakresie terminów rozliczania kosztów.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 9 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Ad. 10. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia:**

- Planu pracy Rady Nadzorczej na 2025 rok;

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 20/2025** w sprawie uchwalenia Planu pracy Rady Nadzorczej na 2025 rok.

Pełna treść uchwały vide załącznik nr 10 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.*

- Planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2025 rok;

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 21/2025** w sprawie uchwalenia Planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na 2025 rok.

Pełna treść uchwały vide załącznik nr 11 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.*

- Planu pracy Komisji członkowsko-mieszkaniowej na 2025 rok;

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 22/2025** w sprawie uchwalenia Planu pracy Komisji członkowsko-mieszkaniowej Rady Nadzorczej na 2025 rok.

Pełna treść uchwały vide załącznik nr 12 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.*

**Ad. 11. Premia dla członkiń Zarządu za IV kw. 2024 roku – podjęcie uchwały**

Przystąpiono do czynności związanych z przyznaniem premii uznaniowej dla członkiń Zarządu za IV kwartał 2024 roku. Członkowie RN otrzymali od członkiń Zarządu w formie pisemnej informację dotyczącą realizacji zadań w w/w okresie, by na tej podstawie podjąć stosowną decyzję.

Powołano Komisję Skrutacyjną w składzie: Pan Robert Grzegorz Uśniacki i Paweł Jańczuk zadaniem której było wykonanie czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania tajnego.

Z przeprowadzonych czynności Komisja Skrutacyjna sporządziła Protokół, który wraz z oddanymi głosami stanowi załącznik do podjętej uchwały.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 23/2025** w sprawie przyznania premii za IV kwartał 2024 roku członkom Zarządu SMLW w K-J.

Pełna treść uchwały stanowi **załącznik 13** do protokołu.

#### **Ad. 12. Sprawy różne**

W sprawach różnych głos kolejno zabierali n/w osoby poruszając kwestie;

Pan Paweł Jańczuk – pełniący dyżur w dniu 13.01.2025 roku poinformował o wizycie w lokalu mieszkalnym w jednym z budynków osiedla Sobieskiego w ramach interwencji awaryjnej. Jest to lokal, z właścicielem którego Spółdzielnia toczy od kilku lat (bez powodzenia) sprawę o jego uporządkowanie. Mieszkanie jest w stanie „katastrofalnym”, wymagającym natychmiastowego uprzątnięcia. Jego właściciel zobowiązał się do uprzątnięcia łazienki do 14.01.2025 roku do godz. 13 w taki sposób, aby umożliwić konserwatorowi podjęcia czynności związanych z lokalizacją przecieku wody.

Nie było natomiast żadnych interesantów na pełnionym dyżurze.

Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak poinformowała, iż Pan ten nie uporządkował łazienki w uzgodnionym terminie, więc konserwator nie miał możliwości podjęcia czynności związanych z ustaleniem przyczyn awarii.

Następnie Zarząd poinformował o:

- wystąpieniu w dniu 27.01.2025 z wnioskiem do Krajowej Rady Spółdzielczej z siedzibą w Warszawie z wnioskiem o przeprowadzenie pełnej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2022-2024,
- propozycji umieszczenia na ścianie siedziby Spółdzielni (od strony budynku Sobieskiego 8) tablicy upamiętniającej zlokalizowanej szkoły na obecnym terenie osiedla Sobieskiego. Komitet organizacyjny wystąpi do władz Spółdzielni ze stosownym wnioskiem,
- piśmie z dnia 20.01.2025 roku mieszkanki budynku Narożna 3 – vide załącznik nr 14 - domagającej się wyznaczenia dla niej miejsca postojowego, jako dla osoby niepełnosprawnej. Kwestia miejsc postojowych na osiedlu Bielawska, w tym wyznaczonych miejsc dla osób niepełnosprawnych omawiana była na poprzednim posiedzeniu RN (grudniowym) i wówczas po dokonaniu analizy sytuacji, Rada Nadzorcza wypracowała stanowisko w sprawie, które obecnie podtrzymała,
- sugestii (żądaniu) jednej z mieszanek budynku Wilanowska 6, aby koszt daszków montowanych nad balkonami ostatniej kondygnacji budynku był ponoszony przez właścicieli tych mieszkań, nie powinni go ponosić mieszkańcy Wilanowskiej 6. W tym miejscu Pani Justyna Rawska wyjaśniła, iż w Spółdzielni zwyczajowo montaż daszków na ostatniej kondygnacji budynków remontowanych finansowany był z funduszu remontowego danej nieruchomości. Koszty tych robót są nie duże, ich podział nie jest zasadny. Zadaszenie balkonu to przede wszystkim bariera przed wszelkimi warunkami atmosferycznymi. Brak daszka i padający śnieg, deszcz czy też mocno świecące słońce w dużym stopniu szybciej niszczą posadzkę, fugi czy izolacje podpłytkowe. Montowane daszki na najwyższej kondygnacji osłaniają posadzkę balkonu, co przyczynia się do dłuższej „żywności: zastosowanych materiałów, a co za tymi idzie wydłuża możliwość bezusterkowego korzystania z przestrzeni balkonowej.

Rada Nadzorcza jednogłośnie poparła stanowisko Zarządu w w/w kwestii.

- żądaniu jednego z mieszkańców budynku osiedla Kopernika dotyczącym wprowadzenia skutecznego zakazu wyprowadzania psów do lasu usytuowanego na osiedlu,
- wydanej opinii przez biegłego sądowego dotyczącej sporu w zakresie niedogrzanania lokalu mieszkalnego na jednym z budynków osiedla Bielawska, z wydaną opinią Zarząd nie zgadza się i podjął decyzję o wniesieniu od jej ustaleń sprzeciwu do Sądu,
- ponownie powrócił problem parkingu podziemnego w nieruchomości Zgoda 7, użytkownicy miejsc postojowych składają skargi (dwóch z nich) na niewłaściwe ich użytkowanie przez właścicieli, żądając od Spółdzielni skutecznych działań.

Rada Nadzorcza zapoznała się z dokumentacją zdjęciową „problematycznych” miejsc, co potwierdziło nieodpowiednie korzystanie z miejsc postojowych przez ich właścicieli. Rada zwróciła uwagę na brak możliwości wyegzekwowania określonych zachowań w poruszanej kwestii i sugerowała podjęcie negocjacji w właścicielami „spornych” miejsc, mających na celu rozwiązania konfliktu w sposób polubowny.

Rada Nadzorcza zapoznała się:

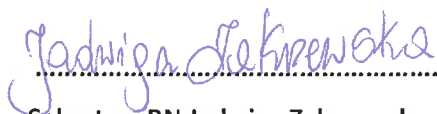
- z wykazem stanu zadłużenia z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wg stanu na 31.12.2024 r. plus z wykazem dokonanych wpłat do dnia 26.01.2025 roku – vide załącznik nr 15 do niniejszego protokołu,
- szczegółowym harmonogramem spłaty kredytu dla nieruchomości: Kopernika 6, Sobieskiego 1 i Sobieskiego 10 oraz Wilanowskiej 3 – vide załącznik nr 16.

Termin następnego posiedzenia Rady Nadzorczej ustalono na 24.02.2025 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-Kwirąg

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Propozycja porządku obrad.
3. **Uchwały od nr 1/2025 do nr 10/2025** zwiększające odpis na fundusz remontowy dla 10 nieruchomości jednobudynkowych.
4. **Uchwała nr 11/2025** w sprawie: ustalenia 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 – **wywóz nieczystości stałych**.
5. **Uchwała nr 12/2025** w sprawie uchylenia uchwał podjętych w dniu 16.12.2024 roku o nr: 60/2024, 61/2024, 62/2024 i 63/2024.
6. **Uchwały od nr 13/2025 do nr 16/2025** upoważniające Zarząd do pozyskania kredytu z premią remontową udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na finansowanie prac remontowych dla czterech nieruchomości.



7. **Uchwała nr 17/2025** w sprawie przyjęcia Planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie na 2025 rok,
8. **Uchwała nr 18/2025** w sprawie przyjęcia Planu remontów na 2025 rok.
9. **Uchwała nr 19/2025** w sprawie wprowadzenia czasowej zmiany do *Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie* z dnia 19.12.2013 roku w zakresie terminów rozliczania kosztów.
10. **Uchwała nr 20/2025** w sprawie uchwalenia Planu pracy Rady Nadzorczej na 2025 rok.
11. **Uchwała nr 21/2025** w sprawie uchwalenia Planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na 2025 rok.
12. **Uchwała nr 22/2025** w sprawie uchwalenia Planu pracy Komisji członkowsko-mieszkaniowej Rady Nadzorczej na 2025 rok.
13. **Uchwała nr 23/2025** w sprawie przyznania premii za IV kwartał 2024 roku członkom Zarządu SMLW w K-J.
14. Pismo z dnia 20.01.2025 roku mieszkanki budynku przy ul. Narożnej 3 dotyczące wyznaczenia miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej.
15. Wykaz stanu zadłużenia z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wg stanu na 31.12.2024 r. plus z wykaz dokonanych wpłat do dnia 26.01.2025 roku.
16. Szczegółowy harmonogram spłaty kredytu dla nieruchomości: Kopernika 6, Sobieskiego 1 i Sobieskiego 10 oraz Wilanowskiej 3.

