

**PROTOKÓŁ NR 2/24**  
**z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”**  
**w Lublinie w dniu 25.03.2024 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 Kozięłło,
	- Stanisław Majcher,
	- Kazimierz Staniak,
	- Zenon Wieczorek,
	- Daniel Wójtowicz.

Pozostali uczestnicy:

Prezes Zarządu	- Joanna Owczarek,
Z-ca Prezesa	- 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 15.01.2024 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Przygotowanie materiałów, dokumentów i projektów uchwał na Walne Zgromadzenie Członków:
  - a) podział Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Podjęcie uchwały.
  - b) zgłoszenie kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Podjęcie uchwały.
5. Zmiana punktu 4 w § 17 Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, poprzez wprowadzenie postanowienia "zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku tj.: wózkowniach, pralniach, suszarniach, wiatrołapach, windach". Podjęcie uchwały.
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 16.01.2024 do 25.03.2024 r.
7. Wykonanie planu finansowego za IV kwartał 2023 r. Analiza i omówienie.
8. Wstępne przedstawienie sprawozdania finansowego za 2023 rok - dyskusja.
9. Informacja o pożyczkach z funduszu remontowego udzielanych między nieruchomościami w Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" - dyskusja.
10. Przyznanie Członkom Zarządu premii za IV kwartał 2023 r. Podjęcie uchwały.
11. Sprawy wniesione:

- informacja na temat przeprowadzonej kontroli przez Tarnowską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. w związku z otrzymaniem dotacji na wymianę dźwigów osobowych.,
  - informacja o podjęciu uchwały w sprawie likwidacji zsyków w budynkach przy ul. Wł. Jagiełły 12 i ul. Wł. Jagiełły 16,
  - uzupełnienie tabliczek z informacją o sprzątaniu po swoim pupilu przy wszystkich nieruchomościach należących do SM Felin,
  - informacja Zarządu o festynie w Szkole Podstawowej nr 52.
12. Zamknięcie posiedzenia.

## **II. PORZĄDEK POSIEDZENIA.**

### **Ad. 1.**

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie. Poinformowała, że w dzisiejszym posiedzeniu uczestniczy Pan mecenas Andrzej Góźdz.

### **Ad. 2.**

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2024 r. został przyjęty 9 głosami „za”.

### **Ad. 3.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że na dzisiejszą Radę został zaproszony przedstawiciel mieszkańców – Pan Eugeniusz Pidek, w związku ze stanowiskiem mieszkańców odnośnie likwidacji zsyków w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 12 i ul. Wł. Jagiełły 16.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zaproponowała w pierwszej kolejności wysłuchanie Gościa, a następnie przejście do omawianych punktów posiedzenia zgodnie z zaproponowaną zmianą kolejności omawianych spraw jak niżej:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 15.01.2024 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Informacja o podjęciu uchwały w sprawie likwidacji zsyków w budynkach przy ul. Wł. Jagiełły 12 i ul. Wł. Jagiełły 16.
5. Przygotowanie materiałów, dokumentów i projektów uchwał na Walne Zgromadzenie Członków:
  - a) podział Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Podjęcie uchwały.
  - b) zgłoszenie kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Podjęcie uchwały.
6. Zmiana punktu 4 w § 17 Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, poprzez wprowadzenie postanowienia "zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku tj.: wózkowniach, pralniach, suszarniach, wiatrolapach, windach". Podjęcie uchwały.
7. Informacja o pożyczkach z funduszu remontowego udzielanych między nieruchomościami w Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" - dyskusja.
8. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 16.01.2024 do 25.03.2024 r.
9. Wykonanie planu finansowego za IV kwartał 2023 r. Analiza i omówienie.
10. Wstępne przedstawienie sprawozdania finansowego za 2023 rok - dyskusja.
11. Przyznanie Członkom Zarządu premii za IV kwartał 2023 r. Podjęcie uchwały.

## 12. Sprawy wniesione:

- informacja na temat przeprowadzonej kontroli przez Tarnowską Agencję Rozwoju Regionalnego S.A. w związku z otrzymaniem dotacji na wymianę dźwigów osobowych.,
- uzupełnienie tabliczek z informacją o sprzętaniu po swoim pupilu przy wszystkich nieruchomościach należących do SM Felin,
- informacja Zarządu o festynie w Szkole Podstawowej nr 52.

## 13. Zamknięcie posiedzenia.

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

### **Ad. 4.**

Pan Eugeniusz Pidek poinformował, że zwrócili się do niego mieszkańcy zainteresowani zagospodarowaniem pomieszczeń po zaspawaniu zsyków, na takich samych zasadach jak dotychczas. Nadmieniał, że mieszkańcy są oburzeni faktem ponoszenia opłat za wynajęcie takiego pomieszczenia. Dodał, że są jak najbardziej za zaspawaniem zsyków i segregacją śmieci, natomiast nie wyrażają zgody na ponoszenie opłat.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że pomieszczenia po zsykach są częścią wspólną, do której udział ma każdy mieszkaniec tego bloku. Jeżeli takie pomieszczenie było użytkowane przez np. 3 osoby, a teraz chce korzystać tylko jedna osoba, wówczas opłata za najem staje się rekompensatą dla pozostałych osób. Opłata i jej wysokość została ustalona uchwałą Rady Nadzorczej. Może się zdarzyć, że osoba nie korzystająca z tego pomieszczenia będzie dochodziła swoich profitów, jako członek od Spółdzielni powołując się na współwłasność. Ten najem to rekompensata dla tych, którzy nie korzystają.

Pan Stanisław Majcher zaproponował jako rozwiązanie by osoby, które chcą korzystać z takiego pomieszczenia (indywidualnie), złożyły pisemne oświadczenie wraz z zapisem o braku roszczeń do tego prawa.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM nadmieniał, że każde pomieszczenie komory zsykowej jest częścią wspólną, czyli należy do każdego mieszkańca bloku a nie do danego piętra. Każdy mieszkaniec bloku miał prawo do korzystania z takiego pomieszczenia, po uprzednim uzyskaniu klucza i nikt tego prawa nie mógł mieszkańcowi odebrać. Jeżeli są lokatorzy, którzy chcą brać udział w wynajęciu takiego pomieszczenia (porozumieli się np. na danym piętrze) to uiszczają opłatę, księgowaną na daną nieruchomość. Osoby te płacą na pożytek wszystkich mieszkańców, także swój. Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny księgowy dodała, że są to przychody danej nieruchomości.

Pan mecenas Andrzej Góźdź poinformował, że jeżeli przychody z najmu będą gromadzone na specjalnym funduszu to każdy mieszkaniec z niego skorzysta. Nie można wyłączyć takiego lokalu z obiegu, bo gospodarowanie tą częścią wspólną nieruchomości przynosi wszystkim jeden drobny zysk. Cywilistycznie Zarząd ma prowadzić taką gospodarkę nie krzywdząc nikogo. Fizycznie z tej powierzchni nie będzie korzystać 90% ale 100% wraz z tymi co korzystają fizycznie, będą otrzymywać zyski.

Pani Mecenas Bożena Chmiel dodała, że po to było przeprowadzane głosowanie.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że na pierwszej klatce budynku, gdzie jest zlikwidowany zsyk, wszystkie pomieszczenia są wynajęte za opłatą. W pozostałych klatkach tj. I i II są złożone wnioski o wynajęcie. Spośród nich tylko jeden wnioskodawca z 1-go piętra kl. nr II nie wyraził zgody na taką opłatę.

W trakcie dyskusji zadano pytanie, co w momencie, kiedy po jakimś czasie będzie chciała dołączyć do wynajmu kolejna osoba. Czy w takiej sytuacji nie narodzi się konflikt?

Pani mecenas Bożena Chmiel poinformowała, że w chwili podpisania umowy z taką osobą treść może przewidywać sytuację, kiedy inne osoby uprawnione będą chciały korzystać z takiego pomieszczenia. Jeżeli pojawi się ktoś nowy np. kupi mieszkanie i będzie chciał z tego korzystać, wówczas taką osobę trzeba przyjąć do takiej wspólnoty.

Pan Eugeniusz Pidek stwierdził, że argumenty w prowadzonej dyskusji go nie przekonały i jednocześnie zgłosił zarzut, że Zarząd utrudnia korzystanie mieszkańcom z tych pomieszczeń, a interpretacje prawa, że jest to część wspólna, można naginać.

Po przeprowadzonej dyskusji, część członków Rady Nadzorczej wyraziła opinie aby pomieszczenia po zsykach otworzyć i nie pobierać opłat. Pani Małgorzata Chomicka zwróciła uwagę, że takie rozwiązanie niesie za sobą liczne problemy np. z utrzymaniem porządku.

Pani Anna Gaik-Siomak dodała, że jedynym złotym środkiem na rozwiązanie tego problemu jest rezygnacja z opłat, a każdy mieszkaniec ma otrzymać klucz i zadaniem mieszkańców jest dbanie o wspólne pomieszczenia.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu, poinformowała, że jako Zarząd robimy to co chcą mieszkańcy. Skoro mieszkańcy składali wnioski, że chcą wynająć pomieszczenia po zaspawanym zsywie, zgłosiliśmy to na posiedzenie Rady Nadzorczej a Rada Nadzorcza podjęła decyzję (uchwałę) za jaką cenę takie pomieszczenie zostanie wynajęte. I Co z osobami, które chcą takie pomieszczenie wynająć za cenę określoną w uchwale? Dodała również, że w pozostałych klatkach budynku Wł. Jagiełły 16 i całego bloku Wł. Jagiełły 12 nikt nie wyraził sprzeciwu odnośnie płatnego najmu.

Pani Anna Gaik- Siomak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej, poinformowała, że osoby, które chciały wynająć zsyw za opłatą należy poinformować o braku zgody przez pozostałych mieszkańców na indywidualne wynajęcie. Pomieszczenie będzie do wspólnego użytku mieszkańców.

Pani Joanna Owczarek zapytała o osoby, które już wynajmują i płacą za takie pomieszczenie dot. kl. III Wł. Jagiełły 16.

Pani Anna Gaik-Siomak stwierdziła, że jedna klatka nie będzie generowała przychodów dla całej nieruchomości. Nie może tak być.

Pani Joanna Owczarek poinformowała, że jeden blok nie wyraził zgody na zaspawanie zsyków, bo to przekracza zwykły Zarząd. Wobec powyższego Zarząd przeprowadził głosowanie wśród właścicieli nieruchomości wspólnej za likwidacją zsywu i wynajęciem pomieszczeń po zsywie w części wspólnej nieruchomości. W przypadku, gdzie większość odrębnych właścicieli wyraziła zgodę, została podjęta uchwała za zaspawaniem zsyków i wynajęciem pomieszczeń po nich.

Podsumowując dyskusje, Pan mecenas Andrzej Góźdź stwierdził, że mniejszość zadecydowała za większością.

Reasumując Pani Joanna Owczarek – prezes zarządu powiedziała, że nie wynajmujemy tych pomieszczeń, a osoby, które już wynajmują będą miały rozwiązana umowę. Natomiast wnioski, które są złożone w sprawie wynajęcia pomieszczeń będą cofnięte.

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

a) Rada Nadzorcza podjęła **Uchwałę nr 8/24** w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. W/w uchwała została podjęta 9 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się”, i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

b) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 9/24** w sprawie zgłoszenia kandydatów jak niżej:

- na **delegata** na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie - p. Joannę Owczarek,

- na **zastępcę delegata** na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie - p. Dariusza Siwek.

W/w uchwały stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

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

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 10/24** w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

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

Pani mecenas Bożena Chmiel poinformowała, że w niektórych Spółdzielniach są udzielane takie pożyczki między nieruchomościami, jednak nasza Spółdzielnia nie posiada organów przedstawicielskich za daną nieruchomość.

Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu dodała, że w innych Spółdzielniach są przypadki, że taką decyzję podejmuje Rada Nadzorcza, ale wymaga to zmiany regulaminu i jednocześnie utworzenie funduszu remontowego centralnego, ze wskazaniem celu na który można dane pieniądze przeznaczyć.

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

W tym punkcie zostały przedstawione sprawozdania z działalności Zarządu od 16.01.2024 do 25.03.2024 r., które stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

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

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

#### **Pytania:**

- Pan Waldemar Kaliszczak – Jak wyglądają wpłaty na fundusz celowy na ul. Jaskółczej 13? Pani Agnieszka Sobiesiak poinformowała, że wpłaty wpływają razem z czynszem. Dodała, że wysokość funduszu to naliczenie w czynszu.

- Pan Daniel Wójtowicz – Jaka jest wysokość przekroczenia na funduszu płacowym? Pani Agnieszka Sobiesiak – jest to 122 % i jest to kwota 2.512,00 zł. Wszystkie niedobory przechodzą na następny rok na daną nieruchomość a środki gromadzone są z roku na rok.

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

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy wstępnie przedstawiła sprawozdanie finansowe za 2023 rok, które stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

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

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 11/24** w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za IV kw. 2023 r. i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

#### **Ad. 12.**

- Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że odbyła się kontrola z Tarnowskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., która przeprowadzała dofinansowanie do wymiany dźwigów osobowych na budynku Wł. Jagiełły 16 kl. I i II. Kontrola dotyczyła sprawdzenia dokumentów, które były przez nas wysyłane, była również wizja lokalna na budynku. Zarzutów żadnych nie było, co zostało potwierdzone protokołem.

- Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że otrzymaliśmy z Urzędu Miasta 15 sztuk tabliczek, które sukcesywnie będą uzupełniane.
- Festyn – Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że Spółdzielnia otrzymała pismo w którym Szkoła Podstawowa nr 52 zwraca się z prośbą o włączenie się w festyn w formie ufundowania upominków. Po przedyskutowaniu powyższego tematu Rada Nadzorcza wyraziła zgodę, aby Zarząd przeznaczył kwotę 1.500,00 zł. na zakup upominków.
- W tym punkcie Pan Stanisław Kiciak poinformował, że rezygnuje z funkcji Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej z uwagi na sytuację rodzinną. Oczywiście w miarę możliwości będzie starał się uczestniczyć w przeprowadzaniu kontroli sprawozdania finansowego wraz z pozostałymi Członkami Komisji.

**Ad. 13.**

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 16.01.2024 r. do 25.03.2024 r.
3. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2023 rok.
4. Objaśnienia do wykonania planu za IV kwartał 2023 rok.
5. Uchwała nr 8/24 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwała nr 9/24 w sprawie zgłoszenia kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie
7. Uchwała nr 10/24 w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”.
8. Uchwała nr 11/24 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za IV kw. 2023 r.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**



.....  
/Ewa Kroczyńska/

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**



.....  
/Anna Gaik-Siomak/