

## PROTOKÓŁ NR 4/19

### z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”

w Lublinie w dniu 15.04.2019 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.

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 25.03.2019 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
2. Sprawa p.
3. Podjęcie uchwały w sprawie daty i miejsca Walnego Zgromadzenia:
  - a) Sprawozdanie Rady Nadzorczej – omówienie,
  - b) Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej – omówienie i przydzielenie zadań,
  - c) Sprawozdanie Komisji Statutowej – omówienie i przydzielenie zadań,
  - d) Sprawozdanie Komisji Przetargowej/Technicznej – omówienie i przydzielenie zadań.
4. Podjęcie uchwały lub dyskusja w sprawie zasady obciążania funduszu remontowego i funduszu zieleni kosztem pracy pracowników własnych:
  - proponowana przez Zarząd sposób obciążania: dla każdej roboty sporządzanie karty pracy zawierającej imiona i nazwiska pracowników wykonujących daną robotę, czas pracy, jednostkowy koszt pracy dla każdego pracownika wynikający z indywidualnego wynagrodzenia uwzględniający składki obciążające pracodawcę ewentualnie inne koszty pośrednie (odzież ochronna, obuwie itp.), łączny koszt robocizny brutto,
  - przyjętą zasadę obciążania funduszu remontowego i funduszu zieleni należałoby wprowadzić do polityki rachunkowości Spółdzielni, uchwalonej uchwałą Zarządu nr 9/15 z dnia 21.10.2015 r.
5. Przedstawienie informacji ew. dyskusja na temat obowiązujących w Spółdzielni zasad windykacji należności, przyjętych Uchwałą Zarządu nr 6/16 z dnia 10.05.2016 r.

6. Wybór przez RN kandydatów na 2 wolne miejsca w radzie nadzorczej (Gęsia, Pergolowa) w przypadku nie zgłoszenia kandydatów przez Członków Spółdzielni w statutowym terminie 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
7. Dofinansowanie przez Spółdzielnię Dni Felina, organizowanych przez SP 52 (w poprzednich latach była to kwota 500-600 zł. + pomoc w transporcie sceny).
8. Sformalizowanie uczestnictwa Członków RN w odbiorach technicznych wykonanych robót budowlanych poprzez powołanie Komisji RN ds. GZM.
9. Zamknięcie posiedzenia.

## **II. PRZEBIEG POSIEDZENIA.**

### **Ad.1. Otwarcie posiedzenia, odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej, tj. z dnia 25.03.2019 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.**

Pan Artur Łopuszyński odczytał porządek obrad dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Pan Stanisław Kiciak zgłosił wniosek, aby wprowadzić do porządku obrad pkt. sprawy wniesione. Pozostałe punkty 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.

Następnie przystąpiono do przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2019 r. Z uwagi na brak uwag do w/w protokołu został jednogłośnie przyjęty.

Pan Artur Łopuszyński poinformował członków Rady Nadzorczej, że na dzisiejsze posiedzenie został zaproszony mecenas Andrzej Góźdz.

### **Ad. 2. Sprawa p.**

Pan Stanisław Kiciak odczytał pismo Pana [redacted] z dnia 09.04.2019 r. Pani Zofia Kulka odniosła się do stawianych zarzutów odnośnie przeglądów 5-letnich.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu wyjaśnił, że 26.04.2018 r. pojawił się nadzór budowlany z kontrolą budynków przy ul. Wł. Jagiełły 24 i K. Jadwigi 19 oraz placu zabaw. Stwierdzono, że protokoły kontroli okresowych tych budynków nie spełniają wymogów ustawy, wobec czego protokoły zostały zakwestionowane. Do dnia 30.05.2018 r. mieliśmy czas na ich uzupełnienie. 34 obiekty musiały być zrobione w ciągu miesiąca. Prezes Zarządu poinformował, że formalnego przetargu nie było, natomiast były składane oferty, a wybrana wówczas oferta była najtańsza. Nie było również przetargu odnośnie strony internetowej. Oferta firmy, która zmodernizowała nam stronę internetową była złożona w roku 2017 r.

Pan Artur Łopuszyński poprosił mecenas Góździa o wyjaśnienie sprawy dotyczącej p. [redacted]. Pan Andrzej Góźdz poinformował, że [redacted] wniósł pozew przeciwko uchwale powołującej p. Piotra Baranowskiego na Prezesa Spółdzielni. Nadmienił, że uchwała nie narusza jego żadnych interesów, aby dochodzić jej w trybie sądowym. Członek ma prawo do wystąpienia z zaskarżeniem danej uchwały Rady Nadzorczej, ale musi ona dotyczyć jego członkostwa. We

wszystkich innych sprawach należy wykorzystać tryb wewnątrzspółdzielczy. Od uchwały rady Nadzorczej członek odwołuje się do walnego Zgromadzenia, a po podjęciu uchwały walne Zgromadzenie ma prawo do skargi publicznej.

Pan [redacted] zwrócił się do Sądu o przyznanie mu adwokata z urzędu, jednak musiał złożyć odpowiednie dokumenty do sądu. Wówczas Sąd po rozpatrzeniu przyznaje adwokata bądź nie. Po 2 tygodniach oczekiwania, Pan [redacted] napisał pismo, że nie będzie korzystał z adwokata. Nie wniósł żadnych dowodów i sąd ogłosił negatywny wyrok dla niego. Zarządził koszty postępowania na poziomie minimalnym tj. 377,00 zł. wówczas poprosił o uzasadnienie wyroku na piśmie i otrzymał go w styczniu, a wyrok zapadł pod koniec listopada. Nadmieniał, że wyrok nie został zaskarżony. Mógł dobrowolnie uiścić te koszty. W połowie marca wystąpiliśmy do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności. Koszty postępowania egzekucyjnego komornik ściągnie z [redacted]. Członek, który wnosi sprawę do sądu musi liczyć się również z przegraną. A jeżeli przegra, to ma obowiązki finansowe. Wyjątkowo Sąd może zwolnić z takiego obowiązku.

Pani Małgorzata Chomicka – Czy w wyroku jest podany numer konta, na który należy uiścić opłatę? Pan mecenas poinformował, że w wyroku nie ma podanego konta.

Pan Piotr Baranowski poinformował, że 15.03.2019 r. po wszczęciu egzekucji komorniczej, Pan [redacted] wystąpił z pismem do Spółdzielni. Dodał również, że [redacted] nigdy nie przychodził osobiście z pytaniem ustnym w tej sprawie.

Po wysłuchaniu informacji od Pana mecenasa, Rada Nadzorcza zdecydowała, że nie będzie podejmowała żadnych kroków. Informacje zawarte w piśmie zostały przez Radę Nadzorczą przyjęte do wiadomości.

Pan Andrzej Góźdz poinformował, że w środę tj. 17.04.2019 r. zostanie ogłoszony wyrok odnośnie sprawy P. [redacted], która trwa od roku. Odnośnie sprawy P. [redacted] to jest ona w dalszym ciągu w toku.

### **Ad. 3 Podjęcie uchwały w sprawie daty i miejsca Walnego Zgromadzenia:**

- a) Sprawozdanie Rady Nadzorczej – omówienie,**
- b) Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej – omówienie i przydzielenie zadań,**
- c) Sprawozdanie Komisji Statutowej – omówienie i przydzielenie zadań,**
- d) Sprawozdanie Komisji Przetargowej/Technicznej – omówienie i przydzielenie zadań.**

Pan Artur Łopuszyński zaproponował, aby wszystkie sprawozdania zostały przedstawione na następnym posiedzeniu. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę.

Podjęto dyskusję odnośnie podziału i miejsca Walnego Zgromadzenia.

Pan Waldemar Kaliszczak zaproponował, aby wybrać inne miejsce, jeżeli Walne Zgromadzenie odbędzie się tylko w jednej części, z uwagi na liczne sprzeciwy mieszkańców.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 14/19 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, dokonując podziału na dwie części tj.:

**- I część - 24 czerwca 2019 r.** – członkowie posiadający tytuły prawne do lokali położonych przy ul. Pergolowej 1, 3,4 i 5 oraz ul. Gęsia 17, 19, 21 i 23,

**- II część – 25 czerwca 2019 r.** - członkowie posiadający tytuły prawne do lokali położonych przy ul. Jaskółczej 13, ul. K. Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15 i 19 oraz ul. Wł. Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16 i 24.

W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Zarząd zaproponował, aby I część Walnego Zgromadzenia odbyła się w kościele na Poczekajce, natomiast II część w Inkubatorze Przedsiębiorczości. Nadmienił jednak, że na najbliższym posiedzeniu poinformują Radę Nadzorczą o możliwych i dogodnych miejscach zebrań.

#### **Ad. 4. Podjęcie uchwały lub dyskusja w sprawie zasady obciążania funduszu remontowego i funduszu zieleni kosztem pracy pracowników własnych.**

Prezes zarządu poinformował, że obecnie roboty remontowe wykonywane są pracą własnych pracowników. W związku z tym, że chcemy prowadzić prawidłową księgowość, proponujemy dwa rozwiązania tj. poprzez karty pracy – czyli do każdej roboty sporządzane byłyby karty pracy na podstawie których będą wyliczane koszty wykonania prac według rzeczywistego czasu poświęconego na tę robotę. Druga możliwość to poprzez program NORMA-PRO.

Pani Zofia Kulka – czy wszystkie prace damy radę wykonać obecnym składem pracowników? Z-ca Prezesa Pan Dariusz Siwek poinformował, że obecnie wszystkie prace, które będziemy w stanie wykonać naszymi pracownikami i sprzętem, który posiadamy będziemy robili swoimi siłami, natomiast pewne rzeczy będą musiały być wykonane przez odpowiednie firmy.

Pan Waldemar Kaliszczak – jaka jest cena takiego programu całościowo? Pan Piotr Baranowski poinformował, że pełna wersja na dzień dzisiejszy to kwota 3.000 zł.

#### **Ad. 5. Przedstawienie informacji ew. dyskusja na temat obowiązujących w Spółdzielni zasad windykacji należności, przyjętych uchwałą Zarządu nr 6/16 z dnia 10.05.2016 r.**

Pan Piotr Baranowski poinformował, że zasady windykacji są przyjęte uchwałą Zarządu z roku 2016. Są zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni. Wynika z nich, że po skierowaniu sprawy do sądu, sprawa toczy się sama, bez uchwał Zarządu. Do momentu uzyskania wyroku, kontakt jest pomiędzy pracownikiem działu księgowości odpowiedzialnym za windykację a radcą prawnym. Po wyroku, jeżeli w dalszym ciągu nie ma zapłaty, sprawa trafia do komornika. Nadmienił również, że każdy dłużnik, jeżeli chce spłacić dług podpisuje ugodę, z której stara się wywiązać.

#### **Ad. 6. Wybór przez RN kandydatów na 2 wolne miejsca w Radzie Nadzorczej (Gęsia, Pergolowa) w przypadku nie zgłoszenia kandydatów przez Członków Spółdzielni w statutowym terminie 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.**

Prezes zarządu poinformował, że na ostatnim walnym zgromadzeniu nie zgłosił się żaden kandydat na nieobsadzone miejsca w Radzie Nadzorczej. Istnieje furтка w przypadku nie zgłoszenia się kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Takie uprawnienie Rady Nadzorczej

pojawia się na 2 tygodnie przed Walnym Zgromadzeniem, jednak nie ma czasu na zwołanie posiedzenia Rady, ale należałoby być przygotowanym.

**Ad. 7 Dofinansowanie przez Spółdzielnię Dni Felina, organizowanych przez SP 52**

**(w poprzednich latach była to kwota 500-600 zł. + pomoc w transporcie sceny).**

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 15/19 w sprawie przekazania wsparcia dla Szkoły Podstawowej nr 52 na organizację festynu do kwoty 500,00 zł. oraz pomoc w transporcie sceny. W/w uchwała została przyjęta 6 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**Ad. 8. Sformalizowanie uczestnictwa Członków RN w odbiorach technicznych wykonanych robót budowlanych poprzez powołanie Komisji RN ds. GZM.**

Zastępca Prezesa Pan Dariusz Siwek zaproponował, aby do Komisji Przetargowej stworzyć Komisję GZM, w której każda nieruchomość miałaby swojego przedstawiciela. Zbierałby on na piśmie wszelkie potrzeby mieszkańców danej nieruchomości, które byłyby później kwalifikowane przez Komisję GZM do realizacji. Dzięki temu, plan remontów miałby określony charakter a przetargi można by było rozpoczynać na początku roku, ponieważ już później wykonawcy są pozajmowani. W skład Komisji Odbiorowej powinny wchodzić następujące osoby:

- Przedstawiciel Spółdzielni,
- Przedstawiciel mieszkańców,
- Przedstawiciel Rady Nadzorczej.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że członkowie Komisji GZM będą również członkami Komisji Przetargowej i Odbiorowej. Na najbliższe posiedzenie rady nadzorczej zostanie przygotowana uchwała powołująca komisję GZM.

Pani Małgorzata Chomicka nadmieniła, że należałoby uzupełnić skład Komisji Przetargowej.

Pan Kaliszczak nadmienił, że ciężko będzie znaleźć osoby, które będą podejmowały rzeczy ważne i ważniejsze dla nieruchomości.

**Ad. 9 Sprawy wniesione:**

1. Prezes Zarządu – Piotr Baranowski zwrócił się do członków Rady Nadzorczej odnośnie następujących kwestii:

- czy zamierzają przedstawić Regulamin Rady Nadzorczej do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie?
- należałoby uaktualnić Regulamin Zarządu.
- poinformował, że wpłynął pozew o zwrot nadpłat z c.o.

2. Pan Dariusz Siwek omówił plan remontów na rok 2019. Poinformował, że sporo rzeczy jest już zrealizowanych. Rzeczy, które wynikają z prawa budowlanego musiały być wykonane (chodzi o przeglądy), jak również roboty, które były ustalone wcześniej dot. to m.in. drzwi, wymiana oświetlenia, malowanie ul. Jaskółczej. Zostały również zlecone termowizje, ponieważ sami nie możemy tego wykonać.



Po przeprowadzonej dyskusji odnośnie remontów, Rada Nadzorcza jednogłośnie (6 głosów za) przyjęła Uchwałę nr 16/19 w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2019, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu. W głosowaniu nie wziął udziału Pan Waldemar Kaliszczak, który z powodów osobistych opuścił posiedzenie Rady Nadzorczej.

**Ad. 10 Zamknięcie posiedzenia.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.


Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Uchwała nr 14/19 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała nr 15/19 w sprawie przekazania wsparcia dla Szkoły Podstawowej nr 52 na organizację festynu do kwoty 500,00 zł. oraz pomoc w transporcie sceny
3. Uchwała nr 16/19 w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2019.

**Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
**/Małgorzata Chomicka/**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
**/Artur Łopuszyński/**