

Protokół nr 9/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia 23.09.2025 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 nr 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 Nadzorca przyjęła n/w porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2025 r.
3. Informacja Zarządu dotycząca:
 - realizacji planu remontów,
 - przygotowania zasobów do sezonu grzewczego 2025/2026,
 - podejmowanych czynności związanych z przeprowadzeniem rocznych przeglądów zasobów spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi normami prawa budowlanego.
- 3.1. raport windykacyjny – stan zadłużenia na 31.08.2025 roku.
4. Przedstawienie protokołów pokontrolnych Komisji Rewizyjnej w tematyce:
 - 4.1. omówienia założeń do Planu finansowo gospodarczego na 2025 rok wraz z oceną jego realizacji za I półrocze roku bieżącego,
 - 4.2. omówienia założeń do Planu remontów na 2025 rok wraz z oceną jego realizacji za I półrocze roku bieżącego.
5. Sprawy różne.
6. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2025 roku.

Protokół nr 8 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.08.2025 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3. Informacja Zarządu dotycząca:

- realizacji planu remontów;

Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak zreferowała realizację planu remontów, który został przyjęty do realizacji na rok bieżący uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2025 z dnia 27.01.2025 roku. Jego realizacja przebiega w sposób niżej opisany:

- po pozytywnym rozpatrzeniu wniosków o przyznanie premii remontowej, rozpoczęto remonty polegające na dociepleniu wszystkich ścian budynków wraz z remontem balkonów

na nieruchomościach przy ul. Kopernika 6, Sobieskiego 1 i 10 – na których stopień zaawansowania prac przekracza 60% oraz budynku przy ul. Wilanowska 3, na którym prace ukończono w sierpniu br.,

- zdemontowano rury azbestowe na przedłużeniach przewodów spalinowych na nieruchomościach przy ul. Kopernika 2, 4, Sobieskiego 10 i zastąpiono je nowymi przedłużeniami z izolowanej stalowej blachy,
- w toku udrażniania pozostają przewody wentylacyjne,
- wymienione zostały dwa zasobniki na ciepłą wodę użytkową w kotłowni Narożna 2, która obsługuje 5 nieruchomości (Narożna 1, 2, 3, Bielawska 28 oraz Zgoda 7),
- zgodnie z założeniami planu wymieniono rozdzielnie elektryczną (główną) w budynku przy ul. A. Walentynowicz 21 P,
- wykonano instalacje odgromową w budynkach A. Walentynowicz 21 J oraz 21N,
- pozyskano dokumentację projektową na wykonanie regulacji instalacji centralnego ogrzewania dla nieruchomości Sobieskiego 10A oraz Wilanowskiej 5,
- wymieniono zawory regulacyjne na instalacji centralnego ogrzewania w budynku Sobieskiego 12B (dokumentacją w posiadaniu Spółdzielni) poprzez wymianę wyeksploatowanych zaworów oraz dodatkowy montaż zaworów spustowych na poszczególnych pionach.
- umyto oraz zabezpieczono elewacje ścian szczytowych na nieruchomościach: Sobieskiego 10A i 12B, Kopernika 4 oraz Walentynowicz 21 P i R. Wykonawca udziela 3 letniej gwarancji na wykonane prace,
- w budynku przy ul. Piłsudskiego 3A zaplanowano remont balkonu w kl. IV oraz demontaż istniejącego gresu w wejściach do budynku oraz położenie nowego mrozoodpornego i antypoślizgowego. Po pozyskaniu wyceny od wykonawcy remontu ustalono termin wykonania jesienią br.,
- po rozesłaniu zapytań o cenę na wykonanie wymiany dwóch pionów wodno-kanalizacyjnych oraz cyrkulacji w budynku przy ul. A. Walentynowicz 21R wyłoniono wykonawcę remontu. Prace są zaplanowane od 23 września 2025 r.

- przygotowania zasobów do sezonu grzewczego 2025/2026;

Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak poinformowała zebranych o procesie przygotowania zasobów mieszkaniowych do sezonu grzewczego 2025/2026. Jak co roku zostały wykonane przeglądy techniczne w jednostkach grzewczych, pozostających we władaniu Spółdzielni. Wyznaczone zostały terminy zakończenia prowadzonych ewentualnych remontowych na instalacji CO na dzień 15.09.2025 roku, o czym mieszkańcy zostali poinformowani stosownym ogłoszeniem. Został też ustalony harmonogram nawadniania instalacji, o czym mieszkańcy też zostali poinformowani: i tak;

22.09.2025 r. – kotłownia Narożna 2 (5 budynków mieszkalnych)

23.09.2025 r. – kotłownie A. Walentynowicz 21J, N, P i R

24.09.2025 r. – kotłownia Sobieskiego 12B (9 budynków mieszkalnych)

25.09.2025 r. – kotłownia Literatów 8 (13 budynków mieszkalnych) i w przypadku wystąpienia niskich temperatur zostanie podjęta decyzja o rozpoczęciu sezonu grzewczego.

- podejmowanych czynności związanych z przeprowadzeniem rocznych przeglądów zasobów spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi normami prawa budowlanego;

Informacji na powyższy temat również udzieliła Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak, informując, iż jak co roku w IV kwartale zostaną przeprowadzone przeglądy substancji mieszkaniowej zgodnie z obowiązującym prawem tj:

- przegląd ogólnobudowlany – przeprowadzony zostanie przez firmę zewnętrzną,
- przegląd kominiarski – również przeprowadzony zostanie przez firmę zewnętrzną,
- przegląd szczelności instalacji gazowej zostanie przeprowadzony przez służby techniczne Spółdzielni (konserwatorów).

3.1. raport windykacyjny – stan zadłużenia na 31.08.2025 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 12.09.2025 roku na łączną kwotę 94.069,88 zł.

Szczegółowe rozliczenie zaległości i spłat – *vide załącznik nr 2* do niniejszego protokołu.

Ad. 4. Przedstawienie protokołów pokontrolnych Komisji Rewizyjnej w tematyce:

4.1. omówienia założeń do Planu finansowo gospodarczego na 2025 rok wraz z oceną jego realizacji za I półrocze roku bieżącego;

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Krzysztof Klimkowski, który zreferował wyniki kontroli przeprowadzonej w dniu 22.09.2025 roku w tematyce analizy założeń do Planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok wraz z jego oceną realizacji wg stanu na 30.06.2025 roku.

Podczas czynności sprawdzających zespół kontrolny potwierdził prawidłowość wykonywania przez Zarząd powyższego zadania statutowego.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zaakceptowała treść Protokołu pokontrolnego nr 2/2025 wraz z zawartymi w nim wnioskami i rekomendacjami.

Protokół pokontrolny nr 2/2025 z dnia 22.09.2025 roku stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

4.2. omówienia założeń do Planu remontów na 2025 rok wraz z oceną jego realizacji za I półrocze roku bieżącego;

Głos ponownie zabrał Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Krzysztof Klimkowski, prezentując obradującym wyniki kontroli analizy założeń do planu remontów na rok 2025 wraz z jego realizacją.

Kontrola została przeprowadzona w dniu 22.09.2025 roku, a sporządzony protokół pokontrolny potwierdził prawidłowość realizacji zadań z zakresu tematyki remontowej przez Spółdzielnię.

Treść sporządzonego Protokołu nr 3/2025 z dnia 22.09.2025 roku wraz z wnioskami i zaleceniami została przez RN zaakceptowana jednogłośnie, i stanowi on załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Ad. 5. Sprawy różne

W sprawach różnych poruszone kwestie;

Pan Robert Dudek zreferował przebieg dyżuru członka RN w dniu 01.09.2025 roku, na który przybyła członkini RN z nieruchomości Wilanowskiej 6, poruszając sprawy:

- mokrej ściany piwnicznej w nieruchomości w/w, konieczności utrzymania w czystości daszku nad wejściem do klatek schodowych, oraz utrzymywania w należyłym stanie

nm

sanitarnym osiedlowego śmietnika (usytuowanego pomiędzy budynkami Wilanowska 4 i Piłsudskiego 3A.

Następnie Pani Justyna Rawska poinformowała o:

- rozpoczętych w dniu 16.09.2025 roku czynnościach lustracyjnych z całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2022-2024 przez Lustratorów Krajowej Rady Spółdzielczej z siedzibą w Warszawie przy ul. Jasnej 1,
- przeprowadzonej kontroli z Banku dotyczącej prowadzonych prac termomodernizacyjnych (4 nieruchomości jednobudynkowych) współfinansowanych ze środków kredytowych, kontrola wypadła pozytywnie,
- podjętych czynnościach dotyczących montowania na altanach śmietnikowych zwór,
- wygranego procesu sądowego w członkiem posiadającym lokal mieszkalny w nieruchomości Narozna 3, w zakresie należnych opłat eksploatacyjnych, wyrok nie jest prawomocny,
- podejmowanych czynności konsultacyjnych w zakresie dalszego wykorzystywania środków zewnętrznych na sfinansowanie prac termomodernizacyjnych - wystosowano w pierwszej kolejności ankiety do dwóch nieruchomości – Literatów 6 i Wilanowska 7 – termin zwrotu ankiet wyznaczono na 29.09.2025m roku, w następnej kolejności ankiety wystosowane zostaną do kolejnych budynków tj: Sobieskiego 8 i 12A.

Termin następnego spotkania ustalono na dzień 27.10.2025 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-Kwirąg

Załączniki:

1. Lista obecności,
2. raport windykacyjny – stan zadłużenia na 31.08.2025 roku,
3. Protokół kontroli nr 2 Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z dn. 22.09.2025 roku,
4. Protokół kontroli nr 3 Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z dn. 22.09.2025 roku.