

Protokół nr 12
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 20 listopada 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 Rady Nadzorczej |
| 4. p. Magdalena Janiak | – Członek |
| 5. p. Hanna Matusz | – Członek |
| 6. p. Barbara Cieślak | – 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 rozpoczął posiedzenie i przywitał zebranych. Przedstawił projekt porządku obrad.

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

1. *Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.*
2. *Zatwierdzenie protokołów z posiedzeń, które odbyły się w dniach:*
 - 12 października 2023 r.
 - 23 października 2023 r.
3. *Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2023 r.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na 2024 r.*
5. *Zapoznanie się z pismem p. ***** w sprawie wymiany kuchenki gazowej na elektryczną.*
6. *Zapoznanie się z pismem mieszkańców w sprawie wiaty śmietnikowej oraz pojemnika na odpady BIO zlokalizowanych przy ul. 9 Maja 11.*
7. *Zapoznanie się z pismem p. ***** z dnia 20 października 2023 r.*
8. *Informacja w sprawie konieczności zwołania zebrania mieszkańców osiedla „Smolańska” i dokonania uzupełniających wyborów do Rady Osiedla.*
9. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w październiku 2023 r.*
10. *Sprawy różne.*
11. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołów z posiedzeń, które odbyły się w dniach:

a. 12 października 2023 r.

b. 23 października 2023 r.

- a. Protokół z posiedzenia, które odbyło się w dniu 12 października 2023 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie uwag do protokołu.

Komisja Rewizyjna – nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa – nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

- na stronie 2, w punkcie 4 porządku obrad, ostatnie zdanie pierwszego akapitu powinno brzmieć: „Wniosek płynący ze spotkania jest taki, że zdaniem zebranych sytuacja jest patowa, a problem faktycznie niemożliwy do rozwiązania”.
- na stronie 3, w treści projektu uchwały w § 1 zwrot „II kwartał” zastępuje się zwrotem „III kwartał”.

Zebrani jednomyślnie przyjęli zaproponowane zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 10 z dnia 12 października 2023 r.

Za przyjęciem protokołu 9 osób.

Protokół został przyjęty

b. Protokół z posiedzenia, które odbyło się w dniu 23 października 2023 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie uwag do protokołu.

Komisja Rewizyjna – nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa – nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa – nie wniosła uwag.

W związku z brakiem uwag do protokołu Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 11 z dnia 23 października 2023 r.

Za przyjęciem protokołu 8 osób.

Protokół został przyjęty

3. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2023 r.

Zebrani dokładnie przeanalizowali informację Zarządu w sprawie wykonania planu remontów za III kwartały 2023 r.

W trakcie dyskusji poruszono następujące tematy:

1. Wcześniejsza spłata kredytu za docieplenie nieruchomości przy ul. Dobrzyńskiej 1 – 1b. Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że jest przygotowany do dokonania wcześniejszej spłaty. Oczekuje jedynie na akceptację ze strony Rady Prawnego przedstawionych działań.
2. Projekt przebudowy drogi osiedlowej na osiedlu Śródmieście – Zarząd poinformował, że na razie zrezygnowano z wykonania projektu, ponieważ musi być on wykonany w porozumieniu z sąsiednią wspólnotą mieszkaniową, która nie dostarczyła jeszcze materiałów niezbędnych do tego, aby kontynuować prace.
3. Montaż odpowietrzenia instalacji c.o. na osiedlu Mieszka I – Zarząd poinformował że prace są ujęte w planie. O konkretnym terminie Zarząd poinformuje Radę Nadzorczą w najbliższym czasie.
4. Naprawa posadzki na osiedlu Smolańska – Zarząd potwierdził, że prace te są prowadzone równoległe z malowaniem klatki schodowej.
5. Wymiana wodomierzy w lokalach użytkowych – Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że wszystkie wodomierze wymienia firma *****. Niestety prace wykonywane są dość wolno. Spółdzielnia jest związana z tą firmą, ponieważ został zakupiony autorski system do odczytu wodomierzy autorstwa firmy *****.
6. Remont schodów zewnętrznych przy domu DPS na Potulickiej 40. Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że prace te są zlecone i w najbliższym czasie zostaną wykonane.

7. Remont schodów przy szkole tańca w budynku przy ul. Mieszka I – roboty trwają już ponad 2 miesiące, prace idą zbyt wolno, przez co ich realizacja prowadzona jest w okresie zimowym. Trudno więc mówić o prawidłowej wymianie posadzek. Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że niestety z wykonawcami ogólnie jest duży problem. Trudno ich pozyskać, przez co trudno też wymagać dobrej jakości prac. Prace zostaną sprawdzone.

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

4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej oddał głos zebranym. W dyskusji poruszono następujące tematy:

1. Obsługa węzłów cieplnych należących do SEC – u. Czy w budynkach, w których znajdują się takie węzły mieszkańcy płacą za obsługę tych urządzeń? Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że obowiązują różne taryfy dla węzłów własnych Spółdzielni i węzłów należących do SEC. Koszty wnoszone przez mieszkańców za obsługę węzłów należących do SEC – u widoczne są w rozliczeniu rocznym.
2. Poruszono temat dysproporcji stawek na nieruchomościach, które są identycznymi budynkami. Np. na budynku przy al. Powst. Wlkp. 52 w pozycji energia elektryczna prognozuje się wykonanie na kwotę ***** zł, a w identycznym budynku przy al. Powst. Wlkp. 53 – zaledwie na ***** zł. Skąd taka dysproporcja? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że nie ma takiego pojęcia jak dwa takie same budynki. Różnią się one np. rodzajami wykonanych w danym roku prac remontowych, ilością i jakością awarii i wieloma innymi czynnikami wpływającymi na wysokość stawek. W poruszonym przypadku jedna z tych nieruchomości ma zamontowaną zdecydowanie mniejszą ilość paneli niż pozostałe. Poza tym w jednym z analizowanych budynków nastąpiła wymiana dźwigu, co wpłynęło na zużycie energii elektrycznej.
3. W niektórych nieruchomościach w pozycji „koszty energii” wykazano wartości minusowe. Jak to wytłumaczyć? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że trudno tak bez dokumentów analizować poszczególne przypadki. Informacje w tej sprawie zostaną przygotowane na kolejne posiedzenie.
4. Zebrani omówili również stosowaną zasadę, zgodnie z którą członkowie płacą niższą stawkę eksploatacyjną niż osoby niebędące członkami Spółdzielni.

Odnosząc się do planu remontów na 2024 rok Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur przypomniał, że Rada Nadzorcza w swoim sprawozdaniu zapisała stwierdzenie, że najważniejsze zadania Rady i Zarządu na 2023 rok to dalsze prowadzenie racjonalnego gospodarowania majątkiem przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej Spółdzielni. Zarząd również przy omawianiu planu remontów na 2023 r. stwierdził, że konieczne jest ograniczenie prac do wysokości odpisu.

Generalnie wszyscy widzą potrzebę oszczędzania. Tymczasem przedstawiony plan remontów opiewa na kwotę wyższą niż planowane przychody. Należy się zastanowić czy planowanych prac nie ograniczyć.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że w dyskusji należy koniecznie uwzględnić inflację, która jak wszyscy wiemy, jest bardzo wysoka. To, co

wykonano rok temu za kwotę 7 milionów w tym roku na pewno będzie kosztowało znacznie więcej. W planie przewidziano prace tylko i wyłącznie konieczne. Plan nie zawiera prac poprawiających estetykę osiedli.

W dyskusji poruszono następujące tematy:

1. p. K. Kujawski zapytał, jaka jest sytuacja z pracami, które w zeszłym roku zostały z planu wycofane, a dotyczą placów asfaltowych stanowiących place manewrowe p.poż. Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że Straż Pożarna zażądała wybudowania dojazdów do budynków i przeprowadzenia prac, które zdaniem Zarządu nie są konieczne. Zarząd nie godzi się z tym zaleceniem i obecnie Spółdzielnia jest w sporze ze strażą pożarną. Dopóki spór nie zostanie rozstrzygnięty prace nie zostaną rozpoczęte. Zebrani omówili również temat drogi dojazdowej do budynków przy ul. Dunikowskiego, oraz drogi p.poż przy 9 Maja 3 i 5.
2. Naprawa elewacji w budynku przy ul. Legnickiej. Czy te prace są konieczne do wykonania? Zaplanowana kwota jest bardzo duża. Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że sprawa ta została zgłoszona na zebraniu mieszkańców osiedla Wzgórze Hetmańskie. Zebrani przegłosowali wniosek wskutek czego wykonano ekspertyzę, która wykazuje, że wykonanie remontu jest konieczne.
p. R. Smogur zapytał czy można by wyremontować tylko dwie szczytowe ściany, a resztę prac odłożyć na przyszły rok. Wydano by wtedy połowę zaplanowanej kwoty, co da spore oszczędności.
3. p. R. Smogur poruszył temat remontu balkonów. Zakończenie przewidzianych remontów spowoduje duży minus na funduszu remontowym poszczególnych osiedli. Balkony nie są w takim stanie, aby zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców. Dotyczy to remontów w budynkach przy ul. Boryny 4 – 10, Potulickiej 23-23b oraz na osiedlu „Cukrowa”.
4. p. R. Smogur poruszył również temat zaplanowanych remontów na osiedlu Mieszka I. W opinii Rady Osiedla Mieszka I zaakceptowano remonty dachów w budynkach przy al. Powst. Wlkp. 4 – 4b i 5-5b. A w planie mamy również naprawę dachów przy Mieszka I 106. Czy trzeba koniecznie wykonywać te prace? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że rzeczywiście stan dachów nie jest tragiczny i można rozpatrzyć rezygnację z tych robót.
5. p. R. Smogur zapytał o prace obciążające fundusz zasobowy – dlaczego zaplanowano finansowanie budowy miejsc parkingowych z funduszu zasobowego? Czy nie powinno być to sfinansowane z funduszy Wzgórza Hetmańskiego? Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że remonty parkingów umieszczonych na terenach Spółdzielni finansowane są przez całą spółdzielnię. Nawet, jeżeli są one organizacyjnie na terenie Wzgórza Hetmańskiego to (jeżeli teren nie jest przypisany do nieruchomości) należy on do całej Spółdzielni. Przy wjeździe do Administracji Osiedla znajduje się powierzchnia utwardzona, którą Zarząd chce przełożyć i zorganizować tam miejsca parkingowe dla mieszkańców. Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że parking przy ul. 9 Maja 84, zbudowany na terenach Spółdzielni w ostatnim czasie na pewno został sfinansowany z funduszu zasobowego i stanowi środek trwały jako mienie spółdzielni.
6. p. N Stolarczyk zapytała czy rzeczywiście konieczna jest rezygnacja z prac związanych z remontem balkonów na ul. Cukrowej.

p. R. Smogur zauważył, że nie ma innych prac, na których można zaoszczędzić tak duże kwoty. Pozostałe zaplanowane prace są pracami niezbędnymi. Można jeszcze rozważyć ograniczenie kosztów związanych z dociepleniem ścian budynku na Wzgórzu Hetmańskim.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że jeżeli chodzi o remont balkonów to zdaniem Zarządu nie należy odkładać tych prac. Prace te są bardzo kosztowne i przy obecnej stopie inflacji i tempie wzrostu cen należy te prace jak najszybciej zakończyć. Spółdzielnia jest w stanie sfinansować te prace w 2024 r. i należałoby je kontynuować.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków zaproponowała, aby przeanalizować usunięcie z planu remontów remontu elewacji. Taki ruch pozwoli na zakończenie prac związanych z remontem balkonów. Należy jasno powiedzieć, że stan balkonów jest zły i nawet, jeżeli nie zagrażają bezpieczeństwu to należy te prace doprowadzić do końca.

Zebrani zwrócili się do Zarządu z wnioskiem o usunięcie z planu remontów remontu elewacji w nieruchomości usytuowanej na osiedlu Wzgórze Hetmańskie. Następnie zostanie zwołane nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym zostanie przyjęty plan remontów na 2024 r.

5. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie wymiany kuchenki gazowej na elektryczną.**

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że Zarząd zamierzał przeprowadzić prace likwidujące instalację gazową w budynku zamieszkiwanym przez p. ***** . Jednak na zebraniu mieszkańców mieszkańcy sprzeciwili się tej decyzji. Pani ***** była obecna na tym zebraniu i zdawała sobie sprawę z konsekwencji tej decyzji.

Rada Nadzorcza zapoznała się z odpowiedzią Zarządu wystosowaną do lokatorki. Zebrani ustalili, że do lokatorki należy wysłać pismo następującej treści:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uprzejmie informuje, że na posiedzeniu w dniu 20 listopada 2023 r. zapoznała się z Pani pismem oraz odpowiedzią zarządu przesłaną do Pani w tej sprawie. Rada Nadzorcza informuje, że w pełni akceptuje treść odpowiedzi przesłanej Pani przez Zarząd Spółdzielni.

Za wysłaniem do lokatorki pisma o powyższej treści głosowało 9 osób.

6. Zapoznanie się z pismem mieszkańców w sprawie wiaty śmietnikowej oraz pojemnika na odpady BIO zlokalizowanych przy ul. 9 Maja 11.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że pismo zostało skierowane do Administracji Osiedla z pominięciem Zarządu. Zarząd jednak odpowiedział autorom pisma, że pojemniki zostały wymienione.

Pani H. Siewiorek zauważyła, że większość altan śmietnikowych na osiedlu jest zaniedbana. Poprosiła, aby zwrócić uwagę na estetykę i porządek w okolicy altan.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że to lokatorzy nie dbają o porządek. Przy altanach leżą opony i inne przedmioty, które mieszkańcy powinni wywozić do Ekoportu we własnym zakresie. Niestety stan altan zależy w dużej mierze od kultury mieszkańców. Do tego często samochody zastawiają altany uniemożliwiając wywóz śmieci. Jeżeli odpady są nieodebrane a pojemniki nieoczyszczone to oczywistym jest, że stan altan pozostawia wiele do życzenia.

W związku z tym, że Rada Nadzorcza otrzymała pismo jedynie do wiadomości Zebrani przeszli do kolejnego punktu porządku obrad.

7. Zapoznanie się z pismem p. *** z dnia 20 października 2023 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał czy Zarząd wystosował odpowiedź do lokatora.

Prezes wyjaśnił, że odpowiedź zostanie wystosowana w najbliższym czasie i zostanie ona przesłana do Rady Nadzorczej.

8. Informacja w sprawie konieczności zwołania zebrania mieszkańców osiedla „Smolańska” i dokonania uzupełniających wyborów do Rady Osiedla.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że kilka dni temu zmarła Pani Jadwiga Pawelec, która była członkiem Rady Osiedla „Smolańska”. W związku z powyższym zachodzi konieczność zwołania zebrania mieszkańców osiedla Smolańska. Zebranie zostało zaplanowane na 27 listopada 2023 r.

Z ramienia Rady Nadzorczej w zebraniu uczestniczyć będzie Pani Barbara Cieślak.

9. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w październiku 2023 r.

Komisja Inwestycyjno – remontowa

- P. N. Stolarczyk zapytała o uchwałę 240/23 (w sprawie ustalenia dalszego przeznaczenia lokalu przy ul. *****) w której Zarząd postanowił zmienić przeznaczenie lokalu z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny. Kolejną uchwałą nr 257/23 anulowano uchwałę 240/2023 Zarządu z dnia 04.10.2023 r. Jaka jest przyczyna wycofania się z podjętej decyzji?
Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków wyjaśniła, że ten lokal był przez Spółdzielnię wynajmowany jednak najemcy złożyli rezygnację z najmu. Zarząd planował zmienić przeznaczenie na lokal mieszkalny. Zanim jednak podjęto działania w tym zakresie, najemcy wycofali wypowiedzenie umowy najmu zwrócili się z informacją, że jednak chcą zostać w tym lokalu i dalej prowadzić działalność.
- Uchwała 255/23 w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale nr 63/2007 z 14 lutego 2007 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. *****, Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że lokator zorganizował sobie w pomieszczeniu piwnicznym siłownię, która została błędnie zakwalifikowana jako lokal użytkowy. Konieczna była zmiana treści uchwały w tym zakresie.
- Uchwała 256/23 – W sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale nr 39/08 z 20 lutego 2008 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. *****, polegającej na zmniejszeniu o 3,35 m² powierzchni lokali użytkowych. Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że z powierzchni klatki schodowej został wydzielony podjazd dla niepełnosprawnych. Konieczna była zmiana treści uchwały w tym zakresie.
- Uchwała 259/23 w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów wody oraz jej podgrzania za okres 01.04.2023 r. – 30.09.2023 r. Pani M. Stróżewska zapytała, dlaczego w regulaminie nie przewidziano zaliczek na koszty stałe koszty cyrkulacji i wodę niebilansowaną. Czy nie można by było wprowadzić zaliczek tak, aby te składniki nie generowały niedopłaty?
Zarząd stwierdził, że przyjrzy się zapisom regulaminowym obowiązującym w tej sprawie.

10. Sprawy różne.

1. Zebrani ustalili, że kolejne posiedzenie Rady nadzorczej zostanie przeprowadzone w dniu 27 listopada 2023 r. o godzinie 17.00.

2. Zarząd poinformował, że w Spółdzielni trwa kontrola fotowoltaiki przeprowadzana przez Urząd Marszałkowski. Zakres kontroli dotyczy przede wszystkim efektywności wykorzystania i przestrzegania zapisów umowy. Kontrolerzy sprawdzają m.in. jak prowadzona jest dokumentacja, czy wiszą wymagane umowy tabliczki, gdzie są zamontowane inwertery, w jakim są stanie itp. Kontrola raczej dotyczy formalności, a nie efektywności zamontowanych paneli.
3. Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków poinformowała, że Spółdzielnia przystąpiła do Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego. Spółdzielnia złożyła 3 projekty z których wybrano jeden dotyczący modernizacji placu zabaw i strefy seniora przy ul. Potulickiej 40. Zarząd poprosił zebranych o rozpowszechnianie informacji i zachęcanie mieszkańców Spółdzielni do oddania głosów.

11. Zamknięcie obrad.

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

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Protokół sporządziła

Małgorzata Bojarun