

**Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 15 lutego 2018 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. Ryszard Smogur | – Członek |
| 7. p. Anna Kolec | – Członek |
| 8. p. Halina Siewiorek | – 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: Agnieszka Pudliszewska

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

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

P. Barbara Witek zaproponowała, aby jako punkt 5 dodać do porządku punkt o treści „Zatwierdzenie protokołu z kontroli procedur dotyczących inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych w SM „Kolejarz”, przeprowadzonej w dniach 13 września 2017 r. – 8 lutego 2018 r.”

P. Marek Czerniawski zgłosił sprzeciw Komisji Inwestycyjno–Remontowej z uwagi na to, że członkowie komisji otrzymali treść protokołu po spotkaniu komisji, w związku z czym członkowie komisji nie zapoznali się z treścią protokołu.

P. Małgorzata Dąbrowska poinformowała, że Komisja Członkowsko–Regulaminowa zapoznała się z treścią protokołu, jednak dobrze by było, aby wszyscy członkowie Rady znali jego treść.

P. Ryszard Smogur zwrócił uwagę, że należy przeprowadzić głosowanie i od jego wyniku zależy czy punkt ten zostanie ujęty w porządku obrad czy nie.

W związku z brakiem dalszych uwag poddano wniosek pod głosowanie.

Za przyjęciem wniosku opowiedziały się 4 osoby, przy 3 głosach przeciwnych i 1 wstrzymującym się.

Wniosek został przyjęty.

Następnie przeprowadzono głosowanie nad przyjęciem zmienionego porządku obrad.

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 11 stycznia 2018 r.*
3. *Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji przy ul. Ruskiej.*
4. *Zapoznanie się z proponowanymi terminami przeprowadzenia Zebrań Osiedlowych Mieszkańców i Walnego Zgromadzenia w 2018 r.*
5. *Zatwierdzenie protokołu z kontroli procedur dotyczących inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych w SM „Kolejarz”, przeprowadzonej w dniach 13 września 2017 r. – 8 lutego 2018 r.*
6. *Zapoznanie się z protokołem z posiedzenia Rady Osiedla „Ustronie” z 15 stycznia 2018 r. i odpowiedzią Zarządu w tej sprawie.*
7. *Zapoznanie się ze skargą p. *****.*
8. *Rozpoczęcie procedury zmierzającej do uchwalenia nw. regulaminów:*
 - a) *Regulamin określający zasady postępowania w sprawie warunków zabudowy i korzystania z powierzchni korytarzy w budynkach SM „Kolejarz” w Szczecinie,*
 - b) *Regulamin użytkowania garaży wolnostojących w SM „Kolejarz” w Szczecinie.*

9. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w styczniu 2018 r.
10. Sprawy bieżące.
11. Zamknięcie obrad.

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 6 osób, przy 2 głosach przeciwnych.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 11 stycznia 2018 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek zapytała zebranych, czy są jakieś uwagi do protokołu z 11 stycznia 2018 r.

Przewodnicząca Komisji Członkowsko–Regulaminowej p. Małgorzata Dąbrowska poinformowała, że Komisja ma następującą uwagę do protokołu:

1. Na początku punktu 3 komisja proponuje dopisać zdanie: „Rada Nadzorcza przed posiedzeniem plenarnym otrzymała pisemną opinię prawną Kancelarii obsługującej SM „Kolejarz”.

W związku z brakiem innych uwag, p. Barbara Witek poddała pod głosowanie zaproponowaną zmianę.

Za wprowadzeniem zmiany opowiedziało się 6 osób, przy 1 osobie wstrzymującej się.

Następnie p. Barbara Witek poddała pod głosowanie protokół z naniesioną zmianą.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 7 osób, przy 1 głosie wstrzymującym się.

Protokół z posiedzenia, które odbyło się 11 stycznia 2018 r. został przyjęty.

3. Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji przy ul. Ruskiej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek oddała głos Prezesowi Zarządu p. Mirosławowi Bajzertowi.

P. Mirosław Bajzert zwrócił uwagę, że inwestycja przy ul. Ruskiej jest pierwszą inwestycją prowadzoną przez Spółdzielnię od bardzo dawna. Opiera się ona na otwartym rachunku powierniczym, aby nie było konieczności zaciągania kredytu bankowego. Wymogiem, jaki bank stawia przed deweloperem czyli Spółdzielnią, jest posiadanie środków finansowych na zabezpieczenie budowy, która realizowana jest z wpłat przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych. Prezes Zarządu poinformował zebranych, że obowiązujące procedury bankowe wymagają uregulowania faktur wykonawcy ze środków Spółdzielni, a następnie bank uruchomi te środki w terminach określonych w umowie. Terminy te nie będą się pokrywać z uwagi na to, że umowa z wykonawcą przewiduje znacznie więcej etapów rozliczeń niż umowa o prowadzenie rachunku powierniczego. Umowa z wykonawcą nie jest wiążąca w tym zakresie z bankiem i bank sam ogranicza ilość etapów rozliczeń. Zarząd nie widzi zagrożeń dla inwestycji na tym etapie budowy. Jest natomiast duże zainteresowanie wśród ewentualnych nabywców lokali. Obecnie Zarząd podpisuje umowy rezerwacyjne z nabywcami lokali i miejsc postojowych. Zaliczki wpłacane na poczet lokali mieszkalnych docelowo wpływać będą na rachunek powierniczy natomiast środki finansowe za miejsce postojowe będą wpływać bezpośrednio na konto Spółdzielni. Prezes Zarządu zwrócił uwagę, że w realizowanej inwestycji przewidziany jest jeden lokal użytkowy. Członkowie Zarządu rozważają pozostawienie go w zasobach spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem.

P. Nela Stolarczyk spytała o cenę m² lokalu mieszkalnego. Czy cena ***** zł jest dobrą ceną? Czy Zarząd prowadził rozeznanie rynku?

P. Mirosław Bajzert poinformował zebranych, że ceny rynkowe zostały sprawdzone i zaproponowana przez Spółdzielnię kwota ***** zł nie jest wygórowana.

P. Ryszard Smogur spytał, czy Zarząd ma jakieś wytyczne dotyczące działalności, która mogłaby być prowadzona w tym lokalu.

P. Mirosław Bajzert poinformował, że najlepiej byłoby, gdyby w lokalu użytkowym prowadzona była działalność nieuciążliwa dla mieszkańców budynku.

P. Ryszard Smogur spytał o regulowanie należności za faktury ze środków Spółdzielni. Czy Zarząd jest w stanie określić jakie to będą kwoty? W jaki sposób kwoty te będą rozliczane na koniec danego roku?

P. Halina Wójcik wyjaśniła, że kwoty te księgowane są na konta kosztów związane z tzw. „produkcją w toku”. Kwoty te są ujmowane w bilansie, ale nie mają wpływu na wynik finansowy. Całkowite rozliczenie inwestycji możliwe będzie dopiero po jej zakończeniu. Natomiast pamiętać należy, że uruchomienie środków Spółdzielni będzie chwilowe, dopóki bank nie uruchomi środków z rachunku powierniczego za wykonany etap budowy.

P. Jolanta Tomków poinformowała zebranych o podpisaniu umowy z firmą „*****” na realizację inwestycji. Firma ta przejęła już plac budowy. Teren jest ogrodzony i został zrealizowany pierwszy etap umowy, czyli wycinka drzew, zebranie gruzu, wykopy itp. Obecnie podpisanych jest 21 umów rezerwacyjnych, kolejne 8 przygotowanych do podpisu, co stanowi 47 % wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, oraz jest przygotowanych 9 rezerwacji.

4. Zapoznanie się z proponowanymi terminami przeprowadzenia Zebrań Osiedlowych Mieszkańców i Walnego Zgromadzenia w 2018 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek omówiła proponowane terminy. Następnie poszczególni członkowie poinformowali pozostałych, w których dniach będą nieobecni.

P. Halina Siewiorek – nie będzie obecna 18 kwietnia 2018 r.

P. Małgorzata Dąbrowska – nie będzie obecna 16, 17, 18 i 19 kwietnia 2018 r.

P. Anna Kolec – nie będzie obecna 16, 17 i 18 kwietnia 2018 r.

P. Barbara Witek - nie będzie obecna 5, 11 i 19 kwietnia 2018 r.

P. Marek Czerniawski – może być obecny na wszystkich częściach Zebrań Osiedlowych Mieszkańców.

P. Krzysztof Karaśkiewicz - nie będzie obecny 9 i 18 kwietnia 2018 r.

P. Nela Stolarczyk – może być obecna na wszystkich częściach Zebrań Osiedlowych Mieszkańców.

P. Ryszard Smogur - nie będzie obecny 5 kwietnia 2018 r.

W tym momencie na posiedzenie przybyła p. Katarzyna Dziurdzikowska.

P. Katarzyna Dziurdzikowska - może być obecna na wszystkich częściach Zebrań Osiedlowych Mieszkańców

P. Ryszard Smogur zwrócił uwagę, że członkowie Rady Nadzorczej powinni brać udział we wszystkich posiedzeniach Walnego Zgromadzenia.

Swoją nieobecność podczas kilku części Walnego Zgromadzenia zgłosili:

- P. Barbara Witek, która nie będzie obecna w dniach 16 i 17 maja 2018 r. oraz

- P. Krzysztof Karaśkiewicz, który nie będzie obecny w dniach 9, 15, 21 i 24 maja 2018 r.

Po krótkiej dyskusji członków Rady Nadzorczej z Zarządem ustalono, że Zarząd rozważy przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia w mniej niż 8 częściach.

Jednocześnie ustalono, że do 10 marca 2018 r. członkowie Rady Nadzorczej poinformują w jakich proponowanych terminach Walnego Zgromadzenia nie będą mogli uczestniczyć.

5. Zatwierdzenie protokołu z kontroli procedur dotyczących inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych w SM „Kolejarz”, przeprowadzonej w dniach 13 września 2017 r. – 8 lutego 2018 r.

P. Barbara Witek poinformowała zebranych, że komisja pracowała od 13 września 2017 r. do 8 lutego 2018 r. P. Barbara Witek przedstawiła skład komisji oraz poinformowała zebranych o liczbie spotkań. P. Barbara Witek krótko omówiła protokół z kontroli. Komisja zakończyła swoją pracę, a wnioski końcowe ujęte zostały w protokole. Wykazane zostały uchybienia w realizacji przedsięwzięcia, które wynikały z pośpiechu związanym z krótkimi terminami na złożenie wymaganych dokumentów aplikacyjnych do programu PROSUMENT.

Przewodnicząca Komisji Członkowsko-Regulaminowej p. Małgorzata Dąbrowska zwróciła uwagę, że komisja przeprowadzająca kontrolę badała dwie sprawy. Pierwszą z nich jest zasadność podjęcia decyzji o przeprowadzeniu inwestycji fotowoltaicznej,

natomiast drugą sprawą jest to, czy zostały zachowane procedury formalne. P. Małgorzata Dąbrowska spytała członków komisji, jakie dokumenty były sprawdzane? Czy były sprawdzane dokumenty dotyczące udzielonego kredytu.

P. Barbara Witek poinformowała, że wykaz dokumentów jakie komisja badała, zawarty jest w protokole z kontroli, natomiast informacja dotycząca kredytu ujęta była w dokumentacji o dofinansowanie.

P. Małgorzata Dąbrowska zwróciła uwagę, że przy zasadności realizacji tej inwestycji pojawia się informacja, że Zarząd brał pod uwagę opinie mieszkańców w tej sprawie. Czy takie informacje zawarte są w jakiś dokumentach?

P. Barbara Witek poinformowała, że temat ten był omawiany na Zebraniach Osiedlowych Mieszkańców, z których sporządzane były protokoły.

P. Małgorzata Dąbrowska chciałaby się dowiedzieć, od kiedy działał program „Prosument”? Czy w trakcie jego trwania zmieniły się zasady, dzięki którym Spółdzielnia mogła z niego skorzystać?

P. Mirosław Bajert poinformował, że początkowo Spółdzielnia szukała programów, dzięki którym spółdzielnie mieszkaniowe mogłyby starać się o jakiekolwiek dofinansowanie z Unii Europejskiej. Początkowo dofinansowanie, które Spółdzielnia chciała uzyskać, miało obniżyć koszty termomodernizacji budynków. Po wielu rozmowach z innymi spółdzielniami oraz Związkiem Rewizyjnym pojawił się program, z którego mogłyby skorzystać spółdzielnie mieszkaniowe. Jednak po pewnym czasie okazało się, że zmiana regulaminu spowodowała, że z programu mogły skorzystać jedynie spółdzielnie, które mają co najmniej 50 % lokali komunalnych w danej nieruchomości.

W związku z tym, że Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska miał dodatkowe środki finansowe, uruchomił w 2016 r. program „Prosument”, zgodnie z którym można było uzyskać dofinansowanie na montaż paneli fotowoltaicznych. Jedyną spółdzielnią, która miała już zamontowane panele w swoich zasobach, była spółdzielnia z Wrocławia, z którą p. Mirosław Bajert nawiązał kontakt. W trakcie rozmowy uzyskano informację, że instalacja paneli fotowoltaicznych przynosi oszczędności. Zarząd o programie „Prosument” dowiedział się w połowie 2016 roku. Jednocześnie do Spółdzielni zaczęły zgłaszać się firmy, które oferowały usługi polegające na wypełnieniu i skompletowaniu odpowiednich dokumentów. Firma „*****”, z którą Spółdzielnia podpisała umowę, była jedyną firmą, która przedstawiła wyliczenia dotyczące przewidywanych oszczędności i zaproponowała montaż paneli produkowanych w Niemczech. Zarząd jest świadomy tego, że pewne procedury nie zostały dopełnione przy realizacji tej inwestycji. Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej w późniejszym terminie o akceptację tych działań.

P. Barbara Witek zwróciła uwagę, że we wnioskach końcowych jest informacja, że pierwsza informacja Zarządu na temat montażu paneli fotowoltaicznych przekazana była przez Zarząd 13 października 2016 r. Zauważyła jednak, że informacja o montażu paneli fotowoltaicznych została przekazana członkom Rady Nadzorczej wcześniej w formie ustnej z tym, że nie została ona zaprotokołowana. Jednocześnie P. Barbara Witek poinformowała, że jako członek Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji wraz z p. Markiem Czerniawskim i p. Krzysztofem Karaśkiewiczem chciałaby wydać oświadczenie o treści:

„Niniejszym oświadczamy, że Zarząd SM „Kolejarz” informował członków Rady Nadzorczej na spotkaniu plenarnym Rady w lipcu 2016 r. o możliwości zainstalowania w spółdzielni paneli fotowoltaicznych produkujących energię elektryczną, oraz o zamiarze przystąpienia w związku z tym do programu PROSUMENT, współfinansowanym przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska w Szczecinie, którego beneficjentami mogły być wówczas spółdzielnie”.

P. Krzysztof Karaśkiewicz zwrócił także uwagę, że program „Prosument” pierwotnie miał się zakończyć w 2017 r. jednak trwał do końca 2016 r.

P. Małgorzata Dąbrowska chciałaby się dowiedzieć, jak się odbyła procedura wyłonienia firmy montującej panele.

P. Barbara Witek odpowiadając na pytanie poinformowała, że Zarząd przeprowadził zapytanie ofertowe kierując się tym, że są to usługi wysokospecjalistyczne, natomiast członkowie komisji mieli wgląd do protokołu z oceny ofert.

P. Małgorzata Dąbrowska zapytała, co jest zabezpieczeniem kredytu?

P. Halina Wójcik poinformowała zebranych, że wszystkie panele są ubezpieczone i to ubezpieczenie stanowi formę zabezpieczenia kredytu. Poszczególne nieruchomości nie są zabezpieczeniem tego kredytu.

P. Małgorzata Dąbrowska spytała, czy w związku z realizacją tych robót została wprowadzona korekta planu remontów.

P. Barbara Witek poinformowała zebranych, że jako taka korekta nie została wprowadzona.

P. Halina Wójcik uzupełniając wypowiedź p. Barbary Witek zwróciła uwagę, że przeprowadzone roboty nie są remontem, w związku z czym nie jest konieczne wprowadzanie korekty do planu remontów. Natomiast zostało to ujęte w korekcie planu finansowego.

P. Małgorzata Dąbrowska spytała członków Zarządu, czy już są składane roczne sprawozdania z działania paneli oraz kiedy członkowie Rady Nadzorczej otrzymają regulamin związany z rozliczeniem kosztów tej inwestycji.

P. Jolanta Tomków poinformowała, że termin składania sprawozdań mija 28 lutego 2018 r.

P. Mirosław Bajzert zwrócił uwagę, że zapisy regulaminu dotyczą jedynie osiedla „Mieszka I”, gdzie panele zamontowane są na niskich budynkach, a korzystają z nich wieżowce.

P. Jolanta Tomków poinformowała, że jeszcze nie na wszystkich budynkach na osiedlu „Mieszka I” działają panele. W tej chwili Spółdzielnia czeka na zamontowanie przez ***** na niektórych budynkach liczników dwukierunkowych, niezbędnych do prawidłowej rejestracji przepływu energii elektrycznej.

P. Mirosław Bajzert poinformował zebranych, że w najbliższym terminie odbędzie się spotkanie z przedstawicielem firmy „*****” i dopiero po tym spotkaniu Zarząd będzie wiedział, jakie dane jest w stanie uzyskać. Dopiero po uzyskaniu tej informacji Zarząd rozważy stworzenie odpowiedniego regulaminu. Nie ma natomiast obawy, aby niskie budynki ponosiły koszty budynków wysokich.

Na koniec p. Ryszard Smogur podsumował przeprowadzoną kontrolę oraz zapisy ujęte w protokole.

P. Katarzyna Dziurdzikowska również podsumowała przeprowadzoną kontrolę.

W związku z brakiem dalszych uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek poddała pod głosowanie zatwierdzenie protokołu z kontroli procedur dotyczących inwestycji polegającej na montażu paneli fotowoltaicznych w SM „Kolejarz”, przeprowadzonej w dniach 13 września 2017 r. – 8 lutego 2018 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób.

6. Zapoznanie się z protokołem z posiedzenia Rady Osiedla „Ustronie” z 15 stycznia 2018 r. i odpowiedzią Zarządu w tej sprawie.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek omówiła pismo Rady Osiedla. Członkowie nie wnieśli uwag do udzielonej przez Zarząd odpowiedzi.

7. Zapoznanie się ze skargą p. ***.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek poinformowała zebranych, że pismo zostało zaadresowane na Jej nazwisko. Poinformowała również, że Zarząd udzielił odpowiedzi zainteresowanej.

P. Mirosław Bajzert poinformował zebranych, że w Spółdzielni dopuszcza się zabudowy korytarzy, których powierzchnie użytkowane są przez lokatorów na zasadzie najmu. Jednak, aby przystąpić do tych prac, konieczna jest zgoda wszystkich osób posiadających prawo odrębnej własności w nieruchomości oraz, w przypadku wieżowca, zgodę wszystkich właścicieli lokali na piętrze. Pani ***** otrzymała od Zarządu informację, jakie warunki należy spełnić, aby taka zabudowa była możliwa. W odpowiedzi lokatorka przedstawiła dokument, w którym uzyskała zgodę tylko części lokatorów posiadających odrębną własność lokali, jednocześnie skarżąc się, że wiele mieszkań jest wynajmowanych, w związku z czym uzyskanie zgód wszystkich właścicieli lokali jest niemożliwe.

P. Mirosław Bajzert poinformował zebranych, że podczas spotkania z p. ***** lokatorka została poinformowana o pracach związanych ze zmianą regulaminu zabudowy korytarzy. Zwrócono także uwagę, że nastąpiła zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którą wszyscy właściciele w danej nieruchomości decydują o częściach wspólnych znajdujących się w nieruchomości. Jednocześnie p. Mirosław Bajzert poinformował także, że jeden z właścicieli nie wyraził zgody na zabudowę korytarza przez p. *****.

Członkowie Komisji Inwestycyjno–Remontowej oraz Komisji Członkowsko–Regulaminowej zobowiązali Zarząd do przekazania Radzie Nadzorczej całej dotychczasowej korespondencji z p. *****.

W związku z powyższym członkowie Rady Nadzorczej przygotowali odpowiedź do lokatorki o treści:

„Szanowna Pani. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 15 lutego 2018 r. zapoznała się z Pani skargą i poprosiła Zarząd o udostępnienie kompletu dokumentów związanych ze sprawą. Po zapoznaniu się z dokumentacją udzielimy Pani ostatecznej odpowiedzi po następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.”

Za treścią odpowiedzi opowiedziało się 9 osób.

8. Rozpoczęcie procedury zmierzającej do uchwalenia nw. regulaminów:

Członkowie Rady Nadzorczej nie rozpatrywali projektów nw. regulaminów, ze względu na przekazanie ich również Radom Osiedli, które mają zgłosić swoje uwagi.

a) Regulamin określający zasady postępowania w sprawie warunków zabudowy i korzystania z powierzchni korytarzy w budynkach SM „Kolejarz” w Szczecinie.

P. Barbara Witek zwróciła uwagę na zapis ust. 1 postanowień końcowych, w którym zamiast słowa „powinien się zapoznać” należy wpisać „powinna się zapoznać”.

b) Regulamin użytkowania garaży wolnostojących w SM „Kolejarz” w Szczecinie.

P. Katarzyna Dziurdzikowska zaproponowała zmianę w § 2 ust. 1 zamiast słowa „powinna” należy wpisać „ma”.

P. Mirosław Bajzert poinformował zebranych, że regulamin ten reguluje kwestię funduszu remontowego garaży wolnostojących. Do tej pory właściciele remontowali garaże sami lub koszty wykonania prac remontowych były dzielone na poszczególnych właścicieli. Teraz zmierza się do utworzenia funduszu remontowego dla tych garaży. Jeśli chodzi o garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych – opłata na fundusz remontowy została już wprowadzona i jest ona w takiej samej wysokości jak fundusz remontowy lokali mieszkalny danej nieruchomości.

9. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w styczniu 2018 r.

Komisja Rewizyjna poprosiła o wyjaśnienie poz. 1 wykazu uchwał tj. spisanie w pozostałe koszty operacyjne kwoty stanowiącej koszty postępowania w sprawie o sygn. Akt ***** (*****).

P. Halina Wójcik wyjaśniła zebranych, że Spółdzielnia zleciła wywóz odpadów zielonych i obciążyła kosztami ***** , która była odpowiedzialna za wywóz nieczystości. ***** nie zwróciła Spółdzielni poniesionych kosztów, w związku z powyższym Spółdzielnia skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego. Po przeprowadzeniu sprawy okazało się, że Spółdzielnia przegrała sprawę. W związku z powyższym należy spisać w pozostałe koszty operacyjne kwotę stanowiącą koszty postępowania.

10. Sprawy bieżące.

1) P. Krzysztof Karaśkiewicz zapytał, kiedy zakończy się remont drogi dojazdowej do budynków przy al. Powst. Wlkp. 52, 53 i 54?

P. Jolanta Tomków poinformowała, że prace te mają zakończyć się do końca lutego br.

- 2) P. Małgorzata Dąbrowska zwróciła uwagę, że Komisja Inwestycyjno–Remontowa została zobowiązana do uzupełnienia protokołu z kontroli i do tej pory członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymali poprawionej treści protokołu.
P. Krzysztof Karaśkiewicz poinformował, że protokół z kontroli został od razu poprawiony, a jego treść znajduje się w biurze Rady Nadzorczej.
- 3) P. Marek Czerniawski poinformował zebranych o przebiegu spotkania z Radą Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” oraz tematami jakie zostały poruszone tj.:
- podział funduszu remontowego, który wg Rady Osiedla nie jest zgodny z regulaminem z 2006 roku, wg którego podział środków powinien być procentowy.
P. Mirosław Bajzert poinformował zebranych, że obowiązują w spółdzielni 2 regulaminy, które mówią o funduszu remontowym. Z regulaminu z 2006 r. wynika, że „ostateczna kwota funduszu przeznaczonego na planowane roboty remontowo – budowlane, jak i na roboty termomodernizacyjne na dany rok, ustalana jest przez Zarząd i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą”.
Członkowie Rady Nadzorczej wspólnie ustalili, że regulamin z 2006 r. należy uchylić i nie powinno się ograniczać wykonywania prac remontowych zapisami regulaminu.
Komisja Inwestycyjno–Remontowa złożyła wniosek o uchycenie „Regulaminu w sprawie zasad opracowywania i uchwalania rocznego planu remontów” z 23 marca 2006 r.
Za wnioskiem opowiedziało się 9 osób.
Wniosek został przyjęty.
 - zasady dzielenia prac obciążających fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny,
 - podanie terminu, w jakim będą wykonywane prace planowane na 2017 r. w budynku przy ul. Dunikowskiego 30,
P. Jolanta Tomków poinformowała, że w tej chwili prace trwają i będą zakończone do 20 marca 2018 r.
 - Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” poprosiła o informację w sprawie fotowoltaiki. Członkowie Rady Nadzorczej informowali Radę Osiedla, że w chwili obecnej prowadzona jest kontrola w tej sprawie, a po zakończeniu protokół będzie do wglądu,
 - Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” poruszyła również temat cen za podgrzanie m³ wody
P. Jolanta Tomków poinformowała zebranych, że prowadzony jest monitoring jednostkowych kosztów podgrzewu wody i w przypadku pojawienia się wyższych kosztów Spółdzielnia zbada przyczyny tego stanu,
 - Kwestię wjazdu do nieruchomości przy al. Powst. Wlkp. 52, 53 i 54 od strony al. Powst. Wlkp.
P. Jolanta Tomków poinformowała, że takie rozwiązanie było przedmiotem rozmów z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego, który nie wyraża zgody na to, aby był kolejny wyjazd w główną ulicę, jaką jest Powst. Wlkp.
- P. Ryszard Smogur zauważył, że najlepszą formą informowania Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” oraz mieszkańców w zakresie poruszanych tematów będzie poruszenie tych spraw na Zebraniach Osiedlowych Mieszkańców.
- P. Małgorzata Dąbrowska uzupełniła wypowiedź p. Marka Czerniawskiego i poinformowała zebranych, że Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” poruszyła również n.w. tematy:
- stworzenie planu wieloletniego,
 - czy jest możliwość wprowadzenia minimalnego zużycia wody,
 - czy jest możliwość przerobienia lokali użytkowych w lokale mieszkalne,
 - fundusz remontowy garaży.
- P. Katarzyna Dziurdzikowska przypomniała zebranych, że głosowała przeciwko uczestnictwu członków Rady Nadzorczej w spotkaniu z Radą Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”. Po omówieniu przez uczestników przebiegu spotkania oraz przedstawienia tematów, które zostały poruszone, p. Katarzyna Dziurdzikowska

jest zdania, że nie było dobrym pomysłem takie spotkanie. Uważa, że Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” przekazała członkom Rady Nadzorczej tematy, które wymagają właściwego procedowania. Zwróciła również uwagę, że w tym przypadku partnerem dla Rady Osiedla jest Zarząd, a nie Rada Nadzorcza. W przypadku, gdyby Zarząd nie reagował na pisma Rady Osiedla, wówczas potrzebna byłaby interwencja Rady Nadzorczej.

P. Barbara Witek zauważyła, że Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” na spotkaniu przedstawiła tematy, które powinny być skierowane w formie pisemnej do Zarządu.

P. Nela Stolarczyk przypomniała, że każdy członek Rady Nadzorczej deklaruje chęć współpracy w Radami Osiedli, zwróciła też uwagę, że zadane pytania powinny być skierowane do Zarządu.

P. Katarzyna Dziurdzikowska zwróciła uwagę, że na takie spotkania powinien być również zapraszany Zarząd.

P. Ryszard Smogur zwrócił uwagę, że Rada Nadzorcza nie składała żadnych deklaracji podczas tego spotkania. P. Ryszard Smogur jest zdania, że chodziło o zwykłą rozmowę.

- 4) P. Ryszard Smogur zgłosił wniosek o zobowiązanie Kancelarii Prawnej do przygotowania opinii prawnej wyjaśniającej obowiązki Rady Nadzorczej przy podejmowaniu uchwał finansowych np. dotyczących akceptacji kredytu w kontekście zapisów Statutu i „Regulaminu Rady Nadzorczej”.

Za wnioskiem opowiedziało się 9 osób.

Wniosek został przyjęty.

- 5) P. Ryszard zgłosił wniosek o zobowiązanie Zarządu do przedstawienia Radzie Nadzorczej rozliczenia rocznego dotyczącego paneli fotowoltaicznych, przesłanego do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i uzyskanej odpowiedzi.

Za wnioskiem opowiedziało się 9 osób.

Wniosek został przyjęty.

11. Zamknięcie obrad.

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

Protokołowała

Agnieszka Pudliszewska

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Krzysztof Karaśkiewicz

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

Barbara Witek