

Protokół nr 14
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 18 grudnia 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. 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. Halina Wójcik | – Z – ca Prezesa Główna Księgowa |

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Jolanta Tomków – Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych, która przebywa na zwolnieniu lekarskim.

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 protokołu z posiedzeń, które odbyły się w dniach 20 i 27 listopada 2023 r.*
3. *Zapoznanie się z pismem Pana ***** z dnia 26 listopada 2023 r.*
4. *Zapoznanie się z protokołem z kontroli w zakresie poprawności prowadzenia i prawidłowości dokonywania wpisów ksiąg obiektów budowlanych dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.*
5. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w listopadzie 2023 r.*
6. *Sprawy różne.*
7. *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za IV kwartał 2023 r.*
8. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 8 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

W tym momencie na posiedzenie przybyła p. Magdalena Janiak.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzeń, które odbyły się w dniach 20 i 27 listopada 2023 r.

- a. Protokół z posiedzenia, które odbyło się w dniu 20 listopada 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 podpunkcie b „cyfrę 9” należy zamienić na cyfrę „8”,

- na stronie 3, w punkcie 4 ppkt. 2 zdanie drugie,
 - słowo „zaplanowano” należy zastąpić zwrotem „prognozuje się”,
 - kwotę „1000 zł” należy zastąpić kwotą 1700 zł,
- na stronie 5, w punkcie 6 zdanie czwarte otrzymuje brzmienie: „Poprosiła, aby zwrócić uwagę na estetykę i porządek w okolicy altan”.

Zebrani jednomyślnie przyjęli zaproponowane zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 12 z dnia 20 listopada 2023 r.

Za przyjęciem protokołu 9 osób.

Protokół został przyjęty

b. Protokół z posiedzenia, które odbyło się w dniu 27 listopada 2023 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie uwag do protokołu.

Komisja Rewizyjna – nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa – nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa:

- W protokole przytoczono treść uchwały, w której w § 2 punkt 2 zapisano odpis na fundusz remontowy w kwocie 6 680 000 zł. Prawidłowa kwota to 6 880 000 zł. Przewodniczący poinformował, że w podjętej uchwale kwota jest prawidłowa, a jedynie w treści protokołu nastąpiła omyłka.

- Komisja poinformowała, że jedyna uchwała, która była przedmiotem tego posiedzenia została przyjęta przez 8 osób. W głosowaniu nie uczestniczył p. Krzysztof Kujawski, który przybył na posiedzenie tuż po głosowaniu. W związku z powyższym Pani Siewiorek zaprotestowała przeciw uznaniu obecności Pana Kujawskiego.

W trakcie dyskusji zebrani ustalili, że dokumentem potwierdzającym obecność członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu jest lista obecności. Pan Kujawski podpisał listę obecności, gdyż przybył jeszcze w trakcie trwania posiedzenia.

Po krótkiej dyskusji Przewodniczący zaproponował, aby uznać zapis zawarty w projekcie protokołu za prawidłowy. (lista obecnych wykazuje 9 osób i odpowiada liści obecności podpisanej przez członków Rady Nadzorczej)

Za przyjęciem prawidłowości tego zapisu protokołu głosowało 7 osób.

Przeciw zagłosowała 1 osoba (p. H. Siewiorek)

Wstrzymała się 1 osoba.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 13 z dnia 27 listopada 2023 r.

Za przyjęciem protokołu 8 osób.

Przeciw opowiedziała się p. Halina Siewiorek

Protokół został przyjęty

3. Zapoznanie się z pismem Pana ***** z dnia 26 listopada 2023 r.

Przewodniczący poprosił o komentarz Zarząd Spółdzielni.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajert poinformował, że do Pana ***** zostało wysłane pismo informujące, że zapisy zawarte w piśmie mogą zostać uznane za pomówienie i jeżeli nie zaprzestanie rozpowszechniania nieprawdziwych informacji to Zarząd wystąpi na drogę postępowania sądowego. Odpowiedź zostanie przesłana do wiadomości Rady Nadzorczej na kolejne posiedzenie.

W związku z brakiem głosów w dyskusji, Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

4. Zapoznanie się z protokołem z kontroli w zakresie poprawności prowadzenia i prawidłowości dokonywania wpisów ksiąg obiektów budowlanych dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej p. R. Smogur oddał głos Przewodniczącej Komisji Inwestycyjno Remontowej p. N. Stolarczyk, która podsumowała kontrolę i poinformowała zebranych, że Komisja, dokonała kontroli ksiąg obiektów wyszczególnionych w załączniku nr 1 do protokołu. Wnioski zawarte są w protokole z kontroli.

Pan K. Kujawski zapytał o obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów w formie cyfrowej, który ma zostać wprowadzony od 2027 r. Czy Zarząd ma możliwości wprowadzenia tego obowiązku w życie wcześniej niż 2027 rok?

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że Spółdzielnia podjęła działania w celu przygotowania się do wdrożenia tego obowiązku. Pracownicy uczestniczą w szkoleniach i są odpowiednio przygotowani. Dział techniczny sporządził już wykaz obiektów z danymi, które są niezbędne do wprowadzenia do książki elektronicznej. W 2024 r. Zarząd chce rozpocząć wprowadzanie danych do systemu tak, aby od 2025 r. prowadzić książki już w formie elektronicznej. Na szkoleniu w sprawie prowadzenia ksiąg elektronicznych duże obawy zgłosili m.in. kominiarze, którzy informowali, że zakres przeglądów kominiarskich będzie dużo większy, więc i opłaty zostaną podniesione. Takich problemów w trakcie prac może ujawnić się znacznie więcej.

W związku z brakiem uwag do protokołu z kontroli Przewodniczący poddał pod głosowanie jego treść.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób

Protokół został przyjęty

5. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w listopadzie 2023 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie pytań do podjętych uchwał.

Komisja Rewizyjna.

- Pan K. Kujawski zapytał o uchwałę 277 i 280. W dniu 15 listopada Zarząd wyraził zgodę na podwyższenie o ***** % ceny za odczyt oraz rozliczenie kosztów c.o. przez firmę „*****”. W dniu 22 listopada 2023 r. Zarząd anulował poprzednią decyzję i wyraził zgodę na podwyższenie firmie „*****” stawki za odczyt i rozliczenie podzielnika kosztów centralnego ogrzewania o ***** %. Jaki jest powód takich działań? Prezes wyjaśnił, że firma „*****” zwróciła się do Zarządu o waloryzację wynagrodzenia po raz pierwszy od 2016 r. Firma „*****” w swoim piśmie wnioskowała o podwyższenie stawki o ***** %. Zarząd w pierwszej decyzji zgodził się na ***** %, ale firma nie przystała na te warunki. Mając na uwadze dobrą współpracę i brak waloryzacji w ostatnich latach Zarząd przychylił się do pierwotnej propozycji. Dodatkowo „*****” wnioskował o wpisanie corocznej waloryzacji, jednak Zarząd tej propozycji nie zaakceptował.
- Pani B. Cieślak zapytała o uchwałę nr 259 w sprawie wyrażenia zgody na przepisanie umów najmu lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10. Zapytała, z czego wynika tak duża dysproporcja w wysokości stawek wnoszonych za te lokale. Prezes wyjaśnił, że jeden z tych lokali tak naprawdę nie jest pełnowartościowym lokalem. Wysokość stawek wynika z negocjacji

jednak szczegóły Zarząd sprawdzi w dokumentacji lokalu i poinformuje Radę nadzorczą o ustaleniach.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa

- Pani N. Stolarczyk zapytała, dlaczego w uchwale 282 w sprawie zatwierdzenia cen lokali dla zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo – usługowym, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie” nie podano cen lokali mieszkalnych a jedynie garażów i miejsc postojowych.

Prezes wyjaśnił, że w treści uchwały są podane ceny; nie ma ich jedynie w wykazie uchwał przedstawionym Radzie Nadzorczej. Wykaz ma jedynie charakter informacyjny. W uchwale zawarta została cena 1 m² każdego lokalu. Wynika to z tego, że ceny 1 m² są różne w zależności od wielkości mieszkań. Cena dla garaży i miejsc postojowych jest jednolita, dlatego podano ją w wykazie uchwał.

Pani H. Matusz zauważyła, że od chwili przedstawienia wstępnej koncepcji do chwili podjęcia uchwały ceny zostały podniesione. Prezes wyjaśnił, że trudno mówić o obowiązujących cenach na etapie pierwszych koncepcji przedstawionej jako oferta w przetargu, który został unieważniony. Ceny zawarte w uchwale są ustalone na podstawie koncepcji przedstawionej w drugim przetargu. Nadal trwają uzgodnienia w zakresie rozwiązań technicznych co może spowodować, że ceny te ulegną modyfikacji po przyjęciu ostatecznych rozwiązań projektowych. Jednocześnie Zarząd poinformował, że tak jak w przypadku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Ruskiej 1a – 1c będzie co miesiąc na piśmie informował Radę Nadzorczą o zaawansowaniu prac związanych z realizacją przedmiotowego zadania inwestycyjnego.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

- Pani H. Siewiorek
 - również zauważyła, że w uchwale 282 brakuje cen za lokale mieszkalne jednak przyjęła wyjaśnienia Zarządu w tej sprawie,
 - w uchwale 283 w sprawie wyrażenia zgody na zakup certyfikatu kwalifikowanego potrzebnego do celów służbowych poprosiła o wyjaśnienie konieczności dokonania takiego zakupu. Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że są to uprawnienia do zgłaszania danych do urzędów państwowych (rodzaj podpisu kwalifikowanego).

6. Sprawy różne.

1. Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik poinformowała, że w listopadzie 2023 r. zostały spłacone wszystkie kredyty związane z dokonaną termomodernizacją na łączną kwotę ***** zł. Bank zwrócił już wszystkie weksle Spółdzielni. Pozostaje jedynie spłata zobowiązania przez lokatorów przedmiotowych budynków do Spółdzielni.
2. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że podpisano akt przeniesienia praw własności dwóch nieruchomości przy ul. 9 Maja (działka gruntu nr 64/7 i 64/1).
3. Pan R. Smogur zaproponował, aby na początku 2024 r. zorganizować spotkanie z Radami Osiedli. Ustalono, że takie spotkanie zostanie przeprowadzone w dniu 12 lutego 2024 r. Rada Nadzorcza wystąpi z pismem

do Rad Osiedli z prośbą o przedstawienie tematów, które Rady chciałyby poruszyć w trakcie tego spotkania.

4. Ustalono, że kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej odbędą się 29 stycznia 2024 r. na godzinę 17³⁰ oraz 19 lutego 2024 r. na godzinę 17³⁰.
5. Pan R. Smogur zapytał czy Spółdzielnia otrzymała protokół kontroli fotowoltaiki. Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że od strony technicznej nie było zastrzeżeń. Na protokół jednak trzeba będzie poczekać do chwili otrzymania interpretacji podatkowej, ponieważ powstały wątpliwości co do podatku VAT.
6. Pan R. Smogur poruszył temat węzłów ciepłych. Zgodnie z informacjami Zarządu, jeżeli na węzłach należących do Spółdzielni wykonywane są prace to lokatorzy są obciążani kosztami, które widać w pozycji „koszty obsługi węzłów ciepłych”. Na węzłach będących własnością SEC koszty te są ujęte w ich fakturach, w związku z czym pozycja „koszty obsługi węzłów ciepłych” nie występuje. Budzi to jednak wątpliwości, ponieważ w niektórych budynkach oddalonych od siebie wykazane są identyczne kwoty (Potulicka 27, Potulicka 29, Mieszka I 104, 106, Legnicka 2). Jaka jest tego przyczyna? Co więcej - węzły w tych budynkach według informacji Zarządu - są własnością SEC, a zgodnie z wyjaśnieniem Zarządu taka pozycja w tych budynkach w ogóle nie powinna występować. Pan Smogur poprosił Zarząd o wyjaśnienia. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że sprawa nie jest taka jednoznaczna. Nawet, jeżeli węzeł należy do SEC, to część instalacji węzłów może należeć do Spółdzielni. Szczegóły w tym zakresie Zarząd przedstawi na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

7. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za IV 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 i p. J. Tomków.

Po dyskusji zebrani zaakceptowali wyżej wymienione propozycje poszczególnych Komisji.

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

**Uchwała 20/2023
z dnia 18 grudnia 2023 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za IV 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 IV kwartał 2023 r. niżej wymienionym Członkom Zarządu:

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

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 osób.

Uchwała nr 20/2023 została podjęta.

8. 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