

**Protokół nr 11
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 27 października 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. Halina Wójcik | – Z – ca Prezesa Główna Księgowa |
| 3. Jolanta Tomków | – Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych |

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 10 z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 15 września 2025 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia korekty planu remontów na 2025 r.
4. Podjęcie decyzji w sprawie odwołania p. ***** od decyzji Zarządu dotyczącej odłączenia gniazda elektrycznego w garażu nr ***** przy ul. Ruskiej.
5. Zapoznanie się z informacją Zarządu w sprawie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego (...) przy ul. 9 Maja 84 w Szczecinie”.
6. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd we wrześniu 2025 r.
7. Sprawy różne
 - o Tekst jednolity Statutu
 - o Upoważnienie p. ***** do przeprowadzenia lustracji
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III kwartał 2025 r.
9. Zamknięcie obrad

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

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu nr 10 z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się w dniu 15 września 2025 r.

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

Hanna Matusz zawnioskowała aby w punkcie 8 podpunkt 1 zdanie 3 zmienić następująco: „Członkowie Rady Nadzorczej zostali zaproszeni na parking i ostatnie piętro”. Zebrani przychyliili się do wniosku.

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

Za zatwierdzeniem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół nr 10 z dnia 15 września 2025 r. został przyjęty.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd o komentarz do przedłożonego wniosku.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że korekta dotyczy zagospodarowania terenu przy ul. 9 Maja 76-82. Kwota zabezpieczona w planie remontów nie pozwala na zrealizowanie całego przyjętego zakresu prac. Mówczyni dodatkowo wyjaśniła, że uchwała Zarządu nr 249/25 zatwierdzająca wybór wykonawcy na zagospodarowanie powyższego terenu obejmuje tylko część prac. Oprócz tych ujętych w przyjętej uchwale konieczne jest wykonanie innych prac np. nasadzenia, pergola, ułożenie nawierzchni (chodniki, obrzeża), utylizacja gruzu itp. Po dokładnej analizie finansowej przewidywanych kosztów planowanych prac Zarząd uznał, że koszty całkowite zagospodarowania terenu wyniosą ***** zł i dlatego Zarząd wystąpił o zwiększenie kosztów w planie gospodarczym Spółdzielni o ***** zł.

Marek Czerniawski zapytał, czy dużo prac zostało dodanych. Koszty zostały zwiększone o ponad połowę w stosunku do tego co planowano, a przecież ceny nie wzrosły tak drastycznie.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że rzeczywiście dodano sporo prac, których pierwotnie nie zakładano, np. kamery i oświetlenie oraz te wymienione wyżej. Będzie również wykonana pergola.

Magdalena Janiak zapytała o koszty wykonania pergoli.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że pierwotne oferty były bardzo wysokie, jednak końcowa opiewa na ***** zł, co jest korzystną ceną.

Barbara Cieślak poprosiła Zarząd o wykaz prac, które są zaplanowane do wykonania.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków potwierdziła, że taki wykaz zostanie sporządzony i przekazany Radzie Nadzorczej.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący odczytał projekt uchwały w tej sprawie.

***Uchwała nr 19/2025
z dnia 27 października 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. oraz 15/2025 z 22 sierpnia 2025 r.)

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 19/2025 została podjęta.

4. Podjęcie decyzji w sprawie odwołania p. *** od decyzji Zarządu dotyczącej odłączenia gniazda elektrycznego w garażu nr ***** przy ul. Ruskiej.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o komentarz Zarząd Spółdzielni.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że stan techniczny garaży posadowionych przy ul. Ruskiej od dłuższego czasu pozostawiał wiele do życzenia, dlatego też Zarząd postanowił je wyremontować. Remont dotyczył przede wszystkim instalacji elektrycznej oraz dachu. W ramach modernizacji instalacji elektrycznej w garażach pozostawiono jedynie instalację oświetleniową likwidując wszelkie gniazda elektryczne. Efektem tych działań jest pismo skierowane do Rady Nadzorczej. Odwołanie stanowi reakcję na pismo Zarządu, w którym lokatorka została poinformowana o warunkach, jakie musi spełnić, aby zamontować w swoim garażu gniazdo elektryczne. Zarząd podkreślił, że obowiązujące przepisy prawa wymagają, aby w garażach była sprawna instalacja oświetleniowa. Nie ma mowy o obowiązku zapewnienia gniazd elektrycznych. W uzupełnieniu Prezes Spółdzielni dodał, że autorka odwołania nie ma tytułu prawnego do przedmiotowego garażu.

Marek Czerniawski zauważył, że Zarząd ułożył nową instalację, wskutek czego odcięto dopływ prądu do gniazd. Czy wcześniej działające gniazdo było samowolą budowlaną?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków odpowiedziała że to nie była samowola budowlana co nie zmienia faktu że po remoncie instalacji Zarząd nie miał obowiązku instalowania gniazd elektrycznych. Wyjaśniono, że fundusz remontowy na garażach funkcjonuje od niedawna i jego wysokość nie pozwala na montaż gniazd w każdym garażu. Takie działanie pociągnęłoby za sobą duże koszty niewspółmierne do zgromadzonych środków. Zarząd ograniczył się do tych prac, które wymaga ustawa, jako zapewniające bezpieczeństwo użytkowników.

Magdalena Janiak zapytała, w jaki sposób lokatorzy zostali poinformowani o remoncie instalacji i planowanym zakresie prac?

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków wyjaśniła, że Lokatorzy byli informowani w formie wywieszonych ogłoszeń o planowanym remoncie instalacji. Informacja zamieszczona na drzwiach garaży nie była tak szczegółowa i nie zawierała informacji, że zostanie zlikwidowane gniazdo. Jednakże na stronie internetowej Spółdzielni była załączona specyfikacja ze szczegółowym opisem prac wraz z kosztorysem.

Krzysztof Kujawski zauważył, że takie odwołania mogą się powtarzać, dlatego zaproponował, aby rozważyć utworzenie regulaminu regulującego kwestie sporne w tym zakresie.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert odpowiedział, że takie sytuacje zdarzają się również w lokalach mieszkalnych i wówczas lokator dostaje od Spółdzielni wytyczne zgodnie, z którymi powinien postępować w takich przypadkach. Mówca podkreślił, że tworzenie regulaminu jest raczej zbędne.

Po krótkiej dyskusji zebrani ustalili, że do lokatorki zostanie wysłane pismo następującej treści:

Szanowna Pani,

*Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie informuje, że zapoznała się z Pani odwołaniem od decyzji Zarządu dotyczącej likwidacji gniazdka elektrycznego w garażu nr ***** przy ul. Ruskiej.*

Po szczegółowym zapoznaniu się z przedstawioną przez Panią argumentacją Rada Nadzorcza przekazała Pani odwołanie do Zarządu Spółdzielni celem przedstawienia Radzie Nadzorczej dodatkowych informacji w tej sprawie.

Treść pisma została przez zebranych przyjęta jednomyślnie.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zawnioskowała do Zarządu o przedstawienie szczegółowych informacji w tej sprawie ze szczególnym uwzględnieniem sposobu poinformowania o planowanym remoncie.

5. 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 Zarządu o przedstawienie szczegółów dotyczących inwestycji.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że na budynku kontynuowane są roboty wykończeniowe. Obecnie do wybranych instytucji i urzędów wysłane zostały zgłoszenia o zakończeniu prac. Spółdzielnia jeszcze nie dokonuje odbioru prac od wykonawcy, ponieważ nie wszystkie protokoły zostały przekazane do Spółdzielni. Pracownicy dokonują wyrywkowych przeglądów mieszkań i pomieszczeń wspólnych i ewentualne niedoróbki są zgłaszane do wykonawcy w celu usunięcia. Nadzór budowlany również dokonał odbioru prac jednak wyniki nie są jeszcze znane. Jeżeli nadzór odebrał prace to zapewne firma Calbud w najbliższym czasie zgłosi budynek do odbioru Spółdzielni.

Sprzedaż mieszkań pomału posuwa się do przodu; na dzień posiedzenia zbytych jest 33 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia zamieściła banery w centrum miasta zachęcające do kupna mieszkań. Dodatkowo w Radiu Szczecin emitowana jest reklama.

Odnosząc się do pytania o zyski z inwestycji Z – ca Prezesa Jolanta Tomków stwierdziła, że za wcześnie, aby mówić o konkretnych kwotach. Jednak rezerwa założona w planie w kwocie ***** zł nie została wykorzystana nawet w połowie co pokazuje, że wynik powinien być zadowalający..

Marek Czerniawski zauważył, że inwestycja dobiega końca, co oznacza, że wykonawca firma Calbud zaraz wystawi fakturę. Czy z pieniędzy, które wpłynęły do Spółdzielni z zakupu mieszkań uda się pokryć całą należność dla wykonawcy?

Z – ca Prezesa Halina Wójcik wyjaśniła, że jeżeli brakuje środków z wpłat nabywców na realizowanie zapłat, to Zarząd pokrywa je z zasobów finansowych Spółdzielni.

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

6. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych przez Zarząd we wrześniu 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił o pytania.

Magdalena Stróżewska zapytała o uchwałę zwiększającą nakłady na zielen przy budynku 9 Maja 76-82. Czy wszystkie te prace wykonuje jedna firma?

Jolanta Tomków wyjaśniła, że na terenie inwestycji pracują dwie firmy przy czym każda ma inny zakres prac.

7. Sprawy różne

a) Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że wszyscy otrzymali Statut Spółdzielni z zarejestrowanymi przez Krajowy Rejestr Sądowy zmianami wprowadzonymi przez ostatnie Walne Zgromadzenie.

b) Przewodniczący Rady Nadzorczej – odnosząc się do otrzymanego upoważnienia p. ***** do przeprowadzenia lustracji w SM „Kolejarz” zapytał o postępy w pracach.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że wstępny zarys protokołu lustracji jest gotowy. Obecnie Zarząd otrzymał treść protokołu celem ustosunkowania się do zapisów w nim zawartych.

c) Prezes poinformował, że 29 października 2025 r. w NSA w Warszawie odbędzie się rozprawa w sprawie dotacji cofniętej przez Urząd marszałkowski na realizację fotowoltaiki. O wynikach rozprawy Zarząd poinformuje Radę Nadzorczą.

d) Komisja Inwestycyjno Remontowa poprosiła Zarząd o informację na temat planowanych inwestycji i szeroko pojętego rozwoju Spółdzielni

Prezes Spółdzielni stwierdził, że pytanie obejmuje bardzo szeroki zakres i łaściwie nadaje się do omówienia na odrębnym posiedzeniu. W skrócie – Zarząd Spółdzielni myśli o inwestycji w miejscu, w którym obecnie umiejscowiona jest siedziba Administracji Osiedla Wzgórze Hetmańskie. Poza tym cały czas pod dyskusję poddawana jest inwestycja przy ul. Milczańskiej, jednakże z kontynuacją rozmów Zarząd na pewno wstrzyma się do czasu zakończenia obecnie trwającej inwestycji.

Z – ca Prezesa Jolanta Tomków uzupełniła informację i poinformowała, że w Spółdzielni również funkcjonuje plan wieloletni dotyczące prac remontowych.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący Rady Nadzorczej Krzysztof Kujawski podziękował Zarządowi za przybycie na posiedzenie, po czym członkowie Zarządu opuścili salę.

8. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za III kwartał 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował zebranych, że Komisja Rewizyjna zawnioskowała o przyznanie ***** % premii Prezesowi Spółdzielni Mirosławowi Bajzertowi. Jednocześnie do Rady Nadzorczej 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 III kwartał 2025 r.

**Uchwała 20/2025
z dnia 27 października 2025 r.**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za III 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 III kwartał 2025 r. niżej wymienionym Członkom Zarządu:

1. mgr Mirosław Bajert	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 o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 20/25 została podjęta

9. 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**

Hanna Matusz

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Kujawski