

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego zdalnie w dniu 24 lutego 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. Pan Jan Konopiński
6. Pan Rafał Przybysz
7. Pani Janina Rębacz
8. Pan Michał Stolarski
9. Pan Sebastian Zaborowski
10. Prezes Zarządu Piotr Lebedziński
11. Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk
12. Kierownik ds. techn. Anna Andrzejewska
13. Radca prawny Gabriela Zaborowska
14. Specjalista ds. ekonomicznych Anna Rakowska
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 protokołu RN z dn. 27.01.2022r
3. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego SM „Radogoszcz-Zachód” na 2022 rok
4. Informacja Zarządu na temat propozycji opłat na fundusz remontowy - termomodernizacja dla nieruchomości, w których proces termomodernizacji został zakończony i dla pozostałych, będących w trakcie lub oczekujących na realizację termomodernizacji
5. Informacja Zarządu w sprawie legalizacji wodomierzy, porównanie kosztów montażu wodomierzy legalizowanych do nowych urządzeń
6. Omówienie i wypracowanie stanowiska w kwestii publikacji na stronie internetowej Spółdzielni materiałów określonych w art.8¹ ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
7. Przedstawienie harmonogramu zajęć prowadzonych w klubie osiedlowym SM „Radogoszcz-Zachód”
8. Informacja Zarządu Spółdzielni o aktualnych zasadach wynagradzania pracowników SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
9. Sprawy wniesione

Ad.1

Rada jednogłośnie (9 –za) zatwierdziła porządek obrad.

Ad.2

Do protokołu Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2022r poprawki zgłosili:

1) Pani Bogumiła Kolago – do zapisu swojej wypowiedzi na str. 10 dopisać „...czyli wyniósł 7%.”

2) Pani Janina Rębacz zgłosiła dwie poprawki:

a) str. 9 zapis jej wypowiedzi otrzymuje brzmienie:

„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.”

b) str.10 zapis jej wypowiedzi otrzymuje brzmienie:

„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.”

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz podała pod głosowanie wniesione poprawki:

1) za-7, przeciw-0, 2 wstrzymujące się,

2a) za-8, bez przeciwnych i wstrzymujących się,

2b) za-7, bez przeciwnych, przy 2 wstrzymujących się.

Rada przyjęła protokół z posiedzenia odbytego w dniu 27.01.2022r stosunkiem głosów:

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

Ad.3

Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej projekt planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2022 rok, który został załączony do niniejszego protokołu.

W projekcie nie został uwzględniony osobowy fundusz płac na 2022 rok przyjęty w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Janina Rębacz poinformowała, że projekt planu był przedmiotem rozpatrzenia na posiedzeniu w dniu 22.02.2022 roku.

Komisja Rewizyjna otrzymała informację, że w opinii Zarządu Spółdzielni, Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/R/2022 z dnia 27.01.2022r jest nieważna, gdyż została wniesiona przez organ nieuprawniony.

Komisja Rewizyjna stwierdziła, że plan finansowo-gospodarczy na 2022 rok został przedłożony przez Zarząd Spółdzielni niezgodnie z § 73 pkt. 2 Statutu Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna zaproponowała obniżenie wartości kilku pozycji planu finansowo-gospodarczego, aby obniżyć deficyt w budżecie Spółdzielni na 2022 rok.

Wobec powyższego, Komisja Rewizyjna, po przeprowadzeniu analizy planu, negatywnie zaopiniowała przedłożony przez Zarząd projekt planu finansowo-gospodarczego na 2022 rok.

Zebrani podjęli dyskusję na temat planu finansowo – gospodarczego na 2022 rok, której obszary dotyczyły:

- kompetencji Zarządu Spółdzielni w kwestii sporządzania i realizacji planów finansowo-gospodarczych, w oparciu o dane wynikowe, prognozowane i statystykę,
- kompetencji Rady Nadzorczej w kwestii uchwalania planów finansowo-gospodarczych i wynikających z tego tytułu możliwości wpływu na całokształt finansów Spółdzielni,
- analizy poszczególnych pozycji kosztowych planu, argumentacji Zarządu w zakresie ich zwiększenia oraz zakresu wykonania,
- zasad współpracy i osiągnięcia porozumienia pomiędzy Zarządem i Radą Nadzorczą w zakresie tworzenia i uchwalania planów finansowo-gospodarczych.

W kwestii osobowego funduszu płac zostały przedstawione Radzie Nadzorczej faktyczne średnie płace netto w poszczególnych grupach zawodowych:

- pracownicy biurowi 3512,00zł,
- konserwatorzy 2918,00zł.

Wniosek Zarządu dotyczący zwiększenia osobowego funduszu płac o 8% daje średnio 220,00zł podwyżki płacy zasadniczej na pracownika.

Mecenas Gabriela Zaborowska, odnosząc się do zarzutu niedotrzymania przez Zarząd terminu wniesienia planu finansowo-gospodarczego wynikającego z § 73 statutu wyjaśniła, że statut nie przewiduje konsekwencji z tego tytułu.

Ponadto przedstawiła opinię w zakresie możliwości zgłaszania zmian do projektu planu finansowo-gospodarczego.

Zgodnie z art.73 ust. 2 Statutu kompetencja do zgłoszenia projektu planu finansowo-gospodarczego należy do Zarządu. Rada Nadzorcza może zgłaszać zamiany do projektu planu finansowo-gospodarczego, zgłoszonego przez Zarząd, ale zmiany te podlegają ocenie przez Zarząd w oparciu o dane księgowe. Jeżeli dane księgowe nie wskazują na zasadność uwzględnienia zmian zgłoszonych przez Radę Nadzorczą, Zarząd ma prawo zgłosić pierwotny projekt planu finansowo-gospodarczego.

W wyniku dyskusji:

uzgodniono zmniejszenie rezerwy w działalności podstawowej:

- w poz. „koszty usuwania skutków zimy” z kwoty planowanej 51.400,00zł na kwotę 11.400,00zł
- oraz w tabeli „koszty zarządu” poz. „pozostałe” z planowanych 75 tys.zł na 60.000,00zł – zdjęcie kosztów testów covidowych.

Jednocześnie Zarząd oświadczył, że przedłożony plan zostanie sfinansowany w 2022 roku bez wniosku o zwiększenie stawki eksploatacyjnej. Środki na ten cel zagwarantowane są przychodami z opłat eksploatacyjnych w 2022 roku, osiągniętego w 2021 roku wyniku ok. 200 tys.zł oraz przychodów z działalności gospodarczej w 2021 roku w wysokości 700 tys.zł.

Ponieważ w trakcie dyskusji pojawiło się wiele rozbieżnych opinii i stanowisk, wniosek Pani Bogumiły Kolago o zorganizowanie spotkania w siedzibie Spółdzielni wyłącznie z Prezesem

Piotrem Lebedzińskim, spotkał się z obu stron z aprobatą. Termin spotkania wyznaczono na dzień 1.03.2022r, godz. 18³⁰.

Ad.4

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej pisemną informację na temat zadań termomodernizacyjnych wykonanych od początku wdrożenia programu do dnia 31.12.2021r oraz planowanych dalszych zadaniach w tym zakresie.

Informacja zawiera koszty zadań, rozliczenia z tego tytułu oraz kwoty umorzeń w ramach umów zawartych z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

Pismo załączono do niniejszego protokołu.

Jednocześnie, Zarząd, uwzględniając głosy o przyspieszenie procesu termomodernizacji, przedstawił:

- propozycję skrócenia okresu realizacji zadań termomodernizacyjnych, wiążącą się jednak ze zwiększeniem stawki na fundusz remontowy – termomodernizację od dnia 1.07.2022r dla:
 - 1) budynków niezmodernizowanych o 0,20zł/m² tj. do 0,90zł/m²,
 - 2) budynków zmodernizowanych o 0,70zł/m² tj. do 1,40zł/m².

Biorąc pod uwagę:

- wpływy wynikające z podwyżki opłat,
 - oszczędności wynikające z przyspieszenia procesu termomodernizacji (rosnące koszty materiałów i wykonawstwa),
 - możliwości uzyskania wcześniejszych efektów ekonomicznych kosztów podgrzania wody
- działanie takie ma racjonalne uzasadnienie i zasługuje na rozważenie.

Ponadto istnieje możliwość przyspieszenia tempa prac z uwagi na pojawiające się na rynku nowe firmy wykonawcze. Przetarg na zadania termomodernizacyjne odbędzie się 29.03.2022r.

Harmonogram termomodernizacji budynków będzie wynikał ze stanu technicznego instalacji i kosztów podgrzewu wody w poszczególnych budynkach, a sporządzany będzie przez służby techniczne Spółdzielni.

Rada przedyskutowała zasadność przyspieszenia tempa procesu termomodernizacyjnego oraz kwestię wysokości stawek na te działania. Zaproponowano przygotowanie symulacji trzech wariantów stawek i przedłożenie propozycji na kolejne posiedzenie Rady.

Zarząd zaproponował rozważenie aktualnej propozycji Zarządu i jej głosowanie na posiedzeniu w dniu 17.03.2022r, a o ile nie będzie akceptacji, to nastąpi wypracowanie kompromisu.

Ad.5

Pani Bogumiła Kolago poruszyła sprawę legalizacji wodomierzy w mieszkaniach. Uważa, że legalizacja polega jedynie na przenoszeniu liczników z jednego mieszkania do drugiego, ponieważ wstawiono jej liczniki: jeden ze stanem ok. 100m³, a drugi ok. 50m³. I ta operacja kosztuje ok. 200,00zł.

W innych spółdzielniach i wspólnotach legalizacja polega na wstawianiu nowych liczników ze stanem ok. 20 litrów tj.: 0,02m³.

Prezes Piotr Lebedziński przedstawił informację na temat legalizacji wodomierzy i kosztów z tym związanych.

Legalizacja urządzeń w zakres której wchodzi zerowanie liczydeł, wymiana nasadek i montaż to koszt 145,00zł/netto/ sztuka. Niestety okazało się, że firma, która posiłkowała się podwykonawcą, wycofała się ze złożonej oferty.

Natomiast wymiana wodomierzy na nowe urządzenia z nasadką i montażem kosztuje 130,00zł/netto/sztuka. Zdaniem Zarządu ta opcja jest racjonalna i spełni oczekiwania mieszkańców.

Rada przyjęła informację do wiadomości, a ponieważ drugi wariant legalizacji wodomierzy poprzez wymianę na nowe urządzenia jest tańszy, przychyliła się do stanowiska Zarządu.

Ad.6

Rada przedyskutowała kwestię publikacji na stronie internetowej Spółdzielni materiałów wymienionych w art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W szczególności omówiono kwestię zamieszczania protokołów organów Spółdzielni, w tym i Rady Nadzorczej, biorąc pod uwagę ustawę o ochronie danych osobowych oraz dostępność do publikowanych treści osób spoza mieszkańców Spółdzielni.

Mecenas Gabriela Zaborowska wyjaśniła, że zapis art. 8¹ ustawy mówi o powinności, ale nie tzw. bezwzględnej.

Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że określone w ustawie dokumenty udostępniane są również na indywidualne wnioski członków Spółdzielni.

W większości Rada opowiedziała się za skróconą formą treści protokołów, które zawierać będą w szczególności krótki opis dyskusji, wypracowane opinie i wnioski oraz informacje o podjętych uchwałach.

Ad.7

Rada Nadzorcza otrzymała drogą mailową harmonogram zajęć prowadzonych w Klubie Osiedlowym SM „Radogoszcz-Zachód” co wyczerpało wniosek Rady Nadzorczej w tym temacie.

Harmonogram został załączony do niniejszego protokołu.

Ad.8

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk przedstawił Radzie Nadzorczej zasady wynagradzania zawarte w Regulaminie wynagradzania pracowników SM „Radogoszcz-Zachód”.

Składniki wynagrodzenia:

- wynagrodzenie zasadnicze,
- premia regulaminowa do 15%,
- premia bilansowa (pion księgowości),
- dodatek stażowy od 5% (naliczony po 5 latach zatrudnienia) do max. 20%,
- godziny nadliczbowe,
- odprawa emerytalna osoba zatrudniona poniżej 10 lat w wysokości 1-miesięcznego wynagrodzenia, powyżej 10 lat – 3-miesięcznego wynagrodzenia,
- fundusz nagród Zarządu.

Ad.9

Kierownik ds. technicznych Anna Andrzejewska udzieliła odpowiedzi, na pytanie Przewodniczącej Rady, że wznowienie prac związanych z remontem daszków wiatrołapów w budynkach nr 51, 54, 55, 38a, 128, 126 zostaną wznowione od 28.02.2022r.

Poinformowała również, że w bl. 55, na skutek interwencji mieszkańców, została pomalowana zniszczona klatka schodowa nr V do wysokości II piętra.

Pani Bogumiła Kolago zakwestionowała używanie dmuchaw do zgarniania liści przy jej budynku.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zasugerowała by od miesiąca marca 2022r wznowić stacjonarne posiedzenia Rady Nadzorczej oraz wznowić obsługę mieszkańców w budynku Spółdzielni.

Rada ustaliła termin kolejnego posiedzenia na dzień 17.03.2022r godz. 18⁰⁰.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zakończyła posiedzenie o godz. 21²⁰.

Sekretarz Rady
B. Kolago
Bogumiła Kolago

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
M. Jonkisz
Małgorzata Jonkisz