

PROTOKÓŁ NR 3/21
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 26.04.2021 r.

W posiedzeniu zdalnym, uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Zastępca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka,
Sekretarz	- Anna Gaik-Siomak,
Członkowie:	- Beata Domańska-Momot
	- Małgorzata Flis,
	- Waldemar Kaliszczak,
	- Stanisław Kiciak,
	- Zofia Kulka,
	- Artur Łopuszyński,
	- 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.
2. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 15.03.2021 r.,
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Rozpatrzenie możliwości użyczenia nieodpłatnie dla Urzędu Miasta miejsca na elewacji budynku Wł. Jagiełły 12 celem montażu kamery monitoringu miejskiego. Podjęcie uchwały.
 - Rozpatrzenie wniosku Firmy Interpol o odpłatny montaż masztu balastowego na dachu budynku Wł. Jagiełły 16. Maszt do zapasowego łącza internetowego dla Firmy Cewar. Podjęcie uchwały.
5. Wstępna analiza i opiniowanie sprawozdania finansowego SM „Felin” za 2020 r. Podjęcie uchwał.
6. Finansowanie wymiany windy w nieruchomości przy ul. Wł. Jagiełły 16 – II kl. Zwiększenie stawki opłat miesięcznych z tytułu funduszu remontowego na nieruchomości przy ul. Wł. Jagiełły 16. Podjęcie uchwał.
7. Rozszerzenie planu remontu na 2021 rok o następujące pozycje /jednoczesna aktualizacja zmian/
 - malowanie pierwszej klatki schodowej na ul. Gęsiej 19
 - wymiana wodomierzy cwu i zw na ul. Jaskółczej 13 /na koniec 2021 r. kończy się legalizacja/Podjęcie uchwał.
8. Zmiana „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gosp. ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Felin” w kwestii dotyczącej rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów w budynkach wysokich. Podjęcie uchwał.
9. Analiza i urealnienie wysokości pobieranych opłat czynszowych na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe. Zmiana stawek najmu garaży i miejsc parkingowych na ul. Gęsiej. Podjęcie uchwał.
10. Uchwalenie „Regulaminu użytkowania miejsc parkingowych przy ul. Jaskółczej 13”.

11. Opracowanie i uchwalenie „Regulaminu użytkowania – zajmowania części wspólnych nieruchomości” w kwestii umieszczania reklam, urządzeń telekomunikacyjnych, paczkomatów, pojemników na odzież itp. Ustalenie stawki czynszowej za wynajem. Podjęcie uchwał.
12. Sprawy bieżące: omówienie zagadnień, realizacja założeń wykonania planów, podsumowanie:
 - Inwestycja Poligonowa – wyjaśnienie stanowiska Zarządu w sprawie odstąpienia od umowy przedwstępnej w sprawie zakupu działki.
 - Informacje dla członków Spółdzielni Felin o utrudnieniach związanych z budową bloków przy ul. Wł. Jagiełły.
13. Dyskusja i rozpatrzenie możliwości włączenia dodatku stażowego do wynagrodzenia zasadniczego dla członków Zarządu za okresy pracy poza Sp-nią „Felin”. Ew. podjęcie uchwały.
14. Rozpatrzenie możliwości aprobaty „Regulaminu świadczenia usług przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Felin” w zakresie dostarczania wody z H2 dla ZNK Kr. Jadwigi 11 i Wspólnoty Wł. Jagiełły 20” – opracowanego przez Zarząd. Podjęcie uchwały.
15. Analiza i omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2021 r. Przyznanie premii dla Zarządu za I kwartał 2021 r. Podjęcie uchwał.
16. Sprawy wniesione.
17. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pani Małgorzata Chomicka otworzyła posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 2.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.03.2021 r.

Ad. 3.

Pani Małgorzata Chomicka odczytała porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosiła o zgłaszanie uwag. Pan Artur Łopuszyński zawnioskował, aby w sprawach wniesionych omówić sprawę p. Marianny Koksanowicz zamieszkałej przy ul. Wł. Jagiełły 24/33.

Zmieniony porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 4

Prezes Baranowski poinformował, że Urząd Miasta zwrócił się z pisemnym wnioskiem o zgodę na nieodpłatne użyczenie miejsca na elewacji na budynku Wł. Jagiełły 12, celem montażu kamery monitoringu wizyjnego.

Nadmienił również, że firma Enterpol zwróciła się z wnioskiem o zgodę na umieszczenie (odpłatne) na dachu budynku Wł. Jagiełły 16 masztu balastowego o wys. 3 m w celu montażu radiolinii dla zapewnienia zapasowego łącza internetowego dla zakładu CEWAR zlokalizowanego w strefie ekonomicznej po drugiej stronie Al. W. Witosa. Prezes Zarządu - Pan Piotr Baranowski dodał, że my jako właściciel powinniśmy określić jakie są warunki montażu takiej instalacji, i za jaką cenę.

Oдноśnie powyższego, Pani Zofia Kulka poinformowała, że nie wyraża zgody jak i mieszkańcy, którzy również są przeciwni montażowi masztu na budynku Wł. Jagiełły 16.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 14/21 w sprawie użyczenia dla Gminy Lublin miejsca na elewacji budynku przy ul. Wł. Jagiełły 12

w Lublinie w celu montażu kamery systemu monitoringu wizyjnego miasta. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Wniosek o zgodę na umieszczenie masztu został odrzucony.

Ad. 5

Temat został przełożony z uwagi na brak opinii Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Ad. 6

Z-ca Prezesa - Pan Dariusz Siwek poinformował, że wymianę wind w bloku Wł. Jagiełły 16 zaczęliśmy od wymiany windy, która jest najbardziej zawodna i awaryjna. Dodał, że są to windy prototypowe, które będą sukcesywnie wymieniane w całym budynku.

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 15/21 w sprawie czasowego sfinansowania ze środków funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” kosztów wymiany dźwigu osobowego. W/w uchwała została przyjęta 8 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7

Z-ca Prezesa Pan Dariusz Siwek nadmienił, że zmiana Uchwały nr 35/20 dotyczy: pomalowania klatki schodowej z uwagi na złożony wniosek przez mieszkańca ul. Gęsiej 19. Druga sprawa dotyczy wymiany wodomierzy w nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13 z uwagi na to, że w tym roku kończy się legalizacja, a tym samym konieczność wymiany.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 16/21 w sprawie zmiany Uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 8

Rada Nadzorcza podjęła dyskusję odnośnie rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów w budynkach wysokich. Proponowana zmiana dotyczyłaby rozliczenia proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu tj, 0,12 zł/m².

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania nad Uchwałą dot. zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie. Wyniki głosowania: 4 głosy „za”, 3 głosy „przeciw”, 2 osoby „wstrzymały się „ od głosu. W związku z powyższym w/w Uchwała nie została przyjęta.

Ad. 9

1) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 17/21 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

2) Prezes Zarządu, Pan Piotr Baranowski poinformował, że po zakończeniu inwestycji na ul. Gęsiej, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 11/12 z dnia 29.10.2012 r. ustaliła stawki najmu w wysokości 80 zł. netto + podatek VAT za 1 miejsce postojowe oraz 100,00 zł. netto + podatek VAT za garaż. Następnie stawki zostały zmienione decyzją Zarządu na posiedzeniu w dniu 20.10.2014 r. na 100,00 zł. netto + podatek VAT za miejsce postojowe i 120,00 zł. + podatek VAT za garaż i te stawki obowiązują obecnie. Propozycja Zarządu to podwyżka na kwotę 120,00 zł.+ podatek VAT za miejsce postojowe i 150,00 zł. + podatek VAT za garaż.

Mając powyższe na uwadze, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 18/21 w sprawie zmiany stawek najmu za garaże i miejsca parkingowe w nieruchomości na ul. Gęsiej w Lublinie. W/w Uchwała została przyjęta 7 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 19/21 w sprawie uchwalenia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskółczej 13 stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 11

Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski odnosząc się do tego tematu, poinformował, że istnieje kilka aspektów tego zagadnienia:

1. aspekt prawny – ktokolwiek zajmuje powierzchnię elewacji budynku, uniemożliwia zajęcia tej elewacji przez kogoś innego. Ten, kto zajął powinien płacić. Jest to praktyka stosowana powszechnie w orzecznictwie sądowym.
2. właściciele stwierdzają, że każdy właściciel mieszkania ma prawo zajęcia jakiejś części elewacji np. 1 m² bezpłatnie, za więcej musi zapłacić.
3. obecna stawka za wynajem ustalona przez Zarząd to 40 zł/m²
4. elewacje to najbardziej widoczne części wspólne nieruchomości.

Rada Nadzorcza powołała Komisję do opracowania Regulaminu użytkowania niżej wymienione osoby:

1. Pani Zofia Kulka,
2. Pan Waldemar Kaliszczak,
3. Pan Artur Łopuszyński.

Ad. 12

Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski poinformował, że proces zakupu działki nr 40/18 przy ul. Poligonowej 2C w Lublinie nie zakończył się zawarciem umowy przedwstępnej. Zawarcie umowy przedwstępnej warunkowało uzyskanie dalszych informacji na temat nieruchomości. Po zawarciu umowy przedwstępnej, Zarząd dokonał dalszego rozpoznania tej nieruchomości, w wyniku czego pojawiła się niekorzystna interpretacja zapisów planu przez Urząd Miasta, która zmniejsza możliwość zabudowy (chodzi o powierzchnię użytkową), co skutkuje zwiększeniem ceny jednostkowej (porównywalnie do cen deweloperów). Projekt budynku przy tych założeniach jest niekorzystny, jeżeli chodzi o warunki architektoniczne (garaż podziemny jest bardzo wąpy, są 2 klatki schodowe).

Z uwagi na powyższe, Zarząd odstąpił od zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak nie wyłączyliśmy dalszych prac nad opisywaną nieruchomością. Temat jest otwarty, wymaga jednak głębszych analiz i uzyskania dodatkowych informacji, na co potrzebny jest czas znacznie dłuższy, niż przewidziany w umowie przedwstępnej sprzedaży. Dodaje, że istnieje sądowa zmiana stanowiska Urzędu Miasta, poprzez zaskarżenie planu miejscowego lub przygotowanie opracowania przez architekta i okazanie go pod obrady Rady Miasta, która zatwierdziłaby jednorazowe odstępstwo od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie budowy bloków przy ul. Wł. Jagiełły, Prezes Zarządu poinformował, że z informacji uzyskanych od dyrektora ds. inwestycji z TBV wynika, że obsługa placu budowy budynków mieszkalnych przy ul. W. Jagiełły (naprzeciwko bloku przy Królowej Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24) będzie się odbywała od strony ul. Królowej Bony, w związku z czym nie wystąpią utrudnienia dotyczące przejazdu samochodów ciężarowych przez ul. Wł. Jagiełły lub ul. Kr. Jadwigi (np. zwiększone natężenie ruchu, zanieczyszczenie lub zniszczenie nawierzchni ulic).

Ad. 13

Prezes Zarządu, Pan Piotr Baranowski poinformował, że Regulamin wynagradzania pracowników SM Felin jest w końcowej fazie procedowania zmian i ze względu na to, że Członkowie Zarządu też są objęci tym samym Regulaminem zachodzi potrzeba akceptacji zmian dotyczących włączenia dodatku stażowego za lata pracy w innych zakładach do wynagrodzenia zasadniczego z pozostawieniem dodatku stażowego za pracę w SM Felin.

Po długiej dyskusji ze względu na złożoność zagadnienia jak i potrzebę doprecyzowania zapisu zmian, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przełożeniu i dalszym procedowaniu w/w zmian na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Ad. 14

Prezes Zarządu, Pan Piotr Baranowski poinformował, że Regulamin świadczenia usług przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Felin” w zakresie dostarczania wody z H2 dla ZNK Kr. Jadwigi 11 i Wspólnoty Wł. Jagiełły 20 został wcześniej uchwalony przez Zarząd w związku z wypowiedzeniem przez Spółdzielnię umów na dostawę wody z w/w. Jednakże w Statucie nie ma wyraźnego zastrzeżenia właściwości uchwalenia takiego Regulaminu dla Zarządu, wobec czego powinien zostać uchwalony (lub co najmniej zatwierdzony) przez Radę Nadzorczą.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 20/21 w sprawie zatwierdzenie Regulaminu świadczenia usług przez SM Felin dla podmiotów zewnętrznych w zakresie dostarczania wody. W/w uchwała została przyjęta 8 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 15

Pani Agnieszka Sobiesiak - Główny Księgowy omówiła wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2021 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 21/21 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kwartał 2021 r. Uchwała została przyjęta 8 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 16.

W imieniu Zarządu, Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM omówił problematyczną sprawę Pani M _____ zamieszkałej przy ul. Wł. Jagiełły _____, wskazując domniemane uciążliwości ze strony innych mieszkańców – sąsiadów z budynku Władysława Jagiełły _____

Pan Dariusz Siwek poinformował, że w/w Pani kilkakrotnie zgłaszała do Spółdzielni problemy z sąsiadami, jednak za każdym zgłoszeniem była interwencja polegająca na sprawdzeniu stanu faktycznego przez Kierownika i Pracowników Administracji SM Felin. Nie stwierdzono żadnych

niepokojących zjawisk. Pani _____ została poinformowana o tym, że możliwości i kompetencje Spółdzielni zostały wyczerpane, ale jeżeli czuje się zagrożona powinna sprawę zgłosić na Policję.

Po przeprowadzonej dyskusji Członkowie Rady Nadzorczej zgodnie ocenili prawidłowe działanie Zarządu i Administracji Spółdzielni, zastrzegając, że dalsze działania będą zbyt dużą ingerencją w życie osobiste i rodzinne.

Ad. 17.

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej - Pani Małgorzata Chomicka zamknęła obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

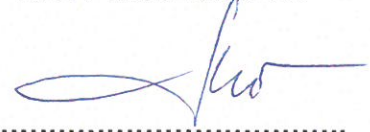
1. Uchwała nr 14/21 w sprawie użyczenia dla Gminy Lublin miejsca na elewacji budynku przy ul. Wł. Jagiełły 12 w Lublinie w celu montażu kamery systemu monitoringu wizyjnego miasta.
2. Uchwała nr 15/21 w sprawie czasowego sfinansowania ze środków funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” kosztów wymiany dźwigu osobowego.
3. Uchwałę nr 16/21 w sprawie zmiany Uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r.
4. Uchwałę nr 17/21 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe.
5. Uchwałę nr 18/21 w sprawie zmiany stawek najmu za garaże i miejsca parkingowe w nieruchomości na ul. Gęsiej w Lublinie.
6. Uchwałę nr 19/21 w sprawie uchwalenia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskółczej 13 stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
7. Uchwałę nr 20/21 w sprawie zatwierdzenie Regulaminu świadczenia usług przez SM Felin dla podmiotów zewnętrznych w zakresie dostarczania wody.
8. Wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2021 r.
9. Uchwałę nr 21/21 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kwartał 2021 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Anna Gaik-Siomak/

**Z-CAPRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Małgorzata Chomicka/