

**Protokół nr 13  
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Kolejarz”  
z dnia 13 listopada 2014 r.**

W posiedzeniu uczestniczyli:

- |                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1. p. Barbara Witek          | – Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. p. Marek Czerniawski      | – Z-ca Przewodniczącego          |
| 3. p. Krzysztof Karaśkiewicz | – Sekretarz                      |
| 4. p. Jan Kosiło             | – Członek                        |
| 5. p. Henryk Morawski        | – Członek                        |
| 6. p. Genowefa Remplakowska  | – Członek                        |
| 7. p. Małgorzata Sitarczyk   | – Członek                        |
| 8. p. Julian Sobierajski     | – Członek                        |
| 9. p. Teresa Śliwa           | – Członek                        |

W posiedzeniu uczestniczyli także:

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

protokolant: Małgorzata Bojarun.

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

**Porządek obrad.**

**1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przywitała zebranych i przystąpiła do realizacji porządku obrad. Zwróciła się z pytaniem, czy są jakieś uwagi do przedstawionego porządku obrad.

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

Za przyjęciem porządku obrad głosowało 9 osób.

Porządek obrad Rady Nadzorczej został przyjęty.

**2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia, które odbyło się 09.10.2014 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej zapytała zebranych, czy mają jakieś uwagi do protokołu z posiedzenia, które odbyło się w dniu 9 października 2014 r.

W związku z brakiem uwag, Przewodnicząca poddała protokół pod głosowanie.

Za przyjęciem protokołu opowiedziało się 9 osób

Protokół z obrad z dnia 9 października 2014 r. został przyjęty.

**3. Zapoznanie się z wykonaniem planu finansowego oraz planu remontów za okres 01.01.2014 r. – 30.09.2014 r.**

Przewodnicząca poprosiła zebranych o uwagi do wykonania planu finansowego oraz planu remontów za okres 01.01.2014 r. – 30.09.2014 r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. J. Sobierajski poinformował, że Komisja Rewizyjna nie wnosi żadnych uwag do przedstawionego przez Zarząd dokumentu.

P. J. Kosiło zapytał, czy Zarząd przed zimą zdąży wykonać wszystkie prace brukarskie.

Z – ca Prezesa p. J. Tomków wyjaśniła, że opóźnienia w terminach wynikają z przesunięć które były spowodowane kilkakrotnym ogłaszaniem przetargów, na które nie zgłaszali się chętni wykonawcy. Niemniej jednak wszyscy starają się, aby zdążyć przed mrozami.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeszła do kolejnego punktu obrad.

#### **4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia planu finansowego oraz planu remontów na 2015 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła zebranych o zgłaszanie uwag do planu finansowego oraz planu remontów na 2015 r.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. J. Sobierajski zapytał, dlaczego w planie nie ujęto docieplenia budynku przy ul. Dobrzyńskiej.

Prezes Spółdzielni p. M. Bajzert wyjaśnił, że warunki przedstawione przez Bank nie zostały przyjęte przez mieszkańców nieruchomości. Znaczna większość mieszkańców nie zgodziła się na obciążenie swojego mieszkania kredytem hipotecznym w związku z dociepleniem budynku. Podsumowując – rozmowy z mieszkańcami nadal trwają i jak tylko ustalone zostanie źródło finansowania, Spółdzielnia niezwłocznie przystąpi do prac.

Na pytanie p. J. Sobierajskiego, czy można oczekiwać realizacji docieplenia w 2015 r. Prezes Spółdzielni odpowiedział, że Zarząd szuka jeszcze możliwości skorzystania z funduszy unijnych, dlatego nie można na razie wprost mówić o tym że docieplenie zostanie wykonane w 2015 r.

P. B. Witek zapytała, jakie są konsekwencje ujemnego salda na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości ?

Prezes wyjaśnił, że jeżeli są prace, które należy koniecznie wykonać ze względów bezpieczeństwa, to Spółdzielnia bez wahania przystępuje do ich realizacji. Natomiast na pewno przy innych pracach Zarząd ogranicza ich wykonanie. Poza tym podwyżka stawek funduszu remontowego jest dokonywana z uwzględnieniem dotychczasowego wyniku na nieruchomości. Spowodowane jest to ogólnym dążeniem Zarządu do tego, aby zbilansować wynik na poszczególnych nieruchomościach.

P. T. Śliwa poprosiła o przeanalizowanie możliwości połączenia nieruchomości przy ul. 9 Maja 9 h – 9 i z pozostałą częścią budynku 9 Maja 9?

Prezes wyjaśnił, że niestety łączyłoby się to z koniecznością przeprowadzenia prac geodezyjnych i wymagałoby uzyskania zgód z Urzędem oraz zmiany już podpisanych aktów notarialnych. Sytuacja, z którą boryka się taka mała nieruchomość, jest konsekwencją nieprzemyślanych decyzji podejmowanych w czasach, kiedy dzielono budynki i nieruchomości.

W związku z brakiem kolejnych pytań Przewodnicząca odczytała projekt uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na rok 2015.

**„Działając na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza SM „Kolejarz” w Szczecinie stanowi co następuje:**

##### **§ 1**

***Uchwała się plan finansowo-gospodarczy na rok 2015 dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie, który po stronie przychodów i kosztów przyjmuje wartości:***

|             |               |
|-------------|---------------|
| - przychody | 33 768 000 zł |
| - koszty    | 33 158 400 zł |

***Odpis na fundusz remontowy w wysokości*** 3 808 000 zł

##### **§ 2**

***Plan finansowo-gospodarczy na rok 2015 przekazany przez Zarząd SM „Kolejarz” przy piśmie RN/132/2014 z dnia 5 listopada 2014 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.***

##### **§ 3**

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

##### **§ 4**

***Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.***

Za uchwałą o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała została podjęta.

#### **5. Podjęcie uchwały w sprawie wykreślenia z rejestru członków p. \*\*\*\*\*.**

Pani \*\*\*\*\* posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. \*\*\*\*\*. W dniu 12 sierpnia 2003 r. pani \*\*\*\*\* zbyła lokal w drodze umowy sprzedaży na rzecz p. \*\*\*\*\*. Od tego dnia nie posiadała żadnego innego prawa do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

W związku z brakiem pytań Przewodnicząca odczytała treść uchwały:

***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 ww. lokalu w dniu 12 sierpnia 2003 r. w drodze umowy sprzedaży na rzecz p. Piotra Pastucha.***

**§ 2**

***Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.***

Za uchwałą o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała została podjęta.

**6. Podjęcie uchwały w sprawie wykreślenia z rejestru członków p. \*\*\*\*\*.**

Pani \*\*\*\*\* posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. \*. W dniu 4 lipca 2014 r. pani \*\*\*\*\* zbyła lokal w drodze umowy darowizny na rzecz p. \*. Od tego dnia nie posiadała żadnego innego prawa do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

W związku z brakiem pytań Przewodnicząca odczytała treści uchwały:

***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 al. \*\*\*\*\* w oparciu o treść § 16 ust. 2 pkt. 8 Statutu Spółdzielni, w związku ze zbyciem ww. lokalu w dniu 4 lipca 2014 r. w drodze umowy darowizny na rzecz p. \*\*\*\*\*.***

**§ 2**

***Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.***

Za uchwałą o powyższej treści opowiedziało się 9 osób.

Uchwała została podjęta.

**7. Zatwierdzenie protokołu z kontroli wydatków poniesionych na remont budynku stanowiącego siedzibę Zarząd SM „Kolejarz” przy ul. 9 Maja 17 w Szczecinie, przeprowadzonej w dniach 6-10 października 2014 r. przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.**

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej poinformował, że kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości. Podczas kontroli członkowie Komisji stwierdzili, że remont został przeprowadzony w sposób prawidłowy, a poniesione na niego nakłady nie były wygórowane.

W związku z brakiem pytań Przewodnicząca poddała protokół z kontroli pod głosowanie Rady Nadzorczej.

Za przyjęciem ww. protokołu opowiedziało się 9 osób

Protokół z kontroli wydatków poniesionych na remont budynku stanowiącego siedzibę Zarząd SM „Kolejarz” przy ul. 9 Maja 17 w Szczecinie, został zatwierdzony.

**8. Zatwierdzenie protokołu z kontroli mającej na celu wyjaśnienie wątpliwości zgłoszonych przez p. \*\*\*\*\* w oświadczeniu z dnia 30 lipca 2014 r. przeprowadzonej przez Komisję Członkowsko - Organizacyjną Rady Nadzorczej.**

Przewodniczący Komisji Członkowsko – Regulaminowej poprosił zebranych o zgłaszanie uwag do przedstawionego protokołu.

P. J. Sobierajski poinformował, że Komisja Rewizyjna zapoznała się z protokołem. Zapytał obecnych członków Zarządu, czy zgadzają się z wnioskami wynikającymi z protokołu i czy zniwelują zauważone nieprawidłowości.

Prezes Spółdzielni stwierdził, że błędne zapisy w Statucie zostaną na najbliższym Walnym Zgromadzeniu usunięte.

W związku z brakiem dalszych pytań Przewodnicząca poddała protokół z kontroli pod głosowanie Rady Nadzorczej.

Za przyjęciem ww. protokołu opowiedziało się 9 osób

Protokół z kontroli mającej na celu wyjaśnienie wątpliwości zgłoszonych przez p. \*\*\*\*\* w oświadczeniu z dnia 30 lipca 2014 r. został przyjęty.

Przewodniczący Komisji Członkowsko – Regulaminowej zaproponował zebrany, aby do p. \*\*\*\*\* wystosować pismo następującej treści:

*Szanowny Panie,*

*Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uprzejmie informuje, że na posiedzeniu w dniu 11 września 2014 r. powołała komisję w celu wyjaśnienia zgłoszonych przez Pana nieprawidłowości, wymienionych w Pana piśmie z dnia 30 lipca 2014 r.*

*Komisja na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 13 listopada 2014 r. przedstawiła protokół wraz z wnioskami wynikającymi ze wspomnianej kontroli, które zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą.*

*Zgodnie z Pana postulatem ujętym w złożonym oświadczeniu, protokół wraz z załącznikami będzie przedstawiony w materiałach na Walne Zgromadzenie (jako załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej), które zostanie przeprowadzone w 2015 r.*

*Z treścią protokołu z kontroli można zapoznać się w godzinach pracy w siedzibie Spółdzielni (pokój 101)*

*Jednocześnie Rada Nadzorcza SM "Kolejarz" zwraca się do Pana o skonkretyzowanie wymienionego przez Pana w oświadczeniu zarzutu dotyczącego „nieprawidłowości w sporządzeniu protokołu z Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”. Dopiero po takim uszczegółowieniu będziemy mogli przeanalizować Pańskie uwagi w tym zakresie.*

Za wystosowaniem do p. \*\*\*\*\* powyższego pisma opowiedziało się 9 osób.

**9. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie rozliczenia kosztów ciepłej i zimnej wody za okres 01.04.2014 r. – 30.09.2014 r.**

Prezes Spółdzielni poinformował, że Spółdzielnia planuje zmienić system ustalania zaliczek na wodę. Obecnie wysokość zaliczek zmieniana jest co kwartał. Obecnie Zarząd planuje ustalić stałą zaliczkę, a jedynie rozliczenie będzie dokonywane raz na kwartał. Oczywiście na wniosek lokatora zaliczka będzie mogła zostać zmieniona.

Odnosząc się do przedstawionego przez Zarząd dokumentu p. H. Morawski zapytał, czy prawidłowe jest obciążanie mieszkańców opłatą pięć miesięcy wstecz?

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że nie jest to nowa opłata, a jedynie rozliczenie zaliczki.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeszła do kolejnego punktu obrad.

**10. Zapoznanie się z pismem Zarządu w sprawie windykacji zaległości za okres od 01.11.2013 r. – 31.10.2014 r.**

P. H. Morawski stwierdził, że Komisja Członkowsko – Regulaminowa z zadowoleniem przyjęła spadek wysokości zadłużenia w opłatach dotyczących lokali mieszkalnych. Jednocześnie z niepokojem przyjęto wzrost zadłużenia w opłatach za najem lokali użytkowych, a zwłaszcza w opłatach za garaże. Zapytał Zarząd, co jest tego powodem.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej p. J. Sobierajski oświadczył, że to samo pytanie chciała zadać Komisja Rewizyjna.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że za wzrost zadłużenia na lokalach użytkowych odpowiada jeden najemca, a mianowicie firma \*\*\*\*\*\*, która wynajmowała lokal przy ul. \*\*\*\*\*. Najemcy próbowali zniwelować zadłużenie, niestety bez skutku. Obecnie lokal stoi pusty, jednak zadłużenie nie zostało spłacone.

P. J. Sobierajski zapytał czy uwidoczniła jako zaległość kwota jest pomniejszona o kwoty które jako nieściągalne zostały spisane w pozostałe koszty operacyjne.

Prezes wyjaśnił, że taka operacja była konieczna ze względu na prace związane z wdrażaniem w życie modułu programu do obsługi spraw sądowych. Prezes dodał, że wprowadzenie zaległości pomniejszono o kwoty nieściągalne, jednak jednocześnie wykazano odsetki które do tej pory nie były wykazywane. Kwoty te są porównywalne.

W związku z brakiem kolejnych uwag, Przewodnicząca Rady Nadzorczej przeszła do kolejnego punktu obrad.

#### **11. Zapoznanie się z wykazem uchwał podjętych w październiku 2014 r.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej poprosiła zebranych o zadawanie pytań.

p. J. Sobierajski zapytał o

- treść uchwały 207 Zarządu Spółdzielni. Czy stawka najmu w wysokości \*\*\*\*\* zł/m<sup>2</sup> nie jest zbyt niska?

Prezes wyjaśnił, że na najem tego lokalu zgłosił się jeden chętny, który zaproponował właśnie taką stawkę. Zarząd oczywiście zgodził się oczywiście mając na względzie konieczność wynajęcia lokalu.

- treść uchwały 219 Zarządu Spółdzielni w której Zarząd wyraża zgodę na anulowanie odsetek pod warunkiem spłacenia całości zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu przy ul. \*\*\*\*\*.

Prezes wyjaśnił zebranym, że lokal przy ul. \*\*\*\*\* jest mieszkaniem własnościowym należącym do Pana \*\*\*\*\*. Mieszkanie jest zadłużone na ponad \*\*\*\*\* zł i nie ma większych widoków na spłatę tych zaległości. Kancelaria Finansowa p. \*\*\*\*\* zobowiązała się spłacić zaległość, jednak, aby transakcja się powiodła konieczne było umorzenie odsetek. Prezes Spółdzielni podkreślił że to jest warunkowe umorzenie odsetek. Staje się ono obowiązujące dopiero przy spłaceniu całości zadłużenia. Na dzień dzisiejszy sprawa jest nieaktualna, ponieważ Pan \*\*\*\*\* wycofał się z proponowanej mu transakcji. W związku z powyższym zostały wysłane kolejne wezwania do zapłaty.

#### **12. Przeprowadzenie dyskusji w sprawach:**

- **docieplenia budynku przy ul. Dobrzyńskiej 1-1b,**

W związku z tym, że temat ten został omówiony już wcześniej, zebrani przeszli do kolejnego punktu obrad.

- **docieplenia ścian szczytowych,**

Pan J. Sobierajski wyjaśnił, że kilkanaście budynków w zasobach Spółdzielni docieplono na ścianach szczytowych jedynie 5 cm warstwą styropianu. Mówca stwierdził, że jest to stanowczo za mało i należy te błędy poprawić.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że wiele budynków nie spełnia dzisiejszych norm technicznych. Należy pamiętać, że z technicznego punktu widzenia każdy dojdzie do wniosku, że nieruchomości te na pewno należy docieplić. Natomiast z ekonomicznego punktu widzenia inwestycja ta już nie jest tak oczywista, ponieważ pod znakiem zapytania staje opłacalność całego przedsięwzięcia.

Pan J. Sobierajski zauważył, że przecież za prace te zapłaci Spółdzielnia.

Prezes wyjaśnił, że nieruchomość na której zostanie docieplona ściana szczytowa wyraźnie uszczupli swój fundusz remontowy. Mieszkańcy jej natomiast w żadnym

wypadku nie poczują tego docieplenia ponieważ opłaty wnoszone do Spółdzielni nie zmniejszą się.

P. M. Czerniawski zaproponował, aby Zarząd zlecił wykonanie kalkulacji w tej sprawie. Stwierdził, że po prostu należy sprawdzić czy taka inwestycja jest opłacalna.

Prezes Spółdzielni oświadczył, że Zarząd dokona symulacji, która pokaże jak długi będzie okres zwrotu poniesionych nakładów

- **remontu budynku Zarządu przy ul. 9 Maja 17.**

P. J. Sobierajski zapytał o kontynuację prac związanych z remontem siedziby Zarządu. Budynek wymaga remontu i należy go jak najszybciej całościowo dokończyć. Komisja Rewizyjna po dokonanej kontroli nakładów poniesionych na remont sugeruje, aby prace zakończyć w 2017 r.

Prezes wyjaśnił, że pomaluje cały budynek zostanie wyremontowany. Należy to jednak robić systematycznie i z dbałością o interesy członków Spółdzielni.

P. M. Czerniawski zaproponował, aby pokazać członkom Spółdzielni, jak są wydatkowane ich pieniądze. Można np. na stronie internetowej utworzyć zakładkę ukazującą stan osiedli przed i po remontach.

- **remontu lokali użytkowych przy ul. 9 Maja 84.**

Pan J. Sobierajski zauważył, że pawilon handlowy przy ul. 9 Maja 84 jest bardzo zniszczony. Zapytał czy jest możliwość aby ten pawilon wyremontować?

Prezes wyjaśnił, że niestety nie ma zbyt wielu środków na remont lokali użytkowych. Remont pawilonu przy ul. 9 Maja 84 w ogóle stoi pod znakiem zapytania ponieważ użytkownicy jednego z lokali przy ul. 9 Maja 84 nagminnie dewastują i niszczą mienie spółdzielni. Przykładem mogą być schody, które zaraz po wyremontowaniu zostały zniszczone.

Prezes Spółdzielni na zakończenie poinformował zebranych, że \*\*\*\*\* wynajmujące lokalu użytkowy przy ul. \*\*\*\*\* wystąpiło do Spółdzielni z wnioskiem o dofinansowanie swojej działalności. Pani Prezes stwierdziła, że nie udźwignie finansowo prowadzenia \*\*\*\*\* i prawdopodobnie będzie musiała przenieść działalność w inne miejsce. Z prośbą o wsparcie finansowe zgłosił się również jeden z radnych. Prezes wyjaśnił, mu, że \*\*\*\*\* dla spółdzielni jest obcym podmiotem i nie można tam angażować środków finansowych Spółdzielców.

Kilka dni temu \*\*\*\*\* wypowiedziało umowę najmu. Jednocześnie w Spółdzielni pojawiła się delegacja członków \*\*\*\*\* , którzy poprosili o to, aby umożliwić im dalsze spotkania w siedzibie \*\*\*\*\* . Prezes poinformował, że Spółdzielnia pomyśli nad formą dalszego prowadzenia podobnej działalności na terenie Spółdzielni.

**13. Zamknięcie obrad.**

Przewodnicząca Rady Nadzorczej podziękowała zebranych za przybycie i zamknęła obrady.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała

Małgorzata Bojarun

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

**Krzysztof Karaśkiewicz**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

**Barbara Witek**