

Protokół nr 8/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia **26.08.2024 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 – członkinie Zarządu.

Ad. 1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad

Otwarcia zebrania dokonał Pan Grzegorz Uśniacki Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej, witając zebranych.

Odczytał zaproponowany porządek obrad – vide **załącznik nr 2** do protokołu, do którego nie wniesiono uwag i Rada Nadzorcza przyjęła porządek obrad brzmieniu jak niżej:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.07.2024 roku.
3. Realizacja Planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok - stan na 30.06.2024 roku.
4. Informacja Zarządu dotycząca realizacji bieżących zadań statutowych:
 - 4.1. rozliczenie kosztów zużycia mediów za I półrocze rb. (CO, ZW i CWU) wraz z prognozą tych kosztów na II półrocze r.b.,
 - 4.2. informacja o realizacji Planu remontów za 2024 rok,
 - 4.3. raport windykacyjny.
5. Sprawy różne.
6. Zamknięcie obrad.
7. Sprawy różne.
8. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.07.2024 roku

Protokół nr 7/2024 z dnia 15.07.2024 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3. Realizacja Planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok - stan na 30.06.2024 roku

Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska zabierając głos poinformowała zebranych o realizacji planu finansowo-gospodarczego za pierwsze półrocze roku bieżącego. Wykonanie kosztów za w/w okres zostało przygotowane w formie tabelarycznej i przedstawiają się jak niżej:

Lp.	Pozycja	Plan 2024	Wykonanie planu na dzień 30.06.2024 r.	Wykonanie planu %
1	2	3	4	5
I	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENER.	4 350 000,00 zł	1 876 178,83 zł	43,13%
II	USŁUGI OBCE	1 184 000,00 zł	431 726,46 zł	36,46%
III	PODATKI I OPŁATY	943 500,00 zł	471 532,12 zł	49,98%

IV	WYNAGRODZENIA	1 438 800,00 zł	666 649,53 zł	46,33%
V	UBEZ. SPOŁ. I INNE ŚWIADCZ.	348 000,00 zł	171 763,60 zł	49,36%
VI	AMORTYZACJA	70 000,00 zł	18 753,19 zł	26,79%
VII	POZOSTAŁE KOSZTY	118 550,00 zł	47 359,39 zł	39,95%
VIII	ODP. NA FUNDUSZ REMONTOWY	2 244 067,77 zł	1 101 942,84 zł	49,10%
	RAZEM	10 696 917,77 zł	4 785 905,96 zł	44,74%
IX.	Koszty ogółem (bez funduszu remontowego)	8 452 850,00 zł	3 683 963,12 zł	43,58%

Wskazane zestawienie przedstawia planowane koszty 2024 r.	
1. Planowane koszty na rok 2024	10.696.917,77zł
a. Planowane koszty na rok 2024 bez kosztów funduszu remontowego	8.452.850,00zł
2. Wykonanie kosztu na 30.06.2024	4.785.905,96zł
a. Wykonane koszty bez funduszu remontowego	3.683.963,12zł
3. Planowane koszty na rok 2024 po korekcie	10.696.917,77zł
a. Planowane koszty na rok 2024 bez kosztów funduszu remontowego po korekcie	8.45.850,00zł

Pełna dokumentacja finansowa w powyższym zakresie stanowi **załącznik nr 3** do protokołu. Po zapoznaniu się z prezentowanymi wynikami Rada Nadzorcza w pełni je zaakceptowała, podkreślając prawidłowość realizacji zadań statutowych w tym zakresie tematycznym.

Ad. 4 Informacja Zarządu dotycząca realizacji bieżących zadań statutowych:

- rozliczenie kosztów zużycia mediów za I półrocze rb. (CO, ZW i CWU) wraz z prognozą tych kosztów na II półrocze r.b.:

Kolejno Prezes Zarządu omówiła wyniki finansowe dotyczące rozliczenia kosztów zużycia mediów wg stanu na dzień 30.06.2024 roku na poszczególnych jednostkach grzewczych, tj:

- kotłownia „Sobieskiego” – rozliczenie kosztów CO za II-VI.2024,
- kotłownia „Literatów” – rozliczenie kosztów CO za II-VI. 2024,
- kotłownia „Piłsudskiego 3A” – rozliczenie kosztów CO za II-VI 2024 i kosztów CWU za II-VII.2024,
- rozliczenie kosztów CO za 2024 i kosztów CWU za II-VII 2024 roku nieruchomości Zgoda 7,
- rozliczenie kosztów CO za II-VI.2024 i kosztów CWU za II-VII 2024 roku osiedla „Bielawska”,
- rozliczenie kosztów CO za 2024 i kosztów CWU za I półrocze 2024 dla czterech nieruchomości osiedla Anny Walentynowicz.

Rozliczenia zostały przygotowane w formie tabelarycznej i stanowią **załącznik nr 4** o protokołu.

Do powyższych rozliczeń Rada Nadzorcza nie wniosła uwag, w pełni je akceptując.

- informacja o realizacji Planu remontów za 2024 rok:

Następnie Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak poinformowała o zakresie wykonania zaplanowanych prac remontowych na rok bieżących wg stanu na 31.07.2024 roku. Informacja została przygotowana w formie pisemnej, a jej treść stanowi **załącznik nr 5** do protokołu.

W powyższym zakresie tematycznym Rada Nadzorcza nie wniosła uwag.

- raport windykacyjny:

Jak co miesiąc, Zarząd przedstawił stan zadłużenia lokalu wobec Spółdzielni, wg stanu na 31.07.2024 roku, z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych w terminie statutowym

wraz z wykazem dokonanych spłat w okresie 31.07.2024 do 26.08.2024 roku z podziałem na nieruchomości jednobudynkowe – vide załącznik nr 6 do protokołu.

Ad. 5. Sprawy różne

W sprawach różnych poruszono kwestie;

Pan Paweł Jańczuk poinformował o odbytych w dniu 05.08.2024 roku dyżurze, niestety tradycyjnie nie było interesantów.

Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska udzieliła informacji na temat możliwości wykupienia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na prawie użytkowania wieczystego, zgodnie z ustawą z dnia 26.05.2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych normach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 31.08.2023 roku.

Na mocy tej ustawy Spółdzielnia przysługuje roszczenie złożenia wniosku do Urzędu Miasta i Gminy w K-J o sprzedaż nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym zabudowanych na cele komercyjne, z urządzoną infrastrukturą osiedlową oraz grunty zabudowane garażami. Nie podlegają wykupowi natomiast grunty niezabudowane.

Nie mniej wykup możliwy byłby wyłącznie po cenach wolnorynkowych, ponieważ nasza Gmina, podejmując stosowną uchwałę nie skorzystała z uprawnień, które dał Ustawodawca, określiła koszty wykupu w wysokości równej wartości rynkowej nieruchomości na dzień zawarcia umowy sprzedaży plus koszty pochodne. Szczegółowa informacja w tym zakresie stanowi załącznik nr 7 do protokołu.

Stosownie do postanowień Statutu (§ 28 ust. 3) decyzje w sprawie jak wyżej podejmuje Rada Nadzorcza.

Po rozważeniu argumentów „za” i „przeciw” Rada Nadzorcza podjęła decyzję o nie występowaniu do UMiGm K-J z wnioskiem o wykup gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na prawie użytkowania wieczystego.

(sześciu członków RN było przeciwko wykupowi gruntów po cenach wolnorynkowych, jeden członek wstrzymał się od głosu).

Przedyskutowania została kwestia braku zainteresowania mieszkańców ich sprawami w Spółdzielni co przekłada się na niską frekwencję na Walnych Zgromadzeniach. Podjęto decyzje o przywróceniu, na okres próbny, wywieszania zaproszeń na RN w gablotach znajdujących się na klatkach schodowych.

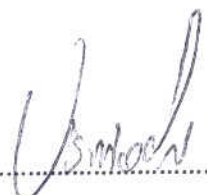
Pani Jadwiga Zakrzewska, poruszyła temat niezadowolonych części mieszkańców jej budynku z tytułu braku prowadzenia prac remontowych. Pani Prezes przypomniała, że to decyzją mieszkańców odstąpiono od remontu budynku na rzecz budowy kotłowni. Gdyby nie ta decyzja, budynek już dawno mógłby zostać ocieplony. Nie mniej jednak, bez nowej kotłowni stawki na podgrzanie wody oraz za centralne ogrzewanie byłyby znacznie wyższe niż obecnie. Trzeba chwilę odczekać, aż zostaną zgromadzone odpowiednie środki finansowe (na wkład własny) i wtedy będziemy mogli myśleć o przystąpieniu do programu dofinansującego termomodernizację.

Termin następnego posiedzenia ustalono na 23.09.2024 roku na godz. 18.00.

Ad. 6. Zamknięcie obrad

Po wyczerpaniu porządku obrad Z-ca Przewodniczącej RN podziękował zebrany za przybycie i zamknął obrady.
Na tym protokół zakończono.


.....
Sekretarz RN Jadwiga Zakrzewska


.....
Z-ca Przewodniczącej RN Grzegorz Uśniacki

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. propozycja porządku obrad,
3. wykonanie planu finansowo-gospodarczego na dzień 30.06.2024 roku,
4. rozliczenia kosztów zużycia mediów wg stanu na dzień 30.06.2024 roku z podziałem na poszczególne jednostki grzewcze,
5. wykonanie planu remontów na 2024 roku – wg stanu na 31.07.2024 roku,
6. stan zadłużenia lokali wobec Spółdzielni, wg stanu na 31.07.2024 roku, z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych w terminie statutowym wraz z wykazem dokonanych spłat w okresie 31.07.2024 do 26.08.2024 roku z podziałem na nieruchomości jednobudynkowe,
7. informacja na temat możliwości wykupienia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na prawie użytkowania wieczystego, zgodnie z ustawą z dnia 26.05.2023 roku o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych normach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw.