

Protokół nr 09/09/2017
z posiedzenia Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Konstancinie-Jeziornie
w dniu 11.09.2017 roku

Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Konstancinie-Jeziornie zostało zwołane przez Pana Pawła Jańczuka – Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej SMLW w K-J w dniu 4.09.2017 roku na podstawie § 2 ustęp 1 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej z dnia 26 czerwca 2013 roku w Konstancinie-Jeziornie. Zaproszenie i porządek obrad stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej (lista obecności w **załączniku nr 2** do niniejszego protokołu), Członkowie Zarządu (p/o Prezesa Zarządu, p/o Zastępcy Prezesa), pracownicy Spółdzielni oraz jej Członkowie.

Ad. 1.

Otwarcia zebrania dokonał Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej SMLW w K-J **p. Paweł Jańczuk**, witając zebranych i odczytując zaproponowany porządek obrad,.

P. Justyna Rawska zgłosił wniosek o wykreślenie pkt. Dotyczącego podjęcia uchwały o obciążeniu nieruchomości – ustanowienia służebności gruntowe, ze względu na niedomknięte kwestie formalne w tej sprawie. Głosowanie za wyłączeniem tego punktu (pkt 10) z porządku obrad przyjęto jednogłośnie.

Ad 2.

Protokół z posiedzenia 4.09.2017 za zgodą Rady Nadzorczej, której członkowie zapoznali się z jego treścią przed posiedzeniem - nie został odczytany, tylko od razu przystąpiono do głosowania nad jego przyjęciem. Przyjęcie dokumentu nastąpiło jednogłośnie – treść dokumentu stanowi **Załącznik nr 3**

Ad. 3.

Kolejny punkt poświęcony był omówieniu planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2017 i I półrocze 2018 roku. Pan **Paweł Jańczuk** odczytał uchwałę oraz plan pracy nadzorczej stanowiący załącznik do uchwały oraz zarządził głosowanie. Treść uchwały nr 19/09/2017 wraz z załącznikami stanowi załącznik nr 4.

Ad. 4. Omówienie Planu pracy Komisji Rewizyjnej RN – podjęcie uchwały.

W następnym punkcie przedstawiony został plan pracy Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na II półrocze 2017 i I półrocze 2018 roku. **Pan Paweł Jańczuk** odczytał treść uchwały oraz plan pracy (w dwóch wersjach -



Odczytane zostały 2 wersje planu. Rada Nadzorcza przyjęła jednogłośnie uchwałę z wersją skróconą planu. Treść uchwały nr 20/09/2017 wraz z załącznikami stanowi **załącznik nr 5**.

Ad. 5. Wybór Prezesa Zarządu – podjęcie uchwały.

W kolejnym punkcie porządku obrad Rada Nadzorcza przystąpiła do wyboru Prezesa Zarządu (spośród 2 kandydatów, którzy przeszli 2 etapy postępowania rekrutacyjnego).

Na początku wybrano jednogłośnie dwuosobową komisję skrutacyjną, w skład której weszli (po wyrażeniu zgody i głosowaniu *an block*):

- p. Janusz Bogdan

- p. Bogdan Grotkowski

Komisja Skrutacyjna przypomniała członkom RN sposób głosowania (skreślamy kandydata, na którego nie głosujemy).

Wybory przeprowadzono trzykrotnie (ze względu na nierozstrzygający wynik).

W każdym przypadku głosowania karto do głosowania wydano 6; głosujących było 6, wszystkie głosy były ważne, wynik głosowania przedstawiał się następująco:

[REDAKCYJNE CZARNOKĄTOWE]

[REDAKCYJNE CZARNOKĄTOWE]

Pomiędzy 1 i 2 głosowaniem zarządzono przerwę techniczną (w czasie której przypomniano przebieg procesu rekrutacyjnego oraz kandydatury oraz odpowiadano na pytania z sali).

W związku z zaistniałą sytuacją Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej **p. Paweł Jańczuk** zaproponował, by wybory powtórzyć na kolejnej radzie 18 września – na ten dzień przeniesione też zostały **punkty 5, 6 7 i 8** dzisiejszego porządku obrad.

Protokoły skrutacyjne z przeprowadzonych wyborów stanowią **załącznik nr 6**.

Ad. 9

W kolejnym punkcie przedstawiciele Zarządu przedstawili informacje dotyczące

- *prac remontowych w „Kotłowni Literatów”*: p. Justyna Rawska przedstawiła wybranego wykonawcę [REDAKCYJNE CZARNOKĄTOWE] warunki umowy – termin wykonania – do końca września 2017 roku; [REDAKCYJNE CZARNOKĄTOWE] brutto) oraz stan realizowanych prac. Przypomniała także, że koszty modernizacji ponoszą tylko te budynki, które są do wspomnianej wyżej kotłowni podłączone.

- *przygotowania zasobów do sezonu grzewczego 2017/2018*; p. Bogdan Kozłowski omówił sytuację kotłowni na Narożnej (zakończone prace modernizacyjne kominów; przygotowania do przeglądów technicznych i



drobnych prac murarskich) oraz pozostałych kotłowni (zakończone przeglądy) oraz zakończonej pozytywnie kontroli zewnętrznej systemu kominowego. Szczegółowe informacje dotyczące sytuacji technicznej kotłowni zawiera **załącznik nr 7** – Sprawozdanie z prac komisji ds. techniczno-eksploatacyjnej.

- *bieżących spraw techniczno-eksploatacyjnych*: szczegóły przedstawione zostały w **załączniku nr 7**.

W punkcie tym w dyskusję włączyli się mieszkańcy zgłaszając sprawy związane z tematem kotłowni lub prac remontowych [REDAKTOWANE] - kwestia stropu, dachu oraz nawiewu oraz sposobu wystawiania faktur za przeglądy kominów; [REDAKTOWANE] kwestia pokrycia nieszczelnych dachów oraz nieszczelnych elementów łączeniowych w blokach przy ul. Sobieskiego 12A; kwestia temperatury w mieszkaniach na ostatnich piętrach i propozycja zmniejszenia czynszów mieszkańcom tych pięter). W odpowiedzi na zgłaszane wnioski mieszkańców p. Bogdan Kozłowski pokrótce przedstawił plany remontowe (awaryjne) na II półrocze 2017 roku – stanowią one **załącznik nr 8** do niniejszego protokołu.

Dyskusja o konkretnych potrzebach poszczególnych mieszkańców/bloków zamieniła się w pewnym momencie w rozmowę o sytuacji finansowej Spółdzielni w zakresie funduszu remontowego (tu nastąpiło krótkie przypomnienie sytuacji Spółdzielni z 2011 roku – kiedy stan konta wynosił 30 tysięcy w wyniku źle skalkulowanych stawek oraz sposobu ewidencjonowania funduszu remontowego do 2013 roku i od 2013 roku).

Na zakończenie poruszono sprawy:

- pociągnięcia do odpowiedzialności konkretnych osób z poprzedniego Zarządu oraz spośród pracowników Spółdzielni w związku z popełnianymi błędami, zaniechanymi działaniami oraz celowymi działaniami na niekorzyść Spółdzielni [REDAKTOWANE]
- koniecznej restrukturyzacji zasobów kadrowych (nawiązano do przyjętego planu Komisji Rewizyjnej RN, której kontrola ma dotyczyć także tego obszaru działania Spółdzielni).

Pojawiła się też propozycja wydzielenia pieców dla poszczególnych bloków, by zmniejszyć m.in. koszty przesyłu [REDAKTOWANE] podkreśliła, że w przypadku niektórych bloków nie będzie to możliwe od strony technicznej (brak miejsca) i prawnej.

Ad. 10

W kolejnym punkcie Zarząd przedstawił informacje dotyczące stanu zadłużenia z tytułu niewniesionych opłat windykacyjnych wg stanu na dzień 31.08.2017 z podziałem na nieruchomości jednobudynkowe. Raport o windykacji prowadzonej przez Zarząd stanowi **załącznik nr 9**. W protokole zawarte są tylko podstawowe informacje:



- aktualne zadłużenie – [REDAKTOWANE] złotych (zaleganie za opłatami za: czynsze, opłaty za wodę i wymieniane wodomierze);

- prowadzone działania: 30 telefonów w miesiącu; rozpatrywane wnioski o umorzenie odsetek (pod warunkiem regularnych wpłat bieżących); pomoc w wnioskowaniu o pomoc mieszkańcom z MOPS-u itp.

W tym punkcie Zarząd też naświetlił sprawę sporu pomiędzy gminą Konstancin-Jeziorna i Spółdzielnią w zakresie wynajmu lokalu przy Sobieskiego 5, zawyżonych opłat za ogrzewanie (źle zamontowane liczniki ciepła) oraz podniesionego, a następnie wypowiedzianego czynszu. [REDAKTOWANE]

Ad. 11

W punkcie 11 [REDAKTOWANE] przedstawiła w imieniu Zarządu informację o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku i czekającą Spółdzielnię reorganizację. Wyciąg najważniejszych informacji stanowi **załącznik nr 10** do niniejszego protokołu. Informacja ta zostanie także opublikowana na stronie internetowej Spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń.

Ad. 12

W przedostatnim punkcie porządku poruszano sprawy różne:

- analizowano możliwości kompleksowego remontu dachu przy ul. Sobieskiego 12B [REDAKTOWANE] zasugerowała technologię piankową z wykorzystaniem maszyny natryskowej; zadeklarowała sprawdzenie warunków technicznych i finansowych realizacji);

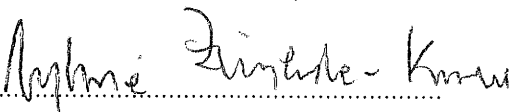
- kwestia kosztorysów i rekomendacji dotyczących niezbędnych prac modernizacyjnych: zasugerowano sięgnięcie do audytów energetycznych;

- stan prawny gruntów – działki, na których stoją bloki należące do Spółdzielni, a które nie mają właścicieli lub należą do gminy (trudności z wyodrębnieniem własności – dotyczy bloków przy [REDAKTOWANE])

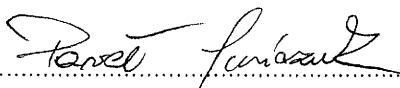
[REDAKTOWANE] Zasugerowano powrót do rozmów z gminą i określenie warunków wykupu działki. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do zajęcia się tą sprawą.

Ad. 10.

Po wyczerpaniu spraw objętych porządkiem obrad posiedzenie zostało zakończone. Na tym protokół zakończono.



Sekretarz RN - Sylwia Żmijewska-Kwiręg



Zastępca Przewodniczącego RN - Paweł Jańczuk



Załączniki:

1. Zaproszenie i porządek obrad.
2. Lista obecności.
3. Protokół z dnia 4.09.2017
4. Uchwała RN nr 19/09/2017 wraz z załącznikami dot. planu pracy RN.
5. Uchwała RN nr 20/09/2017 wraz z załącznikami dot. planu pracy komisji Rewizyjnej
6. Protokół Komisji Skrutacyjnej ds. wyboru Członka Zarządu – Prezesa Zarządu
7. Sprawozdanie z prac komisji ds. techniczno-eksploatacyjnej
8. Zadaniowy plan prac remontowych na II półrocze 2017 roku
9. Raport o windykacji prowadzonej przez Zarząd
10. Informacja o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku i czekającą Spółdzielnię reorganizację.

