

Protokół nr 6/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia 23.06.2025 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, Pani Danuta Żurawska – członkinie Zarządu i Pani Agnieszka Podgórna – pracownik Spółdzielni obsługujący obrady pod względem technicznym.

Ad. 1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad

Pod nieobecność przewodniczącej RN, otwarcia zebrania dokonał Pan Grzegorz Uśniacki – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej, witając zebranych.

Odczytał zaproponowany porządek obrad, 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 12.05.2025 r.
3. Omówienie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia – zapoznanie się z podjętymi uchwałami i wnioskami.
4. Realizacja planu finansowo-gospodarczego za 2025 rok – wyniki finansowe na dzień 30.04.2025 roku.
5. Podjęcie uchwały w sprawie sposobu finansowania prac remontowych w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. Wilanowskiej 6 w K-J polegających na dobudowie balkonów dla lokali mieszkalnych usytuowanych na ostatniej kondygnacji.
6. Przedstawienie protokołów pokontrolnych:
 - 6.1. Komisji Rewizyjnej w zakresie realizacji planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok oraz analizy założeń do planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok,
 - 6.2. Komisji członkowsko-mieszkaniowej w zakresie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia SMLW w K-J.
7. Ustalenie harmonogramu dyżurów członków Rady Nadzorczej na II półrocze b.r.
8. Raport windykacyjny – stan zadłużenia lokali na 31.05.2025 roku.
9. Sprawy różne.
10. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 12.05.2025 roku

Protokół nr 5 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12.05.2025 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3. Omówienie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia – zapoznanie się z podjętymi uchwałami i wnioskami.



Pani Danuta Żurawska podsumowała przebieg Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 09.06.2025 r.

Zostały wymienione podjęte uchwały WZ oraz informacja o udzielonych absolutoriach za 2024 rok uzyskanych przez poszczególne członkinie Zarządu, a także poszczególnych członków Rady Nadzorczej. Główna konkluzja odnośnie WZ jest taka, iż przebiegło ono sprawnie i w miarę dobrej atmosferze. Ponadto, bardziej szczegółowe informacje nt porządku i przebiegu obrad WZ zawiera protokół WZ z dnia 09.06.2025 roku.

Ad. 4. Realizacja planu finansowo-gospodarczego za 2025 rok – wyniki finansowe na dzień 30.04.2025 roku.

Realizacja planu finansowo-gospodarczego została zreferowana przez Panią Justynę Rawską. Zostały omówione poszczególne pozycje planu na 2025 rok, jednocześnie wskazując procentowy poziom wykonania.

Wykonanie planu na dzień 30.04.2025 roku, zawierające także analityczne opisy punktów planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Nawiązując do zaprezentowanych danych dotyczących opłat za energię elektryczną, Pan Grzegorz Uśniacki zapytał o instalację fotowoltaiczną zamontowaną na dachu nieruchomości przy ul. Wilanowskiej 5.

W odpowiedzi na powyższe pytanie, Pani Justyna Rawska poinformowała, iż po stronie Spółdzielni inwestycja została zakończona jednak nie został wymieniony licznik będący własnością PGE Konstancin- Jeziorna, a bez tego nie jest możliwe uruchomienie fotowoltaiki. Mimo monitów Sp-ni, w dalszym ciągu kwestia ta nie jest zakończona.

Następnie, po krótkiej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie upoważniła Zarząd do podjęcia czynności związanych z zainstalowaniem fotowoltaiki na budynkach Narożna 2 i Bielawska 28, a pozyskana energia elektryczna zasilana będzie osiedlowa kotłownią wytwarzającą energię ciepłą na potrzeby CO i CWU dla pięciu budynków wielorodzinnych.

Ad. 5 Podjęcie uchwały w sprawie sposobu finansowania prac remontowych w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. Wilanowskiej 6 w K-J polegających na dobudowie balkonów dla lokali mieszkalnych usytuowanych na ostatniej kondygnacji.

Następnie RN podjęła uchwałę nr 65/2025 w sprawie sposobu finansowania prac remontowych w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. Wilanowskiej 6 w K-J polegających na dobudowie balkonów dla lokali mieszkalnych usytuowanych na ostatniej kondygnacji.

Finalny koszt dobudowy balkonu dla jednego lokalu wynosi 16 177,00 zł brutto.

Treść Uchwały nr 65/2025 stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

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

Ad. 6. Przedstawienie protokołów pokontrolnych:

6.1. Komisji Rewizyjnej w zakresie realizacji planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok oraz analizy założeń do planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok.

Rezultat kontroli Komisji Rewizyjnej został zreferowany przez Przewodniczącego Pana Krzysztofa Klimkowskiego. Treść powyższego protokołu stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

W tym miejscu podniesiono również wątek sfinansowania zakupu ciepłomierzy i wodomierzy oraz technicznych zawłości z tym związanych (sytuacja na rynku ofertowym w odniesieniu do kosztów urządzeń, spójność wybranych modeli ciepłomierzy i wodomierzy wraz z systemem odczytowym).

Ustalenia pokontrolne zawarte w prezentowanym protokole pokontrolnych zostały przez obradujących w całości zaakceptowane - *wynik głosowania: za – siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się zero.*

6.2. Komisji członkowsko-mieszkaniowej w zakresie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia SMLW w K-J.

Wynik kontroli Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej nr 1 z dnia 16.06.2025 roku, został przedstawiony przez Przewodniczącą Komisji Panią Jadwigę Zakrzewską.

Zespół kontrolny weryfikował dokumentację pozostającą w kompetencjach Zarządu – protokoły z posiedzeń, podjęte uchwały, a także dokumenty będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia SMLW zwołanego na dzień 09.06.2025 roku.

Zarząd prawidłowo wykonał w/w zadanie statutowe, a wszystkie podejmowane czynności były zgodne z obowiązującymi normami prawnymi.

Ustalenia pokontrolne zawarte w prezentowanym protokole pokontrolnych zostały przez obradujących w całości zaakceptowane - *wynik głosowania: za – siedem głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się zero*, a jego pełna treść stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Ad. 7. Ustalenie harmonogram dyżurów członków Rady Nadzorczej na II półrocze b.r.

Ustalony przez członków RN harmonogram dyżurów w II półroczu 2025 roku wygląda następująco:

<i>L.p.</i>	<i>data dyżuru</i>	<i>Imię i nazwisko dyżurującego członka RN</i>
1	07.07.2025	Grzegorz Uśniacki
2	04.08.2025	Paweł Jańczuk
3	01.09.2025	Robert Dudek
4	06.10.2025	Krzysztof Klimkowski
5	03.11.2025	Jadwiga Zakrzewska
6	01.12.2025	Ryszard Radzikowski

Ad. 8. Raport windykacyjny – stan zadłużenia lokali na 31.05.2025 roku.

Jak co miesiąc Rada Nadzorcza zapoznała się ze stanem zadłużenia lokali mieszkalnych wobec Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych w terminach statutowych. Dodatkowo Pani Justyna Rawska przedstawiła obradującym wykaz uregulowanych należności do 23.06.2025 roku na łączną kwotę 62 865,40 zł.

Szczegółowe rozliczenie zaległości i spłat – *vide załącznik nr 7* do niniejszego protokołu.

Ad.9. Sprawy różne.

Pan Paweł Jańczuk powiedział o pytaniu mieszkańców nieruchomości przy ul. Literatów 8 odnośnie terminu montażu pochylni ułatwiającej wejście do budynku.

Pani Jadwiga Zakrzewska powiedziała o pytaniach mieszkańców nieruchomości przy ul. A. Walentynowicz 21J o odnowienie klatek schodowych.

Pani Justyna Rawska przekazała informację o uzyskaniu premii remontowej w kwocie ponad 732 000,00 zł na remont czterech nieruchomości jednobudynkowych, na których rozpoczynają się prace dociepleniowe.

Na początku czerwca rozpoczęły się prace na nieruchomości Wilanowska 3, kolejna nieruchomość to Sobieskiego 10.

Podczas usuwania supremy na nieruchomości Wilanowska 3, odsłonięto odspojone tynki które należało, skuć. Są to nieoczekiwane dodatkowe prace nie przewidziane w zakresie robót, ale niezbędne do prawidłowo wykonanego remontu.

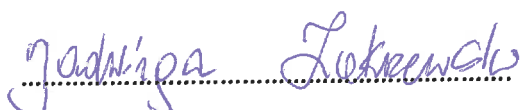
W czerwcu rozpoczną się również prace na Sobieskiego 1, prace na nieruchomości Kopernika 6 będą prowadzone w późniejszym terminie.

Termin następnego spotkania ustalono na dzień 21.07.2025 roku.

Ad. 10. Zamknięcie obrad

Po wyczerpaniu porządku obrad zastępca Przewodniczącej RN podziękował zebranych za przybycie i zamknął obrady.

Na tym protokół zakończono.



Sekretarz RN Jadwiga Zakrzewska



Przewodnicząca RN Sylwia Żmijewska-Kwirąg

Załączniki:

1. Lista obecności,
2. wykonanie Planu finansowo-gospodarczego wg stanu na 30.04.2025,
3. **Uchwała nr 65/2025** w sprawie sposobu finansowania prac remontowych w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. Wilanowskiej 6 w K-J polegających na dobudowie balkonów dla lokali mieszkalnych usytuowanych na ostatniej kondygnacji,
4. **Protokół nr 1** 17.06.2025 roku Komisji Rewizyjnej w zakresie realizacji planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok oraz analizy założeń do planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok,
5. **Protokół nr 1** z dnia 16.06.2025 roku Komisji członkowsko-mieszkaniowej w zakresie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia SMLW w K-J,
6. harmonogram dyżurów członków RN w II półroczu 2025 roku,
7. stan zadłużenia na dzień 31.05.2025 roku wraz z wykazem dokonanych wpłat w okresie 01.06 – 23.06.2025 roku.