

PROTOKÓŁ NR 6/21

z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”

w Lublinie w dniu 23.08.2021 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.

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. Przedstawienie „Protokołu z lustracji ustawowej pełnej SM „Felin” za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. – udział Pani Lustrator. Analiza i dyskusja, zgłaszanie uwag i pytań.
3. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 21.06.2021 r.
4. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
5. Rozliczenie zużycia wody użytkowej za I półrocze 2021 r. – analiza kosztów podgrzewania cwu, niezbilansowanego zużycia wody na poszczególnych nieruchomościach.
6. Sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej w Uchwale nr 28/20 z dnia 19 października 2020 r. (zmiana Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej). Podjęcie uchwały.
7. Rozliczenie sezonu grzewczego (c.o.) – 2020/2021 r. – analiza kosztów, dopłaty i zwroty na poszczególnych nieruchomościach, porównanie do wcześniejszych okresów rozliczeniowych.
8. Analiza i omówienie: wykonania planu gospodarczo-finansowego za II kwartał 2021 r., zaległości czynszowe.
9. Rozpatrzenie możliwości zmniejszenia składki na funduszu remontowym dla nieruchomości, które zgromadziły znaczne środki finansowe i w najbliższym okresie nie przewidywane są prace remontowe, które spowodują znaczne wydatki. Podjęcie uchwał.
10. Sprawy bieżące: omówienie stanu realizacji założeń, działań bieżących i sezonowych, przedstawienie informacji przez Członków Zarządu.
 - a) Rewitalizacja placu zabaw ul. Królowej Jadwigi 5/7 – wygrany projekt w konkursie „Podwórko NIVEA”.
 - b) Prace remontowe zakończone i będące w toku, przetargi.
 - c) Audyt energetyczny budynków, przyszłe modernizacje, inwestycje.

- d) Sprawy sądowe w toku.
 - e) Ustawienie kontenerów do zbiórki elektro-śmieci z obsługą Polskiej Korporacji Recyklingu.
 - f) Ustawienie paczkomatów firmy Integer.
11. Podsumowanie pracy Zarządu SM „Felin” – przyznanie premii za II kwartał 2021 r. Podjęcie uchwały.
12. Sprawy wniesione.
13. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1. i Ad. 2

Pan Eugeniusz Pidek – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej i poinformował, że w dzisiejszym posiedzeniu uczestniczy Pani lustrator Barbara Drozd, która przedstawi protokół z lustracji za okres 01.01.2018 - 31.12.2020 r.

Na wstępie Pani Barbara Drozd poinformowała, że tematyka lustracji obejmowała całokształt działalności Spółdzielni tj. ogólną wstępną informację dot. Spółdzielni, organizację spółdzielni, organów samorządowych Spółdzielni, strukturę organizacyjną i zasady wynagradzania, stan gruntów, sprawy członkowskie, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarkę remontową Spółdzielni.

Po sprawdzeniu wszystkich w/w zagadnień, Pani lustrator Barbara Drozd wydała pozytywną opinię i stwierdziła, że Spółdzielnia w omawianym okresie prowadziła prawidłową działalność pod względem legalności, gospodarności i rzetelności, przestrzegając przepisów prawa i postanowień Statutu.

Protokół z przeprowadzonej lustracji stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 3.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 21.06.2021 r.

Ad. 4.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. W trakcie dyskusji członkowie rady Nadzorczej zgłosili następujące tematy do punktu sprawy wniesione:

- fotowoltaika, malowanie,
- przypomnienie o wymianie wodomierzy,
- reklamy UPC na klatkach schodowych,
- karty pracy,
- zastrzeżenia i uwagi do firm sprzątających na osiedlach,

Zmieniony porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 5.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy omówiła rozliczenie wody użytkowej za I półrocze 2021 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Pan Eugeniusz Pidek zwrócił się z pytaniem do Prezesa Zarządu, jakie widzi możliwości zmniejszenia kosztów podgrzania cwu szczególnie na podstacji PC-1 i PC-2 gdzie te koszty są większe o ponad 10 PLN w porównaniu do kosztów podgrzania na PC-3.

Pan Piotr Baranowski – Prezes Zarządu poinformował, że jedyną możliwością jest likwidacja grupowych węzłów ciepłych i instalację węzłów indywidualnych.

Pan Eugeniusz Pidek - Czy istnieje możliwość uzyskania dofinansowania na przebudowę węzłów ciepłych z funduszy unijnych?

Pan Piotr Baranowski poinformował, że Spółdzielnia nie otrzymała ostatecznych analiz i wyników audytu energetycznego. Opóźnienie wynikało z utrudnień LPEC-u w udostępnieniu dokumentacji technicznej dotyczących sieci zasilających pomiędzy węzłem ciepłym a budynkami, zastępując się tajemnicą przedsiębiorstwa. Po wystosowaniu wielu pism, LPEC przekazał Spółdzielni wszelkie dane potrzebne do analiz audytowych.

Dodał, że wszystkich strat nie uda się wyeliminować z przyczyn technicznych, choćby nie zaizolowane piony cwu przez które traci się około połowę energii ciepłej.

Pan Eugeniusz Pidek zapytał o współczynniki NZW (uchyby - najwyższa wartość to 7,46%) Pan Piotr Baranowski stwierdził, że to wartość która mieści się w tolerancji przewidzianej w normach i ustawach.

Ad. 6.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 34/21 w sprawie sprostowania oczywistej pomyłki pisarskiej w Uchwale Rady Nadzorczej nr 28/20 z dnia 19.10.2020 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.7.

Z uwagi, że firma Ista nie dostarczyła rozliczeń kosztów c.o. dla wszystkich nieruchomości, Pan Eugeniusz Pidek zawnioskował o odroczenie powyższego punktu na następne posiedzenie Rady Nadzorczej, na co członkowie Rady wyrazili zgodę.

Ad. 8.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy omówiła wykonanie planu gospodarczo-finansowego za II kwartał 2021 r. oraz stan zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i spłaty kredytu za I półrocze 2021 r. Windykacja jest prowadzona na bieżąco, osoby zadłużone do 3 miesięcy otrzymują informację o stanie konta, natomiast mieszkania posiadające zadłużenie powyżej 3 miesięcy otrzymują wezwania do zapłaty. Część osób zadłużonych składa pisemne oświadczenie w których zobowiązuje się do spłaty zadłużenia w ratach. Osoby, które nie reagują na powyższe wezwania kierowane są do Kancelarii prawnej, która kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

Wynik tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Z uwagi na zgromadzenie znacznych środków finansowych i brak przewidzianych prac remontowych w najbliższym okresie na budynku Królowej Jadwigi 15 – Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmniejszeniu kwoty funduszu remontowego z kwoty 1,5 zł/1 m² p.u.m na 1,00 zł/1 m² p.u.m.

Przed podjęciem decyzji o zmniejszeniu funduszu na w/w nieruchomości, Pani Małgorzata Flis zwróciła się z prośbą, aby Zarząd zagwarantował, że wszelkie większe inwestycje zostały dla tej nieruchomości wykonane.

Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski poinformował, że na nieruchomości Królowej Jadwigi 15 istnieje konieczność docieplenia stropodachu, ale koszt nie przekroczy zgromadzonej

kwoty na funduszu remontowym. Dodał, że ważniejsze remonty zostały na dzień dzisiejszy wykonane.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 35/21 w sprawie zmniejszenia składki na fundusz remontowy w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 15. W/w uchwała została przyjęta 6 głosami „za”, przy 3 głosach „wstrzymujących się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

a) Pan Eugeniusz Pidek – Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że firmie NIVEA zostały przekazane wymagane dokumenty do rozpoczęcia procesu projektowania placu zabaw. Obecnie czekamy na odpowiedź koordynatora NIVEA w sprawie ustalenia parametrów placu.

b) Legalizacja wodomierzy – Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 36/21 w sprawie sposobu sfinansowania wymiany wodomierzy w nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13 i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

c) Prezes Zarządu poinformował, że nie ma ostatecznych wyników audytu energetycznego. Nadmieniał, że istotnym elementem, jeżeli chodzi o fotowoltaikę były rządowe zapowiedzi dot. rozszerzenia możliwości korzystania z fotowoltaiki w budynkach wielorodzinnych na lokale mieszkalne. Do chwili obecnej taka możliwość nie pojawiła się i w dalszym montaż instalacji fotowoltaicznej dotyczy tylko części wspólnych.

d) Sprawy sądowe: - sprawa z powództwa Spółdzielni wobec Gminy Lublin o zwrot nakładów na ul. Gęsią - brak wyznaczonego terminu.

- Ze Wspólnotą Mieszkaniową Wł. Jagiełły 20 i ZNK Królowej Jadwigi 11 – zostały zawarte umowy w wyniku których zostanie zwrócona kwota ok. 30 tys. zł. z tytułu wyrównania poniesionych kosztów podgrzania cwu na węźle grupowym PC- 2.

- Akcje Liftservice - zwrot depozytu sądowego za unieważnione akcje – sprawa w toku.

e) W dniu 19 sierpnia został postawiony kontener na elektrośmieci w obrębie altany śmietnikowej przy ul. Królowej Jadwigi 19.

f) Odnośnie paczkomatów – trwają rozmowy. Przewidywany czas ich ustawienia to koniec września.

Ad. 11.

Po dokonaniu oceny pracy Członków Zarządu w II kwartale 2021 r., Rada Nadzorcza przyznała premię w wysokości : i podjęła Uchwałę nr 37/21, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.12.

Pan Waldemar Kaliszczak przedstawił sprawę uciążliwości kolportowanych reklam firmy UPC na nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13. W/w reklamy przyklejane są na szybach, ścianach, szybach tablicy ogłoszeń zastępując inne, jak i powodując ogólne zaśmiecanie klatek schodowych. Co prawda istnieje długoletnia umowa UPC z SM „Felin” /od 2005 roku podpisana na okres 10-ciu

lat/ w sprawie reklam dotyczących działań sprzedażowych i marketingowych usług telekomunikacyjnych, ale prawdopodobnie istnieją zapisy odnośnie kolportażu ulotek-reklam w formie wcześniej uzgodnionej z Zarządem Spółdzielni.

Tym samym Zarząd został zobligowany do wyjaśnienia i prawnego uporządkowania sprawy.

Następnie Pan Waldemar Kaliszczak przedstawił sprawę konserwacji zieleni czyli nowych nasadzeń krzewów ozdobnych i późniejszym obciążeniu nieruchomości Jaskółcza 13 zbyt wysokimi kosztami. Rozpoczęta dyskusja nie przyniosła oczekiwanych rezultatów.

Przewodniczący RN zaproponował włączenie się Komisji Rewizyjnej do ustalenia prawidłowości sporządzenia rozliczenia prac wykonanych przez pracowników SM Felin związanych z nasadzeniami co uzyskało aprobatę pozostałych członków RN.

Sprawę złej jakości sprzątnięcia na Osiedlu Pergolowa przedstawiła Pani Małgorzata Flis. Od dłuższego czasu jakość sprzątnięcia ciągle się pogarsza, nawet trudno ocenić czy było w tym tygodniu sprzątnięcie czy też nie (co tydzień zmieniane są dni w którym odbywa się sprzątnięcie) a telefony do firmy sprzątającej nie skutkują. Potwierdzenie złej jakości usług firm sprzątających potwierdzają również członkowie RN z Osiedla Gęsia i Osiedla Jagiellońskiego. Po dyskusji został wysunięty wniosek do Zarządu o podjęcie skutecznych działań łącznie z wypowiedzeniem umów. Przewodniczący Eugeniusz Pidek - również jako członek Komisji ds. GZM - zobowiązał się do wspólnych działań z Zarządem.

Ad. 13.

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Eugeniusz Pidek zamknął obrady.

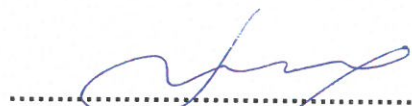
Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Uchwała nr 34/21 w sprawie sprostowania oczywistej pomyłki pisarskiej w Uchwale Rady Nadzorczej nr 28/20 z dnia 19.10.2020 r.
2. Uchwała nr 35/21 w sprawie zmniejszenia składki na fundusz remontowy w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 15.
3. uchwała nr 36/21 w sprawie sfinansowania wymiany wodomierzy w nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13.
4. Uchwała nr 37/21 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za II kwartał 2021 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Anna Gaik-Siomak/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Eugeniusz Pidek/