

**Protokół nr 5
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 30 marca 2016 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1. P. Barbara Witek | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. p. Marek Czerniawski | – Z-ca Przewodniczącej |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. p. Jan Kosiło | – Członek |
| 5. p. Genowefa Remplakowska | – Członek |
| 6. p. Małgorzata Sitarczyk | – Członek |
| 7. p. Julian Sobierajski | – Członek |
| 8. p. Teresa Śliwa | – Członek |

W posiedzeniu nie uczestniczył p. Henryk Morawski, który usprawiedliwił swoją nieobecność.

W posiedzeniu uczestniczyli także:

1. Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
2. Halina Wójcik – Zastępca Prezesa, Główny Księgowy.

protokolant: Agnieszka Pudliszewska.

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przywitała zebranych i przystąpiła do realizacji porządku obrad.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie porządek obrad.

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 7 osób.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołów z posiedzenia, które odbyły się 18 lutego 2016 r. i 10 marca 2016 r.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej spytała zebranych, czy mają jakieś uwagi do protokołów.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się 18 lutego 2016 r.

Za przyjęciem protokołu zagłosowało 6 osób, przy 1 osobie wstrzymującej się.

Protokół został przyjęty.

Następnie Przewodnicząca poddała pod głosowanie protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej, które odbyło się 10 marca 2016 r.

Za przyjęciem protokołu zagłosowało 4 osoby, przy 3 osobach wstrzymujących się.

Protokół został przyjęty.

3. Podjęcie uchwały w sprawie wykreślenia z rejestru członków p. ***.**

P. ***** posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. *****, które zbyła w drodze umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 11 grudnia 2015 r. Obecnie p. ***** nie posiada innego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie wykreślenia z rejestru członków p. *****.

***Uchwała 7/2016
z dnia 30 marca 2016 r.***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 37 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie postanawia:

§ 1

Pozbawić członkostwa poprzez wykreślenie z rejestru członków SM „Kolejarz” Panią ***** zamieszkałą w Szczecinie przy ul. ***** w oparciu o treść § 16 ust. 2 pkt. 8 Statutu Spółdzielni, w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. ***** na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży z dnia 11 grudnia 2015 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Za uchwałą głosowało 7 osób.

Uchwała 7/2016 została przyjęta.

W tym momencie na posiedzenie przybyła p. Małgorzata Sitarczyk.

4. Podjęcie uchwały w sprawie wykreślenia z rejestru członków p. *****.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej oddała głos p. M. Sitarczyk.

P. M. Sitarczyk poinformowała zebranych, że p. ***** posiadał udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu przy ul. ***** , który zbył w drodze umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 23 grudnia 2015 r. Obecnie p. ***** nie posiada innego prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie wykreślenia z rejestru członków p. *****.

**Uchwała 8/2016
z dnia 30 marca 2016 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie.

Działając w oparciu o treść § 37 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie postanawia:

§ 1

Pozbawić członkostwa poprzez wykreślenie z rejestru członków SM „Kolejarz” Pana ***** zamieszkałego w Szczecinie przy ul. ***** w oparciu o treść § 16 ust. 2 pkt. 8 Statutu Spółdzielni, w związku ze zbyciem udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego przy ul. ***** na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny z dnia 23 grudnia 2015 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Za uchwałą głosowało 8 osób.

Uchwała 8/2016 została przyjęta.

5. Podjęcie uchwały w sprawie zasad ustalania wysokości opłaty ryczałtowej od osób, które wskazały adres do doręczeń inny niż adres do którego posiadają tytuł prawny.

Członkowie Rady Nadzorczej zapoznali się z pismem Zarządu w sprawie wysokości opłaty ryczałtowej od osób, które wskazały adres do doręczeń inny niż adres, do którego posiadają tytuł prawny. Zarząd w swoim piśmie poinformował o planowanych wysokościach stawek. Ich kalkulacja oparta została o umowę zawartą pomiędzy spółdzielnią a Poczta Polska oraz przy założeniu, że w trakcie roku kalendarzowego wysyłane są co najmniej 4 listy zwykłe oraz 1 list polecony.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej poddała pod głosowanie uchwałę w sprawie zasad ustalania wysokości opłaty ryczałtowej od osób, które wskazały adres do doręczeń korespondencji inny, niż adres, do którego posiadają tytuł prawny.

Uchwała 9/2016
z dnia 10 marca 2016 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zasad ustalania wysokości opłaty ryczałtowej od osób, które wskazały adres do doręczeń korespondencji inny, niż adres, do którego posiadają tytuł prawny.

§ 1

Działając na podstawie § 37 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwala następujące zasady ustalania opłaty pobieranej od osób, które wskazały adres do doręczeń korespondencji inny, niż adres lokalu znajdującego się w zasobach SM „Kolejarz”, do którego posiadają tytuł prawny:

1. Przyjmuje się, że w ciągu roku kalendarzowego wysyłanych jest 5 przesyłek listowych, w tym:
 - a. Dla obrotu krajowego 4 przesyłki listowe zwykłe ekonomiczne i jedna przesyłka listowa polecona ekonomiczna.
 - b. Dla obrotu zagranicznego 5 przesyłek zwykłych ekonomicznych.
2. Dla osób, które wskazały adres do doręczeń na terenie Polski stosuje się opłatę ryczałtową w wysokości:
 - a. Dla przesyłek listowych zwykłych wg opłaty ustalonej w umowie zawartej pomiędzy SM „Kolejarz”, a operatorem pocztowym jak dla przesyłki listowej krajowej zamiejscowej ekonomicznej. W razie braku ww. umowy do określenia kosztów doręczeń stosuje się cennik Poczty Polskiej.
 - b. Dla przesyłki listowej poleconej wg opłaty ustalonej w umowie zawartej pomiędzy SM „Kolejarz”, a operatorem pocztowym jak dla przesyłki listowej poleconej zamiejscowej ekonomicznej. W razie braku ww. umowy do określenia kosztów doręczeń stosuje się cennik Poczty Polskiej.
3. Dla osób, które wskazały adres do doręczeń poza granicami Polski stosuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej w umowie zawartej pomiędzy SM „Kolejarz”, a operatorem pocztowym jak dla przesyłki listowej poleconej ekonomicznej w obrocie zagranicznym. W razie braku ww. umowy do określenia kosztów doręczeń stosuje się cennik Poczty Polskiej.
4. Opłata za przesyłki listowe ma charakter ryczałtowy.
5. Opłata miesięczna stanowi 1/12 opłaty rocznej ustalonej na podstawie ust. 1, 2 i 3 niniejszej uchwały.
6. Wprowadzenie opłaty następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono podanie o dostarczanie korespondencji na inny adres. Ta sama zasada ma zastosowanie w przypadku rezygnacji z dostarczania korespondencji na inny adres niż w zasobach Spółdzielni.

§ 2

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

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 8 osób.

Uchwała 9/2016 została przyjęta.

6. Zapoznanie się z wnioskiem p. *** przyjętym na Zebraniu Osiedlowym Mieszkańców „Wzgórze Hetmańskie III” w 2015 r. oraz pismem Zarządu w tej sprawie.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała zebranych o treści wniosku p. *****.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poinformowała, że osobiście sprawdza czy protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej są umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni. Nie stwierdziła większych opóźnień w zamieszczaniu treści protokołów.

Swoje wątpliwości, co do umieszczania treści protokołów zarówno Rady Nadzorczej jak i Zarządu, zgłosił p. J. Kościół.

Prezes Zarządu poinformował, że zgodnie z obowiązującymi przepisami jesteśmy zobowiązani do umieszczania protokołów na stronie internetowej. P. M. Bajzert wyjaśnił

także, że protokoły z posiedzeń Zarządu są rzeczywiście umieszczane w internecie niesystematycznie. Jednak w tej chwili wszystkie zatwierdzone protokoły znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni. Zaznaczył także, że p. ***** jako członek Spółdzielni ma pełne prawo tego żądać.

Członkowie Rady Nadzorczej przyjęli wyjaśnienie Prezesa Zarządu. W związku z brakiem kolejnych uwag przystąpiono do realizacji kolejnego punktu porządku obrad.

7. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie rozliczenia c.o. oraz zatwierdzenie treści pisma do lokatorki.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej oddała głos p. M. Sitarczyk, która przedstawiła zdanie Komisji Członkowsko - Regulaminowej.

Komisja Członkowsko-Regulaminowa wnikliwie przeanalizowała reklamację pani ***** dotyczącą rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej c.o. Wątpliwość komisji budzi niezbyt jasny zapis regulaminowego obowiązku zgłaszania przez właściciela mieszkania usterek instalacji c.o. do administracji. Według członków komisji jest to zapis pasujący do sytuacji oczywistych takich, jak np. wyciek gorącej wody z kaloryfera czy z termostatu, bądź zablokowanie się mechaniczne samego termostatu niepozwalające na jakąkolwiek regulację. Lokator, który nie jest fachowcem nie jest w stanie stwierdzić, czy termostat na grzejniku pracuje prawidłowo i czy został w prawidłowej pozycji zamontowany na grzejniku. Komisja nie zna też przyczyn, dlaczego dwa zawory w mieszkaniu pani ***** nie spełniały swojej funkcji w sposób należyty (co stwierdziła wizja lokalna). Spółdzielnia – według oceny Komisji Członkowsko – Regulaminowej – też nie jest w stanie udowodnić, że stało się to za przyczyną celowej ingerencji lokatora (pokręta na zaworach, ani same zawory nie są plombowane). Właściciel mieszkania – niebędący fachowcem – z pewnością zgłosiłby też awarię dla niego oczywistą taką jak np. niepełne grzanie grzejnika spowodowane jego zamuleniem albo zapowietrzeniem. Z tego też powodu – ponieważ spółdzielnia nie jest w stanie udowodnić ingerencji osób trzecich w oba wadliwie działające termostaty, komisja zawnioskowała do Rady Nadzorczej o zobowiązanie Zarządu Spółdzielni do przygotowania propozycji polubownego załatwienia sporu z lokatorem – poprzez częściową partycypację Spółdzielni w powstałych kosztach.

Według Komisji - Rada Nadzorcza powinna odpowiedzieć lokatorce, iż po szczegółowym przeanalizowaniu reklamacji Rada zaleciła ponowne wnikliwe przyjrzenie się problemowi ze strony Zarządu i służb technicznych Spółdzielni i o efekcie tych działań lokatorka zostanie niezwłocznie powiadomiona.

W odpowiedzi na wątpliwości komisji Prezes Zarządu zwrócił uwagę, że Zarząd musi działać na podstawie zatwierdzonego i obowiązującego w spółdzielni regulaminu. Nie ma mowy także o środkach finansowych spółdzielni, są to pieniądze innych lokatorów i w przypadku przychylenia się do reklamacji p. ***** koszty te musiałyby być zaksięgowane na poczet kosztów danej nieruchomości.

Prezes Zarządu poinformował zebranych, że w kolejnych pismach p. ***** podkreśla, że w poprzednich latach w wyniku rozliczenia kosztów c.o. zawsze otrzymywała zwroty. Nie jest to prawda. Zdarzały się również dopłaty. Pani ***** pisze także, że cyt. „przy zakręconych, zimnych kaloryferach, jest pobierana energia, stąd tak wysokie odczyty”. Nie jest możliwe, aby grzejniki pobierały ciepło i podzielniki rejestrowały zużycie, a jednocześnie grzejniki pozostawały w tym czasie zimne. Aby podzielnik naliczał jednostki muszą być spełnione łącznie dwa warunki: temperatura powierzchni grzejnika wyższa od 23°C oraz różnica temperatur między powierzchnią grzejnika, a powietrzem w pomieszczeniu przekracza 4,5°C (im większa różnica temperatur, czyli im cieplejszy grzejnik, tym szybciej podzielnik nalicza jednostki).

Odnosząc się do wzmianek w pismach p. ***** o wypowiedziach przybyłego do mieszkania pracownika, wg informacji Administracji Osiedla tylko raz (w ostatnim dniu

działań związanych z wymianą zaworów) Pani ***** była obecna w mieszkaniu podczas wizyty pracownika. Wcześniej za każdym razem obecni byli inni członkowie rodziny (wg ewidencji w lokalu zamieszkuje 3 osoby). Zwłoka w wymianie jednego z zaworów była spowodowana nieprawidłowym (pionowym) ustawieniem zaworu, które nie jest winą SM Kolejarz. Administracja Osiedla Ustronie wyklucza, aby ktoś z pracowników mógł w taki ewidentnie nieprawidłowy sposób zamontować zawór.

Po wysłuchaniu wyjaśnień Prezesa Zarządu Przewodniczący Komisji Inwestycyjno – Remontowej zaproponował treść odpowiedzi do lokatorki:

„Odpowiadając na Pani pismo z 25.02.2016 r. Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że członkowie Rady Nadzorczej wnikliwie zapoznali się z Pani pismami z 7 i 29 stycznia 2016 r., wskutek czego poproszono Zarząd Spółdzielni o przedstawienie stanowiska Zarządu w tej sprawie. Zapoznaliśmy się również z notatkami służbowymi sporządzonymi przez pracowników Spółdzielni dotyczącymi wymiany i naprawy dwóch podzielników, zestawieniami odczytów podzielników oraz odpowiedzią Zarządu z 22 lutego 2016 r. przesłaną do Pani.

Po wnikliwej analizie kompletu dokumentów Rada Nadzorcza całkowicie popiera stanowisko Zarządu dotyczące kosztów rozliczenia ogrzewania za okres 01.10.2014 r. – 30.09.2015 r. w Pani mieszkaniu.

Z przedstawionych dokumentów jednoznacznie wynika, że dokonane odczyty są prawidłowe i wynikają z rzeczywistego zużycia ciepła wyemitowanego przez grzejniki w Pani mieszkaniu.

Postępowanie Zarządu w przedmiotowej sprawie jest również prawidłowe i zgodne z procedurami przedstawionymi w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza nie znalazła podstaw do uznania zgłoszonej przez Panią reklamacji.”

Za przyjęciem ww. odpowiedzi głosowało 8 osób.

Propozycja odpowiedzi do lokatorki została przyjęta.

8. Zatwierdzenia treści pisma nr RN/558/2016 kierowanego do Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przedstawiła zebranym treść odpowiedzi do Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” oraz przypomniała zebranym, że jest to odpowiedź na pismo Rady Osiedla z 4 stycznia 2016 r.

„Szanowni Państwo

Odpowiadając na Państwa pismo RO WH/83/2016 z dnia 04.01.2016 r. Rada Nadzorcza informuje, że przesłanie pisma RO WH/75/2015 z dnia 02.12.2015 r. do Zarządu było działaniem przede wszystkim formalnym. Z treści ww. pisma wynikało, że zostało ono przesłane jedynie do Rady Nadzorczej. W rozdzielniku nie został wymieniony Zarząd Spółdzielni, dlatego też Rada Nadzorcza uznała, że pismo to należy skierować przede wszystkim do Zarządu jako organu zarządzającego spółdzielnią, a co za tym idzie, organu właściwego dla rozstrzygnięcia kwestii finansowych.

Pragniemy zwrócić uwagę, że Rada Nadzorcza nie jest organem zarządzającym i wykonawczym, ale przede wszystkim nadzorującym i kontrolującym. Wynika to bezpośrednio z zapisów Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ze Statutu spółdzielni. Oznacza to, że odpowiedzialna modyfikacja planu remontów może nastąpić jedynie na podstawie informacji otrzymanych od Zarządu Spółdzielni zawierających m.in. takie dane, jak przewidywana wartość prac, sposób finansowania, wpływ wydatkowania środków na ogólny stan finansów spółdzielni.

Pragniemy Państwa zapewnić, że Państwa propozycje, ujęte w piśmie RO WH/83/2016 z 04.01.2016 r., były szczegółowo omawiane na wspólnych posiedzeniach Rady Nadzorczej i Zarządu. Od Zarządu otrzymaliśmy również informację o przygotowywanej korekcie planu remontów, w której zostaną umieszczone prace zgłaszane przez Rady Osiedla. Treść i zakres robót ujętych w korekcie będzie uzależniony od środków finansowych, które mogą być przeznaczone na pokrycie wskazanych prac.”

Za przyjęciem ww. odpowiedzi głosowało 7 osób, przy 1 osobie wstrzymującej się .

Propozycja odpowiedzi do Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” została przyjęta.

9. Zamknięcie obrad.

Na koniec p. J. Kosiło poinformował zebranych o przetargach jakie w ostatnim czasie zostały przeprowadzone.

W związku z brakiem dalszych uwag Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała zebranych za przybycie na posiedzenie i zamknęła obrady.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała

Agnieszka Pudliszewska

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

Marek Czerniawski

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Barbara Witek