

PROTOKÓŁ NR 7/19
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 15.07.2019 r.

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

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

Pozostali uczestnicy:

Z-ca Prezesa ds. GZM	- Dariusz Siwek,
p.o. Głównej Księgowej	- Agnieszka Sobiesiak.
Adwokat	- Andrzej Gózdź

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”, tj. z dnia 10.06.2019 r.
2. Omówienie przeprowadzonego w dwu częściach 24-25.06.2019 r. Walnego Zgromadzenia /Ocena podziału, wniosków, organizacji, frekwencji – spostrzeżenia/.
3. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia do Regulaminu obrad Rady nadzorczej szczegółowych zasad delegowania i wynagradzania członków RN oddelegowanych do czasowego pełnienia funkcji Członków Zarządu.
4. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu wyboru wykonawców usług, dostaw, robót remontowo-budowlanych, instalacyjnych oraz innych realizowanych na rzecz GZM w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
5. Omówienie i podjęcie uchwał w sprawach zgłoszonych przez Zarząd SM „Felin”:
 - a) w sprawie sposobu obciążania funduszu remontowego i funduszu zieleni kosztem pracy własnej pracowników Spółdzielni – kontynuacja prac nad w/w projektem,
 - b) kontynuacja prac nad zmianą „ szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody użytkowej: sprawa dotyczy m.in. wniosków członków SM „Felin”,
 - c) zmiana planu remontów na 2019 rok dotyczących nieruchomości przy ul. K. Jadwigi 1, ul. K. Jadwigi 11 i ul. Jaskótczej 13 – wnioski mieszkańców,
 - d) zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” w sprawie powołania Społecznego Przedstawiciela Nieruchomości,

e) Projekt zmiany Statutu w zakresie doprecyzowania terminu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał objętych zawiadomieniem o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia: w powołanym przez p. wyroku Sądu Najwyższego wydana została jednoznaczna rekomendacja dot. tego terminu jako analogicznego do terminu zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad - 21 dni - wobec przyjęcia w przedmiotowej sprawie przez Sąd Apelacyjny terminu 14 dniowego. Co do zasady "zwykle" wyroki Sądu Najwyższego (wydawane w składzie 3 osobowym) obowiązują sądy niższej instancji tylko w rozpatrywanej sprawie (w przeciwieństwie do zasad prawnych, uchwalanych w składach 7-mio osobowych), jednakże wszechstronność i szczegółowość dokonanej analizy oraz argumentacja zawarta w powołanym wyroku wskazują na to, że w przyszłych podobnych sprawach inne składy orzekające Sądu Najwyższego podtrzymałyby tę przyjętą linię orzecniczą (pomijając fakt, że wpływ jakiejś proceduralnej nieprawidłowości na skuteczność uchwały Walnego Zgromadzenia oceniany byłby przez sądy z uwzględnieniem zastosowanej *mutatis mutandis* reguły, że wady postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały wpływają na jej skuteczność tylko wtedy, gdy miały lub mogły mieć wpływ na jej istotną treść >>por. np. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 30 stycznia 1965 r., III CO 75/63, OSNCP 1966, nr 9, poz. 141; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 1965 r. I PR 265/65, OSNC 1966, nr 5, poz. 80, z dnia 6 marca 1974 r., I PR 3.74, OSNC 1974, nr 12, poz. 217, z dnia 8 grudnia 1998 r., I CKN 243/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 116, z dnia 16 lutego 2005 r., III CK 296/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 31; z dnia 10 marca 2005 r., III CK 477/04, Wok. 2005, nr 7-8, s. 15; z dnia 10 stycznia 2007 r. I CSK 335/06, nie publ., z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 163/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 104; z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 362/08, IC 2010, nr 4, s. 47; z dnia 9 września 2010 r., I CSK 530/09, OSNC 2011, nr 3, poz. 36; z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CSK 188/11, OSNC-ZD 2013, nr A, poz. 14; z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 21/16, OSP 2017, z. 12, poz. 124<<).

W związku z powyższym proponuję w par. 37 ust. 2 Statutu dodać drugie zdanie o następującym brzmieniu:

"Wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, objęte zawiadomieniem, powinny być wyłożone oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia."

f) zmiana Szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków w SM "Felin" w zakresie zmiany okresu rozliczeniowego kosztów dostawy ciepła: obecne określenie okresu rozliczeniowego kosztów dostawy ciepła w par. 1 ust. 5 Szczegółowych zasad ... "jako 01.06-31.05 roku następnego" jest nieprecyzyjne: brzmienie przepisu wskazuje na ustalenie ww. okresu rozliczeniowego dla kosztów centralnego ogrzewania, jednakże umieszczenie go w części I. Postanowienia ogólne wskazywałoby na zamiar uchwałodawcy określenia takiego samego okresu

rozliczeniowego również dla kosztów podgrzania wody użytkowej, co niezgodne jest z obowiązującą praktyką rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej w okresach 6-cio miesięcznych na koniec każdego półrocza. Dodatkowo, miesięczna różnica przy rozliczeniu kosztów CO za sezon grzewczy (31.05) oraz kosztów CW za pierwsze półrocze (30.06) powoduje powstanie systemowego, jedno miesięcznego opóźnienia przy rozliczaniu kosztów CO na Pergolowej, Gęsiej i Jaskółczej, ponieważ wobec braku oddzielnego opomiarowania kosztów CO i CW w tych nieruchomościach, w celu określenia kosztów CO należy najpierw dokonać rozliczenia kosztów CW.

W związku z powyższym proponowany zapis par. 1 ust. 5 "Szczegółowych zasad ..." jest następujący:

"Okresem rozliczeniowym dla kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest 01.07-30.06 roku następnego a dla kosztów zakupu ciepła do podgrzania wody - półrocze."

6. Przedstawienie przez Zarząd stanu zaawansowania rozpoczętych prac remontowo-modernizacyjnych nieruchomości SM „Felin”.
7. Przedstawienie przez Zarząd postępu uzupełnienia utraconych danych po ataku hakerskim oraz wpływ na opóźnienia w bieżących rozliczeniach finansowych.
8. Sprawy wniesione.
 - a) Wymiana domofonów z analogowych na cyfrowe we wszystkich lokalach SM „Felin”,
 - b) Przyznanie premii dla Członków zarządu za II kwartał 2019 r.
9. Zamknięcie posiedzenia.

II. PRZEBIEG POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Eugeniusz Pidek odczytał porządek dzisiejszego zebrania i poprosił o zgłaszanie uwag.

Na wstępie Z-ca Prezesa, Pan Dariusz Siwek poinformował, że w dniu dzisiejszym do Spółdzielni wpłynęło pismo od Pana \ i dotyczące protokołu z Walnego Zgromadzenia z 24-25.06.2019 r. i wypowiedzi Pana Prezesa Baranowskiego z dnia 12.07.2019 r. W związku z powyższym zaproponował, aby w/w pismo zostało odczytane w punkcie Sprawy wniesione.

Dodatkowo Pan Stanisław Kiciak wniósł, aby w sprawach wniesionych poruszona została sprawa budowy przetwórnicy drobiu.

Pan Eugeniusz Pidek zaproponował, aby sprawy, w stosunku do których niezbędna będzie pomoc mecenasów przenieść jako pkt 2 porządku obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie poparła w/w propozycję i pkt. 2 porządku obrad zawiera następujące zagadnienia:

- a) Pismo Pana z dnia 15.07.2019 r. dot. protokołu z Walnego Zgromadzenia z 24-25.06.2019 r. i wypowiedzi Pana Prezesa Baranowskiego z dnia 12.07.2019 r.

b) Lokalizacja przetwórstwa drobiu.

c) Propozycja zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” tj. zapisu dot. wprowadzenia rezerwowych członków Rady Nadzorczej.

Ad. a) Pan Artur Łopuszyński odczytał pismo Pana i po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza wystosowała odpowiedź, która wraz z pismem przewodnim stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. b) Zastępca Prezesa poinformował, że obecnie nie zostało udzielone pozwolenie na budowę, a miasto wystąpiło o opinię środowiskową. Dodał, że nasze działki nie przylegają do działki na której ma być zrealizowana budowa. Pan Andrzej Góźdz poinformował, że w takiej sytuacji Spółdzielnia może przyłączyć się do protestu jako czynnik społeczny.

Następnie przystąpiono do przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 10.06.2019 r. Po naniesieniu poprawek, protokół został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2.

Pan Eugeniusz Pidek stwierdził, że frekwencja na Walnym Zgromadzeniu była niska i być może należałoby wrócić do poprzedniego podziału tj. osobno osiedle Pergolowa i Gęsia.

Pan Waldemar Kaliszczak, dodał, że występuje problem dojazdu osób starszych, z uwagi na brak przystanku i chodnika w okolicy Inkubatora. Ta sytuacja powinna być rozwiązana przy ustalaniu miejsca na kolejne Walne Zgromadzenie.

Ad.3.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 35/19 w sprawie zmiany Regulaminu obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 28.01.2019 r., która stanowi załącznik do niniejszego protokołu. W/w uchwała stanowi realizację zalecenia polustracyjnego.

Ad. 4.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 36/19 w sprawie zmiany „Regulaminu przetargów na roboty remontowe w SM „Felin” z dnia 28.04.2011 r. oraz Aneksu nr 2/17 wprowadzonego w życie w dniu 08.08.2017 r.”.

W/w Uchwała wraz z załącznikiem, którym jest treść Regulaminu postępowania przy dokonywaniu zamówień na dostawy, usługi, roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5.

a) Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza przełożyła powyższy punkt na następne posiedzenie Rady Nadzorczej i jednocześnie zwróciła się do Zarządu o przygotowanie zakresu wykonywanych prac przez pracowników, które będą pokrywane z funduszu remontowego.

b) Z uwagi na brak rozliczeń, sprawa została odłożona na termin późniejszy.

c) Zastępca Prezesa, Pan Dariusz Siwek poinformował, że w zasobach Spółdzielni dot. osiedla Jagiellońskiego, trzy nieruchomości będą posiadały domofony cyfrowe, natomiast pozostała część posiada na tą chwilę analogowe. Nadmienił, że nieruchomości w których wymieniane są domofony, nie są zadłużone, a planowane są wszystkie do wymiany na cyfrowe.

Pan Artur Łopuszyński zaproponował, aby w miarę możliwości finansowych sukcesywnie wymieniać te domofony na cyfrowe.

Pan Dariusz Siwek poinformował o pisemnym wniosku mieszkańców nieruchomości w następującym zakresie:

- wymiany okien na klatkach schodowych w nieruchomości przy ul. K. Jadwigi 11,
- wymiana domofonów z analogowych na cyfrowe oraz malowanie klatek schodowych – dot. nieruchomości przy ul. K. Jadwigi 1,
- remont ogrodzenia od strony ul. Dr. Męcz. Majdanka. W planie remontów nie został ujęty remont murku od strony wschodniej przy ul. Jaskółczej, ponieważ murek znajduje się w granicy działku drugiej posesji.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 37/19 w sprawie zmiany Uchwały nr 16/19 z dnia 15.04.2019 r. W/w Uchwała została przyjęta 6 głosami za, przy jednym głosie wstrzymującym i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

d) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 38/19 w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”, powołując Społecznego Przedstawiciela Nieruchomości, który będzie współpracował z Radą Nadzorcą i Zarządem w sprawach dot. nieruchomości, którą będzie reprezentował. W/w Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

e) Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 39/19 w sprawie przyjęcia projektu zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

f) Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Uchwałę nr 40/19 w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 6.

Pan Dariusz Siwek poinformował o stanie zaawansowania robót remontowych, dot. ogłoszonych przetargów i etap ich realizacji.

Ad. 7.

Pani Agnieszka Sobiesiak poinformowała, że wszystkie dokumenty księgowe zostały już wprowadzone, pozostało tylko uzgodnienie sald. Nadmienila, że sprawozdanie finansowe zostanie sporządzone na koniec września.

Ad. 8.

- a) pkt. dotyczący wymiany domofonów został omówiony w pkt. 5 c.
- b) Rada Nadzorcza przyznała członkom Zarządu premię w wysokości 30% za II kwartał 2019 r.

Ad. 9.

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Pismo Pana " " z dnia 15.07.2019 r. wraz z odpowiedzią.
2. Uchwała nr 35/19 w sprawie zmiany Regulaminu obrad Rady nadzorczej SM „Felin” z dnia 28.01.2019 r.
3. Uchwała nr 36/19 w sprawie zmiany „Regulaminu przetargów na roboty remontowe w SM „Felin” z dnia 28.04.2011 r. oraz Aneksu nr 2/17 wprowadzonego w życie w dniu 08.08.2017 r.” wraz z załącznikiem, którym jest treść Regulaminu postępowania przy dokonywaniu zamówień na dostawy, usługi, roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
4. Uchwała nr 37/19 w sprawie zmiany Uchwały nr 16/19 z dnia 15.04.2019 r.
5. Uchwała nr 38/19 w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”.
6. Uchwała nr 39/19 w sprawie przyjęcia projektu zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
7. Uchwała nr 40/19 w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Eugeniusz Pidek/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Artur Łopuszyński/