

**Protokół nr 8
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 19 sierpnia 2021 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. p. Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. p. Marek Czerniawski | – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek |
| 4. p. Anna Kolec | – Członek |
| 5. p. Piotr Ryczek | – Członek |
| 6. p. Nela Stolarczyk | – Członek |

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Barbara Witek, p. Halina Siewiorek oraz p. Krzysztof Karaśkiewicz, 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 |

W posiedzeniu nie uczestniczyła Z – ca Prezesa Główna Księgowa, która przebywa na urlopie wypoczynkowym.

Protokolant: Małgorzata Bojarun

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej rozpoczął obrady i poprosił o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

W związku z brakiem uwag, Przewodniczący poddał pod głosowanie następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 8 lipca 2021 r.
3. Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie spotkania.
4. Zatwierdzenie protokołu z kontroli przeprowadzonej w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano-remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.
5. Zapoznanie się z wykonaniem planu remontów i planu finansowego za I półrocze 2021 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów i planu finansowego na 2021 r.
7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lipcu 2021 r.
8. Sprawy różne.
9. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2021 r.
11. Zamknięcie obrad.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 6 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 8 lipca 2021 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

W związku z brakiem uwag, Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 8 lipca 2021 r.

Za przyjęciem protokołu głosowało 6 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie spotkania.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o wyznaczenie osób, które będą reprezentowały Radę Nadzorczą na spotkaniu z Radą Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”.

Ustalono, że w spotkaniu uczestniczyć będą p. Nela Stolarczyk, p. Ryszard Smogur oraz p. Halina Siewiorek.

4. Zatwierdzenie protokołu z kontroli przeprowadzonej w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano-remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zadawanie pytań do protokołu.

Po krótkiej dyskusji, w której poruszono kwestię sposobu ustalania wysokości wadium, wnoszenia opłat za media przez wykonawcę oraz remontów balkonów - Przewodniczący poddał pod głosowanie zatwierdzenie protokołu z kontroli.

Za zatwierdzeniem protokołu opowiedziało się 6 osób.

Protokół z kontroli przeprowadzonej w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano-remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie został zatwierdzony.

5. Zapoznanie się z wykonaniem planu remontów i planu finansowego za I półrocze 2021 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił członków Zarządu o komentarz.

Z – ca prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że do końca I półrocza zrealizowano 40 % prac. Są takie osiedla gdzie wykonano powyżej 50 % prac. Najmniejsze zaawansowanie odnotowano na osiedlu Mieszka I i kolejno na Smolańskiej i Ustroniu. Należy podkreślić, że jak na półrocze to jest dobry wynik. W związku z brakiem pytań, Przewodzący przeszedł do realizacji kolejnego punktu porządku obrad.

6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów i planu finansowego na 2021 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił członków Zarządu o komentarz.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że korekta przede wszystkim urealnia koszty prac remontowych, które zostały wykonane, lub wobec których przeprowadzono proces wyłonienia wykonawcy. Dodatkowo zmieniono kwalifikacje robót awaryjnych, które zostały wykonane w trybie pilnym, a których zakres odpowiada planowanym pracom remontowym. Wprowadzono również propozycje prac remontowych, których realizacja jest niezbędna w najbliższym czasie.

Prezes Spółdzielni podsumował, że w analizie stanu funduszu remontowego uwzględniono jego zasilenie środkami finansowymi z nadwyżki bilansowej.

Przedstawiciel Komisji Inwestycyjno Remontowej p. Marek Czerniawski zapytał:

- z czego wynika zwiększenie w pozycji „roboty ślusarskie”?

- z czego wynika zmniejszenie w pozycji „wymiana wodomierzy”?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że zwiększenie wynika z wprowadzenia do planu konstrukcji wsporczych dla fotowoltaiki. Zarząd przeanalizuje raz jeszcze inne możliwości techniczne przy montażu paneli i postara się nie wykonywać tych prac.

Wyjaśniając kwestię wodomierzy mówczyni dodała, że korekta została wprowadzona na podstawie umowy zawartej z wykonawcą i wynika ze zmniejszenia ilości wodomierzy przeznaczonych do wymiany.

p. R. Smogur w imieniu Komisji Organizacyjno Regulaminowej zapytał:

- w pozycji „pozostałe przychody” nastąpiło zwiększenie o ***** zł z tytułu odszkodowania od Gminy za przejęty grunt przy al. Powst. Wlkp. Czy lokatorzy otrzymali część odszkodowania?
- w planie remontów lokali użytkowych nastąpiło zwiększenie o ***** zł dotyczące kosztu podziału lokalu użytkowego w związku z przeróbką na lokale mieszkalne. Jakich prac dotyczy to zwiększenie?
- Z funduszu remontowego wykonano ogrodzenie przy Ruskiej 1A. Dlaczego nie zaliczono tych kosztów w koszty inwestycji?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że:

- w przypadku gruntu przy al. Powst. Wlkp. mieszkańcom nie należało się odszkodowanie, ponieważ był to grunt niezabudowany.
- W budynku przy ul. Kaszubskiej, w którym przerobiono lokal użytkowy na lokale mieszkalne wykonano dodatkowe prace polegające na odnowieniu elewacji przy wejściu do klatki oraz wyremontowano klatkę do wysokości półpiętra. Nowo powstałe lokale mieszkalne zostaną sprzedane w drodze przetargu po zakończeniu procedury związanej z ustanowieniem samodzielności poszczególnych lokali.
- Ogrodzenie przy ul. Ruskiej 1A zostało zrealizowane już po zakończeniu inwestycji. Lokatorzy sprzeciwili się sfinansowaniu tych prac wprowadzeniem dodatkowej stawki, dlatego postanowiono sfinansować te prace z funduszu remontowego.

P. R. Smogur zaproponował, aby przy konstruowaniu planu remontów na 2022 r. zastanowić się nad tymi budynkami, które zanotowały duże minusy na funduszu remontowym. Może należałoby wstrzymać prace, które nie są niezbędne tak, aby te minusy jak najszybciej zlikwidować. Jeżeli zadłużenie przekracza 6 – 7 lat, to może warto tak podwyższyć fundusz remontowy, aby ten dług w ciągu kilku lat się zniwelował. Jeżeli mieszkańcy takich nieruchomości zechcą wykonania dodatkowych prac, wówczas ich finansowanie powinno odbyć się przez wprowadzenie dodatkowej składki.

W związku z brakiem kolejnych pytań, Przewodniczący odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów.

***Uchwała nr 18/2021
z dnia 19 sierpnia 2021 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu finansowego oraz planu remontów na 2021 r.

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

§ 1

Zatwierdza korektę planu finansowego oraz planu remontów na 2021 r., uchwalonego uchwałą 27/2020 z 19 listopada 2020 r. oraz uchwałą 4/2021 z dnia 22 kwietnia 2021 r.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 6 osób

Uchwała nr 18/2021 została podjęta.

7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lipcu 2021 r.

Pan Ryszard Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej zapytał, których budynków dotyczy wybór wykonawcy na czyszczenie rur zsypanych.

Z – ca Prezesa ds. technicznych poinformowała, że wybór dotyczy wysokich budynków w całej Spółdzielni.

8. Sprawy różne.

Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, że Zarząd kontynuuje prace nad nową inwestycją. Wstępnie poinformowano, że ceny deweloperskie na rynku kształtują się od 6 800 do 9 500 zł /m² mieszkania. Jeżeli chodzi o garaże, to cena dochodzi nawet do 50 000 zł. Z – ca Prezesa J. Tomków dodatkowo poinformowała, że do analizy finansowej przyjęto założenie, że powierzchnia użytkowa lokalu wyniesie 2 700 m² (około 60 lokali mieszkalnych i 60 miejsc postojowych). Budynek będzie pięciokondygnacyjny.

W związku z planowanym spotkaniem z Radą Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”, Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o przygotowanie wykazu dachów na Wzgórzu Hetmańskim z wyszczególnieniem najważniejszych danych m.in. o gwarancji czy też planowanych pracach.

W tym miejscu Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował członkom Zarządu za udział w obradach.

9. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

Po dyskusji i przeanalizowaniu wszystkich uwag Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie następujący projekt uchwały:

*Uchwała 19/2021
z dnia 19 sierpnia 2021 r.*

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 3 ust. 1 „Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu”, uchwala co następuje:

§ 1

1) Z dniem 1 września 2021 r. :

- a) Wynagrodzenie zasadnicze Prezesa Zarządu Mirosława Bajzerta ulega podwyższeniu o kwotę ***** zł brutto i od dnia 1 września 2021 r. wynosić będzie ***** zł brutto.
- b) Wynagrodzenie zasadnicze Z – cy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanty Tomków ulega podwyższeniu o kwotę ***** zł brutto i od dnia 1 września 2021 r. wynosić będzie ***** zł brutto.
- c) Wynagrodzenie zasadnicze Z – cy Prezesa Głównej Księgowej Haliny Wójcik ulega podwyższeniu o kwotę ***** zł brutto i od dnia 1 września 2021 r. wynosić będzie ***** zł brutto

2) Dodatek funkcyjny poszczególnych członków Zarządu – bez zmian.

3) Premia uznaniowa poszczególnych członków Zarządu – bez zmian.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziały się 4 osoby przy 2 osobach wstrzymujących się.

Uchwała nr 19/2021 została pojęta

10. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej na II półrocze 2021 r.

W związku z brakiem uwag do projektu planu pracy Rady Nadzorczej, Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał dokument pod głosowanie.

Za przyjęciem planu opowiedziało się 6 osób.

11. Zamknięcie obrad.

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

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**Z – CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ**

Marek Czerniawski

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur