

# SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "FELIN"

20-281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10

## TELEFONY

Zarząd: (81) 746-81-71; -72

Administracja os.: (81) 746-81-74

## KONTO BANKOWE:

22132011043121684920000001

Bank Pocztowy O/Lublin

Znak: RN/AŁ/...../2019

Lublin, 02.07.2019r.

## Członek Rady Nadzorczej Spółdzielnia Mieszkaniowa "Felin" w Lublinie

Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie zawiadamia, że w dniu **15.07.2019 r. o godzinie 17<sup>00</sup>** w Sali konferencyjnej Spółdzielni przy ul. Wł. Jagiełły 10, odbędzie się posiedzenie Rady Nadzorczej z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie posiedzenia, odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 10.06.2019 r.
2. Omówienie przeprowadzonego w dwu częściach 24-25.06.2019r. 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/ kontynuacji prac nad zmianą „Szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewania oraz podgrzewanie wody użytkowej: sprawa dotyczy m.in. wniosków członków SM „Felin”,
  - b/ zmiana planu remontów na 2019 rok dotyczących nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 1 ; ul. Kr. Jadwigi 11 i ul. Jaskółczej 13 - wnioski mieszkańców,
  - c/ zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” w sprawie powołania Społecznego Przedstawiciela Nieruchomości,
  - d/ 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. W. Siepsiaka 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 2005r., 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."

- e/ 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 hackerskim 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 2019r.,

9. Zamknięcie posiedzenia.

Z poważaniem:

Artur Łopuszyński

Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Felin”