

**Protokół nr 10
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 8 sierpnia 2019 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1. p. Małgorzata Dąbrowska | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz |
| 3. p. Anna Kolec | – Członek |
| 4. p. Halina Siewiorek | – Członek |
| 5. p. Ryszard Smogur | – Członek |
| 6. p. Nela Stolarczyk | – Członek |
| 7. p. Barbara Witek | – Członek |

Ze strony Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu uczestniczyła:

- | | |
|----------------------|--|
| 1. p. Jolanta Tomków | – Z - ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych |
|----------------------|--|

W posiedzeniu nie uczestniczyli p. Katarzyna Dziurdzikowska i p. Marek Czerniawski, którzy usprawiedliwili swoją nieobecność.

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. Małgorzata Dąbrowska otworzyła posiedzenie Rady Nadzorczej. Pani Małgorzata Dąbrowska poinformowała zebranych, że Zarząd skierował do Rady Nadzorczej dodatkowe pismo w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz S.M. „Kolejarz” w Szczecinie” w związku z potrzebą wykonania dodatkowych robót dotyczących renowacji elewacji budynku przy ul. Frysztackiej 5-8. Zebrani jednogłośnie ustalili, że sprawa ta zostanie omówiona w punkcie dotyczącym spraw bieżących. Następnie przystąpiono do głosowania nad przyjęciem porządku obrad.

Przewodnicząca zapytała zebranych, czy ktoś ma uwagi do zaproponowanego porządku obrad. W związku z brakiem uwag, Przewodnicząca poddała pod głosowanie porządek obrad o następującej treści:

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 11 lipca 2019 r.*
3. *Zatwierdzenie protokołu z kontroli przeprowadzonej w dniu 17 czerwca 2019 r. w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.*
4. *Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za I półrocze 2019 r.*
5. *Zapoznanie się z pismem p. ***** w sprawie możliwości korzystania z pomieszczenia rowerowni.*
6. *Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.*
7. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w lipcu 2019 r.*
8. *Sprawy bieżące.*
9. *Zamknięcie obrad.*

Za porządkiem obrad opowiedziało się 7 osób. **Porządek obrad został przyjęty.**

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 11 lipca 2019 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poprosiła o zgłaszanie ewentualnych uwag do protokołu.

Zebrani zgłosili następujące poprawki:

- 1) w punkcie 8 ppkt 2 w zdaniu drugim słowo „opłata” zmienić na słowo „opłatach”.
Za powyższą zmianą opowiedziało się 6 osób, przy braku głosów przeciwnych.
- 2) w punkcie 8 ppkt 2 w zdaniu drugim po słowie „oraz” dodaje się słowo „niskich”.
Za powyższą zmianą opowiedziało się 6 osób, przy braku głosów przeciwnych.
- 3) w punkcie 9 zmienia się kolejność zdań – pierwszego i drugiego.
Za powyższą zmianą opowiedziały się 4 osoby, przy 2 głosach przeciwnych.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu Przewodnicząca Rady Nadzorczej przystąpiła do głosowania nad przyjęciem protokołu wraz z naniesionymi poprawkami.

Za przyjęciem protokołu z poprawkami opowiedziało się 6 osób, przy braku głosów przeciwnych.

Protokół został przyjęty.

3. Zatwierdzenie protokołu z kontroli przeprowadzonej w dniu 17 czerwca 2019 r. w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła o zgłaszanie ewentualnych uwag do protokołu.

Komisja Rewizyjna nie zgłosiła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa zwróciła się o wyjaśnienie następujących wątpliwości:

- 1) w punkcie 2 – brak informacji o adresie parkingu, który jest objęty umową.
- 2) w punkcie 2 – brak informacji o ewentualnym sporządzeniu aneksu do umowy.
- 3) w punkcie 5 przy aneksie jest podany termin zakończenia prac, natomiast brak jest informacji czy na dzień kontroli został sporządzony kolejny aneks do umowy.
Pan Krzysztof Karaśkiewicz poinformował zebranych, że na dzień przeprowadzania kontroli nie był sporządzony aneks do umowy.
- 4) w punkcie 6 podano, że płatność pierwszej faktury nastąpi w ciągu 3 dni od podpisania umowy (faktura zaliczkowa) natomiast na końcu podano, że na dzień kontroli nie wystawiono faktur.
Pan Krzysztof Karaśkiewicz wyjaśnił zebrany, że faktura ta nie została opłacona ze względu na stopień zaawansowania prac, niższy niż przewidziany w umowie na wykonanie prac. Roboty powinny być wykonane na poziomie 70 % natomiast były na poziomie ok. 63 %.
- 5) w punkcie 8 – błędna numeracja.

- 6) w punkcie 3 – podano, że wartość robót zgodnie z umową wynosi ***** zł natomiast należność za wykonaną usługę wynosi ***** zł.

Pan Krzysztof Karaśkiewicz udzielił wyjaśnień w tej sprawie.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu Przewodnicząca Rady Nadzorczej przystąpiła do głosowania nad przyjęciem protokołu z przeprowadzonej kontroli.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 7 osób.

Protokół został przyjęty.

4. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za I półrocze 2019 r.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa poprosiła o wyjaśnienie następujących wątpliwości:

- 1) w tabeli „Realizacja planu finansowego” – poz. nr 13 „zastępstwa procesowe i windykacja”, poz. 33 „przeglądy instalacji gazowych”, poz. 26 „pogotowie lokatorskie”.

Z - ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że wysokie wykonanie w pozycji:

- 13 - wynika z ilości prowadzonych spraw,
- 33 - wynika z terminu wystawienia faktury przez firmę wykonującą przeglądy. Faktura za 2018 r. została złożona w 2019 r.
- 26 - wynika z konieczności naprawiania awarii zgłaszanych przez lokatorów. Pani Jolanta Tomków wyjaśniła, że obecnie dużo pracowników fizycznych jest na zwolnieniach lekarskich, dlatego awarie te naprawiane są przez pogotowie lokatorskie.

- 2) w dokumencie pn. „Ocena sytuacji finansowo – ekonomicznej” tabela dotycząca pozostałych przychodów – pozycja dotycząca pozostałych przychodów (energia, sprzedaż złomu, SIWZ do przetargów) – czy wykazana kwota zawiera wartość energii oddanej z paneli fotowoltaicznych?

Z - ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanta Tomków poinformowała zebranych, że w tej pozycji nie jest ujęta wartość energii oddanej z paneli. Wartość energii oddanej jest przypisana do danej nieruchomości.

- 3) w dokumencie pn. „Ocena sytuacji finansowo – ekonomicznej” tabela dotycząca pozostałych kosztów eksploatacji – pozycją dotyczącą obsługi transakcji giełdowych

Pani Jolanta Tomków wyjaśniła, że wykazana kwota związana jest z obsługą i sprzedażą tzw. białych certyfikatów.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa poprosiła również o wyjaśnienie kwestii prac co do których przetargi zostały unieważnione, bądź nie odbyły się oraz robót obciążających koszty eksploatacji nieruchomości tj. remonty placów asfaltowych.

Pani Jolanta Tomków wyjaśniła, że cały czas prowadzone są przetargi na wyłonienie oferentów. Jednocześnie Zarząd ma świadomość, że nie wszystkie prace mogą zostać wykonane w 2019 r. z uwagi na brak oferentów.

Ponadto p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że Zarząd ma pomysł w jaki sposób zagospodarować place asfaltowe, jednak w tej chwili wykonywane są pilniejsze prace remontowe.

Pani Halina Siewiorek wniosła o wyjaśnienie wykonania robót przy ul. Boryny 45 na kwotę ok. ***** zł ,a ujętych w robotach awaryjnych.

Pani Jolanta Tomków poinformowała zebranych, że prace te zostały ujęte w pozycji prace awaryjne z tego względu, że nie były zaplanowane na 2019 r. Stan techniczny muru oraz zejścia do pomieszczenia węzła cieplnego wymagał naprawy, wobec czego Zarząd zlecił wykonanie robót wykonawcy wyłonionemu do prac związanych z remontami balkonów w tym budynku.

Komisja rewizyjna poprosiła o wyjaśnienie poz. 18 „Pozostałe koszty zarządzania” wykonania planu finansowego, a także procentowego wykonania zaplanowanych robót remontowych.

Pani Jolanta Tomków odniosła się do procentowego wykonania planu remontów wyjaśniając, że jest to sytuacja normalna wynikająca z tego, że zazwyczaj w pierwszym kwartale są organizowane przetargi. Realizacja prac remontowych następuje w późniejszych miesiącach.

Komisja Rewizyjna wniosła również o wyjaśnienie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji podstawowej.

Z - ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że wynika to z wysokości stawki eksploatacyjnej przyjętej w planie finansowym dla mieszkańców tej nieruchomości.

Dodatkowo p. Ryszard Smogur poruszył sprawę fotowoltaiki. Poprosił o wyjaśnienie czy spółdzielnia otrzymała środki finansowe z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz o wyjaśnienie czy wszystkie panele działają, a jeśli nie to w jakim terminie zostaną uruchomione.

Z - ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że panele są zamontowane na prawie wszystkich budynkach. Obecnie pozostały trzy budynki, na których trwają prace związane z ich montażem. Pani Jolanta Tomków wyjaśniła, że budynki zlokalizowane na osiedlu „Mieszka I” zostaną podłączone po zakończeniu obecnie trwających prac związanych z montażem paneli na innych budynkach.

Pani Jolanta Tomków poinformowała również o sporządzeniu zestawień do WFOŚ z których wynika, że na 29 budynkach na których działają panele fotowoltaiczne obecnie jest już uzysk od 55 % do 70 % energii.

W wyniku braku dalszych głosów w dyskusji przystąpiono do omawiania kolejnego punktu porządku obrad.

5. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie możliwości korzystania z pomieszczenia rowerowni.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska przypomniała członkom Rady Nadzorczej, że na poprzednim posiedzeniu została sformułowana odpowiedź do p. ***** , a obecnie otrzymane pismo zostało skierowane do Zarządu, do wiadomości Rady Nadzorczej.

Wyjaśnień w sprawie zgłaszanej przez lokatora udzieliła p. Jolanta Tomków.

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do wyegzekwowania od lokatorów prawidłowego korzystania z pomieszczenia rowerowni.

6. Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z przedstawioną informacją.

Z-ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych poinformowała zebranych o aktualnie trwających pracach na budowie.

Dodatkowo p. Jolanta Tomków poinformowała zebranych o konieczności dodatkowego rozliczenia z dostawcą materiałów budowlanych. Na podstawie umowy, z poprzednim głównym wykonawcą materiały zostały pobrane i wykorzystane podczas budowy budynku przy ulicy Ruskiej ale nie zostały opłacone. Pani Jolanta Tomków wyjaśniła, że Zarząd w tej sprawie zwrócił się o opinię prawną z której wynika, że należy uiścić żadaną kwotę, aby uniknąć sprawy sądowej a tym samym dodatkowych kosztów.

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zobowiązała Zarząd do przekazania na następne posiedzenie pisemnej informacji w tej sprawie.

7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w lipcu 2019 r.

Komisja rewizyjna – poprosiła o wyjaśnienie poz. 54 wykazu uchwał tj. spisanie w koszty uzyskania przychodu kwot należnych od dłużnika firmy „*****” sp. z o.o.

Komisja członkowsko – regulaminowa – poprosiła o wyjaśnienie poz. 52, która dotyczy wynajęcia lokalu mieszkalnego przy ul. *****.

Odpowiedzi na pytania komisji udzieliła p. Jolanta Tomków.

8. Sprawy bieżące.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poruszyła nw. sprawy:

- 1) wyjaśnienie sprawy zaproszenia Rady Osiedla „Smolańska” na spotkanie z Radami Osiedli i Zarządem, które odbyło się w czerwcu 2019 r.
- 2) pisma Zarządu skierowanego do Radcy Prawnego, które dotyczy wydania opinii w sprawie bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Dodatkowo członkowie Rady Nadzorczej omówili pismo Zarządu w sprawie odstąpienia od „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz S.M. „Kolejarz” w Szczecinie” w związku z potrzebą wykonania dodatkowych robót dotyczących renowacji elewacji budynku przy ul. Frysztackiej 5-8.

Pani Jolanta Tomków udzieliła dodatkowych wyjaśnień w sprawie, a także przedstawiła członkom Rady Nadzorczej zdjęcia elewacji.

Po zapoznaniu się ze sprawą Rada Nadzorcza jednogłośnie zobowiązała Zarząd do przygotowania na następne posiedzenie odpowiedniej uchwały w tej sprawie.

9. Zamknięcie obrad.

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji, Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska podziękowała zebranych za przybycie na posiedzenie i zamknęła obrady.

Protokołowała

Agnieszka Pudliszewska

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ**

Małgorzata Dąbrowska