

**Protokół nr 10/09/2017**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej**  
**w Konstancinie-Jeziornie**  
**w dniu 18.09.2017 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 28.08.2017 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**

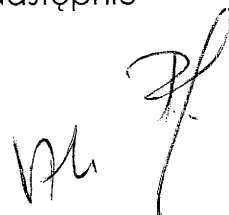
Otwarcia zebrania dokonał Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej SMLW w K-J **p. Paweł Jańczuk**, witając zebranych i odczytując zaproponowany porządek obrad, Po odczytaniu porządku obrad przez **p. Pawła Jańczuka** odbyło się głosowanie za przyjęciem porządku obrad. Przyjęty on został jednogłośnie.

**Ad. 2.**

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 11.09.2017 za zgodą Rady Nadzorczej, której członkowie zapoznali się z ich treścią przed posiedzeniem - nie został odczytany. Wprowadzone zostały do niego poprawki zgłoszone przez p. Justynę Rawską w pkt. 4 (podany był błędny koszt ogólny prac dot. kotłowni przy ul. Literatów – wprowadzono prawidłową kwotę [REDAKTED]) oraz pkt. 10 (w miejsce zapisu informującego o tym, że gmina przygotowuje wezwanie do sądu wprowadzono zapis, że „Zarząd posiada informacje że gmina K-J przygotowuje wezwanie do zawarcia porozumienia i – jeśli nie zostanie on o przez Spółdzielnię podpisane – skieruje sprawę do sądu”) Przyjęcie dokumentu nastąpiło jednogłośnie – treść dokumentu stanowi **Załączniki nr 3**

**Ad. 3**

Prowadzący spotkanie p. Paweł Jańczuk przypomniał pokrótce zebrany przebieg głosowania nad poszczególnymi kandydaturami na Prezesa Zarządu przeprowadzonego (i powtórnego dwukrotnie) podkreślając, że za każdym razem wynik był nierozstrzygujący. Zgłosił w związku z tym wniosek o unieważnienie konkursu na Prezesa Zarządu, zwracając się do RN z prośbą o ew. ustosunkowanie się do tej propozycji. Głos zabrali: p. Anastazja Pieńkos i p. Ryszard Radzikowski – były to głosy popierające decyzję. Następnie



zarządzono głosowanie nad przyjęciem wniosku – członkowie RN jednomyślnie zagłosowali za unieważnieniem Konkursu, czego następstwem był kolejny wniosek p. Pawła Jańczuka o usunięcie z porządku obrad punktów 4, 5 i 6 dotyczących:

- pkt. 4 - oddelegowania dwóch członków RN do podpisania umowy współpracy z członkiem Zarządu – Prezesem Zarządu – podjęcie uchwały.
- pkt. 5 - oddelegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa – podjęcie uchwały.
- pkt. 6 - oddelegowania dwóch członków Rady Nadzorczej do podpisania umowy współpracy z Zastępcą Prezesa Zarządu – podjęcie uchwały.

Punkty zostały jednogłośnie usunięte z porządku obrad. P. Sylwia Żmijewska-Kwiręg ustaliła tryb poinformowania kandydatów i mieszkańców o unieważnieniu konkursu (e-meile, strona internetowa i tablica ogłoszeń). Zapytanie o to, w jakim trybie poinformować kandydatów i mieszkańców.

#### **Ad. 4.**

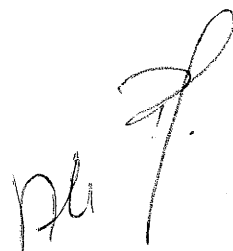
Kolejny punkt posiedzenia dotyczył wprowadzenia zmian z przyjętym Planie remontów na 2017 rok poprzez podjęcie uchwały. Pan Paweł Jańczuk odczytał uchwałę 21/09/2017 a następnie zapytał członków RN czy mają jakieś pytania. Pan Janusz Bogdan – w nawiązaniu do zaplanowania przeglądów okresowych na jesień 2017 r. - zgłosił wniosek, by wrócić do wiosennego trybu dokonywania przeglądów, by mieć większy zapas czasowy na wykonanie niezbędnych remontów i usunięcie zdiagnozowanych usterek.

P/o Zastępcy Prezesa Zarządu – p. Bogdan Kozłowski poparł tę propozycję, jednocześnie zaznaczając, że zaplanowane na jesień 2017 r. przeglądy muszą się odbyć, ze względu na to, że w tym roku nie zostały one jeszcze zrealizowane (zaniedbania poprzedniego Zarządu i RN). Po krótkiej dyskusji zarządzono głosowanie nad uchwałą RN 21/09/2017, która została przyjęta jednogłośnie.

#### **Ad. 8.**

W punkcie „Sprawy różne” p. Paweł Jańczuk zdał relację z pierwszego dyżuru RN oraz przedstawił sprawy, które zostały podczas tego dyżuru mu zasygnalizowane/przedłożone:

- kwestia turbowentylatorów montowanych na zewnątrz zgłoszona przez p. [REDAKTOWANE] który powołał się jeszcze na ustalenia z byłym p/o Zastępcą Prezesa do spraw Techniczno-Eksploatacyjnych, [REDAKTOWANE] dot. pilotażowego montażu tych urządzeń na wybranych blokach) – Zarząd został zobowiązany do przyjrzenia się sprawie;



- sprawa pęknięć elewacji budynku przy ul. **Naróżnej 3** (problem ten uwzględniają protokoły z pięcioletnich przeglądów z 2016 r.) - – Zarząd został zobowiązany do przyjrzenia się sprawie;

Przekazał też Zarządowi materiał zebrane przez [REDAKTED] dot. technologii izolacji stropu. Skierował także do Zarządu pytanie o możliwy termin rozpoczęcia sezonu grzewczego oraz zapytał, czy istnieje ryzyko opóźnienia rozpoczęcia sezonu grzewczego w związku z prowadzonymi pracami – odpowiedź Zarządu wskazywała na to, że wszystkie przygotowania idą zgodnie z planem i poza 13 blokami, które rozpoczną sezon grzewczy po zakończeniu pracy w kotłowni przy ul. Literatów, nie przewidują żadnych opóźnień. .

Następnie przedstawiciele Zarządu, po wizji lokalnej, podsumowali prowadzone prace w kotłowni przy ul. Literatów: kotły są podłączone do systemu kominowego; rozpoczyna się montaż brakującego komina; przygotowane zostało podłączenie gazowe; podłączenie wodne – w trakcie realizacji.

P. Bogdan Grotkowski – powołując się na plany remontowe opracowane przed ekspertyzą stanu kotłowni - zapytał o sprawność paneli sterujących w kotłowni przy ul. Sobieskiego. Zajmujący się sprawami kotłowni p. Bogdan Kozłowski podkreślił, że zapisy, na które się powoływał p. Bogdan Grotkowski zdezaktualizowały się po pełnym przeglądzie stanu kotłowni. I że jedyna praca, która była konieczna do wykonania polegała na legalizacji sterowników.

Pojawiło się też pytanie o awarię instalacji podpijonowych zaworów gazowych – jak się okazało nastąpiło bezzasadne wyłączenie gazu (po zgłoszeniu rzekomej awarii – brak informacji, kto to zrobił). W związku z wyłączeniem gazu Spółdzielnia chciała skorzystać z okazji, by przeprowadzić określone prace. Nie został jednak ustalony termin przyjęcia prac wykonanych przez pracowników gazowni (zawinił brak systemu komunikacji pomiędzy poszczególnymi zmianami w gazowni).

P. Sylwia Żmijewska-Kwiręg zadała pytania o zaangażowanie Zarządu w rozwiązanie sporu z gminą K-J. P. Justyna Rawska, p/o Prezesa Zarządu wyjaśniła, że Spółdzielnia otrzymała opinię prawną od 2 mecenasów, w myśl której pewne roszczenia gminy w stosunku do Spółdzielni się przedawniły, co de facto oznacza, że niektóre zapisy proponowanego przez gminę porozumienia są nieaktualne. Podkreśliła też, że w toku całej sprawy obie strony (i Spółdzielnia, i gmina, popełniły błędy formalne). Wyjaśniła też, że po zapoznaniu się z opinią prawną Zarząd Spółdzielni nie wyraził zgody na podpisanie porozumienia w proponowanym obecnie kształcie. 20 września zaplanowane jest kolejne spotkanie Zarządu z przedstawicielem gminy, w celu renowacji zapisów porozumienia oraz przedstawienia stanowiska Spółdzielni.

W dalszej kolejności Zarząd przedstawił przebieg sprawy związanej z blokiem przy [REDAKTED]

re J

W „Sprawach różnych” głos zabrali także mieszkańcy, poruszające kwestie:

- prawnych uwarunkowań przeglądów rocznych i pięcioletnich (p. ██████████ zapytała o przepisy regulujący termin ich wykonania sugerując, by w przypadku przeglądów kominiarskie był to jesienno-zimowy okres; p. **Bogdan Kozłowski** – podkreślił, że optymalnie byłoby wykonać je dwukrotnie – przed sezonem grzewczym i zaraz po nim);
- konieczności wykonywania przeglądów rocznych budowlanych, nie uwarunkowanych prawnie ██████████ sugerowała nie wykonywanie ich, a opieranie się na ekspertyzach i zaleceniach z pięcioletnich przeglądów; p. Bogdan Kozłowski, p/o Zastępcy Prezesa podkreślił, że przeglądy te wykonywane są siłami pracowników Spółdzielni i ich celem jest analiza aktualnego stanu i potrzeb; zadeklarował też – na wniosek ██████████ – włączenia mieszkańców poszczególnych bloków w weryfikację zdiagnozowanych w 2016 roku potrzeb, poprzez dookreślenie jakie elementy będą brane pod uwagę.
- Usunięcia azbestu z balkonów w blokach przy ul. Mickiewicza – zaplanowane jest na rok 2018 (koszty zdjęcia, przewozu i utylizacji weźmie na siebie gmina K-J; Spółdzielnia musi być jednak gotowa finansów na remont balkonów).

Na zakończenie p. Paweł Jańczuk przekazał krótko informację o przebiegu konkursu na Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych), informując o niejawnym posiedzeniu RN w dniu 22.09.2017 roku celem przesłuchania 4 kandydatów, którzy spełnili wymogi formalne konkursu.

#### Ad. 9

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

.....  
Sylvia Żmijewska-Kwirąg

Sekretarz RN - Sylwia Żmijewska-Kwirąg

.....  
Paweł Jańczuk

Zastępca Przewodniczącego RN – Paweł Jańczuk

Załączniki:

1. Zaproszenie i porządek obrad.
2. Lista obecności.
3. Protokół z dnia 18.09.2017
1. Uchwała RN nr 21/09/2017 dot. wprowadzenia zmian w przyjętym Planie remontów na 2017 rok