

PROTOKÓŁ NR 3/22
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 30.05.2022 r.

Małgorzata Chomicka

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	- 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 28.03.2022 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Analiza i omówienie realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni „Felin” za I kwartał 2022 roku.
5. Analiza i rekomendacja do publikacji i przyjęcia przez WZC sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Felin” za 2021 r. Podjęcie uchwały.
6. Analiza i rekomendacja do publikacji i przyjęcia przez WZC sprawozdania finansowego SM „Felin” za 2021r. – po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej. Propozycja i rekomendacja dla WZC – podziału nadwyżki bilansowej. Podjęcie uchwał.
7. Zapoznanie się z treścią sprawozdania Zarządu SM „Felin” za 2021 r. Analiza i dyskusja.
8. Rozpatrzenie możliwości organizacji sprawozdawczo-wyborczego Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” w związku z zapowiedzią zniesienia stanu epidemii - /stan zagrożenia epidemicznego nadal utrzymany/ Podjęcie uchwał.
9. Zmiana sposobu finansowania wymiany wodomierzy na Os. Pergolowa i Os. Jagiellońskim, poprzez wydzielenie środków finansowych z bieżących wpłat użytkowników na fundusz remontowy. /Liczne wnioski mieszkańców. Prezydium i Zarząd przychyliła się do wniosku/ Podjęcie uchwały.
10. Procedowanie zmian w Regulaminie Zarządu i Regulaminie wynagradzania dla Członków Zarządu. Podjęcie uchwał.
11. Procedowanie zmian w Schemacie Organizacyjnym SM „Felin”, dostosowanie podanek liczby pracowników do aktualnie zatrudnionych w SM. Podjęcie uchwały.

12. Sprawy bieżące: omówienie stanu realizacji założeń, działań bieżących i sezonowych – przedstawienie informacji przez Członków Zarządu.

- a) sprzątnięcie klutek schodowych,
- b) paczkomaty, sprawa spornych anten na dachach nieruchomości – propozycja spotkania z właścicielem firmy Adampolnet,
- c) odprowadzania wód opadowych z nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13,
 - omówienie i uchwalenie propozycji obciążania mieszkańców Jaskółczej 13 opłatą wodną, jednorazową i stałą. /Wniosek Zarządu/. Podjęcie uchwały.
- d) postęp prac w przygotowaniu wniosku do Polskiej fundacji Przedsiębiorczości – Program dostępność Plus – Fundusz Dostępności” w sprawie wymiany wind w budynku WJ 16,
- e) likwidacja grupowych węzłów cieplnych PC -1, PC -2 na rzecz węzłów indywidualnych – budynkowych na Os. Jagiellońskim – duży wzrost ceny za podgrzanie wody użytkowej,
- f) przyłączenie Os. Pergolowa do sieci miejskiej LPEC – likwidacja kotłowni osiedlowej,
- g) dostępność do dokumentów i informacji na stronie internetowej SM „Felin”.

13. Sprawy wniesione.

14. Rozpatrzenie możliwości i podjęcie uchwał w sprawie:

- przyznania premii członkom Zarządu za I kwartał 2022 r.,
- zmiany wynagrodzenia dla Członka Zarządu. Podanie – wniosek do RN z dnia 16.03.2022 r.
- przedłużenie umowy o pracę dla Prezesa Zarządu – Joanny Owczarek.

15. Zamknięcie posiedzenia.

II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.

Ad. 1.

Pan Eugeniusz Pidek – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzył posiedzenie i poinformował, że na dzisiejsze obrady został zaproszony Pan Damian Bogucki – właściciel firmy ADAMPOLNET. Celem wizyty jest omówienie tematu anten umieszczonych na budynku przy ul. Wł. Jagiełły 6.

W związku z tym, Przewodniczący zaproponował w pierwszej kolejności wysłuchać gościa a następnie przejść do spraw według porządku obrad. Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na takie rozwiązanie.

Pan Damian Bogucki na wstępie poinformował, że firma ADAMPOLNET rozpoczęła działalność jako dostawca usługi stałego dostępu do Internetu na terenie miasta Lublin, Świdnik i okolic. Celem firmy ADAMPOLNET jest dostarczenie możliwie jak największej liczbie mieszkańców województwa lubelskiego a od 2012 roku – całej Polski stałego dostępu do Internetu.

Podczas rozmowy Pan Bogucki zapewnił, że anteny umieszczone na dachu budynku nie są w żaden sposób szkodliwe dla otoczenia, a ich moc to 100 miliwatów. Zwrócił się z prośbą o pozostawienie anten na budynku, zobowiązując się jednocześnie do ich uporządkowania.

Z-ca Prezesa ds. GZM dodał, że w przypadku pozostawienia anten na dachu budynku zostanie podpisana umowa dzierżawy na określoną kwotę w/w usługi.

Ad. 2.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2022 r.

Ad. 3.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosił o zgłaszanie uwag. Zgłoszono następujące zagadnienia:

- Pan Waldemar Kaliszczak poprosił o przesunięcie pkt. 12c na początek posiedzenia tj. jako pkt 4.,
- Pani Małgorzata Chomicka – temat monitoringu przy placu zabaw NIVEA,
- Pani Beata Domańska-Momot – sprawa „odstraszacza” na ul. Pergolowej.

Pan Artur Łopuszyński zwrócił się z prośbą, aby w przypadku dużej ilości spraw do omówienia na kolejnych Radach Nadzorczych, posiedzenia były dzielone, z uwagi na kumulację spraw do omówienia.

Więcej spraw nie zgłoszono a zmieniony porządek obrad został przyjęty 9 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw”.

Ad. 12 pkt. c.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa poinformował, że Miasto Lublin Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej obciążyło Spółdzielnię opłatą za usługi wodne w kwocie 817,50 zł./kwartał, z uwagi na brak uregulowania odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych.

W związku z powyższym, Zarząd zwrócił się do Urzędu Miasta Wydział Ochrony Środowiska z zapytaniem czy w okresie lat 2006-2008 zostało wydane pozwolenie wodnoprawne dla inwestycji przy ul. Jaskólczej 13. Dodatkowo Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do MPWiKu o podanie warunków technicznych przyłączenia do sieci odprowadzenia wód opadowych (dotyczy istniejących studni chłonnych).

Na oba pisma uzyskaliśmy odpowiedź negatywną, tj. brak pozwolenia wodnoprawnego w zakresie odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych oraz informację z MPWiKu, że na wysokości nieruchomości Jaskólcza 13 brak jest miejskiej sieci kanalizacyjno-deszczowej (w/w korespondencja stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Pan Dariusz Siwek poinformował, że w związku z powyższym, Spółdzielnia musi wystąpić do Wód Polskich w Zamościu o legalizację urządzeń wodnych znajdujących się na ul. Jaskólczej. Po otrzymaniu takiego dokumentu możemy wystąpić o pozwolenie wodnoprawne.

Po przeprowadzeniu dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 24/22 w sprawie ustalenia opłaty za usługi wodne przy ul. Jaskólczej 13, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu. Powyższa opłata będzie obowiązywała od 01.10.2022 r. w wysokości 0,053 zł/m²p.u.m.

Ad. 4.

W związku z tym, że przed dzisiejszym posiedzeniem wykonanie planu za I kw. 2022 r. zostało wcześniej przesłane Członkom Rady Nadzorczej, Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy potwierdziła aktualność przesłanych danych. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Pani Zofia Kulka – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej poinformowała, że Komisja Rewizyjna przeanalizowała wszystkie nieruchomości i wskaźniki, wydając opinię, że wyniki uzyskane za I kw. 2022 r. są w 23% zaangażowane i stanowią stabilność funkcjonowania Spółdzielni.

Ad. 5.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 16/22 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2021 rok, które zostanie zarekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 6.

- Pani Zofia Kulka przedstawiła protokół Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021. Po zapoznaniu z jego treścią, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 17/22 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2021 rok i stanowi załącznik do niniejszego protokołu. Sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało pozytywnie

zaopiniowane i zostanie zarekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

- Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 18/22 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021 i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7.

Treść sprawozdanie z działalności Zarządu SM „Felin” za rok 2021 zostało przesłane Członkom Rady Nadzorczej drogą mailową.

Ad. 8.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu zapoznała Członków Rady Nadzorczej z opinią Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w sprawie organizacji walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych w 2022 roku. Treść opinii stanowi załącznik do niniejszego protokołu

Po przeprowadzonej dyskusji wstępnie ustalono, że Walne Zgromadzenie odbędzie się w III kwartale 2022 r. tj. po 20.09.2022 r. i będzie przeprowadzone w dwóch częściach: 1 część: Os. Willowa i ul. Gęsia, 2 część: Os. Jagiellońskie i ul. Jaskółcza 13.

Ad. 9.

Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu dyskusji podjęła Uchwałę nr 19/22 zmieniającą uchwałę nr 14/22 w sprawie finansowania wymiany wodomierzy w nieruchomościach na Os. Pergolowa i Os. Jagiellońskim. W/w uchwała została przyjęta 8 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

W następstwie wprowadzenia Uchwały 19/22, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 20/22 w sprawie zmiany wysokości opłaty na fundusz remontowy w nieruchomościach przy ul. K. Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15; Wł. Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16; ul. Pergolowa 1, 3, 4, 5 oraz ul. K. Jadwigi 19 i Wł. Jagiełły 24. W/w uchwała została przyjęta 8 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

- Prezes Zarządu – Pani Joanna Owczarek nadmieniła, że po dostosowaniu Statutu do obowiązujących przepisów ustawy i prawa będzie można uzupełnić uchwalony Regulamin Zarządu.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 21/22 w sprawie wprowadzenia Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. W/w uchwała została przyjęta 9 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” i wraz z treścią Regulaminu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

- Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 22/22 w sprawie wprowadzenia Regulaminu Wynagradzania dla Członków Zarządu SM „Felin”. W/w uchwała została przyjęta 9 głosami „za”, przy 1 głosie „przeciw” i wraz z treścią Regulaminu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 11.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu omówiła schemat organizacyjny SM „Felin”, zgodny z faktycznym stanem zatrudnienia.

Po przeprowadzeniu dyskusji i naniesieniu zmian w schemacie, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 23/22 w sprawie przyjęcia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. W/w uchwała została przyjęta 9 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” i wraz ze schematem organizacyjnym obowiązującym od dnia 31.05.2022 r., stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 12.

a) Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że została wypowiedziana umowa z firmą sprzątającą EPI, a od 01.05.2022 r. firmą obsługującą wszystkie nieruchomości w zasobach Spółdzielni jest firma PROMAR. Pani Małgorzata Flis i Pan Józef Ozon w tym miejscu poinformowali, że w miesiącu maju klatki nie były sprzątane.

Odnosnie zaniedbań dot. sprzątania na budynku przy ul. Pergolowej 5, Z-ca Prezesa poinformował, że pracownik, który sprzątał klatki w w/w bloku został zwolniony, ale na jego miejsce zatrudniono nową osobę, która w jak najszybszym czasie postara się doprowadzić klatki do jak najlepszego stanu. Nadmienił również, że umowa z firmą PROMAR jest zaktualizowana o zapis, iż w przypadku zgłaszania uwag przez mieszkańców i potwierdzenia tego faktu przez pracownika Administracji, firma sprzątająca jest zobowiązana do natychmiastowej reakcji (posprzątanie). W przypadku braku reakcji nakłada się karę pieniężną. Dodał, że na klatkach schodowych będą wywieszane harmonogramy sprzątania a jakość sprzątania będzie kontrolowana.

b) Z-ca Prezesa poinformował, że zostały zawarte 2-ie umowy na postawienie paczkomatów: DPD (przy ul. Wł. Jagiełły 10) oraz Inpost (przy ul. Wł. Jagiełły 24). Obecnie nie są prowadzone żadne rozmowy odnośnie ustawienia paczkomatów.

c) pkt przeniesiony na początek posiedzenia.

d) Wymiana windy w budynku Wł. Jagiełły 16 – Z-ca Prezesa poinformował, że audyt jest na ukończeniu i obecnie przygotowywane są ankiety dla mieszkańców bloku. Została podpisana umowa z Biurem Projektowym na projekt komory zsykowej na III klatce. Oprócz wykonania projektu, umowa obejmuje uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

e) Zrobiona została inwentaryzacja pomieszczeń pod kątem adaptacji ich na indywidualne węzły.

f) Odnosnie przyłączenia Os. Pergolowa do miejskiej sieci LPEC – Z-ca Prezesa poinformował, że obecnie czekamy na zwrot ankiet, które były skierowane do mieszkańców i wówczas będą prowadzone działania.

g) Prezes Zarządu – Pani Joanna Owczarek poinformowała, że koszt dostosowania strony internetowej, w tym ograniczenia dostępu do dokumentów wiąże się z kosztem 600,00 zł. Jest to kwota jednorazowa. Zdecydowano, że do w/w tematu Rada Nadzorcza powróci w terminie późniejszym.

Ad.13.

Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował w tym punkcie o następujących sprawach:

1. Plac NIVEA – zostanie wykonany monitoring, który będzie umieszczony na budynku wymiennikowni,
2. Dach na budynku Wł. Jagiełły 16 został posprzątny z gołębic odchodów.
3. Krzykacz na ul. Pergolową został zakupiony i będzie montowany.
4. Będą zakupione blokady na ul. Pergolową.

- Pani Małgorzata Flis zwróciła się z prośbą o postawienie pojemnika na elektrośmieci.

Ad. 14.

1. Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 25/22 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kwartał 2022 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
2. Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 26/22 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwek – Członkiem Zarządu, Z-cą Prezesa ds. GZM SM „Felin” w Lublinie i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
3. Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 27/22 w sprawie przedłużenia umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

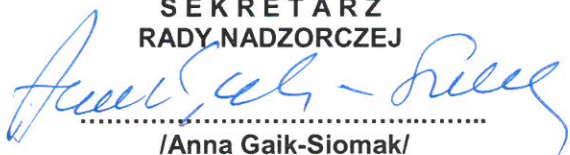
Ad. 15.

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

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Wykonanie planu za I kw. 2022 r.
2. Uchwała nr 16/22 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie z działalności za 2021 rok,
3. Uchwała nr 17/22 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2021 rok
4. Protokół Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2021 z dnia 19 maja 2022 r.
5. Uchwała nr 18/22 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021
6. Opinia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w sprawie organizacji walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych w 2022 roku
7. Sprawozdanie z działalności Zarządu SM „Felin” w Lublinie za 2021 rok.
8. Uchwała nr 19/22 zmieniającą uchwałę nr 14/22 w sprawie finansowania wymiany wodomierzy w nieruchomościach na Os. Pergolowa i Os. Jagiellońskim
9. Uchwała nr 20/22 w sprawie zmiany wysokości opłaty na fundusz remontowy w nieruchomościach przy ul. K. Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15; Wł. Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16; ul. Pergolowa 1, 3, 4, 5 oraz ul. K. Jadwigi 19 i Wł. Jagiełły 24.
10. Uchwała nr 21/22 w sprawie wprowadzenia Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
11. Uchwała nr 22/22 w sprawie wprowadzenia Regulaminu Wynagradzania dla Członków Zarządu SM „Felin”
12. Uchwała nr 23/22 w sprawie przyjęcia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”.
13. Uchwała nr 24/22 w sprawie ustalenia opłaty za usługi wodne przy ul. Jaskółczej 13,
14. Uchwała nr 25/22 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kwartał 2022 r.
15. Uchwała nr 26/22 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwek – Członkiem Zarządu, Z-cą Prezesa ds. GZM SM „Felin”.
16. Uchwała nr 27/22 w sprawie przedłużenia umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Anna Gaik-Siomak/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


.....
/Eugeniusz Pidek/