

Protokół nr 3
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 27 marca 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. K. Kujawski w imieniu Komisji Rewizyjnej zawnioskował, aby w porządku obrad ująć punkt o treści „Podjęcie uchwały w sprawie zmiany „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Po krótkiej dyskusji Przewodniczący poddał wniosek pod głosowanie.

Za ujęciem ww. punktu w porządku obrad opowiedziało się 3 osoby, przy 5 głosach przeciwnych i 1 głosie wstrzymującym się.

Przewodniczący poddał pod głosowanie następujący porządek obrad:

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 27 lutego 2023 r.*
3. *Zapoznanie się ze sprawozdaniem niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2022 r.*
4. *Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni w 2022 r.*
5. *Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania finansowego za 2022 r.*
6. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów i planu finansowego na 2023 r.*
7. *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 w sprawie jego zatwierdzenia.*
8. *Dyskusja w sprawie „Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie oraz ewentualne podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.*
9. *Zapoznanie się z pismem p. ***** oraz odpowiedzią udzieloną przez Zarząd SM Kolejarz”*
10. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lutym 2023 r.*
11. *Sprawy różne.*
12. *Podjęcie uchwał w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium Członkom Zarządu SM „Kolejarz” za 2022 r.*
13. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 27 lutego 2023 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do treści protokołu.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.

p. N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej poprosiła, aby w punkcie 8 protokołu wpisać przedstawicieli Komisji, którzy w ich imieniu zabierali głos.

Za zmianą opowiedziało się 9 osób.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 2 z dnia 27 lutego 2023 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Biegły Rewident nie mógł przybyć na posiedzenie Rady Nadzorczej. Zebrani zauważyli, że Biegły do opinii dołączył również część opisową dlatego nie ma potrzeby zapraszać Pana ***** na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący poprosił o zadawanie pytań dotyczących sprawozdania finansowego.

Komisja członkowsko – regulaminowa:

P. R. Smogur zapytał o zapis na stronie 7 sprawozdania, który mówi o tym, że Spółdzielnia w 2022 r nie przeprowadziła inwentaryzacji środków trwałych. Ostatnia inwentaryzacja odbyła się w 2019 r. Czy jest jakaś zasada regulująca częstotliwość inwentaryzacji?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że obowiązkową inwentaryzację należy przeprowadzać co cztery lata.

p. H. Siewiorek zapytała o zapis na str. 15, w którym Biegły Rewident podaje, że nadwyżka przychodów nad kosztami występuje na 70 nieruchomościach mieszkalnych, a kosztów nad przychodami – na 80. To daje w sumie 150 nieruchomości mieszkalnych. Czy to nie jest omyłka?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik potwierdziła, że to dotyczy wszystkich nieruchomości nie tylko mieszkalnych.

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

4. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni w 2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej otworzył dyskusję.

P. B. Cieślak zapytała o koszty utrzymania domofonów i konserwacji. Czy w ich skład wchodzi tylko ich naprawa czy też coś więcej?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że pozycja ta dotyczy również wymiany domofonów.

P. B. Cieślak zapytała co wchodzi w skład pozycji konserwacja dźwigów? Czy jeżeli dźwigi są na gwarancji to generują koszty?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że nie wszystkie dźwigi są na gwarancji. Poza tym w skład tej pozycji **wchodzą** również przeglądy dźwigów, energia elektryczna itp.

P. R. Smogur zapytał o tabelę wykazującą stan zadłużenia w opłatach. W tabeli wykazane są wzrosty i spadki zaległości. Wykazano że na osiedlu „Smolańska” zaległości zmniejszyły się, a przy kwocie umieszczono znak (+) co sugeruje, że zaległości wzrosły.

Zarząd po krótkiej analizie stwierdził, że cyfry i podsumowania ujęte w tabeli są właściwe, a znak (+) jest omyłką pisarską.

W trakcie dyskusji:

- wyjaśniono wątpliwości dotyczące ilości nieruchomości gruntowych (strona 19 sprawozdania)
- poruszono kwestię kosztów centralnego ogrzewania, kosztów utrzymywania węzłów ciepłych i ilości zwrotów i niedopłat z tytułu centralnego ogrzewania,
- dyskutowano na temat ubezpieczeń płaconych w ramach „czynszu” oraz kosztach transportu i płacach kierowców.

Po zakończeniu dyskusji, Przewodniczący odczytał projekt uchwały w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r.

***Uchwała nr 2/2023
z dnia 27 marca 2023 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 r.

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się:

- ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2022 r.;
- ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022;
- z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022;

stwierdza, iż w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2022, w sposób wyczerpujący informuje o sytuacji finansowo-gospodarczej Spółdzielni i pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w roku 2022.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób

Uchwała nr 2/2023 została podjęta.

5. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania finansowego za 2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, że sprawozdanie finansowe zostało omówione w punkcie poprzednim. Zapytał zebranych, czy mają dodatkowe pytania w tym temacie. W związku z brakiem pytań Przewodniczący odczytał projekt uchwały w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2022.

***Uchwała nr 3/2023
z dnia 27 marca 2023 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok obrotowy 2022.

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze:

- sprawozdaniem finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022 składającym się z:
 - wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - bilansu, który zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w kwocie 81 814 097,09 zł (słownie: osiemdziesiąt jeden milionów osiemset czterdzieści tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych 09/100),
 - wariantu porównawczego rachunku zysków i strat,
 - zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,

- rachunku przepływów pieniężnych,
 - dodatkowej informacji i objaśnień.
 - opinią i raportem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie za rok obrotowy 2022;
- stwierdza, że w ocenie Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzone za rok obrotowy 2022, zawiera dane, które w sposób wyczerpujący informują o sytuacji finansowej Spółdzielni i pozytywnie ocenia przedłożone sprawozdanie.

§ 2

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie sporządzonego za rok obrotowy 2022.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób

Uchwała nr 3/2023 została podjęta.

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

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że w korekcie planu remontów przede wszystkim zmieniono nazewnictwo związane z planowanymi pracami w budynku przy ul. Potulickiej 40. Pozostawiono jedynie „modernizację instalacji elektrycznej”.

p. B. Cieślak zapytała o ankietę przeprowadzoną na Potulickiej 40 w sprawie likwidacji instalacji gazowej.

Z – ca prezesa ds. technicznych p. J. Tomków potwierdziła, że taka ankieta została przeprowadzona i mieszkańcy opowiedzieli się za pozostawieniem instalacji gazowej.

Pani N. Stolarczyk zapytała o:

1. pozycję 36 „Remonty w lokalach użytkowych”. Koszty wykazane w planie to kwota ***** zł, a w korekcie planu finansowego wykazano ***** zł.

Z czego wynika różnica?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że często zdarza się, że konieczność prac pojawia się nagle i trudno zaplanować takie prace. Te koszty niestety są duże. To są ewentualne dodatkowe remonty, które nie są jednostkowo ujęte w pozycjach planu.

2. Pozycję 45 – centralne ogrzewanie – czy tu rzeczywiście stawka nie ulega zmianie?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik odpowiedziała, że te koszty są ustalane na bazie poprzedniego roku. W tej pozycji dużo wcześniej zaplanowano podwyżki dlatego nie ma potrzeby dokonywania zmian w korekcie.

3. Pozycja dotycząca wymiany wodomierzy.

Z – ca prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że część wodomierzy została wymieniona w poprzednim roku jednak prace te nie zostały zafakturowane w 2022 r. Kwota widniejąca w korekcie została przeniesione z roku poprzedniego na pokrycie kosztów po zafakturowaniu tych prac w roku bieżącym.

P. R. Smogur zapytał o:

1. informację Zarządu zgodnie z którą w korekcie uzupełniono plan remontów o najpilniejsze prace wynikające z przeglądów technicznych w spółdzielni oraz wniosków przyjętych przez Zebranie Mieszkańców w 2022 r. Dlaczego wnioski mieszkańców nie zostały wprowadzone do planu przy jego tworzeniu tylko dopiero do korekty?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że przeglądy robione są na bieżąco przez pracowników Spółdzielni, zwłaszcza po okresie zimowym. Wnioski zebrania mieszkańców dotyczą np. pozycji - budynku przy ul. Dunikowskiego 30, gdzie w okresie opadów zalewany był garaż.

2. remont instalacji elektrycznej w budynku przy Powst. Wlkp. 49- 51c. Dlaczego prace te umieszczono dopiero w korekcie? To nie jest przecież praca niespodziewania która zaskoczyłaby Zarząd.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że potrzeba remontu instalacji elektrycznej była znana wcześniej ale też została poruszana na ostatnim Zebraniu Mieszkańców. Na etapie powstawania Planu remontów na 2023, który tworzony był już od sierpnia ubiegłego roku, prace te ze względów finansowych nie były ujęte do realizacji. Po zmianach objętych korektą planu i po ponownej analizie planowanych kosztów Zarząd postanowił wprowadzić te prace do planu remontów.

3. Na Wzgórzu Hetmańskim zaplanowano prace murarsko – tynkarskie, a w nich ekspertyzę techniczną dotyczącą ugięcia stropu. Czy to ugięcie stanowi zagrożenie dla mieszkańców?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że na zebraniu mieszkańców lokatorka poinformowała, że w jej mieszkaniu pojawiły się rysy. Okazało się że, odpowiada za nie ugięcie stropu. Konieczne jest wykonanie ekspertyzy właśnie po to, aby ocenić ewentualne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców.

4. Na osiedlu „Ustronie” w pracach zbiorczych osiedla ujęto projekt budowy miejsc postojowych przy ul. Boryny. Czy roboty te będzie finansowało całe osiedle, czy mieszkańcy danej nieruchomości?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że podany adres ma tylko przybliżyć lokalizację parkingu, natomiast finansować prace będzie całe osiedle.

5. Czy planowane prace przy ul. Kaszubskiej 27 w sytuacji kiedy nieruchomość jest „zadłużona” są rzeczywiście konieczne? Przewidziano tam ekspertyzę techniczną w ramach robót murarsko – tynkarskich. Związanych z remontem zejścia do piwnicy.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że prace te na dzień dzisiejszy nie są konieczne i ewentualnie można się wstrzymać z wykonaniem ekspertyzy. Jednakże prace te związane są z bezpieczeństwem mieszkańców dlatego jeśli stan techniczny tego miejsca będzie się pogarszał i będzie wymagał niezwłocznego wykonania prac, wtedy je wykonamy.

P. H. Siewiorek zapytała o:

1. Czy jest konieczne wykonanie ekspertyzy stanu technicznego dachu budynku przy ul. Potulickiej 29?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że na ostatniej kondygnacji należałoby podjąć działania remontowe a ich przeprowadzenie wymaga wykonania ekspertyzy.

2. Wraz z korektą planu remontów Rada Nadzorcza otrzymała wykaz uchwał podjętych przez Zarząd w lutym 2023 r. Dlaczego kwoty ujęte w korekcie nie są tożsame z kwotami uzyskanymi za prace w drodze przetargów?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że w przypadku uzyskania w wyniku przeprowadzonych przetargów cen wyższych niż zakładano w planie remontów kwoty te zostały zmienione natomiast w przypadku tych kilku pozycji gdzie ceny zaproponowane w przetargu były niższe pozostawiono wartości bez zmian (ewentualna rezerwa na prace dodatkowe).

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący Rady zamknął dyskusję i odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała nr 4/2023
z dnia 27 marca 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu finansowego oraz planu remontów na 2023 r.

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

Zatwierdza korektę planu finansowego oraz planu remontów na 2023 r., uchwalonego uchwałą 35/2022 z 17 listopada 2022 r.

§ 2

Dokument wskazujący zakres korekty stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

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

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób

Uchwała nr 4/2023 została podjęta.

7. 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 w sprawie jego zatwierdzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił przedstawicieli poszczególnych Komisji o zadawanie pytań.

p. K. Kujawski odniósł się do § 4 pkt 8 projektu regulaminu. Zapisano w nim, że wymiana okien jest możliwa z zachowaniem istniejących podziałów i kolorystyki. Czy chodzi o zachowanie podziału i kolorystyki w mieszkaniu czy w budynku?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że chodzi o to, aby kolorystyka i podział stolarki okiennej w budynku były jednolite. Okna powinny być takie same w całym budynku. Mieszkańcy występując do Spółdzielni o partycypację w kosztach wymiany okien otrzymują informacje na temat wymogów stawianych przez Spółdzielnię w tym również w zakresie podziałów stolarki i kolorystyki. Zasady te nie dotyczą strony wewnętrznej lokalu tylko części zewnętrznej budynku. Niestety Spółdzielnia nie ma możliwości wpływania na decyzje właścicieli mieszkań, którzy wymieniają okna bez wiedzy i zgody spółdzielni.

p. N. Stolarczyk:

1. zapytała o punkt 7 § 4 projektu regulaminu który mówi, że do obowiązków użytkowników lokali należy „m.in. konserwacja, regulacja, naprawa typu flekowanie, szklenie, wymiana okuć w stolarce okiennej i drzwiowej. Uzupelnienie okitowania lub uszczelek w stolarce okiennej”. Przecież teraz okna są plastikowe więc jest to chyba zapis martwy?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że występują jeszcze okna drewniane w zasobach Spółdzielni.

2. Zapytała o zapis, który mówi, że do obowiązków użytkowników lokali znajdujących się w budynku Spółdzielni w szczególności należy: naprawa lub wymiana tynków wewnątrz lokalu oraz na loggiach i balkonach łącznie z malowaniem i tapetowaniem. Mówczyni zauważyła, że prace te zawsze należały do Spółdzielni.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków zaprzeczyła i dodała, że jeżeli lokator uszkodzi ścianę na balkonie to jest zobowiązany sam ją naprawić. Co więcej – musi dbać o estetykę balkonu przynależnego do jego mieszkania.

3. Podniosła, że § 2 punkt 2 projektu regulaminu jest nieczytelny.

4. Zapytała dlaczego zgodnie z zapisami projektu lokator jest zobowiązany do uzyskania zgody na zabudowę balkonu?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że uzyskanie zgody powinno być konieczne ponieważ lokatorzy często zabudowują balkony w sposób uniemożliwiający przeprowadzenie remontu balkonów, ingerując lub niszcząc docieplenie budynku.

5. Zauważyła, że pobieranie kaucji (***** zł) od osób wykonujących prace remontowe wydaje się niezasadne. Co więcej – lokator musi potem domagać się zwrotu kaucji.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków podkreśliła, że pobieranie kaucji jest jak najbardziej zasadne. Jest to forma nacisku na to aby osoba przeprowadzająca prace remontowe wykonała je prawidłowo na częściach wspólnych i nie dokonała zniszczeń np. na klatce schodowej. Odzyskanie wpłaconych pieniędzy wymaga jedynie zgłoszenia zakończenia prac i zawnioskowania o zwrot kaucji. Pracownicy Spółdzielni odbierają roboty i jeżeli nie ma uwag to na podstawie protokołu odbioru robót kaucja jest niezwłocznie zwracana.

6. Zapytała dlaczego naprawa instalacji domofonowej wewnątrz lokalu łącznie z aparatem odbiorczym ma leżeć po stronie użytkownika lokalu?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że naprawa obciąża mieszkańców tylko wtedy gdy awaria wystąpiła z winy użytkownika. Oczywiście, że jeżeli Spółdzielnia prowadzi prace np. związane z wymianą domofonów to wymienia aparat we własnym zakresie.

P. R. Smogur zauważył, że w takim razie konieczne jest dodanie zapisu, z którego wynikać będzie, że naprawa leży po stronie lokatora tylko wówczas jeżeli doszło do zniszczenia czy też dewastacji z jego winy

Prezes Spółdzielni p. M. Bajert podsumował, że Zarząd przeanalizuje jeszcze raz zapisy projektu (zwłaszcza treść § 4) i wprowadzi do niego postulowane zmiany,

8. Dyskusja w sprawie „Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie oraz ewentualne podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej na wstępie zauważył, że wszystkie rady osiedli zaakceptowały projekt regulaminu nie wnosząc żadnych uwag i zastrzeżeń. Mówca zawnioskował aby w regulaminie dodać zapis, że monitoring będzie montowany za zgodą mieszkańców.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że montaż monitoringu odbywa się na życzenie mieszkańców i na ich koszt.

Za proponowaną zmianą opowiedziało się 9 osób.

Zarząd zobowiązał się wprowadzić zmianę i przedłożyć regulamin na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

9. Zapoznanie się z pismem p. *** oraz odpowiedzią udzieloną przez Zarząd SM Kolejarz”**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Pani ***** złożyła pisma o identycznej treści zarówno do Rady Nadzorczej jak i Zarządu Spółdzielni. Zarząd przesłał Radzie Nadzorczej w materiałach wystosowaną do lokatorki odpowiedź, która w sposób przejrzysty wyczerpuje kwestie poruszane w pismach. Dlatego zaproponował aby do p. ***** wysłać pismo następującej treści:

Odpowiadając na pismo z dnia 27 lutego 2023 r. Rada Nadzorcza informuje, że po zapoznaniu się z treścią pisma przekazano je do Zarządu SM „Kolejarz” zgodnie z kompetencjami.

Treść pisma zaakceptowano jednogłośnie.

10. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lutym 2023 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej rozpoczął dyskusję:

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

1. Uchwałę nr 37 w sprawie zatwierdzenia protokołu z przeprowadzonej inwentaryzacji środków pracy małowalnych (...).

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że co trzy lata Spółdzielnia jest zobowiązana przeprowadzić inwentaryzację przedmiotów, których wartość jest niższa niż ***** zł.

2. Uchwałę nr 55 w sprawie wyboru firmy do sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej 3. nowopowstałych mieszkań położonych przy ul. Kaszubskiej 27c. Skąd potrzeba sporządzenia takich świadectw?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że są to świadectwa energetyczne dla nowopowstałych mieszkań przy ul. Kaszubskiej więc Spółdzielnia ma obowiązek ich wykonania.

3. Uchwałę 56 w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Ruskiej 1a-1c. Dlaczego to rozliczenie jest oddzielnie sporządzone?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że w tej nieruchomości rozliczenie odbywa się wg innych zasad niż w pozostałych zasobach ze względu na odmienny niż w pozostałych zasobach spółdzielni system instalacje c.o.

4. Uchwałę 57 w sprawie podwyższenia o ***** % zaliczki na poczet centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych – na podstawie § 43 ust. 2 pkt 2.3 Statutu.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że zaliczka została zmieniona w związku ze wzrostem stawki podatku VAT.

5. Uchwałę nr 41 w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie usług polegających na dostawie i wymianie podliczników ciepła z odczytem radiowym w węzłach cieplnych w budynkach wchodzących w skład zasobów spółdzielni. Czy we wszystkich węzłach czy tylko należących do Spółdzielni?

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że wymiana podliczników ciepła dotyczyła wszystkich węzłów. Prace te zostały zlecone Szczecińskiej Energetyce Ciepłej ze względu na najkorzystniejszą cenę.

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

1. uchwałę nr 46 w sprawie zatwierdzenia wyników negocjacji na dzierżawę terenu przy ul. Frysztańskiej 9 przeprowadzonych z przedstawicielem firmy ***** . Czy zmieni się lokalizacja sklepu, czy są to formalne zmiany?

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że zmienia się jedynie strona umowy ale dla odbiorcy nie będzie żadnych zmian.

2. Uchwałę nr 58 w sprawie wyrażenia zgody na spisanie w koszty działalności charytatywnej kwoty ***** zł z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania lokalu przy ul. Boryny.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił że dotyczy to mieszkania w którym zamieszkali uchodźcy z Ukrainy. Przez pewien czas byli oni zwolnieni z opłat i to rozliczenie dotyczy właśnie tego okresu

11. Sprawy różne.

1. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że do Rady Nadzorczej wysłano do wiadomości dwa pisma będące odpowiedzią na pisma Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”. Pisma dotyczyły podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz wglądu do indywidualnych rozliczeń centralnego ogrzewania.
2. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że do Spółdzielni wpłynęło pismo z Prokuratury z wnioskiem o przesłanie dokumentów związanych z inwestycją przy ul. Ruskiej 1A – 1C. Pismo oczywiście zostanie przygotowane i wysłane zgodnie z otrzymanym wezwaniem.
3. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że pracownicy działu technicznego dokonali dokładnych oględzin pawilonu przy ul. 9 Maja 84. Niestety należy poważnie rozważyć rozbiórkę tego pawilonu w najbliższym

czasie. W związku z tym Zarząd spotkał się z prezesem firmy ***** i przeanalizował dostępne możliwości związane z planowaną inwestycją.

4. Ustalono, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 24 kwietnia 2023 r. o godzinie 17:30.

12. Podjęcie uchwał w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium Członkom Zarządu SM „Kolejarz” za 2022 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie kandydatur do Komisji Skrutacyjnej.

Do Komisji Skrutacyjnej zaproponowano:

- 1) p. Krzysztofa Kujawskiego,
- 2) p. Nelę Stolarczyk,
- 3) p. Barbarę Cieślak.

Za komisją w powyższym składzie głosowało 6 osób przy 3 wstrzymujących się.

Komisja Skrutacyjna otrzymała 9 pustych kart do głosowania z nazwiskami członków Zarządu.

Komisja stwierdziła, że pobrano wszystkie karty do głosowania.

Po przeprowadzeniu tajnego głosowania Komisja Skrutacyjna oświadczyła, że oddano 9 wypełnionych kart do głosowania oraz przedstawiła wyniki.

W wyniku głosowania poszczególni członkowie Zarządu uzyskali następującą ilość głosów za udzieleniem absolutorium.

- 1) p. Mirosław Bajzert – za 9 głosów,
- 2) p. Jolanta Tomków – za 9 głosów,
- 3) p. Halina Wójcik – za 9 głosów.

Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekty uchwał w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

***Uchwała nr 5/2023
z dnia 27 marca 2023 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2022 Panu Mirosławowi Bajzertowi – Prezesowi Zarządu

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2022 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Panu Mirosławowi Bajzertowi Prezesowi Zarządu za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 osób.

Uchwała nr 5/2023 została podjęta.

***Uchwała nr 6/2023
z dnia 27 marca 2023 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2022 r. Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2022 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Pani Jolancie Tomków – Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 osób.

Uchwała nr 6/2023 została podjęta.

*Uchwała nr 7/2023
z dnia 27 marca 2023 r.*

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2022 Pani Halinie Wójcik – Członkowi Zarządu – Głównej Księgowej

Na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Po wnikliwym i wszechstronnym przeanalizowaniu wyników działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni zawartych w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni SM „Kolejarz” w 2022 r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Pani Halinie Wójcik Członkowi Zarządu za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 osób.

Uchwała nr 7/2023 została podjęta.

13. Zamknięcie obrad.

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

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Halina Siewiorek

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Smogur

Protokół sporządziła

Małgorzata Bojarun