

Protokół nr 4
z nadzwyczajnego posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 26 marca 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.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek zapytała zebranych, czy ktoś ma propozycje zmian do przedstawionego porządku obrad. Poinformowała zebranych, że do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo zawierające protest Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” dotyczący zmniejszenia ilości członków Rady Osiedla z 9 do 6. W związku z tym mówczyni zawnioskowała o umieszczenie w porządku obrad punktu 6 o treści: „Rozpatrzenie pisma Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie zmniejszenia ilości członków Rady Osiedla”.

Za rozszerzeniem porządku obrad o ww. punkt opowiedziało się 9 osób.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie porządek obrad o treści:

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na upoważnienie dwóch członków Rady Nadzorczej do reprezentowania spółdzielni przy dokonywaniu czynności prawnych między spółdzielnią a członkiem Zarządu.*
3. *Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie zadania polegającego na termomodernizacji budynku przy ul. Budziszyńskiej 38-40.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do zbycia na Rynku Praw Majątkowych świadectw efektywności energetycznej.*
5. *Podjęcie decyzji w sprawie możliwości doraźnego uruchamiania środków finansowych spółdzielni w trakcie bieżących rozliczeń z wykonawcą inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego.*
6. *Rozpatrzenie pisma Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie zmniejszenia ilości członków Rady Osiedla*
7. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad w powyższym brzmieniu opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na upoważnienie dwóch członków Rady Nadzorczej do reprezentowania spółdzielni przy dokonywaniu czynności prawnych między spółdzielnią a członkiem Zarządu.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek poinformowała, że do zawarcia umowy kupna mieszkania w zasobach Spółdzielni z Z – cą Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych potrzebne jest upoważnienie dwóch członków Rady Nadzorczej, a nie – jak to uczyniono na poprzednim posiedzeniu – jednego. W związku z powyższym poprosiła o zgłaszanie kandydatur.

Podano kandydaturę Z – cy Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Marka Czerniawskiego, który wyraził zgodę na powyższe.
Za upoważnieniem p. Marka Czerniawskiego do podpisania stosownych dokumentów opowiedziało się 8 osób przy jednym głosie wstrzymującym się.
Przewodnicząca odczytała projekt uchwały w tej sprawie:

**Uchwała 3/2018
z dnia 26 marca 2018 r.**

Działając w oparciu o treść § 37 ust. 7 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na dokonywanie czynności prawnych między Spółdzielnią, a członkiem zarządu Jolantą Tomków, polegających na nabyciu lokalu w nowopowstającym budynku przy ul. Ruskiej.

§ 2

W związku z powyższym Rada Nadzorcza upoważnia:

**p. Barbarę Witek – Przewodniczącą Rady Nadzorczej
p. Marka Czerniawskiego – Zastępcę Przewodniczącej Rady Nadzorczej**

do reprezentowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” przy dokonywaniu czynności prawnych między Spółdzielnią, a członkiem zarządu Jolantą Tomków w powyższym zakresie, w tym do zawierania, zmiany lub rozwiązywania umów

Za podjęciem uchwały w ww. treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 3/2018 została podjęta.

3. Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie zadania polegającego na termomodernizacji budynku przy ul. Budziszyńskiej 38-40.

Prezes Spółdzielni poinformował, że zaciągnięcie kredytu na wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Budziszyńskiej 38-40 jest konieczne. Oprocentowanie wyniesie około ***** %. Kredyt zostanie zaciągnięty na ***** lat i zostanie spłacony przez mieszkańców nieruchomości. Od kwietnia 2018 r. została podwyższona stawka na fundusz remontowy w tej nieruchomości. Dodatkowo wyjaśniono, że kwota kredytu podana w projekcie uchwały (***** zł) jest kwotą maksymalną. Jeżeli się okaże, że potrzebna będzie mniejsza kwota, to Zarząd zaciągnie mniejszy kredyt niż jest to przewidziane w uchwale.
Po krótkiej dyskusji, Przewodnicząca odczytała projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała 4/2018
z dnia 26 marca 2018 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 55 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę na zaciągnięcie kredytu bankowego w kwocie *** zł (***** tysięcy zł). Kwota uzyskana z kredytu zostanie przeznaczona na przeprowadzenie termomodernizacji budynku położonego w Szczecinie przy ul. Budziszyńskiej 38-40.**

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

W związku z zapisem § 9 ust 4 Regulaminu Rady Nadzorczej głosowanie zostało przeprowadzone imiennie w sposób jawny.

Za podjęciem uchwały w ww. treści opowiedziało się 9 osób.
(karta do głosowania stanowi załącznik do uchwały)

Uchwała nr 4/2018 została podjęta.

4. Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do zbycia na Rynku Praw Majątkowych świadectw efektywności energetycznej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek poinformowała, że zebrani otrzymali przykładowe świadectwa efektywności energetycznej oraz wykres obrazujący, jak kształtowały się ceny za 1 toe w ostatnim okresie.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że sprzedaż „toe” odbywa się na zasadach obowiązujących na giełdzie, dlatego projekt uchwały zawiera cenę minimalną. Oczywiście biuro maklerskie sprzedaje certyfikaty po jak najkorzystniejszej cenie. Niewątpliwie sprzedaż świadectw energetycznych będzie stanowiła dla Spółdzielni konkretny zastrzyk finansowy.

Po krótkiej dyskusji, Przewodnicząca odczytała projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała 5/2018
z dnia 26 marca 2018 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 37 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” do zbycia na Rynku Praw Majątkowych Świadectw efektywności energetycznej (tzw. białych certyfikatów) z zastrzeżeniem, że zbycie może nastąpić po cenie nie niższej niż *** zł za 1 toe.**

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Za podjęciem uchwały w ww. treści opowiedziało się 9 osób.

(karta do głosowania stanowi załącznik do uchwały)

Uchwała nr 5/2018 została podjęta.

5. Podjęcie decyzji w sprawie możliwości doraźnego uruchamiania środków finansowych spółdzielni w trakcie bieżących rozliczeń z wykonawcą inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek poinformowała, że realizacja nowej inwestycji oparta jest o środki finansowe przyszłych właścicieli, które docelowo w pierwszej kolejności muszą być przez przyszłych właścicieli wpłacane na rachunek powierniczy, prowadzony przez bank obsługujący inwestycję. Ponieważ zawarta z wykonawcą umowa, a tym samym ustalony harmonogram płatności za poszczególne etapy nie są zbieżne z etapami wypłaty środków z rachunku powierniczego, a narzuconymi przez bank powstaje konieczność zaangażowania czasowego własnych środków finansowych. Dlatego też Zarząd zwrócił się z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na doraźne uruchamianie środków finansowych spółdzielni.

P. Ryszard Smogur zawnioskował, aby Zarząd co miesiąc wykazywał środki Spółdzielni zaangażowane w realizację tej inwestycji. Pozwoli to na kontrolowanie tej materii przez Radę Nadzorczą. Zebrani zaakceptowali wniosek jednogłośnie.

Po krótkiej dyskusji, Przewodnicząca odczytała projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała 6/2018
z dnia 26 marca 2018 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 37 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” do doraźnego uruchamiania środków finansowych spółdzielni w trakcie bieżących rozliczeń z wykonawcą inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowego przy ul. Ruskiej w Szczecinie.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały w ww. treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 6/2018 została podjęta.

(karta do głosowania stanowi załącznik do uchwały)

6. **Rozpatrzenie pisma Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie zmniejszenia ilości członków Rady Osiedla.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Barbara Witek poinformowała, że do Rady Nadzorczej wpłynął protest Rady Osiedla Wzgórze Hetmańskie w sprawie zmniejszenia ilości członków tej Rady z 9 osób do 6 osób.

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że do rady Osiedla należy wystosować pismo o następującej treści:

Odpowiadając na pismo z dnia 19 marca 2018 r. Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” poniżej przytacza Państwu powody jakimi kierowała się Rada przy ustalaniu liczby członków poszczególnych Rad Osiedli.

Na wstępie pragniemy przypomnieć, że do roku 2014 Rada Nadzorcza działała w składzie 13 osobowym. W 2014 r. skład Rady Nadzorczej zmniejszył się do 9 osób. Oznacza to, że Rada Nadzorcza sprawująca nadzór nad działalnością całej Spółdzielni działa w składzie ilościowo identycznym jak Rada Osiedla Wzgórze Hetmańskie. Uważamy, że zmniejszenie składu Rady Nadzorczej znacząco podniosło sprawność podejmowania decyzji i przyczyniło się do oszczędności związanych ze zmniejszeniem ilości wypłacanych diet.

Chcielibyśmy również podkreślić, że w naszej Spółdzielni na sześć działających Rad Osiedla, cztery od wielu lat działają w składzie 3 – osobowym. Rady trzyosobowe działają bardzo sprawnie i bez problemów realizują przyjęte na siebie obowiązki.

Istotną przesłanką zmiany liczebności Rad Osiedli jest również fakt, że we wrześniu 2017 r. weszły w życie nowe przepisy, które w istotny sposób obniżają rangę jednostki organizacyjnej jaką jest osiedle na rzecz odrębnej nieruchomości. Ma to szczególne znaczenie m.in. w dysponowaniu częścią wspólną nieruchomości. Dotyczy to nieruchomości budynkowej oraz gruntowej. Wiele decyzji będzie wobec tego zapadało na wniosek mieszkańców oraz po podjęciu przez nich indywidualnych decyzji.

Wynika z tego, że ustawodawca świadomie ograniczył rolę organów spółdzielni w zakresie związanym z dysponowaniem nieruchomością wspólną.

Państwa zarzut o dysproporcji nie jest trafiony. Statut Spółdzielni w § 51 ust. 2 wyraźnie mówi, że Rada Osiedla składa się z 3 – 9 członków. Warto więc podkreślić, że cztery Rady Osiedla na terenie naszej Spółdzielni działają w składzie minimalnym, co zostało już zaznaczone na wstępie, i czynią to bardzo sprawnie. Rada Osiedla „Ustronie” (która swoim zasięgiem obejmuje 2 160 mieszkańców) w 2012 r. sama wniosła o zmniejszenie ilości członków Rady. W trzyosobowym składzie działa równie dobrze, jak pięcioosobowa Rada Osiedla „Śródmieście” (obejmująca zasięgiem 1 877 mieszkańców).

Uważamy również, że odnoszenie się do statystycznie przypadającej ilości budynków do ilości członków Rad Osiedli również nie jest trafione. Rady Osiedla nie służą bowiem jako organy zastępcze dla administracji osiedlowych lub Zarządu spółdzielni. ich celem jest przede wszystkim ogólne spojrzenie na funkcjonowanie „swojego” osiedla i dbanie o jego ogólny stan i rozwój.

Rada Nadzorcza jednogłośnie zaakceptowała treść odpowiedzi do Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”

7. **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