

**Protokół nr 6**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”**  
**z dnia 17 czerwca 2020 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. p. Małgorzata Bukiel      | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej         |
| 2. p. Marek Czerniawski      | – Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz                              |
| 4. p. Anna Kolec             | – Członek                                |
| 5. p. Halina Siewiorek       | – Członek                                |
| 6. p. Ryszard Smogur         | – Członek                                |
| 7. p. Nela Stolarczyk        | – Członek                                |
| 8. p. Barbara Witek          | – 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                   |

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Katarzyna Dziurdzikowska, której nieobecność nie została usprawiedliwiona.

protokolant: Małgorzata Bojarun

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

Na wstępie Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel poinformowała, że otrzymała wniosek p. K. Dziurdzikowskiej o usprawiedliwienie jej nieobecności na poprzednim posiedzeniu. Po krótkiej dyskusji zebrani postanowili nie uwzględniać argumentów p. Dziurdzikowskiej, które opierały się na założeniu, że poprzednie posiedzenie Rady odbywało się w sposób zdalny. Tymczasem obrady miały formę tradycyjną i konieczne było osobiste stawiennictwo na posiedzeniu.

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

Przewodnicząca Rady Nadzorczej otworzyła posiedzenie Rady Nadzorczej. Następnie przystąpiono do głosowania nad przyjęciem porządku obrad.

Pani Barbara Witek zaproponowała, aby punkt 12 zamienić z punktem 11.

Za zmianą opowiedziało się 7 osób.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodnicząca poddała pod głosowanie porządek obrad o następującej treści:

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 14 maja 2020 r.*
3. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2020 r. w zakresie wymiany balustrad balkonowych w budynku przy ul. Klemensiewicza 18 oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień...”.*
4. *Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie wykonanych prac związanych z przeniesieniem węzła ciepłego w budynku przy ul. Potulickiej 14-17a.*
5. *Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie wodomierza.*
6. *Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie obniżenia opłaty za dzierżawę terenu (odwołanie od decyzji Zarządu).*
7. *Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie prowadzonej inwestycji.*
8. *Zapoznanie się z opinią prawną w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w czasie epidemii.*
9. *Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.*
10. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w maju 2020 r.*

11. *Sprawy różne.*
12. *Zapoznanie się z pismem w sprawie podwyżek płac.*
13. *Zamknięcie obrad.*

Za porządkiem obrad opowiedziało się 7 osób.

**Porządek obrad został przyjęty.**

**2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 14.05. 2020 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel poprosiła o zgłaszanie uwag do protokołu. Zgłoszono następujące poprawki, które zostały przyjęte.

W punkcie 2 zdanie pierwsze, dotyczące protokołu nr 4 otrzymuje brzmienie:

P. Halina Siewiorek zgłosiła błędnie wskazane numery uchwał.

W punkcie 6 zdanie 1 otrzymuje brzmienie:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej oddała głos Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej, która pokrótce omówiła przebieg kontroli w zakresie windyacji.

W punkcie 7 na stronie 6 wers 7 od dołu zdanie „P. Jolanta Tomków wyjaśniła zebranych, że pomiary głośności były wykonywane w pomieszczeniu węzła cieplnego. Poinformowała również, że nie ma na rynku firm które zajmowałyby się i były zainteresowane wykonaniem pomiarów drgań” zostaje usunięte w całości.

W punkcie 14 podpunkt 4, zdanie otrzymuje brzmienie:

P. Halina Siewiorek poruszyła problem remontu dojazdów przy budynkach na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”, problem zgłaszany przez lokatora p. \*\*\*\*\*.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z naniesionymi poprawkami.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 7 osób.

**Protokół został przyjęty.**

**3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2020 r. w zakresie wymiany balustrad balkonowych w budynku przy ul. Klemensiewicza 18 oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień...”.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel poprosiła Zarząd o przedstawienie szczegółów w tej sprawie. Prezes Spółdzielni poinformował, że w budynku przy ul. Klemensiewicza 18, w czasie prowadzenia prac remontowych, po ustawieniu rusztowania i wykonaniu odkrywek w posadzkach stwierdzono bardzo zły stan techniczny balustrad balkonowych. Wg oceny służb technicznych Spółdzielni stan balustrad stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców. Dlatego też Zarząd postanowił wymienić balustrady. Szacunkowa wartość wymiany wynosi brutto \*\*\*\*\* zł.

W związku z brakiem pytań Przewodnicząca poinformowała, że do w tej sprawie należy podjąć dwie uchwały. Następnie odczytała projekt pierwszej z nich, w sprawie korekty planu remontów.

*Uchwała nr 15/2020  
z dnia 17 czerwca 2020 r.*

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów i planu finansowego na 2020 r.*

**Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.1. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:**

**§ 1**

**Zatwierdza korektę planu remontów i planu finansowego dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie na 2020 r., uchwalonego uchwałą 24/2019 z 14 listopada 2019 r. i zmienionego uchwałą nr 5/2020 z dnia 19 marca 2020 r.**

**Korekta przedstawiona w piśmie Zarządu RN 59/2020 z dnia 9 czerwca 2020 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały**

**§ 2**

**Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.**

**§ 3**

**Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.**

Za podjęciem uchwały głosowało 7 osób.

**Uchwała nr 15/2020 została podjęta.**

Przewodnicząca Rady odczytała projekt uchwały w sprawie odstąpienia od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”

**Uchwała nr 16/2020  
z dnia 17 czerwca 2020 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, w sprawie odstąpienia od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.**

**§ 1**

**Na podstawie § 20 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” (zwanego dalej Regulaminem), Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” wyraża zgodę na wykonanie prac polegających na wymianie balustrad balkonowych w budynku przy ul. Klemensiewicza 18 przy wyłączeniu zastosowania trybów wskazanych w § 4 Regulaminu.**

**Uzasadnienie**

**W czasie prowadzenia prac remontowych, po ustawieniu rusztowania oraz wykonaniu prac rozbiórkowych polegających na usunięciu wszystkich warstw (wylewki betonowej, szczątkowej izolacji przeciwwodnej z papy ewentualnie ułożonych przez właścicieli mieszkań okładzin zewnętrznych - posadzki) położonych na płycie konstrukcyjnej balkonu, stwierdzono zły stan techniczny balustrad balkonowych. Wg oceny służb technicznych Spółdzielni stan balustrad stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców. W związku z zaistniałą sytuacją, Spółdzielnia zleciła opracowanie ekspertyzy technicznej stanowiącej ocenę stanu technicznego płyt i balustrad balkonów w przedmiotowym budynku. Opinia potwierdziła bardzo zły stan techniczny płyt balkonowych i balustrad. Ponadto, z uwagi na krytyczny stan zamocowania balustrad do płyty konstrukcyjnej balkonu oraz korozje ram stalowych płyt osłonowych zagrożonych „wypadnięciem” oraz z uwagi na układ konstrukcyjny płyt osłonowych (nieдоступne spawy ciągłe) powodujący brak możliwości wykonania trwałej naprawy, zalecono przeprowadzenie całkowitej wymiany balustrad balkonowych.**

**W związku z powyższym Zarząd SM Kolejarz postanowił dokonać wymiany balustrad stalowych z ekranem betonowym na nowe, stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo. Szacunkowa wartość usługi polegającej na wymianie jednej balustrady wynosi netto \*\*\*\*\* zł. (brutto \*\*\*\*\* zł). Kwota ta uwzględnia fakt wykorzystania ustawionych już rusztowań do prowadzenia prac remontowych balkonów oraz zmniejszenie o wartość prac związanych z pierwotnie zakładaną renowacją balustrad balkonowych. Całkowita szacowana wartość robót w zakresie wymiany 24 szt. balustrad balkonowych wynosi \*\*\*\*\* zł netto (VAT 8%) i jest tożsama z wartością zamówienia wynikającą z oferty.**

**Remont balkonów w budynku przy ul. Klemensiewicza 18 ujęty był w planie remontów na 2019 r., jednakże ze względu na brak oferentów w wielokrotnie przeprowadzanych przetargach, nie został zrealizowany. W związku z powyższym prace te ujęto w planie**

remontów na 2020 rok. Plan ten przewiduje na realizację przedmiotowych robót remontowych kwotę \*\*\*\*\* zł.

W dniu 12.02.2020 r. Spółdzielnia przeprowadziła (w oparciu o zapisy § 9 Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie) przetarg nieograniczony na powyższe prace remontowe i dokonała wyboru wykonawcy.

Mając na uwadze konieczność szybkiego podjęcia działań ze względu na zagrożone bezpieczeństwo mieszkańców, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie od postanowień § 17 pkt 2.3. „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz S.M. „Kolejarz” w Szczecinie.

#### § 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

#### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało 7 osób.

**Uchwała nr 16/2020 została podjęta.**

#### **4. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie wykonanych prac związanych z przeniesieniem węzła ciepłego w budynku przy ul. Potulickiej 14-17a.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel oddała głos Pani Neli Stolarczyk, która pokrótce opisała niedogodności, jakie wynikają z głośnej pracy instalacji wodnych w budynku.

Rada Nadzorcza, po wysłuchaniu Pani Neli Stolarczyk oraz po wysłuchaniu uwag Zarządu zaleciła Zarządowi kontynuowanie prac zmierzających do wyciszenia pracy węzła i zmniejszenia dolegliwości związanych z jego działaniem. Stwierdzono również, że jeżeli prace te będą wymagały większych nakładów finansowych, wówczas Zarząd powinien zwrócić się z wnioskiem o odpowiednią korektę planu remontów do Rady Nadzorczej.

W tym momencie przybył na posiedzenie p. Marek Czerniawski.

#### **5. Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie wodomierza.**

Z – ca prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że w marcu zaproponowano oddanie wodomierzy z mieszkania p. \*\*\*\*\* do badania. Niestety w czasie pandemii wszelkie wizyty w mieszkaniach lokatorów zostały wstrzymane. W ostatnim czasie wodomierze zostały wymienione na nowe. Wykonano ekspertyzę, z której wynika, że wodomierze prawidłowo naliczają pobór wody.

P. Ryszard Smogur zauważył, że cała procedura ze strony Spółdzielni trwała zbyt długo.

W związku z tym, że pismo było przedłożone jedynie do wiadomości Rady Nadzorczej postanowiono nie udzielać na nie odpowiedzi.

#### **6. Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie obniżenia opłaty za dzierżawę terenu (odwołanie od decyzji Zarządu).**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel poprosiła zebranych o pytania i uwagi w sprawie pisma p. \*\*\*\*\*.

Prezes Spółdzielni podkreślił, że za sytuację finansową Spółdzielni odpowiada Zarząd i pismo to powinno zostać skierowane do Zarządu, a nie do Rady Nadzorczej. Dodatkowo wyjaśnił, że wielu najemców zgłosiło się do Zarządu z wnioskiem o pomoc w trudnej sytuacji i wszyscy otrzymali odroczenie płatności o trzy miesiące. Zdarza się, że firmy próbują wykorzystać pandemię i wyłudzić pomoc większą niż jest potrzebna. Należy podkreślić, że wobec wszystkich firm zgłaszających problemy zastosowano taką samą formę pomocy. Jednak każdy najemca może zgłosić się indywidualnie do Zarządu i na pewno jego sytuacja

zostanie rozpatrzona odrębnie. Nie ma potrzeby zgłaszania się od razu do Rady Nadzorczej która – zgodnie ze statutem – nie posiada kompetencji do podjęcia decyzji w tej sprawie.

Przewodnicząca poddała pod głosowanie projekt pisma o następującej treści:

*W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 11 maja 2020 r., w którym wnioskuje Pani o obniżenie stawki dzierżawy gruntu przy ul \*\*\*\*\* w Szczecinie o \*\*\*\*\* %, Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni Rada Nadzorcza nie ma kompetencji do podejmowania decyzji w tym zakresie.*

*Organem kompetentnym do rozpatrzenia Pani wniosku jest Zarząd Spółdzielni, dlatego też Pani pismo zostanie przedłożone do rozpatrzenia Zarządowi.*

Zebrani jednogłośnie zaakceptowali treść pisma.

**7. Zapoznanie się z pismem p. \*\*\*\*\* w sprawie prowadzonej inwestycji.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel poprosiła o uwagi do pisma p. \*\*\*\*\*.

Zebrani nie uznali za właściwe komentowanie treści tego pisma. Postanowiono do lokatora wysłać pismo następującej treści:

*Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" uprzejmie informuje, że na posiedzeniu w dniu 17 czerwca 2020 r. zapoznała się z jego treścią. Informujemy, że Rada Nadzorcza na bieżąco zajmuje się nadzorowaniem pracy Zarządu i nie wnosi zastrzeżeń do decyzji podjętych w poruszonych przez Pana kwestiach.*

Zebrani jednogłośnie zaakceptowali treść pisma.

**8. Zapoznanie się z opinią prawną w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w czasie epidemii.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel poinformowała, że zgodnie z otrzymaną opinią prawną, kadencja obecnej Rady Nadzorczej ulega przedłużeniu do czasu zwołania kolejnego Walnego Zgromadzenia.

Prezes Spółdzielni dodał, że do Spółdzielni dotarło pismo z Regionalnego Związku Spółdzielni, z którego wynika, że Spółdzielnie mają obowiązek zatwierdzić sprawozdanie finansowe do dnia 30 września 2020 r. Oznacza to, że trzeba zacząć przygotowania do Walnego Zgromadzenia pomimo zagrożenia epidemiologicznego. Zarząd będzie informował Radę Nadzorczą na bieżąco o podejmowanych działaniach.

**9. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.**

Z – ca Prezesa p. Tomków poinformowała, że cały czas trwają spotkania u Notariusza, podczas których podpisywane są akty dotyczące zarówno sprzedaży mieszkań jak i miejsc postojowych.

Pan R. Smogur zapytał, czy od marca 2020 r. sytuacja finansowa nie uległa zmianie. Pytanie wynika stąd że w piśmie Zarządu nie podano stanu finansów na 30 kwietnia 2020 r.

Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że kwiecień księgowo nie jest jeszcze zakończony dlatego nie można było oficjalnie przedstawić wyników finansowych Radzie Nadzorczej.

**10. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w maju 2020 r.**

Komisja Rewizyjna zapytała o uchwały 161, 168 i 178, w których w tych samych sprawach są podane inne podstawy prawne.

Prezes wyjaśnił, że czymś innym jest odroczenie płatności, a czym innym jej obniżenie. Niemniej jednak Zarząd zobowiązał się do przeanalizowania przepisów i ujednoczenia podstaw prawnych.

p. H. Siewiorek zapytała o uchwałę w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na wymianie stolarki okiennej w mieszkaniu.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że chodzi o pomieszczenie na ostatniej kondygnacji, czyli suszarnię należącą do Spółdzielni.

Uchwały 176 i 177 - uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków należy uzupełnić daty zawarcia aktu notarialnego.

## **11. Sprawy różne.**

- Zebrani ustalili, że kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej odbędą się 16 lipca i 13 sierpnia 2020 r.
- Pani Nela Stolarczyk poprosiła o zwrócenie mieszkańcom uwagi, że nie należy wyrzucać przez okno jedzenia i innych resztek spożywczych. Prezes Spółdzielni poinformował, że Zarząd przygotował i rozwiesił ogłoszenia, które informują że jeżeli ktoś chce dokarmiać ptaki i zwierzęta to może to robić dużo bardziej kulturalnie niż poprzez wyrzucanie resztek przez okno.
- Prezes Spółdzielni poinformował, że przygotowane zostały ankiety w sprawie dróg dojazdowych. Ankiety zostały przygotowane dwuetapowo. Pierwszy etap obejmuje zapytanie mieszkańców czy chcą aby Zarząd wykonał projekty dojazdów i oszacował koszty. Dopiero gdy tu padnie odpowiedź twierdząca wówczas Zarząd w II etapie przystąpi do dalszych prac.

W związku z wyczerpaniem spraw do omówienia z Zarządem Spółdzielni, członkowie Zarządu opuścili salę.

Zebrani przystąpili do realizacji dalszych punktów porządku obrad.

## **12. Zapoznanie się z pismem w sprawie podwyżek płac.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel odczytała wniosek prezesa Spółdzielni o podwyższenie wynagrodzenia członkom Zarządu. Po dyskusji w tej sprawie Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę następującej treści:

**Uchwała 17/2020  
z dnia 17 czerwca 2020 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.**

**Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 3 ust. 1 „Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu”, uchwala co następuje:**

**§ 1**

**1) Z dniem 1 lipca 2020 r. :**

- a) **Wynagrodzenie zasadnicze Prezesa Zarządu Mirosława Bajzerta ulega podwyższeniu o kwotę \*\*\*\*\* zł brutto i od dnia 1 lipca 2020 r. wynosić będzie \*\*\*\*\* zł brutto.**
- b) **Wynagrodzenie zasadnicze Z – cy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanty Tomków ulega podwyższeniu o kwotę \*\*\*\*\* zł brutto i od dnia 1 lipca 2020 r. wynosić będzie \*\*\*\*\* zł brutto.**
- c) **Wynagrodzenie zasadnicze Z – cy Prezesa Głównej Księgowej Haliny Wójcik ulega podwyższeniu o kwotę \*\*\*\*\* zł brutto i od dnia 1 lipca 2020 r. wynosić będzie \*\*\*\*\* zł brutto**

**2) Dodatek funkcyjny poszczególnych członków Zarządu – bez zmian.**

**3) Premia uznaniowa poszczególnych członków Zarządu – bez zmian.**

*Realizację uchwały powierza się Zarządowi.* § 2

*Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.* § 3

Za uchwałą głosowało 8 osób.

**Uchwała nr 17/2020 została podjęta.**

**13. Zamknięcie obrad.**

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

**Protokołowała**

**Małgorzata Bojarun**

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

**Krzysztof Karaśkiewicz**

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ**

**Małgorzata Bukiel**