

Protokół nr 6
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 14 kwietnia 2016 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1. p. Barbara Witek | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. p. Marek Czerniawski | – Z-ca Przewodniczącej |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. p. Jan Kosiło | – Członek |
| 5. p. Henryk Morawski | – Członek |
| 6. p. Genowefa Remplakowska | – Członek |
| 7. p. Małgorzata Sitarczyk | – Członek |
| 8. p. Julian Sobierajski | – Członek |
| 9. p. Teresa Śliwa | – Członek |

W posiedzeniu uczestniczyli także:

1. Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
2. Jolanta Tomków – Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,
3. Halina Wójcik – Zastępca Prezesa, Główny Księgowy.

protokolant: Agnieszka Pudliszewska.

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przywitała zebranych i przystąpiła do realizacji porządku obrad.

p. J. Sobierajski zaproponował, aby dodać do porządku obrad punkt: „Dyskusja nad liczbą części Walnego Zgromadzenia” po punkcie „zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w marcu 2016 r.”.

P. B. Witek zaproponowała, aby do porządku obrad dodać punkt o treści: „Omówienie spotkania z Radami Osiedli, które odbyło się 21 marca 2016 r.”. Punkt ten omówiony byłby jako punkt 3.

Za powyższymi propozycjami głosowało 9 osób.

Wniosek został przyjęty.

W związku z brakiem kolejnych uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie porządek obrad wraz z naniesioną zmianą.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 9 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 30 marca 2016 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej spytała zebranych, czy mają jakieś uwagi do protokołu.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się 30 marca 2016 r.

Za przyjęciem protokołu zagłosowało 9 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Omówienie spotkania z Radami Osiedli, które odbyło się 21 marca 2016 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych, że 21 marca 2016 r. odbyło się spotkanie Zarządu z Radami Osiedli przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej. Tematami spotkania był m.in. mechanizm ustalania stawki eksploatacyjnej oraz stawki wnoszonej na fundusz remontowy. Omówiona została również gospodarka cieplna spółdzielni. W trakcie spotkania p. ***** odniósł się do pisma przesłanego do Rad Osiedli w lipcu 2015 r. Zarzucił Przewodniczącej Rady Nadzorczej, że nazwała Go niegodnym bycia członkiem spółdzielni, a także zasugerował, że za swoje zachowanie może być wykluczony przez Radę Nadzorczą z rejestru członków. Zarzucił także, że pismo kierowane do Rad Osiedli zostało podpisane jedynie przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej, co wg Niego oznacza, że jest to prywatne pismo p. B. Witek.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przypomniała zebrany, że zachowanie p. ***** zostało skomentowane podczas plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 9 lipca 2015 r. Zebrani członkowie „**stwierdzili, że takie zachowanie jest niedopuszczalne, a p. ***** reprezentujący mieszkańców osiedla i działający w Radzie Osiedla, nie powinien w ten sposób szantażować Rady Nadzorczej. Pani Teresa Śliwa zaproponowała, aby sporządzić pismo do Rad Osiedli (które zostanie przesłane także do wiadomości p. *****), w którym Rada stanowczo zaprotestuje przeciwko takiemu zachowaniu. Ustalono, że pismo takie zostanie sporządzone i przesłane członkom Rady Nadzorczej przed wysłaniem do p. *****.**”

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przypomniała zebrany, że treść pisma została skonsultowana z każdym członkiem Rady Nadzorczej. Ośmiu członków Rady Nadzorczej nie wniosło żadnych zastrzeżeń, jedynie p. H. Morawski wniósł drobne poprawki stylistyczne. Zebrani członkowie Rady Nadzorczej potwierdzili, że każdy z nich zapoznał się z pismem i zaakceptował jego treść.

4. Zatwierdzenie protokołu z kontroli w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży SM „Kolejarz”.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z protokołem z kontroli w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży SM „Kolejarz”. Podczas kontroli zwrócono uwagę na wskaźnik zaległości badany przez Biegłego Rewidenta na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Wskaźnik zaległości w lokalach mieszkalnych jest najniższy od 10 lat, natomiast w lokalach użytkowych w ostatnim okresie wzrósł z 27,08 na 27,46. Nie jest to jednak duży wzrost, który budziłby niepokój kontrolujących do prawidłowości prowadzonych działań windykacyjnych. Komisja w swoim protokole poinformowała, że działania windykacyjne dotyczące windykacji opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży są poprawne i nie budzą zastrzeżeń.

W związku z brakiem uwag do przedstawionego protokołu Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała protokół pod głosowanie.

Za przyjęciem protokołu głosowało 9 osób.

Protokół z kontroli w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży SM „Kolejarz” został przyjęty.

5. Zatwierdzenie protokołu z kontroli wydatków poniesionych na remont budynku stanowiącego siedzibę Zarządu SM „Kolejarz” przy ul. 9 Maja 17 w Szczecinie.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z protokołem z kontroli wydatków poniesionych na remont budynku stanowiącego siedzibę Zarządu SM „Kolejarz” przy ul. 9 Maja 17 w Szczecinie. Komisja zwróciła szczególną uwagę na rozliczenie faktur za wykonane roboty – czy są one prawidłowo rozliczone, zadekretowane oraz podpisane przez kompetentne osoby. Do jakości wykonanych prac komisja nie wniosła zastrzeżeń. Wątpliwości nie budzi także koszt wykonanego remontu, którego wysokość kształtuje się na poziomie wskazywanym przez rynek robót budowlanych.

W związku z brakiem uwag do przedstawionego protokołu Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała protokół pod głosowanie.

Za przyjęciem protokołu głosowało 9 osób.

Protokół z kontroli wydatków poniesionych na remont budynku stanowiącego siedzibę Zarządu SM „Kolejarz” przy ul. 9 Maja 17 w Szczecinie został przyjęty.

6. Zatwierdzenie protokołu z kontroli sald funduszu remontowego wg stanu na 31 grudnia 2015 r.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z protokołem z kontroli sald funduszu remontowego wg stanu na 31 grudnia 2015 r. Komisja przeanalizowała dokumenty

dotyczące sald funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Stwierdzono, że 36 budynków ma ujemne saldo.

Komisja wniosła do Rady Nadzorczej o zobowiązanie Zarządu do podjęcia odpowiednich działań mających na celu obniżenie zadłużeń w funduszu remontowym w perspektywie lat 2016-2018.

P. T. Śliwa zaproponowała, aby słowo „zadłużeń” zmienić na „saldo ujemne”.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie wniosek Komisji Rewizyjnej wraz zaproponowaną zmianą p. T. Śliwy, tj.:

„Komisja wniosła do Rady Nadzorczej o zobowiązanie Zarządu do podjęcia odpowiednich działań mających na celu zrównoważenie sald w funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości”.

Za wnioskiem głosowało 9 osób.

Wniosek został przyjęty.

W związku z brakiem kolejnych uwag do przedstawionego protokołu Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała protokół pod głosowanie.

Za przyjęciem protokołu głosowało 9 osób.

Protokół z kontroli sald funduszu remontowego wg stanu na 31 grudnia 2015 r. został przyjęty.

7. Zapoznanie się z pismem Państwa *** zam. przy al. ***** dotyczącym rozliczenia centralnego ogrzewania oraz odpowiedzią Zarządu w sprawie.**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z pismem Państwa ***** , którzy nie zgadzają się z wynikami rozliczenia centralnego ogrzewania oraz odpowiedzią Zarządu kierowaną do lokatorów w tej sprawie.

8. Zapoznanie się z pismem mieszkańców budynku przy ul. *** dotyczącym zachowania lokatorki z mieszkania nr ***** oraz odpowiedzią Zarządu w sprawie.**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z pismem mieszkańców klatki nr ***** przy ul. ***** , którzy zwrócili się do spółdzielni z prośbą o rozwiązanie problemu jaki sprawia jedna z lokatorek klatki. Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się także z pismem Zarządu kierowanym do rodziny lokatorki, aby zainteresowali się jej zachowaniem.

9. Zapoznanie się z pismem p. *** dotyczącym firmy sprawującej dozór techniczny nad dźwigiem przy ul. *****.**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z pismem p. ***** w sprawie działania dźwigu osobowego w klatce nr ***** przy ul. ***** .

Komisja Inwestycyjno – Remontowa zwróciła się do Zarządu o wyjaśnienie genezy awarii dźwigu w klatce nr ***** przy ul. ***** .

P. J. Tomków poinformowała zebranych, że jest to winda zaplanowana w tym roku do wymiany. Nie stwierdzono częstych awarii tej windy. Jedyne przypadki wyłączenia z działania windy spółdzielnia odnotowała w 2015 r. Wynikało to z konieczności wymiany silnika. P. J. Tomków poinformowała także, że firma konserwująca dźwigi w ciągu 30 minut powinna dojechać na miejsce w przypadku odnotowania zacięcia się windy z osobą uwięzioną w środku. Według posiadanych informacji książki konserwacji są uzupełniane na bieżąco. Obecnie wszystkie windy zlokalizowane w budynku przy ul. ***** działają prawidłowo.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa chciałaby się również dowiedzieć, czy Zarząd rozważał zmianę firmy konserwującej dźwigi.

P. J. Tomków poinformowała, że obecnie trzy firmy prowadzą w spółdzielni konserwację dźwigów. W przypadku pojawienia się konkurencyjnej oferty firmy na przeprowadzenie konserwacji dźwigów, Zarząd SM „Kolejarz” rozważy zmianę usługodawcy.

Zarząd zobowiązał się również do poinformowania lokatorki o planowanej wymianie dźwigu w bieżącym roku.

10. Zapoznanie się z pismem p. *** dotyczącym zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz opinią prawną w sprawie.**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z pismem p. ***** w sprawie zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu oraz opinią prawną w tej sprawie.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa przeanalizowała sprawę i zaproponowała, aby wystosować do lokatora odpowiedź o treści:

„W odpowiedzi na Pana pismo, które wpłynęło do SM „Kolejarz” w dniu 29 marca 2016 r., Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że nie może zająć stanowiska w przedmiotowej sprawie do chwili rozpatrzenia przez Sąd Okręgowy w Szczecinie apelacji złożonej przez SM „Kolejarz” i uprawomocnienia się wyroku tej instancji.”

Za powyższą treścią odpowiedzi głosowało 9 osób.

Treść odpowiedzi została przyjęta.

11. Zapoznanie się z pismem Federacji Konsumentów dotyczącym rozliczenia centralnego ogrzewania lokalu przy ul. *** oraz informacją Zarządu w sprawie.**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z pismem Federacji Konsumentów dotyczącym rozliczenia centralnego ogrzewania lokalu przy ul. ***** oraz informacją Zarządu w sprawie. Przewodnicząca Rady Nadzorczej nadmieniła, że w związku z otrzymaniem ww. pisma oraz koniecznością udzielenia odpowiedzi w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania, zwróciła się do Zarządu z prośbą o wyjaśnienie sprawy.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa zaproponowała treść odpowiedzi do Federacji Konsumentów:

*„W związku z Państwa pismem z dnia 24 marca 2016 r. (l.dz. 184/2016), Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że zobligowała Zarząd SM „Kolejarz” do wnikliwego zbadania reklamacji wniesionej przez p. *****, zamieszkałego przy ul. ***** w Szczecinie, czego wynikiem są ustalenia, które Rada na plenarnym posiedzeniu w dniu 14 kwietnia 2016 r. zaakceptowała. Ustalenia Zarządu w wyniku, których reklamacja nie została uznana, przesyłamy Państwu w załączeniu”.*

Zaproponowaną treścią odpowiedzi głosowało 9 osób.

Treść odpowiedzi została przyjęta.

12. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie przekazania kserokopii dokumentów oraz odpowiedzią Zarządu w sprawie.**

Członkowie Rady Nadzorczej przyjęli do wiadomości treść pisma p. ***** oraz odpowiedź Zarządu w tej sprawie. Z odpowiedzi Zarządu kierowanej do lokatora wynika, że dokumenty o które wnioskował p. ***** zostały przygotowane i po dokonaniu wpłaty przez lokatora zostały Mu przekazane.

13. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w marcu 2016 r.

Członkowie zapoznali się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w marcu 2016 r. i nie wnieśli uwag.

14. Dyskusja nad liczbą części Walnego Zgromadzenia.

Przewodnicząca poinformowała zebranych, że na Zebraniach Osiedlowych Mieszkańców pojawiają się coraz częściej wnioski o połączenie Walnego Zgromadzenia w jedno spotkanie. Na Zebraniu Osiedlowym Mieszkańców osiedla „Wzgórze Hetmańskie II” wniosek ten został zdecydowanie odrzucony. Przewodnicząca Rady Nadzorczej zwróciła uwagę, że obecna forma organizowania zebrań, wg Jej oceny, jest prawidłowa. Zebrania

są organizowane w miejscach najbliższych miejsca zamieszkania członków spółdzielni poszczególnych osiedli.

p. H. Morawski poparł wypowiedź p. B. Witek. Zwrócił także uwagę na potrzebę zapewnienia właściwych warunków podczas organizacji takich zebrań.

Członkowie Rady Nadzorczej omówili także koszty wynajmu sal, jakie obecnie są ponoszone na przeprowadzenie spotkań z mieszkańcami. Zarząd poinformował zebranych, że za zebrania które odbywają się w sali przy ul. 9 Maja 17 nie są ponoszone żadne koszty. Opłacane są jedynie sale wynajmowane na zebrania osiedli „Śródmieście”, „Mieszka I” oraz „Cukrowa”.

Członkowie Rady Nadzorczej podtrzymali dotychczasową formę przeprowadzania kilkuczęściowego Walnego Zgromadzenia.

W tym momencie członkowie Zarządu opuścili obrady.

15. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za I kwartał 2016 r.

Komisja Rewizyjna wniosła o przyznanie ***** % premii dla p. H. Wójcik, p. J. Tomków i p. M. Bajzerta.

Komisja Inwestycyjno - Remontowa zawnioskowała o przyznanie ***** % premii dla p. J. Tomków, p. H. Wójcik i p. M. Bajzerta.

Komisja Członkowsko Regulaminowa wniosła o przyznanie ***** % premii dla p. H. Wójcik, p. J. Tomków i p. M. Bajzerta.

W związku z brakiem kolejnych głosów Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za I kwartał 2016 r.

Uchwała 10/2016 z dnia 14 kwietnia 2016 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za I kwartał 2016 r.

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

§ 1

Przyznaje premię uznaniową za IV kwartał 2015 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 podjęciem uchwały opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 10/2016 została przyjęta.

16. Zapoznanie się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2015 r. i omówili je.

Członkowie Rady Nadzorczej zaproponowali zmiany we wnioskach końcowych zamieszczonych w sprawozdaniu.

W poszczególnych punktach członkowie zaproponowali, aby wpisać:

- dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni
- kontynuowanie systematycznego analizowania i kontrolowania kosztów i wydatków zarówno całej Spółdzielni, jak również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych,
- dalsze reagowanie przy pomocy dostępnych narzędzi prawnych na możliwe negatywne działania mogące mieć wpływ na stan majątku Spółdzielni
- śledzenie informacji na temat alternatywnych możliwości dofinansowania prac modernizacyjnych budynków Spółdzielni.

Po omówieniu projektu sprawozdania Rady Nadzorczej Przewodnicząca poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Uchwała 11/2016
z dnia 14 kwietnia 2016 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM "Kolejarz" za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Rada Nadzorcza:

§ 1

Przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

§ 2

Przedkłada Zarządowi SM „Kolejarz” powyższe sprawozdanie z wnioskiem o dołączenie go do materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2016 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 11/2016 została przyjęta.

17. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na 2016 r.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z projektem planu pracy Rady Nadzorczej na 2016 r. i nie wnieśli uwag.

W związku z powyższym Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej na 2016 r.

Uchwała nr 12/2016
z dnia 14 kwietnia 2016 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyjęcia do realizacji planu pracy Rady Nadzorczej na 2016 r.

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje do realizacji plan pracy Rady Nadzorczej na 2016 r., który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Prezydium Rady.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 12/2016 została przyjęta.

18. Zamknięcie obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych, że protokół z dzisiejszego posiedzenia był sporządzany na bieżąco w związku z czym zaproponowała, aby przeprowadzić głosowanie nad przyjęciem jego treści.

Za przyjęciem odczytanego na posiedzeniu protokołu głosowało 9 osób.

Protokół został przyjęty.

W związku z brakiem dalszych uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała zebranych za przybycie na posiedzenie i zamknęła obrady.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała

Agnieszka Pudliszewska

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Krzysztof Karaśkiewicz

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Barbara Witek