

**Protokół nr 13**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”**  
**z dnia 23 listopada 2017 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. p. Barbara Witek            | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej                     |
| 2. p. Marek Czerniawski        | – Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej             |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz   | – Sekretarz  |
| 4. p. Małgorzata Dąbrowska     | – Przewodnicząca Komisji Członkowsko – Regulaminowej |
| 5. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek  |
| 6. p. Anna Kolec               | – Członek  |
| 7. p. Halina Siewiorek         | – Członek  |
| 8. p. Ryszard Smogur           | – Członek  |
| 9. 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

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

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

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

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych, że do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo Zarządu z wnioskiem o wyrażenie zgody na odstępstwo od postanowień § 17 pkt 2.2 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz” w Szczecinie” w zakresie wartości robót objętych udzieleniem zamówienia z wolnej ręki i akceptację rozszerzenia zakresu rzeczowego umowy nr 41 z dnia 27.09.2017 r. na naprawę elewacji \*\*\*\*\* o następujące roboty:

- 1) docieplenie trzech ścian szczytowych na uskokach o łącznej powierzchni 141,58 m<sup>2</sup>,
- 2) docieplenie cokołu od strony ul. 9 Maja,
- 3) miejscową naprawę tynku cienkowarstwowego elewacji.

Mówczyni zawnioskowała, aby sprawa wniesiona przez Zarząd została umieszczona w punkcie 3 porządku obrad. Oznacza to, że dotychczasowy punkt 3 stanie się punktem 4 itd.

Za wprowadzeniem dodatkowego punktu do porządku obrad opowiedziało się 9 osób.

Przewodnicząca odczytała zmieniony porządek obrad w brzmieniu:

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 12 października 2017 r.*
3. *Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu o wyrażenie zgody na odstępstwo od postanowień Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz S. M. „Kolejarz” w Szczecinie*
4. *Zapoznanie się z protokołem z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Inwestycyjno – Remontową w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.*
5. *Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.*
6. *Zapoznanie się z materiałami na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.*
7. *Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2017 r.*
8. *Zapoznanie się z projektem planu finansowego i planu remontów na 2018 r. i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie ich zatwierdzenia.*
9. *Podjęcie uchwały w sprawie obciążenia właścicieli garaży znajdujących się w nieruchomościach odpisem na fundusz remontowy.*
10. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w październiku 2017 r.*
11. *Sprawy bieżące.*
12. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad w powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

**Porządek obrad został przyjęty.**

**2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 12 października 2017 r.**

Przewodnicząca zapytała zebranych, czy zgłaszają uwagi i zastrzeżenia do treści protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 12 października 2017 r.

W związku z brakiem uwag, Przewodnicząca poddała treść protokołu pod głosowanie.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 8 osób, przy jednym głosie wstrzymującym się ze względu na nieobecność na ostatnim posiedzeniu.

**Protokół z posiedzenia, które odbyło się 12 października 2017 r. został przyjęty.**

**3. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu o wyrażenie zgody na odstąpienie od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz S. M. „Kolejarz” w Szczecinie”.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że Zarząd zwrócił się z wnioskiem o wyrażenie zgody na odstąpienie od postanowień § 17 pkt 2.2 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz” w Szczecinie” w zakresie wartości robót objętych udzieleniem zamówienia z wolnej ręki i akceptacją rozszerzenia zakresu rzeczowego umowy nr 41 z dnia 27.09.2017r. na naprawę elewacji \*\*\*\*\* o następujące roboty:

- docieplenie trzech ścian szczytowych na uskokach o łącznej powierzchni 141,58 m<sup>2</sup>,
- docieplenie cokołu od strony ul. 9 Maja,
- miejscową naprawę tynku cienkowarstwowego elewacji.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że w czasie prowadzenia prac remontowych, po ustawieniu rusztowania, dokonano dodatkowej oceny stanu technicznego docieplenia i stwierdzono, że na trzech uskokach ścian szczytowych docieplenie zostało wykonane ze styropianu grubości 5 cm. Pozostałe ściany osłonowe budynku i szczytowe, docieplone są styropianem o grubości 10 cm. Takie rozwiązanie powoduje powstawanie mostków termicznych. Przedstawiona przez wykonawcę oferta na wykonanie docieplenia uskoków ścian jest bardzo korzystna dla Spółdzielni. Cena ta uwzględnia fakt wykorzystania ustawionych już rusztowań do prowadzenia prac malarskich.

Drugą sprawą jest to, że w specyfikacji istotnych warunków zamówienia przygotowywanej do przetargu, określony w 2016 r. zakres robót uwzględniał wyłącznie malowanie cokołu. W ciągu roku na cokole pojawiły się rozległe spękania, które powinny być usunięte. Miejscowa naprawa jest ekonomicznie niezasadna. Wykonanie docieplenia z podwójnym osiatkowaniem zlikwiduje istniejące rysy, zapobiegnie powstawaniu kolejnych rys w przyszłości oraz poprawi jakość wizualną cokołu. Wartość robót prac naprawczych również jest korzystna dla Spółdzielni.

Ostatni wniosek dotyczy SIWZ – u na wykonanie robót remontowych, polegających na naprawie elewacji budynku przy ul. \*\*\*\*\*, który przewidywał miejscową naprawę tynku w określonej szacunkowo ilości 30 m<sup>2</sup>. Po umyciu ścian myjką ciśnieniową okazało się, że na dużej powierzchni ścian (na klatkach \*\*\*\*\* i \*\*\*\*\*) odpadł odparzony tynk w dodatkowej ilości około 240 m<sup>2</sup>. W obecnym stanie koniecznym stało się wykonanie dodatkowych robót naprawczych tynku.

Przewodnicząca zapytała zebranych, czy są jakieś pytania dotyczące tego tematu.

W związku z brakiem pytań, Przewodnicząca poddała wniosek Zarządu pod głosowanie.

Za wyrażeniem zgody na odstąpienie od postanowień § 17 pkt 2.2 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz S. M. „Kolejarz” w Szczecinie” w zakresie wartości robót objętych udzieleniem zamówienia z wolnej ręki i akceptacją rozszerzenia zakresu rzeczowego umowy nr 41 z dnia 27.09.2017r. na naprawę elewacji \*\*\*\*\* o opowiedziało się 9 osób

**Wniosek Zarządu został zaakceptowany.**

**4. Zapoznanie się z protokołem z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Inwestycyjno – Remontową w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy mają uwagi do treści protokołu.

p. M. Dąbrowska zauważyła że protokół został sporządzony w oparciu o nieaktualny regulamin. W protokole Komisja stwierdziła, że kontrole przeprowadziła w oparciu o „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” z dnia 22 listopada 2012 r. Tymczasem regulamin obowiązujący został uchwalony w dniu 14 maja 2015 r.

Członkowie Komisji wyjaśnili, że nastąpiła oczywista omyłka i błąd wynika z niedopatrzenia. Niemniej jednak postanowiono jeszcze raz przeanalizować treść protokołu z kontroli.

Zebrani postanowili przełożyć głosowanie nad przyjęciem protokołu na następne posiedzenie.

**5. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.**

Przewodnicząca poinformowała zebranych, że Zarząd SM Kolejarz zwołał w dniach 5 – 6 grudnia Walne Zgromadzenie. Konieczność zwołania Walnego Zgromadzenia wynika ze Statutu, który w § 4 ust. 7 wymaga, aby kryteria organizacyjne i finansowej planowanej inwestycji zatwierdziło Walne Zgromadzenie.

W związku z brakiem pytań w tej kwestii, Przewodnicząca przeszła do kolejnego punktu porządku obrad.

**6. Zapoznanie się z materiałami na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.**

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanta Tomków przedstawiła zebranym wizualizację nieruchomości, którą Zarząd zamierza zrealizować oraz rzuty poszczególnych mieszkań. Poinformowała również, że Spółdzielnia realizować będzie budowę w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, w celu ustanowienia na rzecz nabywców prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym i przeniesienia własności tych lokali na nabywców.

Planowany zakres przedsięwzięcia deweloperskiego, to budowa samodzielnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez biuro projektowe \*\*\*\*\* w maju 2017 r., przewidywany efekt rzeczowy przedstawia się następująco:

powierzchnia zabudowy – 1.085 m<sup>2</sup>

powierzchnia całkowita – 4.035 m<sup>2</sup>

powierzchnia użytkowa – 2.506 m<sup>2</sup>

ilość lokali – 62 szt.

w tym: lokale mieszkalne – 61 szt.

lokale użytkowe – 1 szt.

miejsca postojowe w garażu podziemnym – 53 szt.

miejsca postojowe naziemne – 10 szt.

komórki lokatorskie - 30 szt.

Termin realizacji: 2018-2019 r.

Pani J. Tomków poinformowała również, że Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić sąsiadom służebność przejazdu, dlatego zostało do nich wysłane pismo z informacją o konieczności partycypowania w kosztach budowy i remontu drogi.

Zebrani przeszli do kolejnego punktu obrad.

**7. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2017 r.**

Na pytanie zadane z sali, Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że prace związane z oddymianiem klatek schodowych zostały w całości przeniesione na następny rok. Również naprawa balkonów na nieruchomości przy ul. Boryny.

Pani Prezes dodała że rok 2017 niestety był bardzo deszczowy, więc część prac wykonywanych na zewnątrz nieruchomości było przerywanych ze względu na opady. Z tego powodu wiele terminów wykonania zostało przedłużonych.

Prace, które nie zostały wykonane w 2017 r., zostały ujęte w planie remontów na przyszły rok.

W związku z brakiem kolejnych pytań w tym punkcie, przewodnicząca przeszła do realizacji dalszych punktów porządku obrad.

#### **8. Zapoznanie się z projektem planu finansowego i planu remontów na 2018 r. i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie ich zatwierdzenia.**

Przewodnicząca wyjaśniła, że do tego punktu wpłynęły dwa dodatkowe pisma. Pierwsze z Rady Osiedla „Śródmieście” zawierający uwagi do planu remontów. Pismo dotyczy robót brukarskich zaplanowanych na \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*. Rada Osiedla w swoim piśmie zauważyła, że remont tej drogi nie powinien być finansowany z funduszu remontowego osiedla. Współwłaścicielami tej drogi jest Spółdzielnia, Miasto Szczecin i Wspólnota Mieszkaniowa. Rada Osiedla uważa, że prace te powinny być finansowane ze wspólnego funduszu całej Spółdzielni przy udziale pozostałych współwłaścicieli drogi.

Przewodnicząca poinformowała zebranych, że Zarząd wystosował odpowiedź, w której wyjaśniono, że dla wszystkich nieruchomości gruntowych Spółdzielnia stosuje jednakową zasadę rozliczania kosztów realizacji robót remontowych, w tym robót drogowych. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Pani N. Stolarczyk zapytała, czy Zarząd poczynił jakieś starania, aby udrożnić przedmiotową drogę. Dzisiaj jest ona zupełnie nieprzejezdna.

Prezes wyjaśnił, że Zarząd prowadzi rozmowy z firmą, która wybudowała osiedle Pionierów. Firma ta zobowiązała się, że droga będzie przejezdna dla służb technicznych. Jednak nie są to proste rozmowy. Nie ma w księdze wieczystej wpisanej służebności, więc trudno wyegzekwować czy ustalić sposób użytkowania tej drogi.

W planach, które przedłożył Dyrektor Wydziału Nieruchomości widać, że Spółdzielnia powinna zapewnić dostęp do tej drogi od strony nieruchomości położonej przy ul. \*\*\*\*\*. To pokazuje, że już na etapie budowy osiedla nie były przestrzegane warunki narzucone przez plany zagospodarowania przestrzennego.

Pan M. Czerniawski zapytał, czy Spółdzielnia próbowała ustanowić służebność przejazdu? Prezes J. Tomków wyjaśniła, że Miasto nie jest już zainteresowane ustanowieniem służebności.

Pan R. Smogur zauważył, że w pracach inwestycyjnych zawarto dwie pozycje: parking i strefa seniora. Obie mają być finansowane z funduszu remontowego. Zapytał, czy tereny, na których mają być zrealizowane te inwestycje, są przypisane do nieruchomości.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że teren parkingu należy do nieruchomości przy ul. 9 Maja 17 (budynek Zarządu), natomiast strefa seniora będzie finansowana z funduszu eksploatacyjnego osiedla Wzgórze Hetmańskie. Nie ma przepisów regulujących kwestię źródła finansowania takich robót. Są spółdzielnie które finansują takie prace z funduszu remontowego, jednak właściwiej wydaje się finansowanie z funduszu eksploatacyjnego.

Przewodnicząca poinformowała że wpłynęło również pismo Rady Osiedla „Cukrowa”, w którym Rada nie zgadza się na jednorazową wymianę pokryć dachowych. Poruszona została również kwestia prac malarskich i renowacji elewacji.

Prezes J. Tomków wyjaśniła, że w dniu dzisiejszym miało miejsce spotkanie z Radą Osiedla „Cukrowa”, na którym zgłoszono sugestię, aby skupić się na jednym budynku i w całości go wyremontować. Rada chciałaby, aby w budynku przy ul. \*\*\*\*\* wymieniać posadzki i położyć kafle. Niestety, w tym budynku drzwi otwierane są na zewnątrz, co

powoduje trudności w ułożeniu posadzek. Nie wszystkie drzwi będzie można wyregulować tak, aby posadzka mogła zostać wykonana. Trzeba pamiętać że plan przewiduje wydatkowanie na tym osiedlu około \*\*\*\*\* zł, tymczasem remont dachu i malowanie to koszty prawie trzykrotnie większe. Dlatego padła propozycja, aby remonty wykonywać etapami.

P. R. Smogur zawnioskował, aby uwzględnić postulaty Rady Osiedla „Cukrowa”. Prezes P. J. Tomków zauważyła, że postulaty zawarte w piśmie po spotkaniu uległy modyfikacji, dlatego konieczne jest ponowne przeliczenie planowanych robót.

Odnosząc się do remontu ulicy Potulickiej, Z – ca prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków zaproponowała, aby remont ulicy Potulickiej pozostawić w planie tak jak zaproponował Zarząd – mimo pisma RO „Śródmieście” – ponieważ wykonanie planowanych prac jest jak najbardziej konieczne, a na dzień dzisiejszy zaproponowane w planie rozwiązanie jest najkorzystniejsze.

P. H. Siewiorek zapytała, co się stało z realizacją wniosku o doposażenie placów zabaw. W planie został ujęty tylko jeden plac zabaw, a jest to stanowczo za mało. Mówczyni zauważyła również, że co roku miało być remontowanych kilka kwietników. Może zamiast kwietników należałoby zagospodarować jeden plac asfaltowy?

P. J. Tomków odpowiedziała, że place zabaw zostaną doposażone po podziale nadwyżki finansowej przez Walne Zgromadzenie. Zauważyła również, że w planach ujęto jeden plac nie tylko do remontu, ale też do zagospodarowania. Oprócz niego w planie jest jeszcze pięć kwietników.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że realizacja prac, o których mówi p. H. Siewiorek finansowana będzie z funduszu eksploatacyjnego, ponieważ plan remontowy jest bardzo napięty. W tym roku Zarząd – biorąc pod uwagę bardzo małe potrzeby związane z dźwigami – sięgnął do funduszu dźwigowego i jego część zostanie wydatkowana na prace remontowe. Oczywiście w latach późniejszych nakłady te zostaną zwrócone.

Prezes Spółdzielni dodał, że tak naprawdę Zarząd nie do końca wie, co znajduje się pod wierzchnią częścią placów asfaltowych. To jest duża powierzchnia i jeżeli w trakcie prac spotka nas niespodzianka, to koszty utylizacji mogą być dużo większe niż zaplanowane. Dlatego Zarząd nie chce niszczyć powierzchni i jej utylizować a jedynie wyremontować i zagospodarować.

P. M. Dąbrowska zapytała czy źródło finansowania dla planowanych prac nie powinno być co roku takie same. Jeżeli już raz finansujemy prace z funduszu eksploatacyjnego, to czy nie powinniśmy w kolejnych latach finansować ich z tego samego funduszu?

Prezes wyjaśnił że rzeczywiście powinna obowiązywać jednolita zasada i tak jest właśnie z pracami planowanymi przy ul Potulickiej. Drogi zawsze były remontowane z funduszu remontowego. Można założyć że place czy też kwietniki będą z zasady finansowane z funduszu eksploatacyjnego.

P. M. Czerniawski zapytał o prace planowane na nieruchomości przy ul. \*\*\*\*\* . Zarząd zaplanował prace za niebagatelną kwotę. Zaplanowano malowanie klatki, naprawę posadzki i wymianę osprzętu. Na zadłużonej nieruchomości Zarząd planuje wydać około \*\*\*\*\* zł. Czy nie można tego podzielić na kilka lat?

P. J. Tomków zauważyła, że naprawa posadzki tak naprawdę polega na ułożeniu płytek a nie na wymianie pojedynczych sztuk. Z tego właśnie wynika tak duża zaplanowana kwota. Wyjaśniła też, że podział planowanych prac jest możliwy ale tylko na przełomie lat. Zaplanowane prace nachodzą na siebie i powinny być robione wspólnie, więc tylko na przełomie roku można planować prace na dłuższy okres.

Prezes wyjaśnił, że plan na 2018 r. został tak skonstruowany, aby podwyżka nie była wyższa niż \*\*\*\*\* zł. Są takie nieruchomości, które mają dodatnie saldo na eksploatacji i duży niedobór na funduszu remontowym. Takim nieruchomościom obniżono stawkę eksploatacyjną a podniesiono znacznie fundusz remontowy. Każda nieruchomość była analizowana indywidualnie.

P. M. Czerniawski zawnioskował, aby prace planowane na nieruchomości przy ul. \*\*\*\*\* podzielić na dwa lata.

P. R. Smogur - nawiązując do tej samej nieruchomości - zauważył, że jeżeli nieruchomość jest na minusie, to prace należy ograniczyć do minimum. Zrozumiałym jest, że po wymianie instalacji konieczne jest malowanie, ale już wyłożenie kafli nie jest konieczne. Czy nie można położyć dużo tańszej wykładziny tak, jak np. na Dunikowskiego?

P. N. Stolarczyk zapytała, czy nie ma tam sytuacji która wymagałaby położenia kafli. Zarząd zobowiązał się przeliczyć prace remontowe w tej nieruchomości tak, aby uwzględnić tańsze rozwiązania.

P. H. Siewiorek zapytała, dlaczego niektóre nieruchomości mają przewidziane położenie kafle, a inne jedynie wykładzinę. Skąd takie zróżnicowanie?

P. J. Tomków wyjaśniła, że z Radą Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” ustalono, że w nieruchomości przy ul. Dunikowskiego wejście zostanie wyłożone kafłami. Budynek ten jest specyficzny ponieważ klatka jest stosunkowo niewielka, a reszta budynku to długie korytarze oddzielone od klatki drzwiami. Zarząd nie planuje wchodzić z kafłami na korytarze, a jedynie na główną klatkę schodową. Na tych korytarzach jest wykładzina, więc powierzchnia do położenia kafli jest stosunkowo niewielka.

Prezes zobowiązał się, że Zarząd przeanalizuje planowane prace i konieczność kładzenia kafli.

P. M. Czerniawski zapytał również, dlaczego płace Rady Nadzorczej są w planie zmniejszone, choć Statut przewiduje coroczną regulację.

Prezes p. H. Wójcik wyjaśniła że w czerwcu 2017 r. odbyły się dwa posiedzenia Rady Nadzorczej, przez co konieczne było zwiększenie środków. Dokonano tego poprzez wprowadzenie korekty do planu. W 2018 r., nawet uwzględniając podwyżkę wynikającą ze Statutu, planowana kwota będzie niższa niż ta z planu 2017 po korekcie.

P. M. Dąbrowska poruszyła kwestię planowanego kredytu, który ma służyć sfinansowaniu docieplenia nieruchomości przy ul. \*\*\*\*\*. Nieruchomość ta na dzień dzisiejszy uzbierała zaledwie 10% planowanej kwoty. Czy właściciele mieszkań nie powinni zbierać trochę więcej. 10 % to zdecydowanie za mało, zwłaszcza, że nieruchomość ma ujemne saldo na funduszu remontowym.

P. R. Smogur również stwierdził, że docieplenie budynku przy ul. \*\*\*\*\* powinno poczekać, aż mieszkańcy uzbierają większą część funduszy koniecznych do przeprowadzenia prac.

Prezes wyjaśnił że te budynki, które na dzień dzisiejszy mają dwa odpisy (remontowy i dociepleniowy) od 2018 r. będą miały jeden fundusz. Dotychczasowy fundusz remontowy i dociepleniowy połączą się w jeden, który nie może być wyższy niż \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup>. Prezes stwierdził, że rzeczywiście dysproporcja potrzebnych środków i uzbieranych przez mieszkańców funduszy jest dość spora i Zarząd może przesunąć te prace na kolejne lata. Należy jednak pamiętać, że przy stawce \*\*\*\*\* mieszkańcy tego budynku będą zbierali \*\*\*\*\* zł rocznie. To nadal niewiele.

P. M. Dąbrowska zapytała, czy w planie na 2018 r. ujęte są prace niewykonane w 2017 r.? Czy jest możliwość uwzględnienia również prac, które nie są wykonane w IV kwartale? Zarząd stwierdził, że jest to praktycznie niemożliwe, ponieważ konieczne jest zafakturowanie prac, a faktury potrafią spływać jeszcze w styczniu.

Prezes wyjaśnił, że konieczne jest zatwierdzenie planu na początku grudnia, w związku z czym ustalono, że nadzwyczajne plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 11 grudnia 2017 r. o godzinie 16<sup>30</sup>.

Pani Małgorzata Dąbrowska poprosiła, aby sprawy fotowoltaiki zostały przeniesione na posiedzenie styczniowe. Ustalono, że porządkiem obrad zajmie się prezydium Rady nadzorczej, które podejmie decyzję w tej sprawie.

Na tym dyskusję zakończono.

## **9. Podjęcie uchwały w sprawie obciążenia właścicieli garaży znajdujących się w nieruchomościach odpisem na fundusz remontowy.**

W związku z brakiem pytań w tej sprawie Przewodnicząca Rady Nadzorczej odczytała projekt uchwały

**Uchwała 30/2017  
z dnia 23 listopada 2017 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustanowienia funduszu remontowego, który obciążał będzie właścicieli i użytkowników garaży wbudowanych w nieruchomości stanowiących zasoby SM „Kolejarz”.

*Działając na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 23 Statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala co następuje:*

**§ 1**

1. Tworzy się fundusz remontowy, który obciążać będzie każdorazowych właścicieli i użytkowników garaży znajdujących się w budynkach mieszkalnych.
2. Stawka na fundusz remontowy garaży winna być taka sama jak stawka remontowa obowiązująca właścicieli lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

**§ 2**

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały w powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

**Uchwała została podjęta.**

**10. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w październiku 2017 r.**

Pani M. Dąbrowska zapytała o uchwałę w sprawie powołania Komisji do przeprowadzenia przetargu na budowę budynku mieszkalnego. Mówczynie zapytała, czy chodzi o ten budynek, którego budowa ma być dopiero zatwierdzona przez Walne Zgromadzenie.

P. J. Tomków wyjaśniła, że zgodę na realizację budowy budynku mieszkalnego Walne Zgromadzenie wyraziło już w 2016 r. uchwałą nr 23/2016. Teraz Zarząd przeprowadził przetarg, który wskazał, na jakie kwoty należy się przygotować przy realizacji zadania. Na podstawie wyników tego przetargu ustalono warunki finansowe, które zostaną poddane pod głosowanie na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, zaplanowanym na 5 – 7 grudnia 2017 r. Jeżeli Walne nie zatwierdzi warunków finansowych inwestycji, to budowa nie zostanie zrealizowana, a umowa na wykonanie nie zostanie podpisana.

P. R. Smogur zapytał o uchwałę podwyższającą zaliczkę na centralne ogrzewania w niektórych nieruchomościach Spółdzielni. O jakich kwotach mówi ta uchwała?

Prezes J. Tomków wyjaśniła, że taka informacja zostanie przygotowana dla Rady Nadzorczej. Ogólnie ujmując podwyższono stawki tam, gdzie bilans całej nieruchomości jest minusowy.

**11. Sprawy bieżące.**

Prezes Spółdzielni poinformował, że Zarząd zmienił uchwałę o wyborze domu maklerskiego do sprzedaży świadectw efektywności energetycznej. Po dodatkowym rozeznaniu rynku okazało się, że Polski Dom Maklerski jest nieco droższy, ale ma bardzo dobre rekomendacje od innych Spółdzielni. Dlatego też podjęta została uchwała o zmianie Domu Maklerskiego.

**12. 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**