

PROTOKÓŁ NR 13/10/2017

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ

w Konstancinie-Jeziornie

z dnia 11.10.2017 roku

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Konstancinie-Jeziornie zwołane zostało w oparciu o postanowienia § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 26.06.2013 roku oraz § 29 Statutu przez Zastępcę Przewodniczącego Pana Pawła Jańczuka.

W posiedzeniu udział wzięli członkowie RN wg załączonej listy obecności – **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu. Zaproponowany porządek obrad wraz z przestany kompletem materiałów stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

W spotkaniu uczestniczyli mieszkańcy: [REDAKOWANE]

Ad. 1.

Posiedzenie otworzył **p. Paweł Jańczuk** witając zebranych i odczytując zaproponowany porządek obrad, który został przyjęty jednogłośnie po wprowadzeniu poprawki o zmianie kolejności (pkt 8 i 7).

Ad. 2.

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2.10.2017 - za zgodą Rady Nadzorczej, której członkowie zapoznali się z jego treścią przed posiedzeniem - nie został odczytany. Przyjęcie dokumentu nastąpiło jednogłośnie – treść dokumentu stanowi **załącznik nr 3**.

Ad. 3.

Przystąpiono do wyboru Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych. Wybrana jednogłośnie Komisja Skrutacyjna w osobach: **p. Janusz Bogdan** i **p. Bogdan Grotkowski** przeprowadziła tajne głosowanie, wydając 6 kart do głosowania oraz przypominając zasady głosowania.

W wyniku głosowania kandydat **p. S. Andruszkiewicz** uzyskał 6 głosów za, [REDAKOWANE] głosów za.

Rada Nadzorcza - po odczytaniu przez p. Pawła Jańczuka treści uchwały – przyjęła Uchwałę RN nr 22/10/2017, powołującą p. S. Andruszkiewicza na członka Zarządu. Uchwała RN nr 22/10/2017 wraz z protokołem z tajnego głosowania stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszego protokołu.

Ad. 4.

Następnie odczytano uchwałę dot. oddelegowania 2 członków RN do podpisania umowy z powołanym na Członka Zarządu p. Stanisławem Andruszkiewiczem. Nie odczytano towarzyszących uchwał załączników (treść umowy, zakres obowiązków). Przedstawiono publicznie warunki zatrudnienia: forma zatrudnienia (umowa o pracę na okres próbny, pełny etat), wynagrodzenie [REDAKOWANE], okres zatrudnienia (od 1 listopada 2017 do 31 stycznia 2018 r.).

W wyniku głosowania *an block* do podpisania umowy jednogłośnie oddelegowani zostali: **p. Anastazja Pieńkos** oraz **p. Janusz Bogdan**.

Uchwała RN nr 23/10/2017 stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszego protokołu.

[REDAKOWANE] 1

Ad. 5.

W kolejnym punkcie posiedzenia członkowie Rady Nadzorczej głosowali – po odczytaniu – nad przyjęciem uchwały zmieniającej formę zatrudnienia p. Justyny Rawskiej, p/o Prezesa Zarządu z umowy zlecenia na umowę o pracę, bez zmiany pozostałych warunków zatrudnienia. Członkowie RN (**p. Sylwia Żmijewska-Kwiręg** oraz **p. Anastazja Pieńkos**) uzasadnili to obowiązującymi przepisami prawa oraz przedłużającym się, w związku z nierozstrzygnięciem konkursu na Członka Zarządu – Prezesa Zarządu, okresem oddelegowania **p. Justyny Rawskiej** do p/o Prezesa Zarządu.

Uchwałę RN nr 24/10/2017 przyjęto jednogłośnie. Stanowi ona **Załącznik nr 6** do niniejszego protokołu.

Ad. 6.

Następnie odczytano uchwałę dot. oddelegowania 2 członków RN do podpisania umowy o pracę z p. Justyną Rawską, p/o Członka Zarządu – Prezesem Zarządu. W wyniku głosowania *an block* do podpisania umowy jednogłośnie oddelegowani zostali: **p. Anastazja Pieńkos** oraz **p. Janusz Bogdan**.

Uchwała RN nr 25/10/2017 stanowi **Załącznik nr 7** do niniejszego protokołu.

Ad. 7 (były punkt 8)

W punkcie tym p/o Prezesa Zarządu, **p. Justyna Rawska** przedstawiła aktualny stan trwającego od 2011 r. sporu pomiędzy Gminą Konstancin-Jeziorną a Spółdzielnią w sprawie wynajmu lokalu przy ul. Sobieskiego 5 oraz rozliczenia CO. Przypomniała podstawowe informacje dotyczące: 1) źle obliczonych kwot należnych za CO w lokalu, 2) sporną kwestię dotyczącą wypowiedzenia umowy najmu, 3) dotychczas podjętych działań przez poprzednie Zarządy oraz obecny a także 4) ostatecznie ustalenia dot. możliwości porozumienia z Gminą (z września i października 2017 r.). Poinformowała o możliwych konsekwencjach wejścia na drogę sądową z Gminą oraz potencjalne koszty wynikające z przyjęcia proponowanego przez Gminę porozumienia.

Obecnie Zarząd negocjuje z gminą nowe warunki najmu oraz sposób spłaty zobowiązania.

Na zakończenie dyskusji p/o członka Zarządu poprosiła RN o wyrażenie opinii na temat przedstawionych propozycji rozwiązania sporu pomiędzy gminą i Spółdzielnią. Wszyscy członkowie RN jednogłośnie opowiedzieli się za negocjacjami z Gminą.

W tym punkcie jeden z członków Spółdzielni poruszył kwestię kwot wynikających z nadpłaty czynszu przez gminę a także odpowiedzialności osób, które podejmowały co miesiąc decyzję o wystawianiu faktur gminie, których zapłaty nie oczekiwano.

Ad. 8 (były punkt 7).

Przedostatni punkt porządku posiedzenia RN dot. rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie zmiany wysokości stawek eksploatacyjnych, stawek odpisu na fundusz remontowy, zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególnych nieruchomościach od 1.02.2018 r. w (dot. 22 bloków, w których wystąpiły nadwyżki w kosztach eksploatacji i CO).

P/o Prezesa Zarządu **p. Justyna Rawska** przedstawiła sytuację, wyjaśniając jakie czynniki wpływają na stawki eksploatacji oraz skąd biorą się różnice w nich pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami. Wyjaśniła powody wniosku Zarządu o przesunięciu nadwyżek na fundusz



remontowy (możliwość, bez podnoszenia czynszu, gromadzenia na funduszu pieniędzy przeznaczanych na prace remontowe na danej nieruchomości).

Członkowie RN przedstawioną propozycję – po wyjaśnieniu wątpliwości zgromadzonym mieszkańcom oraz odczytaniu wzoru uchwały – jednogłośnie pozytywnie zaopiniowali i przystąpiono do głosowania za 22 uchwałami w sprawie stawek eksploatacyjnych (Uchwały RN: od nr 26/10/2017 do nr 48/10/2017). Nie odczytano treści wszystkich uchwał – tylko stawki i adresy poszczególnych nieruchomości, których kolejne uchwały dotyczyły.

Wszystkie uchwały zostały przyjęte jednogłośnie. Stanowią one **Załącznik nr 8** do niniejszego protokołu.

Ad. 9

W sprawach różnych p. Paweł Jańczuk przedstawił sprawy poruszane podczas październikowego dyżuru członka RN (m.in. kwestia wysokich kosztów wody technicznej. W trakcie dyskusji nad tym problemem zwrócono uwagę na:

- różnice w kosztach między rokiem bieżącym a ubiegłymi latami [REDACTED]
- kwestię sprawdzania poprawności odczytów wodomierzy głównych i indywidualnych [REDACTED] – w tym przypadku podano przykład bloku przy ul. Wilanowskiej 5 w którym zużycie wody technicznej spadło z 87 m kwadratowych do 40 metrów kwadratowych po wymianie wodomierzy.
- konieczność wprowadzenia wewnętrznych procedur systematycznej kontroli wodomierzy [REDACTED]

W wyniku tej dyskusji RN zobowiązała Zarząd do zajęcia się tą sprawą. Przy okazji poruszono problem niespłaconych przez mieszkańców 90 wodomierzy, które zostały – zgodnie z obowiązującym prawem – wymienione przez Spółdzielnię).

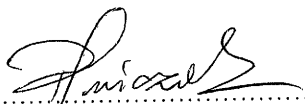
Wśród innych problemów poruszonych w sprawach różnych pojawiły się także:

- blok przy Piłsudskiego: 1) kwestia demontażu podjazdu przygotowanego na potrzeby działającej przy bloku kilka lat przychodni lekarskiej (kto poniósł koszty wykonania podjazdu i czy był on elementem projektu; kto powinien ponieść koszty demontażu, o który wnioskuje mieszkańcy – w tej kwestii wpłynęło pismo do Zarządu). 2) kwestia źle zamontowanej rynny - sprawą zajmuje się administracja Spółdzielni; 3) balkon na ostatnim piętrze – wykonany poza projektem architektonicznym (zamiast zadaszania).

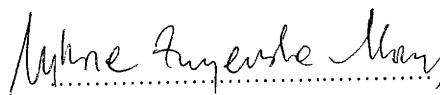
Na zakończenie jeden z członków RN poprosił o wprowadzenie do porządku obrad kolejnego posiedzenia punktu dot. zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni i zakresach obowiązków Członków Zarządu (p. **A. Pieńkos**) a także konieczności uzupełnienia składu Prezydium RN (p. **S. Żmijewska-Kwiręg**)

Ad. 10

Po wyczerpaniu porządku obrad p. Paweł Jańczuk zamknął posiedzenie.



Z-ca Przewodniczącego RN
Paweł Jańczuk



Sekretarz RN
Sylwia Żmijewska-Kwirę

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. Zaproszenie wraz z kompletem materiałów.
3. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2.10.2017
4. Uchwała RN nr 22/10/2017 powołująca Członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych.
5. Uchwała RN nr 23/10/2017 dot. dot. oddelegowania 2 członków RN do podpisania umowy współpracy Członkiem Zarządu - Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
6. Uchwała nr 24/10/2017 dot. zmiany formy zatrudnienia p/o Prezesa Zarządu.
7. Uchwała nr 25/10/2017 dot. oddelegowania 2 członków rady do podpisania umowy o pracę z p/o Prezesa Zarządu.
8. 22 uchwały R: od nr 26/10/2017 do nr 48/10/2017 dot. zmiany wysokości stawek eksploatacyjnych, stawek odpisu na fundusz remontowy, zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególnych nieruchomościach od 1.02.2018 r.

