

Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 27 lutego 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 |
| 9. p. Teresa Śliwa | – 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.

p. R. Smogur, w imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej zaproponował, aby w punkcie 10 porządku obrad słowo „analizy” zastąpić słowem „kontroli”.

Zebrani jednogłośnie zaakceptowali tę zmianę.

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 26 stycznia 2023 r.*
3. *Zapoznanie się z wykonaniem planu rzeczowego i finansowego Spółdzielni za 2022 r.*
4. *Dyskusja w sprawie „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” oraz ewentualne podjęcie uchwały.*
5. *Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w 2023 r. na części.*
6. *Zapoznanie się z projektem porządku obrad zebrań osiedlowych mieszkańców oraz terminami zebrań.*
7. *Omówienie „Zasad udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”*
8. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w styczniu 2023 r.*
9. *Sprawy różne.*
10. *Upoważnienie Komisji Rewizyjnej (ewentualnie wybór Komisji) w celu przeprowadzenia kontroli:*
 - a. *sald funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022 r.,*
 - b. *windykacji zadłużeń w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. (porównanie do lat poprzednich),*
 - c. *umów na najem lokali użytkowych*
11. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 26 stycznia 2023 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do treści protokołu.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa wniosła następujące uwagi:

1. Należy poprawić numerację poszczególnych punktów porządku obrad.
2. W punkcie 8 należy poprawić formatowanie pierwszego zdania.

Zebrani przyjęli jednogłośnie proponowane zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 1 z dnia 26 stycznia 2023 r.

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

Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się z wykonaniem planu rzeczowego i finansowego Spółdzielni za 2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zadawanie pytań.

p. B. Cieślak zapytała o opłaty przyłączeniowe ***** . Z czego one wynikają?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że jest to opłata wynikająca z taryfy ***** . Koszty przyłączenia ponoszą mieszkańcy nieruchomości.

p. R. Smogur zapytał o pozycję „usługowe prowadzenie kadr i płac” przez firmę zewnętrzną. Wg zatwierdzonego schematu powinien być to pracownik etatowy. Czy Zarząd planuje wprowadzić zmiany w schemacie?

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że ostateczna decyzja w tej sprawie nie została jeszcze podjęta. Zarząd powróci do tematu po zamknięciu I kwartału.

p. R. Smogur zapytał, czy zawarte w dokumencie koszty za 2022 r. są podane w całości? Czy nie pojawią się już żadne faktury np. za wodomierze?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że na Wzgórzu Hetmańskim zamontowano 3700 szt. wodomierzy jeszcze w 2022 roku. Jednak ze względu na niezakończenie prac, Zarząd nie wyraził zgody na zafakturowanie, co oznacza, że faktura wpłynie dopiero w 2023 r. Zarząd przygotowuje korektę planu i tam powyższa sytuacja zostanie ujęta.

p. R. Smogur zauważył, że na osiedlu Mieszka I zaplanowano wykonanie projektu gazowego. Jaki jest powód niewykonania prac w 2022 r.?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że prace wykonano w styczniu 2023 r. i zostaną one ujęte w korekcie planu remontów.

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

4. Dyskusja w sprawie „Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie użytkowania i napraw wewnątrz lokali, loggii, balkonów, tarasów, pomieszczeń przynależnych oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalniającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” oraz ewentualne podjęcie uchwały.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że projekt został przekazany do rad osiedli, które w większości zaakceptowały bez zastrzeżeń jego treść.

Komisja Organizacyjno - Regulaminowa wniosła następujące zmiany:

1. W obowiązkach użytkowników lokali (§ 4 punkt 2 ust. 16) brakuje wyraźnego zapisu dotyczącego instalacji gazowych. Zapis jest mało precyzyjny, ponieważ mówi tylko o robotach, które zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Tymczasem prace awaryjne nie są przecież zatwierdzane przez Radę. Dlatego wydaje się, że powinien zostać dodany punkt odnoszący się do bezpieczeństwa lokatorów związanych np. ze sprawnością instalacji gazowych. Należy wyraźnie zapisać, że koniecznie trzeba wpuszczać pracowników Spółdzielni na przeglądy,

nawet pod groźbą kary. Powinno to dotyczyć zarówno sprawdzania instalacji jak i usuwania zgłoszonych usterek.

Prezes wyjaśnił, że ustawa zobowiązuje użytkownika do udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii.

2. § 6 projektu regulaminu brzmi:

„W przypadku otrzymania zgody Spółdzielni na zmianę (zwiększenie) mocy zasilania od zestawu licznikowego do lokalu mieszkalnego w celu zapewnienia należytego wykonania prac, użytkownik winien wpłacić do kasy Spółdzielni, przed rozpoczęciem prac, kaucję gwarancyjną w kwocie 500 zł, która będzie podlegać zwrotowi po zakończeniu i odbiorze robót”.

Zapis powinien chyba dotyczyć „nienależycie wykonanych prac”?

Zarząd zobowiązał się przeanalizować zgłoszoną uwagę.

p. K. Kujawski zapytał, czy takie brzmienie jest wystarczające do niezwrócenia wniesionej przez lokatora kaucji?

Zarząd potwierdził, że w takiej sytuacji protokół odbioru prac nie zostanie podpisany przez pracowników Spółdzielni a to właśnie protokół stanowi podstawę do zwrócenia kaucji.

3. Poproszono również, aby przeanalizować i inaczej sformułować zapis § 2 ust. 1 projektu regulaminu w brzmieniu: *„Naprawa i wymiana przewodu instalacji elektrycznej od tablicy licznikowej znajdującej się na klatce schodowej lub w piwnicy budynku do gniazda bezpiecznikowego wewnątrz mieszkania - z wymianą gniazda bezpiecznikowego bez bezpieczników i dzwonków”.*

4. W projekcie regulaminu zapisano, że: *„Do obowiązków użytkowników lokali znajdujących się w budynku Spółdzielni w szczególności należy: wymiana stolarki okiennej zgodnie z obowiązującym regulaminem”.* Nie ma natomiast żadnej wzmianki, co do wymogów związanych z kolorystyką okien czy też ich podziałem. Czy to oznacza, że spółdzielnia dofinansowuje wymianę bez względu na wygląd okien? Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że obecnie nie ma obowiązku zgłaszania do wydziału architektury dokonywanych zmian, co oznacza, dowolność w kwestii wyglądu okien. Oczywiście Spółdzielnia będzie prosić o okna pasujące do reszty budynku, jednak nie ma możliwości wyegzekwowania od lokatora stawianych wymagań. Zapisanie konsekwencji w regulaminie nie da Spółdzielni narzędzi do karania za dowolność.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert stwierdził, że Zarząd przeanalizuje proponowane zmiany. Nowy projekt regulaminu zostanie przedstawiony Radzie na kolejnym posiedzeniu.

5. **Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w 2023 r. na części.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Zarząd zaproponował podział Walnego na następujące części:

- 1) Część I - Wzgórze Hetmańskie I
- 2) Część II - Wzgórze Hetmańskie II i III
- 3) Część III – Ustronie i Smolańska
- 4) Część IV – Śródmieście
- 5) Część V – Cukrowa i Mieszka I

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że Walne Zgromadzenie zostanie przeprowadzone w 4 częściach.

Przewodniczący odczytał projekt uchwały.

**Uchwała 1/2023
z dnia 27 lutego 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie podziału na części Walnego Zgromadzenia, które zostanie przeprowadzone w 2023 r.
Na podstawie § 15 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” - Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2023 r. zostanie przeprowadzone w 4 częściach.

Część I - Wzgórze Hetmańskie I

Cukrowa

Część II - Wzgórze Hetmańskie II

Wzgórze Hetmańskie III

Część III – Ustronie

Smolańska

Część IV – Śródmieście

Mieszka I

Wykaz nieruchomości wchodzących w skład poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 1/23 została podjęta.

6. Zapoznanie się z projektem porządku obrad zebrań osiedlowych mieszkańców oraz terminami zebrań.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przedstawił proponowany porządek obrad zebrań osiedlowych mieszkańców. Rada Nadzorcza nie wniosła uwag do proponowanego porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przedstawił planowane terminy zebrań osiedlowych mieszkańców.

p. R. Smogur zaproponował, aby wszystkie zebrania odbyły się w sali „Lawenda” przy ul. 9 Maja 17.

p. M. Stróżewska zauważyła, że zebrania mieszkańców powinny odbyć się w lokalizacjach przyjaznych dla mieszkańców. Osoby uczestniczące w zebraniach często są osobami starszymi i schorowanymi. Organizując zebrania daleko od domu zabieramy możliwość uczestnictwa niektórym członkom Spółdzielni.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert stwierdził, że Zarząd przeanalizuje możliwości zorganizowania zebrań na osiedlach Cukrowa i Śródmieście bliżej osiedla.

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

7. Omówienie „Zasad udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

p. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej odniósł się do punktu 3 dokumentu. Zauważył, że na stronie internetowej należałoby podać kwotę, jaką członek Spółdzielni będzie zobowiązany uiścić za sporządzenie kopii otrzymanych dokumentów. Poza tym mówca odniósł się do punktu 8, w którym zapisano, że Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. W jaki sposób interpretować słowo „znaczną”? Czy nie należałoby usunąć tego określenia?

Prezes wyjaśnił, że słowo „znaczną” jest ważne w brzmieniu tego punktu. Jego usunięcie spowodowałoby, że każda szkoda (nawet najmniejsza) może spowodować

odmowę udostępnienia dokumentu, a to jest niedopuszczalne. To do oceny Zarządu należy uznanie, czy rozmiar wyrządzonej szkody jest znaczny. Trzeba pamiętać, że ocena Zarządu może różnić się od oceny lokatora. Dlatego ustawa przewiduje możliwość wystąpienia lokatora do sądu, jeżeli uważa, że postępowanie Zarządu jest krzywdzące.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu obrad.

8. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w styczniu 2023 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o uwagi do treści uchwał podjętych przez Zarząd w styczniu 2023 r.

p. N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno remontowej zapytała o:

1. uchwałę nr 13 w sprawie wyrażenia zgody na podnajem części lokalu, montaż klimatyzatora oraz sprzedaż alkoholu z grupy A, B i C przez podnajemcę firmę „*****”. Na innych osiedlach lokatorzy są przeciwni sprzedaży alkoholu i protestują. Czy wyrażenie powyższej zgody nie będzie powodem protestów na osiedlu Śródmieście?

Prezes wyjaśnił, że Rada Osiedla „Śródmieście” pozytywnie zaopiniowała wniosek, więc nie ma podstaw do odmowy wnioskodawcy podnajmu. W okolicy są sklepy z alkoholem i nie było dotąd z tego tytułu żadnych uwag.

P. R. Smogur zapytał o montaż klimatyzatora. Czy spółdzielnia będzie uczestniczyć w odbiorze prac?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków potwierdziła, że Spółdzielnia będzie uczestniczyć w odbiorze. Firma dostała warunki montażu klimatyzatora, a nad prawidłowością prac czuwa dział techniczny.

2. uchwałę nr 24 w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu nieograniczonego na wykonanie usług budowlano – remontowych, izolacyjnych, tynkarskich i posadzkarskich na balkonach wraz z częściową renowacją elewacji w budynkach przy ul. Dunikowskiego 30, ul. Cukrowej 33-43 (klatki 33 i 35), ul. Boryny 12-24, ul. Klemensiewicza 18 i ul. Potulickiej 40. Czy na osiedlu Cukrowa prace będzie wykonywał ten sam wykonawca, co poprzednio?

Z – ca Prezesa p. J. Tomków potwierdziła, że wykonawcą na osiedlu Cukrowa będzie firma „*****”, czyli ta sama firma, co poprzednio wykonywała prace.

p. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej zapytał o uchwałę nr 25 w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie zmian do deklaracji na podatek od nieruchomości budynku przy ul. Mieszka I 106 oraz określenia przedmiotu odrębnej własności ww. nieruchomości.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że w budynku przy Mieszka I 106 zburzono przybudówkę, w związku z czym zmieniły się udziały w częściach wspólnych, a co za tym idzie zmieniła się również deklaracja wnoszona do urzędu.

9. Sprawy różne.

1. Ustalono, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się w dniu 27 marca o godzinie 17³⁰.
2. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że „*****” zwrócił się do Spółdzielni z wnioskiem o wytypowanie nieruchomości, które spełniają pewne warunki (niskie budynki z płaskimi dachami bez fotowoltaiki). Okazało się, że „*****” analizuje możliwości wsparcia podgrzewu wody. Rozmowy są w toku.
3. Pan K. Kujawski zapytał o ogłoszone zmiany w planie zagospodarowania Pomorza. Czy Zarząd został poinformowany o zmianach?

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert stwierdził, że do Zarządu nie wpłynęło żadne pismo w tej sprawie.

4. Pani M. Stróżewska zapytała jak wyglądają wystawiane przez ***** faktury za dostarczane ciepło w kontekście rekompensat.
Z – ca Prezesa p. J. Tomków stwierdziła, że w październiku i listopadzie 2022 r. faktury zostały wystawione z naliczoną rekompensatą. W grudniu 2022 – bez rekompensat, a już w styczniu ponownie z rekompensatą. Na dzień dzisiejszy cena uwzględnia rekompensatę. Doliczono niestety podwyższoną stawkę VAT o 18 % i o tyle wzrosła zaliczka wnoszona przez lokatorów na poczet c.o.
5. P. R. Smogur poinformował, że na osiedlu Mieszka I ostatnio pojawiły się informacje o wymianie wodomierzy. Następnie zdjęto ogłoszenia nie informując o tym, że przedstawione w nich terminy są nieaktualne. Doprowadziło to do sytuacji, w której lokatorzy (nie wiedząc, że terminy zostały anulowane) oczekiwali na przybycie monterów. Warto by było poinformować w nowych ogłoszeniach, że wcześniejsze terminy są nieaktualne.
6. Rada Nadzorcza przeprowadziła krótką dyskusję nad zapisami statutowymi dotyczącymi udzielania absolutorium Radzie Nadzorczej.

10. Upoważnienie Komisji Rewizyjnej (ewentualnie wybór Komisji) w celu przeprowadzenia kontroli:

- a) sald funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022 r.,
- b) windykacji zadłużeń w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. (porównanie do lat poprzednich),
- c) umów na najem lokali użytkowych

Przewodniczący poinformował, że są dwa rozwiązania. Pierwsze polega na powołaniu Komisji z całego składu Rady Nadzorczej do przeprowadzenia kontroli. Drugie rozwiązanie to upoważnienie Komisji Rewizyjnej do przeprowadzenia kontroli.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. K. Kujawski potwierdził, że Komisja Rewizyjna jest w stanie przeprowadzić planowane kontrole wyłącznie siłami własnymi komisji.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza jednogłośnie upoważniła Komisję Rewizyjną do przeprowadzenia Kontroli:

- a. sald funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022 r.,
- b. windykacji zadłużeń w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. (porównanie do lat poprzednich),
- c. umów na najem lokali użytkowych

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