

Protokół nr 9/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie
z dnia 23.09.2024 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 protokołu oraz Pani Justyna Rawska, Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak oraz Pani Danuta Żurawska – członkinie Zarządu.

W zebraniu uczestniczyło 3 członków Spółdzielni z nieruchomości: Mirkowska 36, Mickiewicza 10, Sobieskiego 12A.

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 protokołu, do którego nie wniesiono uwag i Rada Nadzorcza przyjęła porządek obrad brzmieniu jak niżej:

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2024 roku.
3. Informacja Zarządu dotycząca:
 - realizacji planu remontów,
 - przygotowania zasobów do sezonu grzewczego 2024/2025,
 - podejmowanych czynności związanych z przeprowadzeniem rocznych przeglądów zasobów spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi normami prawa budowlanego.
4. Raport windykacyjny.
5. Sprawy różne.
6. Zamknięcie obrad.

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

Ad. 2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2024 roku

Protokół nr 8/2024 z dnia 26.08.2024 roku został przyjęty bez poprawek.

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

Ad. 3. Informacja Zarządu dotycząca:

- realizacji planu remontów,
- przygotowania zasobów do sezonu grzewczego 2024/2025,
- podejmowanych czynności związanych z przeprowadzeniem rocznych przeglądów zasobów spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi normami prawa budowlanego.

Głos zabrała Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak udzielając informacji na tematy jak niżej;
realizacja planu remontów:

Uchwalony przez RN Plan remontów na rok bieżący realizowany jest zgodnie z zaplanowanym harmonogramem, wykonano już prace na łączną kwotę 1.405.191 zł.

Na obecny czas kontynuowane są prace remontowe, tj:

- prace polegające na remoncie izolacji warstw logii w klatce V wraz z odnowieniem barier w budynku Zgoda 7- termin zakończenia prac zaplanowano na koniec września r.b.,
- remont zespołu garażowego Mickiewicza 10A, zakończenie prac zaplanowano na koniec października r.b.,

- II etap prac termomodernizacyjnych nieruchomości Wilanowska 6 polegający na dociepleniu tylnej ściany wraz z remontem balkonów, montażem daszków nad najwyższą kondygnacją oraz dobudowaniem 4 balkonów na ostatniej kondygnacji w budynku w/w , planowany termin zakończenia robót do 25.11.2024 roku.

przygotowanie zasobów do sezonu grzewczego 2024/2025;

Urządzenia wchodzące w skład wyposażenia kotłowni będących w administrowaniu Spółdzielni przeszły pozytywnie kontrole Urzędu Dozoru Technicznego i zostały dopuszczone do dalszego użytkowania zgodnie z przepisami prawa. Dodatkowo przed rozpoczęciem nawadniania instalacji, kontrole sprawności urządzeń dokonała firma, z którą Spółdzielnia pozostaje w stosunku prawnym w zakresie serwisowania wszystkich kotłowni, tj.:

- 19 sierpnia – kotłownia Narożna 2 (3 kotły) oraz Literatów 8 (3 kotły);
- 20 sierpnia – kotłownia Sobieskiego 12B (2 kotły) oraz Piłsudskiego 3A (2 kotły);
- 21 sierpnia – kotłownia Walentynowicz 21 J (2 kotły) oraz N (2 kotły);
- 22 sierpnia – kotłownia Walentynowicz 21 P (2 kotły) oraz R (2 kotły).

Od połowy sierpnia do połowy września były wymieniane niesprawne zawory termostatyczne, które były zgłaszane podczas sezonu grzewczego 2023/2024.

Na początku września rozwieszono ogłoszenia oraz drogą emailową przesłano informację do właścicieli o zakończeniu prac na instalacji centralnego ogrzewania.

16 września rozwieszono ogłoszenia i poinformowano drogą emailową o harmonogramie nawadniania instalacji centralnego ogrzewania:

- 23 września – kotłownia Literatów 8 – 13 nieruchomości + budynek Sobieskiego 5 i Piłsudskiego 3B;
- 24 września – kotłownia Sobieskiego 12B – 9 nieruchomości + budynek Sobieskiego 6;
- 25 września – kotłownia Narożna 2 – 5 nieruchomości;
- 26 września – kotłownie A. Walentynowicz 21 J,N,P i R.

Rozruch poszczególnych jednostek grzewczych uzależniony będzie od warunków pogodowych.

W tym miejscu Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska poinformowała, że na klatkach schodowych zostały wywieszone informacje dotyczące zwiększenia kosztów zakupu paliwa gazowego, które wynikają ze zmian prawnych. Obecnie Spółdzielnie kupują gaz po cenie odgórnie ustalonej, jako odbiorca indywidualny, co wyklucza możliwość negocjacji zakupu ceny gazu. Zarząd będzie analizował koszty i być może wzorem ostatnich dwóch lat, wystąpi z wnioskiem do RN o zmianę regulaminu rozliczeń zużycia mediów, tak aby koszty C.O. rozliczać w cyklach półrocznych i dodatkowo koszty stycznia 2025 roku rozliczyć z kosztami II półrocza 2024 roku.

podejmowanych czynności związanych z przeprowadzeniem rocznych przeglądów zasobów spółdzielczych zgodnie z obowiązującymi normami prawa budowlanego.

Zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi, jak co roku, przeprowadzone zostaną przeglądy zasobów spółdzielczych wg poniższego harmonogramu:

- przegląd przewodów kominowych, realizowany przez profesjonalną firmę rozpocznie się od 01.10. do 30.10.2024 roku – pierwszy termin. Po jego upływie zaplanowany zostanie termin uzupełniający dla osób, które nie udostępniły swoich lokali w pierwszym terminie,

- przegląd stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego (przeгляд ogólnobudowlany) odbędzie się w październiku r.b.,
- przegląd instalacji gazowej realizowany będzie własną ekipą konserwatorów – termin październik/listopad 2024 roku.

Do zaprezentowanych informacji nie było pytań, nie wniesiono też uwag.

Ad. 4.

Zarząd przedstawił stan zadłużenia lokali wobec Spółdzielni, wg stanu na 31.08.2024 roku, z tytułu niewniesionych należnych opłat eksploatacyjnych wraz wykazem dokonanych spłat w okresie od 01.09 do 23.09.2024 roku – vide **załącznik nr 3** do niniejszego protokołu.

Ad. 5. Sprawy różne

W sprawach różnych poruszono kwestie;

Pan Robert Brzuszkiewicz poinformował o odbytych w dniu 02.09.2024 roku dyżurach, tradycyjnie nie było interesantów.

Pan Paweł Jańczuk, w imieniu mieszkańców osiedla Kopernika, prosił o wystosowanie monitu do gminnych organów porządkowych w zakresie częstszego patrolowania osiedla, zwłaszcza w godzinach późno popołudniowych, na usytuowanej tam ławce odbywają się „spotkania towarzyskie”, które są dość uciążliwe dla mieszkańców.

W krótkiej dyskusji, zwrócono uwagę, iż to mieszkańcy każdorazowo winni powiadamiać Policję, zamiennie Straż Miejską, od spożywania alkoholu na terenie osiedla.

Prezes Zarządu Pani Justyna Rawska poinformowała zebranych o:

- podejmowanych czynnościach wspólnie z Policją, SANEPID-em, OPS-em dotyczących uciążliwości jednego z właścicieli mieszkań nieruchomości jednobudynkowej na osiedlu Sobieskiego,
- pojawienia się na jednej z nieruchomości Wilanowska problemu zapluskwienia, pomimo dwukrotnej już dezynsekcji nie udało się zlikwidować problemu, trzeci termin dezynsekcji zaplanowano na wtorek – 24.09.2024 roku. Problem jest z jednym lokalem mieszkalnym, od którego wszystko się zaczęło. Jest on tak zapluskwiony, że należy go wyremontować, gruntownie uporządkować, wysprzątać, zdezynsekwować, nie mniej jego właściciele nie przyjmują tego faktu do wiadomości i stosowania. W sprawę włączone zostały służby Sanepidu i OPS-u.
- prośbie Przewodniczącej Rady Osiedla Grapa działającej przy UMiGm K-J o wywieszeniu informacji w zasobach Spółdzielni (osiedla Grapa) składu tejże Rady oraz telefonu kontaktowego.

W tym temacie, po krótkiej wymianie zdań, uzgodniono, aby organ powyższy wystąpił do Spółdzielni w oficjalną prośbą na piśmie.

- o wynikach ankiety dotyczącej prac termomodernizacyjnych i sposobu ich finansowania na jednej z nieruchomości Kopernika.

Następnie głos zabierali Członkowie obecni na posiedzeniu. Członek z nieruchomości Mirkowska 36 poruszyła kwestię naprawy dachu na budynku i występujących przecieków przy opadach deszczu. W jej ocenie służby techniczne w tym temacie nie spełniają swoich zadań, naprawiając dach punktowo, niejednokrotnie w tym samym miejscu, co jest przyczyną ponoszonych dużych kosztów przez mieszkańców. Negatywnie oceniła działania w tym zakresie, jak i w innych kwestiach administracyjnych.

Z zaprezentowanym zdaniem nie zgodzili się członkowie Zarządu, wyjaśniając, iż naprawy dachu szczelności dachu występują sporadycznie i nie zachodzi przypadek, aby za naprawę jednego przecieku ponoszone były podwójne koszty. Budynek Mirkowska 36 ma niski odpis na fundusz remontowy i nie ma środków finansowych na kompleksowy remont dachu, o czym Pani zabierająca głos jak wyżej, doskonale wie.

Członkowie RN przyjęli do wiadomości wyrażoną opinię, Przewodnicząca RN zwróciła się z prośbą do Kierownika dz. Administracji o sporządzanie notatek służbowych z usług uszczelniających poszycie dachowe Mirkowskiej 36, aby w przyszłości była możliwa weryfikacja zdarzeń i podejmowanych działań.

Dodatkowo w/w Mówczynie zgłosiła duże zagrzenie strychu i zażądała działań ze strony Spółdzielni w zakresie jego uporządkowania, zwłaszcza w przypadku jednego z lokatorów.

Pani Katarzyna Wielgus-Chopiak przypomniała, że mieszkańcy sami podzielili się w sposób nieformalny użytkowaniem strychu, na którym urządzony został magazyn różnych zbędnych rzeczy. Jeden z mieszkańców na „swojej” powierzchni rzeczywiście zrobił składowisko. Jeżeli jednak rozpoczniemy czynności w zakresie uporządkowania, dotyczyć będą one wszystkich użytkowników strychu.

W krótkiej wymianie zdań członkowie RN zajęli stanowisko o wywieszeniu ogłoszeń na nieruchomości Mirkowska 36 o konieczności uporządkowania strychu, z informacją, że działania Spółdzielnia podjęła na wniosek osoby zgłaszającej problem.

Następnie głos zabrała członek z nieruchomości Mickiewicza 10 zgłaszając problem z wybiórczą komunikacją Spółdzielni z mieszkańcami. W trakcie prac remontowych budynku Mickiewicza 10, Zarząd nie zapytał mieszkańców o oddaniu do dyspozycji wykonawcy pomieszczenia dawnej kotłowni, ani nie poinformował o takim działaniu. W trakcie trwania prac remontowych piwnice były pootwierane, każdy mógł wejść, światło paliło się non stop, a koszty ponosili mieszkańcy. Brak było jakiegokolwiek nadzoru ze strony kierownictwa Spółdzielni. Nie było też żadnej informacji w zakresie rozpoczęcia prac modernizacyjnych wiaty śmietnikowej. Takie poczynania Zarządu są lekceważące w stosunku do mieszkańców.

Mówczynie złożyła oficjalną skargę na działania Spółdzielni w tym zakresie.

Przewodnicząca RN podziękowała w/w za wypowiedź i w imieniu RN przyjęła zgłoszoną skargę.

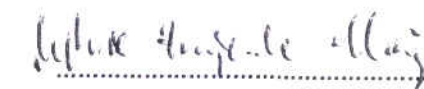
Termin następnego posiedzenia ustalono na 28.10.2024 roku na godz. 18.00.

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-Kwirę

Załączniki:

1. Lista obecności.

2. propozycja porządku obrad,
3. stan zadłużenia wobec Spółdzielni na dzień 31.08.2024 roku z podziałem na nieruchomości jednobudynkowe oraz poszczególne lokale mieszkalne.