

**Protokół nr 12/2025**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie**  
**z dnia 15.12.2025 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 19.11.2025 r.
3. Korekta planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok – podjęcie uchwały.
4. Uchwalenie plan finansowo-gospodarczego na 2026 rok – podjęcie uchwały.
5. Korekta planu remontów na 2025 rok – podjęcie uchwały.
6. Uchwalenie planu remontów na 2026 rok – podjęcie uchwały.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej **Sobieskiego 12A**.
8. Upoważnienie Zarządu na zaciągnięcie zobowiązania finansowego (kredytu remontowego) na sfinansowanie prac remontowych czterech nieruchomości jednobudynkowych oraz wskazanie formy zabezpieczenia zaciągniętego zobowiązania finansowego (Literatów 6, Wilanowska 7, Sobieskiego 8 i 12A) – podjęcie uchwał.
9. Ocena pracy poszczególnych członków Zarządu SMLW w K-J, przyznanie nagrody rocznej – podjęcie uchwały.
10. Sprawy różne.
11. Zamknięcie obrad.

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

**Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 19.11.2025 roku**

Protokół nr 11 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 19.11.2025 roku został przyjęty bez poprawek.

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

**Ad. 3. Korekta planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok – podjęcie uchwały**

Głos zabrała Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska, która zaprezentowała wyniki finansowe na dzień 31.10.2025 roku wraz z korektą Planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok.

Materiały te zostały przygotowane w formie tabelarycznej z podziałem na syntetykę i analitykę, i zostały przesłane członkom Rady Nadzorczej do zapoznania się na 5 dni przed planowanym posiedzeniem.

Omawiane wyniki finansowe obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Pozycja	Plan 2025	Wykonanie planu na dzień 31.10.2025 r.	Wykonanie planu %	Korekta planu 2025
1	2	3	4	5	6
I	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENER.	4 190 000,00 zł	3 390 651,61 zł	80,92%	4 125 000,00 zł
II	USŁUGI OBCE	1 350 500,00 zł	766 420,58 zł	56,75%	1 033 042,04 zł
III	PODATKI I OPŁATY	1 187 800,00 zł	924 314,84 zł	77,82%	1 115 490,27 zł
IV	WYNAGRODZENIA	1 599 000,00 zł	1 218 882,58 zł	76,23%	1 536 783,73 zł
V	UBEZ. SPOŁ. I INNE ŚWIADCZ.	398 000,00 zł	275 362,67 zł	69,19%	355 600,00 zł
VI	AMORTYZACJA	30 000,00 zł	20 399,12 zł	68,00%	30 000,00 zł
VII	POZOSTAŁE KOSZTY	106 860,00 zł	73 051,48 zł	68,36%	89 460,00 zł
VIII	ODP. NA FUNDUSZ REMONTOWY	2 316 861,49 zł	1 913 273,08 zł	82,58%	2 304 357,59 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>11 179 021,49 zł</b>	<b>8 582 355,96 zł</b>	<b>76,77%</b>	<b>10 589 733,63 zł</b>
IX.	Koszty ogółem (bez funduszu remontowego)	8 862 160,00 zł	6 669 082,88 zł	75,25%	8 285 376,04 zł

Rada Nadzorcza uznając za zasadny wniosek Zarządu dotyczący korekty Planu finansowo-gospodarczego uchwalonego na 2025 rok, podjęła **Uchwałę nr 98/2025** w sprawie przyjęcia zmian do Planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

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

#### Ad. 4. Uchwalenie plan finansowo-gospodarczego na 2026 rok – podjęcie uchwały

Realizując zadania statutowe Zarząd przygotował Plan finansowo-gospodarczy na 2026 rok. Jego założenia zostały omówione na posiedzeniu RN w listopadzie roku bieżącego.

Pani Justyna Rawska uszczegółowiła jego założenia, a planowane koszty na poszczególnych pozycjach działalności przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Pozycja	Plan 2025	Wykonanie planu na dzień 31.10.2025 r.	Wykonanie planu %	Korekta planu 2025	Plan 2026	Plan 2026/plan 2025
1	2	3	4	5	6	7	8
I	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENER.	4 190 000,00 zł	3 390 651,61 zł	80,92%	4 125 000,00 zł	4 165 000,00 zł	100,97%
II	USŁUGI OBCE	1 350 500,00 zł	766 420,58 zł	56,75%	1 029 042,04 zł	1 600 500,00 zł	155,53%
III	PODATKI I OPŁATY	1 187 800,00 zł	924 314,84 zł	77,82%	1 115 490,27 zł	1 126 900,00 zł	101,02%
IV	WYNAGRODZENIA	1 599 000,00 zł	1 218 882,58 zł	76,23%	1 536 783,73 zł	1 681 000,00 zł	109,38%
V	UBEZ. SPOŁ. I INNE ŚWIADCZ.	398 000,00 zł	275 362,67 zł	69,19%	355 600,00 zł	414 500,00 zł	116,56%
VI	AMORTYZACJA	30 000,00 zł	20 399,12 zł	68,00%	30 000,00 zł	30 000,00 zł	100,00%
VII	POZOSTAŁE KOSZTY	106 860,00 zł	73 051,48 zł	68,36%	89 460,00 zł	421 860,00 zł	471,56%
VIII	ODP. NA FUNDUSZ REMONTOWY	2 316 861,49 zł	1 913 273,08 zł	82,58%	2 304 357,59 zł	2 389 348,91 zł	103,69%
	<b>RAZEM</b>	<b>11 179 021,49 zł</b>	<b>8 582 355,96 zł</b>	<b>76,77%</b>	<b>10 585 733,63 zł</b>	<b>11 829 108,91 zł</b>	<b>111,75%</b>
IX.	Koszty ogółem (bez funduszu remontowego)	8 862 160,00 zł	6 669 082,88 zł	75,25%	8 281 376,04 zł	9 439 760,00 zł	113,99%

Rada Nadzorcza uznając planowane koszty za zasadne podjęła **Uchwałę nr 99/2025** w sprawie przyjęcia Planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie na 2026 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.*

#### **Ad. 5. Korekta planu remontów na 2025 rok – podjęcie uchwały**

Głos zabrała Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak prezentując propozycje zmian do uchwalonego Planu remontów na 2025 roku. Zmiany zostały przygotowane w formie tabelarycznej z podziałem na poszczególne nieruchomości jednobudynkowe wraz z wykazem wykonanych prac remontowych, ich kosztów oraz stanem funduszu remontowego, które zostały też przesłane do zapoznania się członkom RN na 5 dni przed planowanym posiedzeniem.

Do przedstawionych propozycji Rada Nadzorcza nie wniosła uwag, uznając je za zasadne.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 100/2025** w sprawie przyjęcia zmian do Planu remontów na 2025 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

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

#### **Ad. 6. Uchwalenie planu remontów na 2026 rok – podjęcie uchwały**

Propozycję Planu remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiła zebranych Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak. Został on przygotowany w formie tabelarycznej z podziałem na poszczególne nieruchomości jednobudynkowe z uwzględnieniem zakresu rzeczowego prac remontowych, planowego kosztu prac oraz wysokością zgromadzonych środków finansowych. Planowany stan f. remontowego na koniec 2025 roku wyniesie 2.113.801,12 zł, kwota planowanych robót 2.079.907,76 zł, kwota rocznych naliczeń 2.389.228,91 zł, przewidywany f. remontowy na 31.12.2026 roku wyniesie 2.423.122,27 zł.

Zarys planu remontów był omawiany na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej, a duże prace remontowego polegające na dociepleniu ścian czterech nieruchomości jednobudynkowych zaplanowano w oparciu o przeprowadzone konsultacje (w formie ankiety) z członkami posiadającymi tytuł prawny do lokali oraz ich właścicielami z uwzględnieniem pozyskania kredytu z premią remontową z BGK na sfinansowanie robót, Tego typu prace zaplanowano na następujących nieruchomościach Literatów 6, Wilanowska 7, Sobieskiego 8 i 12A.

Nie wniesiono uwag do przedstawionej propozycji Planu i Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 101/2025** w sprawie przyjęcia Planu remontów na 2026 rok.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było – zero, wstrzymujących się – zero.*

#### **Ad. 7. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej Sobieskiego 12A**

W nawiązaniu do wcześniejszych decyzji w zakresie podjęcia uchwał w sprawach uchwalenia: planu finansowo-gospodarczego i planu remontów na 2026 rok Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 102/2025** w sprawie ustalenia opłat wnoszonych przez członków i osoby

posiadające tytuł prawny do lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej **Sobieskiego 12A** w pozycji - odpis na fundusz remontowy w wysokości 5,00 zł/m<sup>2</sup>, z mocą obowiązująca od dnia 01.04.2026 roku.

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.  
*Wynik głosowania: za podjęciem uchwały oddano - osiem głosów, przeciw było - zero, wstrzymujących się - zero.*

**Ad. 8. Upoważnienie Zarządu na zaciągnięcie zobowiązania finansowego (kredytu remontowego) na sfinansowanie prac remontowych czterech nieruchomości jednobudynkowych oraz wskazanie formy zabezpieczenia zaciągniętego zobowiązania finansowego (Literatów 6, Wilanowska 7, Sobieskiego 8 i 12A) – podjęcie uchwał**

W następnej kolejności Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do pozyskania kredytu z Alior Bank z premią remontową przyznawaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego na finansowanie prac remontowych dla czterech nieruchomości podejmując poniższe uchwały:

**Uchwałę nr 103/2025** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Literatów 6 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 104/2025** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Wilanowskiej 7 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 105/2025** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Sobieskiego 8 w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

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

**Uchwałę nr 106/2025** w sprawie pozyskania finansowania inwestycyjnego przeznaczonego na remont nieruchomości budynkowej przy ul. **Sobieskiego 12A w Konstancinie-Jeziornie** w formie kredytu z premią remontową udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Pełna treść uchwały – vide załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

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

**Ad. 9. Ocena pracy poszczególnych członków Zarządu SMLW w K-J, przyznanie nagrody rocznej – podjęcie uchwały**

Rada Nadzorcza, oceniając pozytywnie pracę poszczególnych członkiń Zarządu w roku 2025 tj. Pani Justyny Rawskiej, Pani Katarzyny Wielgus-Chopiak i Pani Danuty Żurawskiej, postanowiła przyznać roczne nagrody, zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami określonymi w Regulaminie wynagradzania i premiowania członków Zarządu SMLW w K-J

z dnia 21.01.2022 roku - § 6 Regulaminu, podejmując w głosowaniu tajnym **Uchwałę nr 107/2025** w przedmiotowej kwestii.

Pełna treść Uchwały nr 107/2024 wraz z protokołem Komisji Skrutacyjnej i oddanymi głosami stanowi **załącznik nr 8** do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 10. Sprawy różne**

W sprawach różnych poruszone sprawy.

Pan Robert Dudek poinformował o odbytych w dniu 01.12.2025 roku dyżurze członka RN, na którym nie było interesantów.

Następnie członkinie Zarządu poinformowały o:

Pani Danuta Żurawska przedstawiła list polustracyjny z dnia 17.11.2025 roku skierowany do Spółdzielni przez Krajową Radę Spółdzielczą zawierający wnioski polustracyjne do realizacji tj:

1. Kontynuować działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni w celu zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych.
2. W zakresie Walnego Zgromadzenia przestrzegać art. 5 §1 pkt 6 i art. 35 § 5 ups, zgodnie z którymi zasady zwoływania Walnych Zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał powinien określać wyłącznie Statut Spółdzielni.

Zatem na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Zarząd przedstawi stosowną zmianę do Statutu, polegającą na dodaniu w nim zapisów regulujących przebieg obrad WZ, przy jednoczesnym uchyleniu obecnie obowiązującego regulaminu WZ.

Pismo Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 17.11.2025 roku stanowi **załącznik nr 9** do niniejszego protokołu.

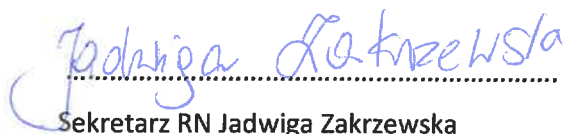
Jak co miesiąc Pani Justyna Rawska przedstawiła stan zadłużenia lokali mieszkalnych wobec Spółdzielni z tytułu nie wniesionych opłat eksploatacyjnych w terminach statutowych na dzień 30.11.2025 roku i dodatkowo obradujący zapoznali się z wykazem uregulowanych należności do 15.12.2025 roku na łączną kwotę 70.032,88 zł.

Szczegółowe rozliczenie zaległości i spłat – *vide* **załącznik nr 10** do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 11. 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. **Uchwała nr 98/2025** w sprawie przyjęcia zmian do Planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok,
3. **Uchwała nr 99/2025** w sprawie przyjęcia Planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie na 2026 rok,

4. **Uchwała nr 100/2025** w sprawie przyjęcia zmian do Planu remontów na 2025 rok,
5. **Uchwałę nr 101/2025** w sprawie przyjęcia **Planu remontów na 2026 rok**,
6. **Uchwała nr 102/2025** w sprawie ustalenia opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w nieruchomości jednobudynkowej **Sobieskiego 12A**,
7. **Uchwała od nr 103/2025 do nr 106/2025**
8. **Uchwała nr 107/2025** w sprawie przyznania nagrody rocznej za 2025 rok dla członkiń Zarządu,
9. Pismo Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 17.11.2025 roku,
10. wykaz zaległości wg stanu na dzień 30.11.2025 roku z podziałem na nieruchomości jednobudynkowe wraz z wykazem uregulowania należności na dzień 15.12.2025 roku na łączną kwotę 70.032,88zł.

