

**Protokół nr 7
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 16 lipca 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. 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 uczestniczyły:

p. Małgorzata Bukiel, której obecność została usprawiedliwiona.

p. Nela Stolarczyk, której obecność została usprawiedliwiona.

p. Katarzyna Dziurdzikowska, której nieobecność nie została usprawiedliwiona.

protokolant: Małgorzata Bojarun

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

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski otworzył posiedzenie Rady Nadzorczej. Następnie poprosił o zgłaszanie uwag do proponowanego porządku obrad.

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

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 17 czerwca 2020 r.*
3. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2020 r.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie korekty zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali zlokalizowanych w budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c.*
5. *Zapoznanie się z pismem p. ***** w sprawie wynagrodzenia Zarządu.*
6. *Zapoznanie się z pismem ***** i ***** w sprawie zaległości i odpowiedzią Zarządu w sprawie.*
7. *Informacja w sprawie działań Zarządu w sprawie wprowadzenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania”.*
8. *Informacja Zarządu w sprawie planowanej przebudowy lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. Kaszubskiej 27c.*
9. *Informacja w sprawie ankiety dotyczącej ewentualnej modernizacji wjazdów na posesje z uwzględnieniem parametrów odpowiednich dla oznakowania „Strefa zamieszkania”.*
10. *Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.*
11. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w czerwcu 2020 r.*
12. *Sprawy różne.*
13. *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za II kwartał 2020 r.*
14. *Zamknięcie obrad.*

Za porządkiem obrad opowiedziało się 6 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 17 czerwca 2020 r.

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

W imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej uwagi przedstawił p. R. Smogur.

1. Na stronie 2 w punkcie 3 zdanie 2 po słowach: „po ustawieniu rusztowania...” należy dodać zwrot: „... i wykonaniu odkrywek w posadzkach”.

Za powyższą zmianą opowiedziało się 6 osób.

Zmiana została przyjęta.

2. Na stronie 3 zdanie otrzymuje brzmienie: „Przewodnicząca Rady odczytała projekt w sprawie odstąpienia od postanowień „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”

Za powyższą zmianą opowiedziało się 6 osób.

Zmiana została przyjęta.

3. Na stronie 4 w punkcie 4 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie: „Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Bukiel oddała głos Pani Neli Stolarczyk, która pokrótce opisała niedogodności, jakie wynikają z głośniejszej pracy instalacji wodnych w budynku”.

Za powyższą zmianą opowiedziało się 6 osób.

Zmiana została przyjęta.

4. Na stronie 4 w punkcie 5 zdanie trzecie i czwarte otrzymują brzmienie: „W ostatnim czasie wodomierze zostały wymienione na nowe. Wykonano ekspertyzę, z której wynika, że wodomierze prawidłowo naliczają pobór wody”.

Za powyższą zmianą opowiedziało się 6 osób.

Zmiana została przyjęta.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Z – ca Przewodniczącej poddał pod głosowanie protokół z naniesionymi poprawkami.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 6 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2020 r.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków poinformowała, że korekta planu remontów dotyczy głównie ograniczeń, jakie wystąpiły w związku z epidemią koronawirusa

p. R. Smogur zapytał, od jakich prac Zarząd planuje odstąpić w pozycji dotyczącej lokalu użytkowego przy ul. Budziszyńskiej. Mówca zapytał również o roboty instalacyjne planowane na Wzgórzu Hetmańskim. W planie zaplanowano ponad ***** zł, natomiast w korekcie, w tej pozycji nie ma żadnego zapisu.

P. J. Tomków poinformowała, że w lokalu przy ul. Budziszyńskiej odstąpiono od planowanego podziału lokalu na dwa mniejsze. Pozostałe prace będą wykonane zgodnie z planem. Co do robót instalacyjnych Pani J. Tomków wyjaśniła, że w pozycji „Roboty instalacyjne” powinno widnieć „0”.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Z – ca Przewodniczącej p. M. Czerniawski odczytał projekt uchwały w sprawie korekty planu remontów.

**Uchwała nr 18/2020
z dnia 16 lipca 2020 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2020 r.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.1. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Zatwierdza korektę planu remontów dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie na 2020 r., uchwalonego uchwałą 24/2019 z 14 listopada 2019 r. i zmienionego uchwałą nr 5/2020 z dnia 19 marca 2020 r. oraz uchwałą nr 15/2020 z dnia 17 czerwca 2020 r.

Korekta przedstawiona w piśmie Zarządu RN 74/2020 z dnia 9 lipca 2020 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało 6 osób.

Uchwała nr 18/2020 została podjęta.

4. Podjęcie uchwały w sprawie korekty zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali zlokalizowanych w budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił zebranych o pytania i uwagi w tej kwestii. W związku z brakiem pytań, odczytano projekt uchwały.

**Uchwała nr 19/2020
z dnia 16 lipca 2020 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie korekty zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali zlokalizowanych w budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c uchwalonych uchwałą nr 6/2020 z dnia 19 marca 2020 r.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.23. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala co następuje:

§ 1

W budynku przy ul. Ruskiej 1A-1C wysokość odpisu na fundusz remontowy ulega zmniejszeniu z kwoty *** zł/ m² na ***** zł/ m²;**

Powyższa stawka obowiązuje od dnia 1 lipca 2020 r.

Wysokość pozostałych składników nie ulega zmianie.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało 6 osób.

Uchwała nr 19/2020 została podjęta.

5. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie wynagrodzenia Zarządu.**

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski poprosił chętnych o zabranie głosu w tej sprawie. Po krótkiej dyskusji członkowie Rady Nadzorczej przygotowali następującą odpowiedź.

Rada Nadzorcza podtrzymuje swoje stanowisko, zgodnie z pismem o sygnaturze 693/2020 z dnia 15 maja 2020 r.

Za wystosowaniem do p. ***** odpowiedzi o powyższej treści opowiedziało się 6 osób.

6. Zapoznanie się z pismem *** i ***** w sprawie zaległości i odpowiedzi Zarządu w sprawie.**

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski zapytał, czy są uwagi w powyższej sprawie. W związku z brakiem uwag zebrani przeszli do omawiania kolejnego punktu porządku obrad.

7. Informacja w sprawie działań Zarządu w sprawie wprowadzenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania”.

Z – ca Przewodniczącej p. Marek Czerniawski przekazał głos członkom Zarządu.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że kwestia najważniejsza do uregulowania w nowym regulaminie to kwestia podziału kosztów stałych i zmiennych. Ze względu na sytuację epidemiologiczną nie było możliwości zorganizowania jednego spotkania ze wszystkimi Radami Osiedli. Dlatego Zarząd spotkał się z członkami poszczególnych Rad Osiedli i omówił problem. Rady w najbliższym czasie wyrażą swoje stanowisko w tej sprawie.

Na pytanie p. R. Smogura, który zauważył, że propozycje Rad Osiedli mogą być niedostosowane do realiów Spółdzielni, Prezes uzupełnił swą wypowiedź stwierdzając, że opinie Rad Osiedli nie są wiążące dla Zarządu i stanowią jedynie opinię. Rozmowy z Radami osiedli są rodzajem konsultacji, które przeprowadzane są przy każdym projekcie regulaminu.

Członkowie Rady Nadzorczej zauważyli, że nie uda się uchwalić nowego regulaminu rozliczania kosztów c.o. przed nowym okresem grzewczym.

8. Informacja Zarządu w sprawie planowanej przebudowy lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. Kaszubskiej 27c.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że ta sprawa zostanie przedstawiona na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, ponieważ do kompetencji tego organu należy wyrażenie zgody na zbycie majątku Spółdzielni. Wynajęcie tego lokalu stanowi duży problem dlatego Zarząd postanowił przebudować ww. lokal użytkowy na mieszkania, a następnie zbyć je na wolnym rynku.

W związku z brakiem kolejnych uwag w tej sprawie zebrani przeszli do realizacji następnych punktów porządku obrad.

9. Informacja w sprawie ankiety dotyczącej ewentualnej modernizacji wjazdów na posesje z uwzględnieniem parametrów odpowiednich dla oznakowania „Strefa zamieszkania”.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że w pierwszej kolejności (jeszcze w tym miesiącu) na klatkach schodowych zostaną wywieszone ogłoszenia, które poinformują o wyniku przeprowadzeniu ankiet. Następnie pracownicy Spółdzielni zdemontują znaki pozwalające na wjazd na posesje i sprawa zostanie zakończona.

10. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie prowadzonej inwestycji.

Pan R. Smogur, w imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej zapytał, jakie były obciążenia w ramach inwestycji w kwietniu 2020 r. ? Czy wszystkie faktury od wykonawcy wpłynęły już do Spółdzielni ?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. J. Wójcik poinformowała, że w przedmiotowym okresie nie było poniesionych kosztów. Potwierdzono również, że wszystkie faktury

od wykonawców już zostały dostarczone do Spółdzielni. Ponadto – odpowiadając na kolejne pytanie – Zarząd stwierdził, że z funduszu zasobowego zostaną pokryte koszty budowy lokali należących do Spółdzielni. W momencie kiedy lokale te zostaną sprzedane, należność zostanie zwrócona na fundusz zasobowy. Inwestycja została odebrana, a lokatorzy wykańczają już swoje mieszkania.

11. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w czerwcu 2020 r.

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

Pan R. Smogur, w imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej zapytał o:

- uchwałę dotyczącą przepisania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- zasady finansowania monitoringu przy ul. 9 maja 60-66
- wyrażenie zgody na przepisanie umowy najmu lokalu użytkowego z obecnego najemcy na następcę.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że:

- spółdzielcze lokatorskie prawo nie podlega dziedziczeniu. Lokatorskie prawo do lokalu można przekazać tylko i wyłącznie osobie prowadzącej wspólne gospodarstwo domowe. W omawianym przypadku matka przekazała córce prawo do lokalu i został spełniony warunek wspólnego zamieszkiwania.
- Monitoring przy ul. 9 Maja 60-66 jest finansowany przez mieszkańców tej nieruchomości.
- Umowa najmu przedmiotowego lokalu użytkowego zostanie przepisana na ogólnie obowiązujących warunkach. Nowa umowa zostanie zawarta na takich samych zasadach jak poprzednia.

12. Sprawy różne.

Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, że zmarła długoletnia mieszkanka osiedla Mieszka I, członkini Rady Osiedla „Mieszka I” oraz wieloletnia członkini Rady Nadzorczej w poprzednich kadencjach – Pani *****.

Prezes Spółdzielni poinformował również o kwestiach dotyczących opłat. Chodzi o nieruchomości mające niekorzystne salda funduszu remontowego. Np. budynki na Mieszka I odnotowują ujemne saldo na funduszu remontowym, natomiast – ze względu na pożytki z reklam – prawie nie płacą funduszu eksploatacyjnego. Zarząd doszedł do wniosku, że sytuacja jest niewłaściwa i dokonał pierwszych symulacji regulacji stawek. Przyjęto, że opłaty ponoszone przez mieszkańców powinny być co najmniej takie jak średnia opłata na całym osiedlu. Zarząd oczywiście nie będzie skokowo zrównywał stawek, ale będzie dążył do tego aby stawki były w takiej wysokości jak średnia na osiedlu.

Poinformowano również o przygotowaniach do Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które zostanie przeprowadzone w sposób zdalny.

W związku z brakiem pytań członkowie Zarządu podziękowali zebranych i opuścili salę obrad.

13. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za II kwartał 2020 r.

P. Marek Czerniawski w imieniu Komisji Inwestycyjno - Remontowej zawnioskował o przyznanie p. J. Tomków premii w wysokości *****%.

P. Barbara Witek w imieniu Komisji Rewizyjnej poinformowała, że do Rady wpłynął wniosek Prezesa Spółdzielni o przyznanie premii w wysokości ***** %

p. J. Tomków oraz p. H. Wójcik. Jednocześnie dodała, że Komisja Rewizyjna wnioskuje o przyznanie premii p. M. Bajzertowi w wysokości *****%.

Przystąpiono do głosowania nad podjęciem uchwały w sprawie przyznania Członkom Zarządu premii za II kwartał 2020 r.

Uchwała 20/2020
z dnia 16 lipca 2020 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za II kwartał 2020 r.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 2 ust. 2 oraz § 7 ust. 2 „Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu”, uchwala co następuje:

§ 1

Przyznaje premię uznaniową za II kwartał 2020 r. niżej wymienionym Członkom Zarządu:

1. mgr Mirosław Bajzert	w wysokości ***** %
2. mgr inż. Jolanta Tomków	w wysokości ***** %
3. mgr Halina Wójcik	w wysokości ***** %

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 6 osób.

Uchwała nr 20/2020 została podjęta

14. Zamknięcie obrad.

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

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**Z – CA PRZEWODNICZĄCEJ
RADY NADZORCZEJ**

Marek Czerniawski