

PROTOKÓŁ NR 5/21

z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”

w Lublinie w dniu 21.06.2021 r.

W posiedzeniu zdalnym, uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	- Eugeniusz Pidek,
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 24.05.2021 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Analiza i rekomendacja do publikacji (przyjęcia przez WZC) sprawozdania finansowego SM „Felin” za 2020 r. – po uzyskaniu pozytywnych opinii: Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej i częściowego protokołu z lustracji. Podjęcie uchwały.
5. Zmiana uchwały RN nr 5/20 z 18.05.2020 r. w sprawie przyjęcia projektu uchwały WZC o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej za 2019 r. w taki sposób, że całość nadwyżki finansowej za 2019 r. przeznaczą się na fundusz zasobowy. Podjęcie uchwały.
6. Projekt uchwały dla WZC w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2020 r. na fundusz zasobowy. Podjęcie uchwały.
7. Projekt uchwały dla WZC w sprawie sprzedaży posiadanych przez SM „Felin” akcji Inwestprojekt Lublin S.A. Podjęcie uchwały.
8. Pozostawienie jako mienie SM „Felin” 2 garaży przy ul. Gęsiej 17-23. Finansowanie z funduszu zasobowego. Podjęcie uchwały.
9. Kontynuacja opracowania „Regulaminu użytkowania – zajmowania części wspólnych nieruchomości” w kwestii umieszczania reklam i urządzeń. Ustalenie opłat. Podjęcie uchwał.
10. Wniosek Zarządu w sprawie rozszerzenia planu remontów na 2021 r. w zakresie:
 - Jaskółczej 13 - remont ogrodzenia od strony południowo-wschodniej,
 - Wł. Jagiełły 2 - wymiana okienek piwnicznych 9 szt.,
 - K. Jadwigi 5; K. Jadwigi 11 - wykonanie opasek.

- K. Jadwigi 9; K. Jadwigi 15 - docieplenie cokołu,
- Wł. Jagiełły 16 kl. III - pilnej wymiany dźwigu osobowego. Podjęcie uchwał.
- 11. Wniosek Zarządu w sprawie rozpoczęcia realizacji umieszczonej w planie remontów na 2021 r. w zakresie wymiany stolarki okiennej na nieruchomościach (ze względu na pogarszający się ich stan zagrażający bezpieczeństwu mieszkańców).
- Wł. Jagiełły 6 – okna przy windach kl. I szt. 12; okna przy i w maszynowni kl. II szt. 2,
- Wł. Jagiełły 12 – okna przy windach kl. II szt. 12; okna przy i w maszynowni kl. I szt. 2. Podjęcie uchwał.
- 12. Sprawy bieżące omówienie stanu realizacji założeń, działań bieżących i sezonowych, przedstawienie informacji przez Członków.
 - a) Sprawy bezpieczeństwa i utrzymania porządku,
 - b) Akty nasilającego się „wandalizmu” / podpalenie pojemników śmietnikowych, niszczenie mienia/rozpatrzenie możliwości zainstalowania monitoringu. Podjęcie uchwał.
- 13. Sprawy wniesione.
- 14. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Eugeniusz Pidek otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 2.

Po naniesieniu poprawek do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26.04.2021 r., został on przyjęty jednogłośnie.

Ad. 3.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Pan Eugeniusz Pidek zaproponował rozszerzenie porządku obrad o następujące sprawy:

- wniosek Polskiej Korporacji Recyklingu o możliwość postawienia na terenie Spółdzielni kontenera do zbiórki elektroodpadów.
- sprawa postawienia na terenie Spółdzielni paczkomatów Impost przez firmę INTEGER.
- sprawa malowania klatek na nieruchomościach, które nie posiadają środków – wniosek Pana Stanisława Kiciaka.
- sprawa wymiany okien w kl. II – wniosek / zapytanie Pana Józefa Ozon.

Zmieniony porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 4.

Po zapoznaniu się z częściową opinią lustratora badającego sprawozdanie finansowe za 2020 rok oraz opinią Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Felin” w sprawie sprawozdania finansowego, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 25/21 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za 2020 rok. W/w uchwała wraz z opinią lustratora i protokołem Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5.

Omawiając ten punkt, Prezes Zarządu Pan Piotr Baranowski poinformował, że Spółdzielnia obecnie nie posiada wystarczających funduszy własnych na rozpoczęcie ewentualnej inwestycji mieszkaniowej. Obecnie posiadane fundusze tracą na wartości w związku z inflacją, ceny gruntów i robót budowlano-montażowych rosną nawet dwukrotnie szybciej od inflacji konsumenckiej. Nadmienił również, że w różnych projektach ustaw zmieniających prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, pojawiają się propozycje dotyczące likwidacji funduszu udziałowego i zwrot udziałów członkowskich. Wejście w życie takiej regulacji spowodowałoby skokowe zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 234 271,90 zł. Przeznaczenie zysku za 2019 roku jest uzasadnione powyższymi aspektami, czyli ochroną funduszy własnych przed dewaluacją oraz gromadzeniem środków finansowych pod przyszłe inwestycje. Pan Piotr Baranowski dodał, że ze środków funduszu zasobowego nie może finansować remontów nieruchomości, od tego jest fundusz remontowy.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 26/21 w sprawie zmiany uchwały nr 5/20 z dnia 18.05.2020 r. dotyczącej przyjęcia projektu uchwały i rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” o podziale nadwyżki bilansowej za rok 2019. W/w uchwała została przyjęta 6 głosami „za”, przy 2 głosach „przeciw” i 2 głosach „wstrzymujących się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.6.

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 27/21 w sprawie przyjęcia projektu uchwały i rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020. W/w uchwała została przyjęta 7 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 2 głosami „wstrzymującymi się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 28/21 w sprawie przyjęcia projektu uchwały i rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” dotyczącej sprzedaży akcji Inwestprojekt Lublin S.A. W/w uchwała została przyjęta 7 głosami „za”, przy 2 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 8.

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 29/21 w sprawie przejęcia na majątek Spółdzielni dwóch garaży położonych w nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie. W/w uchwała została przyjęta 9 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 30/21 w sprawie uchwalenia „Regulaminu użytkowania – zajmowania części wspólnych stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie” i wraz z treścią Regulaminu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

Z-ca Prezesa Pan Dariusz Siwek omówił plan remontów i stan funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

W związku z rozszerzeniem planu remontów dla poszczególnych nieruchomości, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 31/21 w sprawie zmiany Uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r.

W/w uchwała została przyjęta 9 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 11.

Z-ca Prezesa ds. GZM, Pan Dariusz Siwek poinformował, że obecny stan stolarki okiennej zagraża bezpieczeństwu mieszkańców, a obecny stan funduszu remontowego pozwala na częściową wymianę okien, tych najbardziej stwarzających zagrożenie. Dotyczy to stolarki okiennej na klatkach schodowych przy ul. Wł. Jagiełły 6 i 12.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 32/21 w sprawie przyspieszenia realizacji wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynkach wysokich i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.12.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował Członków Rady Nadzorczej, że występują liczne dewastacje mienia i podpalenia altan śmietnikowych w okresie weekendowym. W związku z tym zwróciliśmy się do Policji z prośbą o zwiększenie patroli, jak również złożyliśmy wniosek o ściganie oraz rozważamy instalację monitoringu. Monitoring obejmował by miejsca najbardziej newralgiczne.

Pan Eugeniusz Pidek – Przewodniczący Rady Nadzorczej zaproponował, aby Zarząd wytypował miejsca usytuowania kamer i przedstawił je Komisji ds. GZM. Rada Nadzorcza jednogłośnie poparła propozycję Pana Pidka.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 33/21 w sprawie wykonania instalacji monitoringu wizyjnego na terenie SM „Felin”, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Odnosnie instalacji kamery przy ul. Wł. Jagiełły 12, Pan Dariusz Siwek poinformował, że Urząd Miasta zaakceptował miejsce usytuowania kamery. Obecnie oczekujemy na realizację tego przedsięwzięcia przez Urząd Miasta.

Ad. 13.

- Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza zobligowała Zarząd do pozytywnej odpowiedzi w sprawie ustawienia pojemnika na elektrośmieci, jak również pozytywnie ustosunkowała się do propozycji ustawienia paczkomatów.

W związku z powyższym, Prezes Zarządu, Pan Piotr Baranowski poinformował, że wszelkie warunki włącznie z lokalizacją zostaną doprecyzowane przed zawarciem umowy. Padła propozycja wystosowania pisma do mieszkańców o akceptację wskazanych lokalizacji na ustawienie paczkomatów – dogodnych dla mieszkańców i użytkowników

- Pan Stanisław Kiciak zgłosił potrzebę pomalowania klatki z uwagi na jej zły stan. Z-ca Prezesa - Pan Dariusz Siwek poinformował, że rozważana jest możliwość malowania klatki przez firmę zewnętrzną.

- Pan Waldemar Kaliszczak poinformował, że kończy się legalizacja wodomierzy. Czy w związku z tym będzie podjęta uchwała o możliwości spłaty w ratach?

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował o negocjacjach w sprawie umowy / oferty przesłanej przez firmę TECHEM, Zarząd informuje członków Rady Nadzorczej o ustaleniach celem podjęcia stosownej uchwały.

Ad. 14.

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Eugeniusz Pidek zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

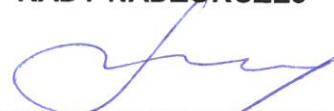
1. Uchwała nr 25/21 w sprawie przyjęcia i rekomendacji Sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za 2020 roku.
2. Uchwała nr 26/21 w sprawie zmiany uchwały nr 5/20 z dnia 18.05.2020 r. dotycząca przyjęcia i rekomendacji projektu uchwały dla Walnego Zgromadzenia SM „Felin” o podziale nadwyżki bilansowej za 2019 rok.
3. Uchwała nr 27/21 w sprawie przyjęcia projektu uchwały i rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok.
4. Uchwała nr 28/21 w sprawie przyjęcia projektu uchwały i rekomendacji dla Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” dotyczącej sprzedaży akcji Inwestprojekt Lublin S.A.
5. Uchwała nr 29/21 w sprawie przejęcia na majątek Spółdzielni dwóch garaży położonych w nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie.
6. Uchwała nr 30/21 w sprawie uchwalenia „Regulaminu użytkowania – zajmowania części wspólnych stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie” wraz z treścią Regulaminu.
7. Uchwała nr 31/21 w sprawie zmiany Uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r.
8. Uchwała nr 32/21 w sprawie przyspieszenia realizacji wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynkach wysokich
9. Uchwała nr 33/21 w sprawie wykonania instalacji monitoringu wizyjnego na terenie SM „Felin”.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Anna Gaik-Siomak/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Eugeniusz Pidek/