

### NIE POZWÓLMY sparaliżować Spółdzielni! – Przyjdź na Walne

#### Szanowni Członkowie Spółdzielni!

Z niepokojem zawiadamiamy, że grupa 12 członków Spółdzielni złożyła wniosek o ustanowienie kuratora dla Spółdzielni w osobie Prezesa sąsiedniej, konkurencyjnej Spółdzielni (!!!). We wniosku tym zawarto szereg oszczerstw i pomówień wobec Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w lutym br. i wobec Zarządu wybranego przez Radę w maju br.

Szkalowanie osób wchodzących w skład obu organów ma na celu takie ich oczernienie, by uprawdopodobnić ich rzekomo złe intencje. W związku z powyższym w najbliższym czasie zostaną złożone stosowne zawiadomienia do organów ścigania za przestępstwo pomówienia z art. 212 Kodeksu karnego.

Tymczasem wśród osób, które

podpisały się pod tym wnioskiem, jest m.in. 5 byłych członków dwóch poprzednich kadencji Rady Nadzorczej, wobec których złożone zostało zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa skutkującego dla Spółdzielni szkodą wielkich rozmiarów (ponad 1 milion złotych). Wśród wnioskodawców jest również osoba, która od kilkunastu lat dąży do unieważnienia uchwały podziałowej, w wyniku której powstała nasza Spółdzielnia. W gronie tych osób są także ci, których obdarzyli Państwo zaufaniem wybierając ich do Rad Nieruchomości.

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni zdecydowanie odcinają się od tego typu działań, które odbierają jako wrogie i skierowane przeciwko Spółdzielni i jej członkom. Uważamy, że mają one na celu wyrządzenie szkody ogółowi członków Spółdzielni i ich głównym

zamiarem jest powstrzymanie działań ujawniających skalę nieprawidłowości w zarządzaniu Spółdzielnią i jej nadzorowaniu przez Radę Nadzorczą i Zarząd poprzednich kadencji.

Z treścią wniosku będą Państwo mogli się zapoznać po jego ujawnieniu w Repozytorium Akt Rejestrowych Krajowego Rejestru Sądowego. Już dzisiaj natomiast mogą Państwo poznać publicznie jawną listę wnioskodawców po wpisaniu nr KRS Spółdzielni 0000263802 (<https://rar.ms.gov.pl/rar/wyszukiwanie>).

Ponadto inna niewielka grupa członków złożyła kolejny raz wniosek o odwołanie członków Rady Nadzorczej.

**Apelujemy o obecność na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zwołanym na 12, 13, 19 i 20 października br. To Walne zdecyduje o przyszłości Spółdzielni.**

*Rada Nadzorcza i Zarząd*

### Nowelizacja Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza powołała zespół roboczy ds. zmiany Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni. W skład zespołu weszli:

- Jakub Jagodziński - Przewodniczący zespołu (komisja członkowsko-samorządowa);
- Magdalena Jabłońska (komisja członkowsko-samorządowa);
- Michał Zieliński (komisja członkowsko-samorządowa).

Dodatkowo w pracach zespołu wezmą udział:

- Dariusz Ochociński (komisja rewizyjna);
- Marcin Bednarski (komisja rewizyjna).

Przyjęty harmonogram prac grupy roboczej:

- 1) Przyjmowanie uwag członków Spółdzielni, Rad Nieruchomości, Rady Nadzorczej, Zarządu dotyczących zmiany Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej - od 1 października do 30 listopada 2024 r.
- 2) Analiza uwag zgłoszonych przez członków Spółdzielni, Rady Nieruchomości, Radę Nadzorczą, Zarząd oraz konsultacje z mecenasem i przygotowanie projektu nowego Statutu i nowego Regulaminu Rady Nadzorczej. - od 1 grudnia 2024 r. do 31 stycznia 2025 r.
- 3) Przekazanie projektu nowego Statutu i nowego Regulaminu Rady Nadzorczej do rozpatrzenia przez komisje Rady Nadzorczej.
- 4) Przekazanie projektu nowego Sta-

tutu i nowego Regulaminu Rady Nadzorczej członkom Rady oraz Zarządowi w celu zajęcia stanowiska.

- 5) Podjęcie stanowiska przez Radę Nadzorczą i zgłoszenie projektów uchwał w sprawie przyjęcia nowego Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej i poddanie ich pod obrady Walnego Zgromadzenia wiosną 2025 r.

Państwa pomysły, uwagi i opinie zbieramy do końca listopada. Można składać je osobiście w siedzibie spółdzielni w Sekretariacie z dopiskiem „statut” lub na adres e-mail: [statut@orlik-jantar.com.pl](mailto:statut@orlik-jantar.com.pl)

Serdecznie zapraszamy do aktywnego udziału w zmianach najważniejszych dokumentów naszej Spółdzielni.

# Informacje Rady Nadzorczej

## Szanowni Państwo,

okres wakacji i września był bardzo pracowity zarówno dla Zarządu jak i dla Rady Nadzorczej. Przygotowano plany remontowe dla każdej Nieruchomości na ostatni kwartał 2024. Nigdy wcześniej nasza Spółdzielnia nie sporządzała takich planów, dlatego wszystkie dotychczasowe remonty były wykonywane chaotycznie i bez ustalonej z Radami Nieruchomości kolejności. Teraz plany na każdą Nieruchomość będą omawiane z Radami i to Rady będą miały możliwość zabrać głos w sprawie tego, co będzie się działo na Państwa budynkach. W ostatnich miesiącach odbyło się kilka przetargów na lokale użytkowe, w których rozstrzygnięciu udział brali przedstawiciele Rad Nieruchomości, co również wcześniej nie miało miejsca.

Przygotowywany jest również wykaz faktycznej sytuacji finansowej dla każdej Nieruchomości, czyli saldo prowadzonych dla nich ewidencji kosztów utrzymania i funduszu remontowego. To również będzie omawiane z Radami. Zmieniany jest sposób przedstawienia tej informacji na taki, który będzie czytelny i zrozumiały, aby nie mieli Państwo wątpliwości co do tego, na co wydatkowane są Państwa środki.

Trwają prace nad zmianami w Statucie i regulaminach, które będą Państwo uchwalać na kolejnym

Walnym Zgromadzeniu. Ponadto na stronie internetowej Spółdzielni zostały zamieszczone wszystkie Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni oraz uzupełniane są wszystkie sprawozdania i protokoły z posiedzeń poprzednich Zarządów oraz Rad Nadzorczych, aby mogli Państwo zapoznać się z tym, nad czym pracowano kiedyś i na bieżąco teraz.

Wprowadziliśmy zasadę, że do każdego protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej będzie dołączany załącznik w postaci spr-

wozdana z działalności Zarządu z ostatniego miesiąca.

Trwa również analiza dokumentów, uchwał, faktur i wyszukiwanie nieprawidłowości.

Szanowni Państwo, to tylko część tego, czym zajmowaliśmy się w ostatnim czasie, proszę nam wierzyć, że nie próżnujemy.

Jeśli mają Państwo dodatkowe pytania zapraszamy serdecznie na dyżury Rady w każdy pierwszy roboczy poniedziałek miesiąca w godzinach 17:00 do 18:00.

## Skrócone sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od marca do września 2024 r.

- 10 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej
- 10 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej
- 23 uchwały
- 6 dyżurów członków Rady Nadzorczej
- zorganizowano, przeprowadzono i rozstrzygnięto konkursy na członków Zarządu: Prezesa i Zastępcy Prezesa
- wprowadzono jawność i przejrzystość działań organów Spółdzielni: rozpoczęto udostępnianie informacji o pracach Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni poprzez umieszczanie na stronie internetowej protokołów z posiedzeń i uchwał, sprawozdań, oraz Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni – za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni w części dostępnej dla członków po zalogowaniu
- udzielono odpowiedzi na 67 zapytań i wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni lub Rady Nieruchomości

### Spis numerów:

22 671 07 17 - Sekretariat

22 671 38 35 - Dział Techniczny

22 671 06 19 - Dział Administracyjny

### W przypadku awarii instalacji domowych należy dzwonić do:

22 666 17 14 lub 22 666 17 15 - Pogotowie Wod-kan i c.o. w godz. 15.00-7.00 oraz w dni wolne od pracy

0501 083 814 - Pogotowie Elektryczne po godz. 16-tej i dni wolne od pracy

0501 083 814 - Pogotowie Dźwigowe po godz. 16-tej i dni wolne od pracy

992 - Pogotowie Gazowe

### Redaguje zespół. Wydawca:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar”

03-982 Warszawa, ul. Salamandry 3

www.orlik-jantar.com.pl

tel./fax. 22 671 07 17 • sm@orlik-jantar.com.pl

### Jak uzyskać dostęp do strony internetowej Spółdzielni?

Część materiałów publikowanych na stronie [www.orlik-jantar.com.pl](http://www.orlik-jantar.com.pl) przeznaczona jest wyłącznie dla członków Spółdzielni. Z tego powodu dostęp do tych materiałów wymaga logowania. Aby uzyskać login i hasło prosimy o kontakt z Działem Administracji.

# Informacja z prac nowego Zarządu

## **Spotkania z Radami Nieruchomości**

W okresie od czerwca do końca września 2024 r. Zarząd nawiązał i rozwija współpracę z Radami Nieruchomości. Od pierwszych dni swojej pracy Zarząd wyraził gotowość do cyklu spotkań z przedstawicielami Rad na terenie ich Nieruchomości. Zwystosowanego zaproszenia skorzystała zdecydowana większość Rad. Za udział w spotkaniach i miłe przyjęcie serdecznie dziękujemy.

Zarząd wciąż jest gotowy i oczekuje na propozycje spotkań od 8 Rad Nieruchomości. Pomimo wielokrotnych próśb ze strony Zarządu nie zorganizowano takich spotkań na nieruchomościach: nr 4 (Sosabowskiego 5, 7; Witoszyńskiego 2, 4, 6, 8), nr 6 (Dedała 1 i 3), nr 8 (Meissnera 14), nr 12 (Nagórskiego 3, 5), nr 15 (Fieldorfa 9), nr 24 (Mikołajczyka 15), nr 30 (Abrahama 5), nr 34 (Przemyska 8). Być może postawa tych Rad powinna być poddana ocenie przez członków tych nieruchomości na najbliższych posiedzeniach.

## **Cykl szkoleń dla Rad Nieruchomości**

Kolejnym etapem poszerzania współpracy Zarządu z Radami Nieruchomości jest zorganizowanie cyklu szkoleń dla członków rad nieruchomości, z których pierwsze odbyło się 3 października i spotkało się z dużym zainteresowaniem. Kolejne edycje szkolenia odbędą się 7, 10 i 14 października w Szkole Podstawowej nr 375 im. Orłąt Lwowskich (wejście

od strony ul. gen. R. Abrahama 4A). Serdecznie dziękujemy członkom Rad Nieruchomości za udział w tych szkoleniach, co jak sądzimy zaowocuje współpracą ku wspólnemu pożytkowi.

## **Propozycja regularnych spotkań Zarządu z Radami Nieruchomości**

W celu wypracowywania dobrej współpracy z Radami Nieruchomości Zarząd deklaruje gotowość do regularnych spotkań raz na kwartał z każdą Radą w celu omówienia polityki remontowej i bieżącego utrzymania nieruchomości.

## **Weryfikacja inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię w latach 2017-2024**

Na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd dokonał weryfikacji prowadzonych na terenie Spółdzielni inwestycji. Jej wyniki zawarto w protokołach z posiedzeń Zarządu i załącznikach do tych protokołów (nr 13 z 31.07.2024 r., nr 19 z 25.09.2024 r. oraz nr 21 z 02.10.2024 r.). Zachęcamy do ich lektury na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej dla członków po zalogowaniu.

## **Plan gospodarczy na rok 2024**

Z uwagi na to, iż poprzedni Zarząd nie sporządził Planu Gospodarczego na 2024 r. (powinien on być opracowany i zatwierdzony do końca I kwartału 2024 r.), obecny Zarząd opracował ten Plan pod koniec września 2024 r.

Po raz pierwszy Plan Gospodar-

czy zawiera również Plan Remontów, gdyż wcześniej nie sporządzano w Spółdzielni takiego dokumentu. Zawarto w nim także tzw. wykonanie, czyli zestawienie kosztów i przychodów za I półrocze 2024 r.

Przedmiotowy kompletny Plan Gospodarczy zostanie przedstawiony do uchwalenia Radzie Nadzorczej na najbliższym jej posiedzeniu, a następnie udostępniony członkom na stronie internetowej Spółdzielni (po zalogowaniu się).

## **Lustracja ustawowa Spółdzielni**

W kwietniu br. rozpoczęła się ustawowa, czyli pełna lustracja Spółdzielni za lata 2021 do 2023. Na wniosek Rady Nadzorczej Zarząd rozszerzył okres lustracji do 30.04.2024 r. Zarząd udostępnia lustratorowi wszystkie niezbędne dokumenty dotyczące Spółdzielni. Protokół z lustracji oraz List polustracyjny będą udostępnione członkom na stronie internetowej Spółdzielni (po zalogowaniu się). Jeżeli lustracja zakończy się przed rozpoczęciem październikowego Walnego Zgromadzenia, jej wyniki zostaną na nim omówione przez Zarząd.

## **Wieloletni Plan Remontów**

Po raz pierwszy w naszej Spółdzielni został sporządzony Wieloletni Plan Remontów. Zarząd opracował szczegółowe zestawienie potrzeb remontowych każdego budynku w zasobie Spółdzielni, niezbędnych do wykonania w perspektywie kilku najbliższych lat.

Konieczność opracowania takiego Planu wynika z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (Dz.U. Nr 74, poz. 836). Założenia Planu zostaną przedłożone poszczególnym Radom Nieruchomości w celu zaopiniowania, co pozwoli zaprogramować prace remontowe na rok 2025 i kolejne lata. Opracowanie to zostanie udostępnione członkom na stronie internetowej Spółdzielni (po zalogowaniu się).

## **Program Szkolenia Rad Nieruchomości:**

- 1) Kompetencje i wzajemne relacje między organami Spółdzielni: Walnym Zgromadzeniem, Radą Nadzorczą i Zarządem
- 2) Kompetencje Rad Nieruchomości
- 3) Obszary współpracy Rad Nieruchomości z Zarządem Spółdzielni
- 4) Nieruchomość wspólna, zakres zarządzania spółdzielni mieszkaniowej
- 5) Plan gospodarczy i plan remontów
- 6) Potrzeby remontowe
- 7) Nadwyżka bilansowa i pożytki z nieruchomości wspólnej

# Skrócone sprawozdanie z wyboru nowego Zarządu Spółdzielni

- 22.04.2024 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 8 postanowiła przeprowadzić konkursy na stanowiska Prezesa i Zastępcy Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”. W tym dniu ukazały się ogłoszenia o konkursie. Komisję konkursową stanowili członkowie Rady Nadzorczej (bez 2 członków oddelegowanych do czasowego pełnienia obowiązków Zarządu Spółdzielni).
- Kandydaci mogli składać swoje oferty do 07.05.2024 r. włącznie.
- 09.05.2024 r. w siedzibie Spółdzielni odbyło się posiedzenie Komisji Konkursowej, w trakcie którego otwarto oferty i dokonano ich oceny formalnej. Do dalszego rozpatrzenia skierowano 20 ofert: 12 na stanowisko Prezesa i 8 na stanowisko Zastępcy Prezesa.
- W dniach 13-16.05.2024 r. w siedzibie Spółdzielni poszczególni członkowie Rady zapoznawali się szczegółowo ze złożonymi dokumentami oraz zgłaszały swoje spostrzeżenia i uwagi. W dniu 16.05.2024 r. na ro-  
boczym spotkaniu dokonano oceny kandydatów pod kątem merytorycznym, tj. sprawdzono zgodność przedstawionych informacji z wymaganiami postawionymi w ogłoszeniach. Na rozmowy kwalifikacyjne zaproszono 6 kandydatów na stanowisko Prezesa i 4 kandydatów na stanowisko Zastępcy Prezesa, którzy pomyślnie przeszli ocenę formalną oraz merytoryczną.
- Spotkania z kandydatami odbyły się w dniach 21-23.05.2024 r. Podczas rozmów kwalifikacyjnych każdemu kandydatowi zadawano pytania ze sporządzonej uprzednio listy, uzgodnione wcześniej przez Komisję Konkursową. Głównymi kryteriami oceny odpowiedzi były: spójność i rzetelność informacji przedstawianych w CV, rzeczowość i merytoryczność odpowiedzi ze szczególnym uwzględnieniem odniesienia się do meritum zadawanych pytań, logiczność, argumentacja i umiejętność wyciągania wniosków w odniesieniu do decyzji podejmowanych w przeszłości oraz wizji funkcjonowania spółdzielni „Orlik-Jantar” w przyszłości, proaktywność i kreatywność w rozwiązywaniu sytuacji konfliktów interesów, ograniczonych zasobów, oporu przed zmianą, presji czasu lub braku pełnych informacji. Potwierdzano również możliwe terminy rozpoczęcia pracy i warunki dotyczące oczekiwanego wynagrodzenia.
- Po odbyciu rozmów z kandydatami Komisja Konkursowa zebrała się 23 maja 2024 w siedzibie SM „Orlik-Jantar”, aby dokonać podsumowania i oceny. Po dyskusji wytypowano Pana Marcina Galasa do objęcia funkcji Prezesa zarządu oraz Pana Arkadiusza Książek do objęcia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu. Stosowne uchwały nr 12 i 14 zostały podjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 27.05.2024 r.

Pełny tekst sprawozdania znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni dostępnej dla członków po zalogowaniu.

## Walne Zgromadzenie

**Sobota 12.10.2024 r. – Pierwsza część** Walnego obejmuje nieruchomości przy ulicach:

gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 5; Jantarowy Szlak: 2, 4; Janusza Meissnera: 2, 4, 6, 8; Mieczysława Pawlikowskiego: 1, 3; Polskich Skrzydeł: 2, 4, 6; gen. Stanisława Sosabowskiego: 1, 2, 3, 4, 5, 7; Czesława Witoszyńskiego: 2, 4, 6, 8

**Niedziela 13.10.2024 r. – Druga część** Walnego obejmuje nieruchomości przy ulicach:

gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego 33; Dedala: 1, 2, 3, 4, 6, 8; gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila”: 7, 9; Janusza Meissnera: 10, 12, 14; Jana Nagórskiego: 3, 5; 21 Pułku Piechoty

Dzieci Warszawy: 1, 3, 5, 7, 9, 11; Czesława Witoszyńskiego: 1, 3, 5

**Sobota 19.10.2024 r. – Trzecia część** Walnego obejmuje nieruchomości przy ulicach:

gen. Romana Abrahama: 2, 2A, 2B, 3, 4, 4A, 6, 8; Awionetki RWD: 1, 3; gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego 44; Grzegorza Przemyska: 2, 4, 6, 8, 10; Stanisława Rogalskiego: 2, 3; Salamandry 3

**Niedziela 20.10.2024 r. – Czwarta część** Walnego obejmuje nieruchomości przy ulicach:

gen. Romana Abrahama: 5, 7, 14; Konrada Guderskiego: 3, 5, 7; Stanisława Mikołajczyka: 13, 15, 17, 18, 19, 20; Jana Nowaka-Jeziorańskiego: 11, 13; Orlego Lotu: 2, 4, 6



Rozpoczęcie obrad o godz. 10.00 w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej Nr 375 im. Orłąt Lwowskich – wejście od strony ul. gen. R. Abrahama 4A, jak do Biblioteki Publicznej. Rejestracja uczestników obrad rozpocznie się od godz. 9:30.