

## PROTOKÓŁ NR 6/19

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

w Lublinie w dniu 10.06.2019 r.

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	- Artur Łopuszyński,
Zastępca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka,
Sekretarz	- Eugeniusz Pidek,
Członkowie:	- Waldemar Kaliszczak,
	- 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 27.05.2019 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
2. Omówienie przygotowań do Walnego Zgromadzenia (jeśli będą uwagi).
3. 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.
4. Sprawa odpowiedzi na pismo Pana \_\_\_\_\_ (przeciekające dachy garaży).
5. Podsumowanie stanu realizacji zaleceń polustracyjnych Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Lublinie.
6. Urealnienie zaliczki na podgrzanie wody w osiedlu Pergolowa.
7. Sprawy wniesione:
  - a) Zatwierdzenie sprawozdania z pracy komisji przetargowej,
  - b) Dyskusja w sprawie powołania społecznego przedstawiciela nieruchomości i podjęcie uchwały rekomendującej lub odesłanie do Komisji statutowej.
8. Zamknięcie posiedzenia.

#### **II. PRZEBIEG POSIEDZENIA.**

Na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej została zaproszona Pani mieszkanka ul. Jaskótczej 13. W związku z tym Pan Waldemar Kaliszczak zaproponował, aby w pierwszej kolejności wysłuchać p. \_\_\_\_\_, a w dalszej kolejności przejść do omawiania punktów porządku obrad dzisiejszego zebrania. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę.

Pani [...] poinformowała, że jest zaniepokojona sytuacją, która obecnie jest na Osiedlu przy ul. Jaskólczej 13. Osiedle jest brudne, trawa po koszeniu nie jest zbierana. Dodała, że na osiedlu potrzebny jest człowiek do pracy. Poinformowała, że na klatkach schodowych są pajęczyny, a po zmianie firmy sprzątającej sytuacja jest w dalszym ciągu taka sama. Schody czyszczone mopem są tylko wyczyszczone z „zewnętrznego” brudu. Tu są potrzebne silniejsze środki. Nadmieniła, że leżą liście, niedopałki papierosów, chwasty. Dodała, że osiedle przy ul. Jaskólczej jest osiedlem zamkniętym. Według Pani [...] sytuacja zmieniałaby się po jednym dniu sprzątnięcia, a tu niestety nikt nie sprząta.

Odpowiedzi udzielił Z-ca Prezesa ds. GZM informując, że zasada sprzątnięcia po koszeniu wszędzie jest taka sama. Trawy nie są grabione, tylko zdmuchiwane na trawę, a większość miast w Polsce deklaruje wolę ograniczenia czy też zaprzestania koszenia. Zasada jest taka, najpierw kosimy, a później sprzątamy.

Dodał, że w Administracji brakuje pracowników, a za wynagrodzenie, które proponujemy jest to kwota 2.250,00 brutto, nikt nie chce podjąć pracy. W związku z tym musimy tym stanem osobowym zapewnić w miarę funkcjonowanie przesuując pracowników na inne osiedla w miarę potrzeb i możliwości.

Oдноśnie śmieci, Z-ca Prezesa stwierdził, że po weekendzie pracownicy muszą przez kilka godzin sprzątać osiedle, bo śmieci jest bardzo dużo i najczęściej obok pojemników nie wspominając o właściwej segregacji.

Poinformował, że od 15.05.2019 r. weszła nowa firma sprzątająca, która próbuje doczyścić, ale jest to do sprawdzenia. Jeśli chodzi o uwagi co do jakości sprzątnięcia, można dzwonić bezpośrednio do właścicielki firmy, Pani Lilianny Gawron.

Pan Kaliszczak - Czy zakres obowiązków firmy sprzątającej, pozostał taki sam?

Z-ca Prezesa, Pan Dariusz Siwek, poinformował, że pozostał taki sam, a harmonogram i częstotliwość jest wywieszony na klatkach schodowych.

Na zakończenie Pan Prezes Piotr Baranowski dodał, że problem sprzątnięcia osiedli, który obecnie występuje będzie musiał być rozwiązany. Być może Spółdzielnia będzie musiała wspomóc się agencjami pracy tymczasowej.

**Ad.1. Otwarcie posiedzenia, odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej, tj. z dnia 27.05.2019 r.**

**Spółdzielnia Mieszkaniowej „Felin”.**

Pan Artur Łopuszyński odczytał porządek obrad dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag.

Pan Waldemar Kaliszczak nadmienił, że na poprzednim zebraniu była rozmowa o rozszerzeniu harmonogramu robót remontowych o remont balkonów na ul. Jaskólczej, w ramach możliwości na funduszu remontowym. Czy będzie on rozszerzony? Powyższa sprawa dotyczy również ogrodzenia (murku) od strony południowej i wschodniej. Zwrócił się z prośbą o dodanie tego punktu do spraw wniesionych dzisiejszego zebrania.

Z-ca Prezesa, Pan Dariusz Siwek poinformował, że za kilka dni będzie przygotowana informacja odnośnie powyższego tematu.

Pani Małgorzata Chomicka zaproponowała, aby do spraw wniesionych wnieść pismo p. v z dnia 07.06.2019 r. w sprawie projektów uchwał na Walne Zgromadzenie.

Prezes Zarządu, Pan Piotr Baranowski poprosił o dodanie pkt. sprawy bieżące Zarządu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zaproponował, aby pkt. dot. p. a został omówiony po pkt. 1. Zmieniony porządek obrad został odczytany i w wyniku jawnego głosowania został jednogłośnie przyjęty.

Zmieniony porządek obrad przedstawia się następująco:

1. Otwarcie posiedzenia, odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej, tj. z dnia 27.05.2019 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
2. Omówienie pisma p. v z dnia 07.06.2019 r.
3. Omówienie przygotowań do Walnego Zgromadzenia (jeśli będą uwagi).
4. 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.
5. Sprawa odpowiedzi na pismo Pana (przeciekające dachy garaży).
6. Podsumowanie stanu realizacji zaleceń polustracyjnych Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Lublinie.
7. Urealnienie zaliczki na podgrzanie wody w osiedlu Pergolowa.
8. Sprawy wniesione:
  - a) Zatwierdzenie sprawozdania z pracy komisji przetargowej.
  - b) Dyskusja w sprawie powołania społecznego przedstawiciela nieruchomości i podjęcie uchwały rekomendującej lub odesłanie do Komisji statutowej.
  - c) Sprawa remontu balkonów na ul. Jaskótczej 13 i murku od strony południowej i wschodniej.
  - d) Sprawy bieżące Zarządu.
9. Zamknięcie posiedzenia.

**Ad. 1 Otwarcie posiedzenia, odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej, tj. z dnia 27.05.2019 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.**

Po zapoznaniu się z protokołem i naniesieniu poprawek, protokół został przyjęty jednogłośnie.

**Ad. 2 Omówienie pisma p. Wiesława Siepsiaka z dnia 07.06.2019 r.**

Pan Piotr Baranowski - Prezes Zarządu poinformował, że 07.06.2019 r. do spółdzielni wpłynęły projekty uchwał na Walne Zgromadzenie złożone przez Pana a.

Z uwagi na to, że wszystkie projekty budzą wątpliwości w sprawie zgodności ze Statutem i ustawą, zostało wysłane zapytanie do Kancelarii o wydanie opinii prawnej.

Prezes Zarządu odczytał opinię Kancelarii prawnej, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu. Jednocześnie dodał, że wszystkie projekty uchwał, zaproponowane przez Pana ( ), należy umieścić w porządku obrad z odpowiednim komentarzem, który należy przedstawić w czasie Walnego Zgromadzenia, przed głosowaniem.

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z prośbą, aby Kancelaria prawna bardziej szczegółowo wyjaśniła projekt nr 3.

### **Ad. 3. Omówienie przygotowań do Walnego Zgromadzenia (jeśli będą uwagi).**

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z pytaniem, kiedy będzie przedstawione sprawozdanie finansowe za rok 2018? Czy będzie zwołane nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w tej sprawie?

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu odpowiedział, że sprawozdanie będzie gotowe pod koniec września i wówczas należałoby zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Pan Kaliszczak zaproponował, aby sporządzić uchwałę o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w miesiącu wrześniu. Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza podjęła decyzję, że walne Zgromadzenie będzie zwołane w momencie sporządzenia sprawozdania finansowego.

Prezes Zarządu poinformował, że został sporządzony aneks z wykonawcą audytu, dzielący przedmiot umowy na 2-ie części:

1. na podstawową,
2. na badanie sprawozdania finansowego za 2018 r.

Kwota wynagrodzenia została również podzielona na 2-ie części:

- 1 część to kwota 32.235,00 zł. brutto,
- 2 część to kwota 6.765,00 zł. brutto.

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

Rada Nadzorcza na podstawie § 46 ust. 5 statutu Spółdzielni zgłosiła kandydaturę Pani Małgorzaty Flis, na członka Rady Nadzorczej z ul. Pergolowej, która dostarczyła pisemną zgodę na kandydowanie.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 33/19 w sprawie zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

### **Ad. 5. Sprawa odpowiedzi na pismo Pana ( ) (przeciekające dachy garaży).**

Z-ca Prezesa, Pan Dariusz Siwek poinformował, że Spółdzielnia zlokalizowała przeciek dachu garażu. Wykonana została naprawa, a zainteresowany został o niej poinformowany telefonicznie. Jeżeli ponownie wystąpią przecieki, zainteresowany został poproszony o natychmiastowe zgłoszenie tego faktu do Administracji Osiedla.

Po wysłuchaniu wyjaśnień, Rada Nadzorcza wystosowała odpowiednie pismo do p.

Pan Waldemar Kaliszczak zadał pytanie, dlaczego rozpatrujemy sprawy, które były kierowane przez zainteresowanego przez tyle lat. Nikt z tym nic nie zrobił?

Z-ca Prezesa poinformował, że problem występował dłuższy czas, natomiast teraz po analizie i dokonaniu jeszcze szerszych oględzin udało się znaleźć źródło przecieku i mamy nadzieję rozwiązać problem. Czekamy na kontakt z właścicielem w celu potwierdzenia skuteczności przeprowadzonych napraw.

#### **Ad. 6. Podsumowanie stanu realizacji zaleceń polustracyjnych Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Lublinie.**

Prezes Zarządu odczytał wnioski polustracyjne z dnia 06.08.2018 r., które stanowią załącznik do niniejszego protokołu oraz przedstawił ich realizację w kwestii zależnej od Zarządu.

Pozostały szczegółowy zakres realizacji zaleceń polustracyjnych będzie przedstawiony na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą w oficjalnym sprawozdaniu.

#### **Ad. 7. Urealnienie zaliczki na podgrzanie wody w osiedlu Pergolowa.**

Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski poinformował, że na ul. Pergolowej planowane jest wykonanie odczytu zużycia ciepłej wody na koniec września, aby uchwycić okres letni, przed rozpoczęciem sezonu grzewczego gdzie nie ma c.o. Wówczas będzie możliwość dokładnego określenia kosztów ciepłej wody, w celu wykorzystania do przyszłych rozliczeń na I półrocze 2020 r.

Pan Piotr Baranowski zaproponował, aby obniżyć dotychczasową zaliczkę oraz przyjąć kwotę rozliczeniową obowiązującą na ul. Pergolowej, ul. Gęsiej i ul. Jaskółczej.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 34/19 w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w nieruchomościach przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 w Lublinie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 8. Sprawy wniesione:**

##### **a) Zatwierdzenie sprawozdania z pracy Komisji Przetargowej.**

Z-ca Prezesa, Pan Dariusz Siwek poinformował, że zostały naniesione poprawki, zgodnie z uwagami, na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z uwagi na brak uwag, rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła sprawozdanie Komisji Przetargowej, które stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

##### **b) Dyskusja w sprawie powołania społecznego przedstawiciela nieruchomości i podjęcie uchwały rekomendującej lub odesłanie do Komisji statutowej.**

Z-ca Prezesa ds. GZM przedstawił projekt Uchwały do „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”, w sprawie powołania społecznego Przedstawiciela Nieruchomości, który współpracowałby z Radą

Nadzorcą i Zarządem w sprawach dotyczących nieruchomości. Treść projektu Uchwały stanowi załącznik do niniejszego protokołu. Dodał, że ułatwi to pracę Zarządowi, Radzie Nadzorczej w wielu ważnych kwestiach.

Pani Zofia Kulka zwróciła się z pytaniem, w jaki sposób zostanie to ogłoszone?

Pan Dariusz Siwek, wyjaśnił, że jeżeli zostanie to zaakceptowane, wówczas zostanie podana informacja na stronie internetowej i na tablicach ogłoszeń.

Pan Waldemar Kaliszczak zaproponował, aby powyższy temat został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na powyższą propozycję.

**c) Sprawa remontu balkonów na ul. Jaskółczej 13 i murku od strony południowej i wschodniej.**

Pan Eugeniusz Pidek zadał pytanie na czym polegałby remont balkonów?

Pan Kaliszczak poinformował, że remont dotyczy: wylewki – kruszeje, pojawia się mech, ponieważ cały czas jest zawilgocona, popękane barierki. Poinformował, że dotyczy to balkonów, które są najbardziej zniszczone i potrzebują szybkiej interwencji. Jednocześnie zaproponował, aby została powołana komisja, która stwierdzi, które balkony są do remontu. Nadmienił, że 13.06.2019 r. jest zebranie mieszkańców, które podejmie decyzję, co jest priorytetem.

Pan Dariusz Siwek stwierdził, że po ustaleniu stanu konta funduszu remontowego na budynku, co będzie priorytetem, wówczas zostanie podjęta decyzja, co włączyć w plan remontów

Pan Kaliszczak - jaki byłby koszt remontu murku od strony południowej i wschodniej?

Pan Dariusz Siwek poinformował, że w chwili obecnej jest to trudne do oceny, zostanie wystosowane zapytanie ofertowe i wówczas zostanie podjęta decyzja.

**d) Sprawy bieżące Zarządu.**

Przed przystąpieniem do omawiania bieżących informacji Zarządu, Rada Nadzorcza wskazała Panią Małgorzatę Chomicką, aby odczytała na Walnym Zgromadzeniu wnioski polustracyjne, tj. co zostało dotychczas zrealizowane i nad czym się pracuje.

Pani Chomicka wyraziła zgodę.

Pan Piotr Baranowski poinformował o bieżących sprawach Zarządu:

1. W dniu dzisiejszym Spółdzielnia otrzymała postanowienie o umorzeniu dochodzenia w sprawie oszustwa komputerowego, potwierdzone przez prokuratora.
2. Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania za działkę na ul. Kaskadowej wywłaszczonej w 2016 r. – jest operat szacunkowy, w którym działki, które w 100% należą do spółdzielni zostały wycenione na kwotę 554.000 zł. Postępowanie przewidziane jest do zakończenia na koniec lipca 2019 r.
3. Została również wywłaszczona część działki przy ul. Pergolowej 1, a właściciele lokali wyodrębnionych otrzymają odszkodowanie od Urzędu Miasta.
4. Spółdzielnia otrzymała odszkodowanie od firmy UNIQA za awarię sieci wodociągowej.

Pan Kaliszczak odniósł się do pisma w sprawie umorzenia śledztwa. Czy była utrata plików? Czy Zarząd pociągnął do odpowiedzialności firmę, która zajmuje się sprawami informatycznymi, za brak zabezpieczenia na serwerze?

Odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu, informując, że zaszyfrowanie plików skutkuje utratą plików. Dodał, że roku 2017 firma przesała mailem pismo mówiące o zastosowaniu dodatkowego serwera plików tzw. macierz dyskową. Pismo nie zostało zarejestrowane w korespondencji, nie zostało również przekazane pracownikom. W/w pismo zwalnia firmę od odpowiedzialności.

Pan Kaliszczak zwrócił się z pytanie, czy nie będzie pozwów w związku z brakiem zabezpieczeń?

Pan Piotr Baranowski poinformował, żeby był pozew uznany przez Sąd musi zaistnieć szkoda. Żaden członek osobiście nie poniósł szkody.

#### **Ad. 9 Zamknięcie posiedzenia.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

#### **Wykaz załączników dołączonych do protokołu:**

1. Pismo Pana ..... z dnia 07.06.2019 r. zawierające projekty uchwał na Walne Zgromadzenie w dniach 24-25 czerwca 2019 r.
2. Opinia prawna Kancelarii adwokackiej odnośnie w/w projektów.
3. Zalecenia polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. /Komentarze o realizacji wniosków i zaleceń w załączonym piśmie/
4. uchwała nr 33/19 w sprawie zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
5. Pisemne oświadczenie Pani Małgorzaty Flis w sprawie kandydowania do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
6. Uchwała nr 34/19 w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w nieruchomościach przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 w Lublinie.
7. Projekt Uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
/Eugeniusz Pidek/

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
/Artur Łopuszyński/