

**Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 19 lutego 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, a następnie zaproponował, aby zamienić kolejność punktów 7 i 8 porządku obrad. Zebrani zaakceptowali przedstawioną propozycję.

W związku z brakiem kolejnych 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 29 stycznia 2024 r.*
3. *Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za 2023 r.*
4. *Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2024 r.*
5. *Zapoznanie się z planowanymi terminami zebrań osiedlowych mieszkańców członków Spółdzielni.*
6. *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w styczniu 2024 r.*
7. *Sprawy różne.*
8. *Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji na I półrocze 2024 r.*
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 29.01.2024 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie uwag do protokołu.

Komisja Rewizyjna – nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

P. R. Smogur zawnioskował, aby:

- w tytule protokołu wstawić prawidłową datę posiedzenia,
- w punkcie 5, zmienić treść zdania 2, które powinno brzmieć: „Po krótkiej dyskusji zebrani stwierdzili, że na spotkaniu można dodatkowo poruszyć następujące tematy:”,
- w punkcie 8, w zdaniu 1 przed słowem „... budynku” dopisać słowo „obok”,

- w punkcie 8, akapit 2, zmienić treść zdań 2 i 3, które powinny brzmieć:
„W momencie, kiedy powstanie nowy budynek, braki parkingowe będą bardziej odczuwalne. Może wówczas organizacja nowego parkingu spotka się z większym poparciem mieszkańców.”
Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa

P. H. Matusz zawnioskowała, aby w punkcie 8, w drugim akapicie dodać zdanie 1 o treści: „P. H. Matusz zapytała o zgodność projektu z obowiązującymi przepisami” oraz zapis „Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków potwierdziła, że projekt jest zgodny z obowiązującymi przepisami”.
Zebrani zaakceptowali powyższą zmianę.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 1 z dnia 29 stycznia 2024 r.

Za przyjęciem protokołu uwzględniającego powyższe zmiany opowiedziało się 9 osób.

Protokół został przyjęty

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz do przedłożonych dokumentów.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że wynik finansowy na koniec 2023 r. jest bardzo dobry, co będzie miało odzwierciedlenie w wysokości kwoty przeznaczonej do podziału przez Walne Zgromadzenie. Ponad 98 % zadań zostało zrealizowanych, a niewielka ilość prac niezrealizowanych została przeniesiona do planu na kolejny rok.

P. K. Kujawski zapytał o składniki pozycji „przychody inwestycyjne”.

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że na tę kwotę składają się przede wszystkim zyski ze środków finansowych ulokowanych na lokatach. Poza tym w 2023 r. sprzedano dwa lokale mieszkalne, które powstały z lokalu użytkowego, co również wpłynęło na dobry wynik finansowy.

P. R. Smogur zapytał o:

1. Pozycję pn. „płace z narzutami”. Skąd tak duża różnica między planem, a wykonaniem?

Z – ca Prezesa p. H. Wójcik wyjaśniła, że kilka osób było zatrudnionych na podstawie umowy zlecenia, co jest dużą oszczędnością na funduszu płac. Zarząd przyjął politykę, zgodnie z którą pierwsza umowa, na którą zatrudniany jest nowy pracownik jest umową zlecenia, aby sprawdzić zaangażowanie kandydata. Poza tym odnotowano dużo absencji chorobowych, za które zasiłek wypłacał ZUS, co nie obciąża funduszu płac.

2. Pozycję 17 pn. „Centralne ogrzewanie ciepła woda Zarząd”. W planie przewidziano kwotę ***** zł. Z czego wynika przekroczenie?

Z – ca Prezesa p. H. Wójcik wyjaśniła, że wynika to przede wszystkim z podwyższenia cen przez dostawców. Na to Zarząd niestety nie ma wpływu i nie zawsze można przewidzieć wynik rozliczenia.

3. Pozycję 19 pn. „Zużycie materiałów”. Z czego wynika znaczne przekroczenie wykonania w stosunku do planu?

Z – ca Prezesa p. H. Wójcik wyjaśniła, że chodzi tu o materiały związane z konserwacją i utrzymaniem nieruchomości. Tu niestety Zarząd nie ma wpływu

na ilość wykonanych prac, ponieważ są to roboty konieczne do wykonania. Ze względu na znaczny wzrost cen Zarząd nie doszacował tej pozycji.

4. Pozycja pn. „Centralne ogrzewanie zimna woda lokale własne”. Z czego wynika przekroczenie wykonania w stosunku do planu?

Z – ca Prezesa p. H. Wójcik wyjaśniła, że tu również przekroczenie wynika ze wzrostu cen dostawców. Poza tym w lokalach użytkowych nie można było stosować rekompensaty dotyczącej centralnego ogrzewania, z której korzystają lokale mieszkalne.

5. W załączniku do pozostałych kosztów eksploatacji w pozycji 11 widnieje punkt „Okresowa kontrola stanu technicznego budynków”. Tymczasem kilka pozycji niżej jest pozycja 16 pn. „Koszty przeglądów 5 – letnich”. Czy konieczne jest wykonywania w jednym roku przeglądów zarówno pięcioletnich jak i rocznych ?

Z – ca Prezesa p. H. Wójcik potwierdziła że co pięć lat Spółdzielnia zobowiązana jest wykonać zarówno przeglądy roczne jak i pięcioletnie.

P. M Janiak zauważyła, że należy zwrócić szczególną uwagę na zużycie materiałów. Koszty w wielu pozycjach są przekroczone i należy podjąć próby zmniejszenia tych kwot.

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

4. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o uwagi do przedłożonej korekty planu remontów na 2024 r.

P. N. Stolarczyk zapytała o powód zwiększenia planu o ***** zł w pozycji prace zbiorcze osiedla „Wzgórze Hetmańskie”.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że w pozycji tej dodano montaż wiaty śmietnikowej przy ul. 9 Maja 9 i 11. Ma to związek z przeniesieniem parkingu z 9 Maja 84 i wykonaniem zastępczym przy ul. 9 Maja 11. Zostanie postawiona wiatka kontenerowa, oraz uporządkujemy pobliski teren.

P. M. Stróżewska zapytała w jaki sposób pozyskane zostaną środki finansowe na realizację nowej inwestycji mieszkaniowej.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że inwestycja realizowana będzie z wpłat przyszłych nabywców lokali. Zainteresowanie nabyciem lokali jest dosyć duże i nie ma obaw, aby realizacja inwestycji w negatywny sposób wpłynęła na kondycję finansową Spółdzielni.

P. R. Smogur zauważył, że w planie remontów przewidziana była wymiana wodomierzy. Tymczasem nie wymieniono wszystkich. Mówca poprosił, aby w przyszłości podawać ilość wodomierzy nie wymienionych w danym roku. Jeżeli nie wykonano planowanych prac w danym roku, to należy przewidzieć je w korekcie, tymczasem nie ma takiego zapisu w korekcie. Jaka jest tego przyczyna?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że Spółdzielnia zakupiła od firmy Apator wodomierze i tam gdzie pracownicy tej firmy nie dostali się do lokali mieszkalnych, wymiany dokonują pracownicy Spółdzielni. Nie są więc ponoszone przez Spółdzielnię dodatkowe koszty ponieważ pracownicy robią to w ramach obowiązków służbowych, a koszty zakupu wodomierzy zostały ujęte w kosztach poprzedniego roku.

P. R. Smogur zapytał o pozycję „wykonanie planu remontów w lokalach użytkowych”. Zaplanowana była wymiana dużej ilości wodomierzy, a tymczasem wykonanie jest wykazane zerowe. Co więcej, prace te nie zostały przewidziane w korekcie. Jaki jest tego powód?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że tu również Spółdzielnia wykonywała prace we własnym zakresie, a koszty związane z zakupem wodomierzy zostały ujęte w innej pozycji. Dokumenty zostaną uzupełnione dodatkową kolumną z opisem, że prace zostały wykonane.

P. R. Smogur zapytał, dlaczego nie przedłożono Radzie korekty planu finansowego. Rada dostała korektę planu remontów natomiast nie wykazano pokrycia finansowego dla wykazanych prac. Zrozumiałe jest że Spółdzielnia osiągnęła duży zysk, który w czerwcu prawdopodobnie zostanie podzielony uchwałą Walnego Zgromadzenia, ale na dzień dzisiejszy przyjęcie przedłożonej korekty (która zawiera tylko wykaz prac remontowych) jest niemożliwe.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że ryzyko nieprzyjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale zysku jest nikłe. Jeżeli Walne nie przyjmie uchwały o podziale zysku to będzie to równoznaczne z koniecznością podniesienia opłat. Założenie, że uchwała zostanie przyjęta, a co za tym idzie przyjęcie korekty jest niezbędne, ponieważ umożliwi to szybkie rozpisanie przetargów.

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik dodała, że nie można zrobić korekty finansów w oparciu o kwoty które są planowane. Rozwiązaniem jest podjęcie uchwały z zapisem warunkującym wykonanie prac od przyjęcia przez Walne uchwały o podziale nadwyżki. Należy również enumeratywnie wymienić roboty, których ów zapis warunkowy dotyczy.

Zarząd zwrócił uwagę że uchwalenie korekty jest pilne. W związku z powyższym zebrani ustalili, że zwołane zostanie nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej w celu uchwalenia uchwały o korekcie planu remontów. Ustalono termin posiedzenia na 4 marca 2024 r. na godzinę 17.00.

P. H. Matusz zapytała co wchodzi w zakres prac obciążających fundusz zasobowy.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że prace te obejmują budowę parkingu przy ul. Ruskiej.

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

5. Zapoznanie się z planowanymi terminami zebrań osiedlowych mieszkańców członków Spółdzielni.

Zarząd przedstawił planowane terminy zebrań osiedlowych. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że zaplanowano 8 zebrań obejmujących poszczególne osiedla.

P. R. Smogur w imieniu Komisji Członkowsko – Regulaminowej zawnioskował, aby zebrania zostały przeprowadzone w czterech częściach zamiast w ośmiu.

Zarząd przyjął propozycję. Ustalono, że zebrania zostaną przeprowadzone w czterech częściach w następujących terminach:

1. 4 marca 2024 r. zebranie obejmujące osiedla Ustronie i Smolańska,
2. 5 marca 2024 r. zebranie obejmujące osiedla Mieszka I i Śródmieście,
3. 6 marca 2024 r. zebranie obejmujące osiedla Wzgórze Hetmańskie I i Cukrowa,
4. 7 marca 2024 r. zebranie obejmujące osiedla Wzgórze Hetmańskie II i III.

P. R. Smogur wspomniał, że można rozważyć połączenie Rad Osiedli zgodnie z podziałem Spółdzielni na administracje. Jest to oczywiście propozycja do przemyślenia.

6. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w styczniu 2024 r.

Komisja Rewizyjna

P. K. Kujawski zapytał o uchwałę nr 28 dnia 31 stycznia 2024 r. zmieniającą uchwałę 224/08 z dnia 10 września 2008 r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. 9 Maja 2. Czego dotyczyła wnoszona zmiana?

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił że kilka tygodni temu na posiedzeniu Zarządu podjęto uchwałę, na mocy której dokonano zmiany kwalifikacji lokali własnych spółdzielni na pomieszczenia wspólne w budynku przy ul. 9 Maja 2. W wyniku tej uchwały zmienił się udział właścicieli lokali w częściach wspólnych budynku. Uchwała nr 28 ma na celu wprowadzenie nowych wielkości udziałów do pierwotnej uchwały.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa

P. H. Matusz zapytała o uchwałę nr 17 w sprawie zatwierdzenia rozliczenia opłat wnoszonych przez mieszkańców za wywóz odpadów gabarytowych w 2023 r.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że ta uchwała ma na celu rozliczenie dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię za wywóz odpadów i gabarytów, które mieszkańcy powinni zutylizować we własnym zakresie. Niestety mieszkańcy zamiast wywieźć np. opony do Ekoportu pozbywają się ich przy wiatach śmietnikowych. Spółdzielnia wywozi takie odpady za dodatkową opłatą, którą następnie obciąża mieszkańców

Komisja Członkowsko - Regulaminowa

P. R. Smogur zapytał o uchwałę nr 5 z dnia 10 stycznia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie firmie „*****” wynagrodzenia za sprzątanie nieruchomości przy ul. 9 Maja 17. Jest to kolejna podwyżka dla tej firmy w ciągu kilku miesięcy. Jaki jest tego powód?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że poprzednia podwyżka znacząco odbiegała od kwot, o jakie wnioskowała ta firma w swoim piśmie. Chcąc utrzymać współpracę z tą firmą Zarząd, na ponowny wniosek, podniósł jeszcze raz wynagrodzenie.

7. Sprawy różne.

1. Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Tomków poinformowała, że kilka dni temu odbyło się spotkanie z Radą Osiedla Ustronie, w którym uczestniczył działacz lokalny p. Kaup. Poinformował On, że projekt, który wygrał w Szczecińskim Budżecie Obywatelskim, dotyczący terenów przy ul. Potulickiej obecnie został przekazany do Zakładu Usług Komunalnych, który będzie odpowiedzialny za jego realizację.
2. P. M. Stróżewska zauważyła, że na Pomorzanach nie ma ani jednej stacji roweru miejskiego.

Przewodniczący Rady Nadzorczej (który z przyczyn osobistych musiał opuścić zebranie) podziękował zebranych i przekazał prowadzenie posiedzenia Z – cy Przewodniczącemu K. Kujawskiemu.

8. Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji na I półrocze 2024 r.

P. K. Kujawski poprosił poszczególne komisje o przedstawienie planów pracy na I półrocze 2024 r. Po odczytaniu dokumentów zebrani jednogłośnie przyjęli do wiadomości plany pracy poszczególnych Komisji.

Dodatkowo p. K. Kujawski poinformował, że 27 lutego odbędą się 4 przetargi. Z ramienia Rady Nadzorczej udział weźmie p. Teresa Śliwa.

9. Zamknięcie obrad.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Z – ca Przewodniczącego podziękował zebranych za przybycie i zakończył posiedzenie.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Halina Siewiorek

Z – CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ

Krzysztof Kujawski

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Smogur

Protokół sporządziła

Małgorzata Bojarun