

Protokół nr 1
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 29 stycznia 2024 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. Jolanta Tomków | – Z – ca Prezes Zarządu SM „Kolejarz” |
| 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 i zapytał obecnych o proponowane zmiany. 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 posiedzenia, które odbyło się w dniu 18 grudnia 2023 r.*
3. *Podjęcie uchwały w sprawie odpłatnego ustanowienia prawa służebności przesyłu dla sieci wodociągowej Ø 160 na działce gruntu nr 64/30 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie, na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie.*
4. *Zapoznanie się z odpowiedzią wysłaną do Pana ***** z dnia 18 grudnia 2023 r.*
5. *Zapoznanie się z protokołami Rad Osiedli i ustalenie ramowego porządku spotkania zaplanowanego na dzień 12 lutego 2024 r.*
6. *Zapoznanie się z informacją Zarządu na temat inwestycji prowadzonej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.*
7. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w grudniu 2023 r.*
8. *Sprawy różne.*
9. *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został zatwierdzony.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 18.12.2023 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie uwag do protokołu.

Komisja Rewizyjna – nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa.

- p. N. Stolarczyk w imieniu Komisji zawnioskowała, aby w punkcie 2 litera b, przy głosowaniu wykreślić dane osobowe osoby, która była przeciwna zarówno wprowadzeniu zmian do protokołu z dnia 27 listopada 2023 jak i zatwierdzeniu całego protokołu.

Po krótkiej dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie proponowaną zmianę.

Za wprowadzeniem zmiany opowiedziały się 3 osoby, przeciw – 4 osoby wstrzymały się od głosu 2 osoby.

Zmiana do protokołu nie została przyjęta

- W punkcie 6 porządku obrad w podpunkcie 6 po słowie „zastrzeżeń” należy postawić kropkę i kolejne zdanie rozpocząć od dużej litery.
Zebrani zaakceptowali powyższą zmianę.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

- p. M. Janiak zauważyła, że na stronie 4 w punkcie 5 w uwagach Komisji Inwestycyjno – Remontowej, w ostatnim zdaniu słowo „realizacja” należy zastąpić słowem „realizacją”.
- W punkcie „Sprawy różne” należy prawidłowo wpisać rok 2024.
- P. R. Smogur zauważył, że za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 8 osób i tak też należy zapisać wynik głosowania w protokole. Po wynikach dodatkowo należy wpisać zdanie: „W tym momencie na posiedzenie przybyła p. Magdalena Janiak”.

Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 14 z dnia 18 grudnia 2023 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 8 osób przy 1. głosie przeciwnym.

Protokół został przyjęty

3. Podjęcie uchwały w sprawie odpłatnego ustanowienia prawa służebności przesyłu dla sieci wodociągowej Ø 160 na działce gruntu nr 64/30 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie, na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz w tej sprawie.

Prezes Zarządu p. M. Bajzert poinformował, że w związku z podjęciem decyzji o realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie” Spółdzielnia zobowiązana jest do zabezpieczenia na potrzeby nowego budynku wszystkich mediów, w tym zaopatrzenia mieszkańców w wodę i możliwość zrzutu ścieków.

Zgodnie z „Warunkami przyłączenia do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych” wydanymi w dniu 08.01.2024 r. przez ZWiK Sp. z o.o. w Szczecinie dla projektowanego budynku mieszkalno - usługowego przy ul. 9 Maja 84, do czasu uzgodnienia dokumentacji projektowej, Spółdzielnia zobowiązana jest ustanowić prawo służebność przesyłu dla sieci wodociągowej Ø 160 należącej do ZWiK Sp. z o.o. w Szczecinie, przebiegającej przez teren działki gruntu nr 64/30 z obrębu 1056 Śródmieście. Wartość służebności zostanie określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty związane z ustanowieniem ww. służebności przesyłu, w tym koszty notarialne i sądowe związane z podpisaniem umowy notarialnej poniesie Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie.

W związku z brakiem pytań, Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie:

**Uchwała nr 1/2024
z dnia 29 stycznia 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie odpłatnego ustanowienia prawa służebności przesyłu dla sieci wodociągowej Ø 160 na działce gruntu nr 64/30 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie, na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie

Działając na podstawie §36 ust. 1 pkt 1.3. Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie:

§ 1

Wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie służebności przesyłu dla sieci wodociągowej Ø 160 na działce gruntu nr 64/30 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie na czas nieokreślony.

§ 2

Wartość służebności zostanie określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Koszty związane z ustanowieniem ww. służebności przesyłu, w tym koszty notarialne i sądowe związane z podpisaniem umowy notarialnej zostaną poniesione przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób

Uchwała nr 1/2024 została podjęta.

4. Zapoznanie się z odpowiedzią wysłaną do Pana *** z dnia 18 grudnia 2023 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o uwagi do przedłożonego pisma.

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

5. Zapoznanie się z protokołami Rad Osiedli i ustalenie ramowego porządku spotkania zaplanowanego na dzień 12 lutego 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał propozycje tematów przedstawione przez poszczególne Rady Osiedla na spotkanie planowane na dzień 12 lutego 2024 r. Po krótkiej dyskusji zebrani stwierdzili, że na spotkaniu można dodatkowo poruszyć następujące tematy:

- utrudniony dojazd do osiedla Klemensiewicza,
- zapewnienie opieki i nadzoru nad psami zamieszkującymi osiedle,

Prezes Zarządu p. M. Bajzert zauważył, że tematem takiego spotkania powinny być sprawy, które są istotne z punktu widzenia całej spółdzielni. Są to np. różnice w cenach podgrzewu wody, sposób budowania planu remontów i kalkulacji opłat eksploatacyjnych, czy też minimalne i maksymalne opłaty związane z kosztami centralnego ogrzewania.

Zarząd zaproponował, aby tematy dotyczące konkretnie danego osiedla omówić na spotkaniach z poszczególnymi Radami Osiedli. Podczas takiego spotkania można wspólnie omówić stan osiedla i poruszyć tematy ważne dla danej społeczności.

Kończąc dyskusję zebrani ustalili, że Zarząd przygotowuje porządek obrad zebrania i roześle go do poszczególnych Rad Osiedli.

6. Zapoznanie się z informacją Zarządu na temat inwestycji prowadzonej pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz do przedłożonych materiałów.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert przypomniał, że Spółdzielnia będzie prowadzić sprzedaż w systemie deweloperskim, co oznacza, że mogą nastąpić nieznaczne wahnięcia cen poszczególnych mieszkań.

P. R. Smogur zapytał, gdzie znajdują się ogłoszenia o sprzedaży mieszkań?

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że 15 marca b.r. wykonawca planuje wejść na plac budowy. Uwarunkowane jest to brakiem przeszkód natury formalnej. Właściciel sklepu wie, że musi zakończyć działalność w pawilonie planowanym do rozbiórki i podejmuje działania zmierzające do organizacji handlu w prowizorycznym pawilonie, który będzie funkcjonował przez czas budowy. Zarząd szacuje, że lokal użytkowy będzie stanowił własność Spółdzielni.

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych p. J. Tomków na zakończenie wyjaśniła, że ogłoszenia o sprzedaży mieszkań na pewno ukażą się na stronie internetowej i w prasie. Dodatkowo Spółdzielnia dostała zaproszenie do udziału w targach nieruchomości, które będą organizowane pod koniec lutego i prawdopodobnie weźmie w nich udział.

7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w grudniu 2023 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o uwagi do przedstawionego wykazu uchwał.

Komisja Rewizyjna

- uchwała 304 z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie usług projektowych polegających na opracowaniu koncepcji oraz projektu budowlanego wykonawczego dla zadań dotyczących remontu drogi wewnętrznej i przebudowy drogi wewnętrznej na drogę pożarową przy ul. Dunikowskiego 28 i 30. Czy te prace są ujęte w planie?

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że projekty wykonywane są z wyprzedzeniem przyjmując, że w niedługim okresie Zarząd przystąpi do realizacji tych prac.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa

- uchwała 298 z dnia 20 grudnia 2024 r. (w sprawie wyrażenia zgody na przepisanie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. 9 Maja 15 pomiędzy osobami bliskimi) oraz uchwała 299 z dnia 20 grudnia 2024 r. (w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie stawki najmu najemcy lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10). Z czego wynika tak duża różnica między stawkami najmu?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że nie można porównywać stawek na lokalach użytkowych. Ich wysokość jest uzależniona od miejsca prowadzenia działalności, czasu, w jakim zostały przeprowadzone negocjacje czy też ilości chętnych na ten lokal. Na wysokość opłaty najmu składa się naprawdę wiele czynników niezależnych od siebie i charakterystycznych dla miejsca i czasu, w którym przeprowadzony został przetarg.

- uchwała 306 z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na spisanie w pozostałe koszty operacyjne kwoty 3 869,36 zł wynikającej z rozliczenia kosztów c.o. lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że są to koszty związane z mieszkaniami, które przez pewien okres czasu z różnych przyczyn pozostawały w dyspozycji Spółdzielni.

Komisja Członkowsko - Regulaminowa

- uchwała 300 z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie powołania komisji przetargowej w związku z przetargiem nieograniczonym na wykonanie usług brukarskich przy ul. Ruskiej. Co to za roboty?

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że są to prace planowane do wykonania w ramach funduszu zasobowego.

8. Sprawy różne.

1. Prezes Spółdzielni poinformował, że mieszkańcy budynku przy ul. Ruskiej 22-23a zorganizowali protest, podczas którego sprzeciwiali się budowie parkingu obok budynku. Prezes spotkał się z mieszkańcami, którzy zablokowali teren budowy. W związku z tym podjęto decyzję o wstrzymaniu prac, a do mieszkańców zostanie rozesłana ankieta. Na podstawie wyników głosowania Zarząd podejmie decyzję o dalszych działaniach.

P. H. Matusz zapytała o zgodność projektu z obowiązującymi przepisami. Jednocześnie zawnioskowała, aby nie rezygnować z planów budowy tego parkingu. W momencie, kiedy powstanie nowy budynek, braki parkingowe będą bardziej odczuwalne. Może wówczas organizacja nowego parkingu spotka się z większym poparciem mieszkańców.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków potwierdziła, że projekt jest zgodny z obowiązującymi przepisami.

2. P. R. Smogur zapytał o zaawansowanie wymiany wodomierzy, Firma wykonująca te prace nie dotrzymuje postanowień umowy. Czy spółdzielnia ma możliwości ukarania wykonawcy?

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że Zarząd wstrzymał się z decyzjami do czasu sporządzenia sprawozdania, z którego będzie wynikać realny poziom zaawansowania prac. Niezależnie od tego, w umowie są zapisy, które wskazują, jak można ukarać wykonawcę za niedotrzymanie terminów. Wszystkie firmy borykają się z brakiem pracowników i prawdopodobnie z tego wynikają opóźnienia w pracach. Jeżeli opóźnienia wynikają z winy firmy to wszelkie konsekwencje związane z opóźnieniami obciążą tę firmę.

3. P. R. Smogur poprosił, aby przeanalizować możliwość zmiany w terminach rozliczania wody. Obecnie funkcjonują dwa okresy (kwartalny i półroczny) co wprowadza zamieszanie. Ujednolicenie terminów prawdopodobnie ustabilizuje rozliczenia wody i zmniejszy ilość nadpłat i niedopłat.

9. 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