

PROTOKÓŁ NR 15/12/2017

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ

w Konstancinie-Jeziornie

z dnia 15.12.2017 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 ponadto: p/o Prezesa Zarządu - p. Justyna Rawska, Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - p. S. Andruszkiewicz, pracownik SMLW - [REDACTED] oraz mieszkańcy.

Ad. 1.

Posiedzenie otworzył Zastępca Przewodniczącego RN **p. Paweł Jańczuk** witając zebranych i odczytując porządek obrad. Zaproponowana została zmiana porządku dot. przeniesienia pkt. nr 7 („Omówienie Struktury Organizacyjnej SMLW w K-J – podjęcie uchwały”) na kolejne, styczniowe posiedzenie RN. W wyniku głosowania (za – 6 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 1) zgłoszony punkt został wykreślony z bieżącego porządku obrad, a zmieniony porządek – przyjęty.

Ad. 2.

Protokół z posiedzenia RN z dnia 20.11.2017 - za zgodą członków, którzy zapoznali się z jego treścią przed posiedzeniem - nie został odczytany. Przyjęcie dokumentu (za – 6 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 1) nastąpiło po przyjęciu pisemnej i odczytanej na posiedzeniu poprawki zgłoszonej przez p. B. Kozłowskiego (za – 5 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 2). Treść dokumentu stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego protokołu.

Ad. 3

Punkt kolejny dotyczył przedstawienie oraz zatwierdzenia (w postaci uchwały) wynikających z przepisów prawa opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w pozycji: wywóz nieczystości stałych.

RN została zapoznana z działaniami podjętymi przez Gminę K-J oraz wynikającymi z nich zadaniami Zarządu SMLW (wprowadzenie p. Justyny Rawskiej), dotyczącymi: wyboru dostawcy, wzrostu opłat z 10zł do 15 zł (segregowane) oraz z 15zł do 26-50zł (niesegregowane). Poinformowała też, na prośbę członków RN o sposobie informowania przez Zarząd członków Spółdzielni o zmianie opłat i sposobach segregowania. Przedyskutowano też trudności związane z wdrożeniem nowego prawa (zakup nowych pojemników, wielkość śmietników, oświetlenie, częstotliwość odbioru nieczystości, sposób monitorowania) oraz okresem przejściowym.

Po krótkiej dyskusji odczytano treść **uchwały RN nr 50/12/2017** dot. ustalenia wysokości opłat. W wyniku głosowania (za – 6 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 1) uchwała została przyjęta. Jej treść stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszego protokołu.

Ad. 4.

Kolejny punkt posiedzenia RN dotyczył przyjęcia uchwałą planu finansowo-gospodarczego na 2018 roku. W związku z tym, że szczegółowe omówienie planu miało miejsce na

poprzednim posiedzeniu 20.11.2017 r., w tym miejscu członkowie RN zostali zapoznani jedynie z istotnymi zmianami naniesionymi w planie w związku z ze zmianami dot. stawek za wywóz śmieci oraz poinformowani o zmodyfikowaniu sposobu prezentacji danych finansowo-gospodarczych w ostatecznej wersji planu.

Następnie odczytano **uchwałę RN nr 51/12/2017**, która została przyjęta w wyniku głosowania: za – 6 osób, przeciw – 0 osób, wstrzymujących się – 1 osoba. Jej treść stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszego protokołu.

Ad. 5

Punkt ten dotyczył prezentacji założeń do planu remontów na 2018 r. Po krótkim wprowadzeniu przez p/o Prezesa Zarządu **p. J. Rawską**, wyjaśniającym stanowisko Zarządu nt. kompleksowej termomodernizacji i wykorzystania środków dofinansowania ze źródeł NFOŚ przez SMLW w K-J. Pani **J. Rawska** wyjaśniła, że Zarząd stoi na stanowisku nie sięgania na tym etapie po środki NFOŚ, argumentując to m.in. brakiem zasobów organizacyjnych do przeprowadzenia w sposób prawidłowy procedury ubiegania się o te środki (na co wskazują błędy i braki jakie pojawiły się przy składaniu przez poprzedni Zarząd tego typu wniosków).

Poprosiła też Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych o wyjaśnienie potrzeb i możliwości remontowych nieruchomości należących do SMLW w najbliższej perspektywie. Pan **S. Andruszkiewicz** wskazał na 2 możliwości finansowania: środki własne (zgromadzony fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach); pożyczka z Banku Ochrony Środowiska. Wskazał też na zagrożenie wynikające z ograniczenia się do pełnej termomodernizacji, co oznaczałoby de facto brak środków na inne remonty, niektóre dużo pilniejsze niż zewnętrzna termomodernizacja (np. wymiana pionów). Tymczasem z wstępnych danych wynika, że dużą potrzebą wielu nieruchomości jest modernizacja instalacji wewnętrznych.

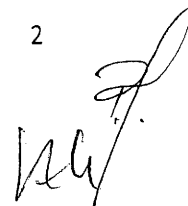
Wyjaśnił też, jakimi zasobami na koniec 2018 roku będą dysponowały poszczególne nieruchomości na funduszu remontowym, podkreślając jednocześnie, że w niektórych przypadkach, bloki mające zgromadzonych najwięcej środków, termomodernizacji nie wymagają.

Po krótkiej dyskusji członków RN i Zarządu (dotyczącej trybu podejmowania decyzji o uruchomieniu dużych prac termomodernizacyjnych i remontowych przy konsultacji i zgodzie mieszkańców poszczególnych nieruchomości; wymagań BOŚ przy ubieganiu się o środki na termomodernizację; roli Walnego Zgromadzenia w zakresie decydowania o dysponowaniu zasobami Spółdzielni) Zastępca ds. Techniczno-Eksploatacyjnych wskazał na potrzebę opracowania wieloletniego planu remontowego (strategii), uwzględniającego wszystkie nieruchomości ze szczegółowymi informacjami dot. ich zasobów finansowych w kolejnych latach, wymaganych okresów spłat (przy jakichkolwiek zobowiązaniach wewnętrznych i zewnętrznych), symulacji dot. potencjalnych oszczędności związanych z termomodernizacją (pierwsze takie dane dot. bloku przy ul. Jaworskiego nr 21R będą dostępne po zakończeniu i rozliczeniu okresu grzewczego). Plan ten powinien też uwzględniać nowe inwestycje pośrednio związane z termomodernizacją (np. remont kotłowni przy ul. Sobieskiego).

W tym miejscu pani **A. Pieńkos** zapytała też o możliwości wykonywania remontów (także tych większych) własnymi zasobami kadrowymi

W toku dyskusji pojawił się też głos **p. B. Kozłowskiego** dotyczący nieruchomości na osiedlu Mirków, które korzystają z zewnętrznych usług ciepłowniczych do 2022 r. – zwrócił uwagę na to, że już w roku 2018 Zarząd powinien przeprowadzić symulację dot. przyszłości tego osiedla (m.in. czy inwestować we własną kotłownię, czy kontynuować umowę z dotychczasowych dostawcą ciepła).

Ze strony członków RN padło też pytanie o wyniki finansowe związane z remontem kotłowni przy ul. Literatów (**p. Justyna Rawska** wskazała wstępne dane za październik (10 tys. złotych oszczędności; za listopad 2018 – 8 tys. złotych).



Członkowie RN poruszyli także problem stanu instalacji ciepłej i sieci przesyłowej. Członkowie Komisji Technicznej zobowiązali się do organizacji szybkiego spotkania i przygotowania planu analizy (audytu) stanu sieci przesyłowych w roku 2018, tak, by potencjalne zagrożenia awarii przewidzieć i im zapobiec poprzez odpowiednie działania remontowe (uwzględnione w planie remontowym).

Na zakończenie dyskusji wskazano także na fakt, że w roku 2018 w planie remontowym uwzględniono usunięcie eternitu z balkonów nieruchomości przy ul. Mickiewicza i związane z tym koszty wymiany balustrad (przewidywany czas – kwiecień 2018).

Ad. 6.

Punkt kolejny posiedzenia dotyczył wyboru biegłego rewidenta, zadaniem którego będzie zbadanie rocznego sprawozdania finansowego SMLW w K-J za 2017 rok. Członkowie przeanalizowali zgłoszone oferty (nadesłano ich 11) oraz wskazali 2 firmy, zobowiązując Zarząd do rozmowy (spotkania) z przedstawicielami oraz negocjacji w zakresie przygotowywanego raportu i kosztów.

Podjęcie uchwały przeniesiono jednogłośnie na kolejne posiedzenie, po zaplanowanych rozmowach i spotkaniach z 2 wybranymi firmami.

Ad. 7

Punkt ten dotyczył upoważnienie Zarządu do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem procedury określonej w Regulaminie najmu lokali znajdujących się w zasobach SMLW w K-J z dnia 27.11.2013 roku. Członkowie RN zostali przed posiedzeniem zapoznani szczegółowo z sytuacją – ze względu na ochronę danych wrażliwych sprawa nie była omawiana na posiedzeniu otwartym RN i przystąpiono wyłącznie do głosowania za przyjęciem odczytanej **uchwały RN nr 52/12/2017**. Uchwała została przyjęta jednogłośnie a jej treść stanowi **Załącznik nr 6** do niniejszego protokołu.

Ad. 8.

W związku z niepełnym składem Prezydium RN (brak Przewodniczącego) w punkcie tym przystąpiono do uzupełnienia jego składu. Na Przewodniczącego Prezydium RN zgłoszono p. Pawła Jańczuka (obecnego Zastępcę Przewodniczącego), który wyraził zgodę na kandydowanie. W wyniku głosowania: za – 6 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 1. pan **P. Jańczuk** został wybrany Przewodniczącym Prezydium RN.

Następnie przystąpiono do wyboru Zastępcy Przewodniczącego RN. Zgłoszono kandydatury: **p. B. Kozłowski**, **p. J. Bogdana** i **p. R. Radzikowski**. Dwie pierwsze osoby nie wyraziły zgody na kandydowanie. W wyniku głosowania **p. R. Radzikowski** został wybrany na Zastępcę Przewodniczącego Prezydium (za – 6 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 1).

Ad. 9.

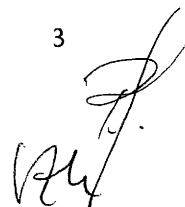
Omówienie protokołu pokontrolnego Komisji Rewizyjnej przeniesiono – w wyniku głosowania – na kolejne posiedzenie RN (za – 6 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 1).

Ad. 10

Punkt „Sprawy różne” rozpoczęto od ustalenia harmonogramu dyżurów członków RN w I półroczu 2018 r. Stanowi on **Załącznik nr 7** do niniejszego protokołu.

Następnie **p. B. Kozłowski** w imieniu RN i członków SMLW podziękował p/o Prezesa Zarządu p. J. Rawskiej za zorganizowanie przedsięwziętego spotkania dla mieszkańców w siedzibie SMLW. Wspólnie podkreślono znaczenia takich spotkań oraz potrzebę ich organizowania, tak by Zarząd, pracownicy SMLW i członkowie RN mieli okazję spotykać się z mieszkańcami nie tylko przy okazji corocznego Walnego Zgromadzenia.

Poruszono też sprawę sprawnej komunikacji z mieszkańcami – padła propozycja wydawania raz na dwa miesiące biuletynu, w którym Zarząd i RN informowałiby krótko mieszkańców



najważniejszych działaniach i decyzjach. RN i Zarząd zobowiązali się do wypracowania narzędzia komunikacyjnego z mieszkańcami.

Po wyczerpaniu „Spraw różnych” przez członków RN głos oddano Zarządowi. **Pani J. Rawska** przedstawiła wyniki konsultacji dot. umieszczenia na zewnątrz bloków koszyczków – większość mieszkańców wypowiedziała się przeciwko. W związku z tym Zarząd nie podejmie żadnych działań związanych z montażem.


Członkowie RN podkreślili, że tryb konsultowania z mieszkańcami różnych decyzji jest dobrym kierunkiem i zobowiązała Zarząd do wykorzystywania tego trybu w innych sprawach związanych z działaniem Spółdzielni (np. skierowanie zapytania do mieszkańców poszczególnych bloków o potrzeby remontowe w ich nieruchomości, przy jednoczesnym poinformowaniu stanu funduszu remontowego na koniec 2018 r.).

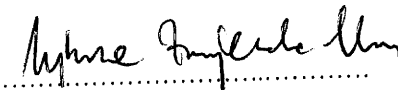
Następnie oddano głos mieszkańcom. Wśród postulatów i spraw zgłaszanych przez mieszkańców nadal pojawiały się głównie te, które powinny być kierowane wprost do Zarządu i Administracji SMLW (na co członkowie RN po raz kolejny zwrócili obecnym mieszkańcom uwagę). Były to następujące sprawy:

- sprawa szpecącej wierzby i gałęzi przy śmietniku oraz kwestia dosadzenia żywopłotów przy poszczególnych nieruchomościach [redacted] **nieruchomości Literatów 6**) – poproszono o zgłoszenie tego do administracji;
- kwestia rozliczenia kosztów odbioru nieczystości pomiędzy mieszkańcami nieruchomości a Gminą - wspólny śmietnik [redacted] oraz skargi na nieefektywne sprzątanie klatek schodowych [redacted];
- uwagi dotyczące segregowania i odbioru nieczystości oraz opłat wynikających z uchwały gminy - sprawa wykraczająca poza kompetencje SMLW [redacted];
- pytania natury formalnej dotyczące trybu załatwiania spraw zgłaszanych pisemnie do administracji spółdzielni oraz uzyskiwania informacji o „załatwieniu” sprawy [redacted] - sprawa zgłaszanych niesynchronizowanych czujek), a także odpowiedzi pisemnej na kierowane do SMLW pisma [redacted]; przedyskutowano kwestię dokumentowania spraw realizowanych - Zarząd obiecał pochylić się nad wypracowaniem jakiegoś rozwiązania/wykazu wygodnego dla członków i nie obciążającego nadmiernie biurokratycznie administrację;
- prośby o wcześniejsze informowanie o terminie kolejnych posiedzeń RN [redacted] - Zarząd przypomniał o obowiązującym trybie - min. 7 dni przed posiedzeniem) oraz możliwości wglądu w projekty uchwał - Zarząd poinformował, że do wglądu możliwe są tylko uchwały przyjęte, tymczasem z projektami uchwał mogą członkowie zapoznawać się na posiedzeniu RN - zawsze są one przed przyjęciem odczytywane);
- kwestia remontu dachu i okna w bloku przy ul. Piłsudskiego 3 przez [redacted] - [redacted] - firmę bez uprawnień (zgłaszający został skierowany do Zarządu w celu wyjaśnienia sprawy);
- kwestia legalności podjazdu przy bloku na ul. Piłsudskiego 3 [redacted] - Zarząd przedstawił widniejąca w dokumentacji SMLW sytuację prawną tego podjazdu podkreślając, że widniał on w projektach budowlanych oraz zaprosił [redacted] do siedziby SMLW w godzinach pracy w celu zweryfikowania tego w dostępnej dokumentacji.

Ad. 11. Zamknięcie obrad.

Po wyczerpaniu porządku obrad **p. Paweł Jańczuk** zamknął posiedzenie.


.....
Przewodniczący RN
Paweł Jańczuk


.....
Sekretarz RN
Sylwia Żmijewska-Kwiręg

Załączniki:

1. Lista obecności
2. Zaproszenie i porządek posiedzenia RN wraz z kompletem materiałów.
3. Protokół z posiedzenia RN z dnia 20.11.2017 r.
4. Uchwała RN nr 50/12/2017 dot. opłat wnoszonych przez członków i osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego na pokrycie kosztów GZM w pozycji: wywóz nieczystości stałych.
5. Uchwała RN nr 51/12/2017 dot. planu finansowo-gospodarczego na 2018 r.
6. Uchwała RN nr 52/12/2017 dot. zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z pominięciem procedury określonej w Regulaminie najmu lokali znajdujących się w zasobach SMLW w K-J z dnia 27.11.2013 roku
7. Harmonogram dyżurów członków RN w I półroczu 2018 r.

