

**Protokół nr 14
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 17 listopada 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 |
| 9. p. Magdalena Janiak | – 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 |

Protokolant: Małgorzata Bojarun

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych 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 protokołów z posiedzeń, które odbyły się w dniach:*
 - a) *13 października 2022 r.*
 - b) *20 października 2022 r.*
3. *Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2022 r.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na 2023 r.*
5. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w październiku 2022 r.*
6. *Sprawy różne.*
7. *Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółdzielni.*
8. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem powyższego porządku obrad opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołów z posiedzeń, które odbyły się w dniach:

a. 13 października 2022 r. – protokół nr 12

W związku z brakiem uwag do protokołu, Przewodniczący podał pod głosowanie treść protokołu z dnia 13 października 2022 r.

Za zatwierdzeniem treści protokołu opowiedziały się 9 osób.

Protokół z dnia 13 października 2022 r. został zatwierdzony.

b. 20 października 2022 r. – protokół nr 13

Pani N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej zgłosiła następujące uwagi:

1. Na stronie 1, wśród osób obecnych należy wykreślić pozycje nr 9, gdyż stanowi powtórzenie.
2. W sprawach różnych w punkcie „b” należy dopisać zdanie „Ustalono również, że Pani Nela Stolarczyk uzyska informacje o wolnych terminach, w których możliwa jest organizacja spotkania oraz o proponowanym menu”.

Pan R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej zgłosił następujące uwagi do protokołu:

1. W punkcie 4 początek pierwszego zdania powinien brzmieć: „Prezes Spółdzielni poinformował, że III kwartał 2022 r. został już zamknięty...”,
2. Na stronie 3 w wypowiedzi p. J. Tomków należy wykreślić słowo „dodatkowe”,
3. W punkcie 5 „a” należy poprawić słowo „związana” na „związane”,
4. W punkcie 5 „b” należy poprawić słowo „miały” na „miało”,
5. W punkcie 9 „a” należy dopisać na końcu zdanie: „Garaż nie jest użytkowany.”
6. W punkcie 9, słowo „przygotowanie” należy zmienić na „zatwierdzenie”.

Zebrani jednogłośnie zaakceptowali proponowane zmiany.

Za zatwierdzeniem treści protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół z dnia 20 października 2022 r. został zatwierdzony

3. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2022 r.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków poinformowała, że w ramach planu remontów poszczególnych osiedli zrealizowano prace na ponad ***** zł. Rzeczowe zaawansowanie prac jest wyższe niż finansowe, albowiem płatności za roboty realizowane są po zakończeniu prac i wystawieniu faktury. Przedstawiono również zaawansowanie prac na poszczególnych osiedlach.

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik poinformowała, że plan finansowy, w związku z trudną sytuacją gospodarczą, na pewno zostanie przekroczony w niektórych pozycjach, a wynik na koniec roku będzie ujemny.

Prezes Spółdzielni poinformował, że korektą do planu na rok 2022, z planu zostały usunięte prace polegające na budowie ogrodzenia przy ul. Potulickiej 31a – 31c, ponieważ na przetarg nie zgłosił się żaden wykonawca. Ostatnio jednak do Spółdzielni wpłynęła oferta firmy, która jest chętna do wykonania tych prac i dlatego Zarząd chciałby ponownie wprowadzić te prace do planu remontów.

Pani N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej zapytała o budowę parkingu pomiędzy garażami przy ul. Ruskiej, którego realizacja ujęta jest w planie remontów. Pani H. Matusz dodała, że należy przeanalizować zasadność przeprowadzenia tej inwestycji. To miejsce faktycznie wykorzystywane jest na parkowanie samochodów nawet dostawczych i inwestowanie środków w realizację tego zadania budzi poważne wątpliwości.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków, wyjaśniła, że bardzo wielu mieszkańców zgłasza pilną potrzebę organizacji nowych miejsc parkingowych. Widoczny jest niedobór takich miejsc i wykonanie tego parkingu na pewno poprawiłoby sytuację mieszkańców Osiedla. To właśnie brak organizacji na tym terenie powoduje, że zamiast samochodów osobowych należących do mieszkańców parkują tam półciężarówki. Na zakończenie p. J. Tomów dodała, że

Spółdzielnia jest już po przetargu na te prace i rezygnacja z realizacji tych prac może być utrudniona.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert dodał, że budowa parkingu jest po prostu konieczna zwłaszcza w sytuacji, kiedy Zarząd dąży do ograniczenia możliwości parkowania na placach asfaltowych.

Pan R. Smogur zapytał czy jest możliwość, aby wybranemu wykonawcy zlecić inne prace o podobnym zakresie rzeczowym i finansowym, a z organizacji tego parkingu zrezygnować. Zarząd stwierdził, że przeanalizuje dostępne możliwości.

Pani M. Stróżewska zapytała o koszty utrzymania zieleni, koszty deratyzacji i koszty organizacji zebrań mieszkańców. Po krótkiej dyskusji wyjaśniono wątpliwości.

Pan R. Smogur zapytał o schodolaz dla niepełnosprawnych, organizację kadr, koszty montażu bramy wjazdowej przy ul. Ruskiej oraz o koszty zakładania plomb na gazomierzach. Zarząd wyjaśnił przedstawione wątpliwości.

Po krótkiej dyskusji, w trakcie której wyjaśniono poszczególne pozycje budzące wątpliwości członków Rady Nadzorczej, zebrani przeszli do kolejnego punktu obrad.

4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na 2023 r.

Prezes Spółdzielni na wstępie odniósł się do projektu planu remontów. Wyjaśnił, że szacunkowo na koniec roku 2023 przewidziano wynik ujemny (ok. ***** zł), jednak założono czasowe pokrycie niedoboru z funduszu zasobowego, który po roku zostanie uzupełniony. Trzeba jednak wziąć pod uwagę, że potrzeby remontowe są naprawdę duże. Niewiadomą są jednak wyniki przetargów i ceny, które w trakcie przetargów zostaną zaproponowane. Na pewno koszty będą na bieżąco monitorowane. Zarząd planuje ograniczyć pracę tak, aby zamknąć wynik w ramach odpisu.

Plan remontów i jego wykonanie oparte są o proponowaną zmianę wysokości stawek na fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach. Zarząd założył wzrost stawki eksploatacyjnej o około ***** %. Każda nieruchomość analizowana jest odrębnie jednak przyjęto, że podwyżka łącznie na funduszu remontowym i eksploatacyjnym nie może przekroczyć ***** zł/m². Dużo nieruchomości na dzień dzisiejszy ma wynik dodatni, jednak patrząc z perspektywy czasowej ze względu na wzrost kosztów, nadwyżka widoczna na dzień dzisiejszy w kolejnym roku szybko maleje. Dlatego nawet w budynkach z dodatnim wynikiem finansowym doszło do podwyższenia stawek. Zarząd dąży do tego, aby koszty i przychody na GZM na poszczególnych nieruchomościach były zbilansowane.

Trzeba się zastanowić czy nie byłoby korzystne wprowadzenie dwóch terminów wprowadzania nowych stawek eksploatacyjnych. Trzymiesięczny okres, który musi zostać zachowany od powiadomienia do podwyższenia stawek powoduje, że realnie nowe stawki obowiązują nie przez cały rok, a przez trzy kwartały.

Podsumowując Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że każda nieruchomość traktowana jest samodzielnie i indywidualnie. Są np. nieruchomości, które spłacają kredyt i które ze względu na podniesienie stawek będą miały wyższą stawkę, niż ta ogólnie przyjęta.

Pan R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej przedstawił następujące zagadnienia:

1. W budynku na Powstańców Wielkopolskich 6 – 6b stawka wyniosła ***** zł/m². Czy to wynika z dużych potrzeb nieruchomości, czy też jest to pomyłka? Prezes Spółdzielni stwierdził, że na funduszu remontowym stawka zostanie podniesiona o ***** zł/m², więc ogólnie podwyżka wyniesie – tak jak w większości nieruchomości – ***** zł/m².
2. W punkcie 2.7. zapisano, że kosztów naprawy dachu na budynku przy Powst. Wlkp. 6 – 6B nastąpi w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 20 z 2018 roku. Co to oznacza?
Z-ca prezesa – J. Tomków omówiła postanowienia zawarte w ww. uchwale wyjaśniając genezę ich wprowadzenia. Prezes wyjaśnił, że koszty naprawy dachów, na których są zamontowane panele obsługujące więcej niż jedną nieruchomość są pokrywane przez wszystkie nieruchomości odnoszące korzyści z działania paneli.
3. W punkcie 2.9. zapisano, że w odniesieniu do salda funduszu remontowego pokrycie nastąpi z funduszu zasobowego. W kolejnych latach należy ograniczyć prace do wysokości odpisu. Co umożliwiło pożyczanie środków z funduszu zasobowego? Z – ca Prezesa p. Halina Wójcik wyjaśniła, że to nie będzie pożyczka tylko zobowiązanie z tytułu funduszu remontowego na rzecz funduszu zasobowego.
4. Od kwietnia 2023 r. wchodzi ustawa energetyczna, która nakazuje zarządom wykonać audyty energetyczne na każdą nieruchomość. Kto będzie finansował wykonanie takich audytów?
Pani J. Tomków wyjaśniła, że np. w nowej inwestycji przy ul. Ruskiej Spółdzielnia zleciła wykonanie takiego audytu. Jednak już w obrocie wtórnym nieruchomościami, to osoba sprzedająca powinna sfinansować świadectwo energetyczne. Przewodniczący zawnioskował aby Zarząd sprawdził po czyjej stronie będzie spoczywał obowiązek sporządzenia dokumentu.
5. W pozycji „roboty elektryczne” w nieruchomościach 9 Maja 12-18 oraz 28-34 i 36 – 42 przewidziano wykonanie tych prac na 4 klatkach za kwotę ***** zł każdy, natomiast na Legnickiej 4 – 7 (budynek identyczny) 4 klatki, każdy po ***** zł. Skąd wynika różnica? Zarząd zobowiązał się sprawdzić powyższą nieścisłość.
6. Wykonanie drogi pożarowej między budynkami przy 9 Maja 3 i 5. Czy rzeczywiście są to prace konieczne do wykonania? Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że prace te wynikają z nakazów Straży Pożarnej. To są zalecenia sprzed kilku lat i trzeba zająć się ich realizacją.
7. Na osiedlu Cukrowa przewidziano remont balkonów za ***** zł. Czy można te prace podzielić na dwa lata? Patrząc na deficyt, który powstanie na funduszu remontowym tego osiedla powinno to być rozciągnięte w czasie. Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że osiedle Cukrowa bardzo długo notowało dodatni wynik finansowy przy braku wykonywanych prac. Teraz planowane prace trzeba wykonać. Lepiej to zrobić od razu, ponieważ prace te są wyjątkowo uciążliwe dla mieszkańców. Podobnie na osiedlu Ustronie przewidziano remont balkonów i tu również nie jest wskazane rozciąganie prac w czasie. Rozbicie powyższych prac na dwa lata spowoduje zwiększenie kosztów.
8. Czy konieczne jest wykonanie prac związanych z remontem drogi przy ul. Potulickiej? Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że podpisano porozumienie, z którego wynika, że sąsiadujące nieruchomości będą

partycypować w kosztach remontu. Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że prace te wynikają z nakazu Straży Pożarnej, dlatego trzeba je wykonać.

Pani H. Siewiorek zauważyła, że Rada Osiedla Wzgórze Hetmańskie zwróciła uwagę na zawilgoconą elewację przy ul. Legnickiej 13 - 16. Tymczasem tych prac nie ma w planie. Prezes wyjaśniła, że robiąc plan remontów Zarząd opiera się na przeglądach robionych przez służby techniczne Spółdzielni. Uwagi Rady Osiedli są wskazówkami dla pracowników i nie zawsze są uwzględniane w całości.

Pani N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno Remontowej zapytała czy Zarząd zrezygnował ze zróżnicowania wysokości stawek ze względu na członkostwo w Spółdzielni? Prezes wyjaśnił, że te różnice wynikają z dokonanych kalkulacji i na różnych nieruchomościach różnie się kształtują. Co do zasady w skali roku członek i osoba niebędąca członkiem Spółdzielni powinni wnieść stawki w takiej samej wysokości. Natomiast członkowie korzystają z pożytków Spółdzielni, co powoduje, że płacą oni niższą stawkę.

Podsumowując Rada Nadzorcza poprosiła Zarząd o ustosunkowanie się na następnym posiedzeniu do następujących kwestii:

1. Czy jest możliwość rezygnacji z prac związanych z budową miejsc parkingowych przy ul. Ruskiej?
2. Wyjaśnienie rozbieżności w wartości prac elektrycznych planowanych na nieruchomościach przy ul. 9 Maja 12-18 oraz 28-34 i 36 – 42 oraz Legnickiej 4 – 7.
3. Czy jest konieczność wykonania w 2023 r. drogi pożarowej przy ul. 9 Maja 3 i 5?
4. Rozważenie możliwości przeniesienia prac opisanych w pkt. 1 i 3 do planu remontów na lata następne np. do planu remontów na 2024 roku.

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały.

***Uchwała nr 35/2022
z dnia 17 listopada 2022 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2023 rok.

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

§ 1

Uchwała plan finansowo-gospodarczy na 2023 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:

- przychody
- koszty

***** zł
***** zł

Odpis na fundusz remontowy w wysokości

***** zł

§ 2

Plan finansowo-gospodarczy na 2023 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 2023 r.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Uchwała nr 35/2022 została podjęta.

5. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w październiku

Pani N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej zapytała o

1. Uchwałę Zarządu nr 261 w sprawie udostępniania dokumentów.
Prezes wyjaśnił, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych każdy członek spółdzielni ma prawo dostać odpis dokumentów znajdujących się w Spółdzielni. Ostatnio sporo emocji wzbudziła umowa zawarta z jednym z kontrahentów i zgłosiło się sporo osób z żądaniem wydania jej kserokopii. Zarząd, nie chcąc dopuścić do nadmiernego rozpowszechniania dokumentów, postanowił uregulować kwestię wydawania dokumentów tak, aby było wiadomo, kto dokonuje wglądu. Zgodnie z uchwalonymi zasadami pobierane kopie są oznakowane co umożliwia kontrolę nad dalszym rozpowszechnianiem dokumentu. Regulamin został opublikowany na stronie internetowej.
2. Uchwałę nr 293 dotyczącą montażu klimatyzatorów w siedzibie Spółdzielni.
Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że prace związane z montażem klimatyzacji zostały podzielone na dwa etapy. Przedmiotowa uchwała obejmuje drugi etap prac w części dotyczącej pokoi położonych na I i II piętrze od strony zachodniej.
3. Pan R. Smogur zapytał o uchwałę nr 271 i o to, czy w garażach również wzrosła stawka za centralne ogrzewanie. Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że uchwała dotycząca wzrostu stawki za c.o. dotyczy tylko garaży wbudowanych w budynkach. Jej wysokość wynika z ponoszonych kosztów.

6. Sprawy różne.

1. Z – ca Prezesa p. J. Tomków poinformowała, że zgodnie z ustaleniami z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej Zarząd przygotował odpowiedź do Pana Mazura. Kserokopia pisma została przekazana do Rady Nadzorczej.
2. Prezes Spółdzielni odniósł się do usuniętych z planu remontów (w ostatniej korekcie) prac polegających na budowie ogrodzenia przy ul. Potulickiej 31a – 31c, ponieważ na przetarg nie zgłosił się żaden wykonawca. Mając na uwadze, że do Spółdzielni wpłynęła ostatnio oferta na realizację tego zadania Zarząd wnioskuję o ponownie wprowadzenie prac do planu remontów. Po krótkiej dyskusji Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji Zarządu, aby wykonać te prace w tym roku.
3. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że lustracja właściwie się zakończyła. Obecnie przygotowany jest przez Lustratora projekt protokołu i jeżeli nie będzie żadnych zastrzeżeń to do końca listopada protokół powinien zostać przez Zarząd podpisany. Zarząd oczekuje na przesłanie przez Krajowy Związek Spółdzielczości we Wrocławiu listu polustracyjnego.
4. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że do Spółdzielni wpłynął wyrok NSA w sprawie masztu telefonii komórkowej firmy Play. Sąd odrzucił skargę Spółdzielni i sprawa niestety jest prawomocnie zakończona. Nie ma jeszcze natomiast wyroku w sprawie paneli fotowoltaicznych.
5. Pani N. Stolarczyk poinformowała, że kolacja świąteczna dla osób samotnych zostanie zorganizowana w dniu 12 grudnia 2022 r. o godzinie 17.30.

przewidziane koszty pozwalają na zaproszenie 50 osób. Zebrani ustalili, że Rada Nadzorcza podejmie się organizacji spotkania.

7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółdzielni.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. Krzysztof Kujawski poinformował, że do Spółdzielni wpłynęły 4 oferty, z czego jedna nie była rozpatrywana, ponieważ wpłynęła do Spółdzielni po terminie. Po gruntownym przeanalizowaniu złożonych ofert Komisja rekomenduje wybór ***** „*****” sp. z o.o. z siedzibą w ***** przy ul. *****.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie:

***Uchwała nr 36/2022
z dnia 17 listopada 2022 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie wyboru jednostki do badania sprawozdania finansowego za 2022 i 2023 rok.

Działając w oparciu o § 36 ust. 1 pkt. 1.32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - Rada Nadzorcza

§ 1

Wybiera do badania sprawozdania finansowego ** „*****” sp. z o.o. z siedzibą w ***** przy ul. *****.***

§ 2

Upoważnia Zarząd do zawarcia stosownej umowy dotyczącej badania sprawozdania finansowego za lata 2022 i 2023, opiewającej na kwotę ** zł + VAT. (słownie: ***** złotych + podatek VAT)***

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz”.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za powyższą uchwałą opowiedziało się 9 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Uchwała nr 36/2022 została podjęta.

8. Zamknięcie obrad.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący podziękował zebranych za przybycie i zakończył posiedzenie.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Protokół sporządziła

Małgorzata Bojarun