

Protokół nr 3/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia 25.03.2024 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 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 nie wniesiono uwag i Rada Nadzorcza przyjęła poniższy porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.02.2024 r.
3. Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2023 roku – omówienie wyników.
4. Raport windykacyjny – stan zadłużenia lokali na 29.02.2024 roku.
5. Zmiana warunków zatrudnienia członka Zarządu – podjęcie uchwały.
6. Sprawy różne.
7. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.02.2024 roku

Protokół nr 2/2024 z dnia 19.02.2024 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3 Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2023 roku – omówienie wyników

Wyniki finansowo-gospodarcze za 2023 rok omówiła Pani Justyna Rawska, które przedstawiają się jak niżej:

Lp.	Pozycja	Plan 2023	Korekta planu 2023	Wykonanie na dzień 31.12.2023	Dynamika wykonanie planu 2023/korekta planu 2023
1	2	3	4	5	6
I	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENER.	3 660 000,00 zł	3 405 000,00 zł	3 346 296,08 zł	98,28%
II	USŁUGI OBCE	930 500,00 zł	1 060 050,00 zł	894 682,84 zł	84,40%
III	PODATKI I OPŁATY	955 700,00 zł	941 150,88 zł	933 286,05 zł	99,16%
IV	WYNAGRODZENIA	1 319 400,00 zł	1 287 600,00 zł	1 199 424,43 zł	93,15%
V	UBEZ. SPOŁ. I INNE ŚWIADCZ.	311 534,03 zł	316 990,41 zł	261 580,97 zł	82,52%
VI	AMORTYZACJA	70 000,00 zł	70 000,00 zł	32 323,18 zł	46,18%
VII	POZOSTAŁE KOSZTY	98 150,00 zł	135 806,13 zł	117 811,47 zł	86,75%

VIII	ODP. NA FUNDUSZ REMONTOWY	2 145 805,46 zł	2 162 500,00 zł	2 153 686,09 zł	99,59%
	RAZEM	9 491 089,49 zł	9 379 097,42 zł	8 939 091,11 zł	95,31%
IX.	Koszty ogółem (bez funduszu remontowego)	7 345 284,03 zł	7 216 597,42 zł	6 785 405,02 zł	94,02%

Pełne dane finansowe z podziałem na analitykę i syntetykę opracowane zostały w formie tabelarycznej i stanowią załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Rada Nadzorcza zaakceptowała prezentowane wykonanie Planu finansowo-gospodarczego za 2023 rok, podkreślając jego prawidłową realizację.

Ad. 4. Raport windykacyjny – stan zadłużenia lokali na 29.02.2024 roku

Rada Nadzorcza zapoznała się ze stanem zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych wg stanu księgowego na 29.02.2024 roku, który ogółem wynosił 645.718,58 zł. Prezes Zarządu wyjaśniła, iż wzrost zadłużenia wynika z dokonanych rozliczeń kosztów CO za rok 2023 plus koszty stycznia roku bieżącego oraz kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej za II półrocze roku 2023 roku. Występujące na poszczególnych lokalach mieszkalnych niedopłaty z tytułu dokonanych rozliczeń zwiększyły zadłużenie lokali wobec Spółdzielni. Niemniej do dnia 25.03.2024 roku spłata z tytułu zaległości wniosła ogółem 143.726,08 zł.

Szczegółowe rozliczenie zaległości i spłat – vide załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Ad. 5. Zmiana warunków zatrudnienia członka Zarządu – podjęcie uchwały

W nawiązaniu do ustaleń na posiedzeniu RN w dniu 29.01.2024 roku Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 12/2024** w sprawie upoważnienia dwóch swoich członków do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Członkiem Zarządu – głównym specjalistą ds. członkowsko-mieszkańcowych.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

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

Ad. 6. Sprawy różne

W sprawach różnych poruszono tematy:

Pani Jadwiga Zakrzewska zreferowała przebieg dyżuru członka RN odbytego w dniu 04.03.2024 roku. Przybyła Pani – członek z nieruchomości Wilanowska 6, która dopytywała o realizację swoich postulatów zgłoszonych na dyżurze w dniu 05.02.2024 roku. Kwestia ta została wyjaśniona na bieżąco w formie telefonicznego kontaktu z uprzednio dyżurującym członkiem Rady.

Pan Paweł Jańczuk zgłosił problem uciążliwości najemców lokalu w nieruchomości Mickiewicza 12.

Pan i Justyna Rawska w imieniu Zarządu poinformowała o:

- zatrudnieniu od 12.03.2024 roku konserwatora – hydraulika, którego Spółdzielnia pozyskała w ramach współpracy z Urzędem Pracy w Piasecznie. Umowa o pracę zawarta została na okres 9-ciu miesięcy, a po jej zakończeniu Spółdzielnia uzyska dofinansowanie (w ramach wniosku o utworzenie pracy interwencyjnej) z Powiatowego Urzędu Pracy tj: około 1.700,00 zł/m-c,

- uzyskaniu przez Spółdzielnię grantu OZE z BGK w kwocie 36.420,37 zł – montaż instalacji fotowoltaicznej na budynku Wilanowska 5 – vide załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Dodatkowo Pani Prezes poinformowała o pomysłach zainstalowania instalacji fotowoltaicznej na budynku Narożna 2 – w celu pozyskania prądu na potrzeby kotłowni osiedlowej, nie mniej Zarząd winien uzyskać zgodę/akceptację Rady Nadzorczej na podjęcie działań w tym zakresie, należy bowiem zlecić opracowanie dokumentacji, co wiąże się z wydatkowaniem pewnych środków finansowych.

Rada Nadzorcza jednogłośnie poparła wniosek Zarządu, wyrażając zgodę na podjęcie przez Zarząd czynności związanych z montażem instalacji fotowoltaicznej na budynku Narożna 2. Kolejno Prezes Zarządu poinformowała o rozmowach z przedstawicielem Banku i warunkach ewentualnego zaciągnięcia kredytu na prace remontowe – kontynuowanie prac termo modernizacyjnych – vide załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

Pierwszym budynkiem, któremu możemy zaproponować kredyt to Kopernika 6, ponieważ mamy tu przygotowaną dokumentację i pozwolenie na prowadzenie prac. Jednak to mieszkańcy musieliby wyrazić zgodę na taką formę finansowania robót, dlatego też zostanie zorganizowane z nimi spotkanie, aby mieli możliwość wypowiedzenia się w tym temacie i podjąć decyzję, która będzie wiążąca dla władz Sp-ni.

Rada Nadzorcza jednogłośnie pozytywnie odniosła się do zaprezentowanego sposobu rozpoczęcia termomodernizacji budynku Kopernika 6 i sposobu sfinansowania robót.

Następnie Zarząd (Pani Justyna Rawska i Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak) przekazały informacje, które mieszkańcy osiedla Mickiewicza poruszali w bezpośrednich rozmowach.

Mieszkańcy sugerują rozszerzenie zakresu planowanych prac dociepleniowych budynków Mickiewicza 8, 10 i 12 w postaci wykonania docieplenia części czwartej ściany - fragmentu od szczytu do loggii, zmiany sposobu montażu barierki na balkonach szczytowych, wykonania cokołów budynków Mickiewicza 10 i 12.

Zarząd rozmawiał z wykonawcą remontu, który przedstawił ofertę wykonania prac w cenie:

- zmiana sposobu montażu barierki balkonowych – koszt 8 100,00 zł za trzy balkony (od jednego budynku),

- wykonanie cokołu Mickiewicza 10 - koszt około 18 360,00 zł,
- wykonanie cokołu Mickiewicza 12 – koszt około 21 600,00 zł
- wykonanie docieplenia części ściany 4 (bez loggii) – koszt 32 400,00 zł od budynku

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zwiększenie zakresu wykonania prac o zmianę sposobu montażu barierki na trzech nieruchomościach oraz wykonanie cokołu od frontu w budynku Mickiewicza 10. Negatywnie zaopiniowana została kwestia docieplenia części czwartej ściany – od jej szczytu do loggii oraz wykonania cokołu Mickiewicza 12.

W dalszej części posiedzenia przystąpiono do omówienia propozycji zmiany zapisu Statutu w zakresie zmiany wysokości wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej – zmiana brzmienia § 29 ust. 7 Statutu do ewentualnego uchwalenia przez WZ. Po przeprowadzeniu krótkiej dyskusji przyjęto propozycję ustalenia wysokości miesięcznego wynagrodzenia członka jako wskaźnika procentowego obowiązującego najniższego wynagrodzenia w dniu wypłacania świadczenia. Padły trzy propozycje wysokości wskaźnika: 10%, 12% i 15%. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania, na następne posiedzenie RN, przeliczenia wzrostu kosztów dla Sp-ni z powyższego tytułu, w wariantach jak wyżej.

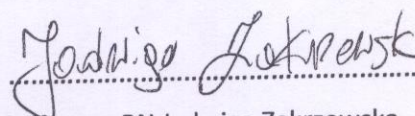
Terminy następnych posiedzeń ustalono na:

- 22.04.2024 roku o godz. 18.00,
- 22.05.2024 roku o godz. 18.30,
- 17.06.2024 roku o godz. 18.00.

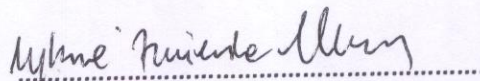
Ad. 6. Zamknięcie obrad

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-Kwiręg

Załączniki:

1. lista obecności,
2. wykonanie planu finansowo-gospodarczego na dzień 31.12.2023 roku,
3. wykaz zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg stanu księgowego na 29.02.2024 roku wraz wykazem wpłat wg stanu na 25.03.2024 roku,
4. W nawiązaniu do ustaleń na posiedzeniu RN w dniu 29.01.2024 roku Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 12/2024** w sprawie upoważnienia dwóch swoich członków do zawarcia aneksu do umowy o pracę z Członkiem Zarządu – głównym specjalistą ds. członkowsko-mieszkaniowych,
5. zawiadomienie z dnia 12.03.2024 roku z BGK o przyznaniu grantu OZE – montaż fotowoltaiki Wilanowska 5,
6. warunki kredytowania prac termomodernizacyjnych kredytem bankowym,