

Protokół nr 11
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 15 września 2022 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 |
| 4. p. Katarzyna Dziurdzikowska | – Członek |
| 5. p. Anna Kolec | – Członek |
| 6. p. Halina Siewiorek | – Członek |
| 7. p. Nela Stolarczyk | – Członek |
| 8. p. Barbara Witek | – Członek |
| 9. 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 |

Protokolant: Małgorzata Bojarun

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych i poprosił o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej p. Barbara Witek zawnioskowała o rozszerzenie porządku obrad o punkt o treści „Rozpatrzenie wniosku i dyskusja nad zwiększeniem wynagrodzenia dla Zarządu SM „Kolejarz”.

Po krótkiej dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie propozycję Pani Witek. Za uzupełnieniem porządku obrad o ww. punkt głosowało 8 osób przy 1 głosie wstrzymującym się.

W związku z brakiem kolejnych 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 11 sierpnia 2022 r.*
3. *Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał.*
4. *Zapoznanie się z pismem p. ***** w sprawie zalewania piwnic budynku przy ul. ***** i działaniami Zarządu w tej sprawie.*
5. *Zapoznanie się z projektem „Regulaminu Zebrań Osiedlowych Mieszkańców” i podjęcie uchwały w sprawie jego uchwalenia.*
6. *Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na najem na zasadach ogólnych lokalu przy ul. ***** uchodźcom z Ukrainy.*
7. *Zapoznanie się i zatwierdzenie protokołu z kontroli w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, w tym umowy o dofinansowanie zawartej 19 czerwca 2018 r. na realizację projektu pn. „Montaż instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 200 kW na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”*
8. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w sierpniu 2022 r.*
9. *Sprawy różne.*
10. *Rozpatrzenie wniosku i dyskusja nad zwiększeniem wynagrodzenia dla Zarządu SM „Kolejarz” oraz ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.*
11. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 8 osób przy 1 głosie wstrzymującym się.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 11 sierpnia 2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwrócił uwagę że w punkcie 10 protokołu z dnia 11 sierpnia 2022 r. „Sprawy różne”, w punkcie dotyczącym montażu lustra należy wpisać, że powyższe dotyczy osiedla „Mieszka I”.

Za wprowadzeniem ww. zmiany opowiedziało się 9 osób.

W związku z brakiem kolejnych uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 8 osób przy 1 głosie wstrzymującym się.
Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” poprosiła o informację na jakiej podstawie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2021 r. skoro należy to do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Komisja Członkowsko Regulaminowa zaproponowała, aby do Rady Osiedla wysłać pismo o treści:

Odpowiadając na pismo ROWH/27/2022 z dnia 16 sierpnia 2022 r. Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że uchwały zostały podjęte na podstawie § 36 ust. 1 punkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie. Podjęcie uchwał rekomendujących Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium należy do obowiązków Rady Nadzorczej. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium rzeczywiście należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Za wystosowaniem pisma o powyższej treści do Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” opowiedziało się 9 osób.

4. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie zalewania piwnic budynku przy ul. ***** i działaniami Zarządu w tej sprawie.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że członkowie Rady otrzymali komplet dokumentów dotyczących prac zrealizowanych w budynku przy ul. ***** . Zarząd przedłożył pismo wysłane do Powiatowego Inspektora Budowlanego, w którym wyszczególniono prace wykonane w budynku. Kopię pisma otrzymał również Pan ***** , który w odpowiedzi napisał kolejne pismo. Po zapoznaniu się z jego treścią zebrani zauważyli, że pismo p. ***** nie wymaga udzielania żadnych informacji czy też wyjaśnień. Dlatego też zebrani postanowili pozostawić pismo bez odpowiedzi.

5. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu Zebrań Osiedlowych Mieszkańców” i podjęcie uchwały w sprawie jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Rada otrzymała projekt regulaminu wraz z naniesionymi zmianami. Proponowane zmiany mają na celu usprawnienie tajnych głosowań przeprowadzanych na Zebraniach Mieszkańców. Zmieniono również oczywiste błędy, które pozostały po zebraniach grup członkowskich.

W związku z brakiem pytań ze strony zebranych Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę następującej treści.

**Uchwała nr 30/2022
z dnia 15 września 2022 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie „Regulaminu Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.35. Statutu Rada Nadzorcza:

§ 1

Uchwała „Regulamin Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc „Regulamin Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” wprowadzony uchwałą nr 19/2012 z dnia 11 kwietnia 2012 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą o powyższej treści głosowało 9 osób.

Uchwała nr 30/2022 została podjęta.

6. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na najem na zasadach ogólnych lokalu przy ul. *** uchodźcom z Ukrainy.**

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że uchodźcy z Ukrainy zamieszkujący w lokalu przy ul. ***** mieli możliwość znalezienia pracy i przystosowania się do codziennego życia. Dlatego Zarząd proponuje, aby zakończyć okres udostępniania mieszkania nieodpłatnie i obciążyć ich kosztami wynajmu mieszkania. Opłata za najem zostanie tak wyliczona, aby pokrywała niezbędne koszty utrzymania nieruchomości.

W związku z brakiem pytań Przewodniczący odczytał projekt uchwały.

**Uchwała nr 31/2022
z dnia 15 września 2022 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przedłużenia okresu udostępnienia lokalu mieszkalnego przy ul. *** uchodźcom z Ukrainy.**

Działając na podstawie § 36 pkt 1 ppkt 1.23 w związku z uchwałą nr 6/2022 Rady Nadzorczej SM Kolejarz z dnia 10 marca 2022 r. oraz uchwałą 19/2022 z dnia 30 maja 2022 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwała co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza na podstawie wniosku Zarządu oraz mając na względzie przedłużającą się wojnę w Ukrainie wyraża zgodę na udostępnienie lokalu mieszkalnego przy ul. *** uchodźcom z Ukrainy na nw. zasadach:**

- 1) z mieszkańcami zostanie zawarta umowa najmu na zasadach ogólnych obowiązujących w Spółdzielni,**
- 2) czynsz zostanie naliczony w taki sposób, aby pokrywał koszty ponoszone przez Spółdzielnię,**
- 3) Spółdzielnia nie będzie osiągać zysków z zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego,**
- 4) ww. umowa będzie umową terminową, która zostanie wypowiedziana w przypadku zgłoszenia się do Spółdzielni osób, którym będzie przysługiwało prawo do wkładu mieszkaniowego (zakończone postępowanie spadkowe) lub zaistnieją inne przesłanki wymienione w umowie (np. wykorzystywanie mieszkania niezgodnie z przeznaczeniem, zaległości w opłatach itp.).**

§ 2

W przypadku braku możliwości opłacania przedmiotowego lokalu przez osoby w nim zamieszkujące, koszty jego utrzymania poniesie Spółdzielnia.

§ 3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą o powyższej treści głosowało 9 osób.

Uchwała nr 31/2022 została podjęta.

7. Zapoznanie się i zatwierdzenie protokołu z kontroli w zakresie poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano – remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, w tym umowy o dofinansowanie zawartej 19 czerwca 2018 r. na realizację projektu pn. „Montaż instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy 200 kW na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”

Przewodniczący Rady Nadzorczej oddał głos członkom Komisji, która przeprowadziła kontrolę.

Pan Marek Czerniawski poinformował członków Rady, że Komisja zapoznała się z umowami zawartymi w okresie od 22 stycznia 2021 r. do 6 grudnia 2021 r. Na podstawie rejestru umów stwierdzono, że w okresie tym zawarto 48 umów na roboty usługi i dostawy. Szczegółowej weryfikacji poddano 15 losowo wybranych umów (tj. 31 % zawartych umów)

Pan Marek Czerniawski podsumował, że dokumentacja dotycząca umów nie budziła wątpliwości Komisji. Umowy zawierano zgodnie z postanowieniami regulaminów, a zwłaszcza zgodnie z regulaminem dotyczącym postępowań przetargowych.

W trakcie kontroli nasunęło się kilka wniosków; m.in.

1. Cała dokumentacja dotycząca jednego przetargu powinna być zgromadzona w jednym miejscu.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że dokumentacja dotycząca danego przetargu znajduje się w dziale technicznym, którego pracownicy zajmują kilka pokoi. Dokumenty podzielone są zgodnie z branżami, ponieważ pracownicy odpowiedzialni za dany typ pracy pracują na określonych dokumentach. Niezależnie od tego dokumenty zostały skopiowane i pogrupowane w jednym miejscu zgodnie z zaleceniami kontroli.

2. Należy rozważyć możliwość wprowadzenia w Spółdzielni platformy zakupowej do końca 2022 r., co zwiększy konkurencyjność i wprowadzi nowych wykonawców
Prezes Spółdzielni zauważył, że platforma zakupowa dla Spółdzielni Mieszkaniowej może nie zdać egzaminu. Na żadnej funkcjonującej platformie nie ma ani jednego ogłoszenia Spółdzielni. Ogłoszenia zamieszczają przede wszystkim firmy, które działają w oparciu o prawo zamówień publicznych. Poza tym należy na pewno zmienić obecnie obowiązujący regulamin w zakresie zamówień na roboty budowlane, więc dotrzymanie terminu (koniec 2022 r.) jest nierealne.

3. Dużo wątpliwości wzbudziła umowa dotycząca montażu instalacji fotowoltaicznej w zakresie realizacji płatności na rzecz wykonawcy, w szczególności w zakresie zapłaty w terminie wcześniejszym niż wynikający z umowy.

Zarząd wyjaśnił, że co prawda płatność nastąpiła wcześniej na prośbę wykonawcy, ale po zrealizowaniu przez niego wszystkich prac objętych umową. Podczas dyskusji na temat fotowoltaiki, wyjaśnień udzielali m.in. Prezes Zarządu Mirosław Bajzert oraz Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. Halina Wójcik. Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący zauważył, że protokół należy uzupełnić o nw. elementy:

1. Informację na temat osoby nieuczestniczącej w pracach Komisji,
2. Wskazanie terminu, w którym kontrola została przeprowadzona,
3. Podpisy członków Komisji

Po uzupełnieniu treści protokołu zebrani przyjęli jednogłośnie protokół z kontroli.

Po krótkiej dyskusji Rada Nadzorcza zarekomendowała przyszłej Radzie Nadzorczej rozważenie możliwości wprowadzenia przy przetargach platformy zakupowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Za powyższym wnioskiem opowiedziało się 6 osób przy 3 głosach wstrzymujących się.

8. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w sierpniu 2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie uwag do przedstawionego wykazu uchwał.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa nie wniosła uwag

Komisja Członkowsko – Regulaminowa poprosiła o wyjaśnienie uchwały nr 225 dotyczącej zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie projektu budowlanego na osiedlu „Mieszka I” na wymianę wewnętrznej instalacji gazu. Na wykonawcę wybrano firmę za ponad ***** tysięcy. W planie remontów zapisano kwotę dwa razy większą, ale tam jest tylko mowa o zaworach podpionowych. Czy Zarząd planuje wykonać więcej prac niż przewiduje plan?

Z – ca prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że Zarząd chciałby, aby projektant zrobił inwentaryzację i tam, gdzie instalacja jest w stanie wadliwym, zostanie to ujęte w korekcie jako prace do wykonania.

9. Sprawy różne

1. Prezes Spółdzielni poinformował, że w Spółdzielni rozpoczyna się lustracja. Pierwsze spotkanie z panią Lustrator odbędzie się w Spółdzielni 19 września o godzinie 11⁰⁰. Prezes Spółdzielni zaprosił przedstawiciela Rady Nadzorczej na spotkanie z Lustratorem

2. Prezes Spółdzielni poinformował, że pojawił się w Kurierze Szczecińskim artykuł dotyczący rozliczenia gazu. W naszej Spółdzielni jest kilka budynków z instalacją gazu zbiorczego. Z artykułu wynika, że koszty znacznie wzrosną. Osoby które uczciwie podadzą ilość osób zamieszkujących zapłacą spore kwoty. Są takie budynki, w których mieszkańcy dogrzewają się gazem. Trzeba się zastanowić, czy nie warto zrezygnować z rozliczenia wg ilości osób i zacząć rozliczać użytkowników zgodnie z udziałami.

3. Prezes Spółdzielni poinformował, że w najbliższym czasie dojdzie do podwyżki zaliczek na centralne ogrzewanie o około 30 %.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący podziękował Zarządowi za przybycie na posiedzenie.

10. Rozpatrzenie wniosku i dyskusja nad zwiększeniem wynagrodzenia dla Zarządu SM „Kolejarz” oraz ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej p. Barbara Witek przypomniała zebranych, że Zarząd złożył wniosek o zwiększenie wynagrodzenia w lutym 2022 r. Wówczas Rada Nadzorcza przesunęła podjęcie decyzji do czasu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego. Takie uchwały zostały w ostatnim czasie podjęte, więc należy podjąć decyzje w sprawie wniosku Zarządu. Mówczyni zaproponowała podwyżkę w wysokości ***** zł dla każdego członka Zarządu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zauważył że w pierwszej kolejności należy przegłosować wniosek o podwyższenie wynagrodzenia poszczególnym członkom Zarządu.

Za podwyższeniem wynagrodzenia członkom Zarządu opowiedziało się 5 osób przy 1 głosie przeciwnym i 3 głosach wstrzymujących się.
Po krótkiej dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie podwyższenie wynagrodzenia o ***** zł brutto dla każdego członka Zarządu.
Za powyższym rozwiązaniem opowiedziało się 5 osób, przy 1 głosie przeciwnym i 3 głosach wstrzymujących się.
Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie

**Uchwała 32/2022
z dnia 15 września 2022 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 października 2022 r. :**
 - a) **Wynagrodzenie zasadnicze Prezesa Zarządu Mirosława Bajzerta ulega podwyższeniu o kwotę ***** zł brutto i od dnia 1 października 2022 r. wynosić będzie ***** zł brutto.**
 - b) **Wynagrodzenie zasadnicze Z – cy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanty Tomków ulega podwyższeniu o kwotę 1 000 ***** zł brutto i od dnia 1 października 2022 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 października 2022 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 o powyższej treści głosowało 6 osób przy 3 głosach wstrzymujących się.

Uchwała nr 32/2022 została podjęta.

11. Zamknięcie obrad.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad przewodniczący podziękował zebranym za przybycie i zakończył posiedzenie.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Karaśkiewicz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Protokół sporządziła

Małgorzata Bojarun