

**Protokół nr 1
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 26 stycznia 2023 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. Magdalena Janiak | – Członek |
| 6. p. Hanna Matusz | – Członek |
| 7. p. Nela Stolarczyk | – Członek |
| 8. p. Magdalena Stróżewska | – 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 |

W posiedzeniu wzięła również udział Lustrator Krystyna Walter.

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. *Spotkanie z Panią Krystyną Walter przeprowadzającą w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” lustrację za lata 2019 – 2021 i omówienie wyników lustracji.*
3. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 15 grudnia 2022 r.*
4. *Informacja Zarządu w sprawie partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.*
5. *Zapoznanie się z pismem p. ***** prowadzącej kwiaciarnię przy ul. ***** w sprawie anulowania umowy dzierżawy gruntu oraz odpowiedzi Zarządu w tej sprawie.*
6. *Zapoznanie się z pismem Zarządu skierowanym do Pani ***** w dniu 23 grudnia 2022 r.*
7. *Omówienie spotkania z Radami Osiedli które odbyło się w dniu 16 stycznia 2023 r.*
8. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w grudniu 2022 r.*
9. *Sprawy różne.*
10. *Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej.*
11. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 8 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Spotkanie z Panią Krystyną Walter przeprowadzającą w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” lustrację za lata 2019 – 2021 i omówienie wyników lustracji.

Lustrator Pani Krystyna Walter na wstępie przybliżyła zebrany wyniki lustracji. Stwierdziła, że podczas lustracji nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w działalności Spółdzielni. Analizując wskaźniki finansowe można z całą pewnością stwierdzić, że spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej. Wskaźniki zadłużeń również są niskie co świadczy o skutecznym prowadzeniu windykacji. Spółdzielnia

jest dobrze zarządzana czego wynikiem jest to, że podczas lustracji nie zgłoszono żadnych wątpliwości i uwag.

Na podstawie protokołu z lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości przekazał do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. w dalszym ciągu podejmować działania w zakresie zniwelowania nadwyżek kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. w dalszym ciągu podejmować niezbędne działania w celu obniżenia zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe.

Po krótkiej dyskusji zebrani podziękowali Pani Lustrator za przeprowadzenie lustracji i opisanie stanu finansowego i remontowego, w jakim znajduje się obecnie SM „Kolejarz”.

Po opuszczeniu sali przez Panią Lustrator zebrani przystąpili do dalszej realizacji porządku obrad.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie uwag do treści protokołu.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa nie wniosła uwag.

p. N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej zawnioskowała, aby na stronie 3, w punkcie 6, w drugim akapicie umieścić zdanie: „Pani M. Stróżewska zaproponowała, aby na spotkaniu omówić zasady rozliczania wywozu odpadów komunalnych w Spółdzielni.”

Zebrani przyjęli proponowaną zmianę jednogłośnie.

W związku z brakiem kolejnych uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 15 z dnia 15 grudnia 2022 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 8 osób.

Protokół został przyjęty.

4. Informacja Zarządu w sprawie partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że Zarząd poinformował Radę Nadzorczą o wysokości dokonywanej partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej, ponieważ cena za wymianę stolarki wzrosła, co oznacza, że proporcjonalnie w spółdzielni podniesiono wysokość kwoty wypłacanej lokatorom w ramach partycypacji w kosztach wymiany okien. Dotyczy to również nawiewników.

p. R. Smogur zapytał ile okien wymieniono w 2022 r.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że dane te będą umieszczone w piśmie dotyczącym realizacji planu za 2022 r.

Pani H. Matusz zapytała jaki jest okres oczekiwania na zwrot należności.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że wypłaty są realizowane na bieżąco. Należy podkreślić, że partycypacja w kosztach możliwa jest tylko w ramach pierwszej wymiany stolarki okiennej

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

5. Zapoznanie się z pismem p. *** prowadzącej kwiaciarnię przy ul. ***** w sprawie anulowania umowy dzierżawy gruntu oraz odpowiedzi Zarządu w tej sprawie.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej R. Smogur odczytał pismo Pani ***** , w którym zwróciła się z prośbą o anulowanie dzierżawy za grunt, na którym znajduje się kwiaciarnia przy ul. ***** . Najemca ze względu na trudną sytuację ekonomiczną kończy swoją działalność i do czasu przekazania gruntu Spółdzielni chciałby zostać zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat za dzierżawę. Zebrani zapoznali się z odpowiedzią Zarządu wysłaną do wnioskodawczyni, w której poinformowano że musi wnosić opłatę w wysokości ***** zł miesięcznie.

Prezes Zarządu poinformował, że wymagana opłata stanowi tylko i wyłącznie pokrycie niezbędnych kosztów. Pani ***** w rozmowie z Zarządem stwierdziła, że może na wiosnę wznowi działalność, ale na dzień dzisiejszy kontynuowanie działalności jest zupełnie nieopłacalne.

W związku z brakiem pytań Przewodniczący przeszedł do dalszego punktu porządku obrad.

6. Zapoznanie się z pismem Zarządu skierowanym do Pani *** w dniu 23 grudnia 2022 r.**

Zebrani zapoznali się z kompletem korespondencji prowadzonej z lokatorką. W związku z tym, że Pani ***** przed posiedzeniem Rady Nadzorczej otrzymała komplet dokumentów, o które prosiła w ostatnim piśmie, zebrani postanowili pozostawić pismo bez odpowiedzi.

7. Omówienie spotkania z Radami Osiedli, które odbyło się w dniu 16 stycznia 2023 r.

Na wstępie Prezes Spółdzielni stwierdził, że spotkanie było bardzo potrzebne zwłaszcza dla osób, które zostały wybrane do organów Spółdzielni po raz pierwszy. Ze względu na pandemię spotkania z Radami Osiedli ostatnio nie były w ogóle przeprowadzane. Niewątpliwie trzeba powrócić do tematu centralnego ogrzewania, gdyż widać było, że temat ten budzi wiele emocji i zainteresowania. Należy zastanowić się czy nie warto zorganizować następnego spotkania, na którym poruszone zostaną najważniejsze tematy. Zarząd postara się, aby niektóre sprawy pominięte podczas spotkania z radami osiedli, omówić na zebraniach mieszkańców.

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

Przewodniczący Komisji p. K. Kujawski zapytał o sprzedaż mieszkań przy ul. Kaszubskiej.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków poinformowała, że 31 stycznia 2023 r. zostanie zawarta pierwsza umowa sprzedaży mieszkania. Pozostałe lokale cieszą się zainteresowaniem, jednak sytuacja na rynku finansowym utrudnia zdobycie kredytu. Sprzedaż mieszkania została sfinalizowana przy pośrednictwie biura nieruchomości.

p. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej zapytał o:

1. uchwałę w sprawie zatwierdzenia wysokości stawek podatku od nieruchomości oraz stawek za wieczyste użytkowanie gruntów. Kiedy informacja dotrze do lokatorów?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik poinformowała, że lokatorzy zostali już poinformowani o tej podwyżce w grudniu 2022 r. Podwyższony podatek płacony jest od stycznia 2023 r.

2. uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na czasową dzierżawę terenu przy ul. ***** w celu sprzedaży owoców z mobilnego stanowiska w terminie

od 1 czerwca 2023 r. do 31 sierpnia 2023 r. Czy opłata dzierżawy jest liczona od 1 m² powierzchni czy za całość terenu?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że jest to opłata miesięczna za dzierżawę całego gruntu.

9. Sprawy różne.

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że w imieniu Rady Nadzorczej spotkał się z mieszkanką osiedla Wzgórze Hetmańskie. Tematyka spotkania była różnorodna, m.in. wysokość opłat za użytkowanie mieszkania, zasady ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy i eksploatację.
2. P. N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej zapytała czy SM „Kolejarz” planuje wziąć udział w programie dopłat na zakup, montaż i instalację odnawialnych źródeł energii. Wg informacji Spółdzielnia może ubiegać się w Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie w wysokości ***** %. Dotyczy to budynków wielolokalowych.
Prezes Spółdzielni poinformował, że na razie trzeba poczekać na podanie szczegółów programu. Kluczem jest sposób finansowania. jeżeli będzie ono atrakcyjne, to Zarząd przeanalizuje dostępne możliwości. Należy jednak pamiętać, że w naszej Spółdzielni tak naprawdę tylko budynki niskie nie zostały wyposażone w instalacje fotowoltaiczną, ponieważ jej montaż na tych budynkach nie jest do końca opłacalny. Na razie nie ma podanych żadnych szczegółów programu, więc trzeba uzbroić się w cierpliwość.
3. Ustalono, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 27 lutego na godzinę 17³⁰.

10. Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej.

Poszczególne Komisje Rady Nadzorczej przedstawiły zebranym plany pracy na I półrocze 2023 r.

11. 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