

PROTOKÓŁ NR 1/19
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 28.01.2019 r.

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	- Artur Łopuszyński,
Zastępca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka,
Członkowie:	- Beata Domańska-Momot,
	- Waldemar Kaliszczak,
	- Stanisław Kiciak,
	- Zofia Kulka,
	- Józef Ozon,
	- Eugeniusz Pidek.

Pozostali uczestnicy:

Prezes Zarządu	- Piotr Baranowski,
Z-ca Prezesa ds. GZM	- Dariusz Siwek,
p.o. Głównej Księgowej	- Agnieszka Sobiesiak.

Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

I. PORZĄDEK OBRAD.

1. Otwarcie posiedzenia, odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej tj. z dnia 18.12.2018 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
2. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie na 2019 r.
3. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
4. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
5. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu Funduszu Udziałowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
7. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu tworzenia i gospodarowania Funduszem Zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wykreślenia Członków oczekujących z Rejestru Członków Spółdzielni, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Omówienie eBOKa SM "Felin" – poprawa funkcjonalności.
10. Sprawa rozstrzygnięcia przetargu na wymianę oświetlenia.
11. Sprawy wniesione.
 - Rozpatrzenie prośby – pisma

- Rozpatrzenie pisma [redacted] w sprawie zmiany w Statucie na najbliższe Walne Zgromadzenie,
 - inne sprawy wniesione.
12. Zamknięcie posiedzenia Rady Nadzorczej.

II. PRZEBIEG POSIEDZENIA.

Pan Artur Łopuszyński odczytał porządek obrad dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Jednocześnie zgłosił wniosek o przesunięcie pkt. 11 na pkt. 1. Pozostałe pkt. posiedzenia bez zmian.

Więcej uwag nie wniesiono. Pan Artur Łopuszyński odczytał zmieniony porządek obrad, który został poddany pod głosowanie. W wyniku jawnego głosowania nowy porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 1. Sprawy wniesione.

1. Pan Artur Łopuszyński odczytał pismo [redacted] z dnia 12.01.2019 r.

Pani Zofia Kulka poinformowała, że [redacted] posiada niedopłatę z roku 2016 i 2017 i jest to kwota ponad 1.000 zł.

Pan Kiciak zaproponował, aby utrzymać decyzję podjętą na posiedzeniu Rady w dniu 03.12.2018 r.

Pan Eugeniusz Pidek poprosił o wypowiedź Pana Piotra Baranowskiego – Prezesa Spółdzielni. Pan Baranowski poinformował, że postępowanie wykazało, że podzielniki w mieszkaniu [redacted] dobrze działają, a rozliczenie c.o. jest rozliczone prawidłowo. Na kwestię zużycia nie mamy wpływu, stąd stanowisko Zarządu jest takie, że reklamacja w sprawie opłat czynszowych rozpatrywana jest w formie uchwały i przesyłana jest do zainteresowanego wraz z pismem wyjaśniającym. Instancją odwoławczą jest Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu dodatkowo nadmienił, że postępowanie wewnątrzspółdzielcze powinno być zakończone.

Pan Artur Łopuszyński poinformował, że po uchwale podjętej przez Zarząd jako I instancji, Rada Nadzorcza odpowie jako II instancja (odwoławcza).

2. Po odczytaniu pisma [redacted] Rada Nadzorcza podjęła decyzję, aby skierować je do p. Mecenasa z prośbą o opinię prawną.

3. Pan Waldemar Kaliszczak odczytał pismo od p.

Pan Waldemar Kaliszczak omówił stan techniczny mieszkania wraz z przedstawieniem zdjęć mieszkania. Nadmienił, że popękane ściany są tylko w tym mieszkaniu. Koszt takiego remontu to ok. 2.300 zł + VAT 8%. Pan Kaliszczak zgłosił chęć pomocy.

Pan Piotr Baranowski poinformował w trakcie dyskusji, że fundusz remontowy przeznaczony jest na części wspólne, a nie na indywidualne mieszkania.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca ds. GZM nadmienił, że wszelkie zarysowania wystąpiły na elementach, które nie są konstrukcyjne, a są „wlepione” w bryłę budynku. Budynek ma 10 lat, a [redacted] poinformowała nas, że stało się to nie dawno. Dodał, że Spółdzielnia nie może robić

remontów w prywatnych lokalach mieszkalnych. Zaznaczył, że jest to mieszkanie, które znajduje się niedaleko dylatacji budynku i może po tylu latach wydarzyło się coś się i jednym rogiem zaczyna osiadać. Poinformował, że okres gwarancji już minął. Nadmieniał, że nie ma tu winy Spółdzielni, a wszystko zostało przedstawione w piśmie skierowanym do zainteresowanej.

Pan Kaliszczak poinformował, że jest skłonny zebrać podpisy na remont tego mieszkania. Zaproponował aby 50% kosztów remontu pokryła , natomiast kolejne 50% mieszkańcy z funduszu, za zgodą nieruchomości położonej przy

Pan Eugeniusz Pidek poinformował, że w ten sposób uruchomimy lawinę i każdy właściciel mieszkania będzie chciał mieć wykonany remont z funduszu mieszkaniowego.

Pan Piotr Baranowski dodał, że mieszkańcy mogą wnieść sprawę do sądu i jest ona z góry przegrana.

W trakcie dyskusji padły następujące propozycje:

- zebrać pieniądze i przekazać właścicielowi,
- zwrócić się o pomoc do
- wykupienie ubezpieczenia,
- podwyższenie czynszu – w tym przypadku brak jest podstawy prawnej.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza podtrzymała stanowisko Zarządu (za 7 osób, przeciw 1). Pan Waldemar Kaliszczak poprosił, aby jego głos w tym głosowaniu jako „przeciw” został zaprotokołowany.

4. Pan Waldemar Kaliszczak odczytał pismo skierowane do właścicieli garaży z ul. Jaskółczej 13, odnośnie wentylacji. Po odczytaniu pisma, zwrócił się z pytaniem dlaczego projektant ominął obowiązujące przepisy, z uwagi na fakt, że ustawa jest z 2002 r. a budynek został oddany w 2008 roku. Jednocześnie zwrócił się z prośbą, aby wystąpić do architekta budynku, dlaczego na etapie budowy nie zostały zamontowane kratki. I kto za nie zapłaci?

Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że Spółdzielnia musi dostosować się do obowiązujących przepisów i wentylacja w garażach musi być wykonana. Spółdzielnia bez zgody właścicieli nie może sama zamontować kratek w drzwiach garażowych. Koszty ponosi właściciel.

Pan Kaliszczak zaproponował, aby przesunąć termin do połowy maja, na co Zarząd wyraził zgodę.

5. P. Stanisław Kiciak poruszył sprawę śmieci, które w znaczny sposób podrożały. Poinformował, że Dyrektor Ochrony Środowiska groził, że jeżeli w śmieciach segregowanych znajdzie się np. butelka, śmieci będą powtórnie poddane segregacji na koszt Spółdzielni i jest to 4-krotność opłaty.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że od lutego będą nowe stawki opłat tzn:

- za 1-ą osobę segregowane 21 zł.,
- za 1-ą osobę nie segregowane 42 zł.,
- przy 2 osobach segregowane 41 zł.,
- przy 2 osobach nie segregowane 82 zł.,
- przy 3 osobach i więcej segregowane 63 zł.,

- przy 3 osobach i więcej nie segregowane 126 zł.

Nadmienił, że przy obecnych zsykach w wieżowcach, segregacja jest nie do osiągnięcia. Możemy się umówić, że będzie podstawiony pojemnik na odpady zmieszane, ale nikt nie ma gwarancji, że ktoś nie wrzuci śmieci do tego nie przeznaczonych. Spółdzielnia nie jest w stanie tego upilnować. Dodatkowo poinformował, że ochrona środowiska nie ma informacji o likwidacji zsyków.

Pan Siwek zaproponował, aby zwrócić się do mieszkańców z zapytaniem odnośnie likwidacji zsyków.

Pan Artur Łopuszyński zwrócił się do Zarządu Spółdzielni, aby wystąpił do Urzędu Miasta z protestem odnośnie dużych podwyżek za śmieci. Propozycja została poddana pod jawne głosowanie w wyniku którego została jednogłośnie poparta.

Jednocześnie zaproponowano, aby wystąpić do wszystkich mieszkańców z pismem dot. segregacji śmieci wraz z wywieszeniem informacji na klatkach schodowych, ponieważ część mieszkań jest wynajmowanych.

Pan Eugeniusz Pidek zwrócił się z pytaniem w jaki sposób będą zabezpieczone miejsca segregowane, aby osoby nie powołane nie miały tam dostępu?

Odpowiedzi udzielił p. Siwek informując, że jeżeli w komorze zsykowej jest miejsce, aby to zamknąć i schować, to nikt tam nie wejdzie, natomiast jeżeli są otwarte wiaty, to nie ma takiej możliwości.

Ad. 2. Otwarcie posiedzenia, odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej tj. z dnia 18.12.2018 r.

Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.

Po odczytaniu protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady nie wniesiono uwag i w wyniku jawnego głosowania został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3 Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie na 2019 r.

Pani Zofia Kulka odczytała plan pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni na 2019 r.

Po jego omówieniu, Rada Nadzorcza, jednogłośnie podjęła uchwałę nr 1/19 w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie na 2019 r., która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 4. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.

Pan Artur Łopuszyński poprosił o zgłaszanie ewentualnych uwag do regulaminu.

Z uwagi na brak uwag, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę nr 2/19 w sprawie Regulaminu obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5 Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

P. Zofia Kulka zaproponowała, aby z treścią Regulaminu zapoznał się Mecenas Góźdz. Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji p. Kulki.

Ad. 6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z pytaniem, co z reklamami wywieszonymi na osiedlu. Czy nie powinna być opłata?

Pan Piotr Baranowski poinformował, że najemca ma prawo w ramach czynszu oznaczyć swój lokal. W ramach czynszu może powiesić szyld, reszta to reklama, za którą musi zapłacić i na to jest cennik ustalony uchwałą przez Zarząd (40 zł./m²). Dodatkowo musi być odpowiednia zgoda.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła uchwałę nr 3/19 w sprawie Regulaminu wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.7. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu Funduszu Udziałowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z pytaniem, czy fundusz udziałowy jest na oddzielnym koncie. Jednocześnie stwierdził, że § 2 ust. 1 Regulaminu powinien być rozszerzony. P. Kaliszczak zaproponował wprowadzenie zapisu z ustawy.

P. Agnieszka Sobiesiak poinformowała, że fundusz udziałowy jest funduszem zasobowym, a Zarząd nie może tych pieniędzy ruszyć.

Pan Kiciak stwierdził, że nie ma nadzoru nad tym, a wszystko zależy od Zarządu, co będzie z nimi zrobione.

Pan Piotr Baranowski poinformował, że jest roczne sprawozdanie finansowe z którego wynika, jaki Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy. Przy wyniku ujemnym, to Walne Zgromadzenie decyduje z jakich funduszy będzie on pokryty.

Rada Nadzorcza w wyniku jawnego głosowania podjęła Uchwałę nr 4/19 w sprawie Regulaminu Funduszu Udziałowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie. Wyniki głosowania: 6 głosów za przyjęciem uchwały, 2 głosy przeciw, wstrzymało się 0.

Ad. 8. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Regulaminu tworzenia i gospodarowania Funduszem Zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 5/19 w sprawie Regulaminu tworzenia i gospodarowania Funduszem Zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9. Podjęcie uchwały w sprawie wykreślenia Członków oczekujących z Rejestru Członków Spółdzielni, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pan Piotr Baranowski - Prezes Zarządu poinformował, że w związku z opinią p. lustrator wykreślenie członków oczekujących musi być poparte uchwałą Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 6/19 w sprawie wykreślenia Członków oczekujących z Rejestru Członków Spółdzielni, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10. Omówienie eBOKa SM "Felin" – poprawa funkcjonalności.

Głos zabrał p. Waldemar Kaliszczak, informując, że program ma służyć mieszkańcom, a w chwili obecnej nie ma tam nic. Wpłaty, które są dokonywane nie odzwierciedlają się na e-boku. Brak jest dokumentów archiwizowanych. Wg p. Kaliszczaka pieniądze wydawane są za „bałagan”. Aby to poprawić, należałoby, aby wpłaty, które dokonuje członek były widoczne i archiwizowane.

Jednocześnie p. Kaliszczak zwrócił się do Zarządu o wyjaśnienie tej kwestii.

Pan Piotr Baranowski poinformował, że eBOK działa w ramach systemu UNISOFT.

Ad. 11 Sprawa rozstrzygnięcia przetargu na wymianę oświetlenia.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że przetarg nie mógł być rozstrzygnięty ponieważ do dnia 25.01.2019 r. wpływały oferty. Musi spotkać się komisja przetargowa. Jednocześnie p. Siwek zaproponował, aby zaprosić oferentów, celem przedstawienia swojej oferty, na co Rada wyraziła zgodę.

Pan Kaliszczak zwrócił się z pytaniem dlaczego w piwnicy ma być wymieniona lampa? – P. Siwek poinformował, że po zamontowaniu lampy z czujnikiem ruchu będzie ona się włączała i wyłączała automatycznie, a nie jak do tej pory, że po wyjściu z piwnicy i nie wyłączeniu światła paliło się ono cały czas.

Pani Beata Domańska-Momot zwróciła się z pytaniem gdzie będzie wymienione oświetlenia na ul. Pergolowej? – wymiana będzie dotyczyła będzie klatek schodowych i piwnic oraz na prześwitach budynku.

Ad. 12. Zamknięcie posiedzenia.

Pani Zofia Kulka zwróciła się z pytaniem, czy została zmieniona firma sprzątająca? Pan Dariusz Siwek poinformował, że jedna firma sprzątająca zwróciła się do Spółdzielni z pismem odnośnie zmiany stawki na kwotę 9,50 zł. netto. Wystosowane zostało pismo do firmy odnośnie podwyżki, informujące, że Spółdzielnia nie wyraża zgody na powyższe i prosi o ponowne przeliczenie i zaproponowanie innej stawki. W odpowiedzi firma zaproponowała 9 zł. Poinformował, że w międzyczasie zgłosiła się nowa firma, która zaproponowała stawkę niższą niż 9 zł. netto. W związku z tym, zostały wywieszane ogłoszenia na klatkach, że Spółdzielnia chce rozwiązać umowę z firmą sprzątającą i przeprowadzić przetarg na te usługi, dopuszczając inne

firmy. Będzie to z korzyścią dla lokatorów. Nadmienić, że są skargi na obecną firmę sprzątającą, więc Spółdzielnia skłania się do rozwiązania umowy.

Pani Beata Domańska-Momot zwróciła się z pytaniem, kto ocenia jakość sprzątania? Odpowiedzi udzielił p. Siwek informując, że to mieszkańcy zgłaszają swoje uwagi odnośnie sprzątania klatek.

Pan Artur Łopuszyński dodał, że jakość sprzątania budynku Wł. Jagiełły 24 pogorszyła się.

Pan Stanisław Kiciak zwrócił się z pytaniem, czy będzie zatrudniony hydraulik? Pan Siwek poinformował, że obecnie konserwator wykonuje pracę wraz z hydraulikiem.

Zastępca Prezesa poinformował, że w dniu dzisiejszym został oklejony samochód firmowy, a odnośnie GPSu posiadamy 3 oferty, z czego każda jest inna i należy je dokładnie przeanalizować.

Na zakończenie Pan Artur Łopuszyński poprosił, aby na następne posiedzenie Rady Nadzorczej został przygotowany Regulamin wynagradzania oraz schemat organizacyjny.

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Uchwała nr 1/19 w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie na 2019 r.
2. Uchwała nr 2/19 w sprawie Regulaminu obrad Rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
3. Uchwała nr 3/19 w sprawie Regulaminu wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
4. Uchwała nr 4/19 w sprawie Regulaminu Funduszu Udziałowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
5. Uchwała nr 5/19 w sprawie Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
6. Uchwała nr 6/19 w sprawie wykreślenia Członków oczekujących z Rejestru Członków Spółdzielni.

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ

Małgorzata Chomicka

Małgorzata Chomicka

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Artur Łopuszyński

Artur Łopuszyński