

**Protokół nr 1
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 16 stycznia 2020 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. p. Marek Czerniawski | – Z – ca Przewodniczącej 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 |

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Katarzyna Dziurdzikowska oraz p. Małgorzata Dąbrowska, których nieobecność została usprawiedliwiona.

Ze strony Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. p. Mirosław Bajert | – 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.

Po otwarciu posiedzenia, Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski zapytał zebranych, czy mają propozycje zmian projektu porządku obrad.

W związku z brakiem uwag do projektu porządku obrad poddano pod głosowanie porządek obrad o następującej treści:

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 19 grudnia 2019 r.*
3. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wniosków z przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustracji, która została przeprowadzona w dniach od 9 września 2019 r. do 18 listopada 2019 r.*
4. *Dyskusja i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w 2020 r. na części.*
5. *Dyskusja i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie prawa służebności gruntowej przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 92/1, 92/2 i 91/7 z obrębu 1056 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Ruskiej 12 w Szczecinie na działce gruntu 34/2.*
6. *Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.*
7. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd SM „Kolejarz” w grudniu 2019 r.*
8. *Sprawy bieżące.*
9. *Zamknięcie obrad.*

Za powyższym porządkiem obrad opowiedziało się 7 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 19 grudnia 2019 r.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

1. Komisja Rewizyjna zgłosiła, że w punkcie 8 protokołu użyto zwrotu „Komisja Rewizyjna zapytała o uchwałę...” a kilka zdań dalej stwierdzono: „p. Ryszard Smogur zapytał o uchwałę...”. Zawnioskowano o ustalenie, czy wnioski składają poszczególne osoby, czy też Komisje. Ustalono, że w omawianym przypadku wnioskodawcą były Komisje.

Dlatego też zastąpiono zwrot „p. Ryszard Smogur zapytał o uchwałę...” zwrotem „Przedstawiciel Komisji Członkowsko – Regulaminowej” zapytał o uchwałę...”

Za poprawką opowiedziało się 7 osób.

2. Komisja Członkowsko – Regulaminowa zgłosiła poprawkę w punkcie 2 protokołu, dotyczącym omówienia lustracji. Zdanie „*Na podstawie zawartych w protokole z lustracji oraz oceny zawartej w liście polustracyjnym pożądane jest, aby organy samorządowe spółdzielni rozważyły dalszą kontynuację działań w zakresie zmian Statutu spółdzielni w celu dostosowania go do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*”, powinno brzmieć „*Na podstawie **wniosków** zawartych w protokole z lustracji oraz oceny zawartej w liście polustracyjnym pożądane jest, aby organy samorządowe spółdzielni rozważyły dalszą kontynuację działań w zakresie zmian Statutu spółdzielni w celu dostosowania go do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*”.

Za zmianą opowiedziało się 7 osób.

3. Komisja Członkowsko – Regulaminowa zauważyła, że na stronie 4 w punkcie „Sprawy bieżące” trzeci tiret zapisano „Przewodnicząca zwróciła uwagę także na brak zatwierdzonych protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej na stronie internetowej spółdzielni”. Zdanie to powinno brzmieć: Przewodnicząca zwróciła uwagę także na brak **zamieszczonych** protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej na stronie internetowej spółdzielni”.

Za zmianą opowiedziało się 7 osób.

W związku z brakiem kolejnych zmian, Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poddał pod głosowanie całość protokołu.

Za przyjęciem protokołu po zmianach opowiedziało się 7 osób.

Protokół został zatwierdzony.

3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wniosków z przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustracji, która została przeprowadzona w dniach od 9 września 2019 r. do 18 listopada 2019 r.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

p. Ryszard Smogur zaproponował, aby w treści uchwały przytoczyć brzmienie wniosku przyjętego do realizacji. Po krótkiej dyskusji zebrani uznali, że należy zacytować treść wniosku w uchwale.

W związku z przyjętą uwagą Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski odczytał projekt uchwały:

**Uchwała nr 1/2020
z dnia 16 stycznia 2020 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie wniosków z przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustracji, która miała miejsce w dniach 9 września – 18 listopada 2019 r.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.16 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§1

Przyjmuje do wiadomości wniosek polustracyjny o treści:

„Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji oraz oceny zawartej w niniejszym liście polustracyjnym pożądaną jest, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły dalszą kontynuację działań w zakresie zmian Statutu Spółdzielni w celu dostosowania go do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

§2

Wniosek z przeprowadzonej lustracji zostanie przedstawiony na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za ww. uchwałą opowiedziało się 7 osób.

Uchwała nr 1/2020 została podjęta.

4. Dyskusja i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w 2020 r. na części.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił Zarząd o przedstawienie propozycji podziału.

Prezes Spółdzielni poinformował, że w 2020 r. odbędą się wybory do Rady Nadzorczej, dlatego – dla wygody członków Spółdzielni – Zarząd proponuje, aby Walne zostało przeprowadzone w 8 częściach.

Komisja Rewizyjna poparła wniosek Zarządu.

Komisja Członkowsko - Regulaminowa zaproponowała, aby połączyć osiedle „Cukrowa” z osiedlem „Mieszka I” i osiedle Smolańska” z osiedlem „Ustronie”.

Pani Barbara Witek, będąca mieszkańcem osiedla „Ustronie” zauważyła, że na zebrania osiedla „Ustronie” przychodzi dużo osób i łączenie obrad osiedla „Ustronie” z osiedlem „Smolańska” nie jest wskazane.

Po krótkiej dyskusji zebrani postanowili przeprowadzić zebrania osiedlowe mieszkańców i Walne Zgromadzenie w 7 częściach.

1. Wzgórze Hetmańskie I
2. Wzgórze Hetmańskie II
3. Wzgórze Hetmańskie III
4. Śródmieście
5. Ustronie
6. Smolańska
7. Cukrowa i Mieszka I

W związku z brakiem kolejnych głosów Z – ca Przewodniczącej odczytał projekt uchwały:

**Uchwała 2/2020
z dnia 16 stycznia 2020 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie podziału na części Walnego Zgromadzenia, które zostanie przeprowadzone w 2020 r.
Na podstawie § 15 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” - Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:**

§ 1

**Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2020 r. zostanie przeprowadzone w 7 częściach.
Wykaz nieruchomości wchodzących w skład poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.**

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przed przeprowadzeniem głosowania wyjaśniono, że w załączniku do uchwały ujęte są wszystkie nieruchomości wchodzące w zasób spółdzielni ze wskazaniem, do której części Walnego Zgromadzenia przynależą.

Za ww. uchwałą opowiedziało się 7 osób.

Uchwała nr 2/2020 została podjęta.

- 5. Dyskusja i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie prawa służebności gruntowej przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 92/1, 92/2 i 91/7 z obrębu 1056 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Ruskiej 12 w Szczecinie na działce gruntu 34/2.**

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił Zarząd o przedstawienie wniosku.

Z – ca Prezesa p. Jolanta Tomków wyjaśniła, że działka, o której mowa, jest własnością wspólnoty. Chodnik położony na ww. działce, który jest dostępny dla naszych mieszkańców stanowi własność wspólnoty. Do Spółdzielni zgłosił się Zarządca posesji, który poprosił o ustanowienie służebności przejazdu przez działkę należącą do Spółdzielni w zamian za ustanowienie służebności na przedmiotowym chodniku. Służebność przejazdu jest konieczna do tego, aby mieszkańcy wspólnoty mogli na swoim terenie urządzić miejsca parkingowe.

W związku z brakiem pytań, Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski odczytał projekt uchwały.

**Uchwała nr 3/2020
z dnia 16 stycznia 2020 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustanowienia prawa służebności gruntowej przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu nr 92/1, 92/2, i 91/7 z obrębu 1056 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Ruskiej 12 w Szczecinie na działce gruntu 34/2.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.3. Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§1

Wyraża zgodę na ustanowienie prawa służebności gruntowej przejazdu i przechodu na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu nr 92/1, 92/2, i 91/7 z obrębu 1056 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. Ruskiej 12 w Szczecinie na działce gruntu 34/2.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za ww. uchwałą opowiedziało się 7 osób.

Uchwała nr 3/2020 została podjęta.

6. Informacja Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił Zarząd o przedstawienie informacji.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków poinformowała, że realizacja inwestycji zmierza ku końcowi. Prowadzone są prace związane z zagospodarowaniem terenu. Mieszkania są przekazywane właścicielom do dalszego prowadzenia prac wykończeniowych. Na dzień dzisiejszy przekazano już 25 mieszkań i wyznaczane są kolejne terminy przekazywania mieszkań właścicielom w celu prowadzenia robót wykończeniowych mieszkań.

Wynik finansowy inwestycji zostanie na pewno zaprezentowany Radzie Nadzorczej a także wstępnie Walnemu Zgromadzeniu. Podkreślono, że nie będzie to jeszcze oficjalne rozliczenie końcowe, którego przedstawienie będzie możliwe na Walnym Zgromadzeniu w 2021 r.

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

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił o zgłaszanie uwag do podjętych przez Zarząd uchwał

p. Barbara Witek w imieniu Komisji Rewizyjnej zapytała o uchwałę w sprawie podwyższenia zaliczki na poczet c.o. w określonych budynkach. Jakiej jest uzasadnienie podwyżki?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że w budynku przy ul. ***** występują znacząco wyższe koszty całkowite z tytułu c.o. niż w pozostałych dwóch „bliźniaczych” budynkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto różnica między sumą przedpłat, a sumą kosztów jest w tym budynku najniższa i wynosi (w stosunku do całkowitych kosztów 18,24 % w sąsiednich bliźniaczych budynkach jest to 48,43 % i 34,61 %). Dodatkowo w budynku przy ul. ***** występuje zdecydowanie większa suma dopłat niż w pozostałych budynkach, przy porównywalnej do pozostałych budynków sumie zwrotów.

Przedstawiciel Komisji Członkowsko Regulaminowej p. Ryszard Smogur zapytał o uchwałę w sprawie ustalenia ceny za miejsce postojowe w nowo budowanym budynku przy ul. Ruskiej.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że cena dotyczy jednego miejsca parkingowego. Dodała, że na razie nie ma zainteresowania, ale też Zarząd nie ogłosił jeszcze zamiaru sprzedania miejsc.

8. Sprawy bieżące.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

1. Pan Smogur zaproponował, aby na zebraniu osiedlowym mieszkańców Wzgórze Hetmańskie II omówić sprawę dróg wewnętrznych na tej części osiedla. Zarząd przychylił się do wniosku.
2. Omówiono kwestię paneli fotowoltaicznych zamontowanych w zasobach SM „Kolejarz”.
3. Poruszono kwestię sortowania śmieci i zachowań lokatorów dotyczących sortowania i wyrzucania odpadów.
4. Omówiono kwestię obowiązkowych przeglądów gazowych i działań spółdzielni w przypadku nieudostępniania mieszkań przez lokatorów do dokonania przeglądu.

9. Zamknięcie obrad.

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji, Z – ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej p. Marek Czerniawski podziękował zebranym za przybycie na posiedzenie i zamknął obrady.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**Z – CA PRZEWODNICZĄCEJ
RADY NADZORCZEJ**

Marek Czerniawski

Protokołowała

Małgorzata Bojarun