

Protokół nr 4
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 14 kwietnia 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 Zarządu SM „Kolejarz”, |
| 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 po czym zapytał czy są uwagi do proponowanego porządku obrad.

W związku z brakiem uwag do przedstawionego projektu Przewodniczący poddał pod głosowanie następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 24 marca 2025 r.
3. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2025 r.
4. Zapoznanie się z planowanymi terminami poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Zapoznanie się z planowanym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia SM „Kolejarz”.
6. Omówienie materiałów na Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni.
7. Zapoznanie się z odpowiedzią Zarządu skierowaną do Pana *****.
8. Zapoznanie się z treścią protokołu z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną w zakresie instalacji fotowoltaicznych i omówienie wniosków z kontroli.
9. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.
10. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w marcu 2025 r.
11. Sprawy różne.
12. Zapoznanie się ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej z działalności w 2024 r. i podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia,
13. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii członkom Zarządu za I kwartał 2025 r.
14. 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 w dniu 24 marca 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił zgromadzonych o uwagi do projektu protokołu z poprzedniego posiedzenia.

Komisja Rewizyjna – nie wniosła uwag,

Komisja Inwestycyjno – Remontowa – nie wniosła uwag,

Komisja Członkowsko – Regulaminowa

1. Ryszard Smogur zauważył, że w punkcie 2 należy wykreślić powtarzający się zwrot o treści: „Biegła Rewident wyjaśniła, że biegła nie bada wszystkich dokumentów (...). Na podstawie badanych dokumentów można jednak stwierdzić, że nie ma powodu do niepokoju”.
Zebrani jednogłośnie zaakceptowali tę zmianę.
2. Zebrani pokrótce omówili wątpliwości związane z kolejnością omawianych na poprzednim posiedzeniu punktów porządku obrad.

Po zakończeniu dyskusji zebrani ustalili, że treść protokołu w tej kwestii nie ulega zmianie w związku z czym Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z dnia 24 marca 2024 r.

Za zatwierdzeniem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół z dnia 24 marca 2024 r. został przyjęty

3. Dyskusja oraz podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz do przedłożonych materiałów.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że korekta ma przede wszystkim na celu urealnienie wartości planowanych prac do cen ofertowych oraz uzupełnienie planu remontów o najpilniejsze prace wynikające z dokonanych przeglądów budynków.

1. Ryszard Smogur zauważył, że należy poprawić adres budynku przy Sierpowej na którym wg planu mają być remontowane dwa piony balkonów. W korekcie wprowadzamy kolejne dwa piony balkonów.
Magdalena Janiak zauważyła, że adres widniejący w korekcie ma na celu wskazanie gdzie będą prowadzone prace a nie adres danej nieruchomości.
Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych Jolanta Tomków dodała że Zarząd chciałby już zakończyć remont balkonów na tej nieruchomości pomimo dużych nakładów finansowych.
2. Ryszard Smogur zapytał o prace planowane na garażach. Przeznaczono na ten cel ***** zł. Saldo na koniec roku wyniesie (-)***** zł. Czy jest powód żeby tak intensywnie inwestować w garaże
Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że koszty dotyczą przede wszystkim remontu instalacji elektrycznej i prace te są konieczne do wykonania. Konieczny jest również remont dachu. Podkreśliła także, że właśnie te prace będą wykonane w pierwszej kolejności.
3. Halina Siewiorek zapytała o wydatki dotyczące zagospodarowanie terenu przy ul. 9 Maja 82. Dlaczego pomimo trwania inwestycji już pytamy o koncepcję?
Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że należy już rozpocząć prace nad tą kwestią tym bardziej, że Zarząd chciałby aby zagospodarowanie nawiązywało do zagospodarowania posesji nowego budynku

aby zagospodarowanie tych graniczących z sobą działek stanowiło jedną integralną, kompleksowo zagospodarowaną całość.

4. Barbara Cieślak zapytała o planowany remont klimatyzacji w lokalu użytkowym w budynku przy ul. Klemensiewicza

Z – ca Prezesa ds. techniczno eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że zmienił się najemca lokalu, a co za tym idzie profil prowadzonej w lokalu działalności. W związku z tym Spółdzielnia dokona remontu - odbudowy instalacji na zewnątrz budynku, a nowy najemca zostanie zobowiązany do wykonania instalacji wewnętrznej.

W związku z brakiem innych pytań przewodniczący odczytał projekt uchwały

***Uchwała nr 9/2025
z dnia 14 kwietnia 2025 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia korekty planu gospodarczego na 2025 r.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1.1. Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”:

§ 1

Zatwierdza korektę planu gospodarczego na 2025 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, uchwalonego uchwałą 22/2024 z 2 grudnia 2024 r.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem ww. uchwały opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 9/2025 została podjęta.

4. Zapoznanie się z planowanymi terminami poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Prezes poinformował, że Zarząd trochę zweryfikował terminy pierwotnie wskazane w piśmie do Rady Nadzorczej.

Zarząd planuje przeprowadzić poszczególne części Walnego Zgromadzenia w następujących terminach :

1. „Wzgórze Hetmańskie I” i „Cukrowa” – 27 maja 2025 r.,
2. „Wzgórze Hetmańskie II” i „III” – 28 maja 2025 r.,
3. „Ustronie” i „Smolańska” – 29 maja 2025 r.,
4. „Śródmieście” i „Mieszka I” – 3 czerwca 2025 r.

Ryszard Smogur zapytał o termin posiedzenia nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się. Zebrani ustalili, że na posiedzeniu w maju ustalą terminy zarówno ostatniego posiedzenia obecnej Rady Nadzorczej jak i pierwszego posiedzenia Rady która zostanie wybrana na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Ustalono że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 19 maja 2025 r.

5. Zapoznanie się z planowanym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia SM „Kolejarz”.

Zebrani zapoznali się z projektem porządku obrad Walnego Zgromadzenia i nie wnieśli w tym zakresie żadnych uwag.

W związku z brakiem pytań w tym temacie Przewodniczący Rady przeszedł do realizacji kolejnego punktu porządku obrad.

6. Omówienie materiałów na Walne Zgromadzenie SM „Kolejarz” przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert zwrócił zebrany uwagę że otrzymane egzemplarze nie są wersjami ostatecznymi, ponieważ członkowie Spółdzielni do 12 maja 2025 r. mogą jeszcze składać projekty uchwał.

Ryszard Smogur zapytał o projekt dotyczący uchylenia uchwały dotyczącej utworzenia funduszu na wymianę dźwigów w zasobach mieszkaniowych. Czy przedstawiony projekt uchwały jest właściwy?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że prace nad projektem tej uchwały jeszcze trwają.

7. Zapoznanie się z odpowiedzią Zarządu skierowaną do Pana ***.**

Zebrani zapoznali się z projektem pisma przygotowanym do p. *****.

Szanowny Panie

W odpowiedzi na Pana pismo z dnia 3 marca 2025 r, Rada Nadzorcza informuje, że zapoznała się z treścią pisma skierowanego do Pana przez Zarząd Spółdzielni.

Uważamy, że Zarząd merytorycznie odniósł się do tych podnoszonych przez Pana kwestii, które opierają się na rzetelnych informacjach oraz prawidłowym stanie faktycznym. Na część zadanych pytań otrzymał Pan odpowiedź we wcześniejszej korespondencji.

*Chcielibyśmy podkreślić, że Rada Nadzorcza jest organem wybieranym przez członków Spółdzielni i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa odpowiada za majątek Spółdzielni. Żadna kontrola przeprowadzana w ostatnich latach nie wykazała nieprawidłowości w działaniu organów Spółdzielni. Co więcej – komplet dokumentów dotyczących inwestycji przy ul. Ruskiej oraz firmy ***** został przesłany do Prokuratury i tu również Spółdzielnia nie otrzymała żadnych informacji o nieprawidłowościach, nie mówiąc już o podjęciu przez Prokuraturę jakiegokolwiek postępowania.*

Ze względu na brak z Pana strony merytorycznych uwag i wyciąganie wniosków z błędnych informacji w pozostałym zakresie pozostawiamy Pana pismo bez odpowiedzi.

Za powyższą treścią pisma, które ma być skierowane do p. ***** opowiedziało się 9 osób.

8. Zapoznanie się z treścią protokołu z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną w zakresie instalacji fotowoltaicznych i omówienie wniosków z kontroli.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał zebranych czy mają jakieś uwagi lub wątpliwości co do przedłożonego dokumentu.

Ryszard Smogur zawnioskował o poprawienie okresu w jakim została przeprowadzona kontrola. Zapytał również o kilka zapisów ujętych w protokole, które zostały wyjaśnione przez członków Komisji Rewizyjnej.

Zebrani pokrótce omówili wnioski i uwagi przedłożone do protokołu.

Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący Komisji Krzysztof Kujawski podsumował, że na następne posiedzenie Komisja uzupełni dane dotyczące brakującego adresu oraz wyjaśni różnicę dotyczącą brakującej mocy zainstalowanych paneli.

9. 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 zaawansowanie prac na budynku jest zadowalające. W środku układane są instalacje a na zewnątrz trwają prace wykończeniowe. Problemem jest sprzedaż mieszkań, ale ta sytuacja dotyczy nie tylko naszej Spółdzielni lecz znajduje odzwierciedlenie na całym rynku nieruchomości.

10. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w marcu 2024 r.

Przewodniczący poprosił zebranych o uwagi do uchwał podjętych przez Zarząd w marcu 2025 r.

Komisja Rewizyjna.

Barbara Cieślak zapytała o

1. uchwałę nr 80 w sprawie podwyższenia opłaty eksploatacyjnej lokalu mieszkalnego przy ul. *****, zajmowanego na podstawie umowy najmu. Czy we wszystkich lokalach zajmowanych na podstawie takich umów stawka eksploatacyjna jest taka wysoka?
Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że tę umowę najmu można nazwać komercyjną. Oprócz takich umów zawieranych z osobami spoza spółdzielni istnieją też lokale w których obowiązują „stare” umowy najmu zawierane na zupełnie innych zasadach.
2. Uchwała 83 w sprawie organizacji wewnętrznej drogi na czym to ma polegać?
Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że to opracowanie będzie przewidywało rozwiązania drogowe planowane na osiedlu po to, aby w razie niewłaściwego parkowania można było wezwać straż miejską. Jednak jest to tylko na razie dokumentacja projektowa.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa – nie wniosła uwag.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa – nie wniosła uwag.

11. Sprawy różne.

1. Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że odbyło się spotkanie z p. Stanisławem Kaupem w sprawie projektów z budżetu obywatelskiego. Z przekazanych informacji wynika, że zadanie dotyczące placu zabaw na Potulickiej 40 znajduje się w fazie projektu i do końca roku rozpoczną się prace. Również tzw. „Pakiet dla Wzgórza” jest w dość zaawansowanym stadium. Rozmowa dotyczyła również kolejnych projektów które przygotowane zostały przez zespół pracowników Spółdzielni takich jak:
 - parking przy ul Dunikowskiego – 2 lokalizacje,
 - „biała aleja” na Osiedlu Ustronie,
 - „pakiet dla Potulickiej – wybieg dla psów, doświetlacze przy przejściach dla pieszych, park kieszonkowy,
 - teren rekreacyjny przy ul Powstańców Wlkp. (boisko, plac zabaw) – Osiedle Mieszka I.
2. Rada Nadzorcza zapoznała się z pismem p. ***** skierowanym do Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia. Zebrani ustalili, że pismo należy przekazać do Zarządu, a do lokatorki wysłać pismo następującej treści:

Szanowna Pani

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 1 kwietnia 2025 r. Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że pismo zostało przekazane do Zarządu Spółdzielni celem ustosunkowania się do jego treści.

Za pismem ww. treści opowiedziało się 9 osób.

12. Zapoznanie się ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej z działalności w 2024 r. i podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia,

Przewodniczący Rady Nadzorczej Ryszard Smogur przedstawił zgromadzonym projekt sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2024 r. Po wprowadzeniu kilku kosmetycznych zmian Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady nadzorczej z działalności w 2024 r.

***Uchwała 10/2025
z dnia 14 kwietnia 2025 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

§ 1

Po zapoznaniu się z projektem sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 2024 r., Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

§ 2

Rada Nadzorcza przedkłada Zarządowi SM „Kolejarz” powyższe sprawozdanie z wnioskiem o dołączenie go do materiałów na Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały w tej sprawie głosowało 9 osób.
Uchwała nr 10/2025 została podjęta.

13. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii członkom Zarządu za I kwartał 2025 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 przychyłili się do wniosku Prezesa Spółdzielni.

Przystąpiono do głosowania nad podjęciem uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za I kwartał 2025 r.

***Uchwała 11/2025
z dnia 14 kwietnia 2025 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za I kwartał 2025 r.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 2 ust. 2 oraz § 8 „Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu” uchwala, co następuje:

§ 1

Przyznaje premię uznaniową za I kwartał 2025 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 11/2025 została podjęta.

14. 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