

PROTOKÓŁ NR 3/23
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 24.04.2023 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 Koziełto,
	- 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 06.03.2023r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 01.03.2023 do 24.04.2023 r.
5. Wykonanie planu finansowego za IV kwartał 2022 r.
6. Przygotowanie materiałów, dokumentów i projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia oraz podjęcie stosownych uchwał:
 - a) podział Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - b) zgłoszenie kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie oraz przedstawicieli na zjazd przedkongresowy przed VII Kongresem Spółdzielczości.
 - c) zgłoszenie kandydatów na członka Rady Nadzorczej z ul. Pergolowej w Lublinie.
7. Analiza oraz rekomendacja do publikacji i przyjęcia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego SM „Felin” za 2022 rok – po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej wraz z protokołem z badania sprawozdania finansowego. Podjęcie uchwały.
8. Rekomendacja na Walne Zgromadzenie – podziału nadwyżki bilansowej. Podjęcie uchwały.
9. Omówienie i zatwierdzenie sprawozdania z pracy Komisji GZM RN. Podjęcie uchwały.
10. Realizacja uchwały Walnego Zgromadzenia nr 34/22 z dnia 4 października 2022 roku w sprawie sprzedaży akcji Inwestprojekt Lublin S.A. Podjęcie uchwały.
11. Zapoznanie się z treścią sprawozdania Zarządu SM „Felin” za 2022 rok. Analiza i dyskusja.

12. Rekomendacja na Walne Zgromadzenie sprzedaży działki nr 20/4 Gminie Lublin w związku z budową drogi K. Jadwigi. Dyskusja.
13. Wynajęcie lokalu w budynku przy ul. K. Jadwigi 9 - ustalenie stawki. Podjęcie uchwały.
14. Informacja o realizacji zaleceń polustracyjnych – pismo Zarządu do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.
15. Omówienie konieczności spotkania członków Rady Nadzorczej z dłużnikami.
16. Informacja Zarządu o podjętych działaniach w sprawie modernizacji przez LPEC węzłów ciepłych na Osiedlu Jagiellońskim oraz obniżenia kosztów podgrzewu ciepłej wody i c.o.
17. Omówienie sposobu rozliczenia zużycia wody jaki znajduje się w "Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie" w załączniku nr 1 § 3 punkt 2.
18. Przedstawienie informacji Zarządu w sprawie ogrodzenia placów zabaw na Jaskólczej 13 i Królowej Jadwigi 5-7
19. Przedstawienie informacji Zarządu w sprawie stanu prac nad legalizacją studzienek i obniżeniem opłat za usługi wodne na Jaskólczej 13.
20. Stanowisko RN w związku z pismem mieszkańca SM Felin odnośnie wyprowadzenia zaworów do wody poza komórkę lokatorską.
21. Przyznanie członkom Zarządu premii za I kwartał 2023 r. Podjęcie uchwały.
22. Sprawy wniesione.
 - informacja w sprawie decyzji Zarządu o dniach wolnych: 2.05, 9.06, 14.08, 22.12. Biuro Zarządu w tych dniach będzie nieczynne,
 - odpowiedź Ministra Klimatu i Środowiska w Warszawie na protest odnośnie podwyżek cen ciepła,
 - obsługa mieszkańców SM Felin i sposób realizacji,
 - korespondencja do Zarządu, Rady Nadzorczej i sposób jej realizacji.
23. 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 06.03.2023 r.

Ad. 3.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosiła o zgłaszanie uwag. Nie zostały wniesione żadne uwagi do porządku obrad, w związku z tym porządek obrad został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 4.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosiła, aby Zarząd na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej przygotował wyłącznie w formie opisowej wykaz pism przychodzących do Spółdzielni (bez dodatkowych załączników - skanów) wraz z wzmianką jak dane pismo zostało załatwione.

Pani Joanna Owczarek przedstawiła sprawozdanie z działalności Zarządu za okres od 01.03.2023 r. do dnia 14.04.2023 r. Poinformowała, że oprócz bieżącej obsługi mieszkańców, odbywały się również spotkania z wcześniej umówionymi lokatorami. Najczęściej rozmowy dotyczyły przeglądu 5-letniego elektrycznego, opłaty stałej za podgrzanie wody, zmiany wysokości opłat. W ostatnim czasie pojawiły się kradzieże

i włamania na ul. Jaskółczej 13 i w związku z czym Zarząd zapoznał się z nagraniami z monitoringu wizyjnego. Pojawiają się również mieszkańcy bloku przy ul. Wł. Jagiełły 12 i 6, którzy zgłaszają zakłócanie porządku domowego.

Pani Anna Gaik-Siomak nadmieniła, że zauważyła w przesłanych dokumentach wiele zapytań dotyczących remontu balkonów. Jak będzie ta sprawa rozwiązana? Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że pisma są w trakcie obróbki. W chwili obecnej mieszkańcy nie wyrażają zgody na wzięcie kredytu (jest to wynik przeprowadzonej ankiety wśród mieszkańców ul. Pergolowej). Mieszkańcy chcą, aby taki remont wykonać balkonami. Dodał, że jest to niewykonalne. Można to wykonać ewentualnie pionami. Jeżeli nie będzie możliwości wykonania remontów balkonów wówczas nadzór budowlany może wskazać co należy zrobić, aby zabezpieczyć osoby przechodzące pod balkonami. Może wskazać zabezpieczenie balkonów, czyli przejścia pod balkonami lub wyłączyć balkony z użytkowania. Z-ca Prezesa p. Dariusz Siwek nadmienił, że istniała możliwość wzięcia dofinansowania na termomodernizację, ponieważ część balkonów nie ma docieplenia ściany czołowej, jednak okazało się, że budynki są za młode i Spółdzielnia nie otrzyma takiego dofinansowania.

Pan Waldemar Kaliszczak poinformował, że wykonał rozeznanie wśród mieszkańców ul. Jaskółczej, którzy widzą potrzebę remontu balkonów, które są w stanie pogarszającym się. Jednak nie zgadzają się na wykonanie remontu po kwocie, która została zaoferowana. Nawet w tej najniższej ofercie tj.: w kwocie 1.600 zł/m² za remont, który obejmowałby zdjęcie pierwszej warstwy płytek, zdjęcie wylewki, usunięcie obróbki blacharskiej i ponowne zamontowanie nowej (bardziej wysuniętej), czyli doprowadzenie wszystkiego do pierwotnego stanu. Mieszkańcy uważają, że jest to za drogo a druga sprawa, że są balkony, które wymagają całkowitego remontu (zerodowany środek). Nadmienił, że na remont całego balkonu średni koszt mógłby sięgnąć ok. 8.000 zł.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że jeżeli będzie zrobiona odkrywka brzegu i okaże się, że cały balkon jest do remontu, dopiero po komisyjnym zakwalifikowaniu, cały balkon będzie remontowany.

Pan Waldemar Kaliszczak dodał, że po skontaktowaniu się z człowiekiem, który wykonuje remonty, jest w stanie wykonać remont do kwoty 2.500 zł. Osoba ta skontaktuje się ze Spółdzielnią, jednak oferty nie złoży, ponieważ jeżeli remont będzie wykonany dopiero za 2 lata to i tak cena się zmieni.

Pan Kaliszczak wspomniał, że 26.09.2022 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami, frekwencja była mała, ale obecni wyrazili zgodę na wprowadzenie dodatkowego składnika czynszu w postaci remontu balkonów i będzie należało to uchwalić.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że na jesieni, jak będzie plan na przyszły rok, należy zrobić na funduszu remontowym odpis celowy na remont balkonów i ustalić stawkę.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że mamy nową wycenę wraz z kosztorysem i na jej podstawie wyliczy koszt remontu. Przetarg na ul. Jaskółczej był ogłoszony i wpłynęła jedna oferta. Dodał, że cena 1.600 zł. to cena za 1 m² netto.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej zwróciła się do Pana Dariusza Siwek – Z-cy Prezesa ds. GZM o przygotowanie na następne posiedzenie Rady Nadzorczej projektu uchwały na podstawie posiadanych ofert. Zwiększenie stawki obowiązywałoby od miesiąca września.

Kontynuując sprawozdanie Zarządu, Pani Prezes poinformowała o następujących sprawach:

- została sfinalizowana u notariusza sprzedaż miejsca postojowego na ul. Gęsiej,
- w związku z wejściem w życie w 2017 r. ustawy o własności lokali, Zarząd przygotował i przekazał mieszkańcom nieruchomości Gęsia uchwały w sprawie zmiany sposobu użytkowania części wspólnej.

- zostały przygotowane pisma do mieszkańców bloku Wł. Jagiełły 16 w sprawie wynajęcia części wspólnych po zsykach. Poinformowała, że wpłynęły pisma od mieszkańców i wszystkie pomieszczenia po zsykach zostały wynajęte.

- uzyskaliśmy negatywną odpowiedź od Kolegium Odwoławczego w sprawie wycinki drzewa dla posesji Jaskółcza 13 – drzewo nie nadaje się do wycinki,

- po kontroli Straży Pożarnej zostały przygotowane pisma do wszystkich mieszkańców Spółdzielni odnośnie przepisów p.poż. w budynkach. Uzupełniając powyższy temat Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM dodał, że część mieszkańców po wywieszeniu ogłoszeń, wyciągała stare meble z informacją o ich zabraniu przez pracowników Administracji. Jednego dnia korytarze zostały uprzątnięte, a za kilka dni sytuacja się powtórzyła. W związku z powyższym zostanie skierowany wniosek na Zarząd o wynajęcie firmy, która uporządkuje piwnice, a fakturą za te porządki zostanie obciążona dana nieruchomość. Dodał, że w piwnicach znajdują się opony, pudła, meble. Wszystko są to rzeczy łatwopalne.

- rozmowy z Bankiem BGK w sprawie sprzedaży działki 20/7, która obciążona jest hipoteką,

- została przygotowana wszelka potrzebna dokumentacja do wykonania charakterystyki energetycznej budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. Pani Prezes - Joanna Owczarek poinformowała, że obecnie posiadamy świadectwa dla wszystkich budynków i mieszkańcy będą mogli je uzyskać bezpłatnie.

Pan Dariusz Siwek - Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że:

- do Spółdzielni wpłynęły 72 pisma na które nie zostały udzielone odpowiedzi. Były to głównie informacje, decyzje, oferty i faktury.

- Pism wpływających i wymagających odpowiedzi było 27,

- udzielonych odpowiedzi 15 w tym jedna wizja lokalna.

- Nie udzielonych odpowiedzi 12, w tym 8 to prośby o możliwość wynajmu pomieszczeń po zsykach,

- 1 wizja lokalna do wykonania, 3 w trakcie (świeże).

Dodał, że wszystkie pisma, na które nie udzielono odpowiedzi mieszczą się w terminie.

- Zostało wysłanych 8 pism, które dotyczyły zgłoszeń telefonicznych.

- Zostały wykonane 2 wizje lokalne na zgłoszenia telefoniczne i pisemne.

- Nadmienił również, że odbyła się kontrola BGK (raz na 5 lat) z koniecznością uczestnictwa w wizji lokalnej KFM budynków przy ul. Wł. Jagiełły 24 i ul. K. Jadwigi 19 i oceną stanu technicznego wraz z udostępnieniem dokumentów,

- odbyła się wizja lokalna i oględziny z Policją zniszczonego szlabanu na ul. Pergolowej. Wyjaśnił, że szlaban został zniszczony w listopadzie. Do stycznia 2023 r. przeprowadzane były pertraktacje z osobą, która uszkodziła szlaban. Sprawca miał czas do 09.01.2023 r. na naprawę szlabanu lub miał partycypować w kosztach naprawy. Z tego terminu jednak nie skorzystał. Unikał kontaktu ze Spółdzielnią i nie odbierał telefonów, nie odzywał się i sprawa została zgłoszona na Policję. Obecnie czekamy na rozstrzygnięcie sprawy.

- dokonano przeglądu i naprawy oświetlenia całego terenu na ul. Pergolowej.

- 2 umowy zostały podpisane i zafarbowane przez Kancelarię (RAMO – przegląd elektryczny i Robert Krawczyk – podjazd dla niepełnosprawnych przy ul. Wł. Jagiełły 24 oraz naprawa izolacji p.w. na kładce i ściany garażu p.) – dodał, że prace już się rozpoczęły.

Na koniec poinformował, że została w przygotowana do podpisania, która jest już zafarbowana przez Kancelarię, umowa na Paczkomat DHL ul. Wł. Jagiełły 10.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował również, że w środę na ul. Jaskółczej będzie zwyżka, aby dokleić kolce, jak również doszczelnić rurę spustową na narożniku budynku od strony jednostki wojskowej.

W punkcie tym poruszono temat wycinki drzew. Pani Anna Gaik-Siomak przypomniała o prośbie osób z Walnego Zgromadzenia, aby drzewa nie były mocno ścinane. Z-ca Prezesa ds. GZM – p. Dariusz Siwek poinformował, że w całym życiu drzewa można ściąć tylko 30% jego korony. Drzewa będą przerzedzane. Natomiast drzewa, których gałęzie dotykają elewacji i zacieniają mieszkania będą eliminowane. Ścinane będą brzozy, aby nie szły powyżej bloków.

Zarząd Spółdzielni potwierdził, że większość spraw mieszkańców została pozytywnie załatwiona. Obecnie będzie wykonany przetarg na przeglądy gazowe. Bieżące oferty: remont kabiny dźwigu na Wł. Jagiełły 2. Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM dodał również, że cena remontu balkonów z oferty obejmuje również balkony na ul. Gęsiej.

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z prośbą do Pana Dariusza Siwek – Z-cy Prezesa ds. GZM o zorientowanie się, jaki jest koszt kamery i rejestratora, z informacją na kolejne zebranie Rady Nadzorczej.

Ad. 5.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny księgowy przedstawiła wykonanie planu finansowego za IV kwartał 2022 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.6.

a) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 10/23** w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

b) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 11/23** w sprawie zgłoszenia kandydatów jak niżej:
- na delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie p. Joannę Owczarek, na zastępcę p. Dariusza Siwek,
- na zjazd przedkongresowy przed VII Kongresem Spółdzielni : p. Joannę Owczarek i p. Dariusza Siwek.
W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

c) Rada Nadzorcza na podstawie § 46 ust. 5 Statutu Spółdzielni zgłosiła kandydatury p. Zenona Wieczorek i p. Anny Harabin na członka Rady Nadzorczej z ul. Pergolowej, którzy wyrazili pisemną zgodę na kandydowanie.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przy 8 głosach „za” i 1 głosie „wstrzymującym się” podjęła **Uchwałę nr 12/23** w sprawie zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, która wraz z pisemnymi zgodami kandydatów stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny księgowy poinformowała, że Komisja Rewizyjna dokonała sprawdzenia dokumentów źródłowych, na podstawie których sporządziła protokół w którym nie ma żadnych zastrzeżeń i zarekomendowała załączone sprawozdanie finansowe do przyjęcia przez Radę Nadzorczą i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej wraz z protokołem z badania sprawozdania finansowego - Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 13/23** w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2022 r. W/w uchwała wraz z opinią Komisji Rewizyjnej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 8.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 14/23** w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022.

W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Punkt dotyczący zatwierdzenia sprawozdania z pracy Komisji GZM RN został przeniesiony na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Ad. 10.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 15/23** w sprawie sprzedaży akcji Spółki Inwestprojekt Lublin S.A., która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 11.

Zarząd zapoznał członków Rady Nadzorczej z treścią sprawozdania Zarządu SM „Felin” za 2022 r. Treść sprawozdania stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 12.

Prezes Zarządu - p. Joanna Owczarek omówiła temat sprzedaży działki nr 20/4 Gminie Lublin w związku z budową drogi K. Jadwigi

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zaproponowała, aby Zarząd po konsultacji z Kancelarią przygotował pismo w sprawie sprzedaży powyższej działki do Urzędu Miasta.

Ad. 13.

W związku z pismem od p. Grzegorza Gryzio „Stowarzyszenie Kulturalny Felin” w sprawie wynajęcia lokalu przy ul. K. Jadwigi 9 i przeprowadzonej dyskusji w tym temacie, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 16/23** w sprawie ustalenia wysokości opłaty za 1 m² za wynajem lokalu w budynku przy ul. K. Jadwigi 9. W/w uchwała stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że w związku z podjętą uchwałą należy zwrócić się do mieszkańców nieruchomości przy ul. K. Jadwigi 9, czy wyrażają zgodę na wynajęcie pomieszczenia. Jeżeli zwrócimy się z pytaniem to musi być zgoda 100%, natomiast jako odrębni z podjęciem uchwały, wówczas wymagana jest zgoda 50%+1.

Ad. 14.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że Zarząd wystosował pismo do RZRSM w sprawie wykonania wniosków z lustracji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za okres 01.01.2018 - 31.12.2020. Treść pisma stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 15.

Po przeprowadzonej dyskusji odnośnie wezwania dłużników na rozmowy z Radą Nadzorcą, Rada zwróciła się z prośbą do Pani Prezes o skonsultowanie tego tematu z Kancelarią Prawną, że jest to zgodne z prawem. Jeżeli nie będzie przeciwwskazań do spotkań z dłużnikami, Rada Nadzorcza prosi o zaproszenie na najbliższe posiedzenie 5 największych dłużników. Spotkania odbywałyby się godziny 17:15 co 15 minut.

Ad. 16.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że LPEC może to wykonać w budynkach najstarszych w mieście. Spółdzielnia „Felin” nie jest brana pod uwagę z uwagi na to, że jest za młoda, aby takie rzeczy zrealizować. Jeżeli chcemy to możemy to wykonać sami, czyli projekt, adaptacja pomieszczenia, zakup niezbędnych urządzeń, odbiorów. Jest to kwota 50-60 tys. zł. za sztukę. Przy węźle grupowym mamy stawkę za ogrzewanie niższą niż byłaby przy indywidualnym. Dodał, że największe straty ciepła na ciepłej

wodzie są w budynku na szachtach, których nie można zaizolować. Obecnie nie jesteśmy w stanie tego zrealizować na zbyt potężne koszty.

Ad. 17.

Dyskusję rozpoczął p. Waldemar Kliszczak, który odczytał § 3 pkt. 2 w załączniku 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów ...). Poinformował, że w jednym z pism do mieszkańców, została przedstawiona średnia cena arytmetyczna. Dodał, że jeden z mieszkańców ul. Jaskółczej 13 jest oburzony takim sposobem rozliczenia wody, jako średnią arytmetyczną cen, wziętą z różnych miesięcy w których ta cena się znacznie zmieniała. Osoba ta, czuje, że takie rozliczenie będzie niesprawiedliwe względem mieszkańców. Swoje spostrzeżenia skonsultowała z różnymi instytucjami. Zgodnie z jej informacją, Urzędy odpowiedziały, że jest to niezgodne z prawem. Dodał, że sprawa ta może być poruszona przez mieszkańca na Walnym Zgromadzeniu.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że osoba ta była u niej na spotkaniu i zostało wszystko wyjaśnione. Woda została rozliczona zgodnie z obowiązującym Regulaminem. Mieszkanca ul. Jaskółczej przyjęła to do wiadomości i nie złożyła stosownego pisma do Spółdzielni w tym temacie.

Po przeprowadzonej dyskusji Rada Nadzorcza zwróciła się do p. Waldemara Kaliszczaka, aby osoba ta przedstawiła pisemne odpowiedzi z Urzędu, celem potwierdzenia stanowiska Urzędu.

Ad. 18.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że 2 i 6 czerwca 2022 r. zostały podpisane dwie umowy na wykonanie ogrodzenia placu zabaw na dwóch osiedlach za cenę 15.200 zł. netto - osiedle Jagiellońskie i 4.300 zł. netto - ul. Jaskółcza 13. Po wszystkich problemach z wykonawcą, ogrodzenia zostały poprawione przez podwykonawców firmy PRO-GEO. Dodał, że razem z Panią Prezes oglądali ogrodzenie na ul. Jaskółczej 13 i do poprawy zgłosili 2-a źle obsadzone słupki.

Pan Waldemar Kaliszczak nie zgodził się z wypowiedzią p. Dariusza Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM, stwierdzając, że słupków, które wymagają poprawy jest 7. Pan Kaliszczak dodał, że w jego ocenie ogrodzenie nadaje się do całkowitej rozbiórki i ponowne, porządne postawienie tj.: wykopanie otworów, zabetonowanie słupków i postawienie ogrodzenia. Stwierdził, że wizualnie wygląda dobrze, ale nie jest solidnie zrobione.

W związku z powyższym członkowie Rady Nadzorczej w osobach: Małgorzata Chomicka, Stanisław Majcher oraz Stanisław Kiciak wraz z Z-cą Prezesa p. Dariuszem Siwek udadzą się we wtorek o godz. 11.00 na oględziny placu zabaw przy ul. Jaskółczej.

Ad. 19.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że w dniu dzisiejszym wpłynęły do Spółdzielni 2 dokumenty tj.: legalizacja urządzeń i pozwolenie wodnoprawne na 6 studzienek. Dodał, że kopie tych dokumentów wraz z pismem przewodnim należy przekazać do Urzędu Miasta. Po rozmowie z pracownikiem Urzędu, P. Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że za I kw. stawka będzie utrzymana, natomiast za II kw. opłata będzie zmniejszona.

Ad. 20.

Pan Dariusz Siwek - Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że do Spółdzielni wpłynęło podanie p. w sprawie wyprowadzenia zaworów do wody z piwnicy.

Kierownik Administracji wraz z hydraulikiem obejrzeni jak wygląda sprawa zaworów w piwnicy lokatorki, i na podstawie dokumentacji technicznej została udzielona negatywna odpowiedź do zainteresowanej, którą dalej podtrzymujemy. Aby wykonać taką przeróbkę w piwnicy należałoby wykonać następujące czynności:
- wykonać cały nowy poziom do tych pionów,

- potężna przeróbka poziomów starych,
- należałoby spuścić całą wodę z tych pionów łącznie z ciepłą,
- spuścić wodę z poziomów przy zaworach tam, gdzie jest taka możliwość co wiąże się z potwornymi kosztami.

Pan Waldemar Kaliszczak poinformował, że z uwagi na zwrócenie się tej Pani z pismem do Rady Nadzorczej, udał się na spotkanie do właścicielki piwnicy. Dodał, że lokatorka poinformowała go o tym, że nikt ze Spółdzielni nie był, aby obejrzeć zawory w piwnicy, a mimo to uzyskała negatywną odpowiedź. Jednocześnie poskarżyła się, że boryka się z tymi problemami, a Spółdzielnia dzwoni do niej, jak są jakieś awarie.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM stwierdził, że nie było konieczności umawiania się na oględziny, ponieważ zawory można było zobaczyć z poziomu piwnicy. Dodał, że osobiście udał się do właścicielki piwnicy, wytłumaczył jakie prace należy wykonać, aby to przerobić, jak również jakie poniesie z tego tytułu koszty. Przedstawił również wykonane zdjęcia podczas wizyty.

Pan Stanisław Majcher dodał, że Regulamin dopuszcza w Spółdzielni w sprawach awaryjnych na wejście do mieszkania w asyście. Tak się dzieje w budynkach wielorodzinnych.

Pan Waldemar Kaliszczak poprosił, aby Zarząd był bardziej wyczulony na sprawy mieszkańców, nie sugerował, że coś jest na planach, tylko pofatygował się, aby zobaczyć to naocznie.

Pani Anna Gaik-Siomak poprosiła, aby następnym razem informować pozostałych członków Rady Nadzorczej o takich działaniach podjętych przez jednego Członka Rady.

Rada Nadzorcza zobowiązała się do udzielenia pisemnej odpowiedzi.

Ad. 21

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 17/23** w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za I kw. 2023 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 22.

- Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała o dniach wolnych pomiędzy świętami. Pracownicy będą wykorzystywać w tych dniach urlopy.

- Pani Joanna Owczarek poinformował o treści odpowiedzi Ministra Klimatu i Środowiska w Warszawie na protest odnośnie podwyżek ciepła. Pismo w załączniku do niniejszego protokołu.

- Pan Daniel Wójtowicz poinformował, że mieszkańcy zgłaszają, że obsługa nie zawsze jest miła, czasem bywa opryskliwa. Chcielibyśmy, aby mieszkaniowiec w Spółdzielni traktowany był jako „petent” a nie jako „natręt”. Głos zabrał p. Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM informując, że czasami mieszkańcom coś się tłumaczy, a pojawia się napastliwość z drugiej strony. Pan Wójtowicz dodał, że pracownik nie może odzywać się do rozmówcy w niewłaściwy sposób, zwrócił się do p. Dariusza Siwek, że nie raz Pan Prezes potrafi być niezbyt uprzejmy i ponosi Pana podczas rozmowy.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM stwierdził, że wynika to z prowadzenia rozmowy. Stara się być miły, przyjemny, ale jeżeli ktoś przekroczy granice przyzwoitości, to niestety trudno być na taki sposób prowadzenia rozmowy obojętnym.

Pan Wójtowicz poinformował, że w zeszłym roku zostało skierowane pismo mieszkanki ul. K. Jadwigi 1 kl. I w sprawie pojawienia się zacieków w mieszkaniu i do dnia dzisiejszego nie otrzymała odpowiedzi. Pan Dariusz Siwek zobowiązał się do powrotu do tej sprawy.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej, stwierdziła, że to my jesteśmy dla mieszkańców, a nie mieszkańcy dla nas. Czasami na pewno zdarzają się takie sytuacje, że emocje narastają

po dwóch stronach, ale musimy zachować zimną krew, aby ta obsługa mieszkańców trzymała standardowy poziom. Żeby nie było skarg do Rady Nadzorczej. Jeżeli takie skargi zaczną się pojawiać, to Rada Nadzorcza będzie musiała coś z tym zrobić.

Zwróciła się z prośbą aby uczulić wszystkich pracowników, aby ta obsługa była na poziomie zadawalającym. Rozumiemy takie sytuacje, że czasem Państwo tłumaczycie wielokrotnie a druga strona „nie może” bądź „nie chce” przyjąć do wiadomości, jednak ten poziom trzeba trzymać do końca rozmowy.

Obsługa mieszkańców nie jest łatwym tematem, każdy ma tę granicę wytrzymałości, jednak to my jesteśmy wszyscy dla nich a nie oni dla nas.

Pani Anna Gaik-Siomak dodała, że chcemy mieć informację, że każde pismo, które wpłynie, jest przez Państwa przeanalizowane i ta odpowiedź jest udzielona lub sprawa jest załatwiona. Pan Daniel Wójtowicz dodał również - dlaczego pisma nie zostały załatwione?

- Pani Anna Gaik-Siomak stwierdziła, że Rada Nadzorcza prosi, że jeżeli trafiają pisma, które kierowane są do Zarządu, to wówczas wy jako Zarząd a nie odpowiadacie. My nie zabieramy żadnego stanowiska ponieważ jest to pismo kierowane konkretnie do Zarządu. Został podany przykład z ostatniej rady Nadzorczej.

Pani Joanna Owczarek - Prezes Zarządu odnosząc się do sytuacji z ostatniego posiedzenia Rady, poinformowała, że pismo które wpłynęło do Zarządu, dotyczyło zmiany Regulaminu, który uchwaliła Rada Nadzorcza. My jako Zarząd mogliśmy odpowiedzieć, że jest to zgodne z obowiązującym Regulaminem, ale chcieliśmy poinformować Państwa o takim fakcie.

Pan Daniel Wójtowicz poinformował, że Zarząd powinien udzielić odpowiedzi w sposób następujący, że „Rozliczenie nastąpiło zgodnie z Regulaminem. Jeżeli chcą Państwo zmienić sposób rozliczania proszę napisać do Rady Nadzorczej”.

Pani Prezes – Joanna Owczarek dodała, że kierując to pismo na posiedzenie Rady Nadzorczej, chciała omówić to z Radą Nadzorczą, zanim udzielona została odpowiedź.

Reasumując powyższe, Pani Anna Gaik-Siomak stwierdziła, że: pisma, które przychodzą bezpośrednio do Zarządu odpowiada Zarząd. Kiedy kierowane są do Rady Nadzorczej to uzgadniana jest wspólnie treść odpowiedzi. Przypadek pisma z ostatniej Rady, to kwestia tego, że było skierowane do Zarządu, lecz ingerowało w kompetencje Rady Nadzorczej. Dlatego Pani Prezes chciała to ustalić z Radą Nadzorczą

Ad. 23.

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

Wykaz załączników dołączonych do protokołów ru:

1. Lista obecności.
2. Pisemne sprawozdanie Zarządu za okres od 1.03.2023 r. do 14.04.2023 r.
3. Pisemne sprawozdanie z działalności członka Zarządu Z-cy Prezesa ds. GZM za okres od 01.03.2023 r. do 14.04.2023 r.
4. Pismo z dnia 29.03.2023 r. p. Grzegorza Gryzio „Stowarzyszenie Kulturalny Felin” w spr. wynajmu lokalu przy ul. K. Jadwigi 9.
5. Pismo z dnia 29.03.2023 r. p. (w spr. wyprowadzenia z zaworów z piwnicy.
6. Odpowiedź Ministra Klimatu i Środowiska na protest odnośnie podwyżek cen ciepła.
7. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2022 rok.
8. Objaśnienia do wykonania planu za I-IV kw. 2022 rok.
9. Protokół Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie ze sprawdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022 z dnia 05.04.2023 r.
10. Projekty Uchwał zaporafowane przez Kancelarię Prawną.
11. Uchwała nr 10/23 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

12. Uchwała nr 11/23 w sprawie zgłoszenia kandydatów na delegata i z-cę delegata na walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych W Lublinie oraz przedstawicieli na zjazd przedkongresowy przed VII kongresem Spółdzielczości.
13. Uchwała nr 12/23 w sprawie zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.
14. Uchwała nr 13/23 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2022 rok.
15. Uchwała nr 14/23 w sprawie przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022.
16. Uchwała nr 15/23 w sprawie sprzedaży akcji Spółki Inwestprojekt Lublin S.A.
17. Uchwała nr 16/23 w sprawie ustalenia wysokości opłaty za 1m² za wynajem lokalu w budynku przy ul. K. Jadwigi 9.
18. Uchwała nr 17/23 w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za I kw. 2023 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

.....
/Ewa Kroczy/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

.....
/Anna Gaik-Siomak/