

## PROTOKÓŁ NR 7/20

### z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”

w Lublinie w dniu 19.10.2020 r.

W posiedzeniu zdalnym, 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.

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 21.09.2020 r., przyjęcie porządku obrad.
2. Dostosowanie Regulaminu obrad Rady Nadzorczej do wymogów obowiązujących w czasie pandemii, podjęcie uchwały.
3. Rozliczenie CO – zmiana regulaminu rozliczania kosztów CO w zakresie podziału kosztów rozliczanych wg powierzchni użytkowej i wg liczników / podzielników, zmiana zaliczki na pokrycie kosztów CWU, w związku ze wzrostem stawek LPEC.
4. Zgoda Rady Nadzorczej na sprzedaż Członkowi Zarządu miejsca parkingowego w garażu podziemnym przy ul. Gęsiej.
5. Omówienie i ew. podjęcie Uchwały w sprawie monitoringu os. Jagiellońskiego i ul. Jaskółczej, zmiany w planach remontowych – podjęcie uchwały.
6. Dyskusja /c.d./ nad likwidacją zsyków w budynkach wysokich, ew. podjęcie uchwały.
7. Wynagrodzenia Zarządu, premia dla Członków Zarządu – podjęcie uchwał.
8. Sprawy wniesione.
9. Zamknięcie posiedzenia.

## **II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.**

### **Ad. 1.**

Pan Artur Łopuszyński odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Do punktu sprawy wniesione zgłoszone zostały następujące zagadnienia:

- Pan Waldemar Kaliszczak – sprawa wyznaczenia miejsca dla niepełnosprawnych dla mieszkańca ul. Jaskółczej,
- Pan Artur Łopuszyński – omówienie pism: Pani ..... z ul. Pergolowej 4 z dnia 21.09.2020 r. w sprawie rozliczenia c.o. za okres 01.06.2019r. - 30.06.2020r. oraz Pani .....
- Pani Małgorzata Flis – omówienie pisma mieszkańców ul. Pergolowej w sprawie zwiększenia funduszu remontowego włącznie z analizą prac remontowych.

Zmieniony i uzupełniony porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

Następnie przystąpiono do przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 21.09.2020 r. Po przeprowadzonej dyskusji i naniesieniu poprawek protokół został przyjęty 7 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym”.

### **Ad. 2.**

Pan Eugeniusz Pidek poinformował o konsultacji telefonicznej z Kancelarią Prawną, Rada Nadzorcza musi dostosować się do wymogów ustawy z dnia 16.04.2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U.2020 poz. 695). Obecnie w/w ustawa jest aktem nadrzędnym nad Regulaminem Obrad i należy się do niej dostosować, wobec tego zmiany w regulaminie obrad Rady Nadzorczej są zbędne.

Po przeprowadzonej dyskusji, Pan Eugeniusz Pidek poinformował, że na następne posiedzenie zostanie przygotowana pisemna opinia Kancelarii Prawnej w sprawie wprowadzenia zmian w Regulaminie Obrad Rady Nadzorczej.

### **Ad. 3.**

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z pytaniem do Zarządu, kiedy będą zamontowane ciepłomierze na ul. Jaskółczej, Pergolowej i Gęsiej i jaki to koszt?

Prezes Zarządu Pan Piotr Baranowski poinformował, że montaż dodatkowych liczników c.o. będzie wynosił ok. 25 tys. i obecnie Spółdzielnia Felin przygotowuje się do realizacji.

Omawiając pkt 3. porządku obrad, Prezes Zarządu szczegółowo wyjaśnił potrzebę zmiany Regulaminu rozliczania kosztów CO w zakresie podziału kosztów stałych i kosztów zmiennych.

Prezes Zarządu - Pan Piotr Baranowski poinformował, że obecny podział kosztów nie odzwierciedla rzeczywistego rozkładu kosztów energii cieplnej w budynkach oraz rzeczywistego zużycia energii cieplnej przez poszczególne lokale. Analizy zużycia energii cieplnej wskazują, że znaczna jej część przenika przez przegrody budowlane (ściany i stropy), ogrzewając pomieszczenia sąsiednie, co w pewnych warunkach (przy nieznacznym obniżeniu komfortu cieplnego) umożliwia korzystanie z łokalu przy zakręconych grzejnikach. Również coraz większa

liczba ekspertów wskazuje, że część całkowitych kosztów energii cieplnej, dzielona wg metrażu, powinna wynosić ponad 85%.

Po przeprowadzonej dyskusji w sprawie rozliczania kosztów dostawy ciepła, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 28/20 w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. W/w uchwała została przyjęta 8 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W związku z wprowadzonymi w roku 2020 przez LPEC S.A. podwyżkami składników taryfy za ciepło, wynoszącymi łącznie ponad 10%, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 29/20 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania. W/w uchwała wraz z załącznikiem nr 1 stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad.4.**

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na sprzedaż Prezesowi Zarządu - Piotrowi Baranowskiemu, miejsca parkingowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym przy ul. Gęsiej 17-23, zgodnie z obowiązującą ceną. W związku z powyższym została jednogłośnie podjęta Uchwała nr 30/20, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 5.**

Pan Eugeniusz Pidek poinformował, że mieszkańcy po otrzymaniu informacji o kosztach instalacji kamer i ich obsługi, nie wyrazili zgody na ich zakup i montaż. W związku z powyższym sprawa monitoringu na Os. Jagiellońskim została wycofana.

Pan Artur Łopuszyński zwrócił się z prośbą o rozpatrzenie zamontowania zapory przy budynku na ul. Wł. Jagiełły 24 (wjazd na patio) z uwagi na wjeżdżające samochody.

Po omówieniu zmian w planach remontów przez Zastępcę Prezesa - Pana Dariusza Siwka i przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 31/20 w sprawie zmiany Uchwały nr 60/19 z dnia 16.12.2019 r. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 6.**

Rada Nadzorcza przesunęła temat zamknięcia zsyków do momentu wyjaśnienia kwestii przyszłego - ewentualnego projektu dostosowania wind dla potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo i przewozu wózków dziecięcych.

#### **Ad. 7.**

W tym punkcie, Rada Nadzorcza podjęła uchwały jak niżej:

- Uchwałę nr 32/20 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panem Piotrem Baranowskim, Prezesem Zarządu SM „Felin”. Uchwała została jednogłośnie przyjęta i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
- Uchwałę nr 33/20 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za III kw. 2020 r. Uchwała została przyjęta 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

### Ad. 8.

1. Zastępca Prezesa - Pan Dariusz Siwek poinformował Radę, że mieszkaniec ul. Jaskółczej, który skierował do Spółdzielni pismo w sprawie wyznaczenia dodatkowego miejsca dla niepełnosprawnych otrzymał odpowiedź negatywną z uwagi na posiadanie przez niego garażu.

2. Zastępca Prezesa Pan Dariusz Siwek poinformował, że potrzeby remontowe na ul. Pergolowej są ogromne, co wiąże się z dużymi wydatkami. Nadmienił, że występuje problem przeciekających balkonów oraz uszkodzonej elewacji. Odnośnie zwiększenia funduszu remontowego Zastępca Prezesa dodał, że należy przygotować kosztorys niezbędnych napraw i ustalić wszystkie szczegóły odnośnie prac remontowych.

3. Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu poinformował, że odpowiedź do Pani jest w trakcie opracowania.

Prezes Zarządu nadmienił, że Rada Nadzorcza została pisemnie poinformowana o stanowisku Zarządu w sprawie odwołania p. do pism skierowanych do Zarządu Spółdzielni.

### Ad. 9.

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Artur Łopuszyński zamknął obrady.

#### Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Uchwała nr 28/20 w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
2. Uchwała 29/20 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.
3. Uchwała nr 30/20 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż Członkowi Zarządu SM „Felin” miejsca parkingowego w garażu wielostanowiskowym przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie.
4. Uchwała nr 31/20 w sprawie zmiany Uchwały nr 30/19 z dnia 16.12.2019 r.
5. Uchwała nr 32/20 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panem Piotrem Baranowskim Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie.
6. Uchwała nr 33/20 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za III kw. 2020 r.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
/Eugeniusz Pidek/

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
/Artur Łopuszyński/