

**Protokół nr 7
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 24 lipca 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. Magdalena Janiak | – Członek |
| 5. p. Hanna Matusz | – Członek |
| 6. p. Nela Stolarczyk | – Członek |
| 7. p. Magdalena Stróżewska | – 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 rozpoczął posiedzenie i przywitał zebranych. Przechodząc do przyjęcia porządku obrad mówca zaproponował, aby punkt 4 proponowanego porządku obrad zamienić z punktem 5.

Zebrani jednogłośnie przyjęli proponowaną zmianę.

W związku z brakiem innych propozycji, Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie następujący porządek obrad:

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 19 czerwca 2023 r.*
3. *Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów i planu finansowego na 2023 r.*
4. *Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu o wyrażenie zgody na dalsze procedowanie procesu inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego u zbiegu ulic 9 Maja i Ruskiej w oparciu o wybór firmy pn. „Przedsiębiorstwo Budowlane *****” (przetarg przeprowadzony w dniu 10 stycznia 2022 r.) i podjęcie uchwały w tej sprawie.*
5. *Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie możliwości realizacji przedsięwzięcia budowlanego polegającego na budowie budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Milczańskiej.*
6. *Zapoznanie się z pismem Zarządu skierowanym do Rady Osiedla Wzgórze Hetmańskie zawierającym rozliczenie kosztów c.o. w poszczególnych lokalach we wskazanych nieruchomościach.*
7. *Zapoznanie się z wykazem uchwał Zarządu podjętych w czerwcu 2023 r.*
8. *Sprawy różne.*
9. *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii członkom Zarządu SM Kolejarz za II kwartał 2023 r.*
10. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 7 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 19.06.2023 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do treści protokołu.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 6 z posiedzenia, które odbyło się w dniu 19 czerwca 2023 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 7 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów i planu finansowego na 2023 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do korekty planu remontów.

Prezes Spółdzielni p. Mirosław Bajzert wyjaśnił, że proponowana korekta ma na celu urealnienie cen wykazanych w planie remontów do kwot, które zostały zaproponowane przez wykonawców w drodze przetargów. Dodano również kilka najpilniejszych prac wynikających z przeprowadzonych przeglądów nieruchomości.

Po krótkiej dyskusji, w trakcie której omówiono poszczególne roboty zawarte w korekcie, Przewodniczący odczytał projekt uchwały:

*Uchwała nr 13/2023
z dnia 24 lipca 2023 r.*

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

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

§ 1

Zatwierdza korektę planu finansowego oraz planu remontów na 2023 r., uchwalonego uchwałą 35/2022 z 17 listopada 2022 r. (zmienionego uchwałą 4/2023 z dnia 27 marca 2023 r.)

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą nr 13/2023 opowiedziało się 7 osób.

Uchwała nr 13/2023 została podjęta.

4. Zapoznanie się z wnioskiem Zarządu o wyrażenie zgody na dalsze procedowanie procesu inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego u zbiegu ulic 9 Maja i Ruskiej w oparciu o wybór firmy pn. „Przedsiębiorstwo Budowlane ***” (przetarg przeprowadzony w dniu 10 stycznia 2022 r.) i podjęcie uchwały w tej sprawie.**

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że wniosek Zarządu wynika z bardzo złego stanu technicznego budynku stojącego przy ul. 9 Maja 84. Ten budynek w najbliższym czasie musi zostać rozebrany, ponieważ jego stan techniczny budzi poważne zastrzeżenia. Koszty rozbiórki będą musieli pokryć członkowie Spółdzielni. Dlatego warto połączyć rozbiórkę tej nieruchomości z realizacją nowej inwestycji, co pozwoli na wykonanie prac rozbiórkowych w ramach zadania inwestycyjnego. W przetargu przeprowadzonym w 2022 r. wybrano firmę *****. Niestety konflikt na wschodzie i duża niepewność na rynku doprowadziły do wstrzymania się z realizacją inwestycji. W 2022 r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę zezwalającą na realizację inwestycji w formie budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym. W ostatniej propozycji przedstawionej przez ***** nie ma lokalu użytkowego, dlatego też Zarząd analizuje możliwości postawienia sklepu spożywczego w formie modułowej. Wszystkie działania Zarządu zależą jednak od wyniku rozmów prowadzonych z właścicielem gruntu sąsiadującego z działką przy ul. 9 Maja 84. W związku z tym, że upłynęło dość dużo czasu od przetargu Zarząd chciałby uzyskać od Rady Nadzorczej zgodę na kontynuowanie współpracy z firmą *****.

Pan R. Smogur zauważył, że na pewno trzeba podjąć decyzję co do lokalu użytkowego. Jeżeli rezygnujemy z jego wykonania to Walne Zgromadzenie musi podjąć nową uchwałę bez lokalu użytkowego. Poza tym na pewno trzeba

zorganizować nowy przetarg, ponieważ od poprzedniego przetargu upłynął bardzo długi okres czasu.

Pani M. Janiak zauważyła, że w 2016 r. Rada Nadzorcza wyraziła wstępną zgodę na realizację inwestycji z lokalem użytkowym. Następnie w 2022 r. w grudniu przeprowadzony zostaje przetarg, w którego specyfikacji nie ma wzmianki o lokalu usługowym. W marcu 2022 r. odbywa się Walne Zgromadzenie, które proceduje uchwałę z lokalem użytkowym. Niestety w dokumentach nie ma jasności i trzeba to ujednolicić co wymaga przeprowadzenia kolejnego przetargu. Dodatkowo p. M. Janiak zauważyła, że za organizacją przetargu przemawia również to, że obowiązujący regulamin nie przewiduje możliwości podjęcia współpracy bez przeprowadzenia przetargu nieograniczonego. Od poprzedniego przetargu minęło tyle czasu, że przeprowadzenie przetargu jest konieczne i niezbędne. Należy zorganizować normalny przetarg nieograniczony, aby uchronić się przed zarzutem działania niezgodnego z regulaminem.

Prezes Spółdzielni oświadczył, że nie ma żadnych przeszkód, aby zorganizować ponowny przetarg. Jednocześnie Z – ca Prezesa p. J. Tomków zawnioskowała, aby wspólnie określić zakres robót.

Ustalono, że w warunkach przetargu należy podać zadanie inwestycyjne w postaci budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym. Nie ma konieczności zwoływania Walnego Zgromadzenia, ponieważ na inwestycje z lokalem użytkowym wyrażono już zgodę w 2022 r.

P. K. Kujawski zapytał, jaki okres upłynie od zamknięcia sklepu spożywczego do otwarcia nowego.

Prezes Spółdzielni poinformował, że okres realizacji inwestycji to około dwóch lat. Poinformował, że przedstawiciel firmy prowadzącej obecnie sklep spożywczy przy ul. 9 Maja 84 zwrócił się do Spółdzielni z prośbą o przeanalizowanie możliwości wynajmu kontenera na prowadzenie działalności, co umożliwi mu utrzymanie ciągłości prowadzenia firmy. Problemem jest jedynie znalezienie terenu, na którym taki kontener zostanie postawiony.

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

5. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie możliwości realizacji przedsięwzięcia budowlanego polegającego na budowie budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Milczańskiej.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że przetarg dotyczący przedsięwzięcia budowlanego przy ul. Milczańskiej ma na celu wstępne zorientowanie się, jaki budynek może stać na tym terenie. Poinformował Radę Nadzorczą, że do Zarządu zwrócił się obecny dzierżawca terenu z pytaniem, czy Zarząd jest skłonny przedłużyć umowę, ponieważ chciałaby dokonać nakładów finansowych na zajmowaną nieruchomość. Zarząd poinformował o planowanej budowie, dzięki czemu dzierżawca może zmodyfikować plany i uwzględnić w planowanych nakładach fakt działania w nowej przestrzeni. Obowiązująca umowa kończy się w grudniu 2024 r. i na pewno będzie trzeba zmierzyć się z decyzją jak dalej postąpić.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków uzupełniła, że propozycja przeprowadzenia przetargu ma na celu raczej zorientowanie się, jaki budynek można postawić na przedmiotowym terenie i jak będzie on wyglądać. Na tej podstawie można będzie uszczegółowić rozmowy dotyczące lokalu użytkowego.

Poza tym Zarząd nie planuje prowadzić dwóch inwestycji na raz. Po zakończeniu jednej inwestycji Zarząd podejmie działania zmierzające do rozpoczęcia kolejnej. W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

6. Zapoznanie się z pismem Zarządu skierowanym do Rady Osiedla Wzgórze Hetmańskie zawierającym rozliczenie kosztów c.o. w poszczególnych lokalach we wskazanych nieruchomościach.

Prezes Spółdzielni M. Bajzert wyjaśnił, że dane dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych mieszkaniach zostały tak zanonimizowane, aby uniemożliwić przypisanie rozliczenia centralnego ogrzewania do poszczególnych lokali. Analiza wyników jest jak najbardziej możliwa, jednak nie ma możliwości przypisania poszczególnych rozliczeń do lokatorów.

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

7. Zapoznanie się z wykazem uchwał Zarządu podjętych w czerwcu 2023 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do wykazu uchwał podjętych przez Zarząd w czerwcu 2023 r.

Komisja Rewizyjna

Pan K. Kujawski zapytał o uchwałę 174/2023 w sprawie obniżenia stawki najmu lokalu użytkowego.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że lokal ten znajduje się na ul. Klemensiewicza, a tam przeprowadzany jest remont drogi i pętli tramwajowej, co bardzo utrudniło dojazd do lokalu. Oznacza to znaczny spadek przychodów tego najemcy

Komisja Inwestycyjno – Mieszkaniowa

Pani N. Stolarczyk zapytała o:

a) uchwałę 162 w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na wykonaniu pokrycia dachowego i obróbek blacharskich oraz wymianie wpustu dachowego na dachu budynku przy ul. Sierpowej 8-13

b) uchwałę 163 w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót brukarskich przy ul. Budziszyńskiej 38-40

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że jeżeli są wykonywane roboty remontowe to przed upływem okresu gwarancji Spółdzielnia zawsze powołuje Komisję, która wraz z wykonawcą dokonuje przeglądu gwarancyjnego. To nie oznacza, że zostały wykryte usterki, a jedynie to, że Zarząd chce sprawdzić jakość wykonanych robót.

c) uchwałę 175 w sprawie unieważnienia przetargu w drodze zapytania o cenę na wykonanie renowacji części elewacji pokrytej płytkami okładzinowymi z klinkieru w budynku przy ul. 9 Maja 11-11b – na podstawie § 43 ust. 2 pkt 2.3 Statutu.

d) uchwałę 176 w sprawie unieważnienia przetargu w trybie zapytania o cenę na wykonanie naprawy studzienek okien piwnicznych w budynku przy ul. 9 Maja 11-11b – na podstawie § 43 ust. 2 pkt 2.3 Statutu.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że przetargi zostały unieważnione z uwagi na rażąco wysoką cenę w odniesieniu do planu remontów na 2023 r. Proponowana kwota znacząco przekraczała kwoty wykazane w planie remontów.

Komisja Członkowsko - Regulaminowa

Pan R. Smogur zapytał uchwałę 182 dotyczącą lokalu użytkowego przy pl. Zwycięstwa. Najemca będzie płacił za dodatkowo wykorzystywana powierzchnię. Jak duża jest ta powierzchnia?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że mówimy o kilku metrach kwadratowych.

8. Sprawy różne.

1. Przewodniczący poinformował o spotkaniu z p. ***** , która poprosiła o zwiększenie grubości docieplenia ściany szczytowej budynku, w którym zamieszkuje.
2. Ustalono, że kolejne plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 28 sierpnia o godzinie 17.30.
3. Pani Halina Siewiorek poinformowała o przebiegu przetargów, na których była obecna jako przedstawiciel Rady Nadzorczej.

9. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii członkom Zarządu SM Kolejarz za II kwartał 2023 r.

Komisja Rewizyjna zawnioskowała o przyznanie ***** % premii Prezesowi Spółdzielni p. M. Bajzertowi.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że do Rady wpłynął wniosek Prezesa Spółdzielni o przyznanie ***** % premii dla p. H. Wójcik, p. J. Tomków.

Zebrani zaakceptowali propozycje poszczególnych Komisji.

Przystąpiono do głosowania nad podjęciem uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za II kwartał 2023 r.

***Uchwała 14/2023
z dnia 24 lipca 2023 r.***

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za II kwartał 2023 r.
Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 2 ust. 2 oraz § 7 ust. 2 „Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu”, uchwala, co następuje:*

§ 1

Przyznaje premię uznaniową za II kwartał 2023 r. niżej wymienionym Członkom Zarządu:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <i>1. mgr Mirosław Bajzert</i> | <i>w wysokości ***** %</i> |
| <i>2. mgr inż. Jolanta Tomków</i> | <i>w wysokości ***** %</i> |
| <i>3. mgr Halina Wójcik</i> | <i>w wysokości ***** %</i> |

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 7 osób.

Uchwała 14/2023 została podjęta.

10. 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