

Protokół nr 10
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 22 lipca 2024 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Ryszard Smogur | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Krzysztof Kujawski | – Z – ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej |
| 3. Halina Siewiorek | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Barbara Cieślak | – Członek |
| 5. Magdalena Janiak | – Członek |
| 6. Hanna Matusz | – Członek |
| 7. Nela Stolarczyk | – Członek |
| 8. Magdalena Stróżewska | – Członek |
| 9. Teresa Śliwa | – Członek |

Ze strony Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Mirosław Bajzert | – Prezes Zarządu SM „Kolejarz” |
| 2. Jolanta Tomków | – Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych |
| 3. 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 17 czerwca 2024 r.
3. Zapoznanie się z korektą planu finansowego i planu remontów na 2024 r. i podjęcie uchwały w tej sprawie
4. Zapoznanie się z pismem Pani ***** z dnia 5 lipca 2024 r. oraz odpowiedzią Zarządu wystosowaną na tożsame pismo skierowane do Zarządu SM „Kolejarz”.
5. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”
6. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w czerwcu 2024 r.
7. Sprawy różne.
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii poszczególnym członkom Zarządu za II kwartał 2024 r.
9. 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 17 czerwca 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej 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:

- na stronie 2 w wersji 2 należy usunąć słowo „aby”,
- na stronie 5 w punkcie 8 należy dodać zdanie o treści: “Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował Zarządowi za przybycie na posiedzenie, a następnie członkowie Zarządu opuścili salę obrad.”

Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 9 z dnia 17 czerwca 2024 r.

Za przyjęciem protokołu uwzględniającego powyższe zmiany opowiedziało się 9 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się z korektą planu finansowego i planu remontów na 2024 r. i podjęcie uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o uwagi i pytania dotyczące przedłożonych dokumentów.

1. Krzysztof Kujawski w imieniu Komisji Rewizyjnej zapytał o korektę wartości prac dotyczącą robót murarsko-tynkarskich w budynku zlokalizowanym przy ul. Legnickiej 13-16 w zakresie naprawy elewacji. Korekta polega na zmniejszeniu wartości prac o około ***** zł. Poprosił Zarząd o komentarz w tej sprawie.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że podpisana z wykonawcą umowa przewidywała realizację zadania w trzech etapach. Dwa pierwsze etapy – remont dachu z kominami oraz docieplenie ściany szczytowej zostały przez wykonawcę zakończone i odebrane przez nadzór techniczny Spółdzielni. Przy realizacji tych dwóch etapów, pomimo, że jeden z mieszkańców prowadził „indywidualny nadzór” nad pracami realizowanymi przez wykonawcę, większych trudności nie stwierdzono. Jednakże w czasie wykonywania docieplenia ściany szczytowej, w związku z zawiadomieniem złożonym przez tego mieszkańca do Państwowej Inspekcji Pracy, na Wykonawcę została nałożona kara finansowa. W czasie kontroli PIP okazało się, że jeden pracownik nie miał założonego kasku. Prezes podkreślił, że sprawa bezpieczeństwa pracy jest na tyle ważna, że została ujęta w podpisanej z wykonawcą umowie oraz że przestrzeganie przepisów BHP jest każdorazowo sprawdzane podczas wizyty inspektorów nadzoru

Ponadto Prezes poinformował, że podczas realizacji prac trzeciego etapu, wg wykonawcy „prowadzenie indywidualnego nadzoru” wzmogło się i ponownie zostało dokonane zgłoszenie do PIP, że pracownicy nie są właściwie wyposażeni (szelki do pracy na rusztowaniu) w związku z specyficznym ustawieniem rusztowania uwzględniającym geometrię budynku.

Działania tego jednego mieszkańca i jego uwagi na tyle utrudniały prace, że wykonawca poprosił o spotkanie z Zarządem, na którym poinformował o zaistniałej sytuacji oraz o tym, że zamierza odstąpić od umowy.

Prezes nadmienił, że ten Wykonawca – ***** – jest jednym z lepszych kontrahentów Spółdzielni w tej branży. Współpracuje ze Spółdzielnią od lat i do tej pory nie było żadnych uwag, skarg i wątpliwości co do jakości robót.

Po ustawieniu rusztowania, zgodnie z opracowaną przed rozpoczęciem prac ekspertyzą techniczną, dokonano dodatkowych odkrywek, a wyniki tych odkrywek spowodowały konieczność zlecenia wykonawcy dodatkowych robót. Wykonawca stwierdził, że realizacja zwiększonego zakresu prac wymaga wydłużenia terminu co nie jest to możliwe ze względu na podpisane przez niego umowy i terminy już zabukowane przez innych inwestorów. Poinformował także, że zapłacił dwa razy karę finansową nałożoną przez Państwową Inspekcję Pracy i stwierdził, że nie ma możliwości kontynuowania prac na tej nieruchomości.

Z-ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że w związku z rozwiązaniem umowy z winy wykonawcy Spółdzielnia (zgodnie z postanowieniami tej umowy) naliczyła karę finansową w kwocie ***** zł, którą wykonawca uiscił na konto Spółdzielni.

Prezes wyjaśnił, że w korekcie planu remontów na 2024 rok Zarząd pozostawił kwotę, która jest należna z tytułu zrealizowanych prac. Natomiast w projekcie planu remontów na rok kolejny Zarząd proponuje wykonanie prac projektowych na docieplenie ściany południowo-wschodniej tego budynku.

2. Przewodniczący RN R. Smogur zapytał o warunkowe zatwierdzenie przetargu ograniczonego na usługi remontowe w budynku przy ul. Legnickiej 2 oraz na modernizację instalacji gazowej w nieruchomości przy ul. Milczańskiej. Z czego wynika warunkowe zatwierdzenie wyników przetargu?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że w planie nie ma przewidzianych środków na te prace. W przetargu nieograniczonym nie wybrano wykonawców, ponieważ oferty były za drogie. Przedmiotowych wykonawców wybrano w przetargu ograniczonym, a kwoty zostały ujęte w korekcie i po jej zatwierdzeniu prace będą realizowane.

3. Halina Siewiorek zapytała o wskazane w korekcie prace polegające na utwardzeniu terenu pod pojemniki. Jakiego terenu to dotyczy?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych J. Tomków wyjaśniła, że dotyczy to terenu przy budynku Zarządu - ul. 9 Maja 17, a na terenie utwardzonym zostaną ustawione pojemniki przewidziane dla lokali usługowych. Do tej pory lokale usługowe zlokalizowane w budynku przy ul. 9 Maja 17 korzystały z wiaty śmietnikowej, która była usytuowana przy Lewiatanie (9 Maja 87).

4. Barbara Cieślak zapytała o pozycję pn. „Czyszczenie i udrożnienie studni” na osiedlu Klemensiewicza. Czy ta infrastruktura jest własnością Spółdzielni?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych J. Tomków wyjaśniła, że na tym osiedlu jest bardzo bogata infrastruktura służąca do zrzutu ścieków. Na osiedlu Smolańska jest aż 36 studzienek i cała ta infrastruktura jest własnością Spółdzielni. Konieczność ich czyszczenia spoczywa na Spółdzielni i wygenerowała koszty wykazane w korekcie planu remontów.

W związku z brakiem kolejnych uwag do przedstawionej korekty Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie:

***Uchwała nr 14/2024
z dnia 22 lipca 2024 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu finansowego i planu remontów na 2024 r.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.1. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Zatwierdza korektę planu remontów oraz planu finansowego na 2024 r., uchwalonego uchwałą 19/2023 z 27 listopada 2023 r. (zmienionego uchwałą 2/2024 z 4 marca 2024 r.)

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za powyższą uchwałą opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 14/2024 została podjęta.

4. Zapoznanie się z pismem Pani *** z dnia 5 lipca 2024 r. oraz odpowiedzią Zarządu wystosowaną na tożsame pismo skierowane do Zarządu SM „Kolejarz”.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Pani ***** wystosowała kolejne już pismo w sprawie rozliczenia centralnego ogrzewania. Pismo o identycznej treści zostało również przekazane do Zarządu Spółdzielni. W związku z brakiem uwag Przewodniczący odczytał projekt pisma do lokatorki:

Szanowna Pani

W odpowiedzi na pismo z dnia 5 lipca 2024 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uprzejmie informuje, że w pełni podtrzymuje stanowisko Zarządu wyrażone w piśmie z dnia 11 lipca 2024 r.

Za wysłaniem odpowiedzi o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej pokrótce przedstawił zaawansowanie prac przedstawione przez Zarząd w piśmie z dnia 10 lipca 2024 r.

Uzupełniając informacje Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że na obecną chwilę wykonano 50 % wykopu oraz prace towarzyszące. Zmontowane zostało także zbrojenie fundamentów oraz wykonano słupy i ściany podziemnego garażu. W tej chwili ustawiany jest szalunek pod stropy. Jednocześnie do ornitologa wystosowano prośbę, aby sprawdził, czy sytuacja z gniazdującymi na nieruchomości ptakami uległa zmianie.

W związku z brakiem pytań Przewodniczący Rady Nadzorczej przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

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

Komisja inwestycyjno - remontowa

Nela Stolarczyk zapytała o uchwałę nr 177 w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na dostawie transportera osób na wózkach inwalidzkich do siedziby Zarządu

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków wyjaśniła, że przeglądem gwarancyjny objęty jest schodolaz nabyty przez Spółdzielnię w celu pokonywania barier architektonicznych w budynku Zarządu.

Komisja członkowsko – regulaminowa

Ryszard Smogur zapytał o:

1. uchwałę nr 161 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę głównego najemcy lokalu mieszkalnego i podpisanie umowy najmu z wnioskodawczynią.
Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że lokator będący stroną umowy od dawna nie mieszka w tym lokalu. W lokalu pozostała jego siostra, która zamieszkuje tam od urodzenia i od kilku lat wnosi czynsz za to mieszkanie. W związku z tym przepisanie umowy najmu na lokatorkę było jak najbardziej zasadne.
2. uchwałę nr 180 w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na rozbiórce ażurowych elementów zwieńczenia dachu w budynku przy ul. Potulickiej 29
Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych J. Tomków wyjaśniła, że wszystkie prace zostały wykonane prawidłowo i w trakcie przeglądu nie zgłoszono żadnych uwag.

7. Sprawy różne.

1. Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że wraz z Z-cą Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych spotkał się z przedstawicielami Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w celu zbadania możliwości uzyskania funduszy na prace planowane na terenach Spółdzielni. Aby pozyskać środki finansowe konieczny jest udział w programach, które w danej chwili są aktywne (przede wszystkim programy edukacyjne). Zarząd w najbliższym czasie przeanalizuje możliwości przystąpienia do takich programów.
2. Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że wraz z Z-cą Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych spotkał się Zastępcą Prezydenta Miasta Szczecina Anną Szotkowską w celu zbadania możliwości dzierżawy terenu pod budowę parkingów dla mieszkańców Spółdzielni.
3. Ustalono, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 26 sierpnia 2024 r.
4. Ryszard Smogur zapytał o spotkanie dotyczące instalacji fotowoltaicznej zamontowanej na nieruchomości w SM „Śródmieście”, która ma służyć do podgrzewu wody. Prezes Spółdzielni M. Bajzert poinformował, że po spotkaniu Zarząd sceptycznie podchodzi do zastosowanego rozwiązania. Samo rozwiązanie jest interesujące natomiast montaż paneli fotowoltaicznych na ścianie budynku i obsługa tej instalacji budzi wiele pytań.
5. Barbara Cieślak zapytała o możliwości poprawy dojazdu na osiedle Smolańska.
Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych J. Tomków wyjaśniła, że do czasu zakończenia prac związanych z remontem pętli tramwajowej nie zostanie na trwale poprawiona nawierzchnia. Niemniej jednak Zarząd po raz kolejny wystąpi do wykonawcy o zwiększenie częstotliwości uzupełniania braków w nawierzchni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował Zarządowi za przybycie, a następnie członkowie Zarządu opuścili posiedzenie.

8. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii poszczególnym członkom Zarządu za II kwartał 2024 r.

Komisja Rewizyjna zawnioskowała o przyznanie ***** % premii Prezesowi Spółdzielni Mirosławowi Bajzertowi.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że do Rady wpłynął wniosek Prezesa Spółdzielni o przyznanie po ***** % premii dla Z-cy Prezesa, Głównego Księgowego Haliny Wójcik i Z-cy Prezesa ds. Techniczno–Eksploatacyjnych Jolanty Tomków.

Zebrani zaakceptowali propozycje Komisji Rewizyjnej oraz przychylił się do wniosku Prezesa Spółdzielni.

Przystąpiono do głosowania nad podjęciem uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za II kwartał 2024 r.

**Uchwała 15/2024
z dnia 22 lipca 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za II kwartał 2024 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 II kwartał 2024 r. niżej wymienionym Członkom Zarządu:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 1. mgr Mirosław Bajert | 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 15/2024 została podjęta.

9. 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