

**Protokół nr 11
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 12 września 2019 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

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

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Halina Siewiorek, której nieobecność została usprawiedliwiona.

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. 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 8 sierpnia 2019 r.*
3. *Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz” w Szczecinie”.*
4. *Zatwierdzenie protokołu z kontroli przeprowadzonej w dniach od 15 lipca do 31 sierpnia 2019 r. przez Komisję, powołaną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2019 z dnia 14 lutego 2019 r., w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży SM „Kolejarz”.*
5. *Zapoznanie się w opinią prawną w sprawie odpowiedzialności za zdarzenie mogące wywołać uszczerbek na zdrowiu na terenie zarządzanym przez spółdzielnię i oznaczonym jako strefa zamieszkania (sprawa p. *****).*
6. *Zapoznanie się z pismem p. ***** w sprawie rozliczania centralnego ogrzewania.*
7. *Zapoznanie się z saldami funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.*
8. *Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.*
9. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w sierpniu 2019 r.*
10. *Sprawy bieżące*
11. *Zamknięcie obrad.*

Za porządkiem obrad opowiedziało się 8 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 8 sierpnia 2019 r.

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

Pan Krzysztof Karaśkiewicz zauważył, że

- 1) w punkcie 4 protokołu na końcu strony zdanie „Jednocześnie Zarząd ma świadomość, że nie wszystkie prace mogą zostać wykonane w 2019 r. z uwagi na warunki atmosferyczne” powinno brzmieć „Jednocześnie Zarząd ma świadomość, że nie wszystkie prace mogą zostać wykonane w 2019 r. z uwagi na brak oferentów”.

Za powyższą zmianą głosowało 7 osób.

Zmiana została przyjęta.

- 2) w punkcie 6 porządku obrad zdanie „Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zobowiązała Zarząd do przekazania na następne posiedzenie dokumentów w tej sprawie” powinno brzmieć „Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zobowiązała Zarząd do przekazania na następne posiedzenie pisemnej informacji w tej sprawie”.

Za powyższą zmianą głosowało 7 osób.

Zmiana została przyjęta.

W związku z zatwierdzeniem proponowanych zmian Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie treść protokołu w całości.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 6 osób.

Protokół został zatwierdzony.

3. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz” w Szczecinie”.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poinformowała zebranych, że wraz z dokumentami na posiedzenie wszyscy członkowie otrzymali projekt uchwały w tej sprawie. Jednocześnie p. Małgorzata Dąbrowska zaznaczyła, że na posiedzenie została przekazana zmieniona treść uchwały, a zmiany polegają na usunięciu w § 1 punktu 1 a także ostatniego akapitu uzasadnienia.

W związku z brakiem uwag do przedstawionego projektu uchwały Przewodnicząca poddała uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz SM „Kolejarz” w Szczecinie” pod głosowanie.

**Uchwała nr 22/2019
z dnia 12 września 2019 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, w sprawie odstąpienia od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Na podstawie § 20 ust. 1 i 2 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

1. Wyraża zgodę na wykonanie przez wykonawcę, wyłonionego w trybie określonym w § 4 ust. 1 i 2 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”, robót dodatkowych dotyczących renowacji elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Fryszackiej 5-8.

2. Akceptuje wybór wykonawcy robót remontowych na balkonach w budynkach przy ul. Cukrowej 15-23 i ul. Cukrowej 33-43 zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółdzielni.
3. Akceptuje wybór wykonawcy robót remontowych przybudówek wraz z remontem daszków budynku przy ul. Włociańskiej 4-12 zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółdzielni.

Uzasadnienie

Do pkt 1.

W związku z powstaniem wad elewacji ściany frontowej budynku przy ul. Frysztackiej 5-8, polegających na miejscowym uszkodzeniu tynku (brak przyczepności do podłoża) oraz łuszczenia się farby elewacyjnej, zaszła konieczność zapobieżenia dalszej degradacji elewacji, poprzez uzupełnienie ubytków tynku, zagruntowanie powierzchni ścian, wykonanie warstwy zbrojącej na całej powierzchni ściany, położeniu tynku cienkowarstwowego wraz z pomalowaniem powierzchni ściany frontowej.

Szacunkowa wartość robót – ***** zł brutto.

Do pkt 2.

W dniu 3 lipca 2019 r. Spółdzielnia przeprowadziła przetarg nieograniczony na remont balkonów, na który nie zgłosiła się żadna firma. W dniu 7 sierpnia 2019 r. przeprowadzono przetarg ograniczony, na który również nie wpłynęła żadna oferta. Mając powyższe na uwadze oraz uwzględniając stan techniczny balkonów Spółdzielnia podjęła próby znalezienia wykonawcy z wolnej ręki. Swoją ofertę, 20 sierpnia 2019 r., złożyła firma ***** za kwoty:

- remont balkonów przy ul. Cukrowej 15-23 – ***** zł brutto,
- remont balkonów przy ul. Cukrowej 33-43 – ***** zł brutto.

Do pkt 3.

W dniu 18 kwietnia 2019 r. Spółdzielnia przeprowadziła przetarg nieograniczony na remont przybudówek wraz z remontem daszków, na który nie zgłosiła się żadna firma. W dniu 21 maja 2019 r. przeprowadzono przetarg ograniczony, na który również nie wpłynęła żadna oferta. Mając powyższe na uwadze oraz uwzględniając stan techniczny przybudówek i daszków Spółdzielnia podjęła próby znalezienia wykonawcy z wolnej ręki. Swoją ofertę, 30 sierpnia 2019 r., złożyła firma ***** za kwotę ***** zł brutto.

Mając na uwadze konieczność pilnej poprawy stanu technicznego elewacji budynku przy ul. Frysztackiej 5-8, a tym samym zapobieżenia dalszej jej degradacji, jak również wyjątkowo trudną sytuację na rynku wykonawczym i konieczność pilnej poprawy stanu technicznego balkonów budynków przy ul. Cukrowej 15-23 i 33-43 oraz stanu technicznego kiosków wejściowych budynku przy ul. Włociańskiej 4-12, Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Zarządu i zaakceptowała rozwiązanie polegające na zleceniu wykonania dodatkowych robót wyłonionemu wykonawcy z pominięciem zasad określonych w § 4 i § 17 pkt 2.2. oraz niniejszego regulaminu.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 8 osób.

Uchwała nr 22/2019 została podjęta.

4. Zatwierdzenie protokołu z kontroli przeprowadzonej w dniach od 15 lipca do 31 sierpnia 2019 r. przez Komisję, powołaną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2019 z dnia 14 lutego 2019 r., w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży SM „Kolejarz”.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poinformowała zebranych, że z protokołu zostały usunięte fragmenty zawierające dane osobowe. Ponadto na stronie 3 protokołu poprawiono rok zamiast 2017 powinien być 2018. Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych o wnioskach z kontroli. Dotyczą one zwiększenia częstotliwości wysyłania pism ponagających oraz wezwań do zapłaty.

W związku z brakiem kolejnych uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej przystąpiła do głosowania.

Za przyjęciem protokołu głosowało 8 osób.

Protokół został przyjęty.

5. Zapoznanie się w opinią prawną w sprawie odpowiedzialności za zdarzenie mogące wywołać uszczerbek na zdrowiu na terenie zarządzanym przez spółdzielnię i oznaczonym jako strefa zamieszkania (sprawa p. ***).**

Członkowie Rady Nadzorczej omówili otrzymaną opinią prawną w sprawie odpowiedzialności za zdarzenie mogące wywołać uszczerbek na zdrowiu na terenie zarządzanym przez spółdzielnię i oznaczonym jako strefa zamieszkania. W trakcie dyskusji członkowie Rady Nadzorczej zobowiązali Zarząd do przygotowania kalkulacji kosztów poszerzenia drogi do szerokości wymaganej przepisami. Po przygotowaniu kalkulacji należy zwrócić się do lokatorów z zapytaniem czy są za poszerzeniem drogi i poniesieniem kosztów. Jednocześnie w przesłanej informacji należy powiadomić mieszkańców, że w przypadku braku zgody większości z nich na poniesienie kosztów poszerzenia drogi, znaki wyznaczające strefę zamieszkania zostaną usunięte.

6. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie rozliczania centralnego ogrzewania.**

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z treścią pisma.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska oddała głos Prezesowi Zarządu.

P. Mirosław Bajzert poinformował zebranych, że kwestia sposobu rozliczania centralnego ogrzewania poruszana była także podczas zebrań mieszkańców.

Prezes Zarządu poinformował, że wystąpiono do dwóch firm z prośbą o wykonanie analizy strat ciepła dla pięciu nieruchomości. Dokumenty zostaną przekazane zespołowi ds. centralnego ogrzewania. Jednocześnie Prezes Zarządu poinformował, że w razie potrzeby po przeanalizowaniu przekazanych dokumentów przez zespół ds. centralnego ogrzewania zostanie zorganizowane spotkanie RN z osobami, które wykonały analizę.

7. Zapoznanie się z saldami funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poinformowała, że powyższe wynika z planu pracy Rady Nadzorczej.

P. Barbara Witek poinformowała, że Komisja Rewizyjna przeanalizowała przedstawione dane i porównała z saldami poszczególnych nieruchomości z 31 grudnia 2018 r. P. Barbara Witek zwróciła uwagę, że są nieruchomości z dużym saldem ujemnym. Komisja Rewizyjna chciałaby wiedzieć w jaki sposób Zarząd zamierza zmniejszać saldo ujemne tych nieruchomości.

Prezes Zarządu poinformował, że są to budynki które nie wymagają przeprowadzania już remontów w związku z czym ujemne saldo tych nieruchomości będzie się zmniejszać.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poinformowała także, że w planie pracy RN przewidywana była również analiza dokumentów związanych z prowadzoną inwestycją, jednak z uwagi na to że inwestycja nadal

jest realizowana analiza dokumentów z nią związanych nastąpi po jej zakończeniu.

8. Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Dąbrowska poinformowała zebranych, że przekazana informacja dodatkowo zawiera dane o których p. Jolanta Tomków poinformowała członków Rady Nadzorczej na poprzednim posiedzeniu.

Wątpliwości członków Rady Nadzorczej wzbudziły daty wyszczególnione w piśmie Zarządu, które dotyczyły cesji.

P. Jolanta Tomków wyjaśniła zebranych, że cesja nie została podpisana przez spółdzielnię a przez generalnego wykonawcę i firmę dostarczającą materiały. Spółdzielnia po rozwiązaniu umowy z generalnym wykonawcą otrzymała ją do wiadomości. Pani Jolanta Tomków wyjaśniła zebranych jakie były zapisy zawarte w tym dokumencie. Jednocześnie p. Jolanta Tomków poinformowała zebranych, że powyższa sytuacja nie dotyczy podwójnej płatności za dostarczone materiały.

Pani Jolanta Tomków poinformowała także, że w chwili obecnej prowadzonych jest bardzo dużo prac mających na celu jak najszybsze zakończenie prowadzonej inwestycji.

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

Członkowie Rady Nadzorczej nie wnieśli uwag do wykazu uchwał Zarządu.

10. Sprawy bieżące.

Członkowie Rady Nadzorczej omówili nw. sprawy:

1. Pan Marek Czerniawski poinformował, że brał udział w spotkaniu z lustratorami w związku z rozpoczęciem lustracji. Ustalono, że członkowie RN otrzymają listę zagadnień podlegających lustracji i w ciągu tygodnia mogą zgłosić uwagi lub propozycje rozszerzenia listy;
2. Pan Mirosław Bajzert poinformował zebranych o festynie rodzinnym organizowanym z okazji 60-lecia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie a także wręczył członkom Rady Nadzorczej zaproszenia na bankiet;
3. Pani Barbara Witek poruszyła kwestię organizacji spotkania wigilijnego dla osób samotnych zamieszkujących w zasobach spółdzielni – członkowie ustalili, że na spotkanie zostanie zaproszonych 60 osób;
4. Pan Ryszard Smogur poruszył kwestię włączenia paneli fotowoltaicznych na osiedlu „Mieszka I” oraz braku oświetlenia przy budynku Powst. Wlkp. 6.

11. 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