

Protokół nr 1
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 20 stycznia 2025 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. Jolanta Tomków | – Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych. |

W posiedzeniu nie uczestniczyła Z – ca Prezesa Główna Księgowa Halina Wójcik, która przebywała na zwolnieniu lekarskim.

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 protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej, które odbyły się*
 - a. *w dniu 18 listopada 2024 r. (protokół nr 14),*
 - b. *w dniu 2 grudnia 2024 r. (protokół nr 15),*
 - c. *w dniu 16 grudnia 2024 r. (protokół nr 16).*
- 3) *Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków poszczególnych Rad Osiedli SM „Kolejarz”.*
- 4) *Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w 2025 r.*
- 5) *Zapoznanie się z projektem porządku obrad zebrań osiedlowych mieszkańców oraz proponowanymi terminami ich przeprowadzenia.*
- 6) *Ustalenie terminu oraz tematyki spotkania Rady nadzorczej i Zarządu Spółdzielni z Radami Osiedli SM „Kolejarz”.*
- 7) *Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych SM „Kolejarz”*
- 8) *Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.*
- 9) *Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w grudniu 2024 r.*
- 10) *Sprawy różne.*
- 11) *Zamknięcie obrad.*

Za przyjęciem porządku obrad w proponowanej treści opowiedziało się 9 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej które odbyły się

a) w dniu 18 listopada 2024 r. (protokół nr 14).

b) w dniu 2 grudnia 2024 r. (protokół nr 15).

c) w dniu 16 grudnia 2024 r. (protokół nr 16).

a) Protokół nr 14 z dnia 18 listopada 2024 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

Ryszard Smogur zaproponował, aby:

- w punkcie 3 ppkt 2 zdanie ostatnie zmienić następująco: „Ponieważ prace zostały wstrzymane przez lokatorów konieczna była jego rewitalizacja”.
- w punkcie 4 ppkt 4 początek pierwszego zdania zmienić następująco: „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 (...)”
- w punkcie 8 ppkt 4 zdanie 2 zmienić następująco: „Z - ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że obecnie rozliczenie zostało dokonane tylko na Wzgórzu Hetmańskim, a pozostałe rozliczenia są w toku”.
- w punkcie 8 ppkt 5 zdanie ostatnie zmienić następująco: „Może znajdzie się miejsce na dedykowane stojaki”

Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

W związku z brakiem innych uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 14 z dnia 18 listopada 2024 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół nr 14 z 18 listopada 2024 r. został przyjęty.

b) Protokół nr 15 z dnia 2 grudnia 2024 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 15 z dnia 2 grudnia 2024 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół nr 15 z dnia 2 grudnia 2024 r. został przyjęty.

c) Protokół nr 16 z dnia 16 grudnia 2024 r.

Przewodniczący poprosił o zgłaszanie uwag do protokołu.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 16 z dnia 16 grudnia 2024 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół nr 16 z dnia 16 grudnia 2024 r. został przyjęty.

3. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków poszczególnych Rad Osiedli SM „Kolejarz”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Zarząd SM „Kolejarz” zaproponował pozostawienie liczebności poszczególnych Rad Osiedli bez zmian.

W związku z brakiem innych propozycji oraz głosów w dyskusji, Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała 1/2025
z dnia 20 stycznia 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 47 ust. 4 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się następującą liczbę członków nw. Rad Osiedli na kadencję 2025 – 2028:

Rada Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”	- 6 osób,
Rada Osiedla „Śródmieście”	- 4 osoby,
Rada Osiedla „Ustronie”	- 3 osoby,
Rada Osiedla „Smolańska”	- 3 osoby,
Rada Osiedla „Cukrowa”	- 3 osoby,
Rada Osiedla „Mieszka I”	- 3 osoby.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały nr 1/2025 opowiedziało się 9 osób

Uchwała nr 1/2025 została podjęta.

4. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia które odbędzie się w 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Zarząd zaproponował podział Walnego Zgromadzenia na 8 części. Poprosił zebranych o opinie w tej sprawie.

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że Walne Zgromadzenie zostanie podzielone na 4 części.

Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

**Uchwała 2/2025
z dnia 20 stycznia 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie podziału na części Walnego Zgromadzenia, które zostanie przeprowadzone w 2025 r.

Na podstawie § 15 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” - Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2025 r. zostanie przeprowadzone w 4 częściach.

Część I	– „Wzgórze Hetmańskie I” i „Cukrowa”
Część II	– „Wzgórze Hetmańskie II” i „Wzgórze Hetmańskie III”
Część III	– „Ustronie” i „Smolańska”
Część IV	– „Śródmieście” i „Mieszka I”

Wykaz nieruchomości wchodzących w skład poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały nr 2/2025 opowiedziało się 8 osób przy 1 głosie wstrzymującym się

Uchwała nr 2/2025 została podjęta.

5. Zapoznanie się z projektem porządku obrad zebrań osiedlowych mieszkańców oraz proponowanymi terminami ich przeprowadzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o uwagi do zaproponowanego przez Zarząd porządku obrad zebrań osiedlowych mieszkańców.

Magdalena Stróżewska zawnioskowała, aby na poszczególnych zebraniach przedstawić informację dotyczącą opłat za lokale i w szczególności, które opłaty są zależne od Spółdzielni, a które nie. Ta informacja powinna uświadomić lokatorom, że większość podwyżek nie zależy od Zarządu Spółdzielni.

Magdalena Janiak poprosiła, aby czytelnym i prostym językiem poinformować mieszkańców podczas planowanych zebrań o sposobie ustalania opłat w Spółdzielni.

W związku z brakiem innych uwag do przedstawionego porządku obrad zebrań oraz planowanych terminów ich przeprowadzenia, Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu porządku obrad.

6. Ustalenie terminu oraz tematyki spotkania Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni z Radami Osiedli SM „Kolejarz”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zebranych o propozycje terminu spotkania.

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że spotkanie z radami osiedli zostanie przeprowadzone w dniu 19 lutego 2025 r., a plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 20 lutego 2025 r. Oba spotkania zaplanowano na godzinę 17:30.

Ustalono, że porządek obrad zebrania będzie zawierał m.in. wyjaśnienie zasad ustalania opłat za lokale, informację na temat opłat ustalonych dla właścicieli garaży, a także omówienie zasad prowadzenia zebrań mieszkańców oraz walnego zgromadzenia. Ustalono również, że w porządku obrad zostanie ujęty punkt „Sprawy różne”, w którym to rady osiedla będą mogły poruszać tematy ich nurtujące.

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

7. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych SM „Kolejarz”

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków (w uzupełnieniu pisemnej informacji Zarządu w tej sprawie) poinformowała, że wysokość kwoty stanowiącej partycypację w kosztach została podniesiona o taki sam procent, o jaki wzrosła kwota stanowiąca cenę usługi montażu okien.

Hanna Matusz zapytała o procedurę, jaka obowiązuje, aby skorzystać z partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że w pierwszej kolejności należy złożyć wniosek o partycypację w kosztach wymiany stolarki. W odpowiedzi na wniosek Spółdzielnia informuje mieszkańca o warunkach, które musi spełniać nowa stolarka i o zasadach jej montażu. Po wykonaniu wymiany stolarki i zgłoszeniu przez lokatora faktu zakończenia prac przedstawiciele administracji dokonują ich odbioru a protokół z tego odbioru stanowi podstawę do zwrot środków.

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

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

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że Zarząd Spółdzielni nie ma uwag do tempa i jakości prowadzonych prac. Pogoda dopisuje, co pozwala na prace budowlane nawet w warunkach zimowych.

Ryszard Smogur zapytał o nieprawidłowo zinwentaryzowaną sieć kanalizacyjną i termin otrzymania warunków technicznych od ZWiK.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że wydanie warunków technicznych ZWiK uzależniał od zawarcia porozumienia/umowy dotyczącej przebudowy i renowacji urządzenia kanalizacji ogólnospławnej należącej do ZWiK. Początkowo Zarząd oczekiwał, że będzie to porozumienie trójstronne i wszystkie strony tego dokumentu będą partycypowały w kosztach. ZWiK wycofał się jednak z porozumienia trójstronnego i wyraził chęć podpisania umowy tylko ze Spółdzielnią. Projekt umowy został przesłany do radców prawnych celem weryfikacji.

Na zakończenie Jolanta Tomków poinformował, że sprzedanych jest ca 52 % mieszkań oraz ca 40 % miejsc postojowych.

9. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w grudniu 2024 r.

Przewodniczący zapytał zebranych, czy mają pytania do uchwał podjętych w grudniu 2024 r.

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

10. Sprawy różne.

1. Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że Zarząd uczestniczył w spotkaniach z przedstawicielami Urzędu Miasta, ZDiTM, Policji, Straży Miejskiej i Wykonawcy prac, dotyczących przebudowy al. Powstańców Wielkopolskich i koniecznych zmian w organizacji ruchu w czasie realizacji traktie II etapu. Dokonano ustaleń w zakresie wprowadzenia ruchu samochodowego z ul. Milczańskiej wzdłuż torów kolejowych i dalej przy Szkole Podstawowej nr 55, ul. Orawską do al. Powstańców Wielkopolskich. Planuje się także zmianę kierunku ruchu na ul. Częstochowskiej. W celu oceny projektowanych rozwiązań odbędzie się wizja lokalna w terenie z udziałem wszystkich uczestników spotkania w tym także Spółdzielni. W ramach poprawy możliwości przejazdu na wysokości naszych garaży rozważano możliwość wyłączenia części garaży z eksploatacji i organizację tymczasowego parkingu, na potrzeby garażowiczów i naszych mieszkańców.

2. Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że mieszkańcy budynku przy Powst. Wlkp. 7-7b zgłosili, że prace budowlane prowadzone przez PKP wpłynęły negatywnie na stan techniczny budynku. W związku z powyższym Zarząd wystąpi do PKP z wnioskiem o ustosunkowanie się do tych zarzutów. Powyższe poprzedzimy szczegółową analizą protokołów z przeglądów pięcioletnich i rocznych budynku.

3. Barbara Cieślak zapytała Zarząd czy w Spółdzielni istnieją procedury, które wdrażane są w przypadku wystąpienia awarii na budynkach.
Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków opisała, jak wygląda postępowanie pracowników Spółdzielni i pogotowia lokatorskiego w przypadku wystąpienia awarii.
4. Halina Siewiorek zapytała, jaki sklep ma być usytuowany na parterze nowobudowanego budynku.
Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że do Spółdzielni zwrócił się dotychczasowy najemca lokalu użytkowego z ofertą najmu lokalu. Zarząd dopiero będzie rozpatrywał tę propozycję.
5. Nela Stolarczyk poinformowała, że na osiedlu Śródmieście pojawił się wykonawca, który pod pretekstem układania instalacji internetowej wymaga od lokatorów udostępnienia mieszkań. Zapytała czy lokatorzy mają obowiązek wpuścić pracowników takiej firmy do mieszkań.
Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że przede wszystkim wykonawca powinien zgłosić planowane prace do Spółdzielni i wówczas Zarząd poinformowałby lokatorów w formie wywieszonych ogłoszeń.
6. Ryszard Smogur zapytał czy Spółdzielnia otrzymała odszkodowanie za spaloną altanę śmietnikową przy ul. Mieszka I. Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków potwierdziła i dodała, że wysokość odszkodowania pokryła koszty remontu w całości.

11. 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