

Protokół nr 12
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 12 października 2017 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. p. Barbara Witek | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz |
| 3. p. Małgorzata Dąbrowska | – Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Regulaminowej |
| 4. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek |
| 5. p. Ryszard Smogur | – Członek |
| 6. p. Anna Kolec | – Członek |
| 7. 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

W posiedzeniu nie uczestniczyli p. Halina Siewiorek oraz p. Marek Czerniawski, którzy usprawiedliwili swoją nieobecność.

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

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

P. Barbara Witek otworzyła posiedzenie Rady Nadzorczej. Następnie przystąpiono do głosowania nad przyjęciem porządku obrad.

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 14 września 2017 r.*
3. *Podjęcie uchwały w sprawie utworzenia celowego odpisu na fundusz remontowy dla garaży posadowionych przy ul. *****.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.*
5. *Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z dnia 4 września 2017 r. i odpowiedzią Zarządu.*
6. *Zapoznanie się z pismem p. ***** z dnia 5 września 2017 r. i odpowiedzią Zarządu w sprawie.*
7. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” we wrześniu 2017 r.*
8. *Sprawy bieżące.*
9. *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii dla członków Zarządu za III kwartał 2017 r.*
10. *Zamknięcie obrad.*

P. Barbara Witek poinformowała zebranych, że na zebraniu obecnych jest 6 osób. Oznacza to, że Rada jest zdolna do podejmowania uchwał, jednak nie ma kompetencji do zmiany porządku obrad przedstawionego Radzie w materiałach. W związku z powyższym Przewodnicząca poddała proponowany porządek obrad pod głosowanie.

Za przyjęciem proponowanego porządku obrad opowiedziało się 6 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 14 września 2017 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy są jakieś uwagi do protokołu. p. R. Smogur zauważył, że zapis dotyczący poz. 11 wykazu uchwał Zarządu wymaga uzupełnienia. Zapisane zdanie brzmi: „P. J. Tomków potwierdziła, że oferenci podawali w swoich ofertach koszty wykonania ww. prac na poszczególne nieruchomości”. Tymczasem Pani Prezes poinformowała zebranych, że przetarg na wykonanie regulacji instalacji c.o. w oparciu o montaż regulacyjnych zaworów podpionowych wraz ze zmianą odpowietrzenia instalacji c.o. z centralnego na miejscowe dla budynków przy

ul. Dunikowskiego 30, al. Powst. Wlkp. 52, ul. Legnickiej 2 oraz ul Dobrzyńskiej 1-1b był przetargiem nieograniczonym i należałoby wypowiedź tę uzupełnić.

Za przyjęciem protokołu ze zmianą proponowaną przez P. R. Smogura opowiedziało się 6 osób.

Protokół z posiedzenia, które odbyło się 14 września 2017 r. został przyjęty.

W tym momencie na zebranie przybyła p. Nela Stolarczyk.

3. Podjęcie uchwały w sprawie utworzenia celowego odpisu na fundusz remontowy dla garaży posadowionych przy ul. ***.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. B. Witek poinformowała zebranych, że Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o uchwalenie zasad funkcjonowania odpisu na fundusz remontowy, który zostanie ustanowiony dla posiadaczy garaży przy ul. *****. Ustanowienie funduszu wiąże się z pracami remontowymi chodnika położonego w bezpośrednim sąsiedztwie garaży. Fundusz remontowy ma obowiązywać przez 36 miesięcy, czyli tylko przez okres konieczny dla zwrócenia poniesionych przez Spółdzielnię kosztów.

Pan R. Smogur zauważył, że Zarząd wcześniej już zapowiadał utworzenie funduszu remontowego dla garaży. Czy coś w tym temacie się dzieje?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że przy składaniu do Rady Nadzorczej planu remontów Zarząd przymierzy się do tematu funduszu remontowego dla garaży. Nie ulega wątpliwości, że utworzenie takiego funduszu jest niezbędne, jednak w tym celu konieczne jest pokazanie potrzeb prac remontowych w garażach w SM „Kolejarz”.

Pani J. Tomków dodała, że właściciele garaży zostali poinformowani o tym, że będą spłacali koszty chodnika jako kwotę dodatkową poza kosztami dotychczas ponoszonymi. Stawka remontowa, o której Zarząd wspominał w swoim wniosku, dotyczy garaży wolnostojących, a ich sytuacja jest odmienna niż garaży wbudowanych w budynki.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała projekt uchwały:

Uchwała 27/2017 z dnia 12 października 2017 r.

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustalenia zasad rozliczania kosztów poniesionych na remont garaży zlokalizowanych przy ul. ***** - działka nr *****.*

Działając na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 21 Statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala co następuje:

§ 1

- 1. Tworzy się fundusz celowy przeznaczony na refundację poniesionych kosztów remontu garaży zlokalizowanych przy ul. ***** – działka nr *****.*
- 2. Spłata kosztów poniesionych na wykonanie remontu ww. garaży odbywać się będzie w formie ratalnej przez okres 36 miesięcy.*

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały opowiedziało się 7 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Uchwała została podjęta.

4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych, że Zarząd zawnioskował o wprowadzenie do § 12 ust. 3 „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” zmiany.

Dotychczasowy zapis ww. ustępu brzmi: „Niedobór lub nadwyżka wynikająca z rozliczenia niezbilansowanej ilości wody rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości (udział w nieruchomości wspólnej)”. Zarząd zaproponował, aby słowa „powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości” zastąpić wyrażeniem „udziału w nieruchomości wspólnej”. Jednocześnie należy wykreślić zapis zamieszczony w nawiasie.

Po zmianie § 12 ust. 3 otrzyma brzmienie:

„Niedobór lub nadwyżka wynikająca z rozliczenia niezbilansowanej ilości wody rozliczana jest proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej”.

Pani M. Dąbrowska zauważyła, że § 10 ust. 3 również wymaga zmiany. Zapis ten dotyczy odczytu wodomierzy, który – zgodnie z obowiązującym regulaminem – powinien zostać dokonany przez użytkownika mieszkania. A przecież są wodomierze odczytywane zdalnie i wówczas ten zapis nie ma zupełnie zastosowania. Czy zapis ten również zostanie zmieniony?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że pomimo sygnałów o konieczności zmiany tego zapisu nie został on zmieniony, ponieważ Zarząd obecnie pracuje nad treścią całego regulaminu. Wymaga on jeszcze kilku innych korekt, dlatego wszystkie proponowane zmiany zostaną przesłane do Rady w jednym wniosku.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała projekt uchwały:

**Uchwała 28/2017
z dnia 12 października 2017 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 33 Statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Uchwała „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały opowiedziało się 7 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Uchwała została podjęta.

5. Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z dnia 4 września 2017 r. i odpowiedzią Zarządu.

Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” zwróciła się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o przesłanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości lokali w SM „Kolejarz” w Szczecinie. Przewodnicząca poinformowała, że Zarząd przekazał regulamin Radzie Osiedla, w związku z czym sprawa stała się bezprzedmiotowa.

6. Zapoznanie się z pismem p. *** z dnia 5 września 2017 r. i odpowiedzią Zarządu w sprawie.**

Pan ***** zawarł w swoim piśmie 7 pytań dotyczących m.in. nieprawidłowego ustawienia znaków drogowych oraz wysokości wynagrodzenia członków Zarządu. Rada Nadzorcza zapoznała się z odpowiedzią Zarządu wystosowaną do autora pisma i nie wniosła żadnych zastrzeżeń do treści pisma.

W związku z powyższym Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeszła do kolejnego punktu porządku obrad.

7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” we wrześniu 2017 r.

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

Pan R. Smogur zapytał o uchwałę NR 39/2017 w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu na wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Budziszyskiej 35-36.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że przetarg został zorganizowany w celu rozeznania, jakie kwoty zostaną zaproponowane przez ewentualnych wykonawców. Pozwoli to na przymierzenie się do rozmów z bankiem na temat finansowania prac. Nie ulega wątpliwości, że mieszkańcy tej nieruchomości zebrali zdecydowanie mniej niż wymagana na te prace kwota.

8. Sprawy bieżące.

a) Przewodnicząca Rady Nadzorczej przedstawiła pismo Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”, w którym członkowie Rady wyrażają nadzieję, że wszystkie tematy które poruszyli piśmie z dnia 22 sierpnia 2017 r. zostaną poruszone.

Pan R. Smogur zauważył, że Rada Nadzorcza już ustaliła tematy na spotkanie, natomiast tematy poruszone przez Radę Osiedla w piśmie dotyczą właściwie tylko osiedla Wzgórze Hetmańskie.

Prezes Spółdzielni zauważył, że tematy poruszone przez Radę Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w większości powinny być skierowane do Zarządu Spółdzielni, a nie do Rady Nadzorczej, a tym bardziej nie na spotkanie z innymi Radami Osiedli.

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że do Rady Osiedla należy wysłać pismo następującej treści.

Odpowiadając na Państwa pismo z dnia 2 października 2017 r. Rada Nadzorcza informuje, że porządek obrad przewidziany na spotkanie w dniu 16 października 2017 r. został opracowany w oparciu o propozycje i tematy zgłoszone przez wszystkie Rady Osiedli. Porządek obrad został przyjęty na posiedzeniu w dniu 14 września 2017 r. .

Jednocześnie pragniemy zauważyć, że spotkanie zaplanowane na 16 października b.r. ma na celu omówienie problemów i spraw dotyczących całej Spółdzielni, a nie poszczególnych Osiedli.

Treść pisma została zatwierdzona jednomyślnie.

b) Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych że spółdzielnia wygrała V przetarg Prezesa Urzędu Regulacji Energetycznej i otrzymała białe certyfikaty. W związku z powyższym spółdzielnia złożyła wnioski o wydanie świadectw efektywności energetycznej do URE. Sumarycznie spółdzielnia uzyskała 558 toe (ton oleju ekwiwalentnego). Z uwagi na to, że świadectwa efektywności energetycznej są zbywalnymi towarami giełdowymi, niezbędne jest ich wprowadzenie na Towarową Giełdę Energii S.A. W związku z powyższym spółdzielnia wystąpiła do wyznaczonych przez TGE S.A. pięciu domów maklerskich z prośbą o podanie kosztów, jakie spółdzielnia poniesie w związku z rejestracją i ewentualnym zbyciem białych certyfikatów. W ocenie Zarządu najkorzystniejszą ofertę przedłożyła firma *****

Rada Nadzorcza przyjęła wybór Zarządu do wiadomości.

c) Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że tradycją ostatnich lat stało się organizowanie wigilii dla osób samotnych zamieszkujących zasoby SM „Kolejarz”. Ustalono, że tym roku odbędzie się ona 18. grudnia. Poproszono Zarząd o sfinansowanie tego przedsięwzięcia. Prezes stwierdził, że jak co roku Zarząd na pewno pozytywnie podejście do kwestii sfinansowania menu wigilijnego.

d) Prezes Spółdzielni poinformował Radę Nadzorczą, że został wezwany na Policję w sprawie przebiegu Walnego Zgromadzenia rozpatrywanego pod kątem skargi wniesionej przez p. *****. Funkcjonariusz Policji stwierdził, że zarzuty wydają się mało zasadne, niemniej jednak jest zmuszony do przesłuchania wszystkich wskazanych stron.

e) Prezes Spółdzielni poinformował, że 9 września 2017 r. weszły w życie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do najważniejszych należą zmiany, które

powodują, że dzisiaj członkami są wszyscy, którzy mają spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. To spowodowało, że z klucza przyjęto 1200 osób w poczet członków Spółdzielni. W efekcie, w skali Spółdzielni wpływy są ponad ***** zł niższe niż przed wejściem w życie zmian. Osoby te nie musiały wносить udziału czy wpisowego. Zmian jest dużo więcej, jednak szczegóły zostaną przekazane na spotkaniu z Radami Osiedli.

f) Prezes Spółdzielni poinformował, że Zarząd Spółdzielni „wziął pod lupę” niedobory wody występujące na poszczególnych nieruchomościach. Szczegóły przeprowadzonej analizy zostaną przedstawione Radzie Nadzorczej oraz zostanie zaproponowane rozwiązanie mające na celu zminimalizowanie negatywnych skutków związanych z występującymi niedoborami.
W tym momencie członkowie Zarządu opuścili zebranie.

g) Rada Nadzorcza ustaliła, że kolejne spotkanie Komisji ds. fotowoltaiki odbędzie się w dniu 6 listopada 2017 r. o godzinie 17:00.

9. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii dla członków Zarządu za III kwartał 2017 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zwróciła się do poszczególnych Komisji o opinie w sprawie premii dla poszczególnych członków Zarządu.

Komisja Inwestycyjno - Remontowa zawnioskowała o przyznanie ***** % premii dla p. J. Tomków.

Komisja Członkowsko-Regulaminowa poinformowała, że nie wypracowano stanowiska w tej sprawie i swoje zdanie członkowie Komisji wyrażą w głosowaniu.

Pan Ryszard Smogur zauważył, że Zarząd dopuścił się kilku uchybień związanych z przestrzeganiem regulaminów obowiązujących w Spółdzielni. Dlatego zaproponował aby p. Bajzert i p. Tomków otrzymali premię w wysokości ***** %, a p. H. Wójcik – ***** %.

Pani N. Stolarczyk zawnioskowała, aby wszyscy członkowie Zarządu otrzymali premię w wysokości ***** %. Nawet jeżeli dopuścili się uchybień, to uchybienia te były spowodowane działaniem dla dobra członków Spółdzielni.

Pani M. Dąbrowska zawnioskowała o ***** % premii dla wszystkich członków Zarządu.

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji, Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie przyznania Członkom Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz” premii za III kwartał 2017 r.

Za przyznaniem premii w wysokości ***** % Z – cy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolancie Tomków opowiedziało się 6 osób.

Za przyznaniem premii w wysokości ***** % Prezesowi Spółdzielni Mirosławowi Bajzertowi opowiedziało się 6 osób.

Za przyznaniem premii w wysokości ***** % Z – cy prezesa Głównej Księgowej opowiedziało się 7 osób.

Uchwała 20/2017 z dnia 11 lipca 2017 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za II kwartał 2017 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 II kwartał 2017 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.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 20/2017 została podjęta.

10. Zamknięcie obrad.

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

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Krzysztof Karaśkiewicz

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Barbara Witek