

**Protokół nr 3  
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”  
z dnia 8 marca 2018 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1. P. Barbara Witek            | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej                        |
| 2. p. Marek Czerniawski        | – Z- ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej                 |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz   | – Sekretarz   |
| 4. p. Małgorzata Dąbrowska     | – Przewodnicząca<br>Komisji Członkowsko – Regulaminowej |
| 5. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek   |
| 6. p. Ryszard Smogur           | – Członek   |
| 7. p. Anna Kolec               | – Członek   |
| 8. p. Halina Siewiorek         | – Członek   |
| 9. p. Nela Stolarczyk          | – Członek   |

Ze strony Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu uczestniczyli:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. p. Mirosław Bajzert | – Prezes Zarządu SM „Kolejarz”                    |
| 2. p. Jolanta Tomków   | – Z- ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych |
| 3. p. Halina Wójcik    | – Z- ca Prezesa Główna Księgowa                   |

protokolant: Małgorzata Bojarun

**Zgodnie z § 7 ust. 1 regulaminu, Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał.**

**1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek zapytała zebranych, czy ktoś ma propozycje zmian do przedstawionego porządku obrad. W związku z brakiem uwag, Przewodnicząca przedstawiła proponowany porządek obrad.

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 15 lutego 2018 r.*
3. *Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za 2017 r.*
4. *Zapoznanie się z projektem porządku obrad oraz terminami przeprowadzenia Zebrań osiedlowych SM „Kolejarz”*
5. *Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków Rad osiedli na kadencje 2018-2021*
6. *Zapoznanie się z pismem Zarządu SM „Kolejarz” w sprawie wyrażenia zgody na odstępowanie od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień...” w zakresie robót prowadzonych w nieruchomości przy ul. \*\*\*\*\*.*
7. *Zapoznanie się z dokumentami związanymi ze skargą złożoną przez p. \*\*\*\*\*.*
8. *Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie wydzielenia miejsca parkingowego.*
9. *Zapoznanie się z protokołem Rady osiedla Ustronie z dnia 19 lutego 2018 r.*
10. *Rozpatrzenie wniosku Komisji Rewizyjnej o upoważnienie Jej do przeprowadzenia*
11. *kontroli sald funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 r.*
12. *kontroli prawidłowości windykacji zadłużeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „Kolejarz” (stan na 31.12.2017 r. i porównanie do lat poprzednich),*
13. *kontroli umów na wynajem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.*
14. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w lutym 2018 r.*
15. *Sprawy bieżące.*
16. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad w powyższym brzmieniu opowiedziało się 9 osób.

**Porządek obrad został przyjęty.**

**2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 15 lutego 2018 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych czy ktoś zgłasza uwagi do treści przedstawionego protokołu.

Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Regulaminowej p. Małgorzata Dąbrowska stwierdziła, że zapisy dotyczące kontroli fotowoltaiki zostały przedstawione w sposób nieprecyzyjny.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej zauważyli, że protokół nie jest stenogramem, a zapisy protokołu nie muszą odzwierciedlać szczegółowego przebiegu dyskusji.

Po krótkiej dyskusji Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół w treści przedstawionej w materiałach.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 6 osób.

**Protokół został przyjęty.**

**3. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za 2017 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy ktoś zgłasza uwagi do dokumentu przedstawiającego realizację planu finansowego i planu remontów za 2017 r. Po krótkiej dyskusji i wyjaśnieniu wątpliwości dotyczących pozycji „amortyzacja”, „wymiana wodomierzy” oraz „roboty awaryjne”, zebrani przeszli do kolejnego punktu obrad.

**4. Zapoznanie się z projektem porządku obrad oraz terminami przeprowadzenia Zebrań osiedlowych SM „Kolejarz”**

Przewodnicząca poinformowała, że Zebrania Osiedlowe Mieszkańców zostaną przeprowadzone w następujących terminach:

- „Cukrowa” – 5 kwietnia 2018 r.
- „Wzgórze Hetmańskie I” – 9 kwietnia 2018 r.
- „Wzgórze Hetmańskie II” – 10 kwietnia 2018 r.
- „Wzgórze Hetmańskie III” – 11 kwietnia 2018 r.
- „Smolańska” – 16 kwietnia 2018 r.
- „Ustronie” – 17 kwietnia 2018 r.
- „Mieszka I” – 18 kwietnia 2018 r.
- „Śródmieście” – 19 kwietnia 2018 r.

W związku z brakiem uwag w tym zakresie, Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu obrad.

**5. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków rad osiedli na kadencji 2018-2021**

Przewodnicząca Rady nadzorczej poinformowała zebranych, że Zarząd zawniósł, aby Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” liczyła 9 osób, Rada Osiedla „Śródmieście” – 5 osób, a pozostałe Rady Osiedla – po 3 osoby.

Po krótkiej dyskusji ustalono, że ilość członków Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” zostanie zmniejszona do 6 osób, a Rady Osiedla „Śródmieście” do 4 osób.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała projekt uchwały

**Uchwała 2/2018  
z dnia 8 marca 2018 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.**

**Działając w oparciu o treść § 51 ust. 4 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala co następuje:**

**§ 1**

**Ustala się następującą liczbę członków nw. Rad Osiedli na kadencję 2018 – 2021:**

<b>Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”</b>	<b>- 6 osób,</b>
<b>Rada Osiedla „Śródmieście”</b>	<b>- 4 osoby,</b>
<b>Rada Osiedla „Ustronie”</b>	<b>-3 osoby,</b>
<b>Rada Osiedla „Smolańska”</b>	<b>-3 osoby,</b>
<b>Rada Osiedla „Cukrowa”</b>	<b>-3 osoby,</b>
<b>Rada Osiedla „Mieszka I”</b>	<b>-3 osoby.</b>

**§ 2**

**Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.**

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób

**Uchwała nr 2/2018 została podjęta.**

**6. Zapoznanie się z pismem Zarządu SM „Kolejarz” w sprawie wyrażenia zgody na odstępstwo od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień...” w zakresie robót prowadzonych w nieruchomości przy ul. \*\*\*\*\*.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy są jakieś pytania do Zarządu w niniejszej sprawie.

Członkowie Komisji Członkowsko – Regulaminowej zgłosili zastrzeżenia dotyczące zakresu dodatkowych robót oraz wartości tych robót. Zauważono, że wykazane w piśmie roboty powinny zostać przewidziane w projekcie przed rozpoczęciem prac.

Wyjaśniono, że wykonanie projektu zostało zlecone przez osobę chętną do wynajęcia ww. lokalu, a nie przez Spółdzielnię. Nie wszystkie prace można przewidzieć przed rozpoczęciem prac remontowych. Wiele koniecznych do wykonania prac wynikło w trakcie prowadzonego remontu. Dużą ilość prac dodatkowych wynika ze specyficznego charakteru planowanej w lokalu użytkowym działalności.

Po krótkiej dyskusji, Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie wniosek o wyrażenie zgody na odstępstwo od „Regulaminu udzielania zamówień...” w zakresie robót prowadzonych w nieruchomości przy ul. \*\*\*\*\*.

Za wyrażeniem zgody na odstępstwo od Regulaminu opowiedziało się 9 członków.

**Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstępstwo od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień...” w zakresie robót prowadzonych w nieruchomości przy ul. \*\*\*\*\*.**

**7. Zapoznanie się z dokumentami związanymi ze skargą złożoną przez p. \*\*\*\*\*.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy są jakieś pytania do Zarządu w niniejszej sprawie.

Zebrani zauważyli, że Pani \*\*\*\*\* nie zebrała wymaganych podpisów, więc nie spełniła wymogów koniecznych do wyrażenia zgody na zabudowę korytarza. Niemniej jednak należy zauważyć, że Pani \*\*\*\*\* nie otrzymała pisemnej odpowiedzi na swoje pismo.

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że do lokatorki zostanie wysłane pismo następującej treści:

*Rada Nadzorcza SM „Kolejarz” informuje, że zapoznała się z Pani skargą z dnia 17 stycznia 2018 r. Z analizy dokumentów wynika, że otrzymała Pani odpowiedź na swoje pismo z dnia 4 kwietnia 2017 r. formie ustnej na spotkaniu z Prezesem Spółdzielni, które odbyło się w dniu 19 kwietnia 2017 r. W związku z tym, że nie wniosowała Pani o odpowiedź pisemną po ww. spotkaniu, Zarząd uznał, że rozmowa jest wiążąca, a tym samym nie ma potrzeby udzielenia odpowiedzi pisemnej w tej sprawie.*

Rada Nadzorcza zaakceptowała jednogłośnie ww. treść pisma.

**8. Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie wydzielenia miejsca parkingowego.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy są jakieś pytania do Zarządu w niniejszej sprawie.

Zebrani zauważyli, że zarządzanie miejscami parkingowymi należy do kompetencji Zarządu. Zarząd poinformował zebranych, że do lokatora została już wysłana odpowiedź.

Zebrani uznali, że do lokatora należy wysłać pismo o następującej treści:

*Odpowiadając na Pana pismo z dnia 2 lutego 2018 r. Rada Nadzorcza SM „Kolejarz” uprzejmie informuje, że Pana pismo zostało przekazane do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” wg kompetencji.*

*Z informacji udzielonej przez Zarząd na posiedzeniu Rady Nadzorczej wynika, że została już do Pana wystosowana odpowiedź w sprawie niemożności wydzielenia miejsca parkingowego pod Pana budynkiem.*

Rada Nadzorcza zaakceptowała jednogłośnie ww. treść pisma.

**9. Zapoznanie się z protokołem Rady osiedla Ustronie z dnia 19 lutego 2018 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy mają pytania co do treści protokołu.

W związku z brakiem pytań i uwag, postanowiono przejść do kolejnego punktu obrad.

**10. Rozpatrzenie wniosku Komisji Rewizyjnej o upoważnienie Jej do przeprowadzenia**

- o **kontroli sald funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 r.**
- o **kontroli prawidłowości windykacji zadłużeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach SM „Kolejarz” (stan na 31.12.2017 r. i porównanie do lat poprzednich).**
- o **kontroli umów na wynajem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.**

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Barbara Witek zawnioskowała o upoważnienie Komisji do przeprowadzenia ww. kontroli. Dodała, że kontrole są przeprowadzane corocznie, a porównanie danych z protokołów pozwala na ocenę działań Zarządu w poszczególnych dziedzinach.

Za upoważnieniem Komisji Rewizyjnej do przeprowadzenia ww. kontroli opowiedziało się 9 osób.

**11. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w lutym 2018 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy są pytania do treści podjętych przez Zarząd uchwał.

Komisji Członkowsko – Regulaminowa zgłosiła wątpliwości co do uchwał 28 i 30 podjętych przez Zarząd Spółdzielni.

Po wyjaśnieniu wątpliwości zebrani przeszli do kolejnego punktu obrad.

**12. Sprawy bieżące.**

- a) Przewodnicząca poinformowała zebranych, że wpłynęło pismo Z – cy Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych informujące o zamiarze zakupienia lokalu mieszkalnego w nowo powstającym budynku przy ul. Ruskiej. W związku z tym zachodzi konieczność upoważnienia członków Rady Nadzorczej do działania w imieniu Spółdzielni w celu podpisania umowy sprzedaży lokalu. Rada Nadzorcza jednogłośnie upoważniła Przewodniczącą Rady Nadzorczej Barbarę Witek do dokonania ww. czynności prawnej.
- b) Przewodnicząca poinformowała, że do Rady Nadzorczej wpłynęła opinia prawna dotycząca kompetencji Rady Nadzorczej do podejmowania decyzji w sprawie zaciągnięcia kredytu finansowego. Zebrani uznali, że treść opinii wymaga uzupełnienia, ponieważ nie odnosi się do kwestii głosowania imiennego wymaganego postanowieniami Regulaminu Rady Nadzorczej.  
Rada Nadzorcza jednogłośnie zawnioskowała o uzupełnienie opinii o ww. kwestię.
- c) Przewodnicząca poinformowała, że zebrani otrzymali sprawozdanie roczne z działania baterii fotowoltaicznych. Przedstawiono przykładowy budynek, jednakże Zarząd dysponuje sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich nieruchomości, z którymi można się zapoznać.
- d) Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Regulaminowej zawnioskowała, aby przestrzegać pięciodniowego terminu na dostarczanie dokumentów do członków Rady Nadzorczej.

**13. Zamknięcie obrad.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek podziękowała zebranych za przybycie na posiedzenie i zamknęła obrady.

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Krzysztof Karaśkiewicz

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

Barbara Witek