

**PROTOKÓŁ nr 4/2024**  
**Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„UNIWERSYTET” Z SIEDZIBĄ W SZCZECINIE**

W dniu 22.04.2024 roku w biurze Spółdzielni odbyło się zebranie członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UNIWERSYTET” z siedzibą w Szczecinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 56514, z którego to spotkania sporządzony został protokół treści następującej:

**Obecni na posiedzeniu Członkowie Rady Nadzorczej:**

1. Tomasz Ociepa – Przewodniczący
2. Maciej Zapolski – Zastępca Przewodniczącego
3. Małgorzata Gozdowska – Sekretarz
4. Andrzej Kowalczyk - Członek
5. Grażyna Langa – Członek
6. Joanna Wojtach - Członek

Ponadto w posiedzeniu uczestniczył Zarząd Spółdzielni w osobach:

1. Anna Rozwadowska - Prezes Zarządu
2. Jarosław Kąca - Członek Zarządu

**Ad 1**

Posiedzenie Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Tomasz Ociepa.

Przewodniczący stwierdził, że na posiedzeniu obecna jest wystarczająca liczba członków Rady Nadzorczej uprawniająca Radę Nadzorczą do podejmowania wiążących uchwał.

Lista obecności członków Rady Nadzorczej została załączona do niniejszego protokołu jako załącznik nr 1.

Przewodniczący przedstawił następujący porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Rady Nadzorczej.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.03.2024 r.
4. Omówienie kwestii tarasów – garaży z Prawnikiem Spółdzielni, w tym odpowiedź na pisma mieszkańców.
5. Omówienie wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 31.03.2024 r.
6. Głosowanie nad uchwałą w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo- inwestycyjnego na 31.03.2024 r.
7. Omówienie wykonania planu na 31.03.2024 r. z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.
8. Głosowanie nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 31.03.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.
9. Omówienie spraw windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię na 31.03.2024 r.
10. Informacje bieżące Zarządu.
11. Spotkanie z panem Bernardem xxxxxxxxxxxxxxxx dot. prac remontowych instalacji wodnej w budynku Wiosny Ludów 36-44.
12. Sprawy wniesione.
13. Zamknięcie posiedzenia

## **Ad 2**

Przewodniczący Rady Nadzorczej wystąpił z wnioskiem o przyjęcie przedstawionego porządku obrad - wniosek został przyjęty.

- Za głosowało 6 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób.

## **Ad 3**

Przewodniczący Rady Nadzorczej ogłosił przeprowadzenie głosowania dotyczącego przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.03.2024 roku.

- Za głosowało 6 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób

Protokół nr 3/2024 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 18.03.2024r. został przyjęty.

#### **Ad 4**

Omówienie kwestii tarasów – garaży z Prawnikiem Spółdzielni, w tym odpowiedź na pisma mieszkańców.

Do spotkania Członków RN dołączył zaproszony przedstawiciel prawny SM, który przedstawił sytuację prawną nieruchomości gruntowej na której posadowione są garaże, będące punktem spornym w zakresie użytkowania dachów (jako tarasy). Prawnik szczegółowo wyjaśnił kwestie prawne i właścicielskie nieruchomości, wyraźnie podkreślając fakt, iż garaże stanowią osobną nieruchomość posadowioną na osobnej działce, a nie są fragmentem bloku mieszalnego przy ul. Duńskiej. Na pytanie członków Rady, czy są, i jeśli tak to jakie, prawne możliwości korzystania z dachów garaży jako potencjalnych tarasów dla mieszkańców bloku przy ul. Duńskiej odpowiedział twierdząco i jako pierwszy krok zaproponował przygotowanie wzoru Regulaminu, który będzie stanowił podstawę zasad korzystania z dachów (jako tarasów). Kolejnym krokiem będzie uzyskanie zgody większości właścicieli nieruchomości, na której znajdują się garaże, na użytkowanie ich dachów przez mieszkańców mieszkań bloku przy ul. Duńskiej jako odrębnych tarasów. Prawnik przedstawił możliwe rozwiązania prawne, uwzględniając również narzędzia finansowe. Członkowie RN wyrazili zgodę na przygotowanie przez Biuro Prawne stosownych dokumentów oraz pism, które zostaną skierowane do zainteresowanych stron, w tym także odpowiedź na omawiane pismo mieszkańców.

#### **Ad 5**

Omówienie wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 31.03.2024 r.

Pani Prezes szczegółowo omówiła wykonanie planu remontowo-inwestycyjnego za dzień 31.03.2024 roku. Członkowie RN podkreślili fakt trzymania się założeń planu uchwalonego przez Radę i nie wnosili uwag.

## **Ad 6**

Przewodniczący Rady Nadzorczej ogłosił przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 31.03.2024 r.

- Za głosowało 6 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób

Uchwała nr 11/2024 z dnia 22.04.2024 r. w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 31.03.2024 r. została przyjęta.

## **Ad 7**

Omówienie wykonania planu na 31.03.2024 r. z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.

Pani Prezes bardzo szczegółowo omówiła przedstawione wykonanie planu z działalności zasobami mieszkaniowymi. Odpowiedziała na wszystkie pytania członków RN, rozwiewając powstałe wątpliwości. Ustalono, że gorszy wynik finansowy SM jest m.in. skutkiem rozliczeń CO i będzie ulegał stopniowej poprawie w kolejnych miesiącach.

## **Ad 8**

Przewodniczący Rady Nadzorczej ogłosił przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 31.03.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej.

- Za głosowało 6 osób
- Przeciw głosowało 0 osób
- Wstrzymało się 0 osób

Uchwała nr 12/2024 z dnia 18.03.2024 r. w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 31.03.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej została przyjęta.

## **Ad 9**

Omówienie spraw windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię na 31.03.2024r

Pani Prezes omówiła sprawy windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię i zwróciła szczególną uwagę na wskaźnik zadłużenia wynoszący 3,19 co obrazuje zmniejszający się stan zadłużenia lokatorów w stosunku do SM.

## **Ad 10**

Informacje bieżące Zarządu.

1. Zlecono naprawę i pomalowanie drewnianego ogrodzenia terenów zielonych między gankami przy ul. Wiosny Ludów 36-44.
2. Zlecono usunięcie usterek dachu budynku przy ul. Duńskiej 10.
3. Zlecono usunięcie usterek nawierzchni na terenie przy ul. Duńskiej 38-52 – zgodnie z planem remontów.
4. Zlecono wykonanie projektów, które stanowiąc będą załączniki do złożenia wniosków o wydanie aktualnych zaświadczeń o samodzielności garaży zlokalizowanych przy ul. Wiosny Ludów.
5. Zlecono naprawę kolektorów centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym przy ul. Duńskiej 52.
6. Zlecono usunięcie usterek instalacji CWU i ZW w lokalu mieszkalnym przy ul. Duńska 6a.
7. Zlecono usunięcie usterek instalacji CWU i ZW w lokalu mieszkalnym przy ul. Duńska 8a.
8. Zlecono usunięcie usterek instalacji CO (przyłącza) do kolektorów centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym przy ul. Duńska 38.
9. Zlecono usunięcie usterek dachów garaży w pobliżu budynku przy ul. Wiosny Ludów 46 garaże.
10. Odebrano wykonanie malowania klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Duńskiej 6 - zgodnie z planem remontów .
11. Sporządzono wykonanie planu funduszu remontowego na 31.03.2024 r.
12. Sporządzono wykonanie planu gospodarczo- finansowego na 31.03.2024 r.
13. Sporządzono windykację należności na 31.03.2024 r.

14. Przygotowano oraz przekazano wnioski o grant OZE z tytułu montażu fotowoltaiki na nieruchomości przy ul. Wiosny Ludów 46.

### **Ad 11**

Spotkanie z panem Bernardem xxxxxxxxxxxx dot. prac remontowych instalacji wodnej w budynku Wiosny Ludów 36-44.

Rada Nadzorcza, na wniosek mieszkańca pana Bernarda xxxxxxxxxxxx, wysłuchała jego opinii dot. prac remontowych części poziomej instalacji wodnej i CO prowadzonych w budynku przy ul. Wiosny Ludów 36-44. W ocenie pana Bernarda xxxxxxxxxxxx, prowadzenie w/wym. prac remontowych bez rozbudowy dodatkowych węzłów ciepłowniczych mija się z celem i nie przyniesie korzyści dla mieszkańców w/wym. nieruchomości. Pan Bernard xxxxxxxxxxxx poruszył również kwestię Regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Wiosny Ludów 36-44, nie zgadzając się z niektórymi jego zapisami (m.in. dotyczącymi ryczałtowego rozliczania nieopomiarowanej części nieruchomości).

Poinformowano pana Bernarda xxxxxxxxxxxx, że zakres prac remontowych w budynku został zaplanowany z dużym wyprzedzeniem i wynikał ze wskazań Zarządu, który widział pilną potrzebę modernizacji instalacji wodnej i CO w/wym. nieruchomości. Zakres prac ujęty został w Planie Remontowym na rok 2024 i dostępny był do wglądu w biurze SM lub na jej stronie internetowej. Nikt, do momentu rozpoczęcia prac remontowych, zastrzeżeń do zaplanowanych prac nie zgłaszał.

Rada przyjęła do wiadomości, że część rozwiązań proponowanych przez pana Bernarda xxxxxxxxxxxx, mogłaby spowodować bliżej nieokreślone oszczędności w zakresie opłat za wodę i CO dokonywanych przez mieszkańców. Jednak członkowie RN podkreślili, że fakt przeprowadzonych prac remontowych na wzrost tych kosztów nie wpłynie, a co więcej, jak każda dobra modernizacja, poprawi bezpieczeństwo mieszkańców posesji.

Ze względu na fakt, że zakres omawianych tematów był szeroki poproszono, aby Pan Bernard xxxxxxxxxxxx przesłał je w formie pisemnej, dołączając jednocześnie swoje propozycje ew. zmian tak planu remontowego jak i wspomnianego wcześniej Regulaminu. Propozycja została przyjęta. Przewodniczący zobowiązał się do przedyskutowania w/wym. spraw na kolejnym zebraniu RN.

## **Ad 12**

Sprawy wniesione

W odpowiedzi na przedstawione propozycje terminów przygotowane ze strony wynajmującego salę ustalono, że termin Walnego Zgromadzenia to 18 czerwca 2024 roku godzina 17.00 – sala PUM ul. Rybacka 1 w Szczecinie.

## **Ad 13**

Zamknięcie posiedzenia

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Rady zamknął posiedzenie informując, że termin kolejnego spotkania Rady to 20.05.2024 r. godz.17:00 w biurze Spółdzielni.

Do niniejszego protokołu załączona została lista obecności oraz uchwała nr 11/2024 i 12/2024.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Gozdowska

Tomasz Ociepa

### **Załączniki:**

1. lista obecności.
2. Uchwała nr 11/2024 z dnia 22.04.2024 r. w sprawie przyjęcia wykonania planu remontowo-inwestycyjnego na 31.03.2024 r.
3. Uchwała nr 12/2024 z dnia 22.04.2024 r. w uchwale w sprawie zatwierdzenia wykonania planu na 31.03.2024 roku z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej