

PROTOKÓŁ NR 1/23
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 30.01.2023 r.

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	- Anna Gaik-Siomak,
Zastępca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka,
Sekretarz	- Ewa Kroc,
Członkowie:	- Waldemar Kaliszczak,
	- Stanisław Kiciak,
	- Wojciech Kozięto,
	- Stanisław Majcher,
	- Kazimierz Staniak,
	- Daniel Wójtowicz.

Pozostali uczestnicy:

Prezes Zarządu	- Joanna Owczarek,
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 21.11.2022 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Analiza i omówienie wykonania planu remontów za 2022 r.
5. Omówienie i zatwierdzenie Planu pracy RN na 2023 rok – dyskusja. Podjęcie uchwały.
6. Omówienie konieczności podwyższenia opłat niezależnych od Spółdzielni na ogrzewanie od 01.04.2023 r. – dyskusja. Podjęcie uchwały.
7. Rozważenie możliwości wzięcia kredytu z BGK na realizację wymiany wind w nieruchomości Władysława Jagiełły 16 – dyskusji. Podjęcie uchwały.
8. Projekt uchwały na Walne Zgromadzenie w sprawie wyrażenia zgody na maksymalną sumę zobowiązań finansowych Spółdzielni. Podjęcie uchwały.
9. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. Podjęcie uchwały.
10. Rozpatrzenie możliwości zainstalowania kamer na nieruchomości nr 6 Władysława Jagiełły w związku z dewastacją nieruchomości przez osoby nie będące mieszkańcami osiedla – dyskusja. Podjęcie uchwały.
11. Waloryzacja wynagradzania Zarządu Spółdzielni Felin. Podjęcie uchwały.
12. Omówienie stanu realizacji zadania związanego z zalegalizowaniem studzienek chłonnych i obniżeniem kosztów za tzw. usługi wodne na Jaskółczej 13.
13. Przedstawienie przez Zarząd propozycji zmiany „Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Felin” zgodnie z wnioskiem polustracyjnym – dyskusja.
14. Realizacja uchwały WZC nr 34/22 z dnia 4 października 2022 roku w sprawie sprzedaży akcji Inwestprojekt Lublin S.A.
15. Wyjaśnienie Zarządu SM „Felin” w sprawie prowadzenia podwójnych rachunków bankowych dla rozliczeń lokali mieszkalnych.
16. Przedstawienie sprawozdania z przeprowadzonego audytu o schematach podatkowych.
17. Sprawy wniesione.

- informacje na temat spraw sądowych w toku,
 - świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków,
 - przekazanie informacji ze szkolenia dla RN i Zarządu, które odbyło się 13.12.2022 r.
18. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie.

Ad. 2.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 21.11.2022 r.

Ad. 3.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosiła o zgłaszanie uwag. Do spraw wniesionych p. Waldemar Kaliszczak wystosował prośbę do Zarządu SM „Felin” o skierowanie wniosku do Zarządu Dróg i Mostów o wykonanie pomiarów natężenia hałasu od samochodów z ul. Droga Męczenników Majdanka na wysokości ul. Jaskółczej 13. Zmieniony porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 4.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM omówił wykonanie planu remontów za 2022 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 1/23** w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej SM „Felin” na 2023 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 6.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny księgowy poinformowała, że aby uniknąć dużych dopłat do c.o. i przy rozliczeniach ciepłej wody, należy podwyższyć zaliczki do wysokości planowanych kosztów na danych nieruchomościach.

Pan Stanisław Kiciak wspomniał, że zgodnie z nową ustawą (*Ustawa z dnia 8 lutego 2023 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw*), ceny energii cieplnej nie mogą wzrosnąć więcej niż o 40%.

Pani Agnieszka Sobiesiak dodała, że podwyżka o 26% miała miejsce przed miesiącem wrzesień, a zmianę stawki VAT z 5 na 23% od miesiąca stycznia 2023 r. nie można traktować jako podwyżki.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 2/23** w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7. + Ad. 8.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że obecna ostatnia uchwała Walnego Zgromadzenia nie pozwala Zarządowi wziąć kredytu na remonty i modernizację. W związku z powyższym możemy nie otrzymać dofinansowanie do wymiany windy na budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16 z Funduszu Dostępności.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 3/23** w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” zmieniającej uchwałę nr 30/22 z dnia

04.10.2022 r. dotyczącą najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W związku z wyżej podjętą uchwałą, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na przełomie miesiąca kwietnia-maja.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował również, że realizacja windy będzie trwała 14 tygodni i zaplanowane jest spotkanie z Prezesem Inwestprojekt Dźwig oraz audytorem Programu Dostępność +. Rada Nadzorcza poprosiła o poinformowanie o przebiegu rozmów.

Ad. 9.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 4/23** w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za rok 2022 wyznaczając Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej SM „Felin” w osobach:

1. Stanisław Kiciak,
2. Ewa Kroc,
3. Kazimierz Staniak,
4. Daniel Wójtowicz.

W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

Pan Stanisław Kiciak poinformował, że w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 6 młodzi ludzie, którzy przychodzą do jednego z lokatorów, przesiadują na klatce schodowej i dewastują windy i klatkę. Prośby sąsiadów nie są respektowane. Wobec powyższego zwrócił się z inicjatywą montażu kamer, co byłoby skutecznym sposobem na uniknięcie dalszych zniszczeń.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że z właścicielem lokalu została przeprowadzona rozmowa w wyniku której został poinformowany o następstwach dalszych wybryków młodzieży. Zaproponował aby wraz z Panem Kiciakiem wspólnie wyznaczyć miejsce usytuowania kamer i ich ilość, co będzie miało bezpośredni wpływ na cenę. Znając lokalizację, wystąpimy o złożenie ofert. Dodatkowo Pan Dariusz Siwek poinformował, że Straż Miejska nie zajmuje się takimi sprawami.

Ad. 11.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła niżej wymienione uchwały:

- **Uchwałę nr 5/23** w sprawie zmiany warunków o pracę z Panem Dariuszem Siwek – Z-cą Prezesa Zarządu ds. GZM SM „Felin” w Lublinie

- **Uchwałę nr 6/23** w sprawie zmiany warunków o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie.

W/w uchwały stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.12.

Z-ca Prezesa poinformował, że w dniu dzisiejszym otrzymaliśmy operaty wodnoprawne na retencję wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonej na nieruchomości Jaskółcza 13. Po podpisaniu 1-go egzemplarza zostanie on dostarczony do Wód Polskich, celem przesłania go do Zamościa.

Pani Anna Gaik-Siomak poinformowała, że w przeciągu 2 tygodni będzie wydana decyzja o pozwoleniu wodno-prawnym.

Ad.13.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że w Regulaminie wynagradzania pracowników SM „Felin” zostały poprawione wszelkie nieścisłości zgodnie z wnioskami po lustracji m.in. wykreślenie Zarządu z uwagi na odrębny Regulamin, daty, przepisy itp. Powyższy Regulamin obowiązuje wszystkich pracowników Spółdzielni oprócz Zarządu.

Ad. 14.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że Uchwała nr 34/22 Walnego Zgromadzenia z dnia 04.10.2022 r. powierzyła wykonanie sprzedaży akcji – Radzie Nadzorczej. Wobec powyższego Rada Nadzorcza wniosła o przedstawienie przebiegu procesu sprzedaży akcji i poinformowanie członków Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu.

Ad. 15.

Pan Waldemar Kaliszczak zaproponował, aby każdy mieszkaniec Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” posiadał do swoich rozliczeń ze Spółdzielnią jeden osobny rachunek bankowy przypisany do rozliczeń za mieszkanie i jeden osobny do rozliczeń za garaż, a nie jak jest teraz, czyli dwa rachunki bankowe (jeden w jednym banku, drugi w drugim banku) do rozliczeń za mieszkanie i dwa rachunki bankowe (jeden w jednym banku, drugi w drugim banku) do rozliczeń za garaż.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy poinformowała, że likwidacja konta spowoduje zamieszanie wśród lokatorów. Nawet po informacji pisemnej do lokatorów, część z nich może nadal przekazywać wpłaty na zamknięte już konto, przez co wpłaty będą wracać do wpłacającego.

Ad. 16.

Prezes Zarządu poinformowała o przeprowadzonym audycie w zakresie realizacji przez Spółdzielnię mieszkaniową „Felin” obowiązków raportowania schematów podatkowych. Sprawozdanie z audytu zostało przekazane członkom Rady Nadzorczej drogą mailową. Wyjaśniła, że analizie poddano wskazane przez Spółdzielnię transakcje, które miały miejsce do końca października 2022 roku. Podczas przeprowadzonego audytu nie zidentyfikowano w Spółdzielni żadnego schematu podatkowego.

Ad. 17.

1. Pani Joanna Owczarek poinformowała, że obecnie jesteśmy uczestnikiem postępowania sądowego dot. zamiany wodomierzy pomiędzy dwoma lokalami mieszkalnymi. Jeden z lokatorów nie zgadza się z rozliczeniem zużycia wody wskazanym przez właściwy wodomierz przyporządkowany do jego lokalu mieszkalnego.

2. Pani Joanna Owczarek poinformowała, że od 28.04.2023 r. zmieniają się przepisy prawa budowlanego, które mówią, iż wszystkie budynki mieszkalne, lokale, będą musiały mieć świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku sprzedaży, wynajmu czy prac remontowych wymagających zgłoszenia zakończenia do Nadzoru Budowlanego. My jako Spółdzielnia mamy obowiązek wykonania takiego świadectwa dla całego budynku i dla wynajmowanych lokali. Mieszkańcy, którym będą potrzebne świadectwa dla całego budynku zwracać się będą do Spółdzielni, która ma obowiązek wydać im je w formie nieodpłatnej. W przypadku indywidualnego lokalu, wykonanie świadectwa leży po stronie właściciela mieszkania, włącznie z opłatami z tym związanymi.

W związku z powyższym dostaliśmy propozycję od firmy na wykonanie świadectwa dla wszystkich budynków za cenę 7.700 zł. Jest to firma, która wykonywała nam audyt energetyczny.

Rada Nadzorcza zaakceptowała decyzję Zarządu.

3. Pani Joanna Owczarek poinformowała, że 13.12.2022 r. odbyło się szkolenie zorganizowane przez Krajową Radę Spółdzielczą dotyczące kompetencji organów ustawowych i statutowych Spółdzielni w świetle aktualnego orzecznictwa sądowego oraz obowiązujących przepisów prawa. Zakres szkolenia obejmował ważną tematykę tj. zakaz łączenia funkcji członka Rady Nadzorczej z innymi funkcjami oraz zakazy uczestnictwa w radzie. Mówi o tym art. 56 § 1 Prawa spółdzielczego: „Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach”. Ponadto w przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 3 – rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

W szkoleniu uczestniczył Zarząd i dwóch członków Rady Nadzorczej, Panowie: Stanisław Majcher oraz Kazimierz Staniak.

4. Pani Prezes – Joanna Owczarek poinformowała, że do naszej Spółdzielni zwróciły się inne Spółdzielnie, które chcą wystosować list protestacyjny do Urzędu Regulacji Energetyki w sprawie wysokich podwyżek.

5. Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z prośbą do Zarządu SM „Felin” o skierowanie wniosku do Zarządu Dróg i Mostów o wykonanie pomiarów natężenia hałasu od samochodów z ul. Droga Męczenników Majdanka na wysokości ul. Jaskółczej 13. W rozmowach z mieszkańcami wraca temat konieczności postawienia ekranów dźwiękochłonnych na wysokości nieruchomości Jaskółcza 13. Z uwagi na wciąż rozbudowujące się osiedle Felin, wzrasta ruch samochodowy i hałas. Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa poinformował, że zostanie wystosowane pismo w tej sprawie.

6. Został poruszony temat miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej z ul. Jaskółczej 13. Po przeprowadzonej dyskusji, Z-ca Prezesa - Pan Dariusz Siwek poinformował, że oprócz znaku poziomego będzie postawiony również znak pionowy oraz będzie wykonana poręcz przy schodach zewnętrznych i przy wejściu do klatki schodowej nr 1.

Ad. 18.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej – Pani Anna Gaik-Siomak podziękowała za udział i zamknęła obrady.

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Wykonanie planu remontów za 2022 r.
2. Uchwała nr 1/23 w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej SM „Felin” na 2023 rok.
3. Analiza kosztów i zaliczek sezon grzewczy 2021/2022.
4. Uchwała nr 2/23 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.
5. Uchwała nr 3/23 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” zmieniającej uchwałę nr 30/22 z dnia 04.10.2022 r. dotyczącą najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
6. Uchwała nr 4/23 w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za rok 2022.
7. Uchwała nr 5/22 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwek – Z-ca Prezesa Zarządu ds. GZM SM „Felin” w Lublinie.
8. Uchwała nr 6/23 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie.
9. Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

10. Sprawozdanie z audytu przeprowadzonego na zlecenie SM „Felin” w zakresie realizacji przez SM „Felin” obowiązków raportowania schematów podatkowych.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Ewa Kroczyńska/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Anna Gaik-Siomak/