

Protokół nr 7/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia 15.07.2024 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 niniejszego protokołu oraz Pani Justyna Rawska, Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak – członkinie Zarządu.

Ad. 1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad

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

Odczytała zaproponowany porządek obrad – vide **załącznik nr 2** do niniejszego protokołu.

Głos zabrała Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska wnosząc o wykreślenie z propozycji porządku obrad punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu o wystąpienie do Sądu o przymusową sprzedaż odrębnej własności lokalu położonego w nieruchomości Sobieskiego 12 w Konstancinie-Jeziornie, zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi Rada Nadzorcza nie ma w tym zakresie uprawnienia – vide **załącznik nr 2** do niniejszego protokołu. Szczegóły w powyższym temacie zostaną przedstawione w sprawach różnych.

Rada Nadzorcza (*jednogłośnie*) zaakceptowała propozycję zmiany porządku obrad i przyjęła go w brzmieniu jak niżej:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 17.06.2024 roku.
3. Omówienie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia – zapoznanie się z podjętymi uchwałami i wnioskami.
4. Premia dla członków Zarządu za II kw. roku bieżącego – podjęcie uchwały.
5. Sprawy różne.
6. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 17.06.2024 roku

Protokół nr 6/2024 z dnia 17.06.2024 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3. Omówienie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia – zapoznanie się z podjętymi uchwałami i wnioskami

Głos zabrała Prezes Zarządu Justyna Rawska Prezes Zarządu informując zebranych, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi. Uprawnionych do uczestnictwa w zebraniu było 1128 członków, z czego udział wzięło 43 członków, w tym czternastu poprzez pełnomocnika, co stanowiło niecałe 4% uprawnionych. Nie mniej jak się prześledzi frekwencję uprawnionych na Walnych Zgromadzeniach w latach

poprzednich, niska frekwencja w roku bieżącym nie była niczym nowym. Wyższą frekwencję członków odnotowano jedynie w 2017 roku, w którym to odbyły się trzy WZ, był to jednak czas występujących różnic w społeczności spółdzielczej, w zakresie prowadzenia polityki remontowej. Ale i w tym czasie frekwencja wynosiła około 200 członków. Niska frekwencja wpisuje się tendencję utrzymującą się od wielu lat. Podobna sytuacja występuje także w innych spółdzielniach, np. piaseczyńskiej.

Czerwcowe Walne Zgromadzenie podjęło wszystkie uchwały objęte porządkiem obrad tj: zatwierdziło sprawozdania, udzieliło absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej, podzieliło nadwyżkę bilansową, oznaczyło najwyższą sumę zobowiązań oraz wprowadziło zmianę do Statutu dotyczącą wysokości wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia dokonała rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowych sprawozdań oraz zmiany statutowej.

Zgłoszony został jeden wniosek dotyczący zmiany terminu zwoływania obrad Walnego Zgromadzenia. Wnioskodawczyni zaproponowała termin kwietniowy, co jej zdaniem powinno zwiększyć frekwencję. W toku krótkiej dyskusji treść wniosku została zmodyfikowana, aby WZ mogło odbyć obrady przed zakończeniem roku szkolnego.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że przeprowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia w kwietniu z przyczyn organizacyjnych jest niemożliwe. Do końca I kw. każdego roku obrachunkowego Spółdzielnia zobligowana jest sporządzić sprawozdania (finansowe i Zarządu z jego działalności), które zgodnie z postanowieniem Statutu podlegają weryfikacji biegłego rewidenta. Kolejno RN zapoznaje się z wydaną opinią. Czynności te odbywają się w określonej strukturze czasowej, co powoduje, że realny termin zwołania obrad Walnego Zgromadzenia to II połowa maja i czerwiec. Należy brać pod uwagę również fakt, iż jesteśmy uzależnieni co do możliwości wynajęcia sali od GOSiR, termin odpowiadający Spółdzielni nie zawsze odpowiada GOSiR, co miało miejsce w roku bieżącym. Pierwotny termin zaplanowanych obrad był na 15.06.2024 roku, nie mniej na zaplanowany kalendarz imprez sportowych w GOSiR, został przesunięty na 22.06.2024 roku.

Poinformowała też o poniesionych kosztach za wynajęcie sali - koszt za 4 godziny wynajęcia sali to kwota 1200,00zł. Wprawdzie umowa opiewała na wynajęcie sali na 8 godzin, jednak ze względu na fakt, iż zebranie zakończyło się wcześniej, to GOSiR uwzględnił wniosek Spółdzielni o obniżenie kosztu wynajmu sali. Wynajęcie sali obrad w innym obiekcie spowoduje niezadowolenie społeczności spółdzielczej, głównie z Grapy. Od lat Walne Zgromadzenia odbywają się w sali GOSiR, do czego członkowie zdążyli się przyzwyczaić. W ostatnich kilkunastu latach raz tylko Spółdzielnia zmieniła miejsce obrad, na salę w szkole przy ul. Bielawskiej, co spotkało się z dużym niezadowoleniem i dużą krytyką mieszkańców. Członkowie Rady Nadzorczej po krótkiej wymianie opinii na ten temat, przyjęli stanowisko, aby organizacja zwoływania obrad WZ odbywała się w sposób zwyczajowo przyjętym w Spółdzielni z zachowaniem obowiązujących procedur.

Następnie Prezes Zarządu odniosła się do wystąpienia pełnomocnika członka posiadającego tytuł prawny do lokalu w nieruchomości Piłsudskiego 3A i Kopernika 10A, przedstawiając pokrótce historię stosunków, i związanych z tym konfliktów.

Członkowie RN, po uzyskaniu owych informacji, nie wnieśli uwag co do podejmowanych działań przez Zarząd w tym zakresie tematycznym, podkreślając prawidłowość postępowania służb Spółdzielni.

Ad. 4. Premia dla członków Zarządu za II kw. roku bieżącego – podjęcie uchwały

Przystąpiono do czynności związanych z przyznaniem premii uznaniowej dla członków Zarządu za II kwartał 2024 roku. Członkowie RN otrzymali od członków Zarządu w formie pisemnej informację dotyczącą realizacji zadań w w/w okresie, by na tej podstawie podjąć stosowną decyzję.

Powołano Komisję Skrutacyjną w składzie: Pan Robert Brzuszkiewicz i Pan Robert Dudek, zadaniem której było wykonanie czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania tajnego.

Z przeprowadzonych czynności Komisja Skrutacyjna sporządziła Protokół, który wraz z oddanymi głosami stanowi załącznik do podjętej uchwały.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 53/2024** w sprawie przyznania premii za II kwartał 2024 roku członkom Zarządu SMLW w K-J.

Pełna treść uchwały stanowi **załącznik nr 4** do protokołu.

Ad. 6. Sprawy różne

W sprawach różnych omówiono:

Pan Grzegorz Uśniacki poinformował o pełnionym w dniu 01.07.2024 roku dyżurze członka Rady Nadzorczej - nie było interesantów.

Pan Robert Brzuszkiewicz, w imieniu mieszkańców, podziękował za monitoring zainstalowany na osiedlu Bielawska, działa i mieszkańcy są zadowoleni.

Pani Justyna Rawska zwróciła uwagę na czas przechowywania zapisu obrazu z monitoringu. Mieszkańcy muszą być świadomi, że czas przechowywania obrazu jest ograniczony i jego wydanie może nastąpić tylko właściwym organom uprawnionym. To nie jest tak, że każdy może zażądać i uzyskać nagranie. Dlatego ewentualne zgłoszenia negatywnych zachowań winny następować do organów ścigania niezwłocznie po zdarzeniu, z powiadomieniem Spółdzielni o zajściu, co pozwoli zabezpieczyć nagranie dla właściwych organów ścigania.

Następnie Pan Grzegorz Uśniacki w kontekście niskiej frekwencji w dniu 22.06.2024 roku na Walnym Zgromadzeniu postawił wniosek o podjęcie działań, które zmobilizują społeczność spółdzielczą do zainteresowania się sprawami własnego środowiska. Po krótkiej dyskusji, przewodnicząca Rady, zaproponowała aby Pan Grzegorz na następne posiedzenie, przygotował propozycje możliwych działań.

W związku z początkową zmianą porządku obrad, Pani Prezes wyjaśniła jakie są możliwe do podjęcia kroki prawne w kontekście uciążliwego mieszkańca z Sobieskiego 12. Niestety sytuacja prawa lokalu jest bardziej skomplikowana niż analogiczna uciążliwość, która do niedawna występowała w nieruchomości przy ul. Wilanowskiej 4. Przypomniała, że to dzięki sprawnemu działaniu Zarządu Spółdzielni, problem został definitywnie rozwiązany. W przypadku lokalu na Sobieskiego, prócz zawiadomienia do wszystkich możliwych służb tj. policji, straży pożarnej, OPS i sanepidu możliwy jest do złożenia pozwu o przymusową sprzedaż uciążliwej nieruchomości. Koszt takiego postępowania będzie jednak bardzo wysoki, kilka tysięcy złotych. Dodatkowo, problemem będzie doręczenie pozwu. A bez tego postępowanie nie ruszy. Rada Nadzorcza postanawiała, że na chwilę obecną Zarząd ma odstąpić od składania pozwu. Zaczekamy na reakcję OPSu w zakresie złożonego wniosku o skierowanie na przymusowe badania psychiatryczne.

Pani Prezes przedstawiła również wyliczenia sporządzone przez przedstawiciela Alior Banku w zakresie możliwości pozyskania środków finansowych na termomodernizację. Po



wakacjach Zarząd będzie chciał zorganizować spotkania z mieszkańcami wybranych nieruchomości – vide załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak wyjaśniła jaki jest stan zaawansowania przygotowania dokumentacji dotyczącej remontu ostatniej ściany na nieruchomości przy ul. Wilanowskiej 6 wraz z dobudową balkonów na ostatniej kondygnacji oraz ankiecie która zostanie przeprowadzona wśród mieszkańców Zgody 7 w zakresie postawienia wiaty rowerowej na patio. Zreferowała również spotkanie członków Komisji Technicznej z Zarządem oraz Lokatorką nieruchomości przy ul. Mickiewicza 8, która wnosi roszczenie do wykonawcy termomodernizacji budynku o naprawienie szkód, powstałych w jej mieszkaniu w trakcie remontu. Zdaniem wykonawcy, inspektora budowlanego z ramienia Spółdzielni oraz członków Komisji Technicznej, spękania tynku o których wspomina lokatorka nie są wynikiem prowadzonych przez wykonawcę prac remontowych. Z opinią tą nie zgadza się właściciela mieszkania. Zamierza skierować pismo od PINBu.

Ponad to, jak co miesiąc Rada zapoznała się ze stanem zadłużania nieruchomości, które w ostatnim czasie mocno spadło – vide załącznik nr 6 do niniejszego protokołu. Nie wniesiono w tym zakresie żadnych uwag.

Termin następnego posiedzenia ustalono na 26.08.2024 roku na godz. 18.00.

Ad. 6. 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
z-ca PRZEWODNICZĄCY GRZEGORZ ULINA

Załączniki:

1. Lista obecności.
2. propozycja porządku obrad,
3. opinia prawna dotycząca sprzedaży w drodze licytacji odrębnej własności lokalu,
4. **Uchwała nr 53/2024** w sprawie przyznania premii za II kwartał 2024 roku członkom Zarządu SMLW w K-J,
5. warunki zaciągnięcia kredytu z ALIOR Banku na pokrycie kosztów prac remontowych – termo modernizacyjnych,
6. stan zadłużenia lokalu wobec Spółdzielni, wg stanu na 30.06.2024 roku, z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych w terminie statutowym wraz z wykazem dokonanych spłat w okresie 30.06.2024 do 17.07.2024 roku z podziałem na nieruchomości jednobudynkowe.