

**PROTOKÓŁ NR 6/23**  
**z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”**  
**w Lublinie w dniu 20.11.2023 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli niżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej:

Przewodniczący	- Anna Gaik-Siomak,
Zastępca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka,
Sekretarz	- Ewa Kroc,
Członkowie:	- Anna Harabin,
	- Waldemar Kaliszczak,
	- Stanisław Kiciak,
	- Wojciech Kozięłto,
	- Stanisław Majcher,
	- Kazimierz Staniak,
	- Zenon Wieczorek,
	- 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 18.09.2023 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 18.09.2023 do 20.11.2023 r.
5. Wykonanie planu finansowego za III kwartał 2023 r. Analiza i omówienie.
6. Omówienie i przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok i wynikającej z niego zmiany stawek zaliczek na pokrycie kosztów – dyskusja. Podjęcie uchwały.
7. Wymiana i finansowanie ciepłomierzy os. Gęsia i ul. Jaskółcza. Podjęcie uchwały.
8. Likwidacja zsyków w wieżowcach przy ul. Wł. Jagiełły 2, 6, 12 i 16 - dyskusja. Podjęcie uchwały.
9. Omówienie projektu planu remontów na rok 2024 – dyskusja.
10. Przyznanie członkom Zarządu premii za III kw. 2023 r. Podjęcie uchwały.
11. Sprawy wniesione.
  - lifting kabin dźwigów osobowych w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 2,
  - koszty doręczeń uchwał odrębnym właścicielom,
  - projekt informacji o utrzymaniu czystości budynku przy ul. Jaskółczej 13 przez właścicieli wyprowadzających psy.
12. Zamknięcie posiedzenia.

## **II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.**

### **Ad. 1.**

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie. Poinformowała, że w dzisiejszym posiedzeniu uczestniczy Pani Bożena Chmiel – Adwokat Kancelarii Andrzej Góźdz.

### **Ad. 2.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zaproponowała zmianę porządku obrad, tj. kolejność omawianych spraw tj.:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
3. Omówienie i przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok i wynikającej z niego zmiany stawek zaliczek na pokrycie kosztów – dyskusja. Podjęcie uchwały.
4. Wymiana i finansowanie ciepłomierzy os. Gęsia i ul. Jaskółcza. Podjęcie uchwały.
5. Likwidacja zsyków w wieżowcach przy ul. Wł. Jagiełły 2, 6, 12 i 16 - dyskusja. Podjęcie uchwały.
6. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 18.09.2023 r.
7. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 18.09.2023 do 20.11.2023 r.
8. Wykonanie planu finansowego za III kwartał 2023 r. Analiza i omówienie.
9. Omówienie projektu planu remontów na rok 2024 – dyskusja.
10. Przyznanie członkom Zarządu premii za III kw. 2023 r. Podjęcie uchwały.
11. Sprawy wniesione.
  - lifting kabin dźwigów osobowych w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 2,
  - koszty doręczeń uchwał odrębnym właścicielom,
  - projekt informacji o utrzymaniu czystości budynku przy ul. Jaskółczej 13 przez właścicieli wprowadzających psy.
12. Zamknięcie posiedzenia.

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

### **Ad. 3.**

Pani Agnieszka Sobiesiak omówiła plan gospodarczo-finansowy na rok 2024 i wynikające z niego zmiany stawek zaliczek na pokrycie kosztów.

Podczas dyskusji zadano następujące pytania:

- Pan Stanisław Kiciak – Kto płaci za różnice za ciepło i czynnik grzewczy w mieszkaniach wynajmowanych?
- Pan Waldemar Kaliszczak – Czy będą podwyższone płace pracownikom Spółdzielni?
- Pan Daniel Wójtowicz – Jaki to jest procent podwyżki czynszu w tym punkcie? Jaki przewidywany jest wzrost czynszów w przyszłym roku?

Odpowiedzi na powyższe udzieliła Pani Prezes Zarządu - Pani Joanna Owczarek oraz Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny księgowy.

Po wnikliwej analizie i przeprowadzonej dyskusji dotyczącej zatwierdzenia planu finansowego i zmian stawek zaliczek na pokrycie kosztów, Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 31/23** w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” na 2024 r. oraz urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

W/w uchwała została podjęta 7 głosami „za” przy 4 głosach „wstrzymujących się” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 4.**

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu, poinformowała, że uchwała dot. wymiany ciepłomierzy nie zostanie podjęta na dzisiejszym posiedzeniu z uwagi na brak ustalonej kwoty za ciepłomierz, zgodnie z wydaną opinią Kancelarii prawnej. Nie jest jeszcze rozstrzygnięty wybór wykonawcy.

Pan Waldemar Kaliszczak zadał pytanie – dlaczego musimy za każdym razem kupować ciepłomierze. Dodał, że idą one tylko do legalizacji. Zaproponował, aby ciepłomierze zmagazynować w Spółdzielni i przekazać do legalizacji. Co się dzieje z ciepłomierzami, które zostały zdemontowane?

Pan Stanisław Majcher poinformował, że zgodnie z umową pomniejszało się jednostkowy koszt danego urządzenia. Jest to zapisane w umowie.

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z prośbą o zapisanie w uchwale, że: „koszt nowego ciepłomierza będzie pomniejszony o koszt starego ciepłomierza”.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że żadna firma nie demontuje i nie zabiera ciepłomierza, wodomierza czy innego urządzenia pomiarowego do legalizacji. Firmy zamieniają stare urządzenia na nowe z ważną legalizacją. Koszt legalizacji to ok. 200-300 zł. W każdej umowie, która była podpisana na wodomierze czy ciepłomierze zawsze widnieje zapis, że oddajemy urządzenie do utylizacji i firma, która dokonuje wymiany odkupuje stare urządzenia pomiarowe. W piątek otrzymaliśmy oferty na wymianę ciepłomierzy i będziemy negocjować i ustalać warunki

#### **Ad. 5.**

Pan Stanisław Kiciak – z czym związana jest likwidacja zsyków?

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że jest to przede wszystkim związane z faktem, iż zsyki stały się „zagrożeniem” z uwagi na potencjalne niebezpieczeństwo dla pracowników w przypadku ich notorycznego zapychania oraz mieszkańców – smród, wylęgarnia insektów. Dodał, że jeden z pracowników podczas przepychania zsyku uległ poważnemu wypadkowi a jednak bezpieczeństwo naszych pracowników jest najważniejsze.

Na odpady zmieszane są pojemniki i komory zsykowe, natomiast mieszkańcy wyrzucają meble, choinki, itp. Stąd na przepchanie zsyku (jego udrożnienie) pracownik potrzebuje ok. 3-4 godzin.

Jest mnóstwo podań o zajęcie pomieszczeń po komorach zsykowych, które mieszkańcy wieżowców chcą zagospodarować.

Nadmienił również, że z uwagi na nie segregowanie śmieci przez mieszkańców, Urząd Miasta może nałożyć kary pieniężne na Spółdzielnię, którą zostaną obciążeni wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu, poinformowała, że po wywieszeniu informacji o ewentualnym zamknięciu zsyków, sami mieszkańcy w rozmowach telefonicznych przyznawali się do nie segregowania śmieci. Dodała, że projekt uchwały o likwidacji zsyków nie jest zaparafowany przez Kancelarię, z faktu, iż otrzymaliśmy pismo od mieszkańców jednego z wieżowców (Wł. Jagiełły 6), że nie wyrażają zgody na ich likwidację.

Głos zabrała Pani Bożena Chmiel – Adwokat Kancelarii Andrzej Góźdz informując, że jeżeli w bloku są tylko lokale lokatorskie to Spółdzielnia jako zarządca, samodzielnie decyduje, czy zlikwidować zsyki. Będzie to czynność zarządcza właściciela nieruchomości. Natomiast jeżeli w bloku jest chociaż jedno mieszkanie właścicielskie (odrębna własność) to zmiana przeznaczenia części nieruchomości w której są zsyki może zostać uznana za przekraczającą zwykły zarząd i decyzja o likwidacji zsyków powinna być podjęta w formie uchwały właścicieli nieruchomości wspólnej.

Pani Ewa Kroc – Co w przypadku gdy Spółdzielnia zlikwiduje zsypy bez podjęcie uchwały?

Odpowiedzi udzieliła Pani Bożena Chmiel – Adwokat Kancelarii Andrzej Góźdz informując, że wówczas istnieje możliwość, że właściciele nie zadowoleni z tej decyzji będą żądać przywrócenia stanu do poprzedniego i mogą z takim roszczeniem wystąpić na drogę sądową.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeprowadzenia głosowania i podjęcia uchwały właścicieli nieruchomości wspólnej w sprawie likwidacji zsyków we wszystkich wieżowcach.

#### **Ad. 6.**

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.09.2023 r. został jednogłośnie przyjęty.

#### **Ad. 7.**

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu przedstawiła sprawozdanie z działalności za okres od 18.09.2023 r. do 20.11.2023 r.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM uzupełnił przedstawione sprawozdanie o aktualne informacje:

- problem związany z lokatorką ul. Jaskółczej 13, która notorycznie dokarmia ptaki, niszczy mienie. Nowy problem dotyczy wypuszczania kotów na dwór i pozostawianie otwartych drzwi wejściowych umożliwiających im swobodny powrót.

- prośba o bezpłatny przegląd gazowy – dotyczy to lokatorów z ul. Pergolowej, którzy nie byli obecni w żadnym z wyznaczonych terminów, gdy były wykonywane przeglądy. Spółdzielnia nie wyraziła zgody na powyższe i zobowiązała lokatorów do przedstawienia pozytywnego protokołu z przeglądu gazowego do dnia 31.12.2023 r.

- Pan Waldemar Kaliszczak zapytał o lokalizację paczkomatu? Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że Poczta Polska zwróciła się z zapytaniem o możliwość postawienia paczkomatu w okolicy Urzędu Poczтового na ul. Wł. Jagiełły 10. Docelowo lokalizacja paczkomatu byłaby między budynkiem Wł. Jagiełły 6 a Wł. Jagiełły 10.

- remont balkonów na ul. Pergolowej – lokatorka otrzymała odpowiedź, że konserwacja balkonu należy do lokatora.

Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się z zapytaniem czy grillowanie na balkonach jest zakazane? – Pan Dariusz Siwek – Z-ca ds. GZM poinformował, że tak i określa to regulamin i to samo dotyczy palenia papierosów.

Sprawozdania Zarządu za okres od 18.09.2023 r. do 20.11.2023 r. stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 8.**

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy omówiła wykonanie planu gospodarczo-finansowego za III kwartał 2023 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 9.**

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że wszystkie propozycje przesłane mailowo, zostały ujęte w projekcie planu remontów na 2024 rok. Poinformował, że planowana jest wymiana stolarki okiennej na K. Jadwigi 9, K. Jadwigi 15 oraz Wł. Jagiełły 16, problem z prusakami na budynku K. Jadwigi 15 oraz malowanie klatki II w budynku przy ul. K. Jadwigi 19.

Poprosił o spotkanie z osobami, które złożyły swoje propozycje do planu remontów.

Pan Wojciech Kozięto zwrócił się z pytaniem jak wygląda finansowanie drogi? – Odpowiedzi udzielił Z-ca Prezesa ds. GZM – Pan Dariusz Siwek informując, że zależy od terenu na którym znajduje się nieruchomość. Wszystkie działania na terenie przynależnym do danej nieruchomości pokrywa dana nieruchomość.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że plan remontów na rok 2024 będzie przygotowany na przyszłą Radę Nadzorczą.

Po przeprowadzonej dyskusji odnośnie terminu posiedzenia kolejnej Rady Nadzorczej, Pani Anna Gaik- Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformowała, że kolejna Rada Nadzorcza odbędzie się w miesiącu styczniu 2024 r.

#### **Ad. 10.**

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 32/23** w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za III kw. 2023 r. Stanowi ona załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 11.**

##### - lifting kabin dźwigów osobowych w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 2.

Pan Dariusz Siwek poinformował, że w zeszłym roku firma Inwestprojekt Dźwig przedstawiła ofertę na wykonanie liftingu kabin dźwigów osobowych na budynku Wł. Jagiełły 2 z uwagi na ich bardzo zły stan (zdewastowanie). Zaoferowała cenę 10 tys. zł. netto za kabinę osobową i 16 tys. zł. netto za kabinę meblową i utrzymała tą ceną na rok 2023.

W celu orientacji cenowej Spółdzielnia wystąpiła również z zapytaniem ofertowym do firmy Lift Service od której nie otrzymaliśmy żadnej informacji oraz do firmy Dźwig Polska Sp. z o.o. z Torunia od której otrzymaliśmy ofertę na kwoty: dźwig osobowy 17.450 zł. netto i dźwig meblowy 25.450 zł. netto.

Inwestprojekt Dźwig jako nasz konserwator dźwigów i wykonawca nowych, zaoferował cenę wraz z malowaniem drzwi przystankowych (za kwotę 3.790 zł.) z ostateczną ceną 19.790 zł. netto dźwig meblowy i 13.790 zł. netto dźwig osobowy.

Ze względu na utrzymanie ceny z roku 2022 warto by było rozważyć wykonanie liftingu wszystkich trzech kabin na Wł. Jagiełły 2 lub też rozszerzyć zakres na pozostałe wieżowce.

Zakres prac to: wymalowanie drzwi zewnętrznych (tj. wszystkich przystankowych na każdym piętrze od zewnątrz i wewnątrz), wymiana podłogi, sufitu, oświetlenia i wyposażenia windy, łącznie z kasetą przywołań. Jest wykonywana jedynie estetyka windy, natomiast konstrukcyjnie nic się nie zmienia.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że chcielibyśmy albo rozszerzyć zakres aneksem do umowy lub zrobić przetarg, licząc się z tym, że ceny będą dużo wyższe.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej – Jak to wygląda proceduralnie? Czy możemy zrobić aneks do umowy, jak zapytanie było na mniejszy zakres rzeczowy? W jakim trybie mamy taką zgodę wyrazić? Nadmieniła również, że wątpliwe jest rozszerzenie umowy o aneks na większy zakres rzeczowy.

Po przeprowadzonej dyskusji, Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej zwróciła się z prośbą do Zarządu o skonsultowanie powyższego tematu z Kancelarią Prawną.

##### - koszty doręczeń uchwał odrębnym właścicielom.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że zgodnie z przedstawioną opinią Kancelarii koszt korespondencji dot. nieruchomości wspólnych jest kosztem zarządu i Spółdzielnia powinna ustalić zasady ponoszenia tych kosztów. Z uwagi na duże koszty wysyłki listu poleconego, dostarczanie niezbędnych dokumentów (uchwał), Spółdzielnia będzie wykonywała za pośrednictwem pracowników.

- projekt informacji o utrzymaniu czystości budynku przy ul. Jaskółczej 13 przez właścicieli wyprowadzających psy.

Po przeprowadzonej dyskusji ustalono, aby w gablotach zawiesić widoczną informację o zakazie sikania przez psy na elewację budynku.

**Ad. 12.**

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

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

1. Lista obecności.
2. Pisemne sprawozdanie Zarządu za okres od 18.09.2023 r. do 20.11.2023 r.
3. Założenia do planu na 2024 rok.
4. Objasnienia do wykonania planu za III kw. 2023 r.
5. Uchwała nr 31/23 w sprawie przyjęcia planu finansowo-gospodarczego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” na 2024 r. oraz urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.
6. Uchwała nr 32/23 w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III kw. 2023 r.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

.....  
/Ewa Kroczy/

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

.....  
/Anna Gaik-Siomak/