

PROTOKÓŁ NR 3/20
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 18.05.2020 r.

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	- Artur Łopuszyński,
Zastępca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka,
Sekretarz	- Eugeniusz Pidek,
Członkowie:	- 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 24.02.2020 r., przyjęcie porządku obrad.
2. Projekt uchwały na WZC w sprawie podziału zysku z 2019 r.
3. Projekt uchwały na WZC w sprawie odroczeni realizacji uchwały w sprawie podziału zysku za 2019 r.
4. Projekt uchwały na WZC w sprawie odroczenia realizacji uchwały w sprawie podziału zysku za 2018 r.
5. Projekt uchwały na WZC w sprawie zgody na realizację inwestycji w formule deweloperskiej.
6. Projekt uchwały na WZC w sprawie zgody na zaciągnięcie kredytu.
7. Zatwierdzenie planu gosp.-finansowego na 2020 r.
8. Ciąg dalszy dyskusji w sprawie projektu Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.
9. Badanie sprawozdania finansowego za 2019 r. i opinia dla WZC.
10. Sprawozdanie Zarządu – opiniowanie /uchwała.
11. Opinia RN i zgoda WZC na sprzedaż posiadanych akcji Lift Service (1 szt.) i Inwestprojekt Lublin (693 szt.)
12. Podwyżka stawek opłat eksploatacyjnych.
13. Sposób finansowania wymiany wodomierzy na Gęsiej /podjęcie Uchwały/.
14. Remonty placów i chodników na osiedlu Jagiellońskim SM „Felin”
15. Rozważenie możliwości wymiany dźwigów osobowych w budynkach wysokich.
16. Regulamin korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Pergolowej, określający odpłatność za korzystanie z miejsc dla osób nie będących mieszkańcami osiedla (po pierwszym okresie poprawy w tym zakresie widać ponowne parkowanie na ul. Pergolowej przez mieszkańców z sąsiednich budynków).
17. Regulamin wynagradzania Członków Zarządu, premia dla Zarządu SM „Felin” – podjęcie stosownych Uchwał.
18. Sprawy wniesione:
 - a) Próby rozwiązania problemu zalegających na parkingach nieużytkowanych samochodów – złomów /pomysł/,
 - b) Sprawa utrzymania porządku na osiedlach,
 - c) Sprawa czyszczenia pionów kanalizacyjnych w budynkach wysokich.
19. Zamknięcie posiedzenia.

II. PRZEBIEG POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Artur Łopuszyński odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Żadnych uwag nie wniesiono.

Następnie przystąpiono do przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2020 r. Po zapoznaniu się z protokołem, został on jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 5/20 w sprawie przyjęcia projektu i rekomendacji uchwały na Walne Zgromadzenie SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 3.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 6/20 w sprawie przyjęcia projektu i rekomendacji uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” odraczającej realizację uchwały Walnego Zgromadzenia nr 3/19 z dnia 27.11.2019 r. w sprawie przeznaczenia części nadwyżki bilansowej za 2019 r. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 4.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 7/20 w sprawie przyjęcia projektu i rekomendacji uchwały na Walne Zgromadzenie Członków SM „Felin” odraczającej realizację uchwały Walnego Zgromadzenia nr 3/19 z dnia 27.11.2019 r. w sprawie przeznaczenia części nadwyżki bilansowej za 2018 r. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 8/20 w sprawie przyjęcia projektu i rekomendacji uchwały na Walne Zgromadzenie Członków SM „Felin” zezwalającej na realizację inwestycji mieszkaniowej. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 6.

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 9/20 w sprawie przyjęcia projektu uchwały i rekomendacji uchwały na Walne Zgromadzenie Członków SM „Felin” zmieniającej uchwałę nr 9/19 z dnia 25.06.2019 r. dotyczącą najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia. W/w uchwała została przyjęta 7 głosami za, przy jednym głosie wstrzymującym i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Pan Dariusz Siwek - Z-ca Prezesa ds. GZM nadmienił, że bez decyzji Rady Nadzorczej, Zarząd nie zaciągnie kredytu, a w chwili obecnej nikt nie jest w stanie określić warunków kredytu.

Ad. 7.

Główna Księgowa Agnieszka Sobiesiak przedstawiła projekt planu gospodarczo-finansowego na 2020 r. Plan opiera się na założeniach wynikających ze wskaźników makroekonomicznych jak: planowana inflacja (4% za rok 2019), wzrost cen energii elektrycznej o 10%, wzrost średniego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na poziomie 6,5 %, wzrost płacy minimalnej z 2.250 zł na 2.600 zł to jest o 18% i dotyczy 7 pracowników Spółdzielni. Nastąpił wzrost podatku od nieruchomości i odpisu na fundusz socjalny (o 23%). Planowany fundusz wynagrodzeń (uwzględniający nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne) wzrasta o 10%. Z powodu wypłat wysokich odszkodowań z firmy UNIQA następuje wzrost składki na ubezpieczenie mienia Spółdzielni.

Podczas dyskusji, Prezes Zarządu - Pan Piotr Baranowski poinformował, że jeżeli suma wypłaconych odszkodowań z tytułu odpowiedzialności cywilnej przekracza kwotę składki to składka automatycznie wzrasta.

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z prośbą, aby Spółdzielnia ponownie zebrała deklarację o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu w celu ustalenia prawidłowych opłat za wywóz odpadów.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że deklaracje wypełnia każdy właściciel lokalu, a Spółdzielnia nie ma możliwości sprawdzenia ile faktycznie osób zamieszkuje w danym lokalu. Odpowiedzialność karna spoczywa na właścicielu lokalu, który zgłasza liczbę zamieszkałych osób.

Pani Agnieszka Sobiesiak dodała, że trudno ustalić plan za wywóz nieczystości, ponieważ jest to naliczane od ilości zamieszkałych osób, a te dane są aktualizowane przez mieszkańców niejednokrotnie co miesiąc.

Pan Piotr Baranowski nadmienił, że Spółdzielnia nie jest stroną ustalającą wysokość opłat za odbiór śmieci, tylko Urząd Miasta. Spółdzielnia jest tylko skarbnikiem opłat, które w 100% przekazuje do Urzędu Miasta. Ile osób właściciel lokalu zadeklaruje w oświadczeniu, tyle osób wykazujemy co miesiąc w deklaracji, od której naliczona jest opłata. Dodał, że Spółdzielnia nie ma wpływu na wysokość opłat, jak również na wybór wykonawcy w/w usług.

Pan Stanisław Kiciak zgłosił uwagi odnośnie podwyżki opłat za energię elektryczną. Pan Dariusz Siwek wyjaśnił, że z technicznego punktu widzenia zastosowanie zmiany oświetlenia, wpłynęło na obniżkę zużycia energii elektrycznej, natomiast na zużycie energii elektrycznej w bloku rzutuje praca wind. Dodatkowo poinformował, że mieszkańcy w piwnicach używają różnego rodzaju urządzeń, które mają znaczny wpływ na zużycie energii elektrycznej.

Pan Eugeniusz Pidek zwrócił się z prośbą o wyjaśnienie wysokich kosztów energii elektrycznej w budynkach wysokich - wieżowcach. Dodatkowo zapytał o możliwość wystąpienia do Zakładu Energetycznego z zapytaniem o przyczynę tak dużego zużycia energii i tym samym z prośbą o sprawdzenie liczników. Nadmienił również, że blok Wł. Jagiełły 16 ma najwyższe stawki opłat czynszowych za energię elektryczną w całej Spółdzielni.

Pani Zofia Kulka zwróciła się z pytaniem, czy podwyżka stawek za energię wynika ze wzrostu ceny o 10%, czy z innych przyczyn, ponieważ na niektórych nieruchomościach jest obniżka opłat? Zapytała również z czego wynika podwyżka przeglądów technicznych?

Na wyżej wymienione pytania odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu - Pan Piotr Baranowski informując, że dotychczasowe stawki pokrywały koszty energii na niektórych nieruchomościach zaś na innych są za niskie. Odnośnie bloku Wł. Jagiełły 16 stwierdził, że ma on najwyższe koszty zużycia energii elektrycznej ponieważ są cztery dźwigi. Wzrost opłat za przeglądy techniczne wynika z faktu, iż weszła w życie ustawa o resursach i specjalnych przeglądach na dźwigi i stąd wzrost tych kosztów.

Pani Zofia Kulka zaproponowała, aby dostosować stawki do każdej pozycji. Jeżeli w jednej pozycji mamy niedobór to powinniśmy zastosować stawkę, aby pokryła ten niedobór. Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza podjęła decyzję, aby przełożyć punkt dotyczący zatwierdzenie planu na następne posiedzenie Rady Nadzorczej, z uwagi na krótki czas na zapoznanie się z materiałami.

Pani Anna Gaik-Siomak nadmieniła, że plan finansowy jest podstawowym dokumentem działania Spółdzielni i powinien być zatwierdzony.

Pan Artur Łopuszyński poddał pod głosowanie zatwierdzenie planu. Wynik głosowania przesądził o przesunięciu dyskusji i zatwierdzenie planu gospodarczo-finansowego na następne posiedzenie RN.

Ad. 8.

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 10/20 zatwierdzając Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie. W/w Uchwała została przyjęta 7 głosami za, przy 1 głosie wstrzymującym i wraz z treścią Regulaminu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 11/20 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 12/20 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2019. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 11.

Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski, poinformował, że chciałby wycofać projekt tej uchwały, ponieważ Statut zobowiązuje Zarząd do uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia jedynie w przypadku sprzedaży nieruchomości, zakładu lub zorganizowanej jego części. Z chwilą podjęcia decyzji o sprzedaży akcji, będzie ogłoszony przetarg, powiadomieni zostaną wszyscy akcjonariusze i emitent, a ogłoszenie umieścimy na stronie internetowej Spółdzielni.

Ad. 12.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 14/20 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe. W/w uchwała została przyjęta 6 głosami za, przy 1 głosie przeciw i 1 głosie wstrzymującym i wraz z załącznikami stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 13.

Temat wymiany wodomierzy na ul. Gęsiej został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 14.

Z-ca Prezesa - Pan Dariusz Siwek poinformował, że z Panem Eugeniuszem Pidkiem – przedstawicielem komisji ds. GZM i Kierownikiem Administracji dokonali oględzin chodników, podjazdów i miejsc parkingowych z kostki wibroprasowanej. Wytypowano miejsca, które kwalifikują się do remontu - przekładki celem wyrównania zapadlisk. Koszty na dzień dzisiejszy nie są znane.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 15/20 w sprawie zmiany Uchwały nr 60/19 z dnia 16.12.2019 r. W/w Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 15.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 16/20 w sprawie zmiany planu remontów na 2020 r. W/w Uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 16.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 13/20 w sprawie uchwalenia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Pergolowej”. W/w Uchwała wraz z treścią Regulaminu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 17.

Projekt Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu został odrzucony przez Członków Rady Nadzorczej. Jednocześnie Rada Nadzorcza powołała Komisję ds. opracowania nowego projektu Regulaminu w składzie:

1. Pan Waldemar Kaliszczak,
2. Pani Ewa Gaik-Siomak,
3. Pani Małgorzata Chomiczka,
4. Pan Eugeniusz Pidek.
5. Pani Zofia Kulka.

Po dokonaniu oceny pracy członków Zarządu w pierwszym kwartale 2020r. – biorąc pod uwagę uzyskane wyniki, przestrzeganie obowiązujących przepisów statutowych i regulaminowych, czuwanie nad harmonogramem zaplanowanych prac remontowych i konserwacyjnych

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę 17/20 przyznając Członkom Zarządu premię za I kwartał 2020 r. Uchwała została przyjęta 7 głosami za, przy 1 głosie przeciw i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 18

- a) Problem zalegających na parkingu samochodów nieużytkowych dotyczy os. Jaskółcza o czym poinformował Pan Waldemar Kaliszczak. Problemu tego typu nie ma na innych osiedlach. Po szczegółowej analizie i dyskusji Pan Waldemar Kaliszczak sam zadeklarował, że zwróci się do właściciela pojazdu z prośbą o jego usunięcie.
- b) Problem z utrzymaniem porządku i ładu na poszczególnych osiedlach omówił Z-ca Prezesa ds. GZM Pan Dariusz Siwek.
- c) Sprawę czyszczenia pionów kanalizacyjnych w budynkach wysokich przedstawił Z-ca Prezesa Pan Dariusz Siwek. Poinformował, że problem ten stwarzają sami mieszkańcy budynków, ponieważ podczas remontów czy też niewłaściwego korzystania (wrzucanie do kanalizacji gruzu, resztek materiałów budowlanych i różnych innych przedmiotów) powodują zapychanie rur odpływowych a w konsekwencji zapychanie pionów kanalizacyjnych.

Ad. 19

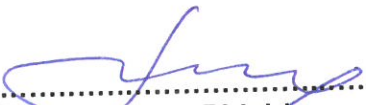
Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:


1. Uchwała nr 5/20 w sprawie przyjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019.
2. Uchwała nr 6/20 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin”
3. Uchwała nr 7/20 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” odraczącej realizację uchwały Walnego Zgromadzenia nr 3/19 z dnia 27.11.2019r.
4. Uchwała nr 8/20 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” zezwalającej na realizację inwestycji mieszkaniowej.

5. Uchwała nr 9/20 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” zmieniającej uchwałę nr 9/19 z dnia 25.06.2019 r. dotyczącą najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia.
6. Uchwała nr 10/20 w sprawie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
7. Uchwała nr 11/20 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni z rok 2019.
8. Uchwała nr 12/20 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2019.
9. Uchwała nr 13/20 w sprawie uchwalenia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Pergolowej”.
10. Uchwała nr 14/20 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe.
11. Uchwała nr 15/20 w sprawie zmiany Uchwały nr 60/19 z dnia 16.12.2019 r.
12. Uchwała nr 16/20 w sprawie zmiany planu remontów na 2020 r.
13. Uchwała nr 17/20 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kw. 2020 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Eugeniusz Pidek/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Artur Łopuszyński/