

Protokół nr 16
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 16 grudnia 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 Spółdzielni, |
| 2. Halina Wójcik | – Z – ca Prezesa, Główna Księgowa, |
| 3. Jolanta Tomków | – Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych. |

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) *Zapoznanie się z projektem odpowiedzi na pismo p. ***** z dnia 14 listopada 2024 r.*
- 3) *Zapoznanie się z kalkulacją stawki eksploatacyjnej oraz propozycją odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników garaży wolnostojących.*
- 4) *Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.*
- 5) *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w listopadzie 2024 r.*
- 6) *Sprawy różne.*
- 7) *Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółdzielni.*
- 8) *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za IV kwartał 2024 r.*
- 9) *Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu dodatku inwestycyjnego zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2024 z 17 czerwca 2024 r.*
- 10) *Zamknięcie obrad.*

2. Zapoznanie się z projektem odpowiedzi na pismo p. *** z dnia 14 listopada 2024 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt pisma adresowanego do p. ***** i poprosił o zgłaszanie uwag do jego treści.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, w odpowiedzi na pismo, które wpłynęło w dniu 15 listopada 2024 r., wskazuje, że wnioski o uzyskanie określonych dokumentów ze Spółdzielni należy składać do Zarządu Spółdzielni, który kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Procedurę uzyskania dokumentów regulują „Zasady udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”, z którymi można się zapoznać na stronie internetowej Spółdzielni lub w siedzibie Spółdzielni w pokoju nr 101. Mając na uwadze powyższe, Rada Nadzorcza nie jest organem uprawnionym i zobowiązanym do udostępniania tego rodzaju dokumentacji.

Kwestia dotycząca efektu finansowego zrealizowanej inwestycji zawarta jest w końcowej dokumentacji zawierającej jej rozliczenie. Odnosząc się w tym miejscu do Pana pisma, zaznaczyć

*jednocześnie należy, iż Spółdzielnia nie poniosła żadnej straty w związku z zamówionymi przez spółkę ***** Sp. z o.o. materiałami.*

*Wobec naruszeń przez spółkę ***** Sp. z o.o. zapisów umowy zawartej ze Spółdzielnią w przedmiocie realizacji inwestycji, Spółdzielnia rozwiązała umowę z dotychczasowym wykonawcą i w konsekwencji dokonała analizy, m.in. na podstawie opinii prawnej, skuteczności ewentualnego dochodzenia roszczeń względem spółki ***** Sp. z o.o. Analiza uwzględniała zarówno wysokość kosztów wiążących się z dochodzeniem roszczeń jak i sytuację majątkową wykonawcy, wynikającą m.in. z dokumentów znajdujących się w aktach rejestrowych spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym. W ramach szacowania ryzyk Spółdzielnia brała również pod uwagę ewentualną niewypłacalność spółki i konieczność wytoczenia stosownego powództwa przeciwko członkowi zarządu spółki. Ponieważ koszty ewentualnego dochodzenia roszczeń wynosiłyby kilkadziesiąt tysięcy złotych, a spółka ***** Sp. z o.o. nie posiadała odpowiedniego majątku, odstąpiono od ich dochodzenia, minimalizując koszty związane z realizacją inwestycji.*

Co istotne, podstawą ww. roszczeń nie były żadne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez wykonawcę, ale kary umowne, które częściowo zostały pokryte z kaucji gwarancyjnej uiszczonej przez spółkę.

Informujemy również, że Spółdzielnia „Kolejarz” nie poniosła żadnych dodatkowych kosztów związanych z terminem oddania budynku do eksploatacji.

*Co więcej, Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana o realizacji inwestycji, w tym o rozwiązaniu umowy ze spółką ***** Sp. z o.o. i nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości w związku z działaniami podejmowanymi w tym zakresie przez Zarząd.*

Z informacji posiadanych przez Radę Nadzorczą wynika również, iż Prokuratura Rejonowa Szczecin-Śródmieście prowadziła czynności sprawdzające dotyczące przedmiotowej inwestycji, a Zarząd Spółdzielni udzielił w ramach tych czynności wszelkich niezbędnych wyjaśnień i przedstawił stosowną dokumentację. Rada Nadzorcza nie posiada informacji, aby ww. czynności sprawdzające doprowadziły do wydania przez Prokuratora postanowienia o wszczęciu śledztwa czy dochodzenia i do postawienia komukolwiek zarzutów w tej sprawie.

Zebrani nie zgłosili uwag do treści projektu pisma, w związku z czym Przewodniczący poddał jego treść pod głosowanie.

Za wysłaniem do p. ***** pisma o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

3. Zapoznanie się z kalkulacją stawki eksploatacyjnej oraz propozycją odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników garaży wolnostojących.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Zarząd przedłożył pismo zawierające kalkulację stawki eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników garaży wolnostojących. Stawka eksploatacyjna ustanowiona została w oparciu o koszty występujące na osiedlu, na którym znajduje się dany zespół garażowy, natomiast stawkę odpisu na fundusz remontowy ustalono w wysokości ***** zł/m² garażu.

Ryszard Smogur zauważył, że przy tak ustalonej stawce na fundusz remontowy garaże wolnostojące uzbierają rocznie kwotę ***** zł. Tymczasem plan remontów przewiduje dużo wyższe wydatki. Mówca zauważył, że prace na garażach nie powinny być wykonywane na koszt lokatorów lokali mieszkalnych. Prace na garażach powinny być prowadzone dopiero kiedy zostaną zgromadzone środki finansowe.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert zauważył, że na pewno muszą być wykonywane prace związane z bezpieczeństwem technicznym budynku oraz mienia właścicieli praw do garaży a co najistotniejsze związanych z bezpieczeństwem użytkowników tych garaży.

Hanna Matusz zapytała o wysokość współczynników zastosowanych w kalkulacji. Czy we wszystkich zespołach są one takie same?

Prezes wyjaśnił, że jeżeli chodzi o garaże wbudowane to wskaźnik jest stały (wynosi on 0,5) jednak jest on zawsze uzależniony od wysokości stawki eksploatacyjnej na danym budynku.

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

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

W uzupełnieniu informacji z dnia 5 grudnia 2024 r., Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków poinformowała zebranych, że obecnie kończony jest III etap realizacji inwestycji. Do końca roku zostanie przeprowadzony odbiór prac objętych III etapem i zostanie podpisany protokół odbioru prac. Roboty realizowane są zgodnie z harmonogramem przedłożonym w banku.

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

5. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w listopadzie 2024 r.

Halina Siewiorek zapytała o:

- 1) uchwałę nr 276/24 w sprawie powołania komisji przetargowej w związku z mającymi odbyć się przetargami na wykonanie usług dekarских i usług budowlano – remontowych, izolacyjnych, tynkarskich i posadzkarskich na balkonach w wybranych nieruchomościach Spółdzielni. Na przetargu była wymieniana jeszcze jedna nieruchomość przy al. Powst. Wlkp., której w cytowanej uchwale brakuje.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków poinformowała, że w planie remontów na pewno ta nieruchomość została uwzględniona. Prawdopodobnie jest to niedopatrzenie, które zostanie wyjaśnione.

- 2) uchwałę 296/24 w sprawie powołania komisji do rozstrzygnięcia konkursu na nazwy placów zabaw na osiedlu „Wzgórze Hetmańskie”. Jakie nazwy wygrały konkurs?

Prezes Spółdzielni podał, że wygrały następujące nazwy „Wierzbinek”, „Piaskowy gaj”, „Lawendowe wzgórze” i „Zaczarowany las”. Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych p. J. Tomków poinformowała, że Spółdzielnia zamówi tabliczki z logo Spółdzielni i zwycięskimi nazwami, które zostaną umieszczone na poszczególnych placach zabaw. Poinformowała także, że na spotkaniu z uczestnikami konkursu na wszystkie dzieci otrzymały upominki oraz dyplomy. Autorzy najlepszych nazw otrzymali nagrody.

6. Sprawy różne.

- 1) Halina Siewiorek poinformowała, że jako przedstawiciel Rady Nadzorczej uczestniczyła w przetargu na mieszkanie przy Potulickiej. Przetarg cieszył się dużym zainteresowaniem, a mieszkanie zostało sprzedane za cenę sporo wyższą niż cena wywoławcza.
- 2) Halina Siewiorek poinformowała, że 9 grudnia 2024 r. odbyło się spotkanie wigilijne dla osób samotnych. Obecni byli Proboszcz i Przedstawiciel Zarządu Spółdzielni. Dopisała frekwencja, a uczestnicy spotkania byli bardzo zadowoleni z jego przebiegu.
- 3) Halina Siewiorek zapytała o status mieszkania, które zostało wynajęte uchodźcom z Ukrainy.

Prezes Spółdzielni poinformował, że nadal mieszka tam rodzina z Ukrainy. Czynsz jest płacony na bieżąco, a status prawny mieszkania pozwala na wynajmowanie go jeszcze przez pewien okres czasu.

- 4) Ryszard Smogur poinformował, że został wyremontowany śmietnik po pożarze, który miał miejsce przy al. Powst. Wlkp. Odbudowano go sprawnie i szybko. Czy poniesione koszty zmieszczą się w kwocie odszkodowania?

Z – ca Prezesa poinformowała, że jeszcze nie wiadomo ile odszkodowania Spółdzielnia otrzyma. Jak odszkodowanie zostanie wypłacone to Zarząd poinformuje Radę o jego wysokości.

- 5) Ryszard Smogur zapytał czy na osiedlach skończono już ciąć krzewy i drzewa w ramach kwoty przeznaczonej na koszenie i utrzymanie zieleni. Czy jeżeli zasłaby konieczność dokonania dodatkowej wycinki to czy można sfinansować te prace np. z funduszu remontowego?

Z – ca Prezesa poinformowała, że prace te zostały już zakończone. Jednak w razie potrzeby prace te mogą wykonać pracownicy administracji bez ponoszenia dodatkowych kosztów lub w przypadku większych prac - na zlecenie przez firmę zewnętrzną. Jednocześnie wyjaśniła, że prace dotyczące zieleni nie mogą być finansowane z funduszu remontowego.

- 6) Barbara Cieślak zapytała czy na osiedlu Smolańska zostaną odtworzone schody? W trakcie remontu zostały one zasypane i obecnie mieszkańcy wydeptują ścieżki na pobliskim trawniku. Czy zostaną one odtworzone?

Z – ca Prezesa poinformowała, że sprawdzi stan schodków i poinformuje zebranych na kolejnym spotkaniu.

- 7) Zebrani ustalili, że kolejne posiedzenie odbędzie się 20 stycznia 2025 r.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący Rady Nadzorczej podziękował członkom Zarządu za przybycie, po czym Zarząd opuścił salę obrad.

7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółdzielni.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej o przedstawienie informacji ze spotkania przeprowadzonego w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

Krzysztof Kujawski poinformował, że Komisja Rewizyjna zapoznała się z ofertami złożonymi w odpowiedzi na ogłoszenie zamieszczone w dzienniku Gazeta Prawna o ogłoszeniu konkursu na wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego SM Kolejnarz za lata 2024 i 2025.

Do Spółdzielni wpłynęły 4 oferty:

- 1) POL TAX sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- 2) Lexus z siedzibą w Krakowie
- 3) KPW Audytor z siedzibą w Łodzi
- 4) Kancelaria audytorsko – księgowa Bożena Kłos z siedzibą w Szczecinie

Po otwarciu ofert i zapoznaniu się z proponowanymi warunkami Komisja Rewizyjna rekomenduje podpisanie umowy na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejnarz” z Kancelarią audytorsko – księgową Bożeny Kłos.

W związku z brakiem pytań, Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała nr 25/2024
z dnia 16 grudnia 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie wyboru jednostki do badania sprawozdania finansowego za 2024 i 2025 rok.

Działając w oparciu o § 36 ust. 1 pkt. 1.32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie - Rada Nadzorcza

§ 1

Wybiera do badania sprawozdania finansowego firmę pn. Kancelaria Audytorsko – Księgowa Bożena Kłós z siedzibą w Szczecinie, kod pocztowy 70-404, przy ul. Monte Cassino 24.

§ 2

Upoważnia Zarząd do zawarcia stosownej umowy dotyczącej badania sprawozdania finansowego za lata 2024 i 2025, opiewającej na kwotę *** zł + VAT. (słownie: ***** złotych + podatek VAT)**

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz”.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 25/2024 została podjęta

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

**Uchwała 23/2024
z dnia 16 grudnia 2024 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za IV 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 IV 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 23/2024 została podjęta.

9. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu dodatku inwestycyjnego zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2024 z 17 czerwca 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o pytania i uwagi w przedmiotowej sprawie.

W związku z brakiem pytań i wątpliwości Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

***Uchwała nr 24/2024
z dnia 16 grudnia 2024 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” dodatku inwestycyjnego w związku z realizowaną inwestycją pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo usługowym, garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.

Działając na podstawie § 2 ust. 3 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu SM Kolejarz w Szczecinie oraz na podstawie uchwały nr 13/2024 Rady Nadzorczej SM Kolejarz z dnia 17 czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Po analizie przedstawionych przez Zarząd sprawozdań za wrzesień, październik i listopad 2024 r. w sprawie stanu 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” Rada Nadzorcza postanawia wypłacić dodatek inwestycyjny, o którym mowa w § 2 uchwały nr 13/2024 Rady Nadzorczej SM Kolejarz z dnia 17 czerwca 2024 r.

§ 2

Wysokość dodatku inwestycyjnego wyniesie:

dla Prezesa Zarządu

– ** zł brutto za każdy miesiąc,
za który złożono sprawozdanie;***

***dla Zastępcy Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych***

– ** zł brutto za każdy miesiąc,
za który złożono sprawozdanie;***

***dla Zastępcy Prezesa Zarządu,
Główniej Księgowej***

– ** zł brutto za każdy miesiąc,
za który złożono sprawozdanie;***

§ 3

Realizację postanowień uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 24/2024 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

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Ryszard Smogur