

**Protokół nr 4**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”**  
**z dnia 22 kwietnia 2021 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1. p. Ryszard Smogur         | – Przewodniczący Rady Nadzorczej        |
| 2. p. Marek Czerniawski      | – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz Rady Nadzorczej             |
| 4. p. Anna Kolec             | – Członek                               |
| 5. p. Halina Siewiorek       | – Członek                               |
| 6. p. Nela Stolarczyk        | – Członek                               |
| 7. p. Piotr Ryczek           | – 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 Główny Księgowy                   |

W posiedzeniu nie uczestniczyli

p. Katarzyna Dziurdzikowska – nieobecność nie została usprawiedliwiona.

p. Barbara Witek – nieobecność usprawiedliwiona.

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

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z proponowanym porządkiem obrad.

W związku z brakiem uwag, Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie poniższy projekt porządku obrad.

Porządek obrad.

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 11 marca 2021 r.*
3. *Zapoznanie się z proponowaną przez Zarząd korektą planu finansowego i planu remontów na 2021 r. i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.*
4. *Zapoznanie się z kalkulacją opłat wykonaną dla nieruchomości położonej przy ul. Ruskiej 1a-1c w Szczecinie oraz ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.*
5. *Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie składowych pozycji planu finansowego o nazwie „Pozostałe koszty Zarządu”.*
6. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w marcu 2021 r.*
7. *Sprawy różne.*
8. *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za I kwartał 2021 r.*
9. *Podjęcie uchwały w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia kontroli prawidłowości zawierania umów na roboty remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.*
10. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad w powyższej formie opowiedziało się 7 osób.

**Porządek obrad został przyjęty.**

**2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 11 marca 2021 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

Po poprawieniu kilku drobnych błędów pisarskich, Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie treść protokołu.

Za przyjęciem protokołu głosowało 7 osób.

**Protokół został przyjęty.**

### **3. Zapoznanie się z proponowaną przez Zarząd korektą planu finansowego i planu remontów na 2021 r. i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz do przedłożonych dokumentów.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że korekta wynika przede wszystkim z przeprowadzonych już przetargów, w wyniku których uaktualnione zostały ceny. W korekcie ujęto również prace niewykonane w 2020 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie uwag.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa poprosiła o wyjaśnienie nw. kwestii:

- na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” zaplanowano remont muru oporowego. Czego dotyczą te prace?

Z – ca Prezesa p. J. Tomów wyjaśniła, że prace dotyczą muru oporowego przy zjeździe do garaży w nieruchomości przy al. Powst. Wlkp. 53. Mur oporowy wygiął się na tyle, że zaszła konieczność podcinania go. Na terenie powyżej rośnie duże drzewo, które mogło być powodem wybrzuszenia tego muru.

- na osiedlu „Ustronie” w planie przewidziano remont przybudówek za \*\*\*\*\* zł, a w korekcie kwota ta została rozbita na: remont przybudówek za \*\*\*\*\* zł i remont balkonów za \*\*\*\*\* zł. Jaka jest tego przyczyna?

Z – ca Prezesa p. J. Tomów wyjaśniła, że w planie, w tej kwocie ujęta również była naprawa dachu. Jednak uznano, że koszty tych prac byłyby w rzeczywistości znacznie wyższe niż zaplanowane. Dlatego Zarząd w tej pozycji pozostawił tylko remont przybudówek, a zamiast dachu wprowadzono remont balkonów, które wymagają pilniejszego remontu.

- na osiedlu „Mieszka I” zaplanowano wymianę wodomierzy w budynku przy al. Powst. Wlkp. 5-5b. Tymczasem w korekcie prace te nie zostały ujęte. Jaki jest powód?

Z – ca Prezesa p. J. Tomów wyjaśniła, że wodomierze były tam niedawno legalizowane i nie ma potrzeby ich wymieniać. Podobna sytuacja ma miejsce w budynku przy al. Powst. Wlkp. 4c.

- w korekcie planu remontów dotyczącej lokali użytkowych zawarto pozycję dotyczącą 9 Maja 84: „Wykonanie ekspertyzy opłacalności kapitalnego remontu budynku” za \*\*\*\*\* zł. Co to za ekspertyza?

Z – ca Prezesa p. J. Tomów wyjaśniła, że po przeglądach 5 – letnich Spółdzielnia otrzymała opinię, z której wynika, że budynek przy 9 Maja 84 jest w złym stanie technicznym i należy tam przeprowadzić kapitalny remont. Aby ocenić czy Spółdzielnię stać na remont i dalszą eksploatację tego budynku należy wykonać ekspertyzę, która wykaże czy konieczny nakład finansowy nie przekracza możliwości Spółdzielni i czy nie należy rozważyć rozbiórki tego budynku.

Przewodniczący przypomniał, że w tamtym miejscu planowano realizację nowej inwestycji mieszkaniowej. Czy Zarząd wycofał się z tego pomysłu?

Z – ca Prezesa p. J. Tomów wyjaśniła, że Zarząd może w najbliższym czasie przeanalizować możliwości realizacji tej inwestycji i analizę przesłać do Rady Nadzorczej celem podjęcia dalszych decyzji w tej kwestii. Prezes Spółdzielni dodał, że prace należy zintensyfikować tak, aby nie doszło do sytuacji, w której budynek zostanie wyłączony z eksploatacji. Decyzje należy podjąć szybko, bo proces przygotowania dokumentacji pod nową inwestycję też jest długotrwały,

co oznacza, że budynek w obecnym stanie technicznym na pewno będzie eksploatowany jeszcze przez jakiś czas.

Ustalono, że Zarząd przygotuje dokument zawierający wstępne oszacowanie kosztów nowej inwestycji oraz kosztów remontu istniejącej nieruchomości przy ul. 9 Maja 84.

W związku z brakiem innych uwag do korekty planu remontów, Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała nr 4/2021  
z dnia 22 kwietnia 2021 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu finansowego oraz planu remontów na 2021 r.**

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

**§ 1**

**Zatwierdza korektę planu finansowego oraz planu remontów na 2021 r., uchwalonego uchwałą 27/2020 z 19 listopada 2020 r.**

**§ 2**

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

**§ 3**

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

Za podjęciem uchwały opowiedziało się 7 osób.

**Uchwała nr 4/2021 została podjęta**

**4. Zapoznanie się z kalkulacją opłat wykonaną dla nieruchomości położonej przy ul. Ruskiej 1a-1c w Szczecinie oraz ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że projekt uchwały jest wynikiem przeprowadzonej kalkulacji stawek, wykonanej dla nowego budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c. Nieruchomość od niedawna jest w pełni użytkowana, co pokazało realne koszty utrzymania tej nieruchomości i wymusiło pewne ruchy w wysokości stawek. Na pewno w przyszłości należy przeanalizować opłacalność zainstalowania paneli fotowoltaicznych, ponieważ znacznym elementem kosztów jest koszt energii elektrycznej zużywanej przez halę garażową. Zamontowana w niej wentylacja mechaniczna generuje duże koszty, a jej działanie jest konieczne.

W związku z brakiem uwag w tym punkcie, Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie:

**Uchwała nr 5/2021  
z dnia 22 kwietnia 2021 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia wysokości opłat za korzystanie z zajmowanych lokali w nieruchomości przy ul. Ruskiej 1A, 1B, 1C**

**Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.23. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala, co następuje:**

**§ 1**

**Od dnia 1 sierpnia 2021 r. w nieruchomości przy ul. Ruskiej 1A, 1B, 1C zmieniona zostaje wysokość stawki eksploatacyjnej oraz stawki odpisu na fundusz remontowy. Wprowadzony również zostaje odpis na fundusz wymiany dźwigów dla miejsc postojowych.**

**Poszczególne stawki kształtować się będą w następujący sposób:**

**Członkowie Spółdzielni – lokale mieszkalne**

**stawka eksploatacyjna – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.m.**

odpis na fundusz remontowy – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.m.

Osoby nie będące członkami Spółdzielni – lokale mieszkalne

stawka eksploatacyjna – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.m.

odpis na fundusz remontowy – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.m.

Członkowie Spółdzielni – miejsca postojowe

stawka eksploatacyjna – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.mp

odpis na fundusz remontowy – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.mp

Odpis na fundusz wymiany dźwigów – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.mp

Osoby nie będące członkami Spółdzielni – miejsca postojowe

stawka eksploatacyjna – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.mp

odpis na fundusz remontowy – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.mp

Odpis na fundusz wymiany dźwigów – \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>/p.u.mp

## § 2

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

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązująca od dnia 1 sierpnia 2021 r.

Za podjęciem uchwały opowiedziało się 7 osób.

**Uchwała nr 5/2021 została podjęta**

### **5. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie składowych pozycji planu finansowego o nazwie „Pozostałe koszty Zarządu”.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o zgłaszanie uwag.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa poprosiła o wyjaśnienie nw. kwestii:

- koszty modernizacji instalacji c.o. – \*\*\*\*\* zł – dotyczy nieruchomości 9 Maja 17

- wynagrodzenie inspektora ds. elektrycznych – \*\*\*\*\* zł

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że inspektor ds. elektrycznych to pracownik zatrudniony na umowę zlecenie. Niestety za proponowane przez Zarząd wynagrodzenie nie było chętnych do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

W związku z brakiem innych uwag, Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

### **6. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w marcu 2021 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie uwag.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa poprosiła o wyjaśnienie nw. kwestii:

- uchwała nr 71 – dotycząca remontu hydroforni. Czy remont jest konieczny?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że kilka lat temu Spółdzielnia przejęła tę hydrofornie od ZWiK- u i - aby mieszkańcy nie zostali bez wody - trzeba poprawić jej wydajność.

- uchwała nr 80 dotycząca wykonania dokumentacji projektowo kosztorysowej na wykonanie remontu loggii przy ul. Potulickiej 9. Czy one nie były już naprawiane?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że były już prowadzone prace, ale tylko w określonym zakresie. Teraz roboty należy kontynuować.

W związku z brakiem kolejnych pytań przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnego punktu obrad.

## **7. Sprawy różne.**

- Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że do Zarządu i Rady Nadzorczej wpłynęło pismo od Pana \*\*\*\*\* ze skargą na działalność Administracji Osiedla. Rada Nadzorcza – po wysłuchaniu wyjaśnień Zarządu oraz po krótkiej dyskusji – postanowiła do p. \*\*\*\*\* wysłać pismo następującej treści:

*Szanowny Panie,*

*Rada Nadzorcza, na posiedzeniu w dniu 22 kwietnia 2021 r. zapoznała się z Pana pismem z dnia 6 kwietnia 2021 r. oraz odpowiedzią udzieloną Panu przez Zarząd.*

*Wg opinii Rady Nadzorczej odpowiedź Zarządu jest kompletna i wyczerpuje temat.*

Rada Nadzorcza jednogłośnie zatwierdziła treść pisma.

- Pan R. Smogur poinformował, że uczestniczył w odbiorach prac związanych z montażem paneli fotowoltaicznych. Zauważył, że część dokumentacji jest sporządzona po niemiecku, np. potwierdzenie faktu, że elementy spełniają normy europejskie. Czy te dokumenty nie powinny zostać przetłumaczone na język polski?

Poza tym na ul. Dunikowskiego 28 zostały zdjęte panele, ponieważ nastąpiło ugięcie dachu. Dach został w części naprawiony, a panele nadal nie zostały zamontowane i nie pracują? Czy powodem tego jest planowany remont drugiej części dachu?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że to wyjątkowa sytuacja, ponieważ Zarząd nie chce montować paneli na wyremontowanej drewnianej części dachu. Panele zostaną umieszczone na dachu głównym, zaraz po jego remoncie.

P. R. Smogur zapytał, czy montaż paneli poprzez przyciśnięcie bloczkami betonowymi jest prawidłowy? Czy towarzystwo ubezpieczeniowe to akceptuje i czy – w przypadku dewastacji - nie będzie zarzutu, że panel jest źle zamontowany? Czy bloczki położone na konstrukcji mocującej i opierające się na papie nie przetną po pewnym czasie papy?. Czy nie można by zabezpieczyć dachu dodatkową warstwą papy w tym miejscu?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków odpowiedziała, że sposób mocowania paneli za pomocą betonowych bloczków jest jak najbardziej akceptowany. Na siedzibie Zarządu umocowano panele na stelażach, ale na innych budynkach rzeczywiście bloczki opierają się na papie. Ale tam gdzie dachy są remontowane powierzchnia zabezpieczana jest dodatkową warstwą papy tak, aby dach nie został zniszczony. Zabezpieczenie bloczkiem jest dużo mniejszą ingerencją niż kotwienie urządzeń.

Ustalono, że Zarząd potwierdzi w Towarzystwie Ubezpieczeniowym kwestie odpowiedzialności w zakresie rzeczowym i odpowiedzialności cywilnej.

- P. Halina Siewiorek poruszyła temat parkowania na placach asfaltowych przy posesjach przy ul. 9 Maja, reklamy zakładu pogrzebowego przy ul. 9 Maja 42a oraz dewastacji klatek schodowych przez osoby sprzątające.

## **8. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za I kwartał 2021 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował o wniosku Prezesa o przyznanie \*\*\*\*\* % premii dla p. H. Wójcik, p. J. Tomków.

Komisja Rewizyjna wniosła o przyznanie \*\*\*\*\* % premii p. M. Bajzertowi.

Przystąpiono do głosowania nad podjęciem uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za I kwartał 2021 r.

### ***Uchwała 6/2021 z dnia 22 kwietnia 2021 r.***

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za I kwartał 2021 r.*

*Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 2 ust. 2 oraz § 7 ust. 2 „Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu”, uchwala, co następuje:*

#### **§ 1**

*Przyznaje premię uznaniową za I kwartał 2020 r. niżej wymienionym Członkom Zarządu:*

- |                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <i>1. mgr Mirosław Bajzert</i>    | <i>w wysokości ***** %</i> |
| <i>2. mgr inż. Jolanta Tomków</i> | <i>w wysokości ***** %</i> |
| <i>3. mgr Halina Wójcik</i>       | <i>w wysokości ***** %</i> |

#### **§ 2**

*Realizację uchwały powierza się Zarządowi.*

#### **§ 3**

*Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*

Za uchwałą głosowało 7 osób.

W tym momencie obrady opuściła p. Nela Stolarczyk.

**Uchwała 6/2021 została podjęta.**

## **9. Podjęcie uchwały w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia kontroli prawidłowości zawierania umów na roboty remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.**

Przedstawiciel Komisji Inwestycyjno Remontowej p. K. Karaśkiewicz poinformował, że Komisja nie doszła do porozumienia w kwestii powołania przedmiotowej Komisji. Dwóch członków uważa, że ze względu na pandemię kontrola powinna zostać przeprowadzona w terminie późniejszym.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zaproponował, aby powołać komisję do przeprowadzenia kontroli ze wszystkich członków Rady Nadzorczej nie ograniczając się tylko do Komisji Inwestycyjno – Remontowej.

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że należy rozważyć przełożenie tej decyzji na kolejne posiedzenie mając nadzieję, że sytuacja związana z pandemią się unormuje.

Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie odroczenie do następnego posiedzenia powołania komisji do przeprowadzenia kontroli prawidłowości zawierania umów na roboty remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

Za odroczeniem terminu opowiedziało się 4 osoby, przy jednym głosie przeciwnym.

**10. Zamknięcie obrad.**

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji, Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował za udział w posiedzeniu i zamknął obrady.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

**Krzysztof Karaśkiewicz**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

**Ryszard Smogur**

**Protokolant**

**Małgorzata Bojarun**