

**Protokół nr 2
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”
z dnia 27 lutego 2013 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. p. Julian Sobierajski | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. p. Henryk Morawski | – Z – ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. p. Ryszard Smogur | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. p. Henryk Jacyno | – Członek |
| 5. p. Leszek Jaworowski | – Członek |
| 6. p. Jan Kosiło | – Członek |
| 7. p. Dominik Łęcki | – Członek |
| 8. p. Genowefa Remplakowska | – Członek |
| 9. p. Stanisława Rogala | – Członek |
| 10.p. Jan Szostak | – Członek |
| 11.p. Teresa Śliwa | – Członek |
| 12.p. Gabriel Wojtas | – Członek |
| 13.p. Karol Gąsiorek | – Członek |

Zgodnie z § 7 ust. 1 Regulaminu Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał.

W posiedzeniu uczestniczyli również:

1. p. Mirosław Bajzert – Prezes Zarządu,
2. p. Halina Wójcik – Zastępca Prezesa Główna Księgowa,
3. p. Jolanta Tomków – Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych,

protokolant: Małgorzata Bojarun

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący przywitał zebranych i przystąpił do realizacji porządku obrad. Zapytał zebranych, czy mają uwagi do zaproponowanego porządku.

Za przyjęciem porządku obrad opowiedziało się 10 osób, przy 10 głosujących.

Porządek obrad został przyjęty.

2. Zatwierdzenie protokołu z poprzedniego posiedzenia

Przewodniczący zapytał zebranych, czy ktoś ma uwagi do protokołu. W związku z brakiem głosów, Przewodniczący zawnioskował o przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób przy jednym głosie wstrzymującym się.

Protokół został przyjęty.

Na posiedzenie przybył p. Henryk Jacyno.

3. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia proponowanego sposobu rozliczania kosztów wywozu śmieci oraz naliczania opłat z tego tytułu.

Pan J. Kosiło poinformował, że koszty czyszczenia wyspów powinny być zaliczone w koszty eksploatacji.

Z – ca Prezesa ds. technicznych p. J. Tomków oświadczyła, że koszty czyszczenia wyspów są zaliczane do kosztów eksploatacji.

Przewodniczący Komisji Inwestycyjno – Remontowej J. Kosiło poprosił Zarząd o wyjaśnienie naliczania opłat za korzystanie z lokalu w sytuacji, w której w mieszkaniu nikt nie mieszka. Jak są wnoszone stawki?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że nawet jeżeli mieszkanie stoi puste to opłaty są wnoszone minimum za jedną osobę. Osoba nie musi być zameldowana. Nie musi też mieszkać w tym lokalu, ale zawsze przynajmniej za jedną osobę będzie płacić.

Komisja GZM zaproponowała, aby na klatkach schodowych wywiesić informacje ile osób zostało zgłoszonych do zamieszkiwania w poszczególnych lokalach.

Prezes wyjaśnił, że podawanie ilości osób jest niebezpieczne, ponieważ jest to wskazówka dla potencjalnych złodziei, w którym lokalu zamieszkują pojedyncze osoby. Niemniej jednak Zarząd przedyskutuje tę sprawę z Radcą Prawnym.

p. R. Smogur poprosił o wyjaśnienie zapisu zawartego w piśmie Zarządu zgodnie z którym opłata została powiększona o 28 zł ze względu na koszt czyszczenia zsyków.

Prezes potwierdził, że zapis dotyczy roku 2013 r. a od 2014 r. koszt czyszczenia zsyków zostanie zaliczony w koszty eksploatacji.

W tym momencie na posiedzenie przybył p. Dominik Łęcki oraz p. Karol Gąsiorek.

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

„Uchwała z dnia 27 lutego 2014 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów wywozu odpadów.

Działając w oparciu o § 37 ust. 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie – Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Począwszy od 2014 r. rozliczanie kosztów wywozu odpadów odbywać się będzie odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Przypadające na daną nieruchomość koszty wywozu odpadów będą rozliczane wg zgłoszonej liczby osób zamieszkującej w tej nieruchomości.

§ 2

Ustalone przez Zarząd opłaty zaliczkowe będą rozliczane każdorazowo po zakończeniu danego roku kalendarzowego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 6/2014 została podjęta jednoznacznie.

4. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Kolejarz” w Szczecinie” i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący Komisji Organizacyjno – Regulaminowej p. R. Smogur poinformował, że uwagi do treści regulaminu zostały przekazane Z – cy Prezesa p. J. Tomków na posiedzeniu Prezydium.

Uwagi były następujące:

- opinie Rad Osiedli do projektu regulaminu pochodzą z kwietnia 2013 r. i z października 2013 r. Opinie Rad Osiedli są niespójne i odnoszą się do zapisów, które w obecnej wersji nie istnieją. Niektóre uwagi zostały zawarte w przedstawionym Radzie Nadzorczej projekcie, ale jest to mało czytelne.

- Zapytano Zarząd czy jest różnica pomiędzy słowami „remont” i „modernizacja”. W projekcie regulaminu nie ma definicji pojęcia „modernizacja”, ale wydaje się, że jest różnica choćby związana z kwestiami podatkowymi.

Prezes wyjaśnił, że rzeczywiście słowo „modernizacja” powinno być w większości zastąpione słowem „remont”. Modernizacja zwiększa wartość budynków i mogłoby się okazać, że trzeba od lokatorów żądać uzupełnienia wkładów.

- w § 5 pkt 4 projektu regulaminu jest mowa o zasadzie stopniowego zmniejszania wysokości niedoborów. Komisja Organizacyjno – Regulaminowa stwierdza, że zwrot „stopniowe” nie jest właściwy. Należałoby chyba określić górny próg, od którego nieruchomości musi spłacać niedobory.

Prezes Spółdzielni zauważył, że fundusz remontowy jest tylko jednym ze składników opłat. Zapis sztywny może spowodować, że nagle okaże się, że należy lokatorowi zwiększyć opłatę w sposób drastyczny. Tu Zarząd musi mieć możliwość elastycznej reakcji. Matematyczne reguły nie sprawdzą się.

- w § 7 ust. 3 projektu regulaminu, który odsyła do § 5 regulaminu chodzi o uzyskanie przez Zarząd zgody co najmniej 51% osób posiadających tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości na zabezpieczenie uruchomionych środków, poprzez zawarcie stosownych umów. Komisja poddaje pod rozważenie, czy taki zapis nie doprowadzi do tego, że Zarząd od 2015 r. będzie tylko zbierał podpisy lokatorów.

Prezes wyjaśnił, że Zarząd musi dbać o dobro Spółdzielni, a takie rozwiązanie zabezpiecza interesy członków Spółdzielni. Poza tym zrozumiałe jest, że obowiązek podpisywania umów i uzyskiwania zgód większości nie będzie dotyczyć prac koniecznych. Zarząd w projekcie regulaminu może dopisać, że dotyczy to prac remontowych nie mających wpływu na stan techniczny budynków

p. R. Smogur zauważył, że remont dachów i remont instalacji to są roboty które powinny być wyłączone z procedury zbierania podpisów.

Prezes Spółdzielni zapytał, czy uzupełniony projekt regulaminu powinien zostać ponownie przesłany do Rad Osiedli celem zaopiniowania. Rada Nadzorcza uznała, że nie ma takiej potrzeby.

W związku z brakiem kolejnych głosów w dyskusji Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu obrad.

5. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej wyjaśnił, że ograniczenie kompetencji Zarządu do spisywania kwot nieściągalnych w pozostałe koszty do kwoty 5000 zł jest nieprawidłowe. Spisywanie kwot nieściągalnych w pozostałe koszty nie jest kompetencją Rady Nadzorczej, a Zarządu. Zarząd w ramach kompetencji zarządczych powinien mieć możliwość decydowania w tych kwestiach.

p. R. Smogur zapytał, czy Zarząd podejmuje takie decyzje w formie uchwały i czy obecnie są sprawy bezskuteczne o wartości powyżej 5 000 zł, które czekają na spisanie.

Z – ca Prezesa Główny Księgowy p. H. Wójcik wyjaśniła, że takich spraw jest sporo. Warto podkreślić że w przypadku spisania w pozostałe koszty operacyjne sprawa nie jest zamykana. Dłużnik jest nadal szukany i jeżeli Komornik odnajdzie jakiś majątek dłużnika to zostanie on przeznaczony na pokrycie zaległości. Będzie to miało wpływ na ściągalność należności.

Pan R. Smogur zapytał, dlaczego Zarząd nie występuje do Rady Nadzorczej o spisanie należności bezskutecznych w pozostałe koszty.

Prezes wyjaśnił, że to nie jest kompetencja Rady Nadzorczej, a Zarządu i z tej błędnej praktyki należy się wycofać. Należy usunąć błędny zapis regulaminu i przekazać kompetencje organowi, któremu one przysługują.

p. R. Smogur dodał, że zmianę proponowaną w § ust. 2 pkt 12 Regulaminu Komisja Regulaminowa przyjęła. Projekt regulaminu nie został jednak zaparaflowany przez Radcę Prawnego, dlatego też nie ma możliwości uchwalenia tego regulaminu na obecnym posiedzeniu.

Komisja Organizacyjno – Regulaminowa zawnioskowała, aby Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przygotowania projektu regulaminu, który będzie zawierał zasady ustalania opłat za lokale mieszkalne użytkowe i garaże w terminie do dnia 31 marca 2014 r.

Prezes Spółdzielni zauważył, że takie zasady powinny być zawarte w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nie ma możliwości, aby w tak krótkim terminie przygotować projekt tego regulaminu. Jest to jeden z najważniejszych regulaminów w Spółdzielni i musi on być bardzo dobrze opracowany.

Zebrani ustalili, że Zarząd powinien przedłożyć projekt regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który będzie zawierał zasady ustalania opłat za lokale mieszkalne użytkowe i garaże do dnia 31 lipca 2014 r.

Za powyższym wnioskiem opowiedziało się 13 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Wniosek został przyjęty.

6. Zapoznanie się z projektem „Regulaminu wynagradzania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” i ewentualne podjęcie uchwały w tej sprawie.

p. R. Smogur zauważył, że projekt regulaminu nie został zaparaflowany przez Radcę Prawnego w związku z czym nie ma możliwości uchwalenia regulaminu na obecnym posiedzeniu. Zobowiązano Zarząd do uzyskania projektu regulaminu zaparaflowanego przez Radcę Prawnego.

W związku z powyższym przełożono głosowanie nad regulaminem na następne posiedzenie.

7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu porządku domowego”.

Przewodniczący Komisji Organizacyjno – Regulaminowej p. R. Smogur zauważył, że w tekście jednolitym regulaminu porządku domowego nie ujęto zmiany w § 10 ust. 4. Po analizie protokołu z poprzedniego posiedzenia okazało się, że zmiana ta nie została wówczas przegłosowana. W związku z powyższym p. R. Smogur odczytał proponowaną zmianę, zgodnie z którą § 10 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

Nie wolno zmieniać lub poprawiać we własnym zakresie kryz, nastaw wstępnych zaworów termostatycznych przy grzejnikach c.o., jak również odpowietrzać grzejników, jeśli nie posiadają one odpowiednich odpowietrzników.

Za powyższą zmianą opowiedziało się 13 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Uchwała o zmianie regulaminu została podjęta.

8. Zapoznanie się z harmonogramem oraz porządkiem obrad Zebrań Osiedlowych Mieszkańców.

Rada Nadzorcza przeanalizowała harmonogram Zebrań Osiedlowych Mieszkańców. Ustalono, że w zebraniach powinni brać udział po jednym przedstawicielu z każdej Komisji oraz osoby zamieszkujące na terenie obejmującym dane osiedle.

9. Zapoznanie się z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody użytkowej za okres 01.10.2012 – 30.09.2013 w stosunku do opłat zaliczkowych.

W związku z brakiem uwag w tym temacie Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu obrad.

10. Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie” w sprawie pracy dźwigu w budynku przy ul. Częstochowskiej 2.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że silnik został wymieniony i prawdopodobnie skończą się problemy z pracą dźwigu.

W związku z brakiem uwag w tym temacie, Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu obrad.

11. Zapoznanie się z pismem Rady Osiedla „Śródmieście” z dnia 27 stycznia 2014 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że w trakcie rozmowy z członkiem Rady Osiedla „Śródmieście” zwrócił uwagę, że protokoły z posiedzeń powinny być podpisane przez wszystkie osoby biorące udział w posiedzeniu.

p. R. Smogur zaproponował, aby w związku z brakiem podpisów na piśmie wszystkich osób biorących udział w posiedzeniu, poprosić Radę Osiedla „Śródmieście” o przesłanie protokołu z posiedzenia.

Zaproponowano, aby do Rady osiedla przesłać pismo następującej treści:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uprzejmie przypomina, że zgodnie z obowiązującym regulaminem Rad Osiedli protokoły z posiedzeń powinny być podpisane przez wszystkie osoby biorące udział w danym posiedzeniu.

Za treścią pisma opowiedziało się 13 osób przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

12. Zapoznanie się z pismem mieszkańców budynku przy ul. Potulickiej 14 - 17a.

Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo mieszkańców nieruchomości położonej przy ul. Potulickiej 14-17a. Poinformował, że w odpowiedzi na pismo Zarząd postanowił zorganizować spotkanie z mieszkańcami. Ustalono, że na zebraniu powinni być obecni przedstawiciele tego osiedla (p. L. Jaworowski oraz p. H. Morawski) oraz p. R. Smogur i p. J. Sobierajski.

13. Zapoznanie się z pismem p. *** najemcy lokalu użytkowego przy ul. *****.**

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zauważył, że kwestia poruszana przez p. ***** leży w kompetencjach Zarządu. Dlatego zaproponował, aby do p. ***** wysłać pismo następującej treści:

W odpowiedzi na pismo z dnia 10 stycznia 2014 r. Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że Pani prośba została przekazana do Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie.

Treść pisma została przyjęta jednogłośnie.

14. Zapoznanie się z pismem p. *** z dnia 6 lutego 2014 r.**

Rada Nadzorcza uznała, że pismo to porusza tematy, które nie należą do kompetencji Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zaproponował, aby do p. ***** wysłać pismo następującej treści:

W odpowiedzi na pismo z dnia 6 lutego 2014 r. Rada Nadzorcza uprzejmie informuje, że Pana pismo zostało przekazane do Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie.

Treść pisma została przyjęta jednogłośnie.

15. Zapoznanie się z pismem p. *** w sprawie ogrodzenia pracowni plastycznej przy ul. *****.**

Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, że 25 lutego 2014 r. przy pracowni plastycznej odbyło się spotkanie z Panem ***** , przedstawicielami Zarządu i Rady Osiedla „Wzgórze Hetmańskie”, które miało na celu wypracowanie wspólnego stanowiska w kontrowersyjnej sprawie ogrodzenia działki. Na spotkaniu nie wypracowano wspólnego stanowiska ze względu na brak rozwiązania które zostałyby przyjęte przez Pana ***** . W związku z powyższym Rada Nadzorcza postanowiła przekazać sprawę do Zarządu w celu podjęcia próby załatwienia sprawy.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zaproponował, aby do p. ***** wysłać pismo następującej treści:

W odpowiedzi na pismo z dnia 22 stycznia 2014 r., Rada Nadzorcza uprzejmie informuje że Pana pismo zostało przekazane do Zarządu SM „Kolejarz” w Szczecinie.

Treść pisma została przyjęta jednogłośnie.

16. Zapoznanie się z uchwałami podjętymi przez Zarząd w styczniu 2014 r.

W związku z brakiem uwag w tym temacie, Przewodniczący przeszedł do kolejnego punktu obrad.

17. Sprawy różne i wniesione

Pan Kosiło poprosił członków Zarządu Spółdzielni, aby zwrócili pracownikom uwagę, że nieruchomość przy ul. Cukrowej 33-43 jest jedną nieruchomością i nie powinna być dzielona na dwie nieruchomości.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że rzeczywiście taka sytuacja miała miejsce. Pracownicy Spółdzielni zostali uczuleni na prawidłowy podział nieruchomości położonych przy ul. Cukrowej.

Przewodniczący Komisji GZM p. H. Morawski odczytał protokół z kontroli realizacji wniosków członków Spółdzielni o przekształcenie mieszkań w odrębną własność.

Protokół został przyjęty przez Radę Nadzorczą.

p. H. Jacyno zapytał, jak została w SM „Kolejarz” załatwiona sprawa pomieszczeń przynależnych.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że Spółdzielnia wydaje zaświadczenia, z których wynika, które pomieszczenie przynależy do danego lokalu mieszkalnego. Każda osoba, która zgłasza chęć otrzymania zaświadczenia otrzymuje je.

p. R. Smogur zaproponował, aby poinformować mieszkańców na Zebraniach Mieszkańców o możliwości otrzymania takiego zaświadczenia.

Przewodniczący Rady nadzorczej poprosił, aby Przewodniczący poszczególnych Komisji przygotowali sprawozdania z działalności Komisji i dostarczyli je do p. R. Smogura do 15 marca 2014 r.

Prezes Spółdzielni poinformował, że odbyła się rozprawa w sądzie Apelacyjnym w sprawie „***** ca SM „Kolejarz”. Sąd Apelacyjny uznał, że wszystkie uchwały zostały utrzymane w mocy. Jedynie uchwała o powołaniu Rady Nadzorczej która nie została przez Sąd I instancji rozpatrzona została skierowana ponownie do Sądu Okręgowego celem ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji Inwestycyjno – Remontowej p. J. Kosiło zawniósł o upoważnienie Komisji do przeprowadzenia wrywkowej kontroli umów zawartych w 2013 r. na roboty budowlane w zasobach SM „Kolejarz”.

Rada Nadzorcza jednogłośnie wyraziła zgodę na przeprowadzenie ww. kontroli.

18. Zamknięcie obrad

Przewodniczący podziękował zebranych za przybycie i zamknął obrady.

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Ryszard Smogur

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Julian Sobierajski