

PROTOKÓŁ NR 2/25
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 07.04.2025 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 Koziello,
	- 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 10.02.2025 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) ustalenie liczby członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia. Podjęcie uchwały.
 - c) zgłoszenie kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Podjęcie uchwały.
5. Analiza oraz rekomendacja do publikacji i przyjęcie przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” za 2024 rok – po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Rewizyjnej wraz z protokołem z badania sprawozdania finansowego. Podjęcie uchwały.
6. Omówienie i rekomendacja do publikacji i przyjęcie przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” za rok 2024. Podjęcie uchwały.
7. Omówienie i zatwierdzenie sprawozdania z pracy Komisji GZM Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. Podjęcie uchwały.

8. Zmiana „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie. Podjęcie uchwały.
9. Zapoznanie się z treścią sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” za 2024 rok. Analiza i dyskusja.
10. Waloryzacja wynagrodzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. Podjęcie uchwały.
11. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 10.02.2025 r. do 07.04.2025 r.
12. Wykonanie planu finansowego za IV kwartał 2024 r. Analiza i omówienie.
13. Przyznanie Członkom Zarządu premii za I kwartał 2025 r. Podjęcie uchwały.
14. Sprawy wniesione:
 - a) wykonanie zadaszenia nad powiększonym boksem wiaty śmietnikowej na pojemniki na tekturę i plastiki,
 - b) informacja Zarządu o festynie w Szkole Podstawowej nr 52 w Lublinie.

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 10.02.2025 r. został przyjęty 10 głosami „za”.

Ad. 3.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosiła o zgłaszanie uwag. Pan Stanisław Majcher zaproponował zamianę pkt. 7 na pkt. 6. Rada Nadzorcza zmieniony porządek obrad przyjęła 10 głosami „za”.

Na wstępie posiedzenia, Przewodnicząca Rady Nadzorczej - Pani Anna Gaik-Siomak, poruszyła temat remontu pokrycia dachowego garaży w związku z pismami, które wpłynęły do Rady Nadzorczej. Zwróciła się z prośbą do Zarządu o wyjaśnienie tematu.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że w momencie usunięcia całości ziemi z pokrycia dachowego wszystkich zespołów garażowych (odbiór tych robót 24.06.2024 r.) podjęto decyzję o interwencyjnej naprawie (konserwacji) pokrycia dachowego wszystkich zespołów garażowych, ze względu na bardzo zły stan techniczny tego pokrycia. Stan ten nie gwarantował zabezpieczenia boksów garażowych w okresie od jesieni do wiosny przed ich zalaniem oraz narażał na destrukcję konstrukcji płyt stropowych i roszczenia odszkodowawcze wobec Spółdzielni.

Ponieważ rozpisany został przetarg na konserwację wszystkich pokryć dachowych wiatrolapów na osiedlu Jagiellońskim umieszczono również w ofertowaniu i konserwację pokrycia dachowego zespołów garażowych. Przetarg ogłoszony 21.05.2024 r. na konserwację, odbył się 18.06.2024 r.

Ze względu na to, że posiedzenie Rady Nadzorczej w roku 2024 przed okresem wakacyjnym odbyło się 06.05.2024 r. a kolejne dopiero 23.09.2024 r., nie było możliwości rozszerzenia, w okresie wykonywania tych robót, planu remontów na 2024 rok.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu 23.09.2024 r. została poinformowana o konieczności wykonania tych robót, jak również wykonanie i poniesione nakłady, zostały umieszczone i rozliczone przy zatwierdzeniu planu remontów za 2024 rok w roku 2025.

Kosztami zdjęcia ziemi z zespołów garażowych obciążone zostały wszystkie zespoły garażowe za wyjątkiem G-4, gdzie w trakcie wykonywania robót konserwacyjnych w 2019 r., ziemia została zdjęta

i wywieziona przez firmę wykonującą tę pracę. Pozostała część ziemi, zdejmowana sukcesywnie z pozostałych zespołów garażowych, wykonywana była siłami własnymi pracowników Spółdzielni i wywożona na odkład na teren Spółdzielni, na końcu osiedla przy bloku K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24.

Po całkowitym wywiezieniu ziemi na ten odkład, plac ten został uporządkowany tj. wyrównany przy pomocy sprzętu mechanicznego, polegającym na rozciągnięciu tej ziemi i wyrównaniu placu.

Głos zabrał Pan Daniel Wójtowicz informując, że nie neguje, że powyższe prace były konieczne do zrealizowania, tylko mieszkańcy nie byli o tym fakcie poinformowani i nikt z właścicieli garaży nie został zapytany o zdanie. Dodał również, że można było zwołać Radę Nadzorczą

Odpowiedzi udzielił Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM, informując, że właściciele garaży nie zostali poinformowani, ani zapytani o zgodę na wykonanie tych prac, ze względu na konieczność szybkiego wykonania tych robót, uwzględniając stan techniczny do którego utrzymania w dobrym stanie, zobowiązany jest Statutem i zapisami Prawa budowlanego Zarząd Spółdzielni. Rozmowy w tej sprawie prowadzone były od dłuższego czasu z właścicielami zalewanych boksów garażowych. Oficjalnych zgłoszeń odszkodowawczych do ubezpieczyciela Spółdzielni było 12 (zespoły garażowe G-1, G-2, G-3 i G-6) z czego większość zgłoszeń to rok 2023-2024.

Nadmienił również, że do momentu wykonania całkowitej konserwacji pokrycia dachowego, Spółdzielnia własnymi zasobami ludzkimi i środkami, usuwała ziemię i zabezpieczała miejsce przecieków, aby nie powodować dalszej erozji konstrukcji boksów garażowych. Były to prace tylko i wyłącznie zabezpieczające tymczasowo. Dodał również, że żadna firma do roku 2023 nie chciała się podjąć zdjęcia ziemi z garaży, mimo licznych prowadzonych rozmów.

Pani Anna Gaik-Siomak odniosła się do wypowiedzi Pana Daniela Wójtowicza w sprawie zwołania posiedzenia Rady, informując, że nie zostało ono zwołane z uwagi na fakt procedowania jednego punktu, co byłoby niegospodarne i niecelowe (koszt posiedzenia to kwota 11.205 zł.). Była podstawa prawna do wykonania pilnej naprawy.

Podczas dyskusji, Pani Anna Gaik-Siomak zadała pytanie skierowane do Pana Daniela Wójtowicza, dlaczego w grudniu nie podniósł faktu spotkania się z właścicielami garaży o którym mówi, jak była głosowana podwyżka. Odpowiedź Pana Daniela Wójtowicz – „bo wtedy tego nie podniosłem”.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM dodał również, że na wszelkie prośby dot. ankiet jest brak większej reakcji.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej przytoczyła pismo właścicieli garaży z dnia 27.02.2025 r. w którym zawarta była informacja, że w garażach jest zimno. Zarząd w odpowiedzi na pismo w dniu 07.03.2025 r. wystosował również odpowiedź na temat wspomnianego problemu, aby właściciele garaży zgłosili się do Spółdzielni na konsultację dotyczącą sposobu i rodzaju wykonania ogrzewania w garażach. Pani Joanna Owczarek – Prezes Zarządu poinformowała, że odpowiedzi udzieliło 2 osoby na 99.

Odnośnie finansowania powyższego tematu (remontu garaży) Pani Agnieszka Sobiesiak – poinformowała, że w nakładach partycypują wszyscy właściciele nieruchomości.

Pan Zenon Wieczorek skierował pytanie do Kancelarii – czy można rozpocząć procedurę wyodrębnienia zespołów garażowych?

Pan mecenas Andrzej Gózdź poinformował, że dopóki istnieje choć jeden niewyodrębniony lokal to powierzony jest Zarząd. Z ustawy nie można podjąć przymusowej uchwały o wyodrębnieniu. Natomiast wskazać należy, że istnieje możliwość sądowego zniesienia współwłasności i wyodrębnienia wszystkich lokali w tym trybie sądowym.

Pani Anna Gaik-Siomak zwróciła się z zapytaniem do członków Rady Nadzorczej czy wyrażają chęć zorganizowania spotkania ze wszystkimi właścicielami garaży dotyczącego skargi, która wpłynęła w dniu 07.04.2025 r.?

Po przeprowadzonej dyskusji ustalono spotkanie na dzień 12 maj godz. 17⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni. W spotkaniu będzie uczestniczyła cała Rada Nadzorcza, jak również Kancelaria adwokacka obsługująca naszą Spółdzielnię. O spotkaniu mają być powiadomione wyłącznie osoby, które podpisały skargę na działalność Zarządu.

W związku z prośbą mieszkańców, zgłoszoną na spotkaniu 03.03.2025 r., Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej ustaliła dyżury członków Rady Nadzorczej, za ich zgodą, według poniższego harmonogramu:

- 14.04.2025 r. – dyżur pełni: Pani Anna Gaik-Siomak i Pani Ewa Kroc,
 - 28.04.2025 r. – dyżur pełni: Pani Anna Harabin, Pan Stanisław Majcher i Pan Stanisław Kiciak,
 - 05.05.2025 r. – dyżur pełni: Pan Wojciech Koziello i Pan Daniel Wójtowicz,
 - 12.05.2025 r. – dyżur pełni: Pani Małgorzata Chomicka i Pan Waldemar Kaliszczak,
 - 19.05.2025 r. – dyżur pełni: Pani Małgorzata Chomicka, Pan Zenon Wieczorek i Pan Kazimierz Staniak.
- Dyżury będą pełnione od godz. 16⁰⁰ do 17⁰⁰ w biurze Spółdzielni.

Ad. 4.

- a) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 3/25 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
- b) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 4/25 w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.
- c) Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 5/25 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 i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5.

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 podjęła Uchwałę nr 6/25 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2024 r. W/w została przyjęta 10 głosami „za”, przy 1 głosie „wstrzymującym się” i wraz z Protokołem Komisji Rewizyjnej stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 6.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 7/25 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji ds. GZM Rady Nadzorczej za 2024 rok, która wraz z treścią sprawozdania stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 7.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 8/25** w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie z działalności za 2024 rok, która wraz z treścią sprawozdania stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 8.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 9/25** w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie” i stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 9.

Zarząd zapoznał członków Rady Nadzorczej z treścią sprawozdania Zarządu SM „Felin” za 2024 rok. Treść sprawozdania stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 10.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła niżej wymienione uchwały:

- **Uchwała nr 10/25** w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie,
- **Uchwała nr 11/25** w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwek – Z-cą Prezesa Zarządu ds. GZM SM „Felin” w Lublinie.

W/w uchwały stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 11.

W tym punkcie zostały przedstawione sprawozdania z działalności Zarządu od dnia 10.02.2025 r. do 07.04.2025 r., które stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 12.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy, omówiła wykonanie planu finansowego za IV kwartał 2024 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 13.

Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła **Uchwałę nr 12/25** w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kw. 2025 r., która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 14.

- zadaszenie – sprawa przeniesiona do Działu Administracji.
- 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 1.800,00 zł. na zakup upominków.

Ad. 15.

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

Wykaz załączników dołączonych do protokołu:

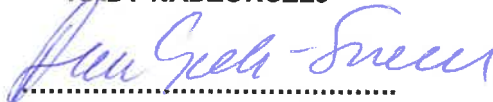
1. Lista obecności.
2. Objaśnienia do wykonania planu za IV kw. 2024 r.
3. Pisma w spr. garaży.
4. Pisemne sprawozdanie Zarządu za okres od 10.02.2025 r. do 07.04.2025 r.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2024 rok.
6. Uchwała nr 3/25 w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwała nr 4/25 w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne części walnego Zgromadzenia.
8. Uchwała nr 5/25 w sprawie zgłoszenia kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.
9. Uchwała nr 6/25 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za 2024 rok.
10. Protokół Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za rok 2024.
11. Uchwała nr 7/25 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji ds. GZM Rady Nadzorczej za rok 2024 + treść sprawozdania z pracy Komisji ds. GZM Rady Nadzorczej.
12. Uchwała nr 8/25 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie z działalności za 2024 rok + treść sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.
13. Uchwała nr 9/25 w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie”.
14. Uchwała nr 10/25 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie,
15. Uchwała nr 11/25 w sprawie zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwek – Z-cą Prezesa Zarządu ds. GZM SM „Felin” w Lublinie.
16. Uchwała nr 12/25 w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kw. 2025 r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Ewa Kroczyńska/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**



.....
/Anna Gaik-Siomak/