

Protokół nr 2/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia 19.02.2024 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.

Propozycja porządku obrad wraz z kompletem materiałów stanowi załącznik 1 do niniejszego protokołu.

W posiedzeniu udział wzięli członkowie Rady Nadzorczej wg załączonej listy obecności – załącznik 2 do niniejszego 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, do którego na wniosek Prezesa Zarządu zostało (poddane jednogłośnie akceptacji Rady Nadzorczej) zmienione brzmienie pkt. 3 do postaci „Zapoznanie się sprawozdaniem Zarządu z realizacji planu remontów za 2023 rok.

Rada Nadzorcza przyjęła poniższy porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29.01.2024 r.
3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem Zarządu z wykonania planu remontów za 2023 rok.
4. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia sposobu finansowania robót polegających na dobudowie balkonów na ostatniej kondygnacji budynku Wilanowska 6 w Konstancinie-Jeziornie.
5. Sprawy różne.
6. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 29.01.2024 roku

Protokół nr 1/2024 z dnia 29.01.2024 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem Zarządu z realizacji planu remontów za 2023 rok

Głos zabrała Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak prezentując sprawozdanie Zarządu z realizacji planu remontów za 2023 rok.

Zostało ono sporządzone w formie tabelarycznej z podziałem na poszczególne nieruchomości jednobudynkowe, z opisem wykonanych prac remontowych wraz z poniesionymi wydatkami na ich realizację, wysokością naliczeń rocznych f. r. oraz jego stanu na koniec roku 2023.

W skali Spółdzielni roczny odpis funduszu remontowego na rok sprawozdawczy wynosił 2.153.686,09 zł, dodatkowo został ona zasilony kwotą 89.087,18 zł wynikającą z podziału nadwyżki bilansowej uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 03.06.2023 roku.

Ogółem w roku 2023 wykonane prace remontowe na łączną sumę 2.228.707,47 zł.

Ich szczegółowy wykaz wraz z poniesionymi kosztami zawiera **załącznik nr 3**, stanowiący integralną część niniejszego protokołu.

Do zaprezentowanego sprawozdania Rada Nadzorcza nie wniosła uwag, w pełni go akceptując.

Ad. 4. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia sposobu finansowania robót polegających na dobudowie balkonów na ostatniej kondygnacji budynku Wilanowska 6 w Konstancinie-Jeziornie

W nawiązaniu do informacji przekazywanych członkom Rady Nadzorczej w zakresie finansowania prac remontowych II etapu termomodernizacji nieruchomości jednobudynkowej Wilanowska 6, w tym dobudowy balkonów do lokali usytuowanych na ostatniej kondygnacji, Zarząd wniosł o podjęcie przez Radę stosownej uchwały tematycznej. Z osobami zainteresowanymi (posiadający lokale mieszkalne na ostatniej kondygnacji budynku) w dniu 12.02.2024 roku odbyło się spotkanie w siedzibie Spółdzielni, na którym Zarząd poinformował o planowanym zakresie robót, kosztów oraz sposobie ich pokrycia.

Wszystkie osoby uczestniczące w spotkaniu zaakceptowały warunki dobudowy balkonów do ich lokali oraz sposób sfinansowania prac remontowych – wyrazili zgodę na wpłatę jednorazową kosztu dobudowy balkonu, przyporządkowanego do ich lokalu.

Prace remontowe rozpoczną się po wykonaniu projektu i uzyskaniu przez Spółdzielnię zgody Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Starostwa Powiatowego.

Z uwagi na powyższe Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 11/2024** w sprawie ustalenia wysokości i sposobu pokrycia kosztów prac remontowych polegających na dobudowie balkonów na ostatniej kondygnacji nieruchomości przy ul. **Wilanowskiej 6** w Konstancinie-Jeziornie (fundusz remontowy) przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na ostatniej kondygnacji w/w nieruchomości.

pełna treść uchwały stanowi **załącznik nr 4** do niniejszego protokołu.

Ad. 5. Sprawy różne

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

Pani Justyna Rawska poinformowała o:

- ustaleniu terminu zwołania Walnego Zgromadzenia na dzień 22.06.2024 roku i konieczności przygotowań sprawozdań z działalności organów statutowych za 2023 rok, oraz propozycji do zmiany Statutu w zakresie wysokości wynagrodzenia członków RN, co wiąże się z realizacją zgłoszonego wniosku na ostatnim (w dniu 03.06.2023 roku) Walnym Zgromadzeniu.

- konieczności wykonania wymiany rozdzielni elektrycznych na nieruchomościach Walentynowicz 21R, łączny wstępny koszt robót oszacowany został na kwotę 22.680,00 zł. Po krótkiej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na wykonanie w/w prac remontowych i dokonaniu stosownej korekty w przyjętym do realizacji w roku 2024 planie remontów.

- rozliczeniu kosztów za CO i CWU za okresy rozliczeniowe obejmujące 2023 rok – vide **załącznik nr 5** do niniejszego protokołu, tu poinformowała zebranych, że koszty za 2023 rok

wykazują nadpłaty, niemniej gdy dodamy do tego koszty za styczeń 2024 roku (zgodnie z obowiązującą zmianą do regulaminu) to będą nieruchomości, na których wystąpią niedopłaty, przyczyny takiego stanu rzeczy zostały omówione na styczniowym posiedzeniu Rady i opisane zostały w protokole z posiedzenia.

- złożonej ofercie przez Komendanta Hufca ZHP Uroczysko Konstancin na wynajem lokalu użytkowego przy ul. Kopernika 3, który zostanie przeznaczony na działalność statutową, obecny najemcy zajmuje lokal do końca lutego br. , zaproponowane warunki najmu to: czynsz miesięczny 950,00zł plus opłaty eksploatacyjne, czas umowy wynajmu 1 rok z możliwością przedłużenia na lata kolejne.

Rada Nadzorcza (jednogłośnie) zaakceptowała najemcę i zaproponowane warunki najmu w/w lokalu, upoważniając Zarząd do zawarcia stosownej umowy najmu.

Złożona oferta stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

- wzroście kosztów sprzątnięcia nieruchomości obsługiwanych przez firmy zewnętrzne, Następnie Prezes Zarządu przedłożyła wykaz zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg stanu księgowego na 31.01.2024 roku i na dzień 19.02.2024 roku – vide załącznik nr 7.

[Redacted text block]

Pan Grzegorz Uśniacki poinformował o odbytym dyżurze w dniu 05.02.2024 roku, na który przybyli:

1. Pani posiadająca tytuł prawny do lokalu w nieruchomości Wilanowska 6, poruszając kwestie niedociągnięć w sprzątnięciu i prowadzonej eksploatacji budynku.
2. Członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i m.p. w nieruchomości Zgoda 7 poruszający:
 - konieczność naprawy barier balkonowych, o których wykonanie wnoszą już od początku 2022 roku,
 - nieprzestrzegania przez sąsiadów regulaminu porządku domowego w postaci notorycznego zakłócania ciszy nocnej przez ich psa,
 - niewłaściwego użytkownika miejsca postojowego przez właściciela, sąsiadującego z ich miejscem postojowym, duża część m.p. jest zabudowana na stałe metalowym ogrodzeniem stojącym w ostrej granicy z ich miejscem i przetrzymywane są tam materiały niezgodnie z prawem.

W tej kwestii złożyli dwa pisma bezpośrednio do Rady Nadzorczej z prośbą o interwencję.

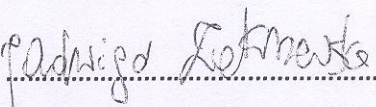
Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z treściami w/w pism oraz informacją Zarządu – vide załącznik nr 8 do niniejszego protokołu, na które to pisma zainteresowani otrzymają odpowiedzi.

Termin następnego posiedzenia ustalono na **25.03.2024 roku o godz. 18.00.**

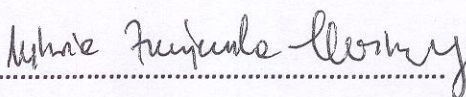
Ad. 6. Zamknięcie obrad

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-Kwirę

Załączniki:

1. Propozycja porządku obrad wraz z kompletem materiałów,
2. lista obecności,
3. sprawozdanie Zarządu z realizacji planu remontów za 2023 rok,
4. **Uchwała nr 11/2024** w sprawie ustalenia wysokości i sposobu pokrycia kosztów prac remontowych polegających na dobudowie balkonów na ostatniej kondygnacji nieruchomości przy ul. **Wilanowskiej 6** w Konstancinie-Jeziornie (fundusz remontowy) przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na ostatniej kondygnacji w/w nieruchomości,
5. rozliczenie kosztów za CO i CWU za okresy rozliczeniowe obejmujące 2023 rok,
6. oferta najmu lokalu użytkowego Kopernika 3,
7. wykaz zaległości wg stanu księgowego na 31.01.2024 oraz na 19.02.2024 roku,
8. dwa pisma członka z nieruchomości Zgoda 7 wraz z informacją Zarządu w sprawie przez niego poruszanej.