

**Protokół nr 13
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 21 października 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. Halina Wójcik | – Z – ca Prezesa, Główna Księgowa, |
| 2. Jolanta Tomków | – Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych. |

W obradach nie uczestniczył Prezes Spółdzielni Mirosław Bajert, który przebywał na urlopie wypoczynkowym.

Protokolant – Małgorzata Bojarun

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych i zapytał, czy są propozycje zmian do przedstawionego projektu porządku obrad.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Krzysztof Kujawski zawnioskował, aby porządek obrad rozszerzyć o punkt upoważniający Komisję Rewizyjną do przeprowadzenia analizy fotowoltaiki w zasobach Spółdzielni.

Ustalono, że powyższa kwestia zostanie dodana jako punkt 7 porządku obrad.

W związku z brakiem innych 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 16 września 2024 r.
3. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie Regulaminu użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.
4. Omówienie pisma Pana ***** w sprawie bieżącej działalności Spółdzielni.
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 we wrześniu 2024 r.
7. Upoważnienie Komisji Rewizyjnej do przeprowadzenia analizy fotowoltaiki na budynkach należących do zasobów SM „Kolejarz”.
8. Sprawy różne.
9. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III kwartał 2024 r.
10. Zamknięcie obrad.

Za przyjęciem porządku obrad w proponowanej treści opowiedziało się 8 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej które odbyło się 16 września 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:

- a) W uchwałach 18/2024 i 19/2024 należy poprawić omyłkę w dacie,
- b) W punkcie 5 w drugim zdaniu stwierdzenie „...a na jego miejscu...” zamienia się na zwrot „...a obok...”
- c) W punkcie 7 ppkt 4 słowo „września” należy zmienić na „października”.

Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

W związku z brakiem kolejnych uwag do protokołu, Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 12 z dnia 16 września 2024 r.

W tym momencie na posiedzenie przybyła Nela Stolarczyk.

Za przyjęciem protokołu uwzględniającego powyższe zmiany opowiedziało się 9 osób.

Protokół został przyjęty.

3. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie Regulaminu użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwrócił uwagę, że regulamin został wysłany do zaopiniowania do Rad Osiedli. Rady mają czas na złożenie uwag do 31 października 2024 r. w związku z czym ewentualne podjęcie uchwały nastąpi dopiero na posiedzeniu w listopadzie 2024 r.

Ryszard Smogur przedstawił następujące uwagi do projektu regulaminu i wniósł o ich rozważenie:

- regulamin powinien dotyczyć wszystkich garaży zarówno zespołów wolnostojących jak i wbudowanych w bryłę budynku (głównie w związku z koniecznością ujednolicenia elewacji budynku poprzez montaż jednakowych bram garażowych, co w znacznym stopniu poprawi nie tylko stan techniczny bram ale także estetykę obiektu),
- w § 3 pkt. 1.1.4 należy wprowadzić w miejsce zapisu „licznika” zapis „zaworu” albowiem zawór stanowi ostatni element instalacji po stronie Spółdzielni natomiast licznik jest elementem wewnętrznej indywidualnej instalacji garażu,
- regulamin reguluje różne kwestie, a nie tylko fundusz remontowy, np. bramy garażowe.

Halina Siewiorek również podkreśliła, że nowy regulamin powinien w całości dotyczyć wszystkich garaży, a nie tylko wolnostojących.

Zaproponowano, aby Zarząd wprowadził dodatkowe zapisy do projektu regulaminu.

Ryszard Smogur zapytał o stawki za 1 m² planowane na 2025 r.

Z – ca Prezesa Główna Księgowa Halina Wójcik wyjaśniła, że wstępnie przewidziano stawkę w wysokości ***** zł/m² jednak tak naprawdę wysokość stawki będzie można podać dopiero po dokonaniu kalkulacji opłat dla wszystkich budynków stanowiących zasoby Spółdzielni.

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

4. Omówienie pisma Pana *** w sprawie bieżącej działalności Spółdzielni.**

Zebrani pokrótce omówili treść pisma Pana *****.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że mieszkaniec ten wysłał pisma zawierające uwagi do działalności Spółdzielni do Prezesa Spółdzielni oraz kadry kierowniczej. Prezes Spółdzielni zredagował odpowiedź, która została przesłana do Pana ***** . Poinformowała także o zrealizowanych robotach remontowych w budynku przy ul. Legnickiej 2 oraz o prowadzonych w bieżącym roku pracach remontowych balkonów i tarasów podkreślając tak prowadzoną organizację robót która zapewnia minimalizację utrudnień (dyskomfort) dla mieszkańców.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych przypomniała, że w sprawie wyboru wykonawcy prac (remontu balkonów i tarasów) były przeprowadzone dwa przetargi; pierwszy został unieważniony ze względu na zbyt wysokie ceny przekraczające o ponad 20 % środki zabezpieczone w zatwierdzonym „Planie remontów na 2024 rok”. W przetargach uczestniczyli zarówno przedstawiciele Rady Osiedla jak i Rady Nadzorczej.

Ustalono, że treść odpowiedzi skierowanej przez Zarząd do ***** zostanie przekazana do wiadomości członkom Rady Nadzorczej.

Po krótkiej dyskusji podjęto decyzję, że do zainteresowanego zostanie wysłana odpowiedź następującej treści:

Szanowny Panie

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie informuje, że zapoznała się z Pana pismem z dnia 15 września 2024 r.

Jednocześnie pragniemy poinformować, że Rada Nadzorcza na bieżąco monitoruje prace Zarządu Spółdzielni.

Za wysłaniem powyższej odpowiedzi do Pana ***** opowiedziało się 8 osób przy 1 głosie wstrzymującym się.

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 poprosił Zarząd o ewentualne dodatkowe informacje, dotyczące realizowanego przedsięwzięcia.

Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków uaktualniając informację złożoną Radzie Nadzorczej wskazała, że:

- a) Zaawansowanie robót zaprezentowano w sprawozdaniu przekazanym w materiałach natomiast na dzień dzisiejszy zaawansowanie jest większe albowiem wykonano zbrojenie ścian i stropów części podziemnej wszystkich sekcji poza częścią wjazdową do garaży - ze względów technologicznych wykop pod część wjazdową możliwy dopiero po zabetonowaniu ścian i stropu garażu.
- b) W sprawie ujawnionej sieci kanalizacji Ø500 nieprawidłowo zinwentaryzowanej na mapach geodezyjnych w zasobach Miejskiego Ośrodka

Dokumentacji i Kartografii, wyjaśniła, że biuro projektowe opracowało koncepcje, którą przedłożyło Spółdzielni a następnie opracowanie to zostało złożone do ZWiK z wnioskiem o wydanie warunków wykonania tych prac. Niezależnie od powyższego CALBUD wykona nową studnię w miejsce studni o złym stanie technicznym i zasypie wykop w sąsiedztwie tej studni aby prowadzić prace na zadaniu wymagające ustawienia rusztowania.

- c) Na obecną chwilę Spółdzielnia zbyła 21 mieszkań i 15 miejsc postojowych. Sześć mieszkań zostało zarezerwowanych a w dniu 25.10.2024 r. zostanie podpisany kolejny akt notarialny na lokal mieszkalny i miejsce postojowe.
- d) W dniach 12-13 października 2024 r. odbyły się Targi Nieruchomości i Wyposażenia Wnętrz w których Spółdzielnia uczestniczyła. Uczestnictwo przedstawicieli Spółdzielni miało na celu promowanie zadania inwestycyjnego. Zostały przygotowane materiały informacyjne i plansze prezentujące inwestycję, rzuty i tabele do prezentacji oraz stanowisko wystawiennicze. Należy podkreślić, że udział w powyższym wydarzeniu pozwolił nie tylko na przedstawienie ofert sprzedaży i przekazywaniu informacji na temat prowadzonej inwestycji mieszkaniowej, ale była to także promocja Spółdzielni.

6. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd we wrześniu 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o pytania i uwagi

Komisja inwestycyjno – remontowa – nie wniosła uwag

Komisja Rewizyjna

Barbara Cieślak zapytała czy prawidłowy jest zapis w uchwale nr 229 (zaślepienie i zaplombowanie gałązek)

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych Jolanta Tomków potwierdziła, że zapis jest prawidłowy.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

Ryszard Smogur zapytał o uchwałę 223 w sprawie przepisania umowy dzierżawy terenu przy ul. Kaszubskiej 26.

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że Właścicielka sklepu „*****” zlokalizowanego przy ul. ***** dzierżawi od Spółdzielni wyłącznie teren (pow. 69,45 m²), natomiast sam obiekt stanowi własność tej Pani. Właścicielka zaprzestała prowadzenia działalności od 01.07.2021 r. Właścicielka zamierza sprzedać obiekt w związku z tym potencjalny nabywca wystąpił do Spółdzielni o wyrażenie zgody na dzierżawę terenu i ustalenie stawki.

7. Upoważnienie Komisji Rewizyjnej do przeprowadzenia analizy fotowoltaiki na budynkach należących do zasobów SM „Kolejarz”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Komisja Rewizyjna zgłosiła akces do przeprowadzenia ogólnej analizy związanej z działaniem fotowoltaiki w zasobach SM „Kolejarz”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał zebranych czy ktoś jest chętny do dołączenia do prac Komisji Rewizyjnej.

W związku z brakiem chętnych Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie kwestię upoważnienia Komisji Rewizyjnej do przeprowadzenia analizy fotowoltaiki.

Za opowiedziało się 8 osób przy 1 głosie przeciwnym.

8. Sprawy różne.

Z – ca Prezesa ds. technicznych poinformowała o następujących sprawach:

a) **Szczeciński Budżet Obywatelski 2025**

W ramach promocji projektu pn. „Pakiet dla Wzgórza Hetmańskiego” podjęto szereg działań m.in. umieszczono informację na stronie internetowej SM, zamieszczono informację na FV, przygotowano i umieszczono na wszystkich klatkach schodowych plakaty, opracowano informację o projekcie z prośbą o oddanie głosu na nasz projekt i dostarczono mieszkańcom poprzez wrzucenie do indywidualnych skrzynek pocztowych, stworzono w siedzibie Spółdzielni punkt „pomocy w oddawaniu głosów”, odbyto spotkania z Radami Osiedli szczegółowo omawiając projekt, zasady SBO i sposób głosowania. W wyniku głosowania oddano na nasz projekt 415 głosów, (niestety o ok. 400 głosów mniej niż w roku poprzednim), co zapewniło, że projekt został zakwalifikowany do realizacji. Wartość projektu ca. 500.000 zł.

b) **Szczeciński Budżet Obywatelski 2024**

Projekt pn. Budowa placu zabaw i strefy seniora przy ul. Potulickiej 40 w Szczecinie – Rada Miast w dniu 29.10.2024 r. będzie podejmowała uchwałę w sprawie zabezpieczenia środków finansowych w budżecie Miasta na pokrycie kosztów projektu. Po przeprowadzeniu przez Gminę Miasto Szczecin przetargu na wybór projektanta niniejszego zadania, Spółdzielnia uczestniczyć będzie w uzgodnieniu koncepcji a następnie projektu budowlanego.

c) **Zarząd rozważa możliwość wyposażenia Spółdzielni w centralę z możliwością nagrywania rozmów w związku z coraz częściej zdarzającymi się rozmowami telefonicznymi wykraczającymi poza granice kulturalnej dyskusji.**

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował członkom Zarządu za udział w posiedzeniu, po czym Zarząd opuścił salę.

9. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III 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, Głównej Księgowej 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 III kwartał 2024 r.

**Uchwała 20/2024
z dnia 21 października 2024 r.**

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

1. mgr Mirosław Bajzert	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 20/2024 została podjęta.

10. Zamknięcie obrad.

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

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Halina Siewiorek

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur

Protokołowała

Małgorzata Bojarun