

**Protokół nr 9
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 25 sierpnia 2025 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Krzysztof Kujawski | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Magdalena Janiak | – Z – ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej |
| 3. Hanna Matusz | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Barbara Cieślak | – Członek |
| 5. Marek Czerniawski | – Członek |
| 6. Beata Łubińska | – Członek |
| 7. Rafał Stolarczyk | – Członek |
| 8. Magdalena Stróżewska | – Członek |
| 9. Teresa Śliwa | – Członek |

Ze strony Zarządu Spółdzielni, w posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Mirosław Bajert | – Prezes Zarządu SM „Kolejarz”, |
| 2. Jolanta Tomków | – Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych |

W posiedzeniu nie uczestniczyła Główna Księgowa Halina Wójcik, która przebywa na urlopie wypoczynkowym.

Protokolant – Małgorzata Bojarun

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał zebranych i zapytał, czy wszyscy otrzymali dokumenty i projekty uchwał zgodnie z planowanym porządkiem obrad.

Po potwierdzeniu przez zebranych otrzymania dokumentów i zapoznania się z ich treścią Przewodniczący Rady poprosił o zgłaszanie ewentualnych propozycji zmian 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 nr 8 z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 21 lipca 2025 r.
3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem z realizacji planu finansowego za I półrocze 2025 r. oraz z informacją dotyczącą wykonania planu robót remontowych za I półrocze 2025 r.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2025 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia prawa służebności przesyłu na działkach gruntu nr 14/29, 97/5, 7/2, 97/3, 97/7, 97/9 z obrębem 1056 Śródmieście przy al. Powst. Wlkp. 52, 53 i 54) w Szczecinie na rzecz ZWiK Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.
6. Zapoznanie z treścią pisma p. ***** z dnia 28 lipca 2025 r.
7. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.
8. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lipcu 2025 r.
9. Sprawy różne.
10. Zamknięcie obrad

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

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu nr 8 z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 21 lipca 2025 r.

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

Po poprawieniu drobnych omyłek pisarskich Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z dnia 21 lipca 2025 r.

Za zatwierdzeniem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół nr 8 z dnia 21 lipca 2025 r. został przyjęty.

3. Zapoznanie się ze sprawozdaniem z realizacji planu finansowego za I półrocze 2025 r. oraz z informacją dotyczącą wykonania planu robót remontowych za I półrocze 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Prezesa Spółdzielni o komentarz do przedstawionych materiałów.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że plan finansowy oraz roboty remontowe w Spółdzielni realizowane są na bieżąco.

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

4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2025 r.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że wprowadzenie korekty planu remontów spowodowana jest głównie koniecznością urealnienia kosztów realizacji zadań, które wynikają z już przeprowadzonych przetargów i ofert złożonych przez firmy wykonawcze. Należy również uzupełnić plan o zadania, które wynikają z przeprowadzonych przeglądów nieruchomości, a których wykonanie jest konieczne.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków zwróciła uwagę zebranych na fakt, że prognoza wyniku jest lepsza niż przy zatwierdzaniu planu remontów. Wynika to z uwzględnienia kwoty ***** zł, przeznaczonej na fundusz remontowy z podziału nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie.

Pokrótce omówiono prace planowane do wykonania w korekcie planu remontów.

W związku z brakiem pytań Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu gospodarczego.

***Uchwała nr 15/2025
z dnia 25 sierpnia 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 r., uchwalonego uchwałą 22/2024 z 2 grudnia 2024 r. (zmienionego uchwałą 9/2025 z 14 kwietnia 2025 r.)

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 osób.

Uchwała 16/2025 została podjęta.

5. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia prawa służebności przesyłu na działkach gruntu nr 14/29, 97/5, 7/2, 97/3, 97/7, 97/9 z obrębu 1056 Śródmieście przy al. Powst. Wlkp. 52, 53,i 54) w Szczecinie na rzecz ZWiK Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że Spółdzielnia, zgodnie z umową na budowę urządzeń wodociągowych nr 31/BW/15 z dnia 2 czerwca 2015 r., zobowiązana jest ustanowić służebność przesyłu na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. i jej następców prawnych. Określenie służebności jest niezbędne dla prawidłowej eksploatacji i korzystania z wybudowanych urządzeń wodociągowych oraz w celu wymiany urządzeń, Służebność polegać będzie również na prawie wstępu w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli przeglądów i konserwacji, modernizacji, rozbudowy tych urządzeń i przyłączenia kolejnych urządzeń wodociągowych.

Koszty związane z ustanowieniem przesyłu w tym koszty notarialne i sądowe poniesie Zakład Wodociągów i Kanalizacji.

W związku z brakiem pytań w tej sprawie Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały

***Uchwała nr 16/2025
z dnia 25 sierpnia 2025 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustanowienia prawa służebności przesyłu na działkach gruntu nr 14/29, 97/5, 7/2, 97/3, 97/7, 97/9 z obrębu 1056 Śródmieście przy al. Powst. Wlkp. 52, 53,i 54) w Szczecinie na rzecz ZWiK Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt 1.3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, Rada Nadzorcza:

§ 1

Wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz ZWiK Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie służebności przesyłu na działkach gruntu nr 14/29, 97/5, 7/2, 97/3, 97/7, 97/9 z obrębu 1056 Śródmieście przy al. Powst. Wlkp. 52, 53,i 54) w Szczecinie na czas nieokreślony.

§ 2

Zakresem wykonania służebności przesyłu objęty jest pas gruntu o szerokości jednego metra wzdłuż wbudowanych urządzeń wodociągowych w celu ich ułożenia i wymiany. Służebność obejmuje również prawo wstępu w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów konserwacji, modernizacji tych urządzeń i przyłączania urządzeń wodociągowych.

§ 3

Koszty związane z ustanowieniem ww. służebności przesyłu, w tym koszty notarialne i sądowe związane z ustanowieniem służebności poniesie ZWiK Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 osób.

Uchwała 15/2025 została podjęta.

6. Zapoznanie z treścią pisma p. *** z dnia 28 lipca 2025 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że Pani ***** przesłała do Rady Nadzorczej kolejne pismo. Po zapoznaniu się z treścią pisma zebrani zauważyli, że lokatorka sporządziła je przed otrzymaniem odpowiedzi od Rady Nadzorczej na poprzednie pismo. (przedmiotowe pismo wpłynęło do Spółdzielni 28 lipca 2025 r., a odpowiedź na poprzednie pismo została do lokatorki wysłana 23 lipca 2025 r.)

W związku z powyższym ustalono, że do lokatorki zostanie wysłane pismo następującej treści:

Szanowna Pani

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uprzejmie informuje, że zapoznała się z treścią Pani pisma, które wpłynęło do Spółdzielni w dniu 28 lipca 2025 r.

Informujemy, że odpowiedź na Pani pismo z dnia 23 czerwca 2025 r. została do Pani wysłana listem poleconym w dniu 23 lipca 2025 r. Treść ww. pisma przesyłamy w załączeniu.

Za wysłaniem do Pani ***** odpowiedzi o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

7. 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 wyjaśniła, że prace wykonywane są zgodnie z harmonogramem. Zakończono również prace związane z nieujawnioną w miejskich zasobach geodezyjnych siecią kanalizacyjną. Pani Prezes dodała również, że Zarząd podjął działania zmierzające do zwiększenia zainteresowania ofertą. Zamówiono banery reklamowe, które zostaną powieszone w centrum miasta (np. przy ul. Potulickiej 23, ul. Mieszka I 106, pl. Zwycięstwa 4- 5a). Magdalena Janiak zapytała czy jest zainteresowanie lokalem usługowym?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że prowadzone są rozmowy z poprzednim najemcą prowadzącym sklep w budynku handlowym, który był zlokalizowany na terenie obecnej inwestycji.

Marek Czerniawski zapytał czy Spółdzielnia będzie reklamować inwestycje na targach nieruchomości?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że jeżeli będą jeszcze w dyspozycji Spółdzielni wolne lokale to oczywiście Spółdzielnia rozważy udział w targach.

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

8. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w lipcu 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o pytania dotyczące uchwał podjętych przez Zarząd w czerwcu 2025 r.

Komisja Członkowsko – Regulaminowa – nie wniosła uwag,

Komisja Rewizyjna

Barbara Cieślak zapytała o:

- uchwałę nr 198 w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie usług serwisowych i obsługę stacji mieszkaniowych centralnego ogrzewania (logoterm) w budynku przy ul. Ruskiej 1a-1. Co to za urządzenia?

Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków wyjaśniła, że w nowych budynkach nie ma podzielników ciepła, a są montowane na klatce schodowej urządzenia, które mierzą pobór ciepła w każdym mieszkaniu.

- uchwałę nr 201 w sprawie wyrażenia zgody na rozszerzenie zakresu umowy na wykonanie wymiany elementów skorodowanych oraz zastosowanie żywic epoksydowych do uszczelnienia mocowania balustrad w budynku przy ul. Piekary 3a-3b. Kiedy zachodzi konieczność zastosowania żywic? Czy rozszerzenie zakresu prac poniosło za sobą dodatkowe koszty?

Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków wyjaśniła, że zastosowanie żywic jest w pełni dopuszczalne, oczywiście po spełnieniu wymaganych warunków technicznych. Dodatkowo wyjaśniono, że prace te zostaną wykonane bez obciążania Spółdzielni dodatkowymi kosztami.

Komisja Inwestycyjno – Remontowa

Hanna Matusz w imieniu Komisji zapytała o uchwałę 217/25 z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie zatwierdzenia wyboru wykonawcy na wykonanie usług sanitarnych polegających na likwidacji centralnego odpowietrzenia instalacji centralnego ogrzewania oraz montażu indywidualnych odpowietrzeń instalacji c.o. w 14 lokalach mieszkalnych budynku przy ul. Boryny 39-51. Mówczyni zapytała skąd potrzeba wykonania takich prac?

Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków poinformowała, że mieszkańcy tego budynku zgłaszali, że występują zakłócenia pracy instalacji, które obniżają komfort zamieszkiwania.

Magdalena Stróżewska poinformowała, że w jej mieszkaniu, od wielu lat jest zastosowane takie rozwiązanie, jednakże ona osobiście nie jest z tego zadowolona.

9. Sprawy różne.

1. Krzysztof Kujawski zapytał o postój taksówek przy ul. Ruskiej, o którym była mowa na poprzednim posiedzeniu

Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków potwierdziła, że do Urzędu Miasta wystosowano pismo z propozycją likwidacji przedmiotowego postoju.

2. Magdalena Janiak zapytała o obowiązek segregowania odpadów tekstylnych, który obowiązuje od 1 stycznia 2025 r. Czy Spółdzielnia ma informacje o planach Miasta co do ustawienia pojemników na odpady tekstylne?

Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków wyjaśniła, że do tej pory na terenie Spółdzielni funkcjonowały pojemniki ***** i *****. Firma ***** poinformowała, że zbiórka z dniem 15 sierpnia została zakończona. W związku z tym Spółdzielnia wezwała firmę do usunięcia pojemników z terenu Spółdzielni. ***** natomiast zebrało swoje pojemniki, ale jedynie w celu odświeżenia. Pojemniki na pewno wrócą na dotychczasowe miejsca. Gmina Miasto Szczecin do tej pory nie zapewniła żadnych pojemników na te odpady. W dniu 19 sierpnia Zarząd Spółdzielni spotkał się z Radnym p. Stanisławem Kaupem, który poinformował, że jeden z posłów przygotował interpelację w powyższej sprawie do Rady Miasta Szczecin.

3. Krzysztof Kujawski zapytał czy jest możliwość, aby członkowie Rady Nadzorczej odwiedzili teren budowy nowego budynku przy ul. 9 Maja 84.

Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków potwierdziła, że jak najbardziej jest to możliwe. Ustalono, że 1 września o godzinie 15:00 członkowie Rady Nadzorczej będą mieli możliwość obejrzenia placu budowy i budynku.

4. Marek Czerniawski poprosił o przycięcie drzew przy budynku posadowionym przy al. Powst. Wlkp. 49-51.
5. Marek Czerniawski zapytał czy Zarząd otrzymał informację, w jaki sposób Miasto planuje zapewnić ciągłość ruchu przy Szkole Podstawowej nr 55. Obok szkoły przewidziano główny ruch samochodowy w związku z koniecznością zamknięcia odcinka Powst. Wlkp. Tam na pewno będą powstawały korki. Czy Miasto informowało Zarząd o podjętych działaniach?
Z – ca Prezesa ds. technicznych Jolanta Tomków poinformowała, że Spółdzielnia oficjalnie nie otrzymała żadnych informacji w tej sprawie, wobec powyższego Spółdzielnia wystąpi z pismem do Urzędu Miasta z wnioskiem o dostosowanie wywozu odpadów komunalnych z osiedla Wzgórze Hetmańskie w odniesieniu do istniejącego wzmożonego natężenia ruchu drogowego przebiegającego przez osiedle oraz do Policji i Straży Miejskiej o wzmożony nadzór nad ruchem drogowym w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa dla dzieci rozpoczynających nowy roku szkolny.
6. Prezes Spółdzielni poinformował, że we wrześniu 2025 r. rozpoczyna się lustracja Spółdzielni.
7. Ustalono, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 15 września 2025 r.

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**

Hanna Matusz

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Kujawski

Protokołowała

Małgorzata Bojarun