

Protokół nr 8
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 28 sierpnia 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 |
| 8. p. Teresa Śliwa | – Członek |

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Barbara Cieślak.

Ze strony Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------|----------------------------------|
| 1. p. Mirosław Bajzert | – Prezes Zarządu SM „Kolejarz” |
| 2. 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. Poprosił zebranych o uwagi do przedstawionego projektu porządku obrad.

p. N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – Remontowej zawnioskowała o wprowadzenie punktu 9 o treści: "Powołanie Komisji do przeprowadzenia kontroli poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano remontowych realizowanych na rzecz SM „Kolejarz”.

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 17 lipca 2023 r.*
3. *Zapoznanie się z wykonaniem planu remontów i planu finansowego za I półrocze 2023 r.*
4. *Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach SMK „Kolejarz” w Szczecinie”.*
5. *Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Mieszka I” w sprawie zamontowania wind w budynkach czteropiętrowych oraz odpowiedzią Zarządu w tej sprawie.*
6. *Zapoznanie się z pismem Pani ***** , będącym odpowiedzią na pismo Rady Nadzorczej z dnia 21 czerwca 2023 r.*
7. *Zapoznanie się z wykazem uchwał Zarządu podjętych w lipcu 2023 r.*
8. *Sprawy różne.*
9. *Powołanie Komisji do przeprowadzenia kontroli poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano remontowych realizowanych na rzecz SM „Kolejarz”*
10. *Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji.*
11. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 8 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 24.07.2023 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do treści protokołu.

Komisja Rewizyjna – brak uwag

Komisja Inwestycyjno – Remontowa – brak uwag

Komisja Członkowsko – Regulaminowa – p. R. Smogur zawnioskował, aby w punkcie 5 w zdaniu „Obowiązująca umowa kończy się w najbliższym czasie i na pewno będzie trzeba zmierzyć się z decyzją jak dalej postąpić”, uszczegółowić końcową datę obowiązywania umowy. Po krótkiej dyskusji postanowiono zmienić zwrot „...kończy się w najbliższym czasie...” na zwrot: „...kończy się w grudniu 2024 r....”

W związku z brakiem kolejnych uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 7 z posiedzenia, które odbyło się w dniu 24 lipca 2023 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 8 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się z wykonaniem planu remontów i planu finansowego za I półrocze 2023 r.

Przewodniczący poprosił Zarząd o skomentowanie materiałów przesłanych Radzie Nadzorczej.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że w dokumentach przedstawiono przede wszystkim stan zaawansowania poszczególnych prac. Zaawansowanie prac jest zadowalające, jednak trzeba podkreślić, że firmy mają problemy z terminowością wykonywanych zadań co wynika z problemów kadrowych w poszczególnych firmach. Nie ma jednak obaw co do zakończenia poszczególnych prac.

Komisja inwestycyjno – remontowa

P. N. Stolarczyk zapytała o wymianę stolarki okiennej.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił że stolarka okienna wymieniana jest na bieżąco dlatego w pozycji tej nie ma dodatkowych uwag wskazujących na zaawansowanie.

Komisja Rewizyjna

Pan K. Kujawski zapytał czy prace na Potulickiej 40 zostały już zakończone. W przedstawionych dokumentach wszystkie prace zostały opisane jako zakończone odbiorem, a przedstawiona kwota jest zaskakująco niska.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że termin „prace zakończone odbiorem” nie oznacza, że cała kwota została zapłacona. Może się okazać że część należności nie została jeszcze zafakturowana.

Komisja członkowsko - regulaminowa

P. R. Smogur zapytał o:

- prace awaryjne na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie” w pozycji „zaplombowanie gazomierzy”. Wykazana kwota jest dość wysoka; z czego to wynika?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że dotyczy to gazomierzy na nieruchomościach, a nie w poszczególnych mieszkaniach. Były one zaplombowane w ubiegłym roku, ale faktura została wystawiona roku 2023.

- pozycję 9 Maja 9h-9i. W planie przewidziano kwotę ***** zł, a w wykonaniu wykazano ***** zł. Poproszono Zarząd o sprawdzenie tej rozbieżności.
- pozycję „usługi prowadzenia kadr i płac”. Czy pracownicy świadczący te usługi zostali już zatrudnieni na umowę o pracę zgodnie z obowiązującym schematem?

Z – ca Prezesa p. H. Wójcik potwierdziła, że kadry funkcjonują zgodnie ze schematem organizacyjnym od 1 lipca 2023 r.

P. M. Janiak zapytała o oprocentowanie kredytów bankowych. Czy przy podpisywaniu umowy Spółdzielnia ma wpływ na to czy oprocentowanie jest stałe czy zmienne?

Z – ca Prezesa p. H. Wójcik wyjaśniła, że na dzień dzisiejszy oprocentowanie kredytów zaciągniętych na prace remontowe wynosi ***** %. W odniesieniu do inwestycji związanych z fotowoltaiką - zaciągnięto dwa kredyty, które odpowiednio oprocentowane są na ***** % i ***** %. Natomiast kredyt na roboty dociepleniowe jest już oprocentowany dużo mniej korzystnie.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert dodał, że Zarząd zamierza przeanalizować możliwość i opłacalność wcześniejszego spłacenia kredytów ponieważ ich koszty drastycznie rosną.

P. M. Janiak zapytała czy jest możliwość zmiany warunków umowy kredytowej.

Pani Wójcik wyjaśniła, że nie ma możliwości zmiany warunków umowy.

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

4. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach SM „Kolejarz” w Szczecinie”.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że proponowane zmiany wynikają przede wszystkim ze znowelizowanych zapisów ustawowych. Nowe rozporządzenie nakazuje zarządom nieruchomości ujęcie w regulaminach minimalnych i maksymalnych opłat jakie będą pobierane od użytkowników nieruchomości. Wartości te nie mogą być procentowe; muszą wynikać ze wzoru a wynik końcowy musi być kwotowy. Wzorów i pomysłów jest mnóstwo i dlatego na dzień dzisiejszy wzór nie może być zawarty w postanowieniach regulaminu. Zarząd dąży do tego aby w całej spółdzielni obowiązywał jeden wzór. Poszczególne nieruchomości będą miały jeden wzór ale oczywiście wartości opłat minimalnych i maksymalnych będą różne. Zarząd nadal pracuje nad wzorem podejmując próby dostosowania go do wymogów i oczekiwań firm rozliczających.

Projekt regulaminu nie zawiera wzoru, a proponowane zmiany mają na celu tylko i wyłącznie dostosowanie regulaminu do obowiązujących przepisów.

Zebrani zwrócili uwagę, że w projekcie należy poprawić okres rozliczeniowy, od którego regulamin będzie obowiązywał oraz drobne literówki w treści.

Po dokonaniu poprawek Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę następującej treści:

***Uchwała 15/2023
z dnia 28 sierpnia 2023 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.30. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Uchwała „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 8 osób.
Uchwała nr 15/2023 została podjęta.

5. Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Mieszka I” w sprawie zamontowania wind w budynkach czteropiętrowych oraz odpowiedzią Zarządu w tej sprawie.

Przewodniczący poprosił Zarząd o ustosunkowanie się do propozycji Rady Osiedla „Mieszka I”

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że koszty montażu windy byłyby bardzo duże. Należy pamiętać, że każda klatka schodowa musiałaby mieć własną windę. Co więcej – mieszkańcy niskich kondygnacji mogą sprzeciwić się partycypacji w kosztach. Trudności dotyczą również strony technicznej ponieważ taka winda dojeżdżałaby tylko na półpiętra.

Podsumowując Prezes dodał że Rada Osiedla przyjęła argumenty Zarządu i nie podjęła żadnych dalszych czynności.

p. N. Stolarczyk w imieniu Komisji Inwestycyjno – remontowej poprosiła o podejście do tematu w sposób bardziej pozytywny. Funkcjonują różne programy i projekty które oferują duże dofinansowania do takich inwestycji.

Prezes Spółdzielni poinformował, że analizował najbardziej korzystne projekty i nawet w takich koszty, jakie musiałoby ponieść jedno mieszkanie to kilkanaście tysięcy złotych. Niestety rzadko kogo stać na taką inwestycję.

6. Zapoznanie się z pismem Pani *** , będącym odpowiedzią na pismo Rady Nadzorczej z dnia 21 czerwca 2023 r.**

Przewodniczący odczytał projekt odpowiedzi, jaka została przygotowana do p. ***** .

Szanowna Pani,

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, niniejszym w odpowiedzi na Pani pismo z dnia 24 lipca 2023 r. (doręczone dnia 25 lipca 2023 r.) podaje co następuje:

Rada Nadzorcza ponownie wskazuje, że po wpłynięciu skargi z dnia 15 maja 2023 r. przeprowadziła wyczerpujące postępowanie wyjaśniające w przedmiotowej sprawie, które to postępowanie nie wykazało nieprawidłowości w zakresie działania Zarządu Spółdzielni.

Zauważyć należy, iż interesy Spółdzielni w umowie z dnia 28 września 2011 r. zostały zabezpieczone w zapisach dotyczących możliwości przedterminowego rozwiązania umowy najmu. Na podstawie ww. umowy Spółdzielnia bowiem jest uprawniona do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeśli najemca naruszy istotne postanowienia umowy, w tym w szczególności postanowienie dotyczące uiszczania opłat z tytułu najmu. Zauważyć jednak należy, iż najemca nie może odpowiadać za działania osób trzecich, tj. swoich klientów po tym, jak opuszczają oni zajmowany przez niego lokal. Najemca jest odpowiedzialny za ewentualne niepowiadomianie właściwych organów o zakłócaniu porządku publicznego w związku ze sprzedażą napojów alkoholowych zgodnie z art. 18 ust. 10 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi. Spółdzielnia nie jest jednak organem powołanym do weryfikowania ww. kwestii.

Co istotne, czas trwania umowy zabezpiecza także interesy Spółdzielni, bowiem najemca w przypadku cofnięcia wobec niego zezwolenia na sprzedaż alkoholu również nie byłby uprawniony do przedterminowego rozwiązania na tej podstawie umowy najmu, co chroni Spółdzielnię przed utratą najemcy i koniecznością utrzymywania lokalu we własnym zakresie.

Warto zaznaczyć, że Spółdzielnia zareagowała na zgłoszony przez mieszkańców postulat likwidacji ławek i doprowadziła do usunięcia ławek. Kwestia udzielenia czy cofnięcia zezwolenia na sprzedaż alkoholu ma jednak inny charakter, a decyzję w tym zakresie podejmuje wójt (burmistrz/prezydent). Należy ponownie zauważyć, że 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.

Nadto, z posiadanych przez Radę Nadzorczą informacji wynika, że Zarząd Spółdzielni zareagował również na zgłoszony przez Panią wniosek o zamontowanie dodatkowych kamer (poza kamerami znajdującymi się już na przedmiotowym terenie) od strony podwórka, zaplecza sklepu i przed sklepem. Obecnie kamery umożliwiają monitorowanie w zasadzie całego obszaru wokół sklepu. Natomiast co do ochrony wydaje się, że jej wprowadzenie doprowadzi jedynie do zwiększenia kosztów utrzymania nieruchomości, nie zaś do rozwiązania zaistniałego problemu. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, że pracownicy prywatnej firmy świadczącej usługi ochrony osób i mienia mają ograniczone uprawnienia, a ostatecznie w przypadku ustalenia przez nich zakłócania porządku publicznego czy niszczenia mienia powinni poinformować Policję.

Co do podniesionych w Pani piśmie wniosków dotyczących pozostawiania psów pod sklepem, skrócenia godzin otwarcia sklepu i konserwacji wiaty śmietnikowej, Rada Nadzorcza wskazuje, że to Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za bieżący kontakt z najemcami, stąd Rada Nadzorcza zwróci się do Zarządu o podjęcie ustaleń w tym zakresie.

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 wysłaniem pisma o powyższej treści opowiedziało się 8 osób.

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

Przewodniczący poprosił o uwagi do wykazu uchwał podjętych w lipcu 2023 r.

Komisja inwestycyjno – remontowa

P. N. Stolarczyk zapytała o:

- Uchwałę nr 193 w sprawie podwyższenia wynagrodzenia dla firmy sprzątającej. Czy to pierwsza podwyżka w tym roku? Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że jest to pierwszy wniosek tej firmy do którego Zarząd przychylił się.
- Uchwałę nr 190 w sprawie warunkowego zatwierdzenia wyników przetargu nieograniczonego na wymianę dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Mieszka I 104 i 106. Prezes Spółdzielni wyjaśnił że przetarg jest rozstrzygnięty ale miał charakter orientacyjny i zostanie unieważniony.

Komisja członkowsko – regulaminowa

P. R. Smogur zapytał o uchwałę nr 194 w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu ograniczonego na wykonanie usług polegających na wymianie okładzin schodów zewnętrznych na okładziny antypoślizgowe, remoncie schodów oraz wymianie balustrad w budynku przy ul. Mieszka I 103 – czy przetarg ten obejmuje również remont tarasu? Prezes Spółdzielni potwierdził, że taras również wchodzi w zakres robót.

8. Sprawy różne.

1. Zebrani ustalili że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 21 września 2023 r. o godzinie 17.30.
2. Prezes Spółdzielni poinformował, że 30 sierpnia 2023 r. planowany jest przetarg dotyczący inwestycji przy ul. Milczańskiej. Niestety żadna firma na chwilę obecną nie zgłosiła chęci uczestniczenia w przetargu.
3. P. R. Smogur przedstawił informacje na temat spotkania, które odbyło się z Radą Osiedla Wzgórze Hetmańskie.

9. Powołanie Komisji do przeprowadzenia kontroli poprawnego zawierania umów oraz dokonywanych odbiorów usług budowlano remontowych realizowanych na rzecz SM „Kolejarz”.

Przewodniczący poinformował, że punkt został wprowadzony na wniosek Komisji Inwestycyjno Remontowej. Przypomniał również, że swojego czasu padł pomysł aby w ramach kontroli sprawdzić również książki obiektów.

Członkowie Komisji Inwestycyjno – remontowej zgłosili akces do prac w komisji.
Po krótkiej dyskusji zebrani zmodyfikowali zakres prac komisji obejmując zakresem kontroli poprawność prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i prawidłowości dokonywania wpisów.

Do prac w komisji zgłosili się członkowie Komisji w składzie

1. Nela Stolarczyk
2. Hanna Matusz
3. Magdalena Stróżewska

Kontrolą zostaną objęte lata 2022 i 2023.

Za powyższym składem Komisji opowiedziało się 6 osób przy 2 głosach wstrzymujących się.

10. Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji.

Przewodniczący poprosił poszczególne komisje o przedstawienie planów pracy na II półrocze 2023 r. Zebrani pozytywnie ocenili poszczególne plany pracy.

11. 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