

**PROTOKÓŁ**  
**Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi**  
**z posiedzenia odbytego zdalnie w dniu 27 stycznia 2022r.**

W posiedzeniu udział wzięli:

1. Pani Małgorzata Jonkisz      Przewodnicząca Rady
2. Pan Andrzej Węgliński      Wiceprzewodniczący Rady
3. Pani Bogumiła Kolago      Sekretarz Rady
4. Pani Katarzyna Czyżycka
5. Pani Gabriela Henrykowska
6. Pan Jan Konopiński
7. Pan Rafał Przybysz
8. Pani Janina Rębacz
9. Pan Michał Stolarski
10. Pan Sebastian Zaborowski
11. Prezes Zarządu Piotr Lebedziński
12. Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk
13. Kierownik ds. techn. Anna Andrzejewska
14. Radca prawny Gabriela Zaborowska
15. Specjalista ds. samorządowych Urszula Oszczudłowska

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi Małgorzata Jonkisz, która przedstawiła proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołów RN z dn. 16.12.2021r i 29.12.2021r
3. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia:
  - osobowego funduszu płac na rok 2022,
  - bezosobowego funduszu płac na rok 2022
4. Uchwalenie zmian Regulaminu korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
5. Podjęcie uchwały w sprawie obciążenia nieruchomości gruntowych, zlokalizowanych na działkach nr 214/3, 213/4, 212/4, 211/2, 210/4, 209/1, 208/8 przy ul. Niezapominajki, prawem zabudowy garaży blaszanych i wiat namiotowych
6. Upoważnienie Zarządu SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi do zawarcia umowy na wykonanie remontu loggii w budynkach wysokich w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód”
7. Podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2021r
8. Sprawy wniesione

Ad.1

Na wniosek Przewodniczącej Małgorzaty Jonkisz, Rada zamieniła kolejność rozpatrzenia pkt. 7 i 8 – za-9, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Rada zatwierdziła porządek obrad, ze zmianą jak wyżej, w głosowaniu:  
9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad.2

Rada stosunkiem głosów 7-za, bez przeciwnych, przy 2 wstrzymujących się, przyjęła poprawkę do protokołu z dnia 16.12.2021r, zgłoszoną przez Pana Andrzeja Węglińskiego i zaakceptowaną przez Prezesa Piotra Lebedzińskiego, którego wypowiedzi dotyczyła.

Na stronie 3 zapis „Wyniki za 9 miesięcy są wynikami przybliżonymi.” otrzymuje brzmienie:

„Wyniki za 9 miesięcy 2021 nie obrazują wyniku całego roku.”

Protokół z dnia 16.12.2021r został przyjęty w głosowaniu:

8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Do protokołu z dnia 29.12.2021r, Rada nie wniosła uwag i został przyjęty stosunkiem głosów: za-5, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się.

Z uwagi na kłopoty Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Janiny Rębacz z zalogowaniem się na wideokonferencję, Rada zdecydowała o rozpatrzeniu pkt. 3 porządku obrad bezzwłocznie po dołączeniu Pani Janiny Rębacz do konferencji.

Wobec powyższego Rada przystąpiła do rozpatrzenia pkt. 4 porządku obrad.

Ad.4

Rada otrzymała projekt Regulaminu korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że wprowadzone zmiany dotyczą uregulowania kwestii rozliczenia energii elektrycznej w zespole garażowym przy ul. 11 Listopada 42. Dotychczasowy system rozliczenia energii polegał na podziale wartości licznika głównego na poszczególne boksy garażowe, a kwestia rozliczania energii elektrycznej nie była uregulowana przepisami. W przypadku zakwestionowania wysokości obciążenia z tytułu zużycia energii, przez użytkownika garażu, brak było jednoznacznych przepisów do weryfikacji stanowiska. Stąd wprowadzenie do regulaminu § 9, w którym zawarte są szczegółowe zasady rozliczania energii elektrycznej.

Pan Sebastian Zaborowski wyraził opinię, że przedmiotowy regulamin należałoby zaktualizować i maksymalnie uprościć.

Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że taka aktualizacja jest przewidywana i nastąpi w I półroczu bieżącego roku.

Przewodniczący Komisji GZM Jan Konopiński poinformował, że projekt zmian Regulaminu był przedmiotem omówienia na posiedzeniu Komisji i uzyskał jej pozytywną opinię.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 1/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie § 130 ust. 2 pkt.11 ppkt.”h” Statutu postanawia

### § 1

Zatwierdzić Regulamin korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

### § 2

Uchylić dotychczasowy Regulamin korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi uchwalony Uchwałą Nr 34/R/2011 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z dnia 14.04.2011r.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała została podjęta stosunkiem głosów: 9-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

## **REGULAMIN korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi**

### § 1

#### **Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - Prawo Spółdzielcze ( Dz.U. z 2021r, poz. 648 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r (dz.U.z 2021r, poz.1208 z późn.zm.)
3. Statut SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi

### § 2

#### **Zasady ogólne**

1. Garażem jest samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi pojazdu mechanicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę garażami zgodnie z przepisami i postanowieniami niniejszego regulaminu.
3. Istniejące garaże przydzielone zostały członkom SM „Radogoszcz-Zachód” na warunkach spółdzielczego prawa do garażu, po uprzednim wniesieniu wkładu garażowego, w wysokości kosztów budowy garażu.
4. Garaże, będące w posiadaniu SM „Radogoszcz-Zachód”, mogą być oddawane w najem członkom Spółdzielni. Zasady najmu określi umowa najmu garażu.
5. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności do garaży.
6. Umowy o budowę garaży Spółdzielnia podpisuje wg kolejności zgłoszeń członków.

### § 3

1. Prawo odrębnej własności garażu powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem a Spółdzielnią umowy, która pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.



2. Umowa zobowiązuje do wniesienia wkładu budowlanego i uiszczania opłat obowiązujących w Spółdzielni.

#### § 4

##### **Zasady używania garaży**

1. Prawo korzystania z garażu ma osoba posiadająca tytuł prawny do garażu, celem przechowywania pojazdu mechanicznego.
2. Używanie garażu na inny cel wymaga zgody Spółdzielni.
- 3.1. Za używanie garaży ich użytkownicy wnoszą miesięczne opłaty w terminie do dnia 15 każdego miesiąca w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.  
Opłaty eksploatacyjne ustala się w wysokości planowanych kosztów z uwzględnieniem planowanych remontów.
- 3.2. Obowiązek ponoszenia opłat ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik przekazał garaż Spółdzielni.
- 3.3. Od nieuiszczonych w terminie należności naliczane są odsetki wg zasad jak dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 3.4. Zmiana wysokości opłat dokonywana jest w formie pisemnego zawiadomienia.

#### § 5

Utrata prawa do garażu albo wypowiedzenie umowy najmu garażu następuje w szczególności w następujących wypadkach:

- 1/ utraty tytułu prawnego do zajmowanego garażu,
- 2/ w przypadku najmu - wynajmowania garażu lub udostępniania go osobom trzecim bez powiadomienia Spółdzielni oraz nie wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez okres co najmniej 3 miesięcy,
- 3/ wykorzystywania garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- 4/ dokonywania istotnych zmian w substancji garażu bez zgody Spółdzielni,
- 5/ nie przestrzegania innych przepisów i postanowień obowiązujących członków Spółdzielni.

#### § 6

1. Użytkownicy garaży zobowiązani są na własny koszt do konserwacji wewnątrz garażu, a w szczególności:
  - malowania wrót garażowych wewnątrz,
  - napraw albo wymiany podłóg,
  - oraz zachowania porządku i przestrzegania przepisów p.poż.,
  - naprawa wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w garażach ,
  - naprawy ścian, sufitów oraz wrót garażowych.
2. Użytkownicy pokrywają koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z przyczyn leżących po ich stronie oraz koszty napraw w takich sytuacjach.
3. Nie wywiązywanie się z powyższych obowiązków może być przyczyną rozwiązania umowy najmu.
4. Użytkownik garażu zobowiązany jest do udostępnienia garażu w celu przeprowadzenia przeglądu stanu technicznego, usunięcia awarii, wykonania remontu lub modernizacji budynku garażowego.
5. Jeżeli stan techniczny garażu zagraża substancji budynku, a remont nie zostanie wykonany przez użytkownika garażu, wówczas remont może być wykonany przez Spółdzielnię na koszt użytkownika garażu.

6. Spółdzielnia obowiązana jest utrzymywać w czystości teren przyległy do garaży.
7. Spółdzielnia dokonuje naprawy dachów, rynien i rur odprowadzających wodę oraz malowania zewnętrznej strony wrót garażowych.

#### § 7

1. Użytkownikowi garażu bez zgody Spółdzielni nie wolno:
  - a/ instalować dodatkowych punktów czerpania energii elektrycznej,
  - b/ czerpać energię elektryczną dla celów ogrzewania garażu,
  - c/ zasilać urządzenia o łącznym poborze mocy powyżej 500 W,
  - d/ dokonywać napraw, które mogą stanowić uciążliwość dla otoczenia,
  - e/ dokonywać zmian i przeróbek garażu bez zgody Spółdzielni,
  - f/ w przypadku najmu - podnajmować lub udostępniać garaż osobom trzecim bez powiadomienia Spółdzielni.

#### § 8

Wartość ulepszeń garażu wykonanych na koszt i dla wygody użytkownika nie podlega zwrotowi ze strony Spółdzielni.

#### § 9

### **Rozliczenie kosztów zużycia energii elektrycznej**

#### **1. Postanowienia ogólne**

- 1.1 Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczenia kosztów energii elektrycznej w nieruchomości garażowej przy ul. 11 Listopada 42 w Łodzi.
- 1.2 Jednostką rozliczeniową jest garaż.
- 1.3 Rozliczenie całkowitych kosztów zużytej energii elektrycznej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, według stanu na dzień 31 grudnia.
- 1.4 Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy, tj. od 01 stycznia do 31 grudnia.
- 1.5 Rozliczenie finansowe wynikające z pobranych opłat w formie zaliczek i całkowitych kosztów zużycia energii elektrycznej (tj. nadpłata lub niedopłata dla użytkownika) następuje w opłatach za używanie garażu w miesiącu jego otrzymania. Niedopłata z tytułu rozliczenia zużycia energii elektrycznej powinna być uregulowana w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia, nadpłata podlega rozliczeniu w kolejnych okresach rozliczeniowych. Na wniosek właściciela garażu dokonywany jest zwrot nadpłaty, na wskazany przez właściciela rachunek bankowy.
- 1.6 W przypadku zadłużeń w opłatach za używanie garażu nadpłatę potrąca się na poczet tych zobowiązań.
- 1.7 Przez układ pomiarowy należy rozumieć licznik energii elektrycznej, którego wskazania stanowią podstawę do rozliczenia zużycia energii elektrycznej z Przedsiębiorstwem Energetycznym.
- 1.8 Przez podlicznik należy rozumieć zainstalowany od strony zasilania za układem pomiarowym, licznik energii elektrycznej określający zużycie energii w kilowatogodzinach (kWh), traktowany jako podzielnik kosztów energii elektrycznej.

#### **2. Ustalenie zaliczki na poczet zużycia energii elektrycznej w garażu**

- 2.1 Użytkownik garażu zobowiązany jest do wnoszenia w miesięcznych opłatach za używanie garażu zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej w garażu oraz oświetlenia zewnętrznego w nieruchomości garażowej.
- 2.2 Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej określa Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.



### 3. Ustalenie całkowitego kosztu zużycia energii elektrycznej dla jednostki rozliczeniowej

- 3.1 Podstawą ustalania kosztu zużycia energii elektrycznej przez jednostkę rozliczeniową jest zużycie energii elektrycznej według wskazań układu pomiarowego oraz cen i opłat według obowiązującej Taryfy dla energii elektrycznej zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zawartych w fakturze od Dostawcy.
- 3.2 Całkowity koszt zużycia energii elektrycznej składa się z kosztów stałych i kosztów zmiennych:
- koszty stałe stanowi suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat stałych związanych z dostawą energii elektrycznej do garaży i dla oświetlenia zewnętrznego nieruchomości garażowej. Kosztami stałymi są w szczególności opłata przejściowa, opłata abonamentowa, stałe opłaty za przesył i moc.
  - koszty zmienne stanowi suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych związanych z dostawą energii elektrycznej do garaży i dla oświetlenia zewnętrznego nieruchomości garażowej. Kosztami zmiennymi są w szczególności koszty energii czynnej, opłaty zmiennej sieciowej, opłaty za składnik jakościowy.

### 4. Zasady rozliczenia kosztu zużycia energii elektrycznej

- 4.1 Koszty stałe zużycia energii elektrycznej dzieli się przez liczbę garaży w nieruchomości garażowej.
- 4.2 Koszty zmienne zużycia energii elektrycznej w garażach określa się jako różnicę całkowitych kosztów zmiennych energii elektrycznej i kosztów zmiennych energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne nieruchomości garażowej określonych zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 4.4 regulaminu.
- 4.3 Dla garaży z podlicznikami koszty zmienne zużycia energii elektrycznej określa się na podstawie wskazań podliczników znajdujących się w garażach. Pozostałą różnicą powstałą jako suma kosztów wynikająca ze wskazań podliczników we wszystkich garażach i kosztem określonym zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 4.2 regulaminu obciąża się użytkowników garaży, którzy nie podali swych stanów licznika proporcjonalnie do ilości tych użytkowników.
- 4.4 Koszty zmienne zużycia energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne nieruchomości garażowej określa się według wskazań podlicznika.
5. Formuły rozliczenia kosztu zużytej energii elektrycznej:

5.1 Koszt opłaty stałej przypadający na jeden garaż ( $C_{st}$ ), dotyczący wszystkich garaży, wylicza się wzorem:

$$C_{st} = D_s / L$$

gdzie

$D_s$  – wartość kosztów stałych do Dostawcy [w zł]

$L$  – łączna liczba garaży w nieruchomości garażowej

5.2 Koszt zużytej energii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego nieruchomości, przypadający na jeden garaż ( $K_o$ ) w nieruchomości garażowej określa się według formuły:

$$K_o = (I_o \times C_{zm}) / L$$

gdzie

$I_o$  – ilość zużytej energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne z podlicznika [w kWh]

$C_{zm}$  – stawka opłaty zmiennej za 1 kWh - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych do Dostawcy i łącznej ilości energii zużytej wg wskazań układu pomiarowego [w zł / kWh]

$L$  – łączna liczba garaży w nieruchomości garażowej

5.3 Koszt zmienny zużytej energii elektrycznej w garażach ( $K_z$ ), określa się według formuły, przy czym różnicę  $R$  rozlicza się proporcjonalnie do ilości nieodczytanych garaży.

$$K_z = (I_g \times C_{zm}) + (R \times C_{zm})$$

$I_g$  – ilość zużytej energii elektrycznej z podlicznika zamontowanego w garażu [w kWh]

$C_{zm}$  – stawka opłaty zmiennej za 1 kWh - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych do Dostawcy i łącznej ilości energii zużytej wg wskazań układu pomiarowego [w zł / kWh]

$R$  – różnica ilości kWh energii elektrycznej wynikająca ze wskazań układu pomiarowego w okresie rozliczeniowym pomniejszona o ilość energii elektrycznej zużytej na oświetlenie zewnętrzne i sumy wskazań podliczników [w kWh]

5.4 Ustalenie ogólnego kosztu zużycia energii elektrycznej dla garażu ( $K$ ):

a) dla użytkownika garaży, którzy podali stany podliczników

$$K = C_{st} + K_o + (I_g \times C_{zm})$$

b) dla użytkownika garażu, którzy nie podał stanów podliczników

$$K = C_{st} + K_o + (R \times C_{zm}) / L_n$$

gdzie

$C_{st}$  – stawka opłaty stałej na jeden garaż - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat stałych do Dostawcy i łącznej liczby garaży w nieruchomości garażowej [w zł/garaż]

$K_o$  – koszt zużycia energii elektrycznej na oświetlenie zewnętrzne dla jednego garażu [w zł]

$I_g$  – ilość zużytej energii elektrycznej z podlicznika zamontowanego w garażu [w kWh]

$C_{zm}$  – stawka opłaty zmiennej za 1 kWh - iloraz sumy poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych do Dostawcy i łącznej ilości energii zużytej wg wskazań układu pomiarowego [w zł / kWh]

$R$  – różnica ilości kWh energii elektrycznej wynikająca ze wskazań układu pomiarowego w okresie rozliczeniowym pomniejszona o ilość energii elektrycznej zużytej na oświetlenie zewnętrzne i sumy wskazań podliczników [w kWh]

$L_n$  – liczba garaży bez podanego zużycia energii elektrycznej

5.5 Rozliczenie kosztów zużytej energii elektrycznej w użytkownikiem garażu jest różnicą między wniesionymi zaliczkami w okresie rozliczeniowym a kosztami określonymi zgodnie z formułą określoną w punkcie 5.4.

## 6. Postanowienia końcowe

6.1 Użytkownicy garaży wyposażonych w podliczniki zobowiązani są:

a) Do podania stanu wskazań podlicznika na koniec miesiąca grudnia w dowolnej formie.

b) Do udostępnienia garażu w celu dokonania odczytu kontrolnego i sprawdzenia prawidłowego stanu plomb elementów instalacji elektrycznej.

6.2 O konieczności udostępnienia garażu w określonym terminie użytkownik garażu zostanie powiadomiony pisemnie z wyprzedzeniem minimum 7 -dniowym. W przypadkach zmiany użytkownika garażu następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń finansowych zużycia energii elektrycznej.

6.3 Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.

6.4 W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem a dotyczących zasad rozliczania energii elektrycznej w garażach decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.



- 6.5 Tracą moc wszelkie dotychczasowe uregulowania dotyczące rozliczeń kosztów energii elektrycznej w garażach.
- 6.6 Postanowienia § 9 mają zastosowanie do rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej za 2021rok.

#### **§ 10**

##### **Rozliczenia finansowe zwalnianych garaży**

1. Rozliczenia finansowe między użytkownikiem zwalnającym garaż a Spółdzielnią następuje w okresie 1 miesiąca od daty rozstrzygnięcia przetargu i dokonania wpłaty przez nabywcę garażu.
2. Spółdzielnia zwraca członkowi lub osobie uprawnionej wkład garażowy na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Na garaże zwolnione przekazane do dyspozycji Spółdzielni - Spółdzielnia organizuje przetarg na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy na ustanowienie spółdzielczego prawa do garażu.
4. Po bezskutecznym postępowaniu przetargowym na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy na ustanowienie spółdzielczego prawa do garażu Spółdzielnia ogłasza przetarg na najem garażu.

#### **§ 11**

Spółdzielnia może potrącić z wkładu swoje należności przypadające od użytkownika. Kolejny użytkownik wpłaca wkład w wysokości podlegającej zwrotowi na rzecz poprzedniego użytkownika.

#### **§ 12**

1. Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Nr 1/R/2022 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z dnia 27.01.2022r i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu uchwalony w dniu 14.04.2011r Uchwałą Nr 34/R/2011 Rady Nadzorczej.

Ad.3

Zarząd przedstawił projekt osobowego funduszu płac na 2022 rok na kwotę 2.532.000,00zł oraz bezosobowego funduszu płac na 2022 rok na kwotę 209.466,00zł.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Janina Rębacz poinformowała, że projekty były rozpatrywane na posiedzeniu Komisji w dniu 25.01.2022r.

Komisja Rewizyjna, po zapoznaniu się z dokumentacją i dyskusji, negatywnie zaopiniowała przedłożony projekt osobowego funduszu płac ( 3 głosy przeciw, przy 1 wstrzymującym się).

Zdaniem Komisji wysokość tegorocznego funduszu płac należy utrzymać na poziomie roku 2021. Po przedłożeniu przez Zarząd planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok i zapoznaniu się z kosztami i przychodami, będzie można wrócić do ewentualnej korekty funduszu płac.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poinformowała, że w tej sprawie odbyła spotkanie i rozmowę z Prezesem Spółdzielni, który wnioskuje o przyjęcie propozycji Zarządu dotyczącej wysokości osobowego funduszu płac na 2022 rok.



Wg Zarządu zwiększenie funduszu płac o 8% umożliwi przyznanie pracownikom podwyżek średnio w wysokości 300,00zł/osoba.

Zdaniem Pana Andrzeja Węglińskiego 8% zwiększenie funduszu płac da podwyżki rzędu 400,00zł na pracownika - wg wyliczenia ilość etatów x kwota x 12 miesięcy .

Pan Michał Stolarski zadał pytanie czy propozycja 8% wzrostu budzi wątpliwości i jest bezdyskusyjna?

Prezes Piotr Lebedziński wyjaśnił, że podając kwotę podwyżki płac odnosił się do wynagrodzenia zasadniczego bez uwzględnienia innych składników płacy.

Osobowy fundusz płac 2021 roku nie jest wykonany w 100% z uwagi na odejście kilku pracowników. Natomiast fundusz wg aktualnych angaży wynosi 2.344.500,00zł.

W obecnej sytuacji gospodarczej i przy tym poziomie inflacji, proponowany wzrost płac nie jest wygórowany. Pracownikom należy się godne wynagrodzenie. Trudno pozyskać nowego pracownika za niską stawkę. Dobrze, że w Spółdzielni jest grono pracujących emerytów, ale co w sytuacji gdy oni odejdą?

Pan Michał Stolarski zwrócił uwagę na bezosobowy fundusz płac i jego wzrost w 2022 roku do wysokości 129,94%, którego główny składnik stanowią wynagrodzenia Rady Nadzorczej. Spytał czy ta kwestia Pana Węglińskiego nie zdumiewa i nie budzi zastrzeżeń?

Pan Andrzej Węgliński odparł, że owszem zdumiewa, ale niewiedza przedmówcy, gdyż w kwestii wynagrodzeń Rady Nadzorczej decyzje podejmuje Walne Zgromadzenie.

W odpowiedzi Pan Michał Stolarski wyraził zdanie, że temat wzrostu bezosobowego funduszu płac przechodzi bezdyskusyjnie. Każdy członek Rady może wg własnej woli wystąpić o obniżenie bądź rezygnację z wynagrodzenia z tego tytułu. Pan Węgliński corocznie neguje podwyżki osobowego funduszu płac dla pracowników, ale bez mrugnienia okiem przyjmuje wzrost gratyfikacji w latach 2021 – 2022 o 16%.

Rada powinna brać pod uwagę zasady dobrego zarządzania i mieć świadomość, że pracownicy bez motywacji finansowej mogą odejść.

Pani Bogumiła Kolago zakwestionowała wypowiedź Pana Stolarskiego o wzroście wynagrodzeń dla Rady w wysokości 130% i spytała jaką to będzie stanowić kwotę w nominale? Nie przypomina sobie tak wysokiego wzrostu wynagrodzeń Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Janina Rębacz podała, że wg jej wyliczeń, biorąc pod uwagę planowany fundusz płac z 2021 roku do planowanych etatów w 2022 roku, średnia płaca w Spółdzielni wyniosłaby 5331,00zł.

Pan Michał Stolarski spytał czy przy swoich wyliczeniach średniej płacy wzięła pod uwagę np.: premię bilansową czy też odprawy emerytalne itp.?

Podał przykład jednej z łódzkich spółdzielni, która proponując wynagrodzenie 10 tys.zł dla głównego księgowego, bez odpowiedzialności członka zarządu, ma problemy ze znalezieniem kandydata. Jak to się ma do wynagrodzenia 8000,00zł brutto Pana Przemysława Pilarczyka?

Odnosząc się do dyskusji, Pan Sebastian Zaborowski stwierdził, że zaszła pewnego rodzaju manipulacja Prezesa Zarządu. Komisja Rewizyjna rozpatrując projekt osobowego funduszu płac na 2022 rok nie zablokowała ostatecznie możliwości zwiększenia funduszu płac.

Zdaniem Komisji do sprawy można będzie wrócić po opracowaniu przez Zarząd i przedstawieniu Radzie Nadzorczej planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok. O ile koszty i przychody zbilansują się i nie będzie konieczności wprowadzenia kolejnych podwyżek stawek dla mieszkańców to można wtedy rozpatrzeć korektę funduszu płac.

Stanowisko Komisji Rewizyjnej brzmi: ustalić osobowy fundusz płac na rok 2022 na poziomie roku 2021, z możliwością powrotu do tematu jego wzrostu po przedłożeniu przez Zarząd planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok.

Takie stanowisko nie wynika z braku szacunku dla pracowników. Uśrednione wartości płac przedstawione przez Panią Janinę Rębacz jednoznacznie pokazują, że płace w Spółdzielni rosną: planowana płaca na 2021 rok wynosiła 4989,00zł, wykonana w 2021 roku 5157,00zł, a planowana na 2022 rok 5780,00zł.

Pani Bogumiła Kolago, wracając do bezosobowego funduszu płac i pozycji dotyczącej wynagrodzeń Rady Nadzorczej wskazała, że biorąc pod uwagę plan roku 2021 do planu roku 2022 wzrost w tej pozycji wyniósł w nominale 13 996,00zł czyli wyniósł 7%.

Prezes zaznaczył, że po to uchwalane są elementy planu by móc opracować całość planu gospodarczego.

Pan Sebastian Zaborowski stwierdził, że są to lata szczególne dla gospodarki i chciałby wiedzieć czy plan na 2022 rok będzie skutkował dodatkowymi obciążeniami dla mieszkańców.

Główny Księgowy Przemysła Pilarczyk wyjaśnił, że planowane wykonanie za 2021 rok wg aktualnych angaży stanowi kwotę 2.226.973,46zł, natomiast bezosobowego w pozycji wynagrodzenia Rady Nadzorczej 154.280,00zł.

Pan Michał Stolarski zwrócił uwagę, że procentowo wynagrodzenie Rady wzrosło w 2021 roku o 8%, a w 2022 o 7,94%. Skonstatował, że gdyby członkowie Rady zrezygnowali np.: z połowy swoich wynagrodzeń to taka decyzja przyniosłaby ok. 100tys.zł oszczędności. Ale tego typu sugestie spotykają się z dezaprobatą i stwierdzeniem, że Radzie się to należy.

Odnosząc się do wypowiedzi, Pan Sebastian Zaborowski stwierdził, że nie jest zwolennikiem dyskusji prowadzonej w takim trybie. Tego typu dyskusja powinna odbyć się wyłącznie w gronie Rady Nadzorczej. Temat powinien być rozważony a decyzja podjęta solidarnie.

Zdaniem Pana Sebastiana Zaborowskiego w lutym 2022r można wrócić do rozpatrzenia korekty planu osobowego funduszu płac na 2022 rok.

Prezes Piotr Lebedziński podtrzymał wniosek Zarządu o zwiększenie osobowego funduszu płac na rok 2022 o 8%.

Pan Sebastian Zaborowski wystąpił o głosowanie wniosku Komisji Rewizyjnej czyli utrzymanie funduszu płac 2022 roku na poziomie roku 2021, a po przedłożeniu przez Zarząd planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok i zapoznaniu się z kosztami oraz przychodami, rozważenie ewentualnej korekty funduszu płac.

Pan Michał Stolarski zgłosił dwa wnioski formalne:

- 1) zamknięcie dyskusji,
- 2) przeprowadzenie głosowania imiennego w tym punkcie.



Rada przyjęła wniosek o zamknięcie dyskusji w głosowaniu:  
8-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Wniosek o głosowanie imienne dotyczące osobowego funduszu płac przyjęto jednogłośnie  
10-za.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie zgłoszone wnioski w sprawie  
ustalenia wysokości funduszu płac na 2022 rok:

- 1) Zarządu o zwiększenie funduszu o 8%

za wnioskiem głosowali:

1. Pan Rafał Przybysz
2. Pan Michał Stolarski

przeciw wnioskowi głosowali:

1. Pan Sebastian Zaborowski,
2. Pani Małgorzata Jonkisz
3. Pani Bogumiła Kolago
4. Pani Katarzyna Czyżycka
5. Pan Jan Konopiński
6. Pan Andrzej Węgliński
7. Pani Janina Rębacz

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz odczytała treść uchwały w sprawie przyjęcia osobowego  
funduszu płac na poziomie planu roku 2021r czyli w wysokości 2.335.100,00zł.

Pan Michał Stolarski zakwestionował treść uchwały, w której brak było klauzuli zgodnej z  
wnioskiem o ewentualnej korekcie osobowego funduszu płac po przyjęciu ogólnego planu  
finansowo-gospodarczego.

Przewodnicząca zaznaczyła, że takiego zapisu w uchwale umieścić nie można, a Pan  
Sebastian Zaborowski dodał, że jest to konkluzja Komisji Rewizyjnej do ponownego zajęcia  
się tematem w miesiącu lutym.

Pan Michał Stolarski zgłosił do protokołu zastrzeżenie, że treść uchwały jest niezgodna ze  
zgłoszonym i przegłosowanym wnioskiem.

Przewodnicząca Rady podsumowała, że o ile będzie dobra sytuacja ekonomiczna to Rada  
zawsze może zmienić uchwałę w sprawie funduszu.

Prezes Piotr Lebedziński wyjaśnił, że przyjęcie kwoty planu 2021 roku nie wystarczy na  
zagwarantowanie świadczeń dla pracowników, gdyż kwota wg aktualnych angaży wynosi  
2.344.500,00zł i o taką wnosi.

Rada przez aklamację przyjęła kwotę wynikającą z aktualnych angaży czyli 2.344.500,00zł.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zarządziła reasumpcję głosowania w sprawie  
zgłoszonych wniosków:

- 1) Zarządu

za wnioskiem głosowali:

1. Pan Rafał Przybysz,
2. Pan Michał Stolarski,
3. Pani Gabriela Henrykowska

przeciw głosowali:

1. Pan Sebastian Zaborowski,
2. Pani Małgorzata Jonkisz,
3. Pani Bogumiła Kolago,
4. Pani Katarzyna Czyżycka,
5. Pan Jan Konopiński,
6. Pan Andrzej Węgliński,
7. Pani Janina Rębacz

2) Wniosek Komisji Rewizyjnej zgłoszony przez Pana Sebastiana Zaborowskiego

za wnioskiem głosowali:

1. Pan Sebastian Zaborowski,
2. Pani Małgorzata Jonkisz,
3. Pani Bogumiła Kolago,
4. Pani Katarzyna Czyżycka,
5. Pan Jan Konopiński,
6. Pan Andrzej Węgliński,
7. Pani Janina Rębacz

przeciw głosowali:

1. Pan Rafał Przybysz,
2. Pan Michał Stolarski.

Wobec wyników głosowania Przewodnicząca poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 2/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” , działając na podstawie § 130 pkt. 2 ust.1 statutu SM „Radogoszcz-Zachód” , postanawia

**§ 1**

Przyjąć plan osobowego funduszu płac w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok w wysokości 2.344.500,00zł (słownie: dwa miliony trzysta czterdzieści cztery tysiące pięćset zł) zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwałę podjęto stosunkiem głosów:

7- za: (Pan Sebastian Zaborowski, Pani Małgorzata Jonkisz, Pani Bogumiła Kolago, Pani Katarzyna Czyżycka, Pan Jan Konopiński, Pan Andrzej Węgliński, Pani Janina Rębacz)

2-przeciw: (Pan Rafał Przybysz, Pan Michał Stolarski).

Następnie Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 3/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” , działając na podstawie § 130 pkt. 2 ust.1 statutu SM „Radogoszcz-Zachód” , postanawia



### § 1

Przyjąć plan bezosobowego funduszu płac w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok w wysokości 209.406,00zł (słownie: dwieście dziewięć tysięcy czterysta sześć zł) zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwałę podjęto stosunkiem głosów: 9-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad.5

Prezes Piotr Lebedziński przedstawił wniosek dzierżawcy terenu przy ul. Niezapominajki Pana Rafała Antkowiaka o wyrażenie zgody na częściową zabudowę dzierżawionego na działkach nr 214/3,213/4, 212/4,211/2, 210/4,209/1 i 208/8 terenu, prawem zabudowy garaży blaszanych i wiat namiotowych.

Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że stanowisko Zarządu Spółdzielni w tej kwestii jest negatywne, gdyż kontrahent nierzetelnie wywiązuje się z umowy, zdarzają się problemy z płatnościami za dzierżawiony teren.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poinformowała, że temat ten był omawiany na posiedzeniu Prezydium Rady, którego stanowisko jest zbieżne ze stanowiskiem Zarządu Spółdzielni.

Komisja GZM również popiera stanowisko Zarządu o czym poinformował jej Przewodniczący Jan Konopiński.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 4/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” działając na podstawie § 130 pkt. 2 ppkt. 4 statutu postanawia

### § 1

Uwzględnić wniosek Pana Rafała Antkowiaka Auto Service rafantek z siedzibą w Łodzi ul. Niezapominajki 1 i wyrazić zgodę na obciążenie nieruchomości gruntowych, zlokalizowanych na działkach nr 214/3, 213/4, 212/4, 211/2, 210/4, 209/1, 208/8 przy ul. Niezapominajki w Łodzi, prawem zabudowy garaży blaszanych i wiat namiotowych.

### § 2

Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

W wyniku głosowania: za-0, przeciw-9, 1 wstrzymujący się , uchwała nie została podjęta.

Ad.6

Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że w wyniku przeprowadzonego przetargu na remont loggii w budynkach wysokich w 2022 roku, ofertę złożyła tylko jedna firma, stąd zgodnie z Regulaminem przetargowym decyzja dotycząca wyboru wykonawcy leży w gestii Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Komisji GZM Jan Konopiński poinformował, że sprawa ta była omawiana na posiedzeniu Komisji, która jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu. Wykonawca sprawdzony, dobrze wywiązujący się z umowy. Wzrost kosztów w wysokości 20% jest akceptowalny.

Pan Andrzej Węgliński zadał pytanie czy w przypadku negatywnej decyzji Rady zostanie rozpisany kolejny przetarg? Czy wykonawca miał wiedzę, że jest jedynym oferentem?

Prezes wyjaśnił, że tak, ale ponowne procedury mogą nie przynieść oczekiwanych rezultatów i wydłużą termin robót. Oferent nie miał wiedzy, że jako jedyny złożył ofertę.

Kierownik ds. technicznych Anna Andrzejewska poinformowała, że w przetargu na wykonanie remontu balkonów, złożyło oferty pięciu wykonawców i zakres finansowy ofert też był większy o 20%.

Pan Andrzej Węgliński poruszył temat rusztowań i ich wykorzystania. Ile rusztowań zakupiła Spółdzielnia i w jakiej cenie?

Prezes wyjaśnił, że Spółdzielnia zakupiła rusztowania, które wykorzystywane są przez pracowników Spółdzielni w pojedynczych przypadkach remontów balkonów. Dla przykładu gdy trzeba wykonać niewielki remont na jednym balkonie w pionie lub przy wymianie płyty co jest czasochłonne i ograniczałoby tempo prac wykonawcy. Generalnie wykonawcy dysponują własnymi rusztowaniami.

Pan Andrzej Węgliński zwrócił się o przygotowanie informacji ile balkonów wyremontowali pracownicy Spółdzielni?

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 4/R/2022** o treści: „Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 ust. 2 pkt. 15 statutu, postanawia:

#### § 1

Uwzględnić wniosek i upoważnić Zarząd SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi do zawarcia umowy z Firmą „SPEC-DOM” Piotr Pająk z siedzibą w Łodzi ul. Ziołowa 6/1, na wykonanie remontu loggii w budynkach wysokich w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, na warunkach określonych protokołem z negocjacji z dnia 13.01.2022r.

#### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### **UZASADNIENIE**

Biorąc pod uwagę:

1. brak zainteresowania ze strony innych firm ogłoszonym w dniu 16.11.2021r przetargiem nieograniczonym na wykonanie remontu loggii w budynkach wysokich, będących w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi,
2. wpływ jednej oferty na w/w roboty, złożonej przez Firmę „SPEC-DOM” Piotr Pająk z siedzibą w Łodzi ul. Ziołowa 6/1,
3. protokół z otwarcia ofert z dnia 14.12.2021r oraz protokół z negocjacji z dnia 13.01.2022r, postanowiono jak wyżej.”



Uchwała została podjęta w wyniku głosowania: 9-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad. 7

W sprawach wniesionych głos zabrali:

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz zgłaszając dwie propozycje:

- 1) powtórnego rozważenia i ustalenia osobowego funduszu płac na 2022 rok w miesiącu lutym 2022r,
- 2) aktualizacji przez Prezydium Rady obowiązującego w Spółdzielni przepisów dotyczących zasad wynagradzania pracowników.

Pani Bogumiła Kolago wniosła o ograniczenie posypywania solą chodników wokół budynku nr 115, wskazując jednocześnie, że chodniki przy bl. 113 oczyszczone są do gołego bruku, natomiast przed bl. 114 używany jest piasek.

Nawiązując do Regulaminu rozliczania kosztów wody i wywozu śmieci zasugerowała by rozliczać je wg ilości zamieszkujących w lokalu osób, a nie z metra kwadratowego. To ludzie zużywają wodę a nie metry, a Miasto dopłaca do kosztów o ile przekraczają kwotę 150,00zł.

Prezes Piotr Lebedziński wyjaśnił, że dotyczy to sytuacji, gdy przekroczone jest zużycie a co za tym idzie koszty, wtedy Spółdzielnia przekazuje do Miasta opłaty do wysokości 150,00zł. Zużycie wody od osoby występuje w przypadku opłaty ryczałtowej, woda niezbilansowana rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali.

Pan Michał Stolarski spytał jaką wartość stanowi w Spółdzielni woda niezbilansowana? Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk poinformował, że jest to 3,5% całego zużycia w roku.

Pani Katarzyna Czyżycka zwróciła się z prośbą o sms-owe powiadamianie o wysłanych mailach w przypadku konieczności zwołania posiedzenia Rady w trybie pilnym, gdyż nie sprawdza codziennie poczty i posiedzeniu w dniu 29.12.2021r dowiedziała się po fakcie.

Rada ustaliła terminy:

- prezydium na dzień 17.02.2022r,
- kolejnego posiedzenia plenarnego na dzień 24.02.2022r.

Ad.8

Komisja Skrutacyjna w składzie:

1. Katarzyna Czyżycka - Przewodnicząca
2. Jan Konopiński - Zastępca
3. Bogumiła Kolago - Członek

otworzyła urnę – opieczętowaną i opatrzoną podpisami Członków Komisji Skrutacyjnej, z której wyjęła 10 sztuk kopert.

Wyniki zliczenia głosów oraz wyliczenia wartości przyznanej Członkom Zarządu premii za IV kwartał 2021 roku zostały zawarte w protokołach Komisji Skrutacyjnej i wraz z kartami do głosowania załączone do niniejszego protokołu.

Komisja Skrutacyjna zapoznała Radę z treścią protokołów.

Na podstawie przeprowadzonego tajnego głosowania wysokość premii za IV kwartał 2021 roku została ujęta w uchwałach:

**Nr 5/R/2022**

„Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Uchwale Nr 25/R/2019 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” z dnia 30.07.2019r, Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, postanawia

§ 1

przyznać premię w kwocie Prezesowi  
Zarządu SM „Radogoszcz-Zachód” Piotrowi Lebedzińskiemu za IV kwartał 2021r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

**Nr 6/R/2022**

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Uchwale Nr 1/R/2019 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” z dnia 14.03.2019r. - Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, postanawia

§ 1

przyznać premię w kwocie  
Członkowi Zarządu ds. Ekonomicznych SM „Radogoszcz-Zachód” Przemysławowi  
Pilarczykowi za IV kwartał 2021r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zakończyła posiedzenie o godz. 20<sup>00</sup>.

**Sekretarz Rady**

  
**Bogumiła Kolągo**

**Przewodnicząca Rady**

  
**Małgorzata Jonkisz**