

PROTOKÓŁ NR 2/20

z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”

w Lublinie w dniu 24.02.2020 r.

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

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

Pozostali uczestnicy:

Prezes Zarządu	- Piotr Baranowski,
Z-ca Prezesa ds. GZM	- Dariusz Siwek,
Główna Księgowa	- 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 27.01.2020 r., przyjęcie porządku obrad.
2. Realizacja Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 3/19 z dnia 27.11.2019 r. w sprawie przeznaczenia nadwyżki finansowej Spółdzielni za rok 2018.
3. Ustalenie sposobu podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości nakładów na tereny, elementy i budowle zewnętrzne: chodniki, place zabaw, kładki itd. w zakresie doprecyzowania pod tym kątem „Regulaminu tworzenia i wydatkowania Funduszu Remontowego” – cd dyskusji z posiedzenia w dniu 27.01.2020 r. – podjęcie Uchwały.
4. Analiza oferty zakupu nieruchomości gruntowej przy ul. Pergolowej / Poligonowej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne – cd dyskusji z posiedzenia RN z dnia 27.01.2020 r.
5. Odszkodowania otrzymane przez Spółdzielnię za wywłaszczenie części nieruchomości przy ul. Pergolowej 1 – cd dyskusji z 27.01.2020 r. – podjęcie stosownej Uchwały.
6. Rozliczenie ZW i CWU za drugie półrocze 2019 r., analiza niezbilansowanego zużycia wody, pokrycie zużycia wody po awariach, oczyszczanie instalacji, odpowietrzanie, brak ciepłej wody lub niska temperatura itp.
7. Stan Funduszu Remontowego nieruchomości – rozliczenie za rok 2019.
8. Saldo opłat eksploatacyjnych nieruchomości za 2019 rok.
9. Analiza wykonania planu finansowo-gospodarczego za rok 2019.
10. Omówienie projektu Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia członków SM „Felin” w Lublinie – cd dyskusji z 27.01.2020 r. – Uchwała RN.
11. Sprawy wniesione:
 - a. Analiza zamawianej energii cieplnej w kontekście zmian temperatury powietrza w okresie zimowym,
 - b. Sprawa niezbędnych prac remontowych na nieruchomościach nie posiadających środków finansowych np.:

- zły stan nawierzchni kostki brukowej na podjeździe nieruchomości przy ul. Wł. Jagiełły 16 od strony wymiennikowni, po deszczu tworzą się olbrzymie i głębokie kałuże,
 - uszkodzone narożniki wejść do wind, powgniatane kasety przywołaniowe, b. brudne ściany,
 - dostosowanie altan śmietnikowych do potrzeb obecnej segregacji,
- c. Omówienie planów budowy huty aluminium na Felinie / ALIPLAST – ul. Moritza 3/
12. Zamknięcie posiedzenia.

II. PRZEBIEG POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Artur Łopuszyński odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Pani Małgorzata Flis zwróciła się z prośbą, aby w sprawach wniesionych, Zarząd wyjaśnił problem związany ze szlabanami na ul. Pergolowej.

Więcej uwag nie wniesiono. Porządek obrad został jednogłośnie przyjęty wraz z uwagą wniesioną przez Panią Małgorzatę Flis.

Następnie przystąpiono do przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2020 r. Po zapoznaniu się z protokołem, został on jednogłośnie przyjęty.

Pan Artur Łopuszyński poprosił Prezesa Zarządu o ponowne wyjaśnienie sposobu rozliczenia energii elektrycznej w garażach, z uwagi na skargi mieszkańców.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu wyjaśnił, że na skargi mieszkańców Zarząd odpowiada: uchwała dotyczy uzupełnienia „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie”. Dotychczas niezbilansowane zużycie energii elektrycznej na garażach, nie było rozliczane. Dodał, że opłaty są zaksięgowane i powinny być rozliczone. Energia rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia i jest to najbardziej sprawiedliwy sposób rozliczania.

Ad. 2.

Prezes Zarządu poinformował, że istnieje szansa zakupu działki na ul. Pergolowej, więc należałoby zatrzymać wszelkie nadwyżki finansowe w Spółdzielni włącznie z tą, która została rozdysponowana przez Walne Zgromadzenie na fundusz remontowy. Nadmienił, że Walne Zgromadzenie może zmienić podjętą uchwałę i przeznaczyć nadwyżkę z roku 2018 na sfinansowanie inwestycji. Dodał, że przeznaczenie środków na inwestycję, potrzebne jest wyłącznie do celów obrotowych do czasu sprzedania mieszkań.

Transferu środków można dokonać w różny sposób:

1. przeznaczenia na fundusz zasobowy,
2. odroczenia realizacji uchwały Walnego Zgromadzenia na 3 lata.

Przewodniczący zebrania zaproponował, aby przed Walnym Zgromadzeniem, Rada Nadzorcza podjęła decyzję odnośnie propozycji w kwestii nadwyżki. Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na sugestię Przewodniczącego.

Ad. 3.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 4/20 w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”, która określa zasady obciążania funduszu remontowego kosztem nakładów na tereny, obiekty, budowle zewnętrzne w zasobach Spółdzielni. W/w uchwała wraz z mapą poglądową stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 4.

Prezes Zarządu poinformował, że Spółdzielnia wystąpiła do Zarządu Dróg i Mostów o wydanie zezwolenia na obsługę komunikacyjną ewentualnej inwestycji od strony ul. Poligonowej (serwisówki) i na dzień dzisiejszy nie powinno być problemu z uzyskaniem takiego pozwolenia. Jest wstępna zgoda z Urzędu Miasta: Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym pozytywnie zaopiniował obsługę inwestycji od strony serwisówki, pozostawiając Zarządowi Dróg i Mostów wydanie zezwolenia ze szczegółowym określeniem warunków przejazdu.

Ad. 5.

Pan Piotr Baranowski przypomniał, że kwota wyłączenia z działek należących do Spółdzielni wynosiła ok. 550 tys. zł., a z działek przy ul. Pergolowej 1 ok. 48 tys. zł. Pani Małgorzata Flis wyraziła swoją wątpliwość, co do przeznaczenia tych środków. Jej zdaniem środki te powinny być przeznaczone na inne cele np. elewację. Prezes Zarządu nadmienił, że kwota 550 tys. przysługuje całej Spółdzielni Felin.

Ad. 6.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu poinformował, że wskaźniki niezbilansowanego zużycia wody nie odbiegają od wcześniejszych wskaźników.

Kolejne tematy omówił Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM. Wyjaśnił, że LPEC podniósł temperaturę wody do 53°C na podstacji ciepłej PZ-2 z uwagi na monity mieszkańców w sprawie zniżenia temperatury ciepłej wody. Poinformował również, że były dwie awarie: na ul. Wł. Jagiełły 16 i ul. Gęsiej. Odnośnie ul. Gęsiej MPWiK zwrócił nam kwotę 556,00 zł. za 64 m³ wody, a za zalany zestaw hydroforowy, osuszenie piwnic, uzyskaliśmy odszkodowanie z firmy UNIQA na kwotę ponad 17 tys.zł. Za awarię na ul. Wł. Jagiełły 16 na wniosek Spółdzielni - MPWiK dokonał zwrotu opłaty za ścieki /wg oszacowanej ilości wycieku wody/ natomiast firma UNIQA zwróciła koszty związane z usunięciem awarii.

Pan Siwek dodał, że przez awarie na sieci zapowietrzają się układy wodne, a pracownicy administracji zmuszeni są do ich odpowietrzania. Jednak wielokrotnie występują problemy, ponieważ mieszkańcy nie wyrażają zgody na spuszczenie większej ilości wody w mieszkaniu i bardzo często robią to z poziomu piwnic, co nie zawsze daje pożądany efekt.

Nadmienił, że Spółdzielnia nie czyści instalacji.

Ad. 7.

Pani Agnieszka Sobiesiak omówiła stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Podczas dyskusji, Prezes Zarządu poinformował, że na ul. Pergolowej jest mało środków a potrzeb dużo np. remont elewacji, remont przeciekających balkonów.

Ad. 8.

Rozliczenie opłat eksploatacyjnych za 2019 r. omówiła Pani Agnieszka Sobiesiak. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Wykonanie planu finansowego za rok 2019 omówiła Pani Agnieszka Sobiesiak. Uzyskane wyniki za rok 2019 w układzie tabelarycznym w poszczególnych nieruchomościach, stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

Po przeprowadzonej dyskusji podjęto decyzję, aby powyższy temat przenieść na następne posiedzenie Rady, po naniesieniu wszelkich poprawek do Projektu Regulaminu Obrad.

Ad. 11.

a) Pani Małgorzata Chomicka zwróciła się z pytaniem czy przy takich lekkich zimach nie zmniejszyć zamawianej energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania?

Pan Piotr Baranowski - Prezes Zarządu wyjaśnił, że jeżeli za bazowe koszty przyjmujemy koszty i wskaźniki zużycia energii i mocy zamówionej z roku ubiegłego i nie są brane załamania pogody w następnym sezonie, to Zarząd jest zobowiązany co rok weryfikować moc zamówioną w LPEC-u na podstawie roku poprzedniego. Dodał, że ten sposób jest praktykowany w Spółdzielni.

b) Pan Eugeniusz Pidek zwrócił się do Zarządu z prośbą o remont podjazdu przy ul. Wł. Jagiełły 16 koło wymiennikowni, ponieważ po opadach deszczu zbiera się dużo wody. Dodał również, że zapadła się kostka przez nadmierną przepustowość (podjeżdżają dostawcze samochody i niszczą kostkę). Pan Pidek zgłosił również problem zbyt małych wiat śmietnikowych na potrzeby segregacji śmieci.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa poinformował, że odbędzie się spotkanie w sprawie wind z Prezesem INWESTPROJEKT- DŹWIG oraz kierownikiem grupy serwisowej.

Odnosnie uszkodzonych narożników - wejścia do wind, powgniatanych kaset przywoławczych dodał, że należałoby je naprawić przy malowaniu, natomiast wszelkie uszkodzenia będą wykonywane na bieżąco, w miarę możliwości.

Dodał, że istnieje problem z ulokowaniem altan, ale problem również leży po stronie mieszkańców, którzy rzucają worki pod altany. Po weekendzie gospodarze rejonów potrzebują trzech dni, aby posprzątać osiedle.

c) Pan Eugeniusz Pidek poinformował Członków Rady Nadzorczej oraz Zarząd, że na ul. Moritza planowana jest budowa huty aluminium. Obecnie zostały złożone wnioski przez Inwestora do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, do Sanepidu (tu firma dostała pozytywną opinię), do

Wód Polskich oraz Urzędu Marszałkowskiego. Odbędą się konsultacje społeczne, ale ostateczne słowo będzie miał Prezydent Miasta po otrzymaniu opinii od w/w instytucji. W związku z tym, że będzie to szkodliwe dla środowiska i mieszkańców, Pan Pidek zobowiązał się do ewentualnego informowania mieszkańców w tej sprawie. Pan Dariusz Siwek dodał, że my jako Spółdzielnia możemy jedynie wspomóc Radę Dzielnicy w przekazie informacji.

d) Sprawa szlabanów na ul. Pergolowej.

Pan Dariusz Siwek – Zastępca Prezesa poinformował, że został postawiony znak zakazu ruchu wszelkich pojazdów z dopiskiem „nie dotyczy mieszkańców SM „Felin”. Jest on ujęty w projekcie stałej organizacji ruchu dla ul. Pergolowej. Ze względu na nie respektowanie tego znaku, zostaną wprowadzone składane blokady parkingowe. Wyniki ankiety, która została skierowana do właścicieli garaży to 7 głosów „za”, 3 „przeciw”. Obecnie Spółdzielnia jest w trakcie rozmów dotyczących zamontowania kamer w celu monitorowania szlabanów, co w pewien sposób może ograniczyć ich dewastację.

Ad. 11

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Plan finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie na 2019 rok wraz z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych za 2019 r.
2. Fundusz remontowy.
3. Uchwała nr 4/20 w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Eugeniusz Pidek/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Artur Łopuszyński/