

PROTOKÓŁ NR 2/23
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 06.03.2023 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 Koziello,
	- 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 30.01.2023 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Omówienie możliwości docieplenia stropu piwnicy pomieszczenia gospodarczego SM „Felin” zlokalizowanego w bloku Królowej Jadwigi nr 7.
5. Przedstawienie przez Zarząd stanowiska Kancelarii Adwokackiej Andrzeja Góźdz w sprawie możliwości zaciągnięcia maksymalnej sumy zobowiązań finansowych Spółdzielni w kontekście podjętych uchwał WZC.
6. Przedstawienie przez Zarząd propozycji zmiany zakresu obowiązków Prezesa ds. GZM tj. obowiązek wykonywania przeglądów budowlanych. Wobec powyższego opłacenie przez SM rocznej składki do Izby Inżynierów za uprawnienia budowlane – dyskusja. Podjęcie uchwały.
7. Ustalenie stawki za 1m² za wynajem powierzchni wspólnej (pomieszczenia po zsykach w nieruchomości przy ul. Wł. Jagiełły 16) – dyskusja. Podjęcie uchwały.
8. Omówienie przez Zarząd stanu realizacji zadania związanego z zalegalizowaniem studzienek chłonnych. Przybliżony termin obniżeniem kosztów za tzw. usługi wodne na Jaskółczej 13.
9. Realizacja uchwały WZC nr 34/22 z dnia 4 października 2022 roku w sprawie sprzedaży akcji Inwestprojekt Lublin S.A. – wyjaśnienie Kancelarii Adwokackiej Andrzeja Góźdz.
10. Ustalenie odpowiedzi na pismo mieszkańców bloku Wł. Jagiełły 16 w sprawie sposobu rozliczania wody.
11. Zobowiązanie Zarządu SM „Felin” do przedstawienia sprawozdań z bieżącej działalności SM na każdym posiedzeniu RN.
12. Oświadczenia członków RN w związku z art. 56 Prawa Spółdzielczego. Niemożność pełnienia jednocześnie dwóch funkcji – złożenie oświadczenia.
13. Przyznanie członkom Zarządu premii za IV kwartał 2022 r. Podjęcie uchwały.
14. Sprawy wniesione:
 - informacje na temat przebiegu i postępu prac przy wymianie dźwigów na nieruchomości Wł. Jagiełły 16.
 - dookreślenie terminu przekazywania przez Zarząd informacji o terminie posiedzenia Komisji Przetargowej podając datę, godzinę i miejsce do członków RN wchodzących w skład Komisji ds. GZM,

- termin przekazania Protokołów z ostatniego posiedzenia RN do zatwierdzenia przez członków RN.
15. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie. Poinformowała, że na dzisiejsze posiedzenie został zaproszony mecenas, Pan Andrzej Gózdź.

Ad. 2.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 30.01.2023 r.

Ad. 3.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosiła o zgłaszanie uwag. Jednocześnie zaproponowała zmianę kolejności punktów posiedzenia, które wymagają omówienia w pierwszej kolejności przez Pana mecenasa. Dotyczy to pkt. 9, który zostałby przesunięty na pkt. 4, pkt. 5 bez zmian i pkt. 12 na pkt. 6. Pozostałe punkty posiedzenia omawiane byłyby według kolejności.

Rada Nadzorcza przychyliła się do powyższej propozycji i jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad. 4.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła Panią Ewę Kroc o zabranie głosu w kwestii sprzedaży akcji.

Pani Ewa Kroc poinformowała, że Walne Zgromadzenie z dnia 04.10.2022 r. podjęło Uchwałę 34/22 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż wszystkich posiadanych przez Spółdzielnię akcji spółki Inwestprojekt Lublin S.A. której wykonanie powierzyło Radzie Nadzorczej. Jest to nie możliwe do zrealizowania. Są to akcje na okaziciela, każdy je może zbyć, jednak Rada Nadzorcza jest organem nadzorującym i nie posiada pełnomocnictwa do rachunku Spółdzielni. Według Statutu takimi sprawami powinien zająć się Zarząd, który może podpisać umowę cywilno-prawną na sprzedaż akcji a pieniądze zostaną przelane na konto Spółdzielni. Podsumowując, jest to kompetencja wyłącznie Zarządu Spółdzielni.

Głos zabrał Pan mecenas Andrzej Gózdź informując, że poprzednia Rada Nadzorcza w swoim projekcie uchwały na Walne Zgromadzenie zaproponowała taką wersję rozwiązania tego problemu. Nie jest to niezgodne z prawem. Aktualna Rada Nadzorcza może ten problem techniczny rozwiązać i przekazać czynność do wykonania Zarządowi SM „Felin”. Statut ani ustawa tego nie zabrania. Wyjaśnił, że został zapytany – czy projekt uchwały jest zgodny z prawem i w jego ocenie jest zgodny, ale technicznie trudny do wykonania.

Podczas prowadzonej dyskusji Pani Anna Gaik-Siomak stwierdziła, że Kancelaria jest „naszą” obsługą prawną i wkracza w merytoryczną treść podejmowanych uchwał, a podjęta uchwała przez Walne Zgromadzenie jest uchwałą z wadą prawną i jest nie wykonalna.

Pan mecenas Andrzej Gózdź nadmienił, że Kancelaria jest nie od oceniania, czy to jest merytorycznie zasadne, to Rada Nadzorcza jest od tego, żeby to oceniła. Obsługa prawna ogranicza się do prawnych aspektów oceny, a nie do merytorycznych aspektów.

Pan Daniel Wójtowicz zwrócił się z pytaniem jak można uchwałę podjętą przez Walne Zgromadzenie wykonać? Mecenas poinformował, że Rada Nadzorcza powinna podjąć uchwałę o przekazaniu wykonania tej czynności wprost Zarządowi, tj. wynegocjowanie ceny z nabywcą i dokonanie transakcji.

Po przeprowadzonej dyskusji, Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej zaproponowała, aby wszystkie projekty uchwał podejmowane przez Radę Nadzorczą były akceptowane przez Kancelarię Prawną na 2 tygodnie przed planowanym posiedzeniem Rady Nadzorczej.

Pan Andrzej Gózdź wniósł zastrzeżenie, aby wyłączyć z opiniowania wszelkie propozycje uchwał osobowych np. rozwiązanie umowy o pracę z członkami Zarządu. Pod względem formalnym zgodności z przepisami Prawa pracy i Prawa spółdzielczego będzie to ocenione, natomiast nie może się zobowiązać do oceny zarzutów merytorycznych stawianych w propozycji uchwały.

Pani Anna Gaik-Siomak zwróciła się z prośbą o opiniowanie również wszystkich umów, dotyczy to ich sprawdzenia oraz parafowania pod względem formalno-prawnym.

Reasumując punkt odnośnie realizacji Uchwały nr 34/22 Walnego Zgromadzenia z dnia 04.10.2022 r. – Rada Nadzorcza podejmie uchwałę, w której wykonanie powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Pan Mecenas dodał, że w podejmowanej uchwale powinna być zapisana minimalna kwota sprzedaży akcji.

Pan Waldemar Kaliszczak – w którym momencie Rada Nadzorcza wyraziła brak opiniowania dokumentów? Pan Andrzej Gózdź poinformował, że wszystkie opinie jakie życzył sobie Zarząd lub takie, które były przekazane przez Zarząd w imieniu Rady Nadzorczej były wykonywane. Nie było sytuacji, żeby Kancelaria odmówiła opinii na dany temat.

Ad. 5.

Pani Joanna Owczarek poinformowała, że poprzednia Uchwała Walnego Zgromadzenia nie straciła swojej ważności, nie została uchylona. Podjęta kolejna uchwała przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.10.2022 r., rozszerzała tylko kwotę na zaciągnięcie kredytu w związku z inwestycją. W związku z remontem została kwota 3.000.000,00 zł. Nadmieniła, że nie jest konieczne zwoływanie Walnego Zgromadzenia, aby zaciągnąć kredyt na dofinansowanie wymiany windy – Program Dostępność Plus.

Ad. 6.

Pan Andrzej Gózdź poinformował, że został przedłożony projekt oświadczenia. Pani Anna Gaik-Siomak dodała, że jest do podpisania również przez Zarząd Spółdzielni.

W związku z otrzymanym oświadczeniem o zakazie konkurencji, Pan Dariusz Siwek oraz Pan Stanisław Majcher poinformowali, że pełnią funkcję: Pan Dariusz Siwek – Członek Zarządu Wspólnoty mieszkaniowej, Pan Stanisław Majcher – Członek Rady Osiedla. Panowie zobowiązali się do przedstawienia Kancelarii informacji o podmiotach w których pełnią funkcję, a Kancelaria zobowiązała się do przygotowania opinii, czy w tych przypadkach zachodzi problem naruszenia zakazu konkurencji wynikającej z art. 56 Prawo spółdzielcze.

Ad. 7.

Pan Kazimierz Staniak poinformował, że 17.08.2022 r. zwrócił się do Zarządu o docieplenie stropu pomieszczenia gospodarczego, które jest zlokalizowane pod jego mieszkaniem. Do dnia dzisiejszego nie uzyskał odpowiedzi.

Pan Daniel Wójtowicz zadał pytanie dlaczego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” nie odpowiada na pisma mieszkańców. Pan Dariusz Siwek poinformował, że pismo „utonęło” w papierach Kierownika i nie przeszło dalej.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM zapewnił, że powyższa sprawa zostanie rozwiązana niezwłocznie (w przeciągu 2 tygodni).

Ad. 8.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM zwrócił się do Rady Nadzorczej o możliwość zrefundowania rocznej składki do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa za uprawnienia budowlane. Nadmieniał, że obecnie wykonuje w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” przeglądy 5-letnie budowlane i roczne budowlane a nie posiada tego w zakresie swoich obowiązków.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 7/23** w sprawie zmiany zakresu czynności na stanowisku Z-cy Prezesa Zarządu ds. GZM. W/w uchwała została podjęta 8 głosami „za” przy 1 głosie „wstrzymującym się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że po zlikwidowanych zsypaniach pozostały pomieszczenia i w związku z tym niektórzy z mieszkańców zwrócili się do Spółdzielni z prośbą o wynajęcie takiego pomieszczenia.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 8/23** w sprawie ustalenia wysokości opłat za 1 m² za wynajem pomieszczeń po zlikwidowanych zsypaniach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. W/w uchwała została przyjęta 7 głosami „za” przy 2 głosach „wstrzymujących się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do:

- przygotowania umowy dotyczącej wynajęcia takiego pomieszczenia, która ma być zaopiniowana przez Kancelarię,
- wyłączenia całego pionu oświetlenia,
- w treści umowy powinien znajdować się zapis o utrzymaniu pomieszczenia w czystości,
- decyduje kolejność zgłoszeń,
- ogłoszenie o wynajęciu pomieszczeń umieścić na klatce schodowej i stronie internetowej Spółdzielni.

W trakcie dyskusji, członkowie Rady Nadzorczej poprosili Zarząd o przygotowanie na następnym posiedzeniu Rady informacji (wykazu), ile w zasobach Spółdzielni znajduje się zamkniętych pomieszczeń, które nie są użytkowane przez konkretne osoby.

Ad. 10.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds., GZM poinformował, że najprawdopodobniej pod koniec miesiąca marca powinniśmy mieć pozwolenie wodno-prawne wraz z legalizacją urządzeń na ul. Jaskółczej 13. Po uzyskaniu w/w dokumentów zostaną one złożone w Urzędzie Miasta celem weryfikacji wysokości opłaty za zmniejszoną retencję wód opadowych.

Ad. 11.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy, poinformowała, że ustawa Prawo energetyczne przewiduje dwie możliwości rozliczania kosztów stałych podgrzania wody: od m² lub od lokalu. Mieszkańcy bloku przy ul. Wł. Jagiełły 16 złożyli w dniu 17.02.2023 r. pismo, w którym zakwestionowali rozliczenie kosztów stałych podgrzania wody.

Po przeanalizowaniu przez Radę Nadzorczą wszystkich argumentów „za” i „przeciw”, Rada Nadzorcza podtrzymała obecnie podany sposób rozliczenia kosztów stałych zgodnie z obowiązującym „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki cieplnej zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin w Lublinie”, który został uchwalony 07.02.2022 r.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania odpowiedzi do mieszkańców bloku Wł. Jagiełły 16.

Ad. 12.

Pani Anna Gaik-Siomak poinformowała, że Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do składania na każdym posiedzeniu Rady sprawozdania z bieżących działań podjętych w poniższych tematach:

- jakie pisma wpłynęły do Zarządu i jaką lokator otrzymał odpowiedź,
- jakie umowy zostały zawarte,
- co zostało zrealizowane,
- co nie zostało zrealizowane.

Jeżeli w danym miesiącu nie odbędzie się posiedzenia Rady, zobowiązuje się Zarząd do przesłania powyższych informacji drogą mailową wszystkim członkom Rady.

Ad. 13.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 9/23** w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za IV kwartał 2022 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 14.

- Pan Dariusz Siwek poinformował, że prace wymiany dźwigów na klatce I i III trwają. Na klatce I zostały wycięte przewodnice i są montowane nowe. Na klatce III prowadzone są roboty budowlane związane z przygotowaniem szybu w komorze zsykowej. Po zakończeniu tych prac będą przystępować do wycinania przewodnic na kl. III.

Dodał, że protokoły są jednorazowe tzn. po zakończeniu wymiany dźwigów sporządzony zostanie protokół. Termin zakończenia prac to 14 tygodni od dostawy urządzeń na plac budowy.

W trakcie dyskusji odnośnie parafowania umów został poruszony temat zawartej umowy na wykonanie ogrodzenia placu zabaw. Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że protokół umowy jest w Kancelarii Prawnej. Są naliczane kary i dalej one leżą. Dodał, że są kary za przechowywanie materiałów Wykonawcy. Są na to zapisy w umowie.

- Ustalenie terminów w tematach jak niżej:

- Sprawa posiedzenia Komisji Przetargowej: Podczas dyskusji w sprawie terminu informowania przez Zarząd członków Rady Nadzorczej SM „Felin” należących do Komisji GZM, Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu zaproponowała, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej należący do Komisji ds. GZM zostaną poinformowani przez Zarząd Spółdzielni o dacie, godzinie i miejscu otwarcia kopert w celu wyboru oferenta, z 7-dniowym wyprzedzeniem.

- protokoły z posiedzenia Rady Nadzorczej będą przekazywane w ciągu 7 dni od dnia odbycia posiedzenia i w ciągu kolejnych 7 dni będą nanoszone poprawki.

Ad. 15.

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

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Lista obecności.
2. Opinia prawna Kancelarii Adwokackiej Andrzej Góźdz w sprawie uchwały w przedmiocie określenia najwyższej sumy zobowiązań.
3. Informacja Kancelarii Adwokackiej Andrzej Góźdz w sprawie sprzedaży akcji.
4. Pismo mieszkańców bloku przy ul. wł. Jagiełły 16 z dnia 17.02.2023 r.
5. Podpisane oświadczenia: Joanna Owczarek, Małgorzata Chomicka, Anna Gaik-Siomak, Waldemar Kaliszczak, Stanisław Kiciak, Wojciech Kozięło, Ewa Kroc, Kazimierz Staniak, Daniel Wójtowicz.

6. Uchwała nr 7/23 w sprawie zmiany zakresu czynności na stanowisku Z-cy Prezesa Zarządu ds. GZM.
7. Uchwała nr 8/23 w sprawie ustalenia wysokości opłat za 1m² za wynajem pomieszczeń po zlikwidowanych zsypach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
8. Uchwała nr 9/23 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za IV kw. 2022 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

.....
/Ewa Kroc/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

.....
/Anna Gaik-Siomak/