

Protokół nr 41
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
z dnia 15 października 2025 r.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|--------------------|--|
| - Mirosław Bajzert | - Prezes Zarządu |
| - Jolanta Tomków | - Z-ca Prezesa ds. techniczno - eksploatacyjnych |
| | Członek Zarządu |
| - Halina Wójcik | - Z-ca Prezesa Główny Księgowy |
| | Członek Zarządu |

Protokolant: Agnieszka Pudliszewska.

PORZĄDEK OBRAD

1. Odczytanie i zatwierdzenie protokołu z poprzedniego posiedzenia Zarządu.

2. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

- 2.1. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** zam. przy ul. ***** w związku ze złożeniem deklaracji przystąpienia do spółdzielni.
- 2.2. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem wraz z żoną p. ***** prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.3. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem wraz z żoną p. ***** prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.4. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy al. *****.
- 2.5. Pismo Rady Osiedla „Smolańska” w sprawie przycięcia drzew na osiedlu.
- 2.6. Informacja Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie dyżurów rady.
- 2.7. Protokół Rady Osiedla „Smolańska” z posiedzenia, które odbyło się 7 października 2025 r.
- 2.8. Protokół Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z posiedzenia, które odbyło się 16 września 2025 r.
- 2.9. Pisma Rady Osiedla „Cukrowa” w sprawie spalenia kontenera oraz doraźnej przycinki drzew.
- 2.10. Wniosek w sprawie dalszego postępowania z pomieszczeniami wynajmowanymi przez mieszkańców poszczególnych budynków (typu wózkownia czy boks).

3. Sprawy działu eksploatacji:

Wniosek w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów energii cieplnej poniesionych przez spółdzielnię w stosunku do przedpłat wniesionych przez właścicieli garaży.

4. Sprawy działu technicznego:

- 4.1. Wniosek o powołanie komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na renowacji elewacji, remoncie elewacji ściany wschodniej, wymianie opierzeni nad kioskiem wejściowym oraz renowacji murków i balustrad przy wjeździe do garaży budynku przy al. Powst. Wlkp. 52.
- 4.2. Wniosek o powołanie komisji do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na wymianie balustrad balkonów w budynku przy ul. Inowrocławskiej 9-9b.

5. Sprawy działu finansowego:

- 5.1. Informacja w sprawie p. *****.

PRZEBIEG OBRAD

1. Na wstępie Zarząd zapoznał się z treścią protokołu z poprzedniego posiedzenia i go zatwierdził.

2. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

- 2.1. Zarząd, **uchwałą 262/2025**, przyjął w poczet członków p. ***** zam. przy ul. ***** w związku ze złożeniem deklaracji przystąpienia do spółdzielni.
- 2.2. Zarząd, **uchwałą 263/2025**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem wraz z żoną p. ***** prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.3. Zarząd, **uchwałą 264/2025**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem wraz z żoną p. ***** prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.4. Zarząd, **uchwałą 265/2025**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy al. *****.
- 2.5. Zarząd zapoznał się z pismem Rady Osiedla „Smolańska” w sprawie przycięcia drzew na osiedlu – przekazano do działu eksploatacji.
- 2.6. Zarząd zapoznał się z informacją Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie dyżurów rady.
- 2.7. Zarząd zapoznał się z protokołem Rady Osiedla „Smolańska” z posiedzenia, które odbyło się 7 października 2025 r.
- 2.8. Zarząd zapoznał się z protokołem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z posiedzenia, które odbyło się 16 września 2025 r.
- 2.9. Zarząd zapoznał się z pismami Rady Osiedla „Cukrowa” w sprawie spalenia kontenera – przekazano do Administracji Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” oraz doraźnej przycinki drzew – przekazano do działu eksploatacji.
- 2.10. Dział organizacyjno - członkowski wystąpił z wnioskiem w sprawie dalszego postępowania z pomieszczeniami wynajmowanymi przez mieszkańców poszczególnych budynków (typu wózkownia czy boks). W SM „Kolejarz” obowiązuje zasada, zgodnie z którą w momencie wygaśnięcia umowy najmu dotychczasowy najemca ma obowiązek zdać klucze do administracji, a przedmiotowe pomieszczenie otrzymuje kolejna osoba oczekująca na najem takiego pomieszczenia. We wniosku zwrócono uwagę na specyfikę sytuacji, w której umowa najmu gaśnie ze względu na utratę prawa do lokalu mieszkalnego ze względu na zgon właściciela lub też zbycie mieszkania w drodze darowizny. W takich przypadkach często użytkownik mieszkania powiązanego z boksem czy wózkownią pozostaje ten sam, a i tak zmuszony jest on zdać przedmiotowe pomieszczenie do Administracji. Po szczegółowej analizie opisanego stanu faktycznego Zarząd podjął decyzję, zgodnie z którą w każdym wypadku po wygaśnięciu umowy najmu klucze należy zdać do administracji, a lokal przechodzi w najem kolejnej osoby oczekującej w kolejce, przy czym nie ma tu znaczenia przyczyna wygaśnięcia umowy najmu.

3. Sprawy działu eksploatacji:

Zarząd, **uchwałą 266/2025**, zatwierdził rozliczenie kosztów energii cieplnej poniesionych przez spółdzielnię w stosunku do przedpłat wniesionych przez właścicieli garaży.

4. Sprawy działu technicznego:

- 4.1. Zarząd, **uchwałą 267/2025**, powołał komisję w składzie:

- 1) Andrzej Natkaniec – przewodniczący,
- 2) Ewa Świeży – członek,
- 3) Łukasz Stachowiak – członek,

do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na renowacji elewacji, remoncie elewacji ściany wschodniej, wymianie opierzeni nad kioskiem wejściowym oraz renowacji murków i balustrad przy wjeździe do garaży budynku przy al. Powst. Wlkp. 52.

- 4.2. Zarząd, **uchwałą 268/2025**, powołał komisję w składzie:

- 1) Zdzisława Downarowicz – przewodniczący,
- 2) Milena Zdobyłak – członek,
- 3) Łukasz Stachowiak – członek,

do przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót polegających na wymianie balustrad balkonów w budynku przy ul. Inowrocławskiej 9-9b.

5. Sprawy działu finansowego:

5.1. W związku z postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny z dnia 13 stycznia 2025 r. (*****) dokonano zniesienia współwłasności budynku niemieszkalnego położonego w Szczecinie przy ul. ***** i uchylono przysługującą Panu ***** odrębną własność ww. lokalu. W związku z tym budynek leżący po zachodniej stronie, jest obecnie Pana *. W związku z powyższym obowiązek uiszczania czynszu za użytkowanie ww. lokalu wygaśnie z dniem 1 listopada 2025 r. Do rozliczeń między Panem *, a Spółdzielnią pozostają jedynie media w postaci wody, które będą rozliczane wg dotychczasowych zasad. Oznacza to, że po odczytaniu przez pracowników Spółdzielni wodomierzy zostanie wystawiona faktura. Pozostałe kwestie (m.in. podatek od nieruchomości, umowa na prąd czy wywóz odpadów komunalnych) Pan * jest zobowiązany zabezpieczyć we własnym zakresie. W związku z powyższym:

- 1) zobowiązano dział czynszów do zdjęcia z dniem 1 listopada 2025 r. obciążeń pracowni plastycznej przy ul. ***** lokalu, którego właścicielem jest p. *,
- 2) zobowiązano dział finansowy do dalszego naliczania i refakturowania należności za zużytą wodę.

Na tym posiedzenie zakończone.

Uczestnicy posiedzenia

Z-CA PREZESA
Główny Księgowy

mgr Halina Wójcik

Protokolant

Agnieszka Pudliszewska

Z-CA PREZESA
ds. techniczno - eksploatacyjnych

mgr inż. Jolanta Tomków

Przewodniczący posiedzenia

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Bajert