

**Protokół nr 10**  
**z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”**  
**z dnia 22 września 2025 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- |                         |                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| 1. Krzysztof Kujawski   | – Przewodniczący Rady Nadzorczej             |
| 2. Magdalena Janiak     | – Z – ca Przewodniczącego<br>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. Halina Wójcik   | – Z – ca Prezesa Główna Księgowa |

W posiedzeniu nie uczestniczyła Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków, 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 9 z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 25 sierpnia 2025 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia prawa służebności przesyłu na działkach gruntu nr 64/30 i 125 z obrębem 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie na rzecz Szczecińskiej Energetyki Ciepłej sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.
4. Zapoznanie się z pismem mieszkańców budynku przy ul. Legnickiej 13-16 w sprawie kompleksowej termomodernizacji budynku i omówienie treści odpowiedzi do lokatorów.
5. Zapoznanie z treścią pisma p. \*\*\*\*\* z dnia 14 lipca 2025 r.
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 sierpniu 2025 r.
8. Sprawy różne.
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

Za przyjęciem porządku obrad w proponowanej treści opowiedziało się 8 osób.

**Porządek obrad został przyjęty.**

**2. Zatwierdzenie protokołu nr 9 z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 25 sierpnia 2025 r.**

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

Hanna Matusz zawnioskowała o wykreślenie w punkcie 8 protokołu ostatniego zdania. Zebrani przychyliili się do wniosku.

Po poprawieniu drobnych omyłek pisarskich Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół z dnia 25 sierpnia 2025 r.

Za zatwierdzeniem protokołu opowiedziało się 8 osób.

**Protokół nr 9 z dnia 25 sierpnia 2025 r. został przyjęty.**

**3. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia prawa służebności przesyłu na działkach gruntu nr 64/30 i 125 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie na rzecz Szczecińskiej Energetyki Ciepłej sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz w tej sprawie.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że zachodzi konieczność nieodpłatnego i na czas nieokreślony, ustanowienia prawa służebności przesyłu na działkach gruntu 64/30 i 125 z obrębu 1056 Śródmieście polegającego na możliwości korzystania z tych nieruchomości w celu eksploatacji sieci ciepłowniczej służącej nowo realizowanemu budynkowi przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie.

(W tym momencie na posiedzenie przybyła p. Magdalena Janiak.)

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

**Uchwała nr 17/2025  
z dnia 15 września 2025 r.**

*Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie ustanowienia prawa służebności przesyłu na działce gruntu nr 64/30 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00225402/3 i na działce gruntu nr 125 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 76-82 w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00142687/8, na rzecz Szczecińskiej Energetyki Ciepłej 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 Szczecińskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie KRS 0001311910, nieodpłatnej, na czas nieokreślony, służebności przesyłu na działce gruntu nr 64/30 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00225402/3 i na działce gruntu nr 125 z obrębu 1056 Śródmieście przy ul. 9 Maja 76-82 w Szczecinie, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00142687/8, na rzecz Szczecińskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.*

**§ 2**

*Zakresem wykonania służebności przesyłu objęty jest pas gruntu o szerokości jednego metra wzdłuż wbudowanych urządzeń ciepłowniczych w celu eksploatacji sieci ciepłowniczej służącej nowo realizowanemu budynkowi mieszkalno-usługowemu przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie.*

**§ 3**

*Koszty związane z ustanowieniem ww. służebności przesyłu, w tym koszty notarialne i sądowe związane z podpisaniem umowy notarialnej będą obciążały Szczecińską Energetykę Ciepłą 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 o powyższej treści opowiedziało się 9 osób

**Uchwała nr 17/2025 została podjęta.**

**4. Zapoznanie się z pismem mieszkańców budynku przy ul. Legnickiej 13-16 w sprawie kompleksowej termomodernizacji budynku i omówienie treści odpowiedzi do lokatorów.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz w tej sprawie.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że pismo dotyczy nieruchomości, na której wykonawca swojego czasu prowadził roboty remontowe, jednak ze względów niezależnych od Spółdzielni przerwał prace. W trakcie prowadzonych prac okazało się, że zakres robót koniecznych do przeprowadzenia jest znacznie większy niż zakładano, dlatego na pewno będzie konieczne zlecenie sporządzenia ekspertyzy.

Wracając do złożonego przez lokatorów pisma Prezes Spółdzielni podkreślił, że z zasady członkowie Zarządu nie odpowiadają na pisma będące anonimami. Dlatego od Zarządu odpowiedź nie została wystosowana.

Krzysztof Kujawski zapytał o poruszoną przez mieszkańców kwestię prac przeprowadzonych na trawniku przed budynkiem.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że nieprawdą jest, że prace gruntowe zostały wykonane z funduszu przeznaczonego na remont elewacji. Prace te były konieczne do wykonania, ponieważ przed budynkiem znajdują się pochyłe zbocza gruntu, z których przy ulewnych deszczach spływa woda zalewając chodnik. W związku z tym wykonano odwodnienie, aby zabezpieczyć powierzchnię przed klatkami schodowymi. Marek Czerniawski zapytał, czy w związku z ujemnym saldem na funduszu remontowym tej nieruchomości Zarząd planuje podnieść wysokość odpisu na fundusz remontowy?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że przedmiotowe prace nie są w ogóle przewidziane w korekcie planu remontów. Zarząd dopiero w przyszłym roku planuje wykonanie ekspertyzy na tej nieruchomości, więc termin wykonywania samych prac na razie jest niewiadomy.

Zebrani ustalili, że pomimo braku osoby wyznaczonej do kontaktu należy lokatorom przedstawić stanowisko Rady Nadzorczej. Pismo zostanie sporządzone w formie papierowej, a następnie zeskanowane i przesłane na podany w piśmie adres mailowy.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący odczytał projekt pisma adresowanego do lokatorów nieruchomości.

**Szanowni Państwo**

*Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie informuje, że na posiedzeniu w dniu 15 września 2025 r. zapoznała się z Państwa pismem z dnia 28 sierpnia 2025 r.*

*Pragniemy poinformować, że Rada Nadzorcza omówiła poruszone w piśmie kwestie podczas posiedzenia z udziałem Zarządu Spółdzielni.*

*Ponadto informujemy, że organem opiniującym plany remontowe jest właściwa Rada Osiedla działająca na terenie osiedla „Wzgórze Hetmańskie”.*

*Prosimy o wyznaczenie ze swojego grona przedstawiciela, który skontaktuje się z Radą Osiedla Wzgórze Hetmańskie w celu omówienia przedmiotowego problemu.*

*Jednocześnie prosimy o imienne podpisywanie pism kierowanych do Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.*

Za wystosowaniem pisma o powyższej treści do mieszkańców nieruchomości przy ul. Legnickiej 13 – 16 opowiedziało się 9 osób.

**5. Zapoznanie z treścią pisma p. \*\*\*\*\* z dnia 14 lipca 2025 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że lokatorka żąda zlikwidowania zsypu, ponieważ w nim upatruje przyczynę występowania insektów w mieszkaniu. Tymczasem akurat zsyyp jest na bieżąco czyszczony i dezynfekowany, a przyczyny raczej należy szukać gdzie indziej. W przypadku dezynsekcji, jeżeli nie przeprowadzi

się czynności we wszystkich mieszkaniach to skuteczność takich działań jest niska. Niestety lokatorzy nie chcą wpuszczać pracowników do mieszkań. W związku z tym, że pismo jest jedynie do wiadomości Rady Nadzorczej zebrani odstąpili od wystosowania pisma do lokatorki.

**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 poprosił Zarząd o komentarz.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że budowa przebiega prawidłowo. Niestety nie zawarto nowych umów rezerwacyjnych. Zarząd planuje zainstalować banery reklamowe na budynku przy Mieszka I, na pl. Zwycięstwa (na postawionym rusztowaniu) i na budynku przy ul. Potulickiej 23. Pracownicy analizują również inne możliwości promocji inwestycji.

Krzysztof Kujawski zauważył, że w lipcu b.r. weszła w życie ustawa o jawności cen mieszkań. Jest ona przez SM „Kolejarz” częściowo realizowana jednak nie ma na stronie internetowej cen komórek lokatorskich i garaży.

Rafał Stolarczyk zaproponował, aby jednak postawić na reklamę w Internecie. Np. portal szczecinie.pl ma bardzo duże zasięgi. Może warto spróbować tam umieścić reklamę?

Prezes Spółdzielni zobowiązał się przeanalizować możliwości dodatkowej reklamy.

**7. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd w sierpniu 2025 r.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej zapytał zebranych o pytania do przedstawionego wykazu uchwał podjętych w sierpniu 2025 r.

Magdalena Stróżewska zapytała o uchwałę nr 229 w sprawie przyjęcia w poczet członków p. \*\*\*\*\* i ustanowienia na Jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przy ul. \*\*\*\*\* w miejsce matki.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że jest to szczególny przypadek mieszkania lokatorskiego, dlatego uchwała ta jest szczegółowo opisana.

Krzysztof Kujawski zapytał o uchwałę 219 w sprawie zwolnienia \*\*\*\*\* z opłaty dzierżawy za teren pod pojemniki z odzieżą używaną.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że w momencie pojawienia się przepisów związanych z koniecznością segregowania odpadów tekstylnych i zakazem wyrzucania ich do pojemników na odpady zmieszane lokatorzy zaczęli do pojemników \*\*\*\*\* wrzucać odzież nienadającą się do ponownego użycia. W związku z tym \*\*\*\*\* część pojemników została zabrana.

**8. Sprawy różne.**

1. Hanna Matusz poinformowała, że 1 września b.r. Komisja Inwestycyjna stawiała się na budowie. Obecni byli Pani Kierownik Robót oraz Prezes Calbudu. Obecny był również Zarząd i pracownicy Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej zostali zaproszeni na parking i ostatnie piętro. Zarówno sufity jak i klatka schodowa są już pomalowane na biało. Wrażenia komisji są bardzo pozytywne. Całość zapowiada się bardzo elegancko i funkcjonalnie.

Marek Czerniawski zauważył, że budynek będzie właściwie niedostępny dla osób postronnych, co jest bardzo dobrym rozwiązaniem.

2. Barbara Cieślak poprosiła o zakończenie sprawy zasypanych schodów na osiedlu Smolańska. Poza tym poprosiła o rozwiązanie sprawy stojącej wody w piwnicy budynku przy ul. Klemensiewicza 17.

Prezes Spółdzielni stwierdził, że Zarząd nie wiedział o problemie i na pewno problem zostanie rozwiązany.

3. Krzysztof Kujawski zapytał, czy Administracje osiedla prowadzą rejestr zgłoszonych awarii.  
Magdalena Janiak zauważyła, że niestety zdarzają się sytuacje, w których pomimo zgłoszenia awarii brak reakcji ze strony pracowników administracji. Zawnioskowała do Zarządu o sprawdzenie rejestrów zgłoszonych awarii i przeanalizowanie prawidłowości reagowania pracowników na zgłoszenia.  
Prezes Spółdzielni potwierdził, że każda administracja ma obowiązek prowadzić taki rejestr. Stwierdził, że Zarząd przyjrzy się bliżej procedurom jakie obowiązują w przypadku zgłoszenia przez lokatora awarii.  
Zebrani ustalili, że kolejne posiedzenie zostanie zwołane na 27 października 2025 r.
4. Prezes Spółdzielni poinformował, że w Spółdzielni rozpoczęła się lustracja. Jej wyniki zostaną przedstawione Radzie Nadzorczej

**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 zebranych o uwagi dotyczące przeprowadzanej inwestycji.

W związku z brakiem uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie następujący projekt uchwały.

***Uchwała nr 18/2025  
z dnia 15 września 2025 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 czerwiec, lipiec i sierpień 2025 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 podjęciem uchwały o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

**Uchwała nr 18/2025 została podjęta**

#### **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**

**Protokołowała**

**Małgorzata Bojarun**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

**Krzysztof Kujawski**