

**Protokół nr 13
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 8 grudnia 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 Bajzert | – Prezes Spółdzielni, |
| 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 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 z posiedzenia które odbyło się w dniu 17 listopada 2025 r.
3. Spotkanie z Panią ***** przeprowadzającą w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” lustrację za lata 2022 – 2024 i omówienie wyników lustracji.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowo – gospodarczego na 2026 r.
5. Omówienie propozycji oraz podjęcie uchwały w sprawie zmian w schemacie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
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 listopadzie 2025 r.
8. Sprawy różne.
9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 13/2024 z dnia 17 czerwca 2024 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu dodatku inwestycyjnego zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2024 z 17 czerwca 2024 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za IV kwartał 2025 r.
12. Zamknięcie obrad.

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

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia które odbyło się w dniu 17 listopada 2025 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Krzysztof Kujawski poprosił Z – cę Prezesa Główną Księgową o skomentowanie zapisu dotyczącego zasad funkcjonowania funduszu powierniczego.

Z – ca Prezesa Główna Księgowa Halina Wójcik po krótkiej dyskusji zaproponowała, aby zdanie 2 w punkcie 5 protokołu otrzymało następujące brzmienie:

„Z – ca Prezesa Główna Księgowa Halina Wójcik uzupełniła informację Prezesa prezentując zasady działania funduszu powierniczego i informując zebranych, że musi on funkcjonować tak długo, póki nie zostaną sprzedane wszystkie lokale w nowo wybudowanej nieruchomości”.

Zebrani zaakceptowali powyższe zmiany.

Po poprawieniu drobnych błędów stylistycznych Przewodniczący poddał pod głosowanie protokół nr 12 z dnia 17 listopada 2025 r.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób.

Protokół nr 12 z 17 listopada 2025 r. został przyjęty

3. Spotkanie z Panią *** przeprowadzającą w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” lustrację za lata 2022 – 2024i omówienie wyników lustracji.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej Krzysztof Kujawski poinformował, że Pani Lustrator złożyła pismo (dostarczone do wiadomości wszystkich członków Rady Nadzorczej), w którym poinformowała, że niestety ze względu na chorobę nie może uczestniczyć w spotkaniu z Radą Nadzorczą. Jednocześnie krótko podsumowała wyniki lustracji oraz jej przebieg. Przewodniczący Rady Nadzorczej poprosił Zarząd Spółdzielni o krótki komentarz.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert podsumował, że lustracja przebiegła bardzo dobrze. Skomentował zawarty w liście zapis o treści „należy dołożyć większych starań w zakresie ściągalności zaległości czynszowych od lokali użytkowych, których wskaźnik jest dosyć wysoki...” tłumacząc, że wysoki wskaźnik wynika głównie z zadłużenia, które powstało wiele lat temu. Obecnie nie ma możliwości spisania w pozostałe koszty operacyjne jednorazowo tak dużych kwot. Spółdzielnia sukcesywnie spisuje mniejsze zaległości, dlatego z roku na rok zaległości czynszowe lokali użytkowych nieznacznie zmniejszają się.

Marek Czerniawski zapytał o uwagę Lustratorki dotyczącą udostępniania dokumentów na stronie internetowej. Czy Zarząd planuje wprowadzenie rozwiązania, które uniemożliwi przeglądanie dokumentów Spółdzielni osobom bez członkostwa?

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert wyjaśnił, że Zarząd zastanawia się nad ograniczeniem dostępu przy zastosowaniu modułu e – czynsze. Do tego systemu mają dostęp tylko i wyłącznie członkowie Spółdzielni i właściciele nieruchomości w zasobach SM Kolejarz. To jest chyba najlepsze rozwiązanie jednak Zarząd obecnie jest w trakcie dyskusji i analizowania możliwości w tym temacie.

W najbliższym czasie temat zostanie przekazany do Kancelarii Prawnej celem ustalenia niezbędnych kierunków działania.

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

4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowo – gospodarczego na 2026 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Krzysztof Kujawski poprosił Zarząd o komentarz.

Prezes Spółdzielni Mirosław Bajzert poinformował, że plan finansowo – gospodarczy jest wypadkową nie tylko potrzeb Spółdzielni, ale też jej możliwości finansowych. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej została oparta na analizie wykonania kosztów za III kwartały 2025 r. oraz na saldzie pozycji GZM na 31.12.2024 r. Zarząd przy tworzeniu planu przyjął zasadę, aby maksymalna podwyżka łącznie nie przekroczyła ***** zł/m². Prezes podkreślił, że każda nieruchomość jest analizowana indywidualnie. Są takie nieruchomości, w których stawka eksploatacyjna nie została w ogóle podniesiona.

Magdalena Stróżewska zapytała ile nieruchomości zanotowało obniżkę stawki i czy nie lepszym rozwiązaniem byłoby oszczędzanie pieniędzy na przyszłość?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie mówi, że Spółdzielnia nie może odnosić korzyści kosztem swoich członków. Trzeba więc tak kalkulować opłaty, aby przychody równoważyły koszty. Poza tym pozostawienie stawki eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie nie oznacza, że dana nieruchomość nie odnotowała podwyżki, ponieważ jest jeszcze fundusz remontowy. Tu rzeczywiście zbieramy na poczet przyszłych potrzeb i prac remontowych a potrzeby są duże, więc nie może być mowy o niepodwyższeniu stawki.

Krzysztof Kujawski zapytał, dlaczego planowane koszty są mniejsze niż planowane przychody? Czemu te dwie pozycje się nie równoważą?

Z- ca Prezesa Główna Księgowa Halina Wójcik wyjaśniła, że musi zostać zapas dla bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Hanna Matusz zapytała o nieruchomość przy ul. Budziszynskiej, której wynik finansowy na funduszu remontowym jest ujemny. Jaki jest tego powód?

Z – ca Prezesa Jolanta Tomków wyjaśniła, że to saldo ujemne jest wynikiem docieplenia nieruchomości w poprzednich latach. Spółdzielnia spłaciła już kredyt do Banku, natomiast mieszkańcy nadal spłacają należność w ratach do Spółdzielni.

Barbara Cieślak zapytała o plany remontów studzienek przy budynku Klemensiewicza 17. W projekcie planu remontów na ten budynek przeznaczono ***** tys. zł, a w prognozowanym wyniku wpisano ***** tys. zł. Skąd taka różnica?

Z – ca Prezesa Jolanta Tomków wyjaśniła, że wynik ten jest wpisany narastająco, więc nie tylko bierzemy wydatki poniesione w 2026 roku ale również te z lat poprzednich.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo mieszkańców budynku przy ul. 9 Maja 44. Lokatorzy proszą o remont klatki schodowej i instalacji elektrycznej.

Z – ca Prezesa Jolanta Tomków wyjaśniła, że na ten moment budynek nie został ujęty w planie remontów. Jeżeli będą takie możliwości finansowe to prace te zostaną wprowadzone w drogę korekty. Jeżeli nie, to lokatorzy będą musieli jeszcze rok poczekać. Zarząd na następne posiedzenie odniesie się do treści tego pisma.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał projekt uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2026 rok.

**Uchwała nr 21/2025
z dnia 8 grudnia 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2026 rok.

Działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza SM „Kolejarz” w Szczecinie:

§ 1

Uchwała plan gospodarczy na 2026 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, składający się z planu finansowego oraz planu remontów, który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:

- przychody *** zł**
- koszty *** zł**

§ 2

Plan finansowy i plan remontów na 2026 rok stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Za podjęciem uchwały o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 21/2025 została podjęta.

5. Omówienie propozycji oraz podjęcie uchwały w sprawie zmian w schemacie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Przewodniczący Rady Nadzorczej Krzysztof Kujawski poprosił Zarząd o komentarz.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że pracownik zatrudniony w sekretariacie z końcem 2025 r. odchodzi na emeryturę i Zarząd uznał, że to dobry moment na zmiany organizacyjne. Po analizie potrzeb Zarząd chciałby włączyć to stanowisko do działu organizacyjno członkowskiego. Druga sprawa związana jest z usprawnieniem pracy w Administracji Osiedla Wzgórze Hetmańskie zarządzającej połową nieruchomości w zasobach Spółdzielni. Tu - aby wspomóc pracę Kierownika administracji – konieczne jest utworzenie stanowiska Z – cy Kierownika.

W związku z brakiem pytań w tej kwestii, Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę o następującej treści:

**Uchwała 22/2025
z dnia 8 grudnia 2025 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie

Działając na podstawie §36 ust. 1 pkt 1.5. Statutu – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie postanawia:

§ 1

Zatwierdzić strukturę organizacyjną Spółdzielni przedstawioną przez Zarząd przy piśmie RN 83/2025 z 3 grudnia 2025 r., która stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

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

Za podjęciem uchwały o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 21/2025 została podjęta.

6. 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 dokonano odbioru budynku od wykonawcy. Rozpoczęto cały proces przekazywania mieszkań nowym lokatorom. Proces ten będzie realizowany sukcesywnie. Dwanaście mieszkań nie znalazło jeszcze nabywców w związku z czym Spółdzielnia będzie kontynuowała emisję reklam w Radiu Szczecin. W styczniu zostaną podpisane pierwsze umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktów notarialnych.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej Krzysztof Kujawski poprosił zebranych o uwagi do uchwał podjętych w listopadzie 2025 r.

Hanna Matusz zapytała o uchwałę 282/25 w sprawie unieważnienia przetargu ograniczonego na wykonanie renowacji elewacji budynku garażowego wielostanowiskowego wraz z dostawą i wymianą bram garażowych przy ul. Ruskiej.

Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że przetarg został przeprowadzony w celu zorientowania się, jakiego rzędu są to koszty. Zarząd chciał rozmawiać z właścicielami garaży o wymianie bram jednak zaproponowane ceny były takie wysokie, że zarząd unieważnił przetarg.

8. Sprawy różne.

1. Z – ca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Jolanta Tomków poinformowała, że dwa z trzech projektów zgłoszonych do Szczecińskiego Budżetu Obywatelskiego (projekt nr 1 - parking na Osiedlu Wzgórze Hetmańskie przy ul. Dunikowskiego, projekt nr 2 - oświetlenie przejść ulicy Potulickiej oraz mini park przy ul. Potulickiej 23) zostały przyjęte do realizacji. Nie przeszedł projekt Białej Alei na Osiedlu Ustronie.
2. Krzysztof Kujawski zapytał, czy Zarząd ma wiedzę o terminie zakończenia remontu alei Powst. Wlkp.? Zebrani dyskutowali o trudnościach komunikacyjnych na Pomorzanach. Poinformowano, że wykonawca planuje zakończyć prace w lipcu 2026 r.
3. Magdalena Janiak zapytała o wynik rozprawy w NSA o sygnaturze akt ***** (skarga na decyzje Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego) Po krótkiej dyskusji na ten temat zebrani poprosili Zarząd o możliwość zapoznania się z uzasadnieniem wyroku.
4. Magdalena Stróżewska zapytała czy to prawda, że przy wymianie zaworów grzejnikowych termoregulacyjnych będą montowane takie, które fabrycznie mają ustawioną podziałkę od „2” (tj. od 16°C). Czy w Spółdzielni planowana jest w najbliższym czasie powszechna wymiana urządzeń?
Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że przy montażu zaworów ustawia się temperaturę graniczną, poniżej której zawory uruchamiają się automatycznie. Prezes poinformował również że aktualnie nie ma planów wymiany urządzeń.
5. Ustalono, że kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej odbędzie się 19 stycznia 2026 r.

9. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr 13/2024 z dnia 17 czerwca 2024 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Krzysztof Kujawski wyjaśnił, że w uchwale nr 13/2024 Rady Nadzorczej z dnia 17 czerwca 2024 r. jest nieścisłość, która nie pozwala w grudniu 2025 r. przyznać Zarządowi dodatku inwestycyjnego. Dlatego też należałoby przedłużyć obowiązywanie uchwały do grudnia 2025 r. Po krótkiej dyskusji Przewodniczący poddał pod głosowanie następujący projekt uchwały:

***Uchwała 23/2025
z dnia 8 grudnia 2025 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zmiany uchwały nr 13/2024 z dnia 17 czerwca 2024 r.

Działając w oparciu o treść § 36 ust. 1 pkt 1.29 Statutu Spółdzielni w związku z § 2 ust. 3 Regulaminu wynagradzania członków Zarządu – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie uchwala co następuje:

§ 1

W związku z dalszą realizacją 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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie zmienia treść § 1 ust. 2 uchwały nr 13/2024 z dnia 17 czerwca 2024 r. nadając mu następujące brzmienie:

Dodatek przysługuje do 31 grudnia 2025 r.

§ 2

Realizację postanowień uchwały powierza się Zarządowi SM „Kolejarz” w Szczecinie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała nr 23/2025 została podjęta.

10. 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 24/2025
z dnia 8 grudnia 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. i na podstawie uchwały nr 23/2025 z dnia 08 grudnia 2025 r. Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Po analizie przedstawionych przez Zarząd sprawozdań za wrzesień, październik i listopad 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,
Głównej 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 24/2025 została podjęta

11. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania członkom Zarządu premii za IV 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 przychyliłi się do wniosku Prezesa Spółdzielni.

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

***Uchwała 25/2025
z dnia 16 grudnia 2025 r.***

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

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 2 ust. 2 oraz § 7 ust. 2 „Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu”, uchwała, co następuje:

§ 1

Przyznaje premię uznaniową za IV kwartał 2025 r. niżej wymienionym Członkom Zarządu:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| <i>12. 1. mgr Mirosław Bajzert</i> | <i>w wysokości ***** %</i> |
| <i>13. 2. mgr inż. Jolanta Tomków</i> | <i>w wysokości ***** %</i> |
| <i>14. 3. mgr Halina Wójcik</i> | <i>w wysokości ***** %</i> |
| <i>15.</i> | |

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 osób.

Uchwała 25/2025 została podjęta.

16. 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