

**Protokół nr 13
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 20 października 2022 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. p. Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. p. Krzysztof Kujawski | – Z – ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. p. Halina Siewiorek | – Sekretarz |
| 4. p. Barbara Cieślak | – Członek |
| 5. p. Hanna Matusz | – Członek |
| 6. p. Nela Stolarczyk | – Członek |
| 7. p. Magdalena Stróżewska | – Członek |
| 8. p. Teresa Śliwa | – Członek |

W posiedzeniu nie wzięła udziału p. Magdalena Janiak, której nieobecność została usprawiedliwiona.

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 |

Protokolant: Małgorzata Bojarun

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

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

Pan Krzysztof Kujawski zaproponował, aby w punkcie 11 słowo „Przygotowanie” zamienić na „Zatwierdzenie”. Rada Nadzorcza nie przygotowuje ogłoszenia a jedynie zatwierdza jego treść, dlatego taka zmiana powinna zostać wprowadzona.

Za powyższą zmianą opowiedziało się 8 osób.

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

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Spotkanie z członkami poprzedniej Rady Nadzorczej.*
3. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 15 września 2022 r.*
4. *Przedstawienie założeń do planu remontów i planu finansowego na 2023 r.*
5. *Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2022 r.*
6. *Informacja w sprawie składu rad osiedli powołanych na kadencję 2022-2025.*
7. *Zapoznanie się z protokołem Walnego Zgromadzenia (w tym wynikami głosowań nad udzieleniem absolutorium członkom Rady Nadzorczej i Zarządu).*
8. *Zapoznanie się z pismem p. ***** w sprawie parkujących samochodów na placach asfaltowych.*
9. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd we wrześniu 2022 r.*
10. *Sprawy różne. (ustalenie terminów posiedzeń RN)*
11. *Zatwierdzenie treści ogłoszenia na wybór firmy do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółdzielni.*
12. *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III kwartał 2022 r.*
13. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 8 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Spotkanie z członkami poprzedniej Rady Nadzorczej.

Ze względu na nieobecność członków poprzedniej Rady Nadzorczej, Przewodniczy przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

3. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 15 września 2022 r.

W związku z brakiem uwag do protokołu, Przewodniczący podał pod głosowanie treść protokołu z dnia 15 września 2022 r.

Za zatwierdzeniem treści protokołu opowiedziały się 3 osoby przy 5 głosach wstrzymujących się.

Protokół z dnia 15 września 2022 r. został zatwierdzony

4. Przedstawienie założeń do planu remontów i planu finansowego na 2023 r.

Prezes Spółdzielni poinformował że III kwartał 2022 r. został już zamknięty i wyraźnie widać po wynikach, że na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zostanie odnotowany niedobór spowodowany dużymi wzrostami cen. Plan remontów na 2023 r. został już wstępnie przygotowany. Przy znacznie ograniczonym zakresie prac w porównaniu do lat poprzednich, nakłady na ich realizację opiewają na ponad 6 milionów złotych. Zarząd rozważa możliwość skorzystania z funduszu zasobowego. Teraz kluczowe pytanie brzmi o ile podnieść składniki opłaty za korzystanie z lokalu. Do tej pory zakładano, że podwyżka może opiewać na maksymalnie 0,50 zł za m². (dotyczyło to łącznie funduszu remontowego i eksploatacji). Niestety należy rozważyć, czy w obecnych warunkach będzie to wystarczająca podwyżka. Na pewno Zarząd z Radą Nadzorczą powinni wspólnie rozważyć wysokość maksymalnej podwyżki mając na uwadze to, że wzrosła jeszcze zaliczka wnoszona na poczet centralnego ogrzewania, a od nowego roku na pewno wzrośnie stawka za wodę i wywóz śmieci.

Pan R. Smogur zapytał, czy Zarząd nie obawia się że znaczna podwyżka spowoduje wzrost zadłużeń, z którym trudno będzie sobie poradzić.

Prezes Spółdzielni wspominał, że sytuacja gospodarcza w kraju wydaje się stabilna. Płace rosną, emerytury rosną więc Zarząd ma nadzieję, że wzrost opłat nie wpłynie znacząco na poziom zadłużeń i ten wpływ nie będzie duży. Zarząd na pewno zrobi wszystko, aby nadmiernie nie ograniczać prac remontowych.

Po krótkiej dyskusji, podczas której wyjaśniono zasady budowania planów gospodarczych i finansowych, Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.

5. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2022 r.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych wyjaśniła, że Rada Nadzorcza w materiałach od Zarządu otrzymała zatwierdzony plan remontów oraz proponowane do niego zmiany. W proponowanej korekcie:

- urealniono wartość prac (zwiększenia lub zmniejszenia) do cen ofertowych zaproponowanych przez wykonawców wyłonionych w drodze postępowania przetargowego
- uzupełniono o prace wynikające z bieżących potrzeb, zakwalifikowane poprzednio do prac awaryjnych lub o prace wymagające pilnej realizacji
- usunięto pozycje zawierające prace, które nie będą zrealizowane w 2022 r. ze względu na brak możliwości ich wykonania, w tym np. brak wykonawców pomimo przeprowadzenia procedury w zakresie wyboru wykonawców (do planu remontów na 2023 rok),

- zmieniono nazewnictwo prac dostosowując do faktycznie realizowanego zakresu wraz z korektą wartości tych prac.

Pani M. Stróżewska zapytała o prace dotyczące osiedla „Cukrowa”.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że korekta wynika z tego że dodatkowo na tym osiedlu wykonano prace polegające na uzupełnieniu ścian między balkonami.

Pani B. Cieślak, zapytała, dlaczego w planie zawarta jest wymiana wodomierzy która została wykonana w poprzednim roku. Zapytała również o ilość wymienionych wodomierzy, która – zdaniem mówczyni nie zgadza się ze stanem faktycznym.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że prace zostały zafakturowane już w 2022 r., a zgodnie z przyjętą zasadą, plan odzwierciedla prace, za które w danym roku zapłacono. P. J. Tomków dodała, że ilość wodomierzy do wymiany została określona w planie remontów na podstawie dokumentacji technicznej. Należy pamiętać, że oprócz wodomierzy zamontowanych w mieszkaniach są wodomierze w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. w pomieszczeniach technicznych czy pralniach). W wykonaniu planu wykazywana jest faktyczna ilość zamontowanych wodomierzy na podstawie protokołów odbioru.

Pan R. Smogur zapytał o następujące kwestie:

- a. czy utrzymana zostanie zasada, że to, co zostało niewykonane w danym roku przechodzi na rok następny? Zarząd zaprzeczył i wyjaśnił, że w obecnej sytuacji finansowej i gospodarczej jest to oczywiste. Nie będą ujęte w planie remontów na rok 2023 roboty związane np. z estetyzacją osiedla lub prace których realizacja nie jest natychmiast wymagana. Skupimy się na robotach koniecznych pomijając prace, których wykonanie nie jest niezbędne z punktu widzenia stanu technicznego nieruchomości.
- b. Wykonanie parkingu przy ul. Ruskiej miało kosztować 60.000 zł, a jest 120.000 zł. Z czego wynika wzrost kosztów? Z – ca Prezesa J. Tomków wyjaśniła, że teren przewidziany na parking jest bardzo mocno uzbrojony i z tego powodu koszty są wysokie.
- c. Zarząd z planu usunął pozycje dotyczące ekspertyzy oraz projektu kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Czy to dotyczy 9 Maja 42a – 42d? Z – ca Prezesa J. Tomków potwierdziła, że to dotyczy właśnie tego adresu. Dodała że staraniem spółdzielni udało się porozumieć ze ZWiK, który wyraził zgodę na podłączenie zaproponowane przez Spółdzielnię, więc wykonywanie ekspertyzy nie było konieczne.
- d. Czy spółdzielnia rezygnuje z wykonania i pozostaje tylko przy projekcie drogi przeciwpożarowej przy 9 Maja 3 i 5.? Czy projekt musi zostać wykonany, a jeśli tak, to jak długo będzie ważny? Z – ca Prezesa J. Tomków wyjaśniła, że projekt jest już wykonany, a jego ważność to 3 lata. Dodała, że realizacja tych prac jest jeszcze dyskutowana.
- e. Na „Wzgórzu Hetmańskim” w pozycji „Roboty elektryczne” na 9 Maja 11-11b zaplanowano wymianę tablic elektrycznych. Zostało to skreślone, ale w zamian wprowadzono wymianę zestawu licznikowego i remont uziemienia. Czy tych tablic nie trzeba było wymieniać? Z – ca Prezesa J. Tomków wyjaśniła że to jest korekta omyłki Zarządu, jaka nastąpiła w planie. Tablice nie wymagają wymiany natomiast zestaw licznikowy jak najbardziej.

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

Uchwała nr 33/2022
z dnia 20 października 2022 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2022 r.

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

§ 1

Zatwierdza korektę planu remontów na 2022 r., uchwalonego uchwałą 22/2021 z 25 listopada 2021 r. (zmienionego uchwałą 9/2022 z 21 kwietnia 2022 r. oraz uchwałą 20/2022 z 23 czerwca 2022 r.)

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 8 osób.

Uchwała nr 33/2022 została podjęta.

6. Informacja w sprawie składu Rad Osiedli powołanych na kadencję 2022-2025.

Zebrani zapoznali się z listą członków poszczególnych Rad Osiedli. W związku z brakiem pytań w tym temacie Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.

7. Zapoznanie się z protokołem Walnego Zgromadzenia (w tym wynikami głosowań nad udzieleniem absolutorium członkom Rady Nadzorczej i Zarządu).

Zebrani zapoznali się z wynikami głosowań przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Przeprowadzono krótką dyskusję na temat sposobu procedowania wniosków składanych przez członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie.

W związku z brakiem kolejnych pytań w tym temacie, Przewodniczący przeszedł do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.

8. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie parkujących samochodów na placach asfaltowych.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał czy ktoś ma uwagi do pisma p. *****. W związku z brakiem uwag p. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej zaproponował treść pisma, która zostanie wysłane do lokatora w imieniu Rady Nadzorczej.

Szanowny Panie

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 10 października 2022 r. Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że Pana pismo zostało przekazane do Zarządu SM Kolejarz celem udzielenia odpowiedzi.

Za wysłaniem pisma o powyższej treści opowiedziało się 8 osób.

9. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd we wrześniu 2022 r.

Przewodniczący zwrócił się do poszczególnych Komisji o uwagi do treści podjętych uchwał.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa nie wniosła uwag.

Pani N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno - Remontowej zapytała o:

- a. uchwałę nr 259 w sprawie wyrażenia zgody na spisanie w pozostałe koszty kwoty zaległości naliczonej na dzień 30 września 2019 r. oraz wyrażenia zgody na obniżenie do minimum opłaty czynszowej za garaż murowany nr ***** przy ul. *****.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że właścicielem garażu był Pan ***** , który zmarł w 2009 r. Krąg spadkobierców jest tak duży, że sprawa spadkowa trwa nieprzerwanie od 7 lat i nic nie wskazuje na to, aby w najbliższym czasie miała się zakończyć. Dlatego Zarząd spisał w pozostałe koszty zaległości przedawnione oraz obniżył opłaty ograniczając je tylko do podatków. Garaż nie jest użytkowany.

- b. uchwałę nr 256 w sprawie wyrażenia zgody na obniżkę opłaty czynszowej dla najemcy lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10 Zarząd wyraził zgodę na obniżkę opłaty najmu o ***** % na okres 6 miesięcy począwszy od października 2022 r.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że ze względu na remont ul. Kolumba, dojazd do przedmiotowego lokalu użytkowego jest bardzo utrudniony (wręcz niemożliwy). Dlatego Zarząd przychylił się do prośby o obniżenie opłaty najmu chcąc pomóc najemcy w trudnym okresie.

10. Sprawy różne.

- a. Prezes Spółdzielni poinformował, że w Spółdzielni trwa lustracja działalności Spółdzielni w latach 2019 – 2021. Obawiamy się, że w związku z tym, iż lustracja przeprowadzana jest tylko przez jedną Panią Lustrator, termin zakończenia może się przedłużyć (w latach poprzednich lustracja pełna spółdzielni była przeprowadzana przez dwóch lustratorów).
- b. Zebrani poruszyli temat możliwości zorganizowania wigilii dla samotnych. Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że ze względu na ciągle występujące zachorowania na Covid – 19, Zarząd ustali, czy parafia działająca na osiedlu Pomorzany organizuje spotkania dla samotnych. Po udzieleniu takiej informacji Rada Nadzorcza podejmie decyzję co do organizacji imprezy. Ustalono również, że Pani Nela Stolarczyk uzyska informacje o wolnych terminach w których możliwa jest organizacja spotkania oraz o proponowanym menu.
- c. Zebrani ustalili, że w styczniu 2023 r. zostanie zorganizowane spotkanie z Radami Osiedli. Dokładny termin zostanie ustalony w późniejszym terminie.
- d. Kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 17 listopada 2022 r. o godzinie 17.³⁰.

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował członkom Zarządu za obecność na posiedzeniu. Po opuszczeniu sali przez Zarząd zebrani kontynuowali obrady.

11. Zatwierdzenie treści ogłoszenia na wybór firmy do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółdzielni.

Zebrani ustalili, że ogłoszenie będzie brzmiało następująco:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zaprasza do składania ofert na przeprowadzenie badania i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2022 i 2023 rok.

Termin składania ofert upływa 10 listopada 2022 r. o godz. 1500.

Szczegółowe zapytanie ofertowe dostępne jest na stronie internetowej: <http://smkolejarz.szczecin.pl>”.

Jednocześnie ustalono że w szczegółowych warunkach, które zostaną umieszczone na stronie internetowej, treść ogłoszenia należy uzupełnić o 2023 r.

12. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III kwartał 2022 r.

Komisja Rewizyjna zawnioskowała o przyznanie ***** % premii Prezesowi Spółdzielni p. M. Bajzertowi.

Komisja inwestycyjno – remontowa zawnioskowała o ***** % premii dla Z – cy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanty Tomków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że do Rady wpłynął wniosek Prezesa Spółdzielni o przyznanie ***** % premii dla p. H. Wójcik, p. J. Tomków.

Zebrani zaakceptowali propozycje poszczególnych Komisji.

Przystąpiono do głosowania nad podjęciem uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III kwartał 2022 r.

**Uchwała 34/2022
z dnia 20 października 2022 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za III kwartał 2022 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 III kwartał 2022 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 głosowało 8 osób.

Uchwała 34/2022 została podjęta.

13. Zamknięcie obrad.

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

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Protokół sporządziła

Małgorzata Bojarun