

Protokół nr 3/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia 24.03.2025 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, nowy pracownik Spółdzielni przyuczający się do przejęcia stanowiska specjalisty ds. członkowsko-mieszkaniowych. Ponadto, na posiedzenie Rady Nadzorczej przybyła członkini Spółdzielni posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w nieruchomości Literatów 6.

Ad. 1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad

Otwarcia zebrania dokonała Pani Sylwia Żmijewska-Kwiręg - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, witając zebranych.

Odczytała zaproponowany porządek obrad – vide *załącznik nr 2* do protokołu, 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 24.02.2025 r.
3. Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2024 roku – omówienie wyników.
4. Informacja Zarządu dotycząca realizacji bieżących zadań statutowych.
5. Informacja Zarządu dotycząca problemów z segregacją odpadów stałych przez społeczność spółdzielczą.
6. Zmiana Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali SMLW w K-J z dnia 24.11.2014 roku – podjęcie uchwały.
7. Raport windykacyjny – stan zadłużenia lokali na 28.02.2025 roku.
8. Sprawy różne.
9. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2025 roku

Protokół nr 2 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24.02.2025 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3. Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok – omówienie wyników

Informacja na temat wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok – zreferowała Pani Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska, omawiając wyniki finansowe, które przedstawiają się jak niżej:

WYKONANIE PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO NA DZIEŃ 31.12.2024 R. PLAN 2024

Lp.	Pozycja	Plan 2024	po korekcje	Wykonanie planu na dzień 31.12.2024 r.	Wykonanie planu %
1	2	3		4	5
I	ZUŻYCIE MATERIAŁÓW I ENER.		3 870 000,00 zł	4 008 464,07 zł	103,58%
II	USŁUGI OBCE		996 262,55 zł	924 158,61 zł	92,76%
III	PODATKI I OPŁATY		913 742,41 zł	913 534,00 zł	99,98%
IV	WYNAGRODZENIA		1 388 800,00 zł	1 350 185,54 zł	97,22%
V	UBEZ. SPOŁ. I INNE ŚWIADCZ.		321 202,74 zł	309 604,13 zł	96,39%
VI	AMORTYZACJA		30 000,00 zł	34 914,78 zł	116,38%
VII	POZOSTAŁE KOSZTY		98 750,00 zł	90 567,88 zł	91,71%
VIII	ODP. NA FUNDUSZ REMONTOWY		2 326 564,83 zł	2 226 288,03 zł	95,69%
	RAZEM		9 945 322,53 zł	9 857 717,04 zł	99,12%
IX.	Koszty ogółem (bez funduszu remontowego)		7 618 757,70 zł	7 631 429,01 zł	100,17%

Pełne dane finansowe z podziałem na analitykę i syntetykę opracowane zostały w formie tabelarycznej i stanowią załącznik nr 3 do niniejszego protokołu.

Rada Nadzorcza zaakceptowała prezentowane wykonanie Planu finansowo-gospodarczego za 2024 rok, podkreślając jego prawidłową realizację.

Ad. 4. Informacja Zarządu dotycząca realizacji bieżących zadań statutowych

Pani Justyna Rawska przekazała informację na temat statusu pozyskania kredytu z premią remontową na sfinansowanie remontu 4 nieruchomości jednobudynkowych. Na tą chwilę nadal trwają kolejne uzupełnienia dokumentów wskazywanych przez Bank, a potrzebnych do podjęcia decyzji w sprawie przyznania kredytu.

Następnie Pani Katarzyna Wielgus – Chopiak przedstawiła wyniki przetargu na realizację prac remontowych dotyczących 4-ch nieruchomości jednobudynkowych Sobieskiego 1, Sobieskiego 10, Wilanowska 3 i Kopernika 6. Wybrano dwóch wykonawców, którzy w latach poprzednich wykonywali tego typu roboty dla Spółdzielni i współpraca układała się pozytywnie.

Ad. 5. Informacja Zarządu dotycząca problemów z segregacją odpadów stałych przez społeczność spółdzielczą

Pani Prezes Justyna Rawska omówiła bieżące problemy z segregacją odpadów stałych przez społeczność spółdzielczą. Zreferowane zostało pismo z Urzędu Gminy Konstancin – Jeziorna, które wskazywało nieprawidłowości w segregacji odpadów stałych przez mieszkańców nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię. Wskazywane trudności w zakresie segregacji odpadów dotyczą w dużej mierze wystawianiu odpadów gabarytowych przed terminem określonym w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Konstancin – Jeziorna, który stanowi załącznik do *Uchwały nr 649/VIII/54/2023 Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 22 marca 2023 roku.*

Radzie Nadzorczej przedstawiono stanowisko Zarządu Spółdzielni, które zostało złożone w formie pisemnej odpowiedzi, w Urzędzie Miasta i Gminy Konstancin – Jeziorna. Intencją w/w pisma, jest podjęcie możliwych działań, w oparciu o współpracę zainteresowanych stron dla dobra wszystkich mieszkańców Konstancina-Jeziorny.

Skierowane do Sp-ni pismo z marca 2025 roku (brak dokładnej daty) przez UMIG. K-J wraz z odpowiedzią Spółdzielni na nie – pismo z dnia 17.03.2025 roku L.dz. 293/2025 stanowią załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Dodatkowo Pani Justyna Rawska przedstawiła obradującym dokumentację fotograficzną dotyczącą stanu altany śmietnikowej osiedla Bielawska, w której problem braku segregacji przez mieszkańców jest najbardziej drastyczny. Do altany śmietnikowej wstawiane są gabaryty np. fotele, części karoserii samochodowej, co powoduje odmowę wywozu śmieci z przez służby porządkowe.

Zarząd opracował też własne materiały edukacyjne poświęcone prawidłowej segregacji odpadów stałych, które zostaną rozpropagowane wśród mieszkańców naszej społeczności. Dokumentacja fotograficzna plus materiały edukacyjne stanowią załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Ad. 6. Zmiana Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali SMLW w K-J z dnia 24.11.2014 roku – podjęcie uchwały

W związku z trudnościami z segregacją odpadów stałych omówionymi w poprzednim punkcie porządku obrad, Zarząd wnioskował o podjęcie uchwały zmieniającej *Regulamin porządku domowego i użytkowania lokali SMLW w K-J z dnia 24.11.2014 roku, która to zmiana ujednolica zapisy obowiązujące w Spółdzielni z unormowaniami określonymi uchwałą Rady Gminy Konstancin—Jeziorna.*

Rada Nadzorcza znając wniosek Zarządu za zasadny, podjęła **Uchwałę nr 56/2025** w sprawie przyjęcia zmiany w **Regulaminie porządku domowego i użytkowania lokali SMLW w K-J z dnia 24.11.2014 roku.**

Pełna treść uchwały stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

Wynik głosowania: za – sześć głosów, przeciw – zero, wstrzymujących się – dwa (Pan Robert Dudek, Pan Robert Brzuszkiewicz).

Ad. 7. Raport windykacyjny – stan zadłużenia lokali na 28.02.2025 roku

Jak co miesiąc Pani Justyna Rawska przedstawiła obradującym stan zadłużenia z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych, z podziałem na nieruchomości jednobudynkowe oraz na lokale mieszkalne. Dodatkowo przedstawiła wykaz uregulowanych należności od dnia 01.01.2025 roku do 24.03.2025 roku na łączną kwotę 188.599,65zł - *vide załącznik nr 7* do niniejszego protokołu.

Ad. 8. Sprawy różne

W sprawach różnych głos kolejno zabierali n/w osoby poruszając kwestie;

Pani Jadwiga Zakrzewska poinformowała, o odbytym w dniu 03.03.2025 roku dyżurze członka RN, na którym pojawiła się członkini S-ni posiadająca tytuł prawny w nieruchomości Literatów 6, gdzie zgłosiła wątpliwości odnośnie poziomu kosztów „wody technicznej” wykazanych w otrzymanym rozliczeniu za II półrocze roku 2024.

W/w przysłuchiwała się obradom Rady Nadzorczej i po udzieleniu jej głosu, ponownie poinformowała o wysokich kosztach tzw. „wody technicznej” na budynku Literatów 6, nie zgadzając się, obciążać jej kosztami mieszkańców, przedstawiła dane z innych nieruchomości, gdzie ilość wody technicznej do rozliczenia z mieszkańcami jest dużo niższa, zażądała wyjaśnienia zaistniałego stanu rzeczy.

Ponadto wyraziła również swój stanowczy przeciw dotyczący przebiegu przez jej własność „piwnicę” okablowania sieci telekomunikacyjnej, żądając podjęcia przez Spółdzielnię działań zmierzających do ich niezwłocznego usunięcia. I jak to stwierdziła, „to jest jej własność i nie wyraża zgody na przeprowadzenie kabla przez piwnicę”.

Po krótkiej dyskusji na poruszane przez w/w tematy i uzyskaniu wyjaśnień od Zarządu w powyższych kwestiach, Rada Nadzorcza nie zgodziła się z zarzutami członkini Spółdzielni, podkreślając prawidłowość działania Spółdzielni w zakresie dokonanego rozliczenia, co do kwestii „kabla” w piwnicy, Spółdzielnia nie ma możliwości interwencji w zakresie jego usunięcia.

Stanowisko Rady Nadzorczej nie zadowolilo w/w członkini, która wyraziła swoje niezadowolenie i opuściła obrady.

Członkinie Zarządu poinformowały obradujących o:

Pani Justyna Rawska:

- uzyskanych ofertach odnośnie kosztów ubezpieczenia nieruchomości administrowanych przez Spółdzielnię. Porównanie dotyczyło ofert następujących firm ubezpieczeniowych: Uniq, Hestia oraz Generali. Pani Prezes wskazała prawdopodobieństwo zawarcia umowy z TU Generali, jako ofertę umożliwiającą w największym stopniu zabezpieczenie mienia pozostającego w administrowaniu Spółdzielni, mimo wyższej niż inne oferty towarzystw ubezpieczeniowych kwoty składki ubezpieczeniowej. Finalna decyzja nie została jeszcze podjęta.

- uzyskaniu potwierdzenia od Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji odnośnie odbycia Walnego Zgromadzenia w dniu 09.06.2025 roku w sali sportowej przy ul. Żeromskiego 15 w Konstancinie-Jeziornie.

Pani Danuta Żurawska poinformowała o:

- aktualnej sytuacji nieruchomości przy ul. Narożnej 3, pod którą działki gruntowe stały się własnością Spółdzielni w wyniku ich zasiedzenia. Prowadzone od roku 2019 czynności sądowe (sygn. akt. I Ns 574/19) zakończyły się uzyskaniem prawomocnego Postanowienia Sądu z dnia 30.10.2024 roku (Postanowienie prawomocne z dniem 28.12.2024 roku) stwierdzające że: Spółdzielnia nabyła z dniem 11 czerwca 2016 roku przez zasiedzenie prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej projektowymi numerami działek:

- **79/4** o powierzchni 0,0322 ha i **79/5** o powierzchni 0,0186 ha (powstałych z działki 79/2 objętej dotychczas księgą wieczystą Kw nr WA5M/00265808/1), **79/7** o powierzchni 0,0046 ha i

- **79/8** o powierzchni 0,0016 ha (powstałych z części działki 79/1 stanowiącej grunt niehipotekowany),

- **78/15** o powierzchni 0,0061 ha (powstałej z cz. działki 78/11 objętej dotychczasową księgą wieczystą Kw nr WA1/00035057/8, oraz

- **121/10** o powierzchni 0,0082 ha i **121/11** o powierzchni 0,0039 ha (powstałej z cz. działki 121 objętej dotychczas księgą wieczystą WA1/0035057/8, położonych w województwie mazowieckim, powiecie piaseczyńskim, gminie Konstancin-Jeziorna, w obrębie 01-24 przy ul. Narożnej 3.

Kolejne działania polegające na ujawnieniu Spółdzielni jako właściciela w/w działek gruntowych we właściwych organach (tj.: w Starostwie Powiatowym w Piasecznie Wydział Geodezji i Katastru oraz w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych) kontynuowane będą, po uzyskaniu odpisu od Sądu prawomocnego Postanowienia, o co wystąpiliśmy ze stosownym wnioskiem.

Równolegle prowadzone są czynności związane z ujawnieniem we właściwych rejestrach budynku oraz lokali znajdujących się w nieruchomości Narożna 3.

Po zakończeniu procedur wyżej opisanych Zarząd będzie mógł podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w tej nieruchomości, o czym zostaną poinformowane osoby zainteresowane.

Poinformowała zebranych też o kosztach, która Spółdzielnia będzie zobowiązana ponieść w związku z prowadzonymi działaniami, co zwiększy koszty eksploatacji tejże nieruchomości.

- braku informacji zwrotnej od Krajowej Rady Spółdzielczej mimo dwóch wysłanych próśb o wyznaczenie obowiązkowego terminu lustracji.

Termin następných posiedzeń Rady Nadzorczej ustalono na 23.04.2025 roku oraz na 12.05.2025 roku.


Ad. 9. 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. Propozycja porządku obrad.
3. Wykonanie planu finansowo-gospodarczego na dzień 31.12.2024 roku.
4. pismo UMiG K-J z marca 2025 roku plus odpowiedź Spółdzielni – pismo z dnia 17.03.2025 L.dz. 293/2025,
5. dokumentacja fotograficzna altany śmietnikowej osiedla Bielawska plus autorskie materiały edukacyjne,
6. **Uchwała nr 56/2025** w sprawie wprowadzenia zmian do regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie – Jeziornie.
7. wykaz zaległości z tytułu nieugaldowanych opłat eksploatacyjnych wg stanu na 28.02.2025 roku wraz z wykazem dokonanych wpłat od 01 do 24.03.2025 roku,
8. **Uchwały nr 649/VIII/54/2023** Rady Miejskiej Konstancin – Jeziorna z dnia 22 marca 2023 roku.



