

**Protokół nr 11
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 25 listopada 2021 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. p. Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. p. Marek Czerniawski | – Z – ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. p. Halina Siewiorek | – Członek |
| 5. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek |
| 6. p. Piotr Ryczek | – Członek |

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 |

Na posiedzenie zaproszono również przedstawicieli Kancelarii Prawnej Domańska – Barcz, adwokata Piotra Barcza oraz radcę prawnego Katarzynę Szelepajło.

W posiedzeniu nie uczestniczyli:

1. p. Barbara Witek - której nieobecność została usprawiedliwiona,
2. p. Anna Kolec - której nieobecność została usprawiedliwiona,
3. p. Nela Stolarczyk - której nieobecność została usprawiedliwiona.

Protokolant: Małgorzata Bojarun

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. Spotkanie z przedstawicielami Kancelarii Radców Prawnych Domańska - Barcz w sprawie zwrotu części dotacji przyznanej w celu realizacji zadania dotyczącego montażu instalacji fotowoltaicznych na potrzeby SM „Kolejarz”.
3. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 14 października 2021 r.
4. Zapoznanie się z wykonaniem planu remontów i planu finansowego za III kwartały 2021 r.
5. Zapoznanie się z projektem planu finansowo - remontowego na 2022 r. i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
6. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie jego podjęcia.
7. Zapoznanie się ze skargą p. ***** na pracę Administracji Osiedla „Śródmieście”.
8. Zapoznanie się z pismami p. *****:
 - a) w sprawie docieplenia budynku przy ul. Legnickiej 13-16,
 - b) w sprawie ustawienia przystanku autobusowego przy ul. Milczańskiej i odpowiedzią Zarządu w sprawie.
9. Zapoznanie się z pismem p. ***** z dnia 18 października 2021 r.
10. Zapoznanie się z protokołem z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej w dniach od 20 września do 11 października 2021 w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży SM „Kolejarz”. (kontrola dotyczyła 2020 r.)
11. Zapoznanie się z protokołem z kontroli umów najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przeprowadzonej w dniach od 20 września do 11 października 2021 r. przez Komisję Rewizyjną.
12. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w październiku 2021 r.
13. Sprawy różne.
14. Zamknięcie obrad.

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziały się 4 osoby.
Porządek obrad został zatwierdzony.

W tym momencie na posiedzenie przybyła p. Katarzyna Dziurdzikowska.

2. Spotkanie z przedstawicielami Kancelarii Radców Prawnych Domańska - Barcz w sprawie zwrotu części dotacji przyznanej w celu realizacji zadania dotyczącego montażu instalacji fotowoltaicznych na potrzeby SM „Kolejarz”.

Prezes Spółdzielni poinformował, że wraz z adwokatem Panem Piotrem Barczem brali udział w spotkaniu z przedstawicielami Instytucji Zarządzającej RPO Województwa Zachodniopomorskiego w tej sprawie. Pan Piotr Barcz, wyjaśnił, że Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego decyzją z dnia 26 maja 2021 r. orzekł o zwrocie od Beneficjenta – Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie części środków otrzymanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 w łącznej kwocie ***** zł wraz z odsetkami. Na skutek złożonego przez Spółdzielnię wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy, w dniu 3 listopada 2021 r. Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego wydał decyzję o utrzymaniu w całości w mocy decyzji z dnia 26 maja 2021 r.

Zarzuty Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego sprowadzają się do trzech następujących kwestii:

1. Sformułowanie przez Spółdzielnię warunku wiedzy oraz doświadczenia w sposób nieproporcjonalny i nieprecyzyjny, poprzez wymaganie od potencjalnych wykonawców w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminem składania ofert wykonania co najmniej dwóch instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy min. 150 kW każda oraz niedookreślenie w zapytaniu ofertowym takich pojęć jak instalacja fotowoltaiczna i budynek mieszkalny wielorodzinny, jak też zawężenie doświadczenia wykonawcy wyłącznie do wymienionych budynków – za to naruszenie nałożono korektę finansową w minimalnej wysokości, tj. ***** %,
2. Wybór oferty wykonawcy niespełniającego warunku udziału w postępowaniu poprzez niezłożenie przez niego zaświadczenia z banku lub SKOK o posiadaniu na rachunku kwoty ***** zł, lub posiadaniu zdolności kredytowej na tę kwotę - z uwagi na przedstawienie przez Spółdzielnię przedmiotowego dokumentu odstąpiono od wykazania naruszenia w powyższym zakresie,
3. Dokonanie niedozwolonej zmiany postanowień umowy poprzez wydłużenie terminu jej realizacji, przy braku obiektywnych przesłanek warunkujących takie przedłużenie oraz poprzez zmianę warunków płatności polegającą na uregulowaniu ostatniej transzy wynagrodzenia wykonawcy dziewięć miesięcy wcześniej niż wynikało to z warunków płatności określonych w umowie - za to naruszenie nałożono korektę finansową w wysokości ***** %.

Z uwagi na fakt, że zostały nałożone dwie korekty finansowe, zastosowano przepisy, zgodnie z którymi wartość korekt finansowych lub pomniejszych nie podlega sumowaniu. W takiej sytuacji do wszystkich stwierdzonych nieprawidłowości indywidualnych stosuje się jedną korektę finansową lub jedno pomniejszenie o najwyższej wartości. Tym samym łączna korekta finansowa wyniosła ***** %.

Spółdzielnia przedstawiła następujące argumenty co do ww. naruszeń:

Ad. 1

W ocenie Spółdzielni warunek wiedzy oraz doświadczenia został określony w sposób minimalny, lecz jednocześnie odpowiadający i proporcjonalny względem przedmiotu zamówienia, przy uwzględnieniu specyfiki budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Ad. 2

Z uwagi na odstąpienie od wykazania naruszenia w zakresie posiadanego przez wykonawcę zaświadczenia z banku lub SKOK o posiadaniu na rachunku kwoty ***** zł lub posiadaniu zdolności kredytowej na tę kwotę, Spółdzielnia nie odnosiła się do przedmiotowego naruszenia w szerszym zakresie.

Ad. 3

Pierwsza zarzucona i niedozwolona zmiana postanowień umowy dotyczyła wydłużenia terminu realizacji zamówienia z uwagi na warunki pogodowe. Zarzucono Spółdzielni, że termin ten przedłużono o 31 dni, podczas gdy w spornym okresie temperatura poniżej 0°C *występowała jedynie w ciągu 11 dni kalendarzowych, tj. 7 dni roboczych*. Spółdzielnia argumentowała jednak, że specyfika warunków pogodowych uzasadniała przedłużenie terminu wykonania umowy, a wiedza o tym, w jakim czasie rzeczywiście warunki te były niekorzystne oraz o ich wpływie na przebieg budowy, znana jest dopiero po określonym czasie, zaś proces budowlany wymaga podjęcia określonych planów, których nie można jednak zmieniać z dnia na dzień. Każde przesunięcie terminu wykonania określonych prac chociażby o kilka dni może skutkować koniecznością całkowitego przeorganizowania procesu realizacji przedmiotu inwestycji.

Druga niedozwolona zmiana postanowień umowy dotyczyła uiszczenia ostatniej płatności dziewięć miesięcy wcześniej, niż wynikało to z warunków płatności określonych w umowie. Zgodnie z umową płatność końcowa powinna zostać dokonana dopiero po zamontowaniu liczników oraz przyłączeniu do krajowego systemu elektroenergetycznego, co miało miejsce w dniu 27 marca 2020 r. Natomiast ostatniej płatności dokonano w dniu 26 czerwca 2019 r., czyli dziewięć miesięcy wcześniej. W związku z tym uznano, że Spółdzielnia naruszyła zasadę uczciwej konkurencji, co doprowadziło do zawężenia kręgu potencjalnych wykonawców i skutkowało wystąpieniem potencjalnej szkody w budżecie unijnym, bowiem potencjalny wykonawca mający świadomość istniejących procedur związanych ze zleconym przedsięwzięciem, w tym długiego oczekiwania na działania leżące po stronie operatora sieci elektroenergetycznej, mógł nie złożyć stosownej oferty z uwagi na fakt, że zgodnie z zapisami SIWZ płatność końcowa miała nastąpić po przyłączeniu instalacji do tego systemu, a nie już po wykonaniu montażu przywołanych urządzeń.

Spółdzielnia argumentowała, że przedmiotowa modyfikacja warunków płatności nie stanowiła niedozwolonej zmiany w rozumieniu przepisów prawa. Wykonawca w terminie bowiem przygotował wszelkie dokumenty niezbędne do złożenia wniosku do dostawcy energii elektrycznej, a tym samym dopełnił wszystkich formalności, aby podłączenie do sieci było możliwe. Termin, w którym Operator Enea zrealizował procedurę podłączenia instalacji fotowoltaicznych do sieci był całkowicie niezależny zarówno od Zamawiającego jak i od wykonawcy. W związku z tym, że wykonawca w sposób prawidłowy zrealizował całość prac, a za podłączenie do sieci odpowiadał inny podmiot, Zamawiający nie powinien ponosić negatywnych konsekwencji wcześniejszego uiszczenia zapłaty na rzecz wykonawcy, w szczególności jeśli nie spowodowało to jakiegokolwiek szkody w budżecie Unii Europejskiej.

Poza ww. argumentami Spółdzielnia w piśmie uzupełniającym z dnia 6 września 2021 r. wskazała, iż zgodnie z § 4 ust. 2 umowy z dnia 4 grudnia 2018 r. ostatnia (czwarta) transza wynagrodzenia miała zostać uregulowana na rzecz wykonawcy „za przyłączenie instalacji do krajowego systemu elektroenergetycznego i za przygotowanie dokumentów na potrzeby rozliczenia wniosku o płatność, o którym mowa w niniejszej umowie – faktura do końca II kwartału 2019 r. Potwierdzeniem jest przyłączenie do krajowego

systemu elektroenergetycznego oraz przygotowanie dokumentów na potrzeby rozliczenia wniosku o płatność, o którym mowa w niniejszej umowie". Z jednej strony zatem uzależniono termin dokonania ostatniej płatności od przyłączenia instalacji do krajowego systemu elektroenergetycznego, zaś z drugiej strony przewidziano, że faktura zostanie opłacona najpóźniej do końca II kwartału 2019 r. Spółdzielnia otrzymała zatem ostatnią fakturę od wykonawcy w terminie zgodnym z umową i w takim terminie uiściła ostatnią transzę wynagrodzenia. Fakt, iż w ramach ww. zapisu przewidziano dwa niezależne od siebie terminy, obligował Spółdzielnię do uiszczenia ostatniej części wynagrodzenia wykonawcy do końca II kwartału 2019 roku, który to termin został wskazany w umowie w sposób precyzyjny i jednoznaczny i jak okazało się był terminem wcześniejszym. Nie można wykluczyć, że w przypadku uregulowania tego wynagrodzenia po ww. terminie, wobec Spółdzielni zostałyby wystosowane odpowiednie roszczenia ze strony wykonawcy, a nawet zarzuty, że płatność została dokonana po terminie.

Po tym wyjaśnieniu adwokat Piotr Barcz oświadczył, że jako przedstawiciel kancelarii reprezentującej Spółdzielnię rekomenduje złożenie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w terminie do dnia 9 grudnia 2021 r. Niezależnie od powyższego Spółdzielnia powinna zastosować się do decyzji, a co za tym idzie uiścić na rachunek bankowy Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego kwotę ***** zł wraz odsetkami wyliczonymi na dzień zapłaty w sposób szczegółowo opisany w decyzji z dnia 26 maja 2021 r. Aby w pełni zabezpieczyć interesy Spółdzielni i zatrzymać naliczanie odsetek, zasadne jest zwrócenie środków w ww. terminie, przy czym w tytule przelewu należy wskazać, iż wpłata jest dokonywana „z zastrzeżeniem zwrotu”, co umożliwi Spółdzielni dalsze kwestionowanie decyzji o zwrocie środków.

W tym momencie na posiedzenie przybył p. Piotr Ryczek.

Zarząd poinformował, że wykonał, zgodnie z zaleceniem kancelarii, zwrot środków na rzecz Instytucji Zarządzającej z odpowiednią adnotacją wskazującą na podjęcie przez Spółdzielnię dalszych kroków prawnych wobec ww. instytucji w postaci skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Po krótkiej dyskusji Przewodniczący podziękował p. P. Barczowi oraz p. K. Szelepajło za przybycie, a następnie przeszedł do realizacji porządku obrad.

3. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 14 października 2021 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur poprosił o uwagi do protokołu z posiedzenia, które odbyło się 14 października 2021 r.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 14 października 2021 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 5 osób przy 1 osobie wstrzymującej się.

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 14 października 2021 r. został przyjęty.

4. Zapoznanie się z wykonaniem planu remontów i planu finansowego za III kwartały 2021 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur poprosił o zgłaszanie uwag.

Główna Księgowa p. H. Wójcik poprosiła o wprowadzenie poprawki w pozycji „demontaż urządzeń zabawowych – 9 Maja 11 i 86”.

P. K. Karaśkiewicz w imieniu Komisji inwestycyjno – remontowej zapytał o pozycję dotyczącą niszczenia dokumentów. Czy nie ma możliwości zniszczenia dokumentów siłami własnymi Spółdzielni? Prezes wyjaśnił, że pojedyncze dokumenty są niszczone w

niszczarce spełniającej wymagania dotyczące ochrony danych, ale przy opróżnianiu archiwum ze względu na dużą ilość dokumentów, konieczne jest korzystanie z usług firmy specjalistycznej.

P. R. Smogur w imieniu Komisji członkowsko – regulaminowej zapytał o:

- a. Konieczność wykonywania projektów budowlanych na prace na balkonach. Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że jeżeli jest to wymiana balustrady, albo umocowania, (czyli prace konstrukcyjne związane z bezpieczeństwem) to musi być wykonany projekt. Prostsze prace nie wymagają projektu.
- b. W której pozycji zostały umieszczone prace polegające na montażu klimatyzacji w siedzibie Spółdzielni?. Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że są to koszty spółdzielni.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnego punktu obrad.

5. Zapoznanie się z projektem planu finansowo - remontowego na 2022 r. i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur poprosił Zarząd o komentarz do przedstawionych dokumentów.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że tym razem dokumentacja przekazana Radzie Nadzorczej została rozszerzona o planowane prace remontowe rozpisane aż do 2030 r. Takie opracowanie pokazuje, że budynki, których sytuacja finansowa na dzisiaj wygląda dobrze, za kilka lat mogą wymagać takiej ilości prac, że wprowadzenie podwyżki już teraz jest jak najbardziej zasadne. Oczywiście plany te na bieżąco będą sprawdzane i modyfikowane wg potrzeb.

Założono, że maksymalna stawka odpisu na fundusz remontowy to obecnie ***** zł/m². W kalkulacji Zarząd dążył do zbilansowania wyniku każdej nieruchomości. Nawet, jeżeli w rozliczeniu eksploatacji dana nieruchomość wykazuje nadwyżkę to należy brać pod uwagę bilans z lat poprzednich oraz dynamikę wzrostu kosztów. Zarząd stara się oceniać sytuację całościowo i dąży do zbilansowania „gzm”. Biorąc pod uwagę wzrost cen usług i materiałów podwyżki są nieuniknione.

Po raz pierwszy założono, że podwyżka łącznie (tzn. z tytułu odpisu na FR I GZM) nie przekroczy ***** zł/m²

Dofinansowanie z tytułu członkostwa w spółdzielni to ***** zł/m². Jednak dzisiaj, z powodu zmian w prawie spółdzielczym, członkiem Spółdzielni jest praktycznie każdy, więc to dofinansowanie mija się z celem.

Jeżeli chodzi o dźwigi to planowane wymiany wynikają przede wszystkim ze stanu technicznego urządzenia oraz wyników resursów.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o uwagi i komentarze.

P. K. Karaśkiewicz w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej zapytał o:

- a) Remont lokali i likwidacja barier architektonicznych – Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że w tej pozycji ujęto remont toalety w na parterze w siedzibie Spółdzielni, która zostanie dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz konieczność zapewnienia dostępu do tych pomieszczeń poprzez umożliwienie pokonania kilku schodów znajdujących się w holu Spółdzielni.
- b) Dlaczego kwota przewidziana na remont łazienek na II piętrze budynku przy ul. 9 Maja 17 jest tak wysoka? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że kwota wynika z oceny sytuacji panującej na rynku.
- c) Czy wymiana osprzętu elektrycznego w wieżowcu przy ul. Klemensiewicza 15 dotyczy całej instalacji? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że chodzi tylko o montaż oświetlenia czułego na ruch.

- d) Skąd zaszła konieczność wymiany piecyków gazowych w budynku przy ul. Ruskiej 13-14a? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że konieczność wymiany piecyków przez Spółdzielnię podyktowana jest obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców. Z ankiety, która została przeprowadzona wśród mieszkańców wynika, że część lokatorów wymieniła piecyki na nowe na własną rękę. Bezpieczeństwo mieszkańców zapewnią piece z podwójną komorą spalania i takie Spółdzielnia zamierza zamontować. Piecyki gazowe stanowią własność lokatorów, ale to Spółdzielnia odpowiada za bezpieczeństwo mieszkańców.
- e) Odnosząc się do remontów dźwigów zapytano, czy są zaplanowane przeglądy specjalne i czy w przyszłym roku kończy się żywotność któregoś dźwigu? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków odpowiedziała, że w planie remontów przewidziano wymianę dźwigu w budynku przy Al. Powstańców Wlkp. 54 natomiast nie ma przewidzianych innych przeglądów specjalnych dźwigów poza bieżącymi przeglądami ich sprawności oraz przeglądami technicznymi przeprowadzanymi przez Urząd Dozoru Technicznego.

P. R. Smogur w imieniu Komisji członkowsko – regulaminowej zauważył, że plan przewiduje zwiększenie „zadłużenia” tylko 9 budynków i jest to dobry kierunek. Są to budynki, które wymagają dużych prac (balkony, wymiana dźwigów) Dodatkowo mówca zapytał o:

- a) W sprawozdaniu z wykonania planu za 3 kwartały w pozycji „domofony” widnieje kwota ***** tys. zł. To już oznacza przekroczenie planu. Tymczasem w planie na 2022 r. planujemy wydatki na poziomie ***** tys. zł. Czy planowana kwota nie jest zbyt niska? Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że w tej pozycji planowane kwoty rzadko są wykorzystywane w całości Obecna sytuacja jest wyjątkowa.

W przyszłym roku Zarząd nie planuje żadnych większych prac

- b) W pozycji „wywóz śmieci” wykonanie pokazuje - ***** zł. Jak minusowy wynik zostanie zniwelowany? Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że mieszkańcy będą musieli uzupełnić brakującą opłatę. Spółdzielnia musi wnieść wymagany podatek i wniesione kwoty (zarówno nadpłaty jak i niedopłaty) zostają rozliczone z mieszkańcami. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert dodał, że po wykreśleniu zapisów w Statucie Zarząd może zmienić sposób rozliczania śmieci w Spółdzielni. Niestety trzeba bardzo dobrze przemyśleć dostępne rozwiązania, ponieważ rozliczenie na podstawie zużycia wody rodzi wiele pytań i wątpliwości. Od 1 stycznia wzrośnie podatek dotyczący gospodarki odpadami.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie

**Uchwała nr 22/2021
z dnia 25 listopada 2021 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza SM „Kolejarz” w Szczecinie:

§ 1

- 1. Uchwała plan finansowo-gospodarczy na 2022 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:**

- przychody	***** zł
- koszty	***** zł

- 2. Odpis na fundusz remontowy w wysokości** ***** zł

§ 2

Plan finansowo-gospodarczy na 2022 rok stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3
Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 4
Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.

Za uchwałą opowiedziało się 6 osób
Uchwała 22/2021 została podjęta.

6. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” i ewentualne podjęcie uchwały w sprawie jego podjęcia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej oświadczył, że zmiana proponowana przez Zarząd jest niezbędna. Jednak zauważył, że należy również zmienić § 1 i § 14 – gdzie należy dodać lokale użytkowe oraz w § 5 i § 10, w których należy dodać zwrot „w przypadku braku możliwości odczytu zdalnego”.

Zebrani postanowili uchwalić zmianę zaproponowaną przez Zarząd, natomiast zmiany zaproponowane przez Komisję Członkowsko – Regulaminową Zarząd opracuje na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej, przedstawiając odpowiedni projekt do uchwalenia.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały.

Uchwała 23/2021
z dnia 25 listopada 2021 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.30. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1
Uchwała „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

§ 2
Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 6 osób
Uchwała nr 23/2021 została podjęta

7. Zapoznanie się ze skargą p. *** na pracę Administracji Osiedla „Śródmieście”.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur zaproponował, aby do lokatorki przesłać pismo o następującej treści:

Rada Nadzorcza informuje, że zapoznała się z Pani skargą oraz pismem Zarządu skierowanym do Pani, stanowiącym odpowiedź na Pani skargę. Rada Nadzorcza podtrzymuje stanowisko Zarządu przedstawione w piśmie nr TE-DF /5202 /2021.

Treść pisma została zaakceptowana przez zebranych członków Rady Nadzorczej.

8. Zapoznanie się z pismami p. ***:**

- a) w sprawie docieplenia budynku przy ul. Legnickiej 13-16,
- b) w sprawie ustawienia przystanku autobusowego przy ul. Milczańskiej i odpowiedzią Zarządu w sprawie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur odczytał pisma p. ***** oraz odpowiedź Zarządu dotyczącą ustawienia przystanku. Uzgodniono również zarys odpowiedzi Zarządu do p. Kędzior w sprawie docieplenia budynku. Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.

9. Zapoznanie się z pismem p. ***** z dnia 18 października 2021 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur odczytał propozycje odpowiedzi:

Szanowny Panie,

W odpowiedzi na pismo z dnia 18 października 2021 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie wskazuje, co następuje:

1. *Ankieta dotycząca podwórek na Osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” została przeprowadzona celem zorientowania się w zapatrywaniach mieszkańców ww. osiedla na zagospodarowanie placów asfaltowych, aby możliwe było podjęcie określonych działań zmierzających przede wszystkim do uniemożliwienia parkowania pojazdów na ww. obszarze. Ankiety te miały charakter opiniotwórczy. Odpowiedzialność karna za fałszowanie głosów poprzez podrobienie podpisu osoby uprawnionej do udziału w ankiecie jest niezależna od pouczenia o tej odpowiedzialności na karcie ankiety. Takie pouczenie byłoby wymagane w przypadku przestępstwa z art. 233 k.k., który omawianego przypadku jednak nie dotyczy.*
2. *Uchwała Walnego Zgromadzenia o zakazie parkowania na osiedlowych podwórkach nigdy nie została podjęta. Na marginesie nadmienić należy, że ww. sprawa nie znajduje się w katalogu spraw objętych kompetencjami walnego zgromadzenia spółdzielni.*
3. *Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” nie poniosła dodatkowych kosztów demontażu znaków drogowych na osiedlu, ponieważ zostało to uczynione siłami własnymi Spółdzielni, tj. przez jej pracowników. Koszt projektu organizacji ruchu zrealizowany przez Akademię Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego wyniósł ***** zł brutto. Należy dodać, że jego wdrożenie znacznie poprawiło sytuację na placach przed budynkami, ponieważ umożliwiło interwencję służb porządkowych.*
4. *Inwestycja realizowana przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” przy ul. Ruskiej przyniosła zysk, a nadto zasoby Spółdzielni powiększyły się o lokal użytkowy i 3 miejsca postojowe.*
5. *Wzrost stawek opłat eksploatacyjnych oraz odpisów na fundusz remontowy nie jest związany w żadnej mierze z wynikiem finansowym inwestycji przy ul. Ruskiej, a jest uzależniony wyłącznie od rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości. Kalkulacje zmian wysokości opłat dostępne są w siedzibie spółdzielni.*
6. *Ocena pracy Zarządu spółdzielni odbywa się na bieżąco podczas posiedzeń plenarnych, a jakiegokolwiek wątpliwości dotyczące podejmowanych przez ww. organ działań są wyjaśniane.*
7. *Planowana nowa inwestycja jest m.in. realizacją uchwały 26/2016 Walnego Zgromadzenia, które upoważniło Zarząd spółdzielni do podjęcia działań zmierzających do wybudowania nowych budynków mieszkalnych na posiadanych przez spółdzielnię gruntach. W projekcie inwestycji zostaną uwzględnione normy prawne dotyczące ilości miejsc parkingowych i infrastruktury osiedlowej. Poza tym zysk z inwestycji zasili bezpośrednio członków spółdzielni, sama spółdzielnia uzyska dodatkową nieruchomość do zarządzania zwiększając swój potencjał.*
8. *Dostęp do dokumentów spółdzielni uregulowany jest w rozdziale 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych „Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej”.*

Art. 8¹ stanowi:

1. *„Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.*
2. *Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.”*
Ze względu na konieczność przestrzegania zasad ochrony danych osobowych wszelkie uchwały kierowane na zewnątrz, a obejmujące dane osobowe, w tym dane wrażliwe są anonimizowane. Nie ogranicza to jednak możliwości pełnego dostępu do nich członka spółdzielni, ponieważ są one (również te dotyczące wysokości wynagrodzeń członków Zarządu Spółdzielni), dostępne do wglądu w siedzibie Spółdzielni w godzinach pracy, w pokoju 101. Wynagrodzenie członków Zarządu w roku 2020 r. zostało ustalone uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2020 z dnia 17 czerwca 2020 r.

Treść pisma została zaakceptowana jednogłośnie przez zebranych członków Rady Nadzorczej.

10. Zapoznanie się z protokołem z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej w dniach od 20 września do 11 października 2021 w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży SM „Kolejarz”. (kontrola dotyczyła 2020 r.)

P. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej:

1. Poprosił o wyjaśnienie następującego zdania:
Do dłużników lokali użytkowych raz w miesiącu, natomiast do użytkowników lokali mieszkalnych raz na kwartał przy zadłużeniach powyżej 3 m-cy, a raz w miesiącu upomnienie w przypadku zadłużeń powyżej 1 m-ca.
Po krótkiej dyskusji Komisja przeprowadzająca kontrolę postanowiła usunąć to zdanie z protokołu.
2. Poprosił o wyjaśnienie następującego zdania:
Koszty zastępstwa w procesie, które zasądza Sąd na rzecz radcy prawnego, są nadal wysokie.
Po krótkiej dyskusji Komisja przeprowadzająca kontrolę postanowiła usunąć to zdanie z protokołu.

Do pozostałej treści protokołu zebrani nie zgłosili zastrzeżeń.

11. Zapoznanie się z protokołem z kontroli umów najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przeprowadzonej w dniach od 20 września do 11 października 2021 r. przez Komisję Rewizyjną.

P. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej poprosił o wyjaśnienie następujących kwestii:

1. W tabelce na 1 stronie należy uzupełnić numerację budynku przy ul. Frysztackiej. Poprawka została naniesiona
2. Poprosił o wyjaśnienie następującego zdania:
Wynajem piwnic dotyczył lokali przy pl. Zwycięstwa 4 i 5 oraz Mieszka I 105.
Czy stawki wskazane w protokole dotyczą piwnic umieszczonych pod tymi adresami?
Po krótkiej dyskusji Komisja przeprowadzająca kontrolę postanowiła usunąć to zdanie z protokołu.

Do pozostałej treści protokołu zebrani nie zgłosili zastrzeżeń.

12. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w październiku 2021 r.

P. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej poprosił o wyjaśnienie następujących kwestii:

1. Uchwała nr 258 w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na opracowanie koncepcji wraz z projektem budowlano – wykonawczym dla zagospodarowania terenu polegającego na wykonaniu miejsc postojowych, drogi dojazdowej i chodników na działce gruntu nr 64/29 z obrębu 1056 przy ul. 9 Maja 86
Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że chodzi o przeniesienie parkingu, który obecnie funkcjonuje w miejscu zaplanowanej inwestycji.
2. Uchwała nr 268 w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie usług rozbiórkowych i brukarskich placów asfaltowych położonych przy ul. 9 Maja 12-18, ul. 9 Maja 28-34 i ul. 9 Maja 52-58.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że to dotyczy tych prac, które były ujęte w planie. Ankieta natomiast została rozszerzona także o inne budynki, których dotyczy problem placów asfaltowych.

3. Uchwała nr 279 w sprawie wyrażenia zgody na przyznanie podwyżek firmom sprzątającym. Czy podwyżki były przyznane na wniosek firm sprzątających?
Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że każda firma sama zwróciła się do Zarządu o podwyższenie stawek. Zarząd uznał to za zasadne. W większości podwyżki zostały przyznane w wysokościach niższych, niż firmy wnioskowały.
4. Uchwała 282 w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na przegląd hydrantów
Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że prace dotyczą budynków wysokich w całej Spółdzielni.
5. Uchwała 283 w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na opracowanie projektu budowlanego wykonawczego na wykonanie drogi dojazdowej od budynku przy ul. 9 Maja 5 do budynku przy ul. 9 Maja 3. Z czego wynika konieczność prac? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że wynika to z nakazów straży pożarnej. Dojazd powinien być możliwy do każdego wieżowca i dlatego konieczne jest wykonanie tej drogi.

13. Sprawy różne.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków poinformowała, że przesunięto termin przetargu na wybór wykonawcy nowej inwestycji na dzień 10 stycznia 2021 r.

Ustalono, że najbliższe posiedzenie odbędzie się 9 grudnia 2021 r. o godzinie 17.00.

14. Zamknięcie obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur podziękował przybyłym za uczestnictwo w posiedzeniu i zamknął obrady.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Krzysztof Karaśkiewicz**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Ryszard Smogur**

Protokół sporządziła

Małgorzata Bojarun