

Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 13 lutego 2020 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. P. Małgorzata Dąbrowska | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. p. Marek Czerniawski | – Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| 3. p. Anna Kolec | – Członek |
| 4. p. Halina Siewiorek | – Członek |
| 5. p. Ryszard Smogur | – Członek |
| 6. p. Nela Stolarczyk | – Członek |
| 7. p. Barbara Witek | – Członek |

W posiedzeniu nie uczestniczył:

- p. Krzysztof Karaśkiewicz, którego nieobecność została usprawiedliwiona,
p. Katarzyna Dziurdzikowska, której obecność nie została usprawiedliwiona.

Ze strony Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. p. Mirosław Bajert | – 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.

Po otwarciu posiedzenia, Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska zapytała zebranych, czy mają propozycje zmian projektu porządku obrad.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa zaproponowała wprowadzenie dodatkowego punktu 5 o treści „Omówienie projektu „Regulaminu udzielania zamówień na roboty usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”. Po ewentualnym przyjęciu zmiany kolejne punkty zostaną przesunięte o pozycje niżej.

Za powyższą zmianą opowiedziało się 7 osób

W związku z brakiem kolejnych uwag do projektu porządku obrad, poddano pod głosowanie porządek obrad o następującej treści:

- 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
- 2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 16 stycznia 2020 r.*
- 3. Upoważnienie Komisji Inwestycyjno – Remontowej do przeprowadzenia kontroli prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.*
- 4. Zapoznanie się z projektem porządku obrad Zebrań Osiedlowych Mieszkańców oraz terminami zebrań.*
- 5. Omówienie projektu „Regulaminu udzielania zamówień na roboty usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”*
- 6. Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.*
- 7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w styczniu 2020 r.*
- 8. Sprawy bieżące.*
- 9. Zamknięcie obrad.*

Za powyższym porządkiem obrad opowiedziało się 7 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 16 stycznia 2019 r.

1. Komisja Rewizyjna zauważyła, że p. Małgorzata Dąbrowska nie była obecna na poprzednim posiedzeniu, dlatego należy skorygować listę osób obecnych na posiedzeniu, liczbę oddanych głosów w pierwszym punkcie porządku obrad oraz osobę podpisującą protokół.
Zebrani przyjęli zmianę jednogłośnie.
2. Komisja Członkowsko –Regulaminowa zauważyła, że w punkcie 4 zapisano: *„Po krótkiej dyskusji zebrani postanowili podzielić Spółdzielnię dla celów przeprowadzenia zebrań osiedlowych mieszkańców i Walnego Zgromadzenia na 7 części”*.
Zaproponowano aby zdanie to brzmiało *„Po krótkiej dyskusji zebrani postanowili przeprowadzić zebrania osiedlowe mieszkańców i Walne Zgromadzenie w 7 częściach”*
Za zmianą opowiedziało się 6 osób.
3. Komisja Rewizyjna zauważyła, że w punkcie 6 porządku obrad zapisano zdanie o treści: *„Na dzień dzisiejszy przekazano już 25 mieszkań i wyznaczone są kolejne terminy wizyt u notariusza”*. Zdaniem Komisji zapis jest niewłaściwy i poproszono Zarząd o komentarz.
Z – ca Prezesa p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że mieszkania są przekazywane właścicielom do prowadzenia robót wykończeniowych.
Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie zmianę o treści: *„Na dzień dzisiejszy przekazano już 25 mieszkań i wyznaczane są kolejne terminy przekazywania lokali właścicielom w celu prowadzenia robót wykończeniowych mieszkań”*.
Za zmianą opowiedziało się 6 osób.
4. Komisja Członkowsko – Regulaminowa zauważyła, że w punkcie 6 porządku obrad zapisano zdanie o treści *„Mieszkania są przekazywane właścicielom do dalszego wykańczania”*. Zaproponowano, aby zdanie to brzmiało *„Mieszkania są przekazywane właścicielom do dalszego prowadzenia prac wykończeniowych”*.
Za zmianą opowiedziało się 6 osób.
5. Komisja Członkowsko –Regulaminowa zauważyła że w punkcie 7 zapisano: *„Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że cała nieruchomości (globalnie) miała wynik minusowy, dlatego podwyżka zaliczek była konieczna”*. Poproszono Zarząd o sprawdzenie, czy rzeczywiście nieruchomości zakończyła rozliczenie wynikiem ujemnym. Z – ca Prezesa p. Jolanta Tomków stwierdziła, że informację na ten temat Zarząd przygotowuje na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

W związku z koniecznością weryfikacji danych przez Zarząd, Rada Nadzorcza postanowiła przełożyć zatwierdzenie przedmiotowego protokołu na kolejne posiedzenie.

3. Upoważnienie Komisji Inwestycyjno – Remontowej do przeprowadzenia kontroli prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa zawnioskowała, aby do składu Komisji prowadzącej kontrolę dołączyć p. Ryszarda Smogura.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca poddała pod głosowanie powołanie Komisji w celu przeprowadzenia kontroli prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych w składzie:

1. Marek Czerniawski
2. Krzysztof Karaśkiewicz
3. Nela Stolarczyk
4. Ryszard Smogur

Za powołaniem Komisji w ww. składzie opowiedział się 7 osób.

4. Zapoznanie się z projektem porządku obrad Zebrań Osiedlowych Mieszkańców oraz terminami zebrań.

Rada Nadzorcza po krótkiej dyskusji ustaliła osoby które będą reprezentować Radę Nadzorczą w trakcie poszczególnych zebrań osiedlowych mieszkańców.

p. Małgorzata Dąbrowska zauważyła, że należałoby uzupełnić porządek obrad zebrania Wzgórze Hetmańskie II o punkt dotyczący dojazdów do nieruchomości i kosztów z tym związanych.

Mówczyni dodała, że lokatorzy nie wiedzą, że ta sprawa będzie omawiana na zebraniach, a przecież dotyczy to bardzo wysokich kosztów, które lokatorzy będą musieli ponieść.

Zarząd poinformował, że zmieni punkt 8 porządku obrad następująco: „*Dyskusja na temat spraw bieżących mieszkańców osiedli biorących udział w Zebraniu Mieszkańców (w tym m.in. omówienie obecnej sytuacji w zakresie dojazdów do nieruchomości oraz konsekwencji finansowych i organizacyjnych ewentualnego ich dostosowania do obowiązujących przepisów)*”.

Zarząd poinformował, że zebrania odbędą się w następujących terminach:

- 24 lutego - Śródmieście
- 25 lutego - Mieszka I i Cukrowa
- 26 lutego - Ustronie
- 27 lutego - Smolańska
- 3 – 5 marca - trzy grupy Wzgórze Hetmańskiego.

5. „Omówienie projektu „Regulaminu udzielania zamówień na roboty usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poprosiła o zgłaszanie uwag do treści regulaminu.

Zgłoszono następujące zmiany:

1. § 2 punkt 9 – zebrani zauważyli, że należy doprecyzować zapis formułujący definicję najkorzystniejszej oferty. Zebrani ustalili, że zdanie będzie to brzmiało: *Najkorzystniejsza oferta – oferta wiarygodna, która przedstawia najlepszy łączny bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia, opisanych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,*
2. § 12 pkt 1 w projekcie brzmi:
„Ofertę złożoną po terminie przechowuje się przez okres 30 dni lub zwraca się wykonawcy na jego wniosek”.
Zebrani ustalili że należy usunąć drugi zaimek „się”. Po zmianie zdanie będzie brzmiało:
„Ofertę złożoną po terminie przechowuje się przez okres 30 dni lub zwraca wykonawcy na jego wniosek”
3. § 12 pkt 3 należy przenieść do 9. Zapisy zawarte w punkcie 3 dotyczą tylko i wyłącznie przetargu nieograniczonego, a § 12 zawiera przepisy wspólne dla przetargu nieograniczonego i ograniczonego. Dlatego też zapis ten powinien znaleźć się w § 9, który dotyczy tylko i wyłącznie przetargu nieograniczonego.

4. § 17 ppkt 2.2. brzmi:
„zachodzi potrzeba wykonania przez wykonawcę wyłonionego w trybie określonym w § 4 ust. 1 i 2 robót dodatkowych nie objętych umową, których wartość nie może przekroczyć 20% wartości robót brutto określonych umową”.
Z brzmienia zapisu wynika, że Zarząd zrezygnował z kwotowego określenia wartości, której nie mogą przekroczyć roboty dodatkowe. Rada uważa jednak, że są sytuacje, w których ta granica wydaj się niezbędna. Ustalono, że zapis § 17 ppkt 2.2. winien brzmieć:
„zachodzi potrzeba wykonania przez wykonawcę wyłonionego w trybie określonym w § 4 ust. 1 i 2 robót dodatkowych nie objętych umową, których wartość nie może przekroczyć 20% wartości robót brutto określonych umową, jednak nie więcej niż 30 000 zł”.
5. W § 21 należy uzupełnić daty i numer uchwały.

W Regulaminie Pracy Komisji Przetargowej

1. § 3 ust. 5 – obecna treść sugeruje, że delegowani członkowie Rady Nadzorczej powoływani są przez Zarząd Spółdzielni. Dlatego zapis winien brzmieć
W pracach Komisji mogą brać udział, powołani przez Zarząd Spółdzielni, w charakterze obserwatorów biegli rzeczoznawcy oraz delegowani członkowie Rady Nadzorczej, a dla postępowań dotyczących danego osiedla, delegowani przedstawiciele Rady tego osiedla.
2. § 4 ust. 1 i 2 – zapytano o powód dodatkowego wymienienia Przewodniczącego Komisji, skoro przecież on też jest członkiem Komisji. Po wyjaśnieniach z treści przepisu wykreślono zwrot „oraz Przewodniczący”. Po zmianie zapis ten brzmi:
„Powołani członkowie Komisji przetargowej podlegają wyłączeniu z postępowania jeżeli:”
3. § 8 otrzymuje brzmienie:
Brak złożenia przez oferenta wyjaśnień w określonym terminie lub gdy dokonana ocena wyjaśnień potwierdzi, że oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia mogą być podstawą do uznania oferty za niewiarygodną.
Taki zapis jest spójny z zapisem w § 2 Regulaminu, określającym definicję oferty niewiarygodnej.
6. **Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.**
Z – ca Prezesa ds. technicznych p. Jolanta Tomków poinformowała, że przekazano już do dalszego prowadzenia prac wykończeniowych 49 mieszkań. Rozpoczęto również procedurę zgłaszania inwestycji do odbioru. Odbyła się kontrola Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Zarząd otrzymał już pozytywną decyzję z Sanepidu. Złożono również wniosek do Państwowej Straży Pożarnej. Poinformowano, że ze względu na garaż podziemny konieczne było zamontowanie wewnętrznego hydrantu.
p. Ryszard Smogur zapytał, czy zgłaszają się osoby zainteresowane ofertą sprzedaży garaży.
Pani J. Tomków poinformowała, że zgłosiło się 4 chętnych.
Na zakończenie poinformowano zebranych, że prace budowlane zostały właściwie zakończone. Prowadzone są jeszcze prace kosmetyczne na klatce schodowej. Podkreślono, że są jednak jeszcze takie prace, które zostały wykonane, ale jeszcze nie zostały zafakturowane.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodnicząca przeszła do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.

7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w styczniu 2020 r.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa zapytała o uchwały nr 22, 30, 34 i 57 Zarządu Spółdzielni. Po wyjaśnieniu wątpliwości dotyczących ww. uchwał zebrani przeszli do kolejnego punktu obrad.

8. Sprawy bieżące.

Pani Nela Stolarczyk poprosiła, aby zebranie Rady Nadzorczej odbyło się tydzień później niż pierwotnie zaplanowano, tj. 19 marca 2019 r.

Zebrani przychyłili się do prośby.

Zarząd poinformował, że zamierza przebudować lokal użytkowy o powierzchni 150 m² znajdujący się przy ul. *****. Pierwotnie w miejscu lokalu były trzy lokale mieszkalne. Zarząd postanowił przywrócić lokal do poprzedniego stanu. Dwa lokale mieszkalne zostaną przeznaczone na sprzedaż, a jeden z nich (który dysponuje wejściem od zewnątrz budynku) Zarząd zamierza wynająć jako lokal użytkowy do prowadzenia działalności biurowej.

Zarząd poinformował również, że będzie dążył do zmiany sposobu rozliczania kosztów wywozu śmieci. Po dokonaniu koniecznych zmian w Statucie, Zarząd wprowadzi takie zasady rozliczenia jak obowiązują w Gminie.

9. Zamknięcie obrad.

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji, Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska podziękowała zebranych za przybycie na posiedzenie i zamknęła obrady.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Małgorzata Dąbrowska

Protokołowała

Małgorzata Bojarun