

✓

**PROTOKÓŁ NR 6/22**  
**z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”**  
**w Lublinie w dniu 21.11.2022 r.**

W posiedzeniu ~~zdalnym~~ *Chomicka Małgorzata*, 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.

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 17.10.2022 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Analiza i omówienie wykonania planu gospodarczo-finansowego za III kwartał 2022 r. Podsumowanie działalności gospodarczo-finansowej SM „Felin”.
5. Rozliczenie centralnego ogrzewania sezonu grzewczego 2021/2022. Analiza kosztów jednostkowych /dopłaty-zwroty/, wysokość średniej za 1m<sup>2</sup> na nieruchomościach.
6. Omówienie projektu planu remontów na rok 2023 – dyskusja. Podjęcie uchwały.
7. Omówienie stanu realizacji zadania związanego z zalegalizowaniem studzienek chłonnych i obniżeniem kosztów za tzw. usługi wodne na ul. Jaskółczej 13.
8. Rozpatrzenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej SM „Felin” za 2021 r. Realizacja uchwały WZC nr 29/22 z dnia 4 października 2022 roku. Wysłuchanie propozycji – dyskusja. Podjęcie uchwały.
9. Przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na 2023 rok i wynikającej z niego zmiany stawek zaliczek na pokrycie kosztów – dyskusja. Podjęcie uchwały.
10. Przejęcie na majątek Spółdzielni miejsc postojowych w garażu podziemnym położonych w nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie. Podjęcie uchwały.
11. Zmiana „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Felin”. Podjęcie uchwały.
12. Podsumowanie działalności gospodarczo-finansowej SM „Felin”. Ocena pracy zarządu. Przyznanie premii dla Zarządu za III kwartał 2022 r. Podjęcie uchwały.
13. Sprawy wniesione.
  - informacje na temat ogrodzenia placu zabaw Os. Jagiellońskie i ul. Jaskółcza 13,
  - stan realizacji wymiany wind w nieruchomości Wł. Jagiełły 16.
14. 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 17.10.2022 r.

### Ad. 3.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosiła o zgłaszanie uwag. Do spraw wniesionych zgłoszono następujące zagadnienia:

1. spotkanie dot. balkonów przy ul. Pergolowej. Możliwość spotkania z mieszkańcami.
2. realizacja wniosku Walnego Zgromadzenia dot. zakupu projektora.

Zmieniony porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

### Ad. 4.

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

Pan Waldemar Kaliszczak zgłosił swoje uwagi dot. konserwacja zieleni i rozliczenia energii elektrycznej.

### Ad. 5.

Pani Agnieszka Sobiesiak przedstawiała rozliczenie kosztów i pobranych zaliczek za c.o. w sezonie grzewczym 2021-2022. Wykaz na poszczególnych nieruchomościach znajduje się w objaśnieniu tabelarycznym do wykonania planu za III kwartał 2022 r.

### Ad. 6.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM omówił plan remontów na rok 2023. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Odnosnie balkonów przy ul. Pergolowej – Z-ca Prezesa poinformował, że będzie wystosowana ankieta do mieszkańców odnośnie finansowania remontu.

- Pan Stanisław Kiciak zwrócił się z zapytaniem jaki jest koszt instalacji monitoringu?

- Pan Waldemar Kaliszczak poruszył temat demontażu kratki. Poinformował, że istnieją dwa warianty:

pierwszy to demontaż kratki wentylacyjnych otworów wentylujących stropodach i montaż w ich miejsce rurek PCV – sugestia p. Dariusza Siwek, drugi to wymiana na metalowe kratki i przykręcenie ich śrubami – sugestia p. Kaliszczaka.

Po przeprowadzonej dyskusji postanowiono, że z planu remontów zostanie usunięta pozycja demontaż kratki wentylacyjnych a kratki będą wymieniane doraźnie. Temat zostanie ponownie omówiony w przyszłym roku po zasięgnięciu opinii mieszkańców.

Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 36/22** w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2023 r. W/w Uchwała została przyjęta 7 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

### Ad. 7.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że dokumentacja znajduje się w Nadzorze Wód Polskich i na początku grudnia zostanie przesłana do Zamościa celem zatwierdzenia i w przeciągu 2-3 tygodni będzie wydana decyzja.

**Ad. 8.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 37/22** w sprawie rozliczenia nadwyżki bilansowej za rok 2021 i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**Ad. 9.**

Pani Agnieszka Sobiesiak omówiła plan gospodarczo-finansowy na rok 2023 i wynikające z niego zmiany stawek zaliczek na pokrycie kosztów.

Po wnikliwej analizie i przeprowadzonej dyskusji dotyczącej zatwierdzenia planu finansowego i zmian stawek zaliczek na pokrycie kosztów, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 38/22** w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” na 2023 r. i urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**Ad. 10.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 39/22** w sprawie przejęcia na majątek Spółdzielni trzech miejsc postojowych położonych w nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**Ad. 11.**

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu, poinformowała, że w związku z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska, które zostało uchwalone w dniu 07.12.2021 r., Spółdzielnia musi do dnia 24.12.2022 r. podjąć uchwałę zmieniającą Regulamin w którym muszą znaleźć się następujące rzeczy:

- wyczenie maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokalu lub minimalnego kosztu zakupu ciepła dla lokalu, który jest rozliczany przy pomocy wskazań podzielników.,
- zakres przekazywanych użytkownikom lokali, informacji dot. rozliczeń kosztów (dla rozliczeń przy wykorzystaniu ciepłomierzy przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztu).

Zmiana dotyczy Załącznika nr 2 do Regulaminu.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 40/22** w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Felin” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**Ad.12.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 41/22** w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za III kw. 2022 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

**Ad.13.**

- Z-ca Prezesa ds. GZM – Pan Dariusz Siwek poinformował, że w dniu dzisiejszym pojawiła się ekipa, która naprawi ogrodzenie placu zabaw na osiedlu Jagiellońskim i ul. Jaskółczej 13. Dodatkowo będzie wykonany protokół inwentaryzacyjny obecnego ogrodzenia wraz z dokumentacją fotograficzną na wypadek sprawy sądowej.

- Pan Dariusz Siwek poinformował, że została podpisana umowa z firmą Inwestprojekt Dźwig na wymianę dźwigu w kl. I przy ul. Wł. Jagiełły 16. Została dokonana przedpłata i dźwig został zamówiony.

- Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że wniosek z Walnego Zgromadzenia dotyczy wyłącznie przygotowania skróconej wersji prezentacji przedstawianych sprawozdań a nie zakupu projektora.

- Członkowie Rady Nadzorczej zostali zapoznani z ofertami kancelarii prawnych obsługujących spółdzielnie mieszkaniowe.



- Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem p. .... z w sprawie przeprowadzenia dezynsekcji moli w piwnicach bloku przy ul. K. Jadwigi 9. Po przeprowadzonej dyskusji podjęto decyzję o dokonaniu zabiegu likwidacji moli w pomieszczeniach i korytarzach piwnic przez wyspecjalizowaną firmę o czym mieszkańcy zostaną poinformowani.
- Zarząd Spółdzielni poinformował, że zostanie wyznaczone miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej z ul. Jaskółczej 13 (pismo z dnia 15.11.2022 r.).
- Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem p. .... z ul. Wł. Jagiełły 6 w sprawie urządzenia zawieszono na suficie balkonu. Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do dokonania ponownej wizji lokalnej dot. sposobu montażu klimatyzatora.

**Ad. 14.**

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

**Wykaz załączników dołączonych do protokołu:**

1. Podanie p. .... w sprawie przeprowadzenia dezynsekcji moli w piwnicach bloku przy ul. K. Jadwigi 9.
2. Wniosek p. .... r o wyznaczenie miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na ul. Jaskółczej 13.
3. Pismo p. .... z ul. Wł. Jagiełły 6/ w sprawie urządzenia zawieszono na suficie balkonu.
4. Objaśnienia do wykonania planu za III kwartał 2022 r. (wykaz tabelaryczny).
5. Założenia do planu na 2023 r. (wykaz tabelaryczny).
6. Uchwała nr 36/22 w sprawie zatwierdzenia Planu Remontów na 2023 r.
7. Uchwała 37/22 w sprawie rozliczenia nadwyżki bilansowej za rok 2021.
8. Uchwała nr 38/22 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.
9. Uchwała nr 39/22 w sprawie przejęcia na majątek Spółdzielni trzech miejsc postojowych położonych w nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie.
10. Uchwała nr 40/22 w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Felin”.
11. Uchwała nr 41/22 w sprawie przyznania Członkom zarządu premii za III kw. 2022 r.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

.....  
/Ewa Kroczi/

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

.....  
/Anna Gaik-Siomak/