

**Protokół nr 14
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 18 listopada 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 Bajert | – Prezes Spółdzielni, |
| 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 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 21 października 2024 r.*
- 3. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2024 r.*
- 4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na 2025 r.*
- 5. Zapoznanie się z projektem Regulaminu użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i podjęcie uchwały w tej sprawie.*
- 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 październiku 2024 r.*
- 8. Sprawy różne.*
- 9. Przygotowanie treści ogłoszenia na wybór firmy do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółdzielni.*
- 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 21 października 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o zgłaszanie uwag i poprawek do protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 21 października 2024 r.

W związku z brakiem uwag do protokołu Przewodniczący poddał pod głosowanie jego treść.

Za przyjęciem protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się 21 października 2024 r, głosowało 9 osób

Protokół nr 13 z dnia 21 października 2024 r. został przyjęty

3. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego i planu remontów za III kwartały 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz do przedłożonych materiałów.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że w przesłanym dokumencie ujęto jedynie te prace, które zastały zafakturowane. Należy zauważyć, że wykonanie rzeczowe za III kwartały jest na bardzo dobrym poziomie. Mówca podkreślił, że jest to wykonanie prac za III kwartały 2024 r., więc nie obrazuje całkowicie sytuacji Spółdzielni za 2024 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o zadawanie pytań i zgłaszanie uwag.

Komisja Inwestycyjno – remontowa – brak uwag

Komisja Rewizyjna – brak uwag

Komisja Członkowsko – Regulaminowa:

Ryszard Smogur zapytał o:

- 1) pozycję pn. „Remont biura przy ul 9 Maja 17” na kwotę ***** zł. Co wchodzi w zakres wykonanych prac?

Z – ca Prezesa Główna Księgowa Halina Wójcik wyjaśniła, że ponad ***** zł to zakup wykładziny do remontowanych pomieszczeń. Konieczne było również malowanie pokoi, w których wymieniana była wykładzina.

- 2) dokument stanowiący załącznik do pozostałych kosztów eksploatacji w pozycji 9: „Przywrócenie do stanu pierwotnego terenu przy Ruskiej 22-23A” w kwocie ***** . Co to za kwota?

Z - ca Prezesa ds techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że do wykonania prac związanych z budową parkingu konieczne było zajęcie tego terenu. Ponieważ prace zostały wstrzymane przez lokatorów konieczna była jego rewitalizacja.

- 3) pozycja 15: „Przeniesienie i przegląd techniczny fotowoltaiki na budynku przy ul. 9 Maja 17” oraz usunięcie usterek. Co to za usterki?

Z - ca Prezesa ds techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że z dachu budynku powstał przeciek do sali bankietowej „Lawenda”, przez co konieczne było zdjęcie paneli i naprawa dachu. Następnie zlecono przegląd paneli i zapłacono za przegląd i usunięcie wykrytych usterek. Kosztami obciążono firmę ***** , do której wystąpiono o zapłatę tych kwot.

- 4) w ramach funduszu zasobowego – w wykonaniu i w planie ujęto budowę miejsc postojowych na kwotę ***** zł przy budynku Ruska 22-23a. Które to miejsca?

Z - ca Prezesa ds techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że dotyczy to dziesięciu miejsc postojowych znajdujących się naprzeciwko tego budynku. Koszty tych miejsc nie obciążają nieruchomości tylko fundusz zasobowy, ponieważ miejsca te nie należą do tej nieruchomości.

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

4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o zgłaszanie uwag i pytań do przedłożonych materiałów.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert na wstępie wyjaśnił, że w dokumentach przedstawiających kalkulację stawek pojawiła się omyłka pisarska. Jest zapisany rok 2023, a powinien być 2025.

Komisja rewizyjna – nie wniosła uwag

Komisja Inwestycyjno – remontowa

1) Nela Stolarczyk zapytała o pozycję 13 w planie finansowym pn. „Zastępstwa procesowe i windykacyjne”. Kwoty w planie na 2025 r. są mniejsze niż w roku 2024. Co jest tego przyczyną?

Z – ca prezesa Główna Księgowa Halina Wójcik wyjaśniła, że koszty windykacji w dużej mierze obciążają dłużnika, a nie Spółdzielnię, dlatego można było zmniejszyć planowaną kwotę.

2) Nela Stolarczyk zapytała o planowany remont wejścia do boksu w nieruchomości przy ul. Kaszubskiej 27-27b. Którego pomieszczenia to dotyczy?

Z - ca Prezesa da techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że to planowane prace dotyczą zejścia do piwnicy, którego stan jest na tyle zły, że konieczny jest remont.

3) Hanna Matusz zapytała o remont instalacji elektrycznej w zespołach garażowych przy ul. Ruskiej.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że wykonanie tych prac jest konieczne ze względu na zły stan techniczny.

4) Magdalena Stróżewska (odpowiadając na uwagę Ryszarda Smogura, który zwrócił uwagę na bardzo wysokie zadłużenie osiedla Cukrowa i zasugerował aby w tym roku nie wykonywać remontów balkonów) zawnioskowała, aby zakończyć prace związane z remontem balkonów na osiedlu Cukrowa. Koszty remontów z roku na rok są coraz wyższe i warto zakończyć te prace. Poza tym Rada Osiedla Cukrowa zauważyła, że warto dokonać wymiany zaworów z uwagi na rosnące z roku na rok koszty wymiany.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert dodał, że Zarząd wykonuje kalkulacje na podstawie całego funduszu remontowego bez podziału na osiedla. Spółdzielnia jest całością i tak – nawet przy podziale środków na remonty – powinna być traktowana. Zarząd również optuje za tym, aby zakończyć remonty balkonów na Cukrowej.

Komisja członkowsko – regulaminowa

Ryszard Smogur zapytał o:

1) planowane wprowadzenie funduszu remontowego dla garaży. Czy Zarząd potrafi podać kwotę, jaką będą wnosili właściciele garaży? Zarząd zaplanował wydatki na remont garaży, a przecież fundusz remontowy na razie jest na poziomie zerowym. Z części planowanych prac należy zrezygnować. Oczywiście pilne roboty jak remont instalacji czy dachu jak najbardziej należy wykonać, ale już np. remont elewacji nie wydaje się pilny.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że z kalkulacji wstępnie wynika, że stawka funduszu remontowego wyniesie około ***** zł za m²

- 2) wymianę bram garażowych. Zarząd w planie zapisał prace związane z wymianą bram garażowych, a tymczasem przecież część użytkowników wymieniła bramy garażowe. Czy ustalając stawkę Zarząd przewidział odmienne traktowanie takich osób?

Z - ca Prezesa da techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że Zarząd planuje przeprowadzić spotkanie z użytkownikami garaży w celu omówienia tego tematu. Zarząd skłania się do ustalenia rozwiązania tej sytuacji, np. zwolnienia takiego właściciela z części opłaty. Nie ulega wątpliwości, że stan estetyczny garaży należy poprawić i do tego Zarząd zmierza w swoich działaniach.

Ryszard Smogur w imieniu Komisji Członkowsko Regulaminowej dodał, że należy odstąpić od tych prac, które nie są związane z bezpieczeństwem. Skoro fundusz remontowy nie jest jeszcze zasilany należy ograniczyć plany do prac koniecznych. Użytkownicy garaży powinni najpierw łączyć środki finansowe a dopiero potem wydawać.

- 3) Ryszard Smogur odniósł się do pozycji pn. „Prace obciążające fundusz zasobowy”. Fundusz zasobowy faktycznie staje się funduszem remontowym. W ubiegłym roku z funduszu zasobowego wydawkowano kwotę ***** zł. W tym roku ***** zł. Zdaniem komisji to za dużo. Przecież to nie jest fundusz remontowy. Mówca zapytał, jaka jest obecna wysokość funduszu zasobowego? Czy takie prace jak np. remont dachu na budynkach administracji nie powinny być finansowane po prostu z planu remontów, a nie z funduszu zasobowego?

Z – ca prezesa Główna Księgowa wyjaśniła, że fundusz zasobowy w żadnym wypadku nie jest traktowany przez Zarząd jako fundusz remontowy. Fundusz zasobowy to wolne środki, którymi spółdzielnia może dysponować. Zarząd może wydawać środki zgromadzone na tym funduszu; oczywiście dbając o to, aby jego wysokość była wystarczająca. Odpowiadając na pytanie p. Ryszarda Smogura wyjaśniła, że na koniec tamtego roku fundusz zasobowy opiewał na kwotę ***** zł.

Odnosząc się do remontu dachów na poszczególnych administracjach Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że można się zastanowić nad innym rozwiązaniem, chociaż należy pamiętać, że budynki administracji nie należą do żadnej nieruchomości. Jeżeli zmieni się źródło finansowania to budynki administracji należy traktować jak nieruchomość przynależną do danego osiedla. Po prostu koszty zostaną procentowo podzielone na poszczególne osiedla.

Halina Siewiorek zauważyła, że niektóre budynki ponoszą wysokie koszty energii elektrycznej, w szczególności budynek przy al. Powst. Wlkp. 52. Mówczyni poprosiła Zarząd, aby przeanalizował te wydatki.

Z - ca Prezesa da techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że jest wiele elementów wpływających na pobór energii. Zarząd przyjrzy się tym wydatkom i przedstawi wyniki analizy na kolejnym posiedzeniu.

Halina Siewiorek zapytała, czy Zarząd planuje remont ścian północnych budynku przy ul. 9 Maja 60 – 66. Lokatorzy zgłaszają, że mają zawilgocone ściany i przydałoby się docieplenie tych ścian.

Z - ca Prezesa da techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków zauważyła, że często problem zawilgocenia ścian wynika z nieprawidłowego użytkowania okien i wietrzenia. Niemniej jednak Zarząd przyjrzy się problemowi.

Halina Siewiorek zgłosiła kilka uwag i poprawek pisarskich do planu remontów, które zostały przez Zarząd przyjęte do realizacji.

Po zakończeniu dyskusji Zebrani ustalili, że odstąpią od podjęcia uchwały. Po wprowadzeniu przez Zarząd zgłoszonych zmian Rada Nadzorcza spotka się na nadzwyczajnym posiedzeniu i uchwali plan gospodarczy na 2025 r.

5. Zapoznanie się z projektem Regulaminu użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” i podjęcie uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Smogur poinformował, że Zarząd przesłał nowy projekt regulaminu, w którym m.in. została dopisana wymiana bram garażowych na koszt Spółdzielni.

Krzysztof Kujawski poprosił Zarząd o odniesienie się do pisma Rady Osiedla Mieszka I, która zwróciła się z wnioskiem, aby projekt przedstawionego regulaminu dotyczył nie tylko garaży wolnostojących, ale również garaży wbudowanych.

Zarząd potwierdził, że regulamin został tak zmieniony, aby jego treść dotyczyła wszystkich garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

W związku z brakiem pytań Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Smogur odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

***Uchwała nr 21/2024
z dnia 18 listopada 2024 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie „Regulaminu użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.35. Statutu Rada Nadzorcza:

§ 1

Uchwała „Regulamin użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”. stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin budowy, przydziału i użytkowania garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób

Uchwała nr 21/2024 została podjęta.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał zebranych o pytania i uwagi.

Magdalena Stróżewska zapytała czy przyszli nabywcy nowopowstałych mieszkań nie zalegają z płatnością poszczególnych transz? Czy kwota wykazana w planie znajdzie pokrycie we wpłatach nabywców mieszkań?

Z - ca Prezesa da techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że zgodnie z ustawą Zarząd może od przyszłych właścicieli mieszkań pobierać tylko i wyłącznie należności za roboty już wykonane. W związku z tym przychód jest mniejszy niż przedstawione zaawansowanie płac. Nie wpływa to jednak na

przebieg robót. Mówczyni dodała, że akty notarialne są sukcesywnie podpisywane.

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

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

8. Sprawy różne.

- 1) Halina Siewiorek poinformowała, że spotkanie wigilijne odbędzie się 9 grudnia 2024 r. Koszty spotkania pozostały na tym samym poziomie jak w ubiegłym roku. Zaproszonych zostanie 50 osób. Jak co roku Rady Osiedla zostaną poproszone o to, aby w razie braku chętnych, niewykorzystane zaproszenia zostały przekazane na inne osiedla.
 - 2) Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Smogur poinformował, że do Rady wpłynęło pismo od p. ***** w sprawie rozliczenia inwestycji przy ul. Ruskiej 1A – 1C. Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że na kolejne posiedzenie zostanie przygotowany projekt odpowiedzi.
 - 3) Zebrani ustalili, że nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej poświęcone planowi gospodarczemu na 2025 r. odbędzie się w dniu 2 grudnia 2024 r.
 - 4) Magdalena Stróżewska zapytała o wyniki rozliczenia centralnego ogrzewania. Czy wnoszone przez lokatorów zaliczki były wystarczające? Z - ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że obecnie rozliczenie zostało dokonane tylko na Wzgórzu Hetmańskim a pozostałe rozliczenia są w toku.
 - 5) Hanna Matusz poinformowała, że na osiedlu dochodzi do parkowania rowerów w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Zawniosowała, aby Zarząd zastanowił się nad zorganizowaniem miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów. Może znajdzie się miejsce na dedykowane stojaki.
- Prezes Spółdzielni poinformował, że Zarząd zastanowi się i przeanalizuje możliwości ustawienia stojaków na rowery.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący podziękował Członkom Zarządu za przybycie na posiedzenie, po czym Zarząd opuścił salę obrad.

9. Przygotowanie treści ogłoszenia na wybór firmy do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej oddał głos Przewodniczącemu Komisji Rewizyjnej Krzysztofowi Kujawskiemu, który poinformował zebranych, że zachodzi konieczność rozpisania konkursu na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2024 i 2025. Komisja zaproponowała, aby umieścić ogłoszenie następującej treści:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zaprasza do składania ofert na przeprowadzenie badania i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za 2024 i 2025 rok.

Termin składania ofert upływa 13 grudnia 2024 r. o godz. 15:00.

Szczegółowe zapytanie ofertowe dostępne jest na stronie internetowej: <http://smkolejarz.szczecin.pl>”.

Zebrani jednogłośnie zaakceptowali treść ogłoszenia. Jednocześnie ustalono, że ze względu na najniższe koszty ogłoszenie należy umieścić w dzienniku „Gazeta Prawna”.

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

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur