

Protokół nr 9
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 17 czerwca 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 Rady Nadzorczej |
| 4. p. Barbara Cieślak | – Członek |
| 5. p. Magdalena Janiak | – Członek |
| 6. p. Hanna Matusz | – 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 Bajert | – 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 przywitał zebranych i zapytał, czy są propozycje zmian do przedstawionego porządku obrad.

W związku z brakiem uwag, Przewodniczący poddał pod głosowanie następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się 13 maja 2024 r.
3. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 21 maja – 3 czerwca 2024 r.
4. Zapoznanie się ze skargą mieszkańców bloków przy ul 9 Maja 15-15f oraz 19-25 w sprawie budowy parkingu na placu asfaltowym.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu zebranych osiedlowych mieszkańców – członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.
6. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”
7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w maju 2024 r.
8. Sprawy różne.
9. Dyskusja na temat przyznania dodatków inwestycyjnych poszczególnym członkom Zarządu i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.
10. Zamknięcie obrad.

Za przyjęciem porządku obrad w proponowanej treści opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej które odbyło się 13 maja 2024 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie uwag do protokołu.

Komisja Rewizyjna – nie wniosła uwag.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa – nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

P. R. Smogur w imieniu Komisji zawniósł:

- w punkcie 4 należy usunąć zdanie trzecie zaczynające się od słów „ Na szczęście nie było konieczności...”
- słowo „języków” należy zastąpić słowem „jerzyków”,
- w punkcie 6 w punkcie „a” należy dodać adres: „...Ruskiej 22-23a”
- w punkcie 12 należy prawidłowo zapisać nazwę Komisji Członkowsko – Regulaminowej.

Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 8 z dnia 13 maja 2024 r.

Za przyjęciem protokołu uwzględniającego powyższe zmiany opowiedziało się 9 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Omówienie przebiegu Walnego Zgromadzenia które odbyło się w dniach 21 maja – 3 czerwca 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o skomentowanie przebiegu Walnego Zgromadzenia Prezesa Spółdzielni Mirosława Bajzerta.

Prezes Spółdzielni podsumował, że Walne Zgromadzenie przeprowadzone w bieżącym roku pokazało, że przebieg zebrania może być bogatszy niż planowany porządek obrad. Na pewno zaskoczeniem była niska frekwencja. Na zebraniach, na których pojawiały się tematy trudne i dzielące mieszkańców frekwencja dopisała, choć przybyły przede wszystkim osoby nastawione negatywnie, które nie szukały rozwiązania przedstawionych problemów.

Widać również było, że na frekwencję ma wpływ miejsce, w którym zebranie jest organizowane.

W związku z brakiem pytań w tym temacie Przewodniczący przeszedł do realizacji dalszych punktów porządku obrad.

4. Zapoznanie się ze skargą mieszkańców bloków przy ul 9 Maja 15-15f oraz 19-25 w sprawie budowy parkingu na placu asfaltowym.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o informację na ten temat.

Prezes Spółdzielni poinformował, że już po Walnym Zgromadzeniu odbyło się z mieszkańcami powyższych nieruchomości spotkanie, na którym odniesiono się do przedłożonych w piśmie zarzutów. Na zebranie przybyło niewielu lokatorów. Wszystkie pytania i wątpliwości przedłożone podczas spotkania zostały wyjaśnione. Zarząd pokazał mieszkańcom plan zagospodarowania terenu i zapewnił, że parking będzie funkcjonował w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców.

Po krótkiej dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt pisma stanowiącego odpowiedź na złożoną skargę:

Szanowni Państwo,

W odniesieniu do Państwa pisma z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie rozbudowy parkingu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, uprzejmie informuje i wyjaśnia, że rozbudowa parkingu przy ul. 9 Maja 17 (budowa dodatkowych 15 miejsc postojowych z wjazdem od ul. 9 Maja) została ujęta w „Planie remontów na rok 2024”, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2023 w dniu 27 listopada 2023 r.

Zarówno mieszkańcom jak i Spółdzielni znany jest problem ze zbyt małą ilością miejsc do parkowania na Osiedlu Wzgórze Hetmańskie, co skutkuje również parkowaniem pojazdów w niedozwolonych miejscach. W odpowiedzi na rzeczywiste, wielokrotnie zgłaszane potrzeby mieszkańców oraz dbając o bezpieczeństwo i swobodny ruch pojazdów po terenie Spółdzielni, jako konieczne stało się stworzenie dodatkowych miejsc parkingowych. Miejsca te powstały na terenie należącym do Spółdzielni a nie na terenie przynależnym do któregośkolwiek budynku.

Ponadto, podkreślenia wymaga fakt, że rozbudowa parkingu wiąże się również z uporządkowaniem terenu czy dokonaniem nowych nasadzeń tak, aby część parkingowa została wydzielona od pozostałego terenu Osiedla, dzięki czemu nie zostanie naruszone bezpieczeństwo mieszkańców w związku z ruchem pojazdów w pobliżu miejsc parkingowych.

Co istotne, wszystkie podejmowane działania finansowane są z funduszu zasobowego. W związku z powyższym, wpływy z wynajmu miejsc parkingowych będą stanowiły dodatkowy przychód dla całej Spółdzielni. Należy również wskazać, że większa dostępność miejsc parkingowych może znacząco wpływać na wartość mieszkań znajdujących się w bliskim sąsiedztwie. Nie powinno więc budzić wątpliwości, iż Spółdzielnia w swoich działaniach kieruje się wyłącznie dobrem wszystkich jej członków.

Odnosząc się do kwestii wykorzystywania przez mieszkańców terenu placu w celach rekreacyjnych, należy wskazać, że plac stanowiący wolną przestrzeń znajdującą się pomiędzy blokami nie odpowiada ogólnym wymogom stawianym terenom o charakterze rekreacyjnym. Ponadto, biorąc pod uwagę wskazaną przez Państwa okoliczność, iż miejsce to jest traktowane również jako miejsce zabaw dla dzieci mieszkańców, wskazujemy, iż powinno ono spełniać pewne dodatkowe wymogi dotyczące przede wszystkim bezpieczeństwa. Przedmiotowy plac jako miejsca zabaw dla dzieci stoi w sprzeczności z rzeczywistym stanem faktycznym, gdyż w pobliskim sąsiedztwie znajduje się ogrodzony plac zabaw, który posiada odpowiednią nawierzchnię i urządzenia uwzględniające szczególne wymogi dotyczące miejsc przeznaczonych dla najmłodszych. Plac zabaw podlega okresowemu przeglądowi technicznemu w celu określenia jego przydatności co do dalszego bezpiecznego użytkowania.

Podsumowując, podjęta przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” decyzja dotycząca rozbudowy parkingu jest wynikiem prośb i zgłaszanych przez mieszkańców trudności z poruszaniem się i parkowaniem na terenie Osiedla, w szczególności wskutek zbyt małej ilości miejsc parkingowych. Dodatkowe miejsca parkingowe mogą rozwiązać lub choćby usprawnić ww. kwestie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Nadzorcza, wobec braku ustalenia nieprawidłowości w zakresie działania Zarządu Spółdzielni, nie znajduje podstaw do uwzględnienia skargi z dnia 23 maja 2024 r. i w pełni akceptuje podejmowane działania dotyczące rozbudowy przedmiotowego parkingu.

Za wysłaniem odpowiedzi o powyżej treści opowiedziało się 9 osób.

5. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu zebrzań osiedlowych mieszkańców – członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Komisję Rewizyjną o opinię na temat przedłożonego projektu regulaminu.

P. K. Kujawski w imieniu Komisji zawnioskował o przełożenie prac nad regulaminem na późniejszy termin. Zaproponował, aby poszczególne Komisje zastanowiły się nad proponowanymi zmianami i przesłały je do Komisji Rewizyjnej. Po otrzymaniu proponowanych zmian Rada Nadzorcza omówi propozycje i podejmie decyzję co do wprowadzenia ich do omawianego regulaminu.

Poproszono również Zarząd o ponowne przesłanie projektu regulaminu do Rady Osiedla „Ustronie”, aby zaopiniowała proponowane zmiany.

Przewodniczący poddał pod głosowanie wnioski Komisji Rewizyjnej.

Za przesunięciem prac nad regulaminem na termin późniejszy opowiedziało się 9 osób.

6. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków poinformowała, że Zarząd zlecił dodatkową ekspertyzę przyrodniczą w sprawie jerzyków.

Przygotowywany jest też projekt nowego wniosku do RDOŚ. Jednocześnie wykonawca przedłożył nowy harmonogram prac, który pozwolił rozpocząć prace budowlane niezależnie od oczekiwania na podjęcie przez RDOŚ decyzji.

Pan R. Smogur zapytał, w jakim celu została zlecona kolejna opinia ornitologiczna.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że zamontowano budki dla ptaków i Zarząd ma nadzieję, że warunki dla ptaków stały się korzystniejsze i nie będą one już stanowić przeszkody w realizacji inwestycji.

7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w maju 2024 r.

Komisja Rewizyjna

P. K. Kujawski zapytał o uchwałę nr 130 w sprawie ustalenia stawki za przesyłanie korespondencji do osób, które wskazały adres do doręczeń korespondencji inny, niż adres lokalu, do którego posiadają tytuł prawny. Od 01.09.2024 r. opłaty za ww. czynności będą wynosić odpowiednio ***** zł brutto/miesiąc dla odbiorców krajowych oraz ***** zł brutto/miesiąc dla odbiorców zagranicznych.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że są to nowe wartości wyliczone zgodnie z zasadami ujętymi w uchwale Rady Nadzorczej nr 9/2016.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa

P. M. Stróżewska zapytała o uchwałę 132 w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu na ustanowienie prawa własności lokalu przy ul. ***** . Jaki był tryb nabycia lokalu?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że zorganizowano przetarg, na którym pojawiło się kilku oferentów. Pan, który zaproponował najwyższą cenę wygrał przetarg i nabył prawo do lokalu. Przyjęcie w poczet członków nastąpi dopiero po wpłaceniu zadeklarowanej kwoty i wypełnieniu niezbędnych formalności.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

P. R. Smogur zapytał o:

- uchwałę 139 w sprawie powołania komisji przetargowej w związku z mającym odbyć się 4 czerwca 2024 r. przetargiem nieograniczonym na wykonanie usług elektrycznych polegających na realizacji indywidualnych zasilających energetycznych do garaży w zespole garażowym przy ul. Ruska – Frysztacka. Jaki jest powód montowania indywidualnych zasilających energetycznych?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że do tej pory w tej nieruchomości było jedno zasilanie na cały zespół garaży. Część osób ma zamontowane podliczniki, a część nie i jest to niestety przyczyną konfliktów międzysąsiedzkich. Dlatego Zarząd podjął decyzję o montowaniu indywidualnych zasilających co spowoduje, że każdy użytkownik garażu będzie płacił wyłącznie za zużyty przez siebie prąd.

- uchwałę 148 w sprawie wyrażenia zgody na obniżenie stawki najmu lokalu użytkowego przy ul. ***** , Obniżona stawka obowiązywać będzie od 1 czerwca 2024 r. Na jaki czas obowiązywać będzie obniżenie?

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że obniżenie stawki będzie obowiązywać przez okres sześciu miesięcy.

8. Sprawy różne.

1. Prezes Spółdzielni poinformował, że jedna ze szczecińskich Spółdzielni rozpoczęła montaż paneli fotowoltaicznych, które mają służyć do podgrzewu wody w danej nieruchomości. Zarząd naszej Spółdzielni rozważa złożenie wniosku do BGK, który ma ofertę w ramach, której finansuje 50 % kosztów związanych z montażem paneli fotowoltaicznych.

2. P. H. Matusz poinformowała, że uczestniczyła w spotkaniu zorganizowanym przez Zarząd Spółdzielni z mieszkańcami budynku przy ul. Legnickiej 13. Tematem spotkania był remont ściany szczytowej budynku. Na spotkaniu nie było inicjatora spotkania; pozostali lokatorzy uzyskali odpowiedzi na zadawane pytania.
 3. Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert poinformował, że w związku z cofnięciem koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych dla sklepu ***** przy ul. ***** konieczne było ustalenie nowych zasad funkcjonowania tego sklepu. Pojawił się nowy podnajemca lokalu, z którym przeprowadzono negocjacje. W wyniku rozmów ustalono, że sklep będzie czynny do godziny 22, a nie do 23. Dodatkowo po godzinie 15 w okolicach sklepu będzie zapewniona ochrona.
 4. Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Przewodniczących poszczególnych komisji o przygotowanie planów pracy poszczególnych Komisji.
- W tym momencie p. Barbara Cieślak opuściła zebranie.

Przewodniczący Rady nadzorczej podziękował Zarządowi za przybycie na posiedzenie, a następnie członkowie Zarządu opuścili salę.

9. Dyskusja na temat przyznania dodatków inwestycyjnych poszczególnym członkom Zarządu i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący poprosił Przewodniczących poszczególnych komisji o opinię w omawianej sprawie.

Po dyskusji Przewodniczący odczytał następujący projekt uchwały:

**Uchwała 13/2024
z dnia 17 czerwca 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 36 ust. 1 pkt 1.29 Statutu Spółdzielni w związku z § 2 ust. 3 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala, co następuje:

§ 1

1. **Rada Nadzorcza ustanawia dodatkowy składnik wynagrodzenia Zarządu SM „Kolejarz” w postaci dodatku inwestycyjnego z tytułu realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo usługowym, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 maja 84 w Szczecinie”**
2. **Dodatek przysługuje do 30 listopada 2025 r.**

§ 2

Wysokość dodatku inwestycyjnego wyniesie:

- a. **dla Prezesa Zarządu** – ***** zł brutto miesięcznie;
- b. **dla Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych** – ***** zł brutto miesięcznie;
- c. **dla Zastępcy Prezesa Zarządu, Główniej Księgowej** – ***** zł brutto miesięcznie.

§ 3

1. **Wyplata wynagrodzenia z tytułu dodatku inwestycyjnego może nastąpić każdorazowo co trzy miesiące, na podstawie trzech kolejno przedstawionych sprawozdań miesięcznych Zarządu w sprawie stanu realizacji zadania wymienionego w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, w terminie wypłaty wynagrodzenia poszczególnym członkom Zarządu w miesiącu, w którym Zarząd przedstawi trzecie sprawozdanie licząc w powyższy sposób.**
2. **Rada Nadzorcza może postanowić o wypłacie ww. wynagrodzenia w krótszych okresach.**

§ 4

W przypadku braku realizacji powierzonych działań przez Zarząd, Rada Nadzorcza może obniżyć wysokość dodatku inwestycyjnego wskazanego w § 2 dla poszczególnych członków Zarządu, bądź odstąpić od jego wypłaty za dany okres.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały o powyższej treści opowiedziało się 8 osób.

10. Zamknięcie obrad.

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji, Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował zebranych za przybycie na posiedzenie i zamknął obrady.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Protokołowała

Małgorzata Bojarun