

Protokół

PDF Fraser Free

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Młoda Rodzina", ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa, z dnia 11.12.2025 roku.

Obecni:

- Robert Gmyrek
- Teresa Kowalczyk
- Piotr Medoń
- Andrzej Kania
- Jacek Galinowski
- Andrzej Olszewski
- Joanna Oszejca
- Marta Laskowska

Omówiono następujące tematy:

1. Informacja o stanie finansowym spółdzielni, w tym o zaległościach w opłatach miesięcznych oraz działaniach windykacyjnych oraz o stanie spraw sądowych.
 2. Realizacja Rozporządzenia ministra klimatu i środowiska z 07.12.2021 r. - wprowadzenie systemu współczynników LAF.
 3. Zatwierdzenie celów i zasad programu pielęgnacji terenów zielonych w Spółdzielni.
 4. Informacje Administratora o działaniach bieżących i porządkowych.
 5. Sprawy inne.
- Omawiano sytuację bieżącą Spółdzielni. Pani Marta Laskowska – księgowa Spółdzielni przedstawiła stan finansów:
 - Spółdzielnia posiada obecnie ok. zł na koncie bankowym w PKO BP, zł na lokacie terminowej,
 - Kredyt na ocieplenie i modernizację budynku sprzed 6 lat (1 mln zł) jest spłacany regularnie, do spłacenia kapitału pozostaje obecnie 777786,01 zł, dzisiejsze oprocentowanie wynosi 7,47% i spada. Rata kredytu 15.12.2025 r. – 3222,03 zł kapitał i 4777,58 zł odsetki. Spółdzielnia nie ma problemów z regulowaniem swoich zobowiązań.
 - Zaległości w opłatach miesięcznych członków spółdzielni na koniec listopada 2025 r. wynosiły blisko ok. 54 tys. zł (w poprzednim miesiącu: ok. 111 tys. zł). W ww. kwocie blisko niecałe 27 tys. zł (plus odsetki) to zaległości dochodzone sędowo od 2 dłużników i ich nowe zaległości. Tak duży spadek zaległości jest

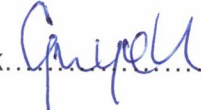

spowodowany sprzedażą mieszkania i spłaceniem wszystkich zaległości przez największego dłużnika spółdzielni i wyprowadzeniem się właścicielki praw do niego.

- Spółdzielnia posiada środki na funduszach: celowym 1, rezerwowym, remontowym, modernizacji kotłowni, wymiany mierników i celowym wyodrębnienia.
- Zarząd przedstawił najważniejsze informacje dot. spraw bieżących:
 - należy zwrócić uwagę na to, że poza spłaceniem wszystkich zaległości przez osobę z największym w historii spółdzielni zadłużeniem, nastąpiły w drodze uzgodnień z jej rodziną uregulowania wielu spraw sądowych w tym wytoczonym uprzednio spółdzielni, które spółdzielnia stopniowo wygrywała, ale odbywało się to kosztem czasu, ogromnej pracy i kosztów z tym związanych. Niewątpliwym elementem, który, jak wynika z faktów, miał pozytywny wpływ na opisane decyzje i działania ze strony osoby dłużnika i jej rodziny było wniesienie przed 2 laty do sądu pozwu o zgodę na licytacyjną sprzedaż ww. lokalu.
 - w przypadku 5 spraw o zapłatę wobec dłużnika dot. lok. w sądzie zostało złożone tzw. stanowisko końcowe w jednej z tych spraw, co oznacza, że sąd może już niedługo podjąć decyzję i wydać wyrok. W kolejnej z tych spraw biegła sądowa złożyła w sądzie opinię żadaną przez sąd – jest dla spółdzielni korzystna. Dłużnik ten stosuje jednak niezwykle szeroki wachlarz kroków opóźniających postępowania i skutecznie też opóźnia lub nie dopuszcza do powołania biegłych, ale wszystkie postępowania, choć z tymi opóźnieniami, to jednak toczą się dalej. Jest jeszcze 6 sprawa – pozew przeciwko spółdzielni o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, na podstawie których możliwe jest wnoszenie pozwów o zgodę sądu na licytacyjną sprzedaż lokalu.
 - kotłownia: powtarzające się coraz częstsze problemy (na razie mniejszego raczej formatu) z podzespołami w kotłowni sprawiają, że powinniśmy poważnie myśleć o wymianie jednego z 2-ch kotłów w 2026 r. Kotły te, jak i sama kotłownia, pracują nieprzerwanie od ponad 25 lat. Spółdzielnia otrzymała ofertę firmy konserwującej kotłownię na wymianę jednego z dwóch kotłów De Dietrich w 2-ch wariantach za cenę w zależności od parametrów eksploatacyjnych kotła: 86918 zł + 8% VAT przy wyborze kotła większego (C230-170 ECO/Diematic 3 33-179 kW) lub 78418 zł + 8% VAT przy wyborze kotła mniejszego (C230-130 ECO/K3 24-129 kW). Do czasu zatwierdzenia planu na 2026 r. Rada Nadzorcza otrzyma analizę wariantową oraz dane innych ofert. Wg księgowości, na funduszu remontowym modyfikacji kotłowni na koniec 2025 r. powinniśmy mieć ok. 42 tys. zł, czyli do połowy 2026 r. spółdzielnia będzie dysponować więcej niż połową potrzebnej kwoty na to przedsięwzięcie. Ono pozwoli na bezpieczne użytkowanie kotłowni spółdzielni przez wiele kolejnych lat.
- Zgodnie z uprzednio przekazywanymi informacjami, zlecono uprawnionemu podmiotowi (firma Ekoaudyt) opracowanie systemu LAF (Local Adjustment Factor) - zawierający korygujące współczynniki redukcyjne położenia mieszkań w bryle

budynku, opracowany na podstawie analizy strat ciepła wynikających z usytuowania lokalu, liczby ścian zewnętrznych, kubatury i danych z audytu energetycznego oraz świadectwa energetycznego budynku. Zlecenie zostało wykonane, a po zgłoszeniu kilku pytań i wskazaniu konieczności ew. weryfikacji wartości współczynników w specyficznych miejscach budynku – zweryfikowane. Raport zawierający korygujące współczynniki redukcyjne położenia mieszkań w bryle budynku, został opracowany przez uprawniony podmiot zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, w celu stosowania przez spółdzielnię sprawiedliwego podziału kosztów ogrzewania.

- Rada Nadzorcza analizowała przygotowaną symulację rozdziału kosztów C.O., omówiła możliwy proces wdrożenia systemu LAF i ustaliła, że system należy zastosować do rozliczeń kosztów ogrzewania za 2026 r. Informacja na temat współczynników LAF i skutków ich wprowadzenia zostanie przedstawiona członkom spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Wcześniej należy przygotować aktualizację regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej i przedstawić Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia z terminem wprowadzenia tożsamym terminowi rozliczenia zużycia mediów za 2026 r.
- W związku z dokonaniem przeglądem stanu terenów zielonych, zgłoszonymi uwagami i odbytymi konsultacjami, zostały przygotowane cele i zasady programu pielęgnacji terenów zielonych spółdzielni. Rada Nadzorcza spółdzielni widzi ważną rolę terenów zielonych na jej terenie - w podnoszeniu jakości życia mieszkańców, poprawianiu estetyki użytkowanych przez spółdzielnię działek gruntu, wspieraniu mikroklimatu, sprzyjaniu rekreacji i integracji społecznej. Rada przyjęła tekst tych celów i zasad i zaleciła ich wdrożenie, rozpowszechnienie i przestrzeganie.
- Administrator przygotował i zaproponował przyjęcie regulaminu remontów. Rada Nadzorcza zatwierdziła projekt tego regulaminu. Zasadność tego regulaminu wynika z wyrażanych niekiedy potrzeb członków spółdzielni oraz w celu jasnego i jednolitego przedstawienia zasad i procedur, które powinny być przestrzegane przy przystępowaniu do remontu mieszkania.
- Administrator przedstawił informacje o planowanym powtórzeniu akcji porządkowej dot. zalegających na klatkach schodowych oraz korytarzach piwnicznych rzeczy, które nie powinny tam być przechowywane (rowery, sanki, meble, inne). Działania te mogłyby zostać powiązane z podstawieniem kontenera przy wiosennym porządkowaniu piwnic, garażu i klatek schodowych.
- Administrator przedstawił informacje o realizacji uchwały RN nr 334 i nr 335 w sprawie zmiany funkcji części miejsc parkingowych i w sprawie wymiany elementów placu zabaw:
 - Zgodnie z uchwałą nr 334 zostały opublikowane informacje o decyzji zmiany funkcji części miejsc parkingowych.

- W wyniku tych informacji zgłosiły się 3 osoby chętne do wynajmu tych miejsc, z którymi zawarto umowy o najem i 1 osoba zainteresowana, która jednakże poinformowała, że nie będzie wynajmować tego miejsca.
- Ww. 3 miejsca spółdzielnia wynajmuje po 120 zł/miesięcznie (w garażu wynajmujemy miejsca po 150 zł/miesięcznie).
- Spółdzielnia otrzymała odpowiedź firmy STOEN na nasze wezwanie Spółdzielni dot. opłat za użytkowanie stacji Trafo znajdującej się na naszym terenie. Stoen godzi się na opłatę za użytkowanie tej stacji, ale jednorazowo. Negocjacje trwają.
- Rada Nadzorcza jest na bieżąco informowana przez zarząd i administratora o najważniejszych zdarzeniach.
- Zarząd rozpatrzy możliwość naprawy dylatacji ściany garażu o ile warunki pogodowe na to pozwolą..
- Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej ustalono w dn.10 lutego 2026 r. o godz. 18:30 i kolejne 15 kwietnia 2025 o godz. 18:30.

1. Przewodniczący RN – Andrzej Stańczak 
2. Z-ca Przewodniczącego RN – Robert Gmyrek 
3. Sekretarz RN – Teresa Kowalczyk 
4. Członek RN - Andrzej Kania 
5. Członek RN – Piotr Medoń 