

PROTOKÓŁ NR 7/21

z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”

w Lublinie w dniu 27.09.2021 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 23.08.2021r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Omówienie i wnioski w sprawie otrzymanego z Regionalnego Związku Rewizyjnego „Protokołu z zaleceń po lustracji ustawowej pełnej SM „Felin” za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2020r.
 - a). Uaktualnienie schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
 - b). Przyjęcie projektu uchwały WZC w sprawie uchwalenia „Regulaminu Rady Nadzorczej” Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin". Podjęcie uchwał
5. Rozliczenie sezonu grzewczego (c.o.) - 2020 / 2021 r. - analiza kosztów, dopłaty i zwroty na poszczególnych nieruchomościach, porównanie do wcześniejszych okresów rozliczeniowych.
 - a). Rozpatrzenie możliwości zmniejszenia intensywności grzania na klatkach schodowych,
 - b). Dostosowanie i urealnienie zaliczek na pokrycie kosztów ogrzewania. Podjęcie uchwał.
6. Wniosek Zarządu o zmianę zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody z dotychczasowej stawki 8,91 zł/m³ na 9,39 zł/m³ w związku z ustanowieniem przez MPWiK nowej taryfy opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków z dnia 06.08.2021r. Podjęcie uchwały.
7. Wniosek Zarządu w kwestii zmiany „Regulaminu tworzenia i wydatkowania Funduszu Remontowego SM „Felin”. Powyższe wynika z potrzeby:
 - a). Doprecyzowania i ujednoczenia zapisów dotyczących wydatkowania środków funduszu,
 - b). Sposobu finansowania dezynsekcji w poszczególnych nieruchomościach. Podjęcie uchwał.

8. Wniosek Zarządu w sprawie zmiany - rozszerzenia planu remontów na rok 2021/22 pod warunkiem uzyskania pożyczki z Funduszu Dostępności lub innego dofinansowania:
 - a). wymianę windy na I klatce budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16,
 - b). wykonanie podjazdów dla niepełnosprawnych przy budynkach WJ 2; WJ 10 i WJ 12. Podjęcie uchwał.
9. Sprawozdanie z pracy Komisji Rewizyjnej. Kontrola prawidłowości sporządzania rozliczenia prac wykonanych przez pracowników SM Felin związanych z nasadzeniami.
10. Rozpatrzenie wniosku przedstawiciela i mieszkańców o zwiększenie stawki za konserwację zieleni dla nieruchomości Os. Jaskółcza 13. Podjęcie uchwały.
11. Przedstawienie przez Zarząd SM "Felin" możliwości zamontowania paneli wykorzystujących energię odnawialną:
 - a). pompy ciepła do ogrzewania,
 - b). panele solarne do ogrzewania i podgrzewania cwu,
 - c). panele fotowoltaiczne do wytwarzania energii elektrycznej:
 - panele fotowoltaiczne z ogniw krzemowych,
 - panele fotowoltaiczne z ogniw perowskitowych,Wnioski, analizy kosztów i opłacalności. Podjęcie stosownych uchwał.
12. Sprawy bieżące: omówienie stanu realizacji założeń, działań bieżących i sezonowych przedstawienie informacji przez Członków Zarządu.
 - rewitalizacja placu zabaw ul. KJ 5/7 – wygrany projekt w konkursie „Podwórko NIVEA”.
 - prace remontowe zakończone i będące w toku, przetargi
 - ustawienie paczkomatów firmy Integer ; DPD,

13. Sprawy wniesione.

14. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Eugeniusz Pidek – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzył posiedzenie.

Ad. 2.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.08.2021 r.

Ad. 3.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag.

Pan Eugeniusz Pidek poinformował, że na wniosek Pana Waldemara Kaliszcza pkt. 10 porządku obrad zostanie przesunięty na początek posiedzenia tj. pkt 4. Do spraw wniesionych Pan Pidek zgłosił następujące sprawy:

- umieszczania reklam przez UPC,
- obecny stan jakości sprzątnięcia na ul. Pergolowej z uwagi na wcześniejsze zastrzeżenia.

Pani Małgorzata Flis zgłosiła wniosek o omówienie w sprawach wniesionych tematu przyłączenia osiedla do sieci LPEC.

Zmieniony porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 10. (przeniesiony)

Pan Waldemar Kaliszczak poinformował, że proponowana podwyżka wynika z chęci uzupełnienia nasadzeń na osiedlu. W związku z powyższym Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 38/21 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji zieleni na Os. Jaskólcza i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 4.

a) Pan Eugeniusz Pidek poinformował, że jednym z punktów zaleceń polustracyjnych jest uzupełnienie schematu organizacyjnego SM „Felin”.

Głos w tej sprawie zabrał Prezes Zarządu, Pan Piotr Baranowski informując, że dotychczasowy schemat organizacyjny tworzony był 2 lata temu na zasadzie przyszłościowej i dotyczyło stanowisk pracowników remontowo-budowlanych. Z uwagi na brak utworzenia powyższych stanowisk oraz zaleceniem lustracji, schemat organizacyjny ma odzwierciedlać stan obecny a nie stanowić planów na przyszłość.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 39/21 w sprawie przyjęcia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie na rok 2021 i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

b) W wyniku dyskusji członkowie Rady Nadzorczej podjęli decyzję o powołaniu Komisji do dopracowania projektu Regulaminu Rady Nadzorczej. Do w/w Komisji zostały powołane następujące osoby:

- 1) Pan Artur Łopuszyński,
- 2) Pan Waldemar Kaliszczak, które wyraziły zgodę.

Pan Waldemar Kaliszczak zaproponował, aby członkowie Rady zgłaszali swoje uwagi oraz propozycje, co pozwoli na stworzenie dokumentu, który zostanie przedstawiony Kancelarii Prawnej. Zaproponował termin do następnego posiedzenia Rady Nadzorczej. Członkowie wyrazili zgodę na powyższe.

Ad. 5.

a) Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że ustawienie mocy grzejników na klatkach schodowych będzie należało do pracownika Administracji. Nadmienił, że klatki schodowe są najbardziej narażone na wyziębienie i nie możemy pozwolić na całkowite wyłączenie ogrzewania, w tym przypadku zmniejszenie intensywności grzania.

b) Pani Agnieszka Sobiesiak poinformowała, że z uwagi na bardziej mroźną zimę i podwyżki LPEC na każdej nieruchomości zaistniały dopłaty związane z większym zużyciem ciepła. Aby uniknąć dopłat przy następnym okresie rozliczeniowym należałoby te stawki urealnić.

Pan Piotr Baranowski - Prezes Zarządu, omówił analizę kosztów i zaliczek sezonu grzewczego 2020-21 oraz sezonu następnego. Wykaz tabelaryczny w/w analizy stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 40/21 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, zimnej wody i przygotowania ciepłej wody użytkowej. W/w uchwała wraz z załącznikami stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że pkt 5 i 6 został połączony jedną Uchwałą nr 40/21. **Pkt. 6** dotyczył zmian zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody z dotychczasowej stawki 8,91 zł/m³ na 9,39 zł/m³ w związku z ustanowieniem przez MPWiK nowej taryfy opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków.

Ad. 7.

Prezes Zarządu poinformował, że w trakcie działań remontowych pojawiają się kwestie doprecyzowania i ujednoczenia zapisów dotyczących wydatkowania funduszu remontowego. Kolejną sprawą jest sposób finansowania dezynsekcji w poszczególnych nieruchomościach. Wynika to z faktu, iż do Spółdzielni wpłynęły pisma od mieszkańców budynku Królowej Jadwigi 15 kl. II w sprawie występowania insektów i podjęcia przez Spółdzielnię działań związanych z dezynsekcją. Powszechnie przyjmowało się, że prusaki i karaluchy występujące w budynku stanowią problem związany z konkretnym lokalem i powinien być on rozwiązany przez właściciela lokalu, jednak wiadomo, że insekty rozprzestrzeniają się poprzez pionny instalacyjny i przewody wentylacyjne, stanowiące części wspólne budynku. Nadmieniał, że akcja dezynsekcji przeprowadzona w jednym lub nawet kilku lokalach nie usuwa problemu z uwagi na migrację insektów. Zdaniem Zarządu najbardziej skuteczną metodą byłoby zorganizowanie przez Spółdzielnię dezynsekcji części wspólnych oraz wszystkich lokali mieszkalnych w jednym terminie, stąd wniosek Zarządu o zmianę zapisu Regulaminu.

Pan Dariusz Siwek dodał, że odbyło się spotkanie z mieszkańcami bloku Królowej Jadwigi 15 i większość osób była za tym, aby robić to kompleksowo.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 41/21 w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 8.

Pan Piotr Baranowski poinformował, że wymiana windy w 1-ej kl. budynku Wł. Jagiełły 16 wynika ze złego jej stanu i długich przestojów wynikających z częstych awarii. W celu sfinansowania dźwigu, można wystąpić o pożyczkę 20-letnią z Funduszu Dostępności, której oprocentowanie wynosi 0,15% rocznie. Część może być umorzona (18%) a z analiz przeprowadzonych przez Spółdzielnię można uzyskać dodatkowo 10% ze względu na kryterium społeczne czyli ilość osób powyżej 60 lat i poniżej 6 lat. Dodał, że na obu klatkach przekraczamy 40% osób uprawnionych co daje nam dodatkowe 10% umorzenia pożyczki. Pożyczka jest na 20 lat a łączne jej oprocentowanie to 3%. Wnioski przyznawane są w sposób ciągły.

Mając powyższe na uwadze, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 42/21 w sprawie zmiany planu remontów na 2021 r. i Uchwałę nr 43/21 w sprawie zatwierdzenia robót remontowych na 2022 r. i stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Pani Zofia Kulka – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej przedstawiła szczegółowy protokół z przeprowadzonej kontroli materiałów źródłowych do sporządzenia rozliczenia. Po ich wnikliwej analizie stwierdza, że koszt wykonanych robót został naliczony prawidłowo i komisja nie ma zastrzeżeń.

Ad. 11.

Pan Piotr Baranowski poinformował, że z wykonanych analiz wynika, że zastosowanie samych pomp ciepła nie powoduje oczekiwanych oszczędności na energii cieplnej. Oszczędności daje dopiero likwidacja grupowych węzłów ciepłych – wymiennikowni na rzecz indywidualnych węzłów i hydroforni budynkowych instalowanie pomp ciepła w połączeniu z instalacją paneli fotowoltaicznych a tym samym wykazanie oczekiwanych - preferowanych oszczędności i ubieganie się o dotacje z funduszy UE na cele modernizacji z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

Głos zabrał P. Artur Łopuszyński w sprawie fotowoltaiki. Zwrócił się do Zarządu o rozpoznanie tematu.

Ad.12.

W tym punkcie głos zabrał pan Dariusz Siwek omawiając następujące zagadnienia:

1. Podwórko NIVEA – dostaliśmy zatwierdzone przez wszystkie szczeble NIVEA dokumentację techniczną. Z uwagi na to, że na placu znajduje się infrastruktura podziemna konieczne jest uzgodnienie z właścicielami sieci dokumentacji technicznej. Po otrzymaniu zwrotu dokumentacja musi zostać dostarczona do Wydziału Architektury celem uzyskania zgody na zajęcie placu i wybudowanie podwórka.

2. Czystość – od firmy PROMAR otrzymaliśmy harmonogramy sprzątnięcia, w których są ściśle określone czynności. Czekamy również na taki harmonogram od firmy EPI.

Z-ca Prezesa poinformował, że jeżeli klatki nie będą sprzątnięte, wówczas faktury nie będą płacone lub będą płacone w okrojonej wersji - za to co zostało wykonane.

3. Prace remontowe:

- Osiedle Jagiellońskie:

- dokonano wyboru usytuowania monitoringu wizyjnego altan śmietnikowych (są oferty),
- wykonano monitoring I i III kl. ze względu na dewastację wind Wł. Jagiełły 16,
- ogłoszono przetarg na wymianę dźwigu Wł. Jagiełły 16 kl. III (przetarg zawieszono do czasu wyjaśnienia wątpliwości),
- posiadamy oferty na kraty,
- wymienione okna Wł. Jagiełły 6 i 12 na klatkach schodowych,
- trwają prace przy dociepleniu cokołów i ścian fundamentowych połączone z wymianą okien piwnicznych na osiedlu Jagiellońskim.

- ul. Jaskółcza 13:

- dokonano naprawy bramy wjazdowej od strony ul. Droga Męczenników Majdanka (rozszerzono pamięć do bramy wjazdowej – nie przyjmowała rozszerzenia ilości pilotów),
- zostały ogłoszone 2 przetargi na wykonanie nowego ogrodzenia: placu zabaw i remont ogrodzenia od strony ul. Hanki Ordonówny (tu nie wpłynęła żadna oferta. Wraz z właścicielem terenu zabezpieczymy w miarę możliwości istniejące ogrodzenie).

- Pergolowa:

- trwają prace nad odspajającym się tynkiem – naprawiamy we własnym zakresie,
- wznowiliśmy wyznaczanie miejsc postojowych,
- zostały usunięte zapadliska.

- ul. Gęsia:

- kończymy malowanie kl. I Gęsia 19,

- naprawiona została kostka pomiędzy blokiem Gęsia 17 a 21 oraz przy altanie śmietnikowej na wjeździe,
- naprawiono sprężyny bramy garażowej.

Ad. 13.

- Pani Małgorzata Flis poinformowała, że poprawiła się jakość sprzątania na ul. Pergolowej.
- Prezes Zarządu omówił sprawy jak niżej:
 - zostało wysłane do UPC wezwanie do zaniechania naruszeń umowy w postaci nie uzgodnionego z administracją prowadzenia akcji marketingowej i reklamowej. Otrzymaliśmy telefon od pracownika firmy, że się dostosują.
 - naklejanie na szybach, skrzynkach, ścianach reklam jest nie dopuszczalne. Ulotki powinny być dopuszczone ze względu na zapoznanie się z aktualnymi promocjami ale wyłącznie do skrzynkach pocztowych.
 - paczkomaty: została zawarta umowa na jedną lokalizację paczkomatu DPD tj. między budynkiem Wł. Jagiełły 6 a Wł. Jagiełły 10. Cena najmu to 200 zł. netto za miesiąc.
 - Paczkomat Inpost – dopinamy umowy na lokalizację przy ul. Wł. Jagiełły 24 (zakres naruszenia zasad konkurencji). Cena 1200 zł netto za miesiąc.
 - Pani Małgorzata Flis zwróciła się z pytaniem, czy na ul. Pergolowej będą również postawione paczkomaty. Pan Piotr Baranowski poinformował, że będzie ankieta wśród mieszkańców o wyrażenie zgody, ponieważ przewidywana lokalizacja paczkomatu jest w prześwicie.
 - Podczas dyskusji Pani Małgorzata Flis wspomniała o likwidacji kotłowni na ul. Pergolowej. Zwróciła się z pytaniem jakie są możliwości odłączenia od sieci gazowej i przyłączenia do sieci LPEC?

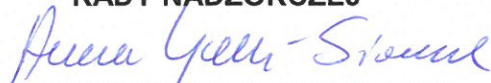
Ad. 14.

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Eugeniusz Pidek zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Uchwała nr 38/21 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji zieleni na Os. Jaskółcza.
2. Uchwała nr 39/21 w sprawie przyjęcia struktury organizacyjnej SM „Felin” na rok 2021.
3. Uchwała nr 40/21 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, zimnej wody i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
4. Analiza kosztów i zaliczek sezonu grzewczego 2020-21 oraz sezonu następnego (wykaz tabelaryczny)
5. Uchwała 41/21 w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
6. Uchwała 42/21 w sprawie zmiany planu remontów na 2021 r. – Uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r.
7. Uchwała nr 43/21 w sprawie zatwierdzenia robót remontowych na 2022 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Anna Gaik-Siomak/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Eugeniusz Pidek/