

Protokół Nr 5 /2024
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie, które odbyło się
w dniu 14.05.2024 r.

W dniu 21 marca 2024 r. o godz. 17:30 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000082134, odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” (dalej również: „Rada Nadzorcza SM „Czuby”, „RN SM „Czuby” lub „RN”), w której uczestniczyli następujący członkowie:

Przewodniczący RN	Konrad Gładysz
Zastępcy przewodniczącego:	Danuta Przybyś – Ziemia, Piotr Zaręba
Sekretarz:	Katarzyna Podlecka.
Członkowie:	Mateusz Byra, Ewa Czepińska, Krystian Farion, Maria Gajewska – Mikołajewicz, Jerzy Kaczmarski, Konrad Klimek, Paweł Ligeza, Anna Sieradzka, Jolanta Sławińska, Emilia Zamiejska, Małgorzata Zmysłowska, Andrzej Turski – on line

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli:

- Prezes SM „Czuby” – Marta Brożyna
- Zastępca prezesa ds. finansowych SM „Czuby” - Jarosław Jagitka
- radca prawny – Łukasz Klimowicz
- pracownik działu członkowsko – prawnego - Zuzanna Staszczuk

Obradom przysłuchiwało się 9 członków spółdzielni.

Ad.1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący RN wniósł o zmianę zaplanowanego na dziś pkt 8 porządku obrad „Zaopiniowanie projektu uchwały dla Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółdzielni” który po zmianie otrzymuje brzmienie: „Podjęcie uchwały dla Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółdzielni”.

Zaproponowana zmiana treści pkt 8 porządku obrad została przyjęta jednomyślnie – 16 za.

Przewodniczący odczytuje porządek obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 30.04.2024.
3. Upoważnienie członków RN zgodnie z § 78 ust. I Statutu Spółdzielni do otwarcia Walnego Zgromadzenia SM „Czuby” w Lublinie.
4. Informacja zarządu SM „Czuby” w Lublinie dot.:
 - a) możliwości wykupu gruntów Spółdzielni będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu;
 - b) zadłużenia członków SM „Czuby” – wykaz za trzy lata w rozbiciu na osiedla.
5. Informacja zarządu nt. przychodów i kosztów Domu Kultury „Ruta” SM „Czuby” w Lublinie za lata 2019-2023.
6. Zapoznanie się z propozycjami zgłoszonymi w pismach RPNO do projektu regulaminu uczestnictwa członków Spółdzielni i mieszkańców w wydarzeniach organizowanych z funduszu kulturalno – oświatowego oraz zasad odpłatności uczestników tych wydarzeń (pismo RPNO „Skarpa” z dn. 19.02.2024 r. i RPNO „Łęgi” z dn. 20.03.2024 r.).
7. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmian Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i Zasad Ich Wynagradzania.
8. Podjęcie uchwały w sprawie złożenia do Walnego Zgromadzenia w sprawie projektu uchwały dotyczącej zmian statutu SM „Czuby” w Lublinie.
9. Rozpatrzenie pism skierowanych do RN:
 - pismo z dn. 25.11.2023 r. mieszkańców os. „Widok” skierowane do Krajowej Rady Spółdzielczej oraz odpowiedź z KRS z dn. 10.04.2024 r.;
 - pisma z dn. 22.04.2024 r. RPNO „Błonie” dotyczące wprowadzenia zmian w:
 - a) Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby”;
 - b) Regulaminie wynajmu pomieszczeń wspólnych nieruchomości SM „Czuby”;
 - c) Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania (kalkulacji) opłat

- za używanie lokali SM „Czuby” w Lublinie.
- pismo z dn. 19.04.2024 r. członka zamieszkałego w os. Skarpa z prośbą o wyjaśnienie zasadności przeprowadzania inwestycji związanej z modernizacją instalacji gazociągowej.
10. Zapoznanie się z pismami skierowanymi do wiadomości RN:
- a) pismo z dn. 25.04.2024 r. Ministerstwa Rozwoju i Technologii dot. działalności prowadzonej przez SM „Czuby” w Lublinie;
 - b) pismo z dn. 26.03.2024 r. dot. prośby mieszkańców o informacje o wysokości kosztów poniesionych przez SM „Czuby” w sprawach sądowych z mieszkańcami ul. Watykańskiej;
 - c) skargą z dn. 27.04.2024 r. członka zamieszkałego w os. „Skarpa” skierowaną do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.
11. Sprawy wniesione.

Do przedstawionego porządku obrad nie zgłoszono uwag. Został przyjęty do realizacji jednomyślnie – 16 głosów za.

Ad. 2

Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 30.04.2024.

Przewodniczący otworzył dyskusję na projekcie protokołu z posiedzenia RN w dniu 30.04.2024 r. jednak nie zgłoszono żadnych uwag. Został przyjęty wynikiem głosowania: za – 13 głosów, przeciw – 0, wstrzymujących się – 3.

Ad. 3

Upoważnienie członków RN zgodnie z § 78 ust. I Statutu Spółdzielni do otwarcia Walnego Zgromadzenia SM „Czuby” w Lublinie.

Przewodniczący poinformował, że zgodnie z zapisami statutu SM „Czuby” członek RN jest zobowiązany do otwarcia części Walnego Zgromadzenia na której sam został wybrany do RN. Z racji tego, że w RN są trzy wolne miejsca istnieje konieczność otwarcia więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia przez niektórych członków RN.

Przewodniczący działając na podstawie § 78 ust. I Statutu Spółdzielni, upoważnił członków Rady Nadzorczej do otwarcia części Walnego Zgromadzenia:

- 31.05.2024 r.- IV część WZ (Tymiankowa 1,3,54,56,58, Tatarakowa 10,12,14,16) **Danutę Przybyś – Ziembę,**
- 03.06.2024 r.- V część WZ (Tymiankowa 48,50,52, Bociania 1,6,8,10, Tatarakowa 2,5,6,8, Wiklinowa 4,6) **Danutę Przybyś – Ziembę,**
- 04.06.2024 r.- VI część WZ (Kaczeńcowa 1,2,3,5,6,8,10, Biedronki 2a, 2b, 2c, 3,5,7,9,11) **Konrada Gładosza,**
- 05.06.2024 r.- VII część WZ (Dziewanny 1,4,5,6,7,9,11,13,15, Dziewanny 8,10,12) **Jolantę Sławińską,**
- 06.06.2024 r.- VIII część WZ (Stokrotki 1,3,5,7,8, Różana 1,3,6,7) **Jolantę Sławińską,**
- 07.06.2024 r.- IX część WZ (Różana 12,14,16,17,18,20,21,22,27, Sasankowa 4, Jutrzenki 10) **Krystiana Fariona,**
- 10.06.2024 r.- X część WZ (Sasankowa 1,3,5, Jana Pawła II 9, Watykańska 4,6,8,10) **Krystiana Fariona.**
- 11.06.2024 r.- XII część WZ (Bursztynowa 17,19,21,23,25,29,31, Topazowa 4,6) **Małgorzatę Zmysłowską,**
- 12.06.2024 r.- XIII część WZ (Bursztynowa 24, 30,32, 32b, 34, 35,36, 37, 41) **Annę Sieradzką,**
- 13.06.2024 r.- XI część WZ (Szmaragdowa 4,16,30,34,36,46) **Emilię Zamiejską,**
- 14.06.2024 r.- XV część WZ (Rycerska 2,4,6, 8, Dragonów 3,14, Ułanów 14,16, Szaserów 1,9,11) **Małgorzatę Zmysłowską,**
- 17.06.2024 r.- XVI część WZ (Hetmańska 6,8,10,12,14,16, Husarska 2,6,8, Ułanów 22) **Andrzeja Turskiego,**
- 18.06.2024 r.- XIV część WZ (Kawaleryjska 2,4,6,8,14,16,18, Rycerska 5) **Marcina Mielniczuka,**
- 19.06.2024 r.- XVII część WZ (Romantyczna 6,8,10,12, Przedwiośnie 1,2,3,7) **Pawła Ligęzę,**
- 20.06.2024 r.- XVIII część WZ (Gościńska 1,3,5,7,9,11,13,15, Sympatyczna 8,10, Radości 10,12) **Konrada Klimka,**
- 21.06.2024 r.- XIX część WZ (Fantastyczna 4,5,6,7,8,9,11,13,15,17,19,21) **Katarzynę Podlecką,**
- 24.06.2024r.- XX część WZ (Sympatyczna 1,2,3,4,7,9,12,14,16, Radości 4,14, Uśmiechu 8,23) **Konrada Klimka**
- 25.06.2024 r.- XXI część WZ (Romantyczna 9,15,17,19, Radości 1,3,5,9,11) **Konrada Gładosza,**
- 26.06.2024 r.- I część WZ (Perłowa 4,8, Szafirowa 3,5, Bursztynowa 1,1C) **Jerzego Kaczmarskiego,**
- 27.06.2024 r.- III część WZ Bursztynowa 6,8,10,14, Turkusowa 3, Agatowa 12,14) **Marię Gajewską – Mikołajewicz,**

Ad. 4 Informacja zarządu SM „Czuby” w Lublinie dot.:

A) Możliwości wykupu gruntów Spółdzielni będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu;

Zastępca prezesa ds. finansowych Jarosław Jagitka przedstawił szczegółowe informacje na temat możliwości wykupu gruntów przez Spółdzielnię, które aktualnie są w użytkowaniu wieczystym.

Przedstawił dwa sposoby realizacji tego przedsięwzięcia.:

- dokonanie jednorazowej wpłaty w wysokości 20-krotnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów. W roku 2023 opłata ta wyniosła ponad 321 tys. zł., a jej podstawą jest wycena robiona dokonana przez rzeczoznawców. Wartość jednorazowej opłaty to koszt około 6,5 mln zł przy założeniu, że wartość gruntów nie uległa zmianie i jest taka sama jak w przygotowanych wcześniej operatach szacunkowych.
- rozłożenie na raty – w tym przypadku opłata wynosi 25-krotność opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów (około 8 mln zł), przy czym pierwsza rata nie może być niższa niż 20% wysokości ceny sprzedaży (około 1,6 mln zł) i powinna zostać uiszczona najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży gruntów.

Ponieważ operaty szacunkowe określające wartość gruntów były robione już dawno trzeba się liczyć także z kosztami przygotowania nowych wycen przez rzeczoznawców (koszt około 400 zł za jeden operat szacunkowy). Wiadomo, że wartość gruntów wzrosła w ciągu ostatnich lat, trzeba zatem liczyć z większymi opłatami związanymi z wykupem gruntów.

Wnioski o sprzedaż nieruchomości należy złożyć do 31 sierpnia 2024 r. Istnieje możliwość wykupu wybranych nieruchomości będących aktualnie w wieczystym użytkowaniu. Złożenie wniosku obliguje Spółdzielnię do zabezpieczenia środków na wykup. Ponieważ Spółdzielnia nie dysponuje odpowiednio wysokimi wolnymi funduszami w grę wchodzi tylko wykup nieruchomości na raty, najlepiej tych, których wykup będzie najkorzystniejszy dla Spółdzielni.

Niezależnie od tego, czy nieruchomości zostaną wykupione czy dalej będzie użytkowanie wieczyste, miasto będzie pobierać podatek od nieruchomości.

Aby rozpocząć całą procedurę potrzebna jest zgoda Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza po dyskusji w wyniku głosowania; za – 1 głos, przeciw – 11, wstrzymało się – 4, nie wyraziła zgody na rozpoczęcie procedury wykupu gruntów przez Spółdzielnię, które aktualnie są w użytkowaniu wieczystym.

B)

Zadłużenia członków SM „Czuby” – wykaz za trzy lata w rozbiciu na osiedla

Zastępca prezesa ds. finansowych Jarosław Jagitka przedstawił informację nt. stanu zadłużenia mieszkańców w latach 2021 - 2023 r.

Poinformował, że zadłużenia członków są coraz większe, jednak wzrost zadłużenia w 2023 r. jest mniejszy niż np. w 2022 r. Wzrost zadłużenia widoczny był w 2022 r. po wzroście opłat za media, np. c.o., wcześniej zadłużenie dochodziło do ok 10 tys. zł. Aktualnie zadłużenie mieszkańców wszystkich osiedli wynosi ok 8 mln zł.

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Osiedle	część mieszkalna	pracownie plastyczne	garaże	część użytkowa	dzierżawa terenu	sprawy sądowe	pozwy	Razem
Skarpa	1 070 987,43	542,38	832,11	143 023,06	48 604,71	50 9364,42	32 058,52	1 805 412,63
Niska Skarpa	12 151,00	-	-	-	174,19	2 487,44	-	14 812,63
Ruta	1 015 167,26	-	5 601,01	208 950,96	23 518,47	471 322,50	6 311,18	1 730 871,38
Łęgi	582 331,89	-	2 513,22	42 001,11	7 915,42	168 431,16	-	803 192,80
Błonie	596 852,89	-	-	21 154,28	5 716,22	213 354,39	91 489,90	928 567,68
Widok	585 777,20	-	2 024,21	71 732,78	1 256,55	167 948,02	15 113,49	843 852,25
Poręba	487 976,51	-	661,59	62 438,32	151,30	232 285,46	-	783 513,18

Razem	4 351 244,18	542,38	11 632,14	549 300,51	87 336,86	1 765 193,39	144 973,09	6 910 222,55
-------	--------------	--------	-----------	------------	-----------	--------------	------------	--------------

ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH NA DZIEŃ 31.12.2022 r.

Osiedle	część mieszkalna	pracownie plastyczne	garaże	część użytkowa	dzierżawa terenu	sprawy sądowe	pozwy	Razem
Skarpa	1 352 581,61	266,88	420,85	133 184,73	32 091,84	513 063,04	28 387,98	2 059 996,93
Niska Skarpa	15 375,94	-	-	-	-	2 487,44	-	17 863,38
Ruta	1 303 152,42	-	3 921,87	239 769,79	22 590,39	505 075,40	8 474,68	2 082 984,55
Łęgi	803 018,89	-	3 177,93	45 353,08	7 006,44	131 850,85	-	990 407,19
Błonie	769 536,31	-	-	25 328,61	6 076,89	216 307,55	79 164,79	1 096 414,15
Widok	788 000,68	-	3 453,32	129 321,55	2 059,98	191 607,04	-	1 114 442,57
Poreęba	709 901,61	-	910,03	80 479,04	437,24	212 842,55	-	1 004 570,47
Razem	5 741 567,46	266,88	11 884,00	653 436,80	70 262,78	1 773 233,87	116 027,45	8 366 679,24

Zarząd w celu zmniejszenia wysokości zadłużenia, prowadzi rozmowy z mieszkańcami, którzy wykazują chęć spłaty długu, zawiera umowy na spłatę zadłużenia w ratach, wysyła przedsądowe wezwania do zapłaty, szczególnie w stosunku do tych mieszkańców, którzy krótkotrwale zalegają z opłatami. Jeżeli nie ma odzewu ze strony dłużnika, sprawy trafiają na drogę sądową. Wizyty tym członkom składa komornik, który dokonuje oględzin mieszkania, na podstawie których tworzy operat oceniający wartość mieszkania. Często po takich wizytach zaległości są regulowane w krótkim czasie

Radca prawny poinformował, że w ekstremalnej sytuacji zadłużony lokal z mieszkańcami z pomocą komornika jest sprzedawany i to nowy właściciel zajmuje się eksmisją poprzednich lokatorów. Procedura ta zostaje wdrożona, gdy zadłużenie sięga 20 tys. zł., wtedy następuje wyznaczenie terminu licytacji przez sąd.

Rada Nadzorcza *przyjęła informację* dot. zadłużeń członków SM „Czuby”.

Ad. 5 Informacja zarządu nt. przychodów i kosztów Domu Kultury „Ruta” SM „Czuby” w Lublinie za lata 2019-2023.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z:

- 1) Informacją Zarządu nt. przychodów i kosztów Domu Kultury „Ruta” SM „Czuby” w Lublinie za lata 2019 – 2022.
- 2) Przedstawionymi przez członka RPNO Marka Jakubowskiego informacjami zawartymi w poniżej przedstawionej uchwale.

UCHWAŁA NR 6/2024
Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta”
Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie
z dnia 29.04.2024 r.

w sprawie: zadłużenia Domu Kultury RUTA 2a lata 2019-2022.

Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta” Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działając na podstawie § 4 ust. 2 pkt. 1,3, Regulaminu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagrodzenia, ustala co następuje;

§ 1

Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta” wnioskuję do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej CZUBY w Lublinie o całkowite pokrycie zadłużenia Domu Kultury RUTA za lata 2019- 2022 w kwocie 112.726,34 zł z nadwyżki bilansowej całej Spółdzielni Mieszkaniowej CZUBY jeszcze przed podziałem środków finansowych na osiedla.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w trybie określonym w § 21 ust. 5 Regulaminu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i zasad ich wynagradzania.

Załącznik
do Uchwały Nr 6/2024
Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta”
z dnia 29.04.2024

UZASADNIENIE

Analiza sytuacji finansowej domu Kultury RUTA w latach 2019 - 2023
na podstawie materiałów księgowych SM Czuby oraz informacji kierowniczkowej DK Ruta
Každy rok finansowy z badanego okresu kończył DK RUTA wynikiem ujemnym, osiągając deficyt

w wysokości 116 721 zł.

Tab. 1

	2019	2020	2021, 2022		2023	razem
Przychody, zł	212 572	179 198	181 455	210 388	265 592	1 049 205
Wydatki, zł	227 317	213 483	216 815	238 724	269 587: 1 165 926	
Wynik, zł	- 14 746 - 34 285		- 35 360	1 - 28 336	- 3 995 - 116 721	

Jak widać w drugim wierszu Tab. 1, wydatki DK kształtują się w miarę stabilnie, zawierają bowiem wynagrodzenia pracownicze z pochodnymi, które z natury rzeczy nie maleją. Warto też zauważyć, że w latach 2020 i 2021 wykorzystany fundusz płac jest mniejszy niż w 2019 r. Było to spowodowane absencją chorobową pracowników, a wydatkowane na ten cel sumy nie przekraczały wartości planowanych. Planowanych bardzo oszczędnie, biorąc pod uwagę dużą inflację i wzrost wynagrodzeń w Polsce.

Oczywiście, każdego roku wydatki przewyższają wartości przychodów, stąd narastający deficyt. I to właśnie strona przychodowa budżetu DK Ruta jest przyczyną jego zadłużenia.

Tab. 2

Przychody, zł	2019	2020	2021	2022	2023	razem
Lokale ♦ garaże	138 538	144 196	145 436	144 270	167 986	740 426
Odpis od mieszkania	4,75	5,00	5,00	5,00	6,00	
Utrata z tytułu ubytku mieszkań SM Czuby	-9 348	-14 040	-14 040	-14 040	-20 808	-72 276
Działalność ♦ dotacje	62 975	32 924	33 251	63 349	94 837	287 336
♦wynajem	L...					

Pierwszy wiersz Tab. 2 pokazuje, że przez 4 krytyczne lata poziom przychodów z lokali i garaży praktycznie nie zmieniał się. A jest to główny składnik przychodów DK Ruta. Działo się tak wskutek zamrożenia wysokości odpisów z lokali mieszkalnych na działalność kulturalno- oświatową mimo postępującego procesu zmniejszenia się liczby mieszkań w zasobach spółdzielczych osiedla RUTA. Od 10 lat, wskutek wyodrębniania się nieruchomości i rezygnacji z członkostwa w SM Czuby notuje się na osiedlu Ruta spadek liczby mieszkań i garaży, od których naliczane są odpisy na działalność kulturalno-oświatową Spółdzielni. Utrata tych środków finansowych dla DK RUTA jest dotkliwa (ponad 72 tys. zł), jest ona ukazana w trzecim wierszu Tab 2. Faktem jest również, że przez te kluczowe lata nie zwiększono stawek za lokale użytkowe - tak najmu jak i użytkowania lokali własnościowych. Mogło to zasilić nie tylko budżet DK RUTA. Dopiero w 2023 r. podniesiono odpis z mieszkań o 1 zł., co dało wyraźny impuls stabilizacyjny finansów DK.

Warto podkreślić, że przedstawione wyżej powody zbyt małych przychodów DK RUTA są od personelu domu kultury jak i Rady Przedstawicieli zupełnie niezależne,

Przychodami bardziej zależnymi od DK RUTA wydają się być te związane z prowadzeniem odpłatnej działalności, wynajmem sal oraz dotacji miejskich. ^Efekty tych czynników przedstawia ostatni wiersz Tab. 2 Widać wyraźnie, jak duże obniżenie przychodów nastąpiło w latach 2020 i 2021, czyli w okresie panowania pandemii wirusa covid-19. Jak pamiętamy, domy kultury były wtedy pozamykane, chorowali pracownicy i instruktorzy, a wielu dawnych

uczestników nie wróciło na zajęcia. W porównaniu do wartości przychodów z 2019 i 2022 r. dwa lata pandemii przyniosły obniżenie przychodów o ok. 60 tys. zł. (!).

Wyniki finansowe Domu Kultury RUTA w roku 2023 napawają optymizmem. Progres przychodów z działalności wyniósł ponad 31 tys. zł wobec 2022 r., a przecież i rok 2022 przyniósł w tej kategorii ponad 30 tys. więcej niż w kryzysowym 2021 r.

PODSUMOWANIE, WNIOSKI

1. Zadłużenie DK RUTA, powstałe w latach 2019-2023, wynika ze zbyt małych przychodów budżetowych placówki wobec wyższych, dość stabilnych i przewidywalnych wydatków.
2. Efekt wieloletniego i postępującego ubytku płatników budżetu DK RUTA nie został skompensowany przez pozostałych spółdzielców. Ówczesny Zarząd, mimo posiadanej wiedzy, nie podejmował stosownych decyzji, nie proponował Radzie Nadzorczej żadnych działań naprawczych. Utrata spodziewanych dochodów z tego tytułu wyniosła w badanych latach ponad 72 tys. zł.
3. Czas pandemii koronawirusa w latach 2020-2021 (zamknięcie DK, choroby pracowników) spowodował utratę ok. 60 tys. zł z tytułu prowadzenia płatnych zajęć, wynajmu pomieszczeń i zmniejszonych dotacji Urzędu Miasta.
4. Przedstawiona analiza sprawy wykazała, że zadłużenie DK RUTA powstało w wyniku zdarzeń niezależnych od samego Domu Kultury. Na taki stan rzeczy złożyły się dwa czynniki zewnętrzne (ubytek zasobu mieszkaniowego SM Czuby oraz pandemia koronawirusa), jak również ewidentne zaniedbania ówczesnego Zarządu Spółdzielni.
5. Należy przyznać obecnemu Zarządowi rację w jego zastrzeżeniach co do planowania budżetu DK RUTA. Rozbieżności między planowanymi przychodami i planowanymi kosztami, a ich realizacjami są często zbyt duże. Ponadto, nie stosuje się korekt planów budżetowych w ciągu roku, co uniemożliwia poprawę zapisów i monitorowanie wykonania zadań budżetowych. Dobre planowanie pomaga choć nie wpływa bezpośrednio na wynik finansowy placówki, 5ugerujemy ponadto zaktualizowanie nieczytelnej tabelki z budżetem DK, która doprowadziła do błędnego zarzutu w informacji Zarządu SM.
6. Rok 2023 był dla DK RUTA rokiem przełomowym. Świadcząc tym osiągnięcia w pracy merytorycznej oraz zdecydowane poprawienie wyniku finansowego. W latach 2022 i 2023 wyniki na działalności i wynajmie pomieszczeń poprawiały się *corocznie* o ponad 30 tys., zł, w sumie ponad 60 tys. zł. Jednak niezawiniony dług ciążyący na DK jest przyczyną dużego stresu dla pracowników i mieszkańców związanych z tą zasłużoną instytucją kultury. Od ponad pół roku mnożą się niesprawiedliwe oceny, cierpi na tym atmosfera pracy i wizerunek firmy.
7. Aby uzdrowić tę sytuację prosimy i proponujemy, by władze Spółdzielni *przeznaczyły* część nadwyżki finansowej całej Spółdzielni (tj., przed podziałem na poszczególne osiedla) na pokrycie strat finansowych DK RUTA w latach 2019 - 2023. Jesteśmy przekonani, że przedstawione tu argumenty przekonają członków najbliższego Walnego Zgromadzenia do podjęcia takiej decyzji. Zwłaszcza, że w 2019 roku Walne Zgromadzenie SM Czuby Uchwałą nr 7/2019 z dn. 11.06.2019 r ws. podziału zysku za 2018 r. w paragrafie 1 punkt 2 przeznaczyło kwotę 12 000 zł na pokrycie niedoboru na działalności DK na Łęgach z nadwyżki przychodów nad kosztami z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, której nie można bezpośrednio zakwalifikować do danego osiedla.

Przewodnicząca Komisji Kulturalno – Oświatowej sformułował i zarekomendowała RN przyjęcie wniosków:

Należy zobowiązać Kierowniczkę DK „Ruta” do przedstawienia planu naprawczego, przedstawienia konkretnych działań umożliwiających samodzielną spłatę zadłużenia.

Z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia partycypuje w działalności Stowarzyszenia "Kultura Czubów" (użyczając bezpłatnie pomieszczeń na działalność statutową) koniecznym jest zawarcie oficjalnej umowy pomiędzy SM „Czuby” a Stowarzyszeniem określającej rodzaj i warunki współpracy oraz zasady przepływu pieniędzy.

Zdaniem komisji zasadnym jest uczestnictwo w zarządzie stowarzyszenia osoby zatrudnionej w księgowości SM Czuby do bieżącego nadzoru nad przepływem środków pieniężnych. Niniejszym Komisja kieruje do RN ten wniosek pod głosowanie.

I. Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd SM Czuby do przygotowania oraz zawarcia umowy współpracy ze Stowarzyszeniem "Kultura Czubów" (uzasadnienie do wniosku jw.) oraz

II. Rada Nadzorcza zobowiązuje kierownictwo DK "Ruta" oraz RPNO osiedla Ruta do przedstawienia konkretnych działań dążących do samodzielnej redukcji długu powstałego w latach 2019-2023r w DK "Ruta". (uzasadnienie do wniosku jw.)

III. Ujęcia w porządku obrad kolejnego posiedzenia RN pkt „Podjedziecie uchwały w sprawie zadłużenia Domu Kultura Ruta za lata 2019- 2022 .

Przewodniczący zarządził głosowanie w sprawie zgłoszonych wniosków :

Za przyjęciem do realizacji wniosku :

- w sprawie zobowiązania Zarząd SM Czuby do przygotowania oraz zawarcia umowy współpracy ze Stowarzyszeniem "Kultura Czubów" i ujęcia w porządku obrad kolejnego posiedzenia RN pkt podjęcie uchwały w sprawie zadłużenia Domu Kultury RUTA za lata 2019-2022, oraz
- w sprawie zobowiązuje kierownictwo DK "Ruta" oraz RPNO osiedla Ruta do przedstawienia konkretnych działań dążących do samodzielnej redukcji długu powstałego w latach 2019-2023r w DK "Ruta"

Głosowało 14 członków rady, 2 wstrzymało się od głosu.

Ad. 6

Zapoznanie się z propozycjami zgłoszonymi w pismach RPNO do projektu regulaminu uczestnictwa członków Spółdzielni i mieszkańców w wydarzeniach organizowanych z funduszu kulturalno – oświatowego oraz zasad odpłatności uczestników tych wydarzeń (pismo RPNO „Skarpa” z dn. 19.02.2024 r. i RPNO „Łęgi” z dn. 20.03.2024 r.).

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami:

1. RPNO Skarpa dn. 19.02.2024 r.

„W odpowiedzi na pisma z dnia 29.01.2024 r. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Skarpa” informuje, że Dom Kultury Skarpa od wielu lat nie organizuje wydarzeń członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie z budżetu funduszu kulturalno-oświatowego osiedla, z powodu ograniczonych środków na tego rodzaju działalność.

Wydarzenia takie jak wycieczki, koncerty, wystawy, „zabawy podwórkowe”, spotkania na terenie osiedla organizowane są przez stowarzyszenie Kultura Czubów (założonego przez pracowników domów kultury) ze środków pozyskiwanych w otwartych konkursach ogłoszanych przez I rzęd Miasta Lubin.

Udział w koncertach, spotkaniach, wystawach, akcjach plenerowych jest bezpłatny dla wszystkich uczestników”.

2. RPNO Łęgi z dn. 20.03.2024 r.

„W odpowiedzi na prośbę Zarządu dotyczącą opracowania projektu regulaminu uczestnictwa członków spółdzielni i mieszkańców w wydarzeniach organizowanych z funduszu kulturalno-oświatowego oraz zasad odpłatności uczestników tych wydarzeń. Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Łęgi” informuje, że nie widzi konieczności jego opracowywania z uwagi na brak środków finansowych na tego typu działania.

Regulamin ten winien być opracowany w osiedlach na terenie których organizowane są tego typu wydarzenia

Ad. 7

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmian Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania.

Zastępca przewodniczącego Komisji Statutowo – Regulaminowej Krystian Farion poinformował, że komisja po zapoznaniu się z projektem uchwały w sprawie zmian Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania,

Uchwała Nr / /2024
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia r.

w sprawie: zmian Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 28 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

W Regulaminie Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania, stanowiącym załącznik do uchwały Nr 36/12/2023 z dnia 19.12.2023 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) **Regulamin Rad Przedstawicieli Nieruchomości osiedli i zasad ich wynagradzania, otrzymuje nową nazwę: „Regulamin Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli”**
- 2) **§ 18 ust 2 otrzymuje brzmienie:**

Członkowie Spółdzielni zamieszkujący na terenie określonego Osiedla powinni być zawiadamiani o terminie, miejscu i porządku obrad Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla przez wywieszenie zawiadomienia w Administracji Osiedla, w tablicach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce przeznaczony dla tego osiedla.
- 3) **§ 21 otrzymuje brzmienie:**
 - 1) Uchwały Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla mają formę rekomendacji lub opinii i nie mają bezpośredniej mocy wykonawczej. Uchwały służą jako formalne wyrażenie stanowiska czy zalecenia Rady wobec określonych działań czy polityk realizowanych przez Zarząd Spółdzielni oraz organy i jednostki organizacyjne mu podległe. Rekomendacje lub opinie mogą dotyczyć szerokiego zakresu spraw – od zarządzania finansami, przez planowanie remontów, po strategię rozwojowe osiedla.
 - 2) Uchwałę podjętą przez Radę Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla uważa się za ważną, jeśli została podjęta większością głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
 - 3) W przypadku głosowania poza posiedzeniem, uchwały mogą być podejmowane przez głosowanie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, pod warunkiem, że wszystkie głosy są odpowiednio dokumentowane i przechowywane w protokole Rady.
 - 4) Treść każdej uchwały musi być jasno określona i odzwierciedlona w protokole obrad Rady. Protokoły są podpisywane przez przewodniczącego Rady lub jego zastępcę oraz sekretarza Rady.
 - 5) Zatwierdzone uchwały są publikowane na tablicy ogłoszeń w Administracji Osiedla oraz na stronie internetowej Spółdzielni, chyba że dotyczą spraw o ograniczonym dostępie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
 - 6) Uchwały Rady mogą być uchylane przez Radę Nadzorczą, jeżeli stwierdzi niezgodność z przepisami prawa, statutem Spółdzielni, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Radą Nadzorczą, a także w przypadku stwierdzenia zagrożenia dla interesu materialnego Spółdzielni. Uchylenie uchwał może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty jej uchwalenia.

§ 2

Wydaje się tekst jednolity Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli z uwzględnieniem zmiany zawartej w uchwale numer Nr / / 2024 z dnia r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu.

po dyskusji postanowiła zgłosić do Rady Nadzorczej wnioski:

1. Komisja Statutowo-Regulaminowa rekomenduje Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały w sprawie zmian Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania, zaproponowanych w § 1 pkt 1 i pkt 2 projektu uchwały.
2. Zmiany przedstawione w pkt. 3 projektu uchwały, dotyczące zmian § 21 Regulaminu Rad Przedstawicieli

Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania, wymagają przed ich uchwaleniem przez Radę Nadzorczą dokonania zmian przez Walne Zgromadzenie w statucie Spółdzielni. Komisja Statutowo-Regulaminowa rekomenduje więc Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały w tej sprawie, po uchwaleniu zmian przez Walne Zgromadzenie.

Pojawia się pytanie czy nie lepiej by było poczekać z tymi zmianami do czasu zakończenia Walnego Zgromadzenia, aby nie głosować dwa razy nad zmianami do regulaminów i statutu. Jednak niektóre zmiany zaproponowane przez Komisję Statutowo – regulaminową są zależne od decyzji Walnego Zgromadzenia i nie wiadomo czy zostaną zaakceptowane przez nie.

Rada Nadzorcza po dyskusji jednomyślnie – 16 za podjęła uchwałę następującej treści.

Uchwała Nr 10/132024
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 14.05.2024 r.

w sprawie: zmian Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 28 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§1

W Regulaminie Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i zasad ich wynagradzania, stanowiącym załącznik do uchwały Nr 36/12/2023 z dnia 19.12.2023 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) Regulamin Rad Przedstawicieli Nieruchomości osiedli i zasad ich wynagradzania, otrzymuje nową nazwę: „Regulamin Rad Przedstawiciel/ Nieruchomości Osiedli”

2) § 18 ust 2 otrzymuje brzmienie:

Członkowie Spółdzielni zamieszkujący na terenie określonego Osiedla powinni być zawiadamiani o terminie, miejscu i porządku obrad Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla przez wywieszenie zawiadomienia w Administracji Osiedla, w tablicach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce przeznaczony dla tego osiedla.

§ 2

Wydaje się tekst jednolity Regulaminu Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli z uwzględnieniem zmiany zawartej w uchwale numer Nr 10/ 13/ 2024 z dnia 14.05.2024 r.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu.

Ad. 8

Podjęcie uchwały w sprawie złożenia do Walnego Zgromadzenia w sprawie projektu uchwały dotyczącej zmian statutu SM „Czuby” w Lublinie.

Zastępca przewodniczącego Komisji Statutowo – Regulaminowej poinformował, że członkowie komisji po zapoznaniu się z projektem uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni, po dyskusji, postanowiła zarekomendować Radzie Nadzorczej podjęcie uchwały w sprawie złożenia do Walnego Zgromadzenia projektu uchwały dotyczącej zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

UCHWAŁA Nr/.....
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
odbytego w dniach od r. do r.

w sprawie: uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593) oraz

§ 79 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany Statutu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała się tekst jednolity obejmujący zmiany wykazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Części Walnego Zgromadzenia

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr /2024
Rady Nadzorczej
SM „Czuby” w Lublinie
odbytego w dniach od
..... r. do r.

W statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 103a ust. 5 otrzymuje brzmienie:

Ponadto przedstawiciel Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla może być odwołany przez członków, o których mowa w ust. 1, przed upływem okresu na jaki został wybrany zwykłą większością głosów, na wniosek 1/5 członków w danej nieruchomości lub na wniosek członków danej nieruchomości, w liczbie równej co najmniej dwukrotności liczby głosów jaką Przedstawiciel otrzymał w trakcie wyborów na to stanowisko.

2. w § 103a ust. 6 otrzymuje brzmienie:

W wypadku, o którym mowa w ust. 4, Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie nieruchomości na dzień przypadający w ciągu 14 dni od momentu dowiedzenia się o utracie mandatu przez dotychczasowego przedstawiciela. W wypadku, o którym mowa w ust. 5, Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie nieruchomości na żądanie większości członków posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w nieruchomości. Zebrania zwołane w tym trybie mają na celu, dokonanie wyboru – do końca kadencji Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla – innego przedstawiciela.

3. w § 103a¹ ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Zebranie zwołuje Zarząd Spółdzielni na dzień przypadający w ciągu 30 dni przed upływem 3 lat od rozpoczęcia kadencji Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla. W przypadku wyborów uzupełniających Zarząd zwołuje zebranie w trybie § 103a ust. 6 Statutu.

4. w § 103a² ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Członkowie- osoby fizyczne mogą brać udział w zebraniu nieruchomości osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu zebrania nieruchomości. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu zebrania.

5. w § 103b ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Do zakresu działania Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla należy:

- 1) **współdziałanie w tworzeniu planów gospodarczo-finansowych i programów działalności kulturalno-oświatowej osiedla,**
- 2) aktywne uczestnictwo realizowane poprzez doradztwo w procesie planowania gospodarczego i finansowego osiedla oraz w planowaniu inwestycji remontowych i rozwojowych,
- 3) współtworzenie programów działalności kulturalnej, edukacyjnej i integracyjnej, mających na celu poprawę jakości życia mieszkańców osiedla,
- 4) **przygotowywanie projektów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, remontów i kosztów utrzymania osiedla,**
- 5) opracowywanie i przedkładanie Zarządowi Spółdzielni w cyklach co najmniej kwartalnych szczegółowych propozycji dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym planów remontów, inwestycji, modernizacji i bieżącego utrzymania infrastruktury,
- 6) analiza i ocena ekonomiczna proponowanych przedsięwzięć remontowych i inwestycyjnych, z uwzględnieniem optymalizacji kosztów i efektywności wydatków, ,,,,,,
- 7) **przygotowywanie projektów remontowo-inwestycyjnych dla poszczególnych nieruchomości,**
- 8) koordynacja prac projektowych i konsultacje z mieszkańcami w celu ustalenia priorytetów oraz oczekiwań dotyczących planowanych przedsięwzięć.

- 9) **bliska współpraca z Zarządem i Radą Nadzorczą.**
- 10) uczestniczenie w spotkaniach z Zarządem Spółdzielni lub/i z Radą Nadzorczą w celu omawiania i konsultacji bieżących spraw, planów rozwojowych i inwestycyjnych osiedla,
- 11) współpraca z Zarządem Spółdzielni przy rozwiązywaniu problemów i wyzwań dotyczących funkcjonowania osiedla, z uwzględnieniem interesów mieszkańców,
- 12) prowadzenie otwartej i transparentnej komunikacji z mieszkańcami osiedla poprzez kontakt osobisty, komunikację telefoniczną, pocztę elektroniczną,
- 13) regularne przekazywanie Zarządowi Spółdzielni opinii, wniosków i postulatów mieszkańców, zgłaszanych bezpośrednio lub za pośrednictwem systemów komunikacji elektronicznej,
- 14) reprezentowanie interesów mieszkańców wobec organów spółdzielni, w tym Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 15) inicjowanie i wspieranie działań na rzecz poprawy jakości życia na osiedlu, z uwzględnieniem zrównoważonego jego rozwoju i ochrony środowiska w lokalnej przestrzeni wspólnej,
- 16) rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców, w tym zapewnienie sprawnej komunikacji i szybkiego reagowania na zgłoszone problemy,
- 17) inicjowanie, organizacja i wspieranie wydarzeń kulturalnych, edukacyjnych, sportowych i integracyjnych dla mieszkańców osiedla,
- 18) współpraca z lokalnymi instytucjami, organizacjami pozarządowymi i samorządami w celu wzbogacenia oferty kulturalnej i społecznej na osiedlu.

6. w § 103 d otrzymuje brzmienie:

Za udział w posiedzeniu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i jej komisjach przyznawane będzie wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:

- 1) przewodniczący Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla -15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.2020.2207 tj. z dnia 2020.12.10)
- 2) członkom prezydium Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla - 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
- 3) członkom Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla - 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

W dyskusji rozważano czy:

Do zaproponowanych zmian powinny zostać dodane wyjaśnienia przewodniczącego Komisji Statutowo – Regulaminowej, które wyjaśnią celowość tych zmian, tak, aby członkowie Spółdzielni mogli łatwiej zrozumieć konieczność ich wprowadzenia. Ideą Komisji Statutowo – Regulaminowej była bliższa współpraca pomiędzy RPNO, RN i zarządem co pozwoli również na bieżąco przyglądać się działaniom RPNO i przełożyć większą odpowiedzialność na zarząd. Trzeba pamiętać również, że aktualnie RN ma w mocy odwołanie uchwały RPNO tylko wtedy, jeśli jest niezgodna z prawem, a nie ze względu na jej merytorykę.

Niektóre z przedstawionych propozycji zmian są postrzegane przez niektórych członków RN jako ograniczenie kompetencji RPNO i jej degradacji z organu decydującego do organu doradczego. Ponadto, doprowadzą do centralizacji władzy. Po tych zmianach przedstawiciel nieruchomości nie będzie miał wpływu na działania na swoim osiedlu.

Również przekładanie co kwartał planu finansowo – gospodarczego jest niepotrzebne, ponieważ takie plany robi się raz na rok i w nich zaplanowane są wydatki. Aktualnie plany są tworzone przez kierownika administracji na podstawie sugestii zgłaszanych przez przedstawicieli nieruchomości. Kierownik decyduje, które prace można wykonać, a swoje decyzje może konsultować z zarządem. Po dyskusji, ostateczna wersja planu jest przyjmowana uchwałą RPNO.

Proponowane zmiany pozwoliłyby jednak uniknąć rozdziału pomiędzy twórcami planów finansowych osiedla a odpowiedzialnością za ich realizację. Kierownicy administracji wykazują pewną autonomię w tym zakresie i mogą przedstawiać swoje plany, które nie obejmują uwag od przedstawicieli nieruchomości.

Inne zastrzeżenia co do proponowanych zmian to:

- zapis mówiący, że do odwołania przedstawiciela nieruchomości wystarczy co najmniej dwukrotność ilości głosów osób głosujących za wyborem przedstawiciela
- brak doprecyzowania propozycji zmian.

Radca prawny poinformował, że nad zmianami zaproponowanymi w punktach 1,2 oraz 3 można zagłosować jednocześnie, pozostałe powinny być poddane oddzielnie.

Za takim rozwiązaniem oddano – 14 głosów, przeciw – 2, w – 0.

Przewodniczący zarządził głosowanie nad propozycjami zmian statutu zawartymi w przedstawionym projekcie.

Za umieszczeniem w projekcie uchwały w sprawie zmian statutu zmiany § 103a ust. 5, § 103a ust.6, w § 103a¹ ust.2¹ głosowało 16 członków RN

Za umieszczeniem w projekcie uchwały w sprawie zmian statutu zmiany § 103a² ust. 4 - głosowało 16 członków RN

Za umieszczeniem w projekcie uchwały w sprawie zmian statutu zmiany § 103b ust. 1 głosowało 5 członków, przeciw – 6, wstrzymało się od głosu 5.

Za umieszczeniem w projekcie uchwały w sprawie zmian statutu zmiany § 103b ust. 1 głosowało 5 członków, przeciw – 6, wstrzymało się od głosu 5.

Za umieszczeniem w projekcie uchwały w sprawie zmian statutu zmiany § 103 d głosowało 10 członków, przeciw 4. wstrzymało się od głosu 2.

Rada Nadzorcza 14 głosami za podjęciem i 2 głosami przeciw podjęła uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 11/1/ /2024
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 14.05.2024 r.

w sprawie: złożenia do Walnego Zgromadzenia projektu uchwały dotyczącej zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, działając na podstawie § 75 ust. 7 Statutu Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

Złożyć do Walnego Zgromadzenia projekt uchwały o zmianie Statutu, wraz z wnioskiem o uzupełnienie porządku obrad o głosowanie nad tymi zmianami.

Projekt uchwały zmieniającej Statut stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu.

Załącznik
do Uchwały Nr 11 /1/2024
Rady Nadzorczej
SM „Czuby” w Lublinie
z dnia 14.05.2024 r.

UCHWAŁA Nr/.....
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
odbytego w dniach od r. do r.

w sprawie: uchwalenia zmian Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 593) oraz § 79 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany Statutu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała się tekst jednolity obejmujący zmiany wykazane w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Części Walnego Zgromadzenia

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr /.....
Walnego Zgromadzenia
SM „Czuby” w Lublinie

odbytego w dniach od
..... r. do r.

W statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 103a ust. 5 otrzymuje brzmienie:

Ponadto przedstawiciel Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla może być odwołany przez członków, o których mowa w ust. 1, przed upływem okresu na jaki został wybrany zwykłą większością głosów, na wniosek 1/5 członków w danej nieruchomości lub na wniosek członków danej nieruchomości, w liczbie równej co najmniej dwukrotności liczby głosów jaką Przedstawiciel otrzymał w trakcie wyborów na to stanowisko.

2. w § 103a ust. 6 otrzymuje brzmienie:

W wypadku, o którym mowa w ust. 4 i 5, Zarząd Spółdzielni zwołuje zebranie nieruchomości na dzień przypadający w ciągu 14 dni od momentu dowiedzenia się o utracie mandatu przez dotychczasowego przedstawiciela.

3. w § 103a¹ ust. 2 otrzymuje brzmienie:

Zebranie zwołuje Zarząd Spółdzielni na dzień przypadający w ciągu 30 dni przed upływem 3 lat od rozpoczęcia kadencji Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla. W przypadku wyborów uzupełniających Zarząd zwołuje zebranie w trybie § 103a ust. 6 Statutu.

4. w § 103a² ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Członkowie- osoby fizyczne mogą brać udział w zebraniu nieruchomości osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu zebrania nieruchomości. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu zebrania.

5. w § 103 d otrzymuje brzmienie:

Za udział w posiedzeniu Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla i jej komisjach przyznawane będzie wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:

1. przewodniczący Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla -15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U.2020.2207 t. j. z dnia 2020.12.10)
2. członkom prezydium Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla - 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. członkom Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla - 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Przewodniczący
Części Walnego Zgromadzenia

Ad. 9

Rozpatrzenie pism skierowanych do RN.

Rada Nadzorcza zapoznała się z pismami:

1) Pismem z dn. 25.11.2023 r. mieszkańców os. „Widok” skierowane do Krajowej Rady Spółdzielczej – prośbą o rozpatrzenie zastrzeżeń dotyczących sprawozdania finansowego SM „Czuby” za 2022 r. i lata poprzednie oraz o udzielenie informacji czy jest zgodne z prawem, że Zarząd poddał sprawozdanie podczas Walnego Zgromadzenia w 2023 r. Odpowiedzią Krajowej Rady Spółdzielczej z dn. 10.04.2024 r.

2) Pismami z dn. 22.04.2024 r. RPNO „Blonie” dotyczące wprowadzenia zmian w:

- a) Regulaminie porządku domowego obowiązującego w osiedlach SM „Czuby”;

RN skierowała pismo do Komisji Statutowo – Regulaminowej w wyniku głosowania: za – 13 głosów, przeciw - 1, wstrzymało się – 0

- b) Regulaminie wynajmu pomieszczeń wspólnych nieruchomości SM „Czuby”;
- c) Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania (kalkulacji) opłat za używanie lokali SM „Czuby” w Lublinie.

RN skierowała pisma do Komisji Statutowo – Regulaminowej oraz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji w wyniku głosowania: za – 15 głosów, przeciw - 0, wstrzymało się – 0;

- 3) Pismem z dn. 19.04.2024 r. członka zamieszkałego w os. Skarpa z prośbą o wyjaśnienie zasadności przeprowadzania inwestycji związanej z modernizacją instalacji gazociągowej.

RN skierowała pismo do Zarządu w wyniku głosowania – 15 głosów za.

Ad. 10

Rada Nadzorcza zapoznała się z następującymi pismami skierowanymi do jej wiadomości:

1. Pismem z dn. 25.04.2024 r. Ministerstwa Rozwoju i Technologii dot. działalności prowadzonej przez SM „Czuby” w Lublinie;
2. Pismem z dn. 26.03.2024 r. dot. prośby mieszkańców o informacje o wysokości kosztów poniesionych przez SM „Czuby” w sprawach sądowych z mieszkańcami ul. Watykańskiej;
3. Skargą z dn. 27.04.2024 r. członka zamieszkałego w os. „Skarpa” skierowaną do Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

Ad. 11

Sprawy wniesione.

Członek spółdzielni zamieszkały w osiedlu Ruta przypomniał, że wprowadzona w § 18 ust 2 Regulaminu RPNO dot. sposobu zawiadamiania członków spółdzielni o posiedzenia, powinna dotyczyć posiedzeń RN – (zawiadomienia o posiedzeniu umieszczać na stronie internetowej spółdzielni)

Zastępca prezesa ds. finansowych Jarosław Jagitka przekazał informację, że odbyła się rozmowa z zarządem Pol-Tax w której uczestniczyli przewodniczący RN oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej. Konkluzja z tej rozmowy jest taka, że biegły rewident nie może dokonać oceny sprawozdania finansowego za 2023 rok, ponieważ sprawozdania z poprzednich lat nie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

Są dwie możliwości rozwiązania tej sytuacji:

- zatwierdzenie sprawozdań z poprzednich lat przez Walne Zgromadzenie, a następnie dokonanie korekty w sprawozdaniu za 2023 r. To rozwiązanie jest rekomendowane przez zarząd, ponieważ pozwoli szybciej wyprostować sytuację ze sprawozdaniem finansowym i nie będzie generować dodatkowych kosztów.

- zmiana wszystkich wcześniejszych sprawozdań, ale trzeba je poddać na nowo badaniom przez biegłych rewidentów, a to wiąże się z dodatkowymi kosztami – ok 80 tys. zł

Wybierając pierwsze rozwiązanie można by w 2025 r., wraz ze sprawozdaniem za 2024 r., zamknąć etap prowadzenia finansów przez stary zarząd i zacząć na nowo sporządzać sprawozdania w sposób prawidłowy.

Jeśli Walne Zgromadzenie nie przyjmie sprawozdań za lata 2019 - 2022, to wtedy trzeba będzie je korygować. Korekta poprzednich sprawozdań spowoduje zmniejszenie nadwyżki do podziału, ponieważ trzeba będzie w nich rezerwy na fundusze personalne. Będzie to trudne także z powodu ograniczeń systemowych, poprzednie systemy nie mają możliwości generowania wydruków jakie są wymagane przez Pol-Tax.

Ustalono, że kolejne posiedzenie RN odbędzie się po zakończeniu Walnego Zgromadzenia.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz
Rady nadzorczej

Katarzyna Podlecka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Konrad Gładosz