

PROTOKÓŁ NR 3/25
z plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie w dniu 19.05.2025 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.

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 07.04.2025 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Zatwierdzenie rozszerzenia Planu Remontów 2025 r. Podjęcie uchwały.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 08.04.2025 r. do 19.05.2025 r.
6. Wykonanie planu finansowego za I kwartał 2025 r. Analiza i omówienie.
7. Sprawy wniesione:
 - a) uszkodzenia w balkonach przy Pergolowej 3, odpadający tynk,
 - b) duże "pęknięcie" w elewacji na bloku przy Pergolowej 3,
 - c) przeciekająca rynna w bloku Pergolowa 3 i skargi mieszkanki na nieszczelności,
 - d) zmiana tabliczek na trawnikach z opisu "sprzątaj po Swoim psie" na "zakaz wyprowadzania psów" przy ulicy Pergolowej oraz Gęsiej,
 - e) uzupełnienie trawy na pasie zieleni przy ulicy Gęsiej 21.
8. Zamknięcie obrad.

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 07.04.2025 r. został jednogłośnie przyjęty.

Ad. 3.

Z uwagi na rozszerzenie porządku obrad i spraw wniesionych, Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała zmieniony porządek dzisiejszego posiedzenia i poprosiła o zgłaszanie uwag.

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 07.04.2025 r.
3. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad.
4. Zatwierdzenie rozszerzenia Planu Remontów 2025 r. Podjęcie uchwały.
5. Omówienie pisma z dnia 02.04.2025 r. właścicieli garaży oraz spotkania z dnia 12.05.2025 r.
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu od 08.04.2025 r. do 19.05.2025 r.
7. Wykonanie planu finansowego za I kwartał 2025 r. Analiza i omówienie.
8. Sprawy wniesione:
 - a) uszkodzenia w balkonach przy Pergolowej 3, odpadający tynk,
 - b) duże "pęknięcie" w elewacji na bloku przy Pergolowej 3,
 - c) przeciekająca rynna w bloku Pergolowa 3 i skargi mieszkanki na nieszczelności,
 - d) zmiana tabliczek na trawnikach z opisu "sprzątaj po Swoim psie" na "zakaz wyprowadzania psów" przy ulicy Pergolowej oraz Gęsiej,
 - e) uzupełnienie trawy na pasie zieleni przy ulicy Gęsiej 21,
 - f) opinia Kancelarii na temat kadencyjności Rady Nadzorczej,
 - g) naprawa okna przy ul. Jaskółczej 13,
 - h) kratki wentylacyjne na ul. Jaskółczej 13.
9. Zamknięcie obrad.

Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła zmieniony porządek obrad.

Ad. 4.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że rozszerzenie planu remontów dotyczy 3 części, z czego dwie podzielone są na kolejne dwie części.

- 1 część dotyczy rozszerzenia planu remontów o wymianę krutek stropodachowych na ul. Jaskółczej 13. Jest to ilość ok. 50 szt. i cena ponad 400 zł za sztukę. Warunek – muszą być na to pieniądze. Usługobiorca zostanie wyłoniony w drodze przetargu – konkurs ofert., ogłoszenie zostanie umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

- 2 część dotyczy wydzielenia budynku Wł. Jagielly 10 z węzła grupowego na węzeł indywidualny. I w tym punkcie następuje podział na dwie części tj.:

- a) wykonanie projektu na węzeł indywidualny w ramach rozszerzenia planu remontów. Celem jest zmniejszenie ceny ciepłej wody i ogrzewania,
- b) wykonanie tego węzła. Dokładana cena i wykonawca będą znane po wykonaniu projektu.

- 3 część (dzielona na dwie części):

- a) Prawo energetyczne nakłada na nas obowiązek opomiarowania ciepłej wody i ciepła dla wszystkich budynków danej nieruchomości dot. to Pergolowej 3 i 5. Obecnie posiadamy jeden węzeł ciepły (kotłownia gazowa) tj. opomiarowanie jest jedno dla dwóch budynków. Rozszerzenie planu remontów polega na

zaprojektowaniu opomiarowania dla ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków tej nieruchomości.

b) wykonanie tego opomiarowania

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że całość będzie finansowana z funduszu remontowego nieruchomości Pergolowa 3 i 5. Na projekty pieniądze posiadamy.

Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza jednogłośnie podjęła Uchwałę nr 13/25 w sprawie zatwierdzenia rozszerzenia Planu remontów na 2025 r., która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad. 5.

Pani Anna Gaik-Siomak – Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytała opinię prawną dotyczącą działania organów Spółdzielni w związku z remontem garaży na Osiedlu Jagiellońskim przygotowaną na wniosek jednej z mieszanek. Opinia prawna stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Poruszono temat konsultacji z mieszkańcami – Pani Anna Gaik-Siomak przypomniała, że takie konsultacje miały się odbyć i dotyczyły propozycji zainstalowania ogrzewania w boksach garażowych zgłoszonych w piśmie z dnia 27.02.2025 r.

Zarząd zaprosił zainteresowanych na takie konsultacje, jednak zareagowały tylko 2 osoby. Jedna z osób zadzwoniła z informacją, że są to niedorzeczne konsultacje, natomiast druga wystosowała pismo, w którym poinformowała, że właściciele wykorzystujący pomieszczenia garażu do innych celów np. wykonywania napraw sprzętu na rzecz osób trzecich, spawania, bądź do celów towarzyskich (co jest niezgodne z jego przeznaczeniem) mogą je ogrzewać w sposób indywidualny.

Po przeprowadzonej dyskusji, w nawiązaniu do spotkania Rady Nadzorczej SM „Felin” z właścicielami garaży z dnia 12.05.2025 r., Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 19.05.2025 r., uzgodniła, aby Zarząd wystosował pismo do każdego właściciela garażu z informacją o wysokości kwoty do jednorazowej spłaty i terminem do kiedy będzie obowiązywał podwyższony odpis na fundusz remontowy zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej w wysokości 9,20 zł. za 1 m² p.u. netto oraz o możliwości wnioskowania indywidualnie o rozłożenie spłaty na okres dłuższy niż wynikający z przyjętego harmonogramu.

Ad. 6.

W tym punkcie zostały przedstawione sprawozdania z działalności Zarządu od dnia 08.04.2025 r. do dnia 19.05.2025 r., które stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

W uzupełnieniu sprawozdania, Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że przetarg na remont czółek balkonów przy ul. Gęsiej 19 został anulowany i powtórzony z uwagi na 1 ofertę.

Jeżeli chodzi o ul. Pergolową 3 i 5 również był ogłoszony przetarg, wpłynęły dwie oferty: jedna była niekompletna, wystąpiliśmy o jej uzupełnienie, jednak wykonawca się wycofał. Z uwagi na bardzo duży koszt remontu balkonów, Zarząd zwróci się do właścicieli mieszkań o spotkanie w celu ustalenia sposobu finansowania remontu inwestycji.

Nadmienił również, że po sprawdzeniu i wizji lokalnej potencjalnego wykonawcy zniszczonej wierzchniej warstwy kładki i schodów pomiędzy garażami przy ul. Wł. Jagiełły (nieszczelna izolacja pomiędzy bocznymi schodami a przylegającymi garażami), zrezygnował on z wykonawstwa, a pomimo szukania innego, żaden nie chciał podjąć się naprawy schodów.

Ad. 7.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy omówiła wykonanie planu finansowego za I kwartał 2025 r. Wykaz tabelaryczny stanowi załącznik do niniejszego protokołu.



Ad.8.

a,b,c) Temat poruszony w pkt. 6

d) Po przeprowadzonej dyskusji, Rada Nadzorcza nie zaakceptowała propozycji postawienia tabliczek „Zakaz wyprowadzania psów” z uwagi na nie respektowanie tego zakazu przez właścicieli psów, jak również możliwości zaskarżenia takiego zakazu.

e) Trawa będzie uzupełniona.

f) Pani mecenas Bożena Chmiel odczytała opinię w sprawie kadencyjności Rady Nadzorczej, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

g) Pan Waldemar Kaliszczak poinformował o zniszczeniu ramy okna piwnicznego podczas pomiaru szyby przez pracowników Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”. Zwrócił się z zapytaniem, kto poniesie koszty powstałych uszkodzeń. Jednocześnie zaznaczył, że nie wyraża zgody na pokrycie tej szkody z funduszu remontowego i ubezpieczenia nieruchomości Jaskółcza 13. Po przeprowadzonej dyskusji, Pan Dariusz Siwek poinformował, że problem zostanie rozwiązany przez Zarząd Spółdzielni.

h) Pan Waldemar Kaliszczak zwrócił się do Zarządu z prośbą o:

- weryfikację ilości 52 kratki do wymiany dokonaną przez Spółdzielnię a nie tylko przez firmę zewnętrzną,
- wymianę na kratki metalowe, montowane na 4 śruby. Według p. Kaliszczaka kratki są plastikowe, zamocowane na klej.

Pan Dariusz Siwek – Z-ca Prezesa ds. GZM poinformował, że zakotwione kratki są stalowe, malowane na kolor biały, a kotwy są mocowane na klej.

Pani Agnieszka Sobiesiak – Główny Księgowy poinformowała, że w roku 2023 wymieniono 3 sztuki kratki, w roku 2024 – 0 sztuk.

Wywiązała się dyskusja pomiędzy Panami Dariuszem Siwek, Stanisławem Majchrem i Waldemarem Kaliszczakiem w sprawie zastąpienia kratki wentylacyjnych rurami o odpowiedniej średnicy. Pan Waldemar Kaliszczak wskazał, że takie rozwiązanie było już omawiane rok temu lecz nie zostało to przyjęte do realizacji. Pan Waldemar Kaliszczak zaznaczył, że pomysł z rurami o wąskim przekroju zamiast kratki wentylacyjnych może skutkować złą wentylacją stropodachu i gromadzeniem się w nim wilgoci, taka zmiana wymaga zgody projektanta budynku.

Ad. 9.

Przewodnicząca 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 I kw. 2025 r.
3. Pisemne sprawozdanie Zarządu za okres od 08.04.2025 r. do 19.05.2025 r.
4. Uchwała nr 13/25 w sprawie zatwierdzenia rozszerzenia Planu Remontów za 2025 r.
5. Opinia prawna w sprawie kadencyjności Rady Nadzorczej.
6. Opinia prawna w sprawie działania organów Spółdzielni w związku z remontem garaży na Osiedlu Jagiellońskim przygotowaną na wniosek jednej z mieszkank.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

.....

/Ewa Kroczyńska/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

.....

/Anna Gaik-Siomak/