

PROTOKÓŁ NR 1/20
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 27.01.2020 r.

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Przewodniczący | - Artur Łopuszyński, |
| Zastępca Przewodniczącego | - Małgorzata Chomicka, |
| Sekretarz | - Eugeniusz Pidek, |
| Członkowie: | - Beata Domańska-Momot, |
| | - Anna Gaik-Siomak, |
| | - 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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 16.12.2019 r., przyjęcie porządku obrad.
2. Ustalenie sposobu podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości nakładów na tereny, elementy i budowle zewnętrzne: chodniki, place zabaw, kładki itd. i ewentualne podjęcie uchwały w zakresie doprecyzowania pod kątem Regulaminu tworzenia i wydatkowania Funduszu Remontowego.
3. Doprecyzowanie zasad rozliczania kosztów energii elektrycznej zużywanej w garażach, ewentualne podjęcie w tym zakresie uchwały.
4. Analiza oferty sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ul. Pergolowej/Poligonowej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
5. Analiza zadłużenia lokalu przy ul. K. Jadwigi.
6. Informacja ws Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Felin” w Lublinie.
7. Podjęcie Uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za IV kw. 2019 r.
8. Odszkodowania otrzymane przez Spółdzielnię za wywłaszczenie części nieruchomości przy ul. Pergolowej 1 – podjęcie stosownej Uchwały.
9. Omówienie projektu Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” w Lublinie.
10. Sprawy wniesione.
11. Zamknięcie posiedzenia.

II. PRZEBIEG POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Artur Łopuszyński odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Pan Eugeniusz Pidek zwrócił się z prośbą, aby w sprawach wniesionych, Zarząd wyjaśnił problem związany z windami w bloku Wł. Jagiełły 16, z uwagi na sygnały mieszkańców. Kolejną

sprawą, którą chciałby poruszyć jest sprawa gołębi w niezamieszkałym mieszkaniu przy ul. Wł. Jagiełły 16.

Więcej uwag nie wniesiono. Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty wraz z uwagami wniesionymi przez Pana Eugeniusza Pidka.

Następnie przystąpiono do przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2019 r. Po zapoznaniu się z protokołem, został on jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że w związku ze złym stanem kładki, schodów do garaży, jak również powstałych zapadliskach, które występują na ciągach komunikacyjnych, należałoby dokonać ich naprawy, głównie z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników, jak i estetykę. Jednak wiąże się to z ustaleniem zasad rozliczania kosztów, powstałych w trakcie ich naprawy.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu, dodał, że jeżeli schody zostałyby rozliczone w całości na garaże, to Spółdzielnia ma prawo do odliczenia w całości podatku VAT za te roboty budowlane. Jeżeli rozliczone byłyby na wszystkie budynki mieszkalne na osiedlu, to nie ma zwrotu podatku VAT.

Prezes Zarządu zaproponował, aby przypisać dla poszczególnych budynków nakłady w granicach ich działek ewidencyjnych.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza zdecydowała, aby powyższy temat został przesunięty na następne posiedzenie.

Ad. 3.

Pani Małgorzata Chomicka zaproponowała sprawdzenie wszystkich liczników w garażach, z uwagi na duże niezgodności przy rozliczeniach energii elektrycznej.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że Zarząd podjął decyzję, aby układy pomiarowe były w jednym miejscu, dostępne tylko dla Zakładu Energetycznego i dla Spółdzielni. Natomiast w garażach pozostałaby tylko instalacja elektryczna tj. oświetlenie i gniazda wtykowe.

Pan Piotr Baranowski nadmienił, że w poprzednich latach niedobór nie był rozliczany i zostawił niedobór na koncie energii elektrycznej danego zespołu garażowego. W związku z tym, wszystkie salda z poprzednich lat muszą być rozliczone poprawnie. Ta informacja dotyczy zespołu garażowego 14a i 14c.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 1/20 w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie”, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 4.

Pan Piotr Baranowski poinformował, że do Spółdzielni zwrócił się pośrednik nieruchomości z prośbą o udostępnienie przejazdu na osiedlu Pergolowa, na czas budowy. W związku z tym, że są to uliczki osiedlowe, wykonanie powyższego jest niemożliwe do zrealizowania.

W trakcie prowadzonych rozmów, pośrednik zaproponował, aby to Spółdzielnia zakupiła działkę znajdującą się nad wąwozem, między budynkiem Pergolowa 4 a ul. Poligonową. Koszt działki to 4 mln. 400 tys. zł. Powierzchnia działki to 1 ha, natomiast do zabudowy jest połowa działki, druga połowa to wąwóz.

Prezes Zarządu nadmienił, że przed zakupem działki muszą być sprawdzone wszystkie uwarunkowania m.in. to czy Zarząd Dróg i Mostów wyrazi zgodę na dojazd „serwisówką” na czas budowy, ponieważ nie ma możliwości jazdy ciężkim sprzętem budowlanym przez osiedle.

Dodał, że inwestycja taka byłaby jedynym sposobem na zwiększenie przychodów, które skutkowałyby nie podnoszeniem opłat eksploatacyjnych, kosztów obsługi mienia.

Inwestycję taką możemy prowadzić na dwa sposoby:

1. statutowy – tzn. budujemy po kosztach dla członków Spółdzielni. Nie obowiązuje nas w tym przypadku umowa deweloperska, która zobowiązuje do założenia rachunku powierniczego - wpłaty są przyjmowane przez bank, a wypłacane są po kontroli wykonania inwestycji.
2. budowa na zasadach działalności deweloperskiej – możemy wówczas narzucić marżę i Spółdzielnia może na niej zarobić.

W trakcie dyskusji, Rada Nadzorcza zdecydowała, aby do negocjacji w sprawie zakupu gruntu wyznaczyć członków Rady Nadzorczej.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 2/20 wyznaczając n/w osoby:

1. Małgorzatę Chomicką,
2. Beatę Domańską-Momot,
3. Stanisława Kiciaka,
4. Eugeniusza Pidka.

W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5.

Prezes Zarządu poinformował, że zadłużenie na mieszkaniu nr przy ul. K. Jadwigi wynosi 13 tys. zł. W roku 2019 zostało podpisane porozumienie, w którym właściciel zobowiązał się do spłaty zadłużenia w wysokości 600,00 zł. miesięcznie + bieżące opłaty. Kilka miesięcy temu zobowiązanie przestało być realizowane z uwagi na złą sytuację finansową. Po otrzymaniu wezwania przez Kancelarię, zwrócił się z prośbą do Zarządu o nie kierowanie sprawy do Sądu i rozłożenie zadłużenia na raty.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza poprosiła Zarząd Spółdzielni o wezwanie i zawarcie z nim stosownego porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia ciążącego na jego mieszkaniu.

Ad. 6.

Pan Piotr Baranowski poinformował, że Uchwałą Zarządu z dniem 13.01.2020 r., został zmieniony Regulamin wynagradzania.

Ad. 7.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 3/20 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za IV kw. 2019 r.

Ad. 8.

Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski nadmienił, że jeżeli Spółdzielnia miałaby realizować inwestycje mieszkaniowe, to kwotę odszkodowania należałoby przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni, co pozwoliłoby na pokrycie części kosztów zakupu gruntu.

Temat odszkodowania za wywłaszczenie części nieruchomości przy ul. Pergolowej 1 został przesunięty na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 9.

Pani Zofia Kulka przedstawiła projekt Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, który stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W trakcie dyskusji nad Regulaminem, Pan Eugeniusz Pidek zaproponował, aby stworzyć Komisję do spraw przygotowania Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

Do Komisji wyznaczono następujące osoby:

1. Zofia Kulka,
2. Małgorzata Chomicka,
3. Waldemar Kaliszczak,
4. Stanisław Kiciak.

Skład Komisji został wybrany 8 głosami „za”, przy 1 głosie wstrzymującym.

Ad. 10.

1. Pan Eugeniusz Pidek poinformował, że mieszkańcy zgłaszają ciągłe awarie wind w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że w dniu dzisiejszym został wymieniony element, który mógł wpływać na działanie dźwigów. Jeżeli sytuacja będzie się powtarzać, będziemy podejmować odpowiednie decyzje w tym temacie.

2. Pan Pidek poprosił o interwencję w sprawie gołębi, które zdomowiły się na balkonie mieszkania nr przy ul. Wł. Jagiełły 16. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do skontaktowania się z właścicielem mieszkania i wezwania go do posprzątania balkonu.

3. Sprawa kamer.

Pan Dariusz Siwek – z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że kamery będą zamontowane na ul. Pergolowej i ul. Jaskółczej.

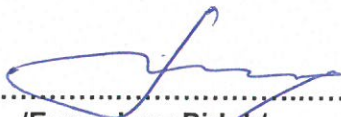
Ad. 11

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

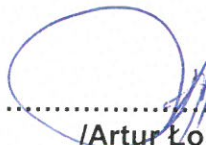
1. Uchwała nr 1/20 w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie”.
2. Uchwała nr 2/20 w sprawie wyznaczenia Członków Rady Nadzorczej do nadzoru nad negocjacjami dotyczącymi zakupu gruntu pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
3. Uchwał nr 3/20 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za IV kw. 2019 r.
4. Projekt Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Eugeniusz Pidek/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Artur Łopuszyński/