

Protokół nr 11
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 26 sierpnia 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. Halina Wójcik | – Z – ca Prezesa, Główna Księgowa |

W posiedzeniu nie uczestniczyła Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. Jolanta Tomków, która przebywała na urlopie wypoczynkowym.

Protokolant – Agnieszka Pudliszewska

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych i zapytał, czy są propozycje zmian do przedstawionego projektu 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 22 lipca 2024 r.
3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem z realizacji planu finansowego oraz wykonania robót remontowych w I półroczu 2024 r.
4. Zapoznanie się z pismem w sprawie nieodpłatnego ustanowienia służebności na działce usytuowanej przy ul. ***** oraz podjęcie uchwały w tej sprawie.
5. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie projektu pn. „Pakiet dla Wzgórza Hetmańskiego” który został wpisany na listę do głosowania w ramach Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego 2025 r.
6. Omówienie proponowanych zmian do Regulaminu zebrań osiedlowych mieszkańców.
7. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”
8. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lipcu 2024 r.
9. Sprawy różne.
10. Zapoznanie się z pismem Z – cy Prezesa *****
p. ***** w sprawie zamiaru nabycia mieszkania w budowanym budynku przy ul. 9 Maja 84 oraz podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółdzielni w przedmiotowej sprawie.
11. Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji na II półrocze 2024 r.
12. 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 22 lipca 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

Ryszard Smogur w imieniu Komisji zawniósł o wprowadzenie następujących zmian:

- na stronie 6 zdanie 2 powinno brzmieć: „Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że do Rady wpłynął wniosek Prezesa Spółdzielni o przyznanie po ***** % premii...”,
- na stronie 2 w punkcie 3.1. słowa „Ryszard Smogur” należy zmienić na „Krzysztof Kujawski”.

Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 10 z dnia 22 lipca 2024 r.

Za przyjęciem protokołu uwzględniającego powyższe zmiany opowiedziało się 9 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem z realizacji planu finansowego oraz wykonania robót remontowych w I półroczu 2024 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zgłaszanie pytań i wątpliwości.

Komisja Rewizyjna

Barbara Cieślak zapytała o:

- pozycję „energia elektryczna” w kwocie ***** zł znajdującej się w kolumnie „pozostałe przychody”.
Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że są to opłaty za energię elektryczną pobierane od firm, które wynajmując od spółdzielni urządzenia lub np. część dachu korzystają z energii elektrycznej.
- pozycję „opłata za najem mieszkań” w kwocie ***** zł.
Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że są to opłaty eksploatacyjne za mieszkania, które znajdują się w dyspozycji spółdzielni.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa

Nela Stolarczyk zapytała o pozycję pt. „Pozostałe przychody eksploatacyjne” w kwocie ***** zł. Co to za kwota?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że jest to drobna kwota, która została wniesiona do Urzędu Miasta z tytułu opłat urzędowych.

Hanna Matusz zapytała o pozycję 23 (utrzymanie zieleni) w dokumencie pn. „Wykonanie planu remontów” Wykazano, że wykonanie w skali roku to ***** %. Z czego wynika tak niskie zaawansowanie prac?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że największe koszty tej pozycji to koszty koszenia, które jeszcze nie zostało zafakturowane. Na pewno na koniec roku wykonanie będzie na poziomie 100 %.

Komisja członkowsko – regulaminowa:

Ryszard Smogur zapytał o:

- prace związane z remontem i konserwacją domofonów. Planowana kwota to ***** zł, co jest kwotą przeniesioną z ubiegłego roku. W wykonaniu jest ***** zł, czyli ***** % planu rocznego. Czy są jeszcze planowane roboty w tym zakresie?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że to trudno przewidzieć. Może być konieczny remont instalacji elektrycznej, albo domofon zostanie uszkodzony i na pewno trzeba będzie prace wykonać.

- W „pozostałych kosztach” znalazła się pozycja pn. „Koszty związane z remontem biura przy ul. 9 Maja 17” w kwocie ***** zł. Jakich prac to dotyczy?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa p. H. Wójcik wyjaśniła, że część robót wykonanych kilka lat temu nie została przez wykonawcę zafakturowana. Firma upomniała się o płatność i kwota ta po wystawieniu faktury została ujęta w kosztach. Jednak Spółdzielnia fizycznie nie zapłaciła tej kwoty wykonawcy, ponieważ ten zalegał Spółdzielni z innymi opłatami, które zostały pokryte właśnie z tej należności.

- wykonanie schodów przy lokalu użytkowym na Mieszka I (szkoła tańca). Czy spółdzielnia zapłaciła za wykonanie tych prac?

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że za te prace spółdzielnia nie zapłaci, ponieważ ich jakość budzi wątpliwości i nie zostały one przyjęte przez komisję odbierającą prace.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący przeszedł do realizacji dalszych punktów porządku obrad.

4. Zapoznanie się z pismem w sprawie nieodpłatnego ustanowienia służebności na działce usytuowanej przy ul. *** oraz podjęcie uchwały w tej sprawie.**

Przewodniczący przypomniał, że punkt ten jest wynikiem uchwały podjętej na Walnym Zgromadzeniu. Sprawa podziału działki toczy się od lat i jest znana zebrany.

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

**Uchwała nr 16/2024
z dnia 26 sierpnia 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustanowienia służebności gruntowych.

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

§ 1

Wyraża zgodę na:

- 1. nieodpłatne ustanowienie na rzecz każdego z właścicieli i użytkownika wieczystego nieruchomości, mającej powstać jako część zachodnia z podziału działki nr ***** i mającej zostać oznaczoną numerem ***** , położonej w Szczecinie przy ul. ***** , obręb ewidencyjny ***** , Śródmieście 56, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ***** , służebności gruntowej polegającej na prawie dostępu do przyłączy energii elektrycznej, wody i kanalizacji sanitarnej w celu ich eksploatacji i usuwania ewentualnych awarii, znajdujących się na części wschodniej, mającej powstać z podziału działki nr ***** i mającej zostać oznaczoną numerem ***** , na czas nieokreślony,**

2. *nieodpłatne ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości, mającej powstać jako część zachodnia z podziału działki nr ***** i mającej zostać oznaczoną numerem ***** , położonej w Szczecinie przy ul. ***** , obręb ewidencyjny ***** , Śródmieście 56, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ***** , służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość stanowiącą działkę nr ***** , o powierzchni 0,0557 ha, obręb ewidencyjny ***** , Śródmieście 56, zabudowaną budynkiem niemieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ***** , na czas nieokreślony.*

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób
Uchwała nr 16 została podjęta.

5. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie projektu pn. „Pakiet dla Wzgórza Hetmańskiego” który został wpisany na listę do głosowania w ramach Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego 2025 r.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że przygotowany przez Spółdzielnię projekt został zaakceptowany przez Urząd Miasta. Teraz przed mieszkańcami wyzwanie w postaci przeprowadzenia procedury głosowania. Zarząd planuje zaangażować mieszkańców wszystkich osiedli do oddawania głosów. Spółdzielnia podejmie działania, które ułatwią mieszkańcom oddanie głosu.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący przeszedł do realizacji dalszych punktów porządku obrad.

6. Omówienie proponowanych zmian do Regulaminu zebrań osiedlowych mieszkańców.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Krzysztof Kujawski przypomniał, że na posiedzeniu Rady Nadzorczej w czerwcu 2024 r. zaproponowano wprowadzenie kilku zmian wnoszonych przede wszystkim przez RO Cukrowa.

Po krótkiej dyskusji zebrani postanowili, że należy do regulaminu wprowadzić następujące zmiany:

1. W § 2 skreślony zostanie zapis o treści: „zaliczeni przez Radę Nadzorczą do tej samej części walnego zgromadzenia”,
2. Wykreślony zostanie § 3 punkt 4,
3. W § 5 ust. 1 otrzyma brzmienie: Zebranie osiedlowe mieszkańców – członków Spółdzielni podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, za wyjątkiem wyborów do Rady Osiedla”,
4. W § 12 ust. 2 zapis „§ 51 ust. 2” zastąpiony zostanie zapisem „§ 47 ust. 2”.

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

Prezes pokrótce omówił postępy związane z budową budynku mieszkalnego przy ul. 9 Maja 84. W związku z brakiem uwag zebrani przeszli do kolejnego punktu porządku obrad.

8. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lipcu 2024 r.
Komisja Rewizyjna – brak pytań

Komisja inwestycyjno – remontowa”

Hanna Matusz zapytała o uchwały:

- nr 184 w sprawie podwyższenia zaliczek wnoszonych na poczet kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że garaże nie korzystają z udzielonej bonifikaty w kosztach centralnego ogrzewania, która dotyczy tylko lokali mieszkalnych. W związku z tym użytkownicy garaży musieli dopłacić do rozliczenia c.o.

- nr 187 w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu nieograniczonego na wykonanie usług elektrycznych w garażach zlokalizowanych w zespole garażowym przy ul. Ruskiej/Frysztackiej.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że każdy garaż będzie miał swój licznik, dzięki czemu użytkownicy poszczególnych garaży będą płacili tylko i wyłącznie za faktycznie zużyty prąd. Koszty tego remontu będą sukcesywnie spłacane przez użytkowników garaży. Niezależnie od tego, od 1 stycznia 2025 r. zostanie ustalona stawka na fundusz remontowy dla garaży.

- nr 191 w sprawie wyrażenia zgody dla nowego najemcy lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10, na obniżenie o ***** % opłaty najmu w związku z planowanymi dużymi nakładami finansowymi związanymi z dostosowaniem lokalu do potrzeb planowanej działalności.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że Zarząd często wspiera najemców, którzy planują wykonać remont lokalu lub dostosować go własnym sumptem do planowanej działalności.

9. Sprawy różne.

1. Hanna Matusz poinformowała, że przy ul. Ruskiej zachodzi konieczność posprzątania terenu po próbie budowy parkingu. Chodzi o przeniesienie betonowych płyt na miejsce budowy śmietnika, który ma powstać przy budynku. Naprzeciwko tego miejsca kilka tygodni temu przycięto krzaki skutkiem czego zalegają tam odpady zielone. Pani Matusz poprosiła o posprzątanie terenu.

Prezes poinformował, że zwróci się do kierownika działu Technicznego o załatwienie sprawy.

2. Ustalono, że kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej odbędą się 16 września oraz 21 października 2024 r.
3. Rada Nadzorcza oczekuje na informację od Zarządu Spółdzielni dotyczącą plombowania gazomierzy.

10. Zapoznanie się z pismem Z – cy Prezesa *****
p. *** w sprawie zamiaru nabycia mieszkania w budowanym**
budynku przy ul. 9 Maja 84 oraz podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia
dwóch członków Rady Nadzorczej do dokonywania czynności prawnych w
imieniu Spółdzielni w przedmiotowej sprawie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że w związku z planowanym zakupem nieruchomości w zasobach Spółdzielni przez członka Zarządu, zachodzi konieczność wyznaczenia dwóch osób z Rady Nadzorczej, które będą reprezentowały Spółdzielnię przy czynnościach prawnych związanych ze sprzedażą mieszkania.

Wyznaczono przedstawicieli Rady Nadzorczej w osobach Pani Haliny Siewiorek i Pana Krzysztofa Kujawskiego.

W związku z powyższym Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały w tej sprawie:

**Uchwała 17/2024
z dnia 26 sierpnia 2024 r.**

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do dokonania czynności prawnych między Spółdzielnią, a Zastępcą Prezesa ***** Panią *****.*

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala, co następuje:

§ 1

*Rada Nadzorcza wyraża zgodę na dokonywanie wszelkich czynności prawnych między Spółdzielnią a Zastępcą Prezesa ***** Panią *****, związanych z nabyciem i przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym, realizowanych w ramach nowej inwestycji przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie, w tym do zawarcia, zmiany lub rozwiązania wszelkich umów wiążących się z nabyciem ww. lokalu i miejsca postojowego, w tym umowy rezerwacyjnej, umowy deweloperskiej i przedwstępnej umowy sprzedaży oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali.*

§ 2

W związku z powyższym Rada Nadzorcza upoważnia:

- *p. Krzysztofa Kujawskiego*
 - *p. Halinę Siewiorek*
- do reprezentowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie przy dokonywaniu czynności prawnych między Spółdzielnią a Zastępcą Prezesa ***** Panią ***** w zakresie opisanym w § 1 niniejszej uchwały.*

Za opowiedziało się 9 osób

Uchwała została podjęta.

11. Zapoznanie się z planami pracy poszczególnych Komisji na II półrocze 2024 r.

Zebrani zapoznali się z planami pracy poszczególnych Komisji i nie wniesli uwag do planowanych działań.

12. 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

Agnieszka Pudliszewska