PROTOKÓŁ NR 4/22

z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin"

w Lublinie w dniu 22.08.2022 r.

W posiedzeniu zdalnym, uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	- Eugeniusz Pidek,
Zastępca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka,
Sekretarz	- Anna Gaik-Siomak,
Członkowie:	- Małgorzata Flis,
	- Waldemar Kaliszczak,
	- Stanisław Kiciak,
	- Zofia Kulka,
	- Artur Łopuszyński,
	- Józef Ozon.

Pozostali uczestnicy:

Prezes Zarządu	- Joanna Owczarek,
Główna Księgowa	- Agnieszka Sobiesiak.

Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokółu.

I. PORZĄDEK OBRAD.

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin" z dnia 30.05.2022 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Analiza i omówienie możliwości zmian w Regulaminie wynagradzania pracowników SM ,,Felin". Przedstawienie opinii przez Kancelarię Prawną - przewidziana obecność Prawnika.
5. Analiza i omówienie realizacji planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej ,,Felin" za II kwartał 2022 roku. /opinia Komisji Rewizyjnej/.
6. Rozlicznie zużycia cwu i zw za I półrocze 2022 r. Analiza kosztów podgrzania wody na poszczególnych nieruchomościach – węzłach cieplnych /dopłaty – zwroty/ wielkości niezbilansowanego zużycia wody/uchyby/.
7. Rozlicznie sezonu grzewczego centralnego ogrzewania sezonu 2021/2022. Analiza kosztów jednostkowych /dopłaty – zwroty/, wysokość średniej za 1m^2 na nieruchomościach.
8. Wnioski Zarządu Spółdzielni w sprawie:
   - zmiany Uchwały nr 4/17 z dnia 20.02.2017 r. dotyczącej opłat za wysyłkę korespondencji – podjęcie uchwały,
   - urealnienie wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne (opłaty niezależne od Spółdzielni). Podjęcie uchwały.
   - urealnienie wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne (opłaty zależne od Spółdzielni). Podjęcie uchwały.
9. Zmiana sposobu finansowania przyszłych wymian wodomierzy i ciepłomierzy w SM ,,Felin" poprzez wydzielenie środków finansowych z bieżących wpłat użytkowników na fundusz remontowy. Kwalifikacja w/w urządzeń jako części wspólnych nieruchomości służących do wspólnego rozliczania kosztów zużycia wody i ciepła – (element systemu zarządzania i rozliczania dostaw mediów do lokali i nieruchomości wspólnej). Wstępna propozycja: np. przygotowanie projektu uchwały dla WZC). Podjęcie stosownych uchwał.
10. Rozpatrzenie możliwości organizacji sprawozdawczo – wyborczego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej ,,Felin" za zaległe lata 2019; 2020; 2021 r. w terminie wrzesień/październik 2022 r. Podział zebrania na części. Przygotowanie materiałów, dokumentów projektów uchwał dla WZC. Podjęcie stosownych uchwał.

11. Sprawy bieżące: omówienie stanu realizacji założeń, działań bieżących i sezonowych – przedstawienie informacji przez Członków Zarządu:
   a). jakość sprzątania klatek schodowych przez wynajmowane firmy,
   b). możliwość przeglądu zainstalowanego monitoringu,
   c). remont elewacji – balkonów na Os. Pergolowa,
   d). przyłączenie Os. Pergolowa do sieci miejskiej LPEC - likwidacja kotłowni osiedlowej,
   e). likwidacja grupowych węzłów cieplnych PC - 1, PC - 2 na rzecz węzłów indywidualnych/ budynkowych na Os. Jagiellońskim – b. duży wzrost kosztów za podgrzanie wody użytkowej,
   f). postęp prac w przygotowaniu wniosku do Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości – Program Dostępność Plus - Fundusz Dostępności" w sprawie wymiany wind w budynku WJ 16,
   g). plac zabaw /Podwórko NIVEA/.
   h). remont płyt balkonowych przy ul.Jaskółczej13, spodziewane koszty i planowany termin realizacji,
   i). ogrodzenie placu zabaw przy ul. Jaskółczej13,
   j). sprawa odprowadzenia wód opadowych z nieruchomości przy Jaskółczej13, - legalizacja studni chłonnych i możliwość obniżenia opłat za usługi wodne,
   k). omówienie ankiet skierowanych w ostatnich miesiącach do Członków Spółdzielni Felin.
12. Sprawy wniesione.
13. Rozpatrzenie możliwości i podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2022 r.
14. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Eugeniusz Pidek – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzył posiedzenie i poinformował, że na dzisiejsze obrady został zaproszony Pan mecenas Andrzej Góźdź i Pani Bożena Chmiel. Celem wizyty jest omówienie tematu Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin".

Ad. 2.

Rada Nadzorcza przyjęła 8 głosami „za" protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 30.05.2022 r.

Ad. 3.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Nie zgłoszono żadnych uwag. W związku z powyższym odczytany porządek obrad został przyjęty 8 głosami „za", przy 1 głosie „wstrzymującym".

Ad. 4.

Na wstępie Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że Regulamin wynagradzania jest znany i akceptowany przez wszystkich pracowników Spółdzielni.

W obecności pana mecenasa Andrzeja Góźdź została przeprowadzona dyskusja na temat oczekiwanych przez Radę Nadzorczą zmian w Regulaminie wynagradzania pracowników. Pan mecenas poinformował, że powyższy temat nie należy do kompetencji Rady Nadzorczej, tylko Zarządu i to Zarząd odpowiada za kształtowanie polityki wynagrodzeń w Spółdzielni. Rada Nadzorcza poprzez powołanie 3-osobowej komisji w ramach swoich kompetencji, może dokonać jej sprawdzenia, zgodnie z zapisami ustawy. Pan Andrzej Góźdź nadmienił, że istnieje możliwość wystąpienia sporów na drodze sądowej, na płaszczyźnie pracownik - Spółdzielnia, w przypadku zmiany Regulaminu wynagradzania, tj. usunięcia niektórych zapisów (np. składników płacowych). Szczególnie dotyczy to pracowników podlegających ochronie przedemerytalnej. Pozostają też konsekwencje nieprzyjęcia nowych warunków.

Przewodniczący potwierdził, że Rada Nadzorcza nie posiada kompetencji do zmiany Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni i nie uzurpuje sobie prawa do jego zmian, ale wskazuje wiele dodatkowych składników wynagrodzenia w Regulaminie, które są już reliktem przeszłości (na przykład

dodatek stażowy w wysokości nigdzie dotąd nie stosowanej i spotykanej, nagroda wypłacana do 23 grudnia czy nagrody jubileuszowe).

Rada Nadzorcza w maju 2022 roku dokonała zmian i wprowadziła nowy Regulamin wynagradzania dla Zarządu i oczekuje podobnych zmian w Regulaminie wynagradzania dla pracowników Spółdzielni, oczywiście mając na uwadze dokonanie zmian w Regulaminie bez straty finansowej dla pracowników.

Z uwagi na złożoność tematu mecenas Andrzej Góźdź zasugerował odłożenie wszelkich dyskusji w w/w temacie - po Walnym Zgromadzeniu. Rada przychyliła się do propozycji.

Ad. 5.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny księgowy omówiła wykonanie planu gospodarczo-finansowy za II kwartał 2022 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Pani Małgorzata Flis w tym punkcie zgłosiła swoją uwagę dotyczącą sprzętu do koszenia. Zaproponowała, aby używać jednego sprzętu do kilku lokalizacji. Pani Agnieszka Sobiesiak poinformowała, że każda nieruchomość korzysta ze sprzętu przyporządkowanego do właściwego osiedla, a koszty są rozliczane na daną nieruchomość (dotyczy to usług serwisowych, zakupu paliwa, itp.) na podstawie faktur opisanych przez Kierownika Administracji.

Pani Zofia Kulka – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, poinformowała, że po zapoznaniu się z przedstawionymi zestawieniami zawartymi w analizie gospodarczo-finansowej za I półrocze 2022 r. i wysłuchaniu wyjaśnień p. Agnieszki Sobiesiak, Komisja Rewizyjna zgłasza wniosek o przyjęcie przedstawionej analizy za I półrocze 2022 r. Uzyskane wyniki zapewniają stabilność Spółdzielni, a aktualna sytuacja Spółdzielni nie jest zagrożona.

Ad. 6.

Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7.

Pani Agnieszka Sobiesiak- Główny Księgowy poinformowała, że rozliczenie centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2021/2022 będzie prawdopodobnie rozliczone do końca miesiąca sierpnia, ale firma ISTA nie daje takiej gwarancji, z uwagi na zaistniałą sytuację w firmie.

Ad. 8.

- Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 28/22** w sprawie zmiany Uchwały nr 4/17 z dnia 20.02.2017 r. dotyczącej opłaty za wysyłkę korespondencji i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

- Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 29/22** w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe (opłaty niezależne od Spółdzielni) i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

- Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 30/22** w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe (opłaty zależne od Spółdzielni). W/w uchwała została przyjęta 6 głosami „za", przy 1 głosie „przeciw" i 2 głosami „wstrzymującymi się" i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

- W tym punkcie Pan Eugeniusz Pidek zaproponował aby w przyszłości został utworzony funduszu celowy, z którego byłaby finansowana wymiana wodomierzy. W tym celu konieczne byłoby podjęcie uchwały przez Radę Nadzorczą. Po przeprowadzonej dyskusji wniosek został oddalony.

- Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 31/22** w sprawie przyjęcia finansowania wymiany ciepłomierzy w nieruchomości – Os. Pergolowa i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

- Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 32/22** w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
- Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 33/22** w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia. W/w uchwała została przyjęta 5 głosami „za", przy 2 głosach „przeciw" i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
- Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 34/22** w sprawie zgłoszenia kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 11.

a) Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że każde zgłoszenie dotyczące niewłaściwego sprzątania jest weryfikowane przez Administrację Osiedla i zgłaszane do firmy sprzątającej. Ostatnio taka sytuacja miła miejsce na ul. Jaskółczej.
Pan Waldemar Kaliszczak poinformował, że pracownik firmy sprzątającej oszukiwał lokatorów, podpisując się na liście, a faktycznie na przestrzeni 3 tygodni klatki nie były sprzątane. W związku z zaistniałą sytuacją składa wniosek o pomniejszenie zapłaty za okres kiedy nie były sprzątane klatki.
Swoje uwagi co do jakości sprzątania zgłosiła również Pani Małgorzata Flis. Dotyczy to klatek, jak również zejścia do piwnic.
Pan Waldemar Kaliszczak przypomniał o kontroli jakości sprzątania, przez pracowników Spółdzielni.

b) Pani Joanna Owczarek poinformowała, że zostały zakupione karty umożliwiające zdalny odczyt nagrań z monitoringu bloku przy ul. Wł. Jagiełły 16.
Pani Małgorzata Flis poinformowała, że na ul. Pergolowej leży uszkodzona blokada, która jest notorycznie niszczona. Prośba o wykorzystanie zainstalowanego monitoringu.

c) Pani Joanna Owczarek poinformowała, że do dnia dzisiejszego wpłynęły 3 oferty na remont elewacji – balkonów na ul. Pergolowej. Cena będzie znana w dniu otwarcia ofert.
Pani Małgorzata Flis zwróciła się z zapytaniem, czy istnieje możliwość, aby w pierwszej kolejności wykonać balkony najbardziej zagrożone? Pani Prezes Zarządu poinformowała, że wszystko okaże się po otwarciu ofert, jakie warianty zostaną nam przedstawione.

d) Pani Prezes poinformowała, że został złożony wniosek do firmy LPEC o przygotowanie oferty.

e) Pani Joanna Owczarek poinformowała, że po rozmowach przeprowadzonych z firmą LPEC okazało się, że wszystkie roboty adaptacyjne (projekt, wykonanie przyłącza i podłączenie) leży po stronie finansowej Spółdzielni. Obecnie sieć jest w dobrym stanie technicznym, eksploatacyjne wydolna i w planach LPEC-u w najbliższych latach nie podlegająca wymianie. Przejście na węzły indywidualne ze zbiorowych będzie wiązało się ze zmianą taryfy i będzie skutkowało wyższymi kosztami podgrzania wody.

f) Pani Joanna Owczarek poinformowała, że do dnia dzisiejszego nie została złożona oferta na wymianę windy. Bez tej oferty nie możemy zgłosić wniosku do Programu Dostępność Plus.

g) Pani Prezes poinformowała, że uroczyste otwarcie placu zabaw NIVEA odbędzie się 27.08.2022 r. od godz. 10^{00} do 12^{00}. Zgodnie z umową musi być to dzień wolny od pracy. Będą przewidziane zabawy z animatorem oraz wręczanie drobnych upominków dla dzieci ufundowanych przez firmę NIVEA.

h) Pani Joanna Owczarek poinformowała, że został ogłoszony przetarg na remont balkonów. Po wpłynięciu i otwarciu ofert Spółdzielnia będzie znała koszty remontu i wówczas odbędzie się spotkanie informacyjne z mieszkańcami bloku przy ul. Jaskółczej 13 w w/w temacie.

i) Pan Waldemar Kaliszczak poinformował, że ogrodzenie placu zabaw na ul. Jaskółczej 13 nie zostało dokończone przez firmę, która to rozpoczęła. W chwili obecnej będziemy czekać na oferty.

j) Pani Joanna Owczarek poinformowała, że została wykonana inwentaryzacja przez geodetę i został złożony wniosek do Urzędu Miasta do Wydziału Architektury o wydanie mapki z naniesionymi studniami chłonnymi.

k) Pan Waldemar Kaliszczak poinformował, że ankiety dostarczone przez Spółdzielnię do skrzynek lokatorów jest działaniem nieskutecznym.

Ad. 12.

Brak spraw wniesionych.

Ad.13.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 35/22** w sprawie przyznania Członkom Zarządu Spółdzielni „Felin" premii za II kwartał 2022 r. W/w uchwała została przyjęta 8 głosami „za", przy 1 głosie „przeciw" i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 14.

Przewodniczący Rady Nadzorczej - Pan Eugeniusz Pidek podziękował za udział i zamknął obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokółu:

1. Wykonanie planu za I półrocze 2022 roku.
2. Uchwała nr 28/22 w sprawie zmiany Uchwały nr 4/17 z dnia 20.02.2017 r. dotyczącej opłaty za wysyłkę korespondencji.
3. Uchwała nr 29/22 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.
4. Uchwała nr 30/22 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.
5. Uchwała nr 31/22 w sprawie przyjęcia finansowania wymiany ciepłomierzy w nieruchomości – Os. Pergolowa.
6. Uchwała nr 32/22 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwała nr 33/22 w sprawie ustalenia liczby członków Rady nadzorczej reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia.
8. Uchwała nr 34/22 w sprawie zgłoszenia kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

9. Uchwała nr 35/22 w sprawie przyznania Członkom Zarządu Spółdzielni „Felin" premii za II kwartał 2022 r.

S E K R E T A R Z
RADY NADZORCZEJ

.....
/Anna Gaik-Siomak/

P R Z E W O D N I C Z Ą C Y
RADY NADZORCZEJ

.....
/Eugeniusz Pidek/