

PROTOKÓŁ NR 6/20
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 21.09.2020 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 03.08.2020 r., przyjęcie porządku obrad.
2. Dostosowanie Regulaminu obrad RN do wymogów obowiązujących w czasie pandemii, przesłanie do Kancelarii Prawnej.
3. Rozliczenie c.o. – analiza wysokich dopłat, zmiana Regulaminu rozliczania kosztów c.o. w zakresie kosztów rozliczanych wg pow. użytkowej i wg liczników/podzielników, zmiana zaliczki na pokrycie kosztów c.o. w związku ze wzrostem stawek LPEC.
4. Odpowiedź na pismo P.
5. Wynagrodzenia Zarządu – dostosowanie nowego Regulaminu wynagradzania dla Zarządu wynikającego z aktualnej sytuacji, omówienie odp. Kancelarii Prawnej.
6. Omówienie i analiza zakończonych i toczących się spraw sądowych.
7. Omówienie i Ew. podjęcie Uchwały w spr. okamerowania os. Jagiellońskiego i ul. Jaskółczej.
8. Sprawa fotowoltaiki na os. Jagiellońskie – etap realizacji.
9. Etap realizacji sprzedaży posiadanych akcji Lift Sernice (1 szt.) i Inwestprojekt Lublin (693 szt.).
10. Sprawa planowanej inwestycji na ul. Pergolowej – etap realizacji.
11. Oznakowanie osiedla na ul. Pergolowej.
12. Dyskusja nad likwidacją zsyków w budynkach wysokich.
13. Zmiana § 6 ust.1 pkt. 6 „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” poprzez rozpoczęcie zdania słowami: „Naprawa lub wymiana posadzki na balkonie łącznie z obróbką blacharską oraz” i dalej tak jak jest „malowanie ścian i sufitów...”.
14. Sprawy wniesione:
 - a)
 - b)
 - c)
15. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Artur Łopuszyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej, poinformował, że na dzisiejsze posiedzenie została zaproszona Pani adw. Bożena Chmiel w związku z omawianym Regulaminem wynagradzania dla Zarządu. W związku z tym zaproponował, aby pkt. 5 porządku obrad został przeniesiony na pkt. 2, a pkt. 2 na pkt. 5. Pozostałe punkty pozostają bez zmian.

Dodatkowo Pan Eugeniusz Pidek – Sekretarz Rady Nadzorczej, zaproponował, aby w pkt sprawy wniesione dopisać omówienie takich tematów: audytu energetycznego, na jakim jest etapie oraz sprawa działki pod budowę garaży w zespole G-8. Zwrócił się jednocześnie z prośbą do Zarządu, aby na stronie internetowej Spółdzielni zamieścić teksty jednolite Regulaminów.

Pan Waldemar Kaliszczak poprosił o wyjaśnienie sprawy wykonywania wielokrotnie tych samych inwestycji na ul. Jaskółczej.

Proponowane zmiany jak wyżej zostały jednogłośnie przyjęte.

Następnie przystąpiono do przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 03.08.2020 r. Po zapoznaniu się z protokołem, został on jednogłośnie przyjęty.

Ad. 2.

Pani adw. Bożena Chmiel omówiła zagadnienia dotyczące przyznania dodatku stażowego Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. W trakcie wyjaśniania tego punktu Pani Bożena Chmiel określiła zasady przyznawania dodatku stażowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami Kodeksu pracy. Omówiła również jakie obowiązują przepisy prawa w sprawie zmiany warunków wynagradzania i jakie procedury obowiązują i obciążają pracodawcę w kwestii zmiany warunków pracy i płacy.

Po omówieniu punktu wymagającego wyjaśnienia, jak również przeprowadzonej dyskusji, Pan Artur Łopuszyński zaproponował, aby powołać zespół w sprawie Regulaminu wynagradzania dla Zarządu. W skład zespołu wejdą: Prezydium Rady Nadzorczej, Zarząd i jedna osoba wytypowana z Komisji Rewizyjnej. O efektach pracy członkowie Rady Nadzorczej zostaną poinformowani na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 3.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu, wyjaśnił, że LPEC od maja do września 2020 r. trzykrotnie zmieniał taryfę w wyniku czego ceny poszczególnych składników taryfy mierzone udziałem w kosztach wzrosły ponad 10%. Przy zachowaniu obecnych stawek powstaną niedobory na nieruchomościach zasilanych z sieci LPEC. W związku z powyższym zgłosił potrzebę podwyższenia zaliczek.

W tym punkcie, Pani Małgorzata Flis, zgłosiła uwagi do rozliczenia c.o. za sezon grzewczy 2019/2020 na ul. Pergolowej. Zwróciła uwagę na to, że mieszkańcy mają wysokie dopłaty. Oczekuje od Zarządu wyjaśnień dotyczących rozliczenia i jednocześnie do wskazania przyczyn takiego rozliczenia, a tym samym powstania tak wysokich kosztów i dopłat z jednoczesnym żądaniem rozwiązania problemu na przyszłe okresy sezonów grzewczych.

Pan Piotr Baranowski nadmienił, że powinno się zmienić proporcje podziału kosztów na wszystkich osiedlach wzorem Osiedla Jagiellońskiego. Wówczas podział kosztów i rozliczeń stałby się ^{dokładniej odzwierciedlający rzeczywisty rozkład kosztów} bardziej wiarygodny. Dodał, że jednym z czynników dopłat do CO na ul. Pergolowej 4 było wyrównanie kosztów CO za 2014 r. które na ul. Pergolowej 4 zostały zaniżone kosztem ul. Pergolowej 1, zgodnie z zaleceniami audytu za lata 2014 – 2018 zakończonym w lipcu 2019 r.

W trakcie dyskusji Prezes Zarządu przytoczył opinię biegłego w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Białymstoku, z której wynikało wskazanie do uznania za koszty stałe 98% całości kosztów ogrzewania.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza przesunęła powyższy temat na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 4.

Rada Nadzorcza Uchwałą 26/20 podtrzymała stanowisko Zarządu w sprawie prawidłowości działania urządzeń wodociągowych w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 11, o czym zainteresowana zostanie powiadomiona odrębnym pismem.

Jednocześnie podjęta uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5.

Pani Zofia Kulka przedstawiła projekt Regulaminu obrad Rady Nadzorczej, który obejmuje wymogi obowiązujące w czasie pandemii. Zmiana dotyczy § 12, 13 i 16 Regulaminu. Członkowie Rady Nadzorczej podjęli decyzję o przesłaniu zmienionego Regulaminu do kancelarii z prośbą o jego sprawdzenie i akceptację.

Ad. 6.

Wykaz spraw sądowych został przesłany członkom Rady Nadzorczej drogą mailową i w związku z tym nie będzie omawiany.

Ad. 7.

Zastępca Prezesa – Pan Dariusz Siwek poinformował Radę Nadzorczą, że 07.09.2020 r. odbyło się spotkanie w terenie przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu w celu ustalenia miejsc, które należałoby objąć monitoringiem. W trakcie spotkania ustalono 4 miejsca dla usytuowania kamer czynnych i 3 miejsca dla kamer biernych (atrap).

Po przeprowadzonej dyskusji, sprawa kamer została przełożona na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 8.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu poinformował, że przedstawiciel nie przedstawił oferty programu unijnego.

Ad. 9.

Pan Eugeniusz Pidek odczytał informację przesłaną drogą mailową przez Pana Prezesa Piotra Baranowskiego.

Ad. 10.

Prezes Zarządu poinformował, że obecnie sprawa inwestycji na ul. Pergolowej została chwilowo wstrzymana.

Ad. 11.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa poinformował, że oprócz szlabanów na ul. Pergolowej zostaną wyznaczone miejsca parkingowe poprzez namalowanie linii, jak również zostaną wydzielone dwa miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych.

Ad. 12.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa nadmienił, że likwidacja zsyków spowodowana jest faktem, iż mieszkańcy wyrzucają rzeczy np. wersalki, fotele, co powoduje ich zapychanie, konieczność udrażniania przez kilku pracowników, co jest bardzo pracochłonne ale również korzystanie z zsyków uniemożliwia obowiązującą segregację śmieci.

Pan Stanisław Kiciak zauważył, że jeżeli zostaną zamknięte zsypy, spowoduje to większy bałagan na osiedlu. Pan Józef Ozon zgodził się ze stanowiskiem Pana Kiciaka.

Problem zamknięcia zsyków został pozostawiony do przeanalizowania przez członków Rady Nadzorczej.

Ad. 13.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 27/20 w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 14.

1. Audyt energetyczny.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu poinformował, że umowa podzielona jest na trzy etapy:

I etap – termowizyjne przeglądy budynków i szkolenie w tym zakresie,

II etap – wykonanie audytu,

III etap – ocena możliwości i efektywności zastosowania innowacyjnych technologii.

Obecnie został wykonany pierwszy etap, zostały wysłane dokumenty do rozliczenia. Kolejne etapy będą realizowane od jesieni 2020 r. do końca lutego 2021 r.

2. Sprawa działki pod garaże G-8.

Prezes Zarządu poinformował, że zmiana planu jest w trakcie realizacji.

3. Członkowie Rady zwrócili się z prośbą o zamieszczenie na stronie internetowej tekstów jednolitych Regulaminów.

Ad. 15

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

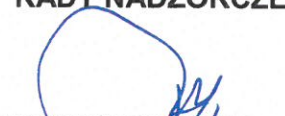
Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Uchwała nr 26/20 w sprawie odwołania : od decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 05.06.2020 r. dotyczącej sprawdzenia instalacji wodociągowej.
2. Uchwała nr 27/20 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/