

**Protokół nr 4
z posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie
z dnia 28 stycznia 2026 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- Mirosław Bajzert - Prezes Zarządu
- Halina Wójcik - Z-ca Prezesa Główny Księgowy
 Członek Zarządu

W posiedzeniu nie uczestniczyła p. Jolanta Tomków, która przebywała na urlopie wypoczynkowym.

Protokolant: Agnieszka Pudliszewska.

PORZĄDEK OBRAD

1. Odczytanie i zatwierdzenie protokołu z poprzedniego posiedzenia Zarządu.

2. Sprawy działu organizacyjno - członkowskiego:

- 2.1. Wykaz osób wykreślonych z rejestru członków w okresie od 1 do 27 stycznia 2026 r. (31 osób)
- 2.2. Wykaz osób przyjętych w poczet członków w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie od 1 do 27 stycznia 2026 r. (9 osób)
- 2.3. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** i ustanowienie na Jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przy ul. ***** w miejsce zmarłego ojca.
- 2.4. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem wraz z żoną p. ***** prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.5. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** zam. przy ul. ***** w związku ze złożoną deklaracją przystąpienia do spółdzielni.
- 2.6. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.7. Wniosek o przyjęcie w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.8. Protokół Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z posiedzenia, które odbyło się 7 stycznia 2026 r.
- 2.9. Protokół Rady Osiedla „Smolańska” z posiedzenia, które odbyło się 20 stycznia 2026 r.

3. Sprawy działu eksploatacji:

- 3.1. Wniosek p. ***** zam. przy ul. ***** w sprawie korekty rozliczenia kosztów c.o.
- 3.2. Wniosek p. ***** zam. przy ul. ***** w sprawie korekty rozliczenia kosztów c.o.
- 3.3. Wniosek p. ***** , najemcy lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10 (*****), w sprawie pozostawienia opłaty najmu lokalu w 2026 r. w wysokości ***** zł/m² netto.
- 3.4. Wniosek ***** w sprawie zmiany warunków umowy korzystania z terenów Spółdzielni pod pojemniki z odzieżą używaną.

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 zapoznał się z wykazem osób wykreślonych z rejestru członków w okresie od 1 do 27 stycznia 2026 r. (31 osób)
 - 2.2. Zarząd zapoznał się z wykazem osób przyjętych w poczet członków w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie od 1 do 27 stycznia 2026 r. (9 osób)

- 2.3. Zarząd, **uchwałą 20/2026**, przyjął w poczet członków p. ***** i ustanowił na Jej rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przy ul. ***** w miejsce zmarłego ojca.
- 2.4. Zarząd, **uchwałą 21/2026**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem wraz z żoną p. ***** prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.5. Zarząd, **uchwałą 22/2026**, przyjął w poczet członków p. ***** zam. przy ul. ***** w związku ze złożoną deklaracją przystąpienia do spółdzielni.
- 2.6. Zarząd, **uchwałą 23/2026**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.7. Zarząd, **uchwałą 24/2026**, przyjął w poczet członków p. ***** w związku z nabyciem prawa własności lokalu przy ul. *****.
- 2.8. Zarząd zapoznał się z protokołem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” z posiedzenia, które odbyło się 7 stycznia 2026 r.
- 2.9. Zarząd zapoznał się z protokołem Rady Osiedla „Smolańska” z posiedzenia, które odbyło się 20 stycznia 2026 r.
3. Sprawy działu eksploatacji:
- 3.1. Zarząd zapoznał się z wnioskiem p. ***** zam. przy ul. ***** w sprawie korekty rozliczenia kosztów c.o. za okresy od 01.10.2023 r. do 30.09.2024 r. oraz od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. Ww. mieszkanie rozliczane było jako mieszkanie nieopomiarowane (ryczałt). W dniu 24.01.2024 r. p. ***** udostępnił mieszkanie do montażu podzielników i powinien za okres 23/24 zostać rozliczony od dnia 01.10.23 r. do 23.01.24 r. jako mieszkanie nieopomiarowane – ryczałt a od dnia 24.01.2024 r. do 30.09.2024 r. z zamontowanych podzielników. Niestety z uwagi na brak wprowadzenia do systemu podzielników przez firmę ***** został rozliczony za cały okres 2023/2024 ryczałtem. Sytuacja powtórzyła się w kolejnym okresie rozliczeniowym 2024/2025, gdzie znowu mieszkanie zostało rozliczone jako nieopomiarowane. Z uwagi na złożoną reklamację firma ***** dokonała korekty rozliczeń za ww. okresy rozliczeniowe. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem wyraził zgodę na dokonanie korekty rozliczenia.
- 3.2. Zarząd zapoznał się z wnioskiem p. ***** zam. przy ul. ***** w sprawie korekty rozliczenia kosztów c.o. za okres od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. Z uwagi na zagubienie przez firmę ***** protokołu z dnia 01.08.2025 r. z odczytami podzielników na koniec okresu rozliczeniowego (demontaż grzejników do renowacji w okresie letnim), mieszkanie zostało rozliczone ryczałtem. W trakcie postępowania reklamacyjnego firma ***** odnalazła zagubiony protokół i wykonała korektę rozliczenia. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem wyraził zgodę na korektę rozliczenia.
- 3.3. Zarząd zapoznał się z wnioskiem p. ***** , najemcy lokalu użytkowego przy ul. Klemensiewicza 4-10 (*****), w sprawie pozostawienia opłaty najmu lokalu w 2026 r. w wysokości ***** zł/m² netto. Najemca swoją prośbę uzasadnia utrudnieniami związanymi z remontem ulicy Smolańskiej tj. ograniczony dojazd klientów do lokalu oraz ciągły brak miejsc parkingowych, zajmowanych przez ekipy remontowe. Są to główne czynniki mające wpływ na spadek klientów, a tym samym przychodów z prowadzonej działalności. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem, **uchwałą 25/2026**, utrzymał obecnie obowiązującą stawkę najmu tj. ***** zł/m² netto.
- 3.4. Zarząd zapoznał się z wnioskiem ***** w sprawie zmiany warunków umowy korzystania z terenów Spółdzielni pod pojemniki z odzieżą używaną. Dzierżawca zwrócił się z prośbą o rozważenie możliwości zawarcia w miejsce aktualnej umowy dzierżawy, umowy na bezpłatne użyczenie terenu. Aktualnie w zasobach spółdzielni znajduje się 12 pojemników ***** , a miesięczny przychód to kwota ***** zł/brutto. Ponadto dział eksploatacji poinformował, że od sierpnia do grudnia 2025 r. dzierżawca był zwolniony z opłat czynszowych. Zarząd po zapoznaniu się z wnioskiem, **uchwałą 26/2026**, wyraził zgodę na obniżenie opłaty dzierżawy do kwoty ***** zł/m-c brutto za wszystkie pojemniki.

Na tym posiedzenie zakończono.

Uczestnicy posiedzenia

Z-CA PREZESA
Główny Księgowy

mgr Halina Wójcik

Przewodniczący posiedzenia

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Bajert

Protokolant

Agnieszka Pudliszewska