

Protokół nr 6
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 19 czerwca 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 zawnioskował o przesunięcie punktów dotyczących przyjęcia treści protokołów z trzech kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni zaraz po przyjęciu protokołu z poprzedniego posiedzenia.

Zebrani jednogłośnie zaakceptowali propozycję.

W związku z brakiem innych 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 15 maja 2023 r.*
3. *Zatwierdzenie protokołu z kontroli sald funduszu remontowego wg stanu na 31 grudnia 2022 r.*
4. *Zatwierdzenie protokołu z kontroli umów na wynajem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.*
5. *Zatwierdzenie protokołu z kontroli w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2022 r.*
6. *Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na zwiększenie wartości prac dotyczących naprawy ściany oporowej między budynkami położonymi przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30 w Szczecinie i podjęcie decyzji w tej sprawie.*
7. *Zapoznanie się z:*
 - *pismem p. ***** w sprawie lokalu przy ul. 9 Maja 11 i odpowiedzią Zarządu w tej sprawie,*
 - *skargą złożoną przez mieszkańców nieruchomości przy ul. 9 Maja 9, 11, 42 i 44 na działania Prezesa Zarządu SM Kolejarz,**i wypracowanie stanowiska w tej sprawie.*
8. *Zapoznanie się z pismem mieszkańców budynku przy ul. 9 Maja 68-74 w sprawie placu asfaltowego.*
9. *Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 23-30 maja 2023 r.*
10. *Zapoznanie się z wykazem uchwał Zarządu podjętych w maju 2023 r.*
11. *Sprawy różne.*
12. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. **Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 15 maja 2023 r.**
Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do treści protokołu.
Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag.
Komisja Inwestycyjno – Remontowa nie wniosła uwag.
Komisja Członkowsko – Regulaminowa nie wniosła uwag.
W związku z powyższym Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 5 z posiedzenia, które odbyło się w dniu 15 maja 2023 r.
Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób.
Protokół został przyjęty.
3. **Zatwierdzenie protokołu z kontroli sald funduszu remontowego wg stanu na 31 grudnia 2022 r.**
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. K. Kujawski pokrótce omówił wyniki kontroli. Mówca podkreślił, że kontrola była raczej analizą sald wykazanych na dzień 31 grudnia 2022 r.
Przewodniczący Komisji Organizacyjno - Regulaminowej p. R Smogur zawnioskował o wpisanie w nagłówku daty przeprowadzenia kontroli. P. K. Kujawski poinformował, że kontrola odbywała się w okresie 13 – 24 marca 2023 r.
Po wprowadzeniu zgłoszonych uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie treść protokołu.
Za przyjęciem protokołu z kontroli sald funduszu remontowego wg stanu na 31 grudnia 2022 r. głosowało 9 osób.
Protokół został przyjęty.
4. **Zatwierdzenie protokołu z kontroli umów na wynajem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.**
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. K. Kujawski pokrótce omówił wyniki kontroli. Podsumował, że nie stwierdzono żadnych uchybień. Wysokość stawek najmu jest zgodna z decyzjami Zarządu, które najczęściej są reakcją na sytuację, jaka panuje na rynku. Decyzje Zarządu dotyczące obniżenia stawek zawsze są umotywowane i wynikają z ważnych dla najemców przesłanek.
Przewodniczący Komisji Organizacyjno - Regulaminowej p. R Smogur zawnioskował o wpisanie w nagłówku daty przeprowadzenia kontroli. P. K. Kujawski poinformował, że kontrola odbywała się w okresie 13 – 24 marca 2023 r.
Po wprowadzeniu zgłoszonych uwag Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie treść protokołu.
Za przyjęciem protokołu z kontroli umów na wynajem lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie. głosowało 9 osób.
Protokół został przyjęty.
5. **Zatwierdzenie protokołu z kontroli w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2022 r.**
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej pokrótce omówił wyniki kontroli. Podsumował, że nie stwierdzono uchybień, jedynie Komisja zawnioskowała o przeanalizowanie możliwości zwiększenia ilości wezwań wysyłanych do dłużników.
Przewodniczący Komisji Organizacyjno - Regulaminowej p. R Smogur zawnioskował o wpisanie w nagłówku daty przeprowadzenia kontroli. P. K. Kujawski poinformował, że kontrola odbywała się w okresie 3 – 21 kwietnia 2023 r.

p. R. Smogur zawnioskował również o wpisanie funkcji, jakie podczas kontroli pełniły poszczególne osoby. Poprosił również o uzupełnienie na 3 stronie protokołu informacji o podziale obowiązków pomiędzy poszczególnymi działami zajmującymi się windykacją zaległości.

Po wprowadzeniu zgłoszonych uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie treść protokołu.

Za przyjęciem protokołu z kontroli w zakresie windykacji zadłużeń w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w 2022 r. głosowało 9 osób.

Protokół został przyjęty.

6. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na zwiększenie wartości prac dotyczących naprawy ściany oporowej między budynkami położonymi przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30 w Szczecinie i podjęcie decyzji w tej sprawie.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców przeprowadzenie tych prac jest konieczne. Jeżeli Rada Nadzorcza wyrazi zgodę na powyższe to prace te zostaną wykazane w najbliższej korekcie planu remontów.

W związku z brakiem pytań Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek o wyrażenie zgody na zwiększenie wartości prac dotyczących naprawy ściany oporowej między budynkami położonymi przy ul. Dunikowskiego 28 i Dunikowskiego 30 w Szczecinie.

Za powyższym rozwiązaniem opowiedziało się 9 osób.

7. Zapoznanie się z:

- pismem p. ***** w sprawie lokalu przy ul. 9 Maja 11 i odpowiedzią Zarządu w tej sprawie,
- skargą złożoną przez mieszkańców nieruchomości przy ul. 9 Maja 9, 11, 42 i 44 na działania Prezesa Zarządu SM Kolejarz,

i wypracowanie stanowiska w tej sprawie.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że sprawa dotyczy sytuacji, jaka ma miejsce w obrębie sklepu „*****” przy ul. 9 Maja 11. Pani ***** oraz lokatorzy składający skargę na działanie Prezesa sprzeciwiają się spożywaniu alkoholu na terenie przyległym do sklepu. Zachowanie osób spożywających alkohol jest naganne i narusza spokój mieszkańców. Należy podkreślić, że skargę podpisali mieszkańcy z innych budynków niż 9 Maja 11. Prezes dodał, że koncesja na alkohol została wydana bardzo dawno i trzeba pamiętać, że bez tej koncesji sklep prawdopodobnie przestanie funkcjonować. Rzeczywiście zdarza się, że osoby spożywające alkohol zachowują się naganne jednak nie może to być dla Zarządu Spółdzielni podstawą do rozpoczęcia działań, których skutkiem będzie cofnięcie koncesji na alkohol. Zarząd informował zainteresowanych mieszkańców, że najważniejsze jest to, aby zgłaszać wszelkie naruszenia Policji. Ustawa o wychowaniu w trzeźwości nakłada pewne rygory; jednym z nich jest obowiązek podmiotu prowadzącego sklep do zgłaszania naruszeń porządku. Niezgłaszanie jest obwarowane konsekwencjami, które mogą doprowadzić nawet do cofnięcia koncesji. Oznacza to, że organy mają narzędzia, którymi mogą walczyć z zaistniałą sytuacją. Po przeanalizowaniu stanu faktycznego i wysłuchaniu wyjaśnień Prezesa zebrani ustalili treść odpowiedzi, która zostanie wystosowana do osób składających skargę.

Szanowna Pani,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, niniejszym w odpowiedzi na skargę z dnia 15 maja 2023 r. na działanie Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, wskazuje co następuje:

Rada Nadzorcza po wpłynięciu ww. skargi przeprowadziła wyczerpujące postępowanie wyjaśniające w przedmiotowej sprawie, obejmujące m.in. analizę dokumentacji związanej z umową najmu lokalu użytkowego przy ul. 9 Maja 11w Szczecinie, uzyskanie wyjaśnień od Prezesa Zarządu Spółdzielni Mirosława Bajzerta i spotkanie z Panią oraz z Panią *****. Przeprowadzone postępowanie nie wykazało jednak nieprawidłowości w zakresie działania Prezesa Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza ustaliła, iż zawarta w dniu 28 września 2011 r. umowa najmu ze spółką ***** Sp. z o.o. nie narusza interesów Spółdzielni ani jej członków i jest standardową umową najmu lokalu przeznaczonego do prowadzenia sklepu spożywczego, w którym planowana jest sprzedaż alkoholu.

Rada Nadzorcza wyraża zrozumienie dla odczuwanych przez Państwa trudności, jednak wskazuje, iż Spółdzielnia ma ograniczone możliwości w zakresie naruszeń porządku publicznego przez osoby trzecie. Interwencje w tego rodzaju sprawach przeprowadza bowiem Policja, którą Spółdzielnia wielokrotnie informowała o konieczności podjęcia działań w tej sprawie, w tym o objęcie przedmiotowej lokalizacji szczególnym nadzorem. Co więcej, Spółdzielnia pozostaje również w bieżącym kontakcie z najemcą, który jest świadomy występującego problemu i – jak deklaruje – powiadamia właściwe służby o naruszeniach porządku publicznego.

Natomiast co do przywołanej w skardze kwestii wyroków sądów administracyjnych, należy zauważyć, iż Spółdzielnia nie jest organem powołanym do wydawania decyzji o zezwoleniu na sprzedaż alkoholu, a tym samym to nie Spółdzielnia, ale wójt (burmistrz/prezydent) może cofnąć ww. zezwolenie. Przesłanka wynikająca z art. 18 ust. 10 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi jest zatem weryfikowana przez ww. organ, nie zaś przez właściciela lokalu, w którym prowadzona jest sprzedaż alkoholu.

Reasumując – Rada Nadzorcza pragnie poinformować że będzie uważnie przyglądać się działaniom Zarządu w tej sprawie. Mamy nadzieję że działania podejmowane przez Zarząd i właściwe organy administracji państwowej doprowadzą do wypracowania rozwiązania, które będzie zadowalające dla wszystkich stron.

Za przytoczoną treścią pisma opowiedziało się 9 osób.

8. Zapoznanie się z pismem mieszkańców budynku przy ul. 9 Maja 68-74 w sprawie placu asfaltowego.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że pismo dotyczy parkowania na placach asfaltowych przed budynkami mieszkalnymi. Jakiś czas temu Zarząd, w wyniku działań jednego z mieszkańców, został zmuszony do zdjęcia znaków „Strefa zamieszkania” co spowodowało, że obecnie ruch na placach asfaltowych nie jest w żaden sposób uregulowany. Mieszkańcy w ankietach sprzeciwili się organizacji parkingów na tych placach. Co więcej – okazało się, że place asfaltowe przed budynkami są zakwalifikowane jako place manewrowe dla pojazdów straży pożarnej. Nie można więc w żaden sposób ingerować w ich strukturę. Obecnie postępowanie administracyjne związane z decyzją straży pożarnej dotyczącą placów asfaltowych jest zawieszone i nie wiadomo jak sprawa się zakończy. Na dzień dzisiejszy przy wjazdach na place stoją znaki umożliwiające jedynie ruch pieszych. Oznacza to, że nie mogą tam wjeżdżać samochody. Zarząd analizuje również możliwości zamknięcia tych terenów dla ruchu.

Po wysłuchaniu wyjaśnień Prezesa zebrani ustalili treść odpowiedzi, jaka zostanie wystosowana do autorów pisma.

Szanowni Państwo

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” informuje, że na posiedzeniu w dniu 19 czerwca 2023 r. zapoznała się z Państwa pismem dotyczącym rozwiązania problemu samochodów parkujących na placu asfaltowym przed budynkiem położonym przy ul. 9 Maja 68 - 74.

Z wyjaśnień uzyskanych od Zarządu Spółdzielni wynika, że wystosowano do Państwa pismo wskazujące na działania, jakie Zarząd podjął w tej sprawie. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej Prezes Zarządu Mirosław Bajert złożył obszerną informację o podjętych przez Zarząd działaniach i poinformował Radę Nadzorczą, że sprawa jest na bieżąco analizowana i monitorowana. Obecnie Zarząd rozważa kilka koncepcji mających na celu załatwienie omawianej sprawy.

Po wysłuchaniu wyjaśnień Rada Nadzorcza informuje że będzie uważnie przyglądać się działaniom Zarządu. Mamy nadzieję że doprowadzą one do rozwiązania problemu parkujących na placach asfaltowych pojazdów.

Za przytoczoną treścią pisma opowiedziało się 9 osób.

9. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 23-30 maja 2023 r.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert podsumował, że Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” przebiegło spokojnie i sprawnie. Podjęto wnioskowane przez Zarząd uchwały za wyjątkiem:

1. uchwały o zbyciu gruntów na rzecz Pana ***** (ze względu na brak wymaganej ilości osób uprawnionych do głosowania)
2. uchwały o przystąpieniu do Związku Rewizyjnego
3. uchwały dotyczącej zmiany § 34 Statutu (ze względu na wątpliwości natury prawnej).

Zebrani jednogłośnie zauważyli, że frekwencja na zebraniu była bardzo niska i należy rozważyć możliwość zmniejszenia, albo nawet zlikwidowania wymaganego quorum. Należy również rozważyć zmianę regulaminu Walnego zgromadzenia w kwestii ustalenia i zmiany porządku obrad.

10. Zapoznanie się z wykazem uchwał Zarządu podjętych w maju 2023 r.

Komisja Rewizyjna nie zgłosiła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa zapytała o uchwały:

- 138 w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na wykonaniu żelbetowych, betonowych i murowych konstrukcji budynku i zagospodarowania terenu przy ul. Ruskiej 1a – 1c. Jaka była przyczyna przeglądu?
Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że na nieruchomości nic złego się nie wydarzyło, a przeprowadzony przegląd był zwykłym przeglądem pogwarancyjnym.
- 153 w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na budowie trzech miejsc postojowych na terenie nieruchomości przy ul. Powst. Wlkp. 54 Jaki był powód przeglądu?
Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że przeprowadzony przegląd był zwykłym przeglądem pogwarancyjnym.
- 157 w sprawie wyrażenia zgody na spisanie w pozostałe przychody operacyjne kwoty stanowiącej udziały i wkłady niepodjęte przez uprawnione osoby. Po jakim czasie możliwe jest spisanie przedmiotowych kwot w pozostałe przychody operacyjne?
Z – ca prezesa Główna księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła że spisanie następuje po 6 latach. Oczywiście, jeżeli ktoś zgłosi się po tym terminie to również otrzyma należną mu kwotę.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa zapytała o uchwały:

- 157 w sprawie przyjęcia w poczet członków Pana ***** i ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w miejsce zmarłej babci.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że w razie zgonu członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoba bliska wspólnie z nim zamieszkująca ma prawo w pierwszej kolejności wnioskować o przydział lokalu na jego rzecz.

11. Sprawy różne.

1. Prezes Spółdzielni (nawiązując do pytania zadanego na poprzednim posiedzeniu) potwierdził, że panele fotowoltaiczne są objęte ubezpieczeniem, jeżeli są zamontowane zgodnie z zaleceniami producenta. Panele w SM „Kolejarz” są tak zamontowane co oznacza, że są objęte ubezpieczeniem.
2. Pan R. Smogur zapytał o malowanie blacharki oraz wymianę pokrycia na dachu w nieruchomości przy al. Powst. Wlkp. 6-6c. Prace zostały wykonane sprawnie jednak panele fotowoltaiczne do dzisiaj leżą nie zamontowane. Dlaczego tak jest?
Z – ca Prezesa p. Tomków wyjaśniła, że zakończenie inwestycji zostało zgłoszone i panele powinny zostać już zamontowane. Spółdzielnia wysłała już ponaglenie do wykonawcy, jednak niezależnie od tego Zarząd przyjrzy się zaistniałej sytuacji.
3. Ustalono że następne posiedzenie odbędzie się w dniu 24 lipca 2023 r.

12. 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