

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 28 kwietnia 2022r.

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

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołów Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2022r i 17.03.2022r.
3. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów w 2021 roku
4. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu termomodernizacji w 2021 roku
5. Uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok
6. Informacja Zarządu na temat zasad funkcjonowania parkingu przy ul. Motylowej
7. Informacja Zarządu o wynikach przetargu z dnia 29.03.2-22r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru wykonawcy na docieplenie stropów piwnic
9. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla Głównego Księgowego Członka Zarządu ds. ekonomicznych
10. Podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2022 roku
11. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Na wniosek Prezesa Piotra Lebedzińskiego, Rada, w głosowaniu 8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się, uzupełniła porządek obrad o punkt nr 3 „Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia od dnia 1.08.2022r stawki opłat na fundusz remontowy – termomodernizacja w nieruchomości bl. 51 ul. 11 Listopada 67 w Łodzi”.

Powyższy wniosek podyktowany był koniecznością dokonania korekty wysokości w/w stawki w nieruchomości bl. 51, w związku z zaistniałą pomyłką w załączniku do Uchwały Nr 8/R/2022.

Wobec przegłosowania wniosku, Rada stosunkiem głosów: 8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się, zatwierdziła porządek obrad w brzmieniu:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołów Rady Nadzorczej z dnia 24.02.2022r i 17.03.2022r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia od dnia 1.08.2022r stawki opłat na fundusz remontowy – termomodernizacja w nieruchomości bl. 51 ul. 11 Listopada 67 w Łodzi
4. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów w 2021 roku
5. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu termomodernizacji w 2021 roku

6. Uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok
7. Informacja Zarządu na temat zasad funkcjonowania parkingu przy ul. Motylowej
8. Informacja Zarządu o wynikach przetargu z dnia 29.03.2-22r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru wykonawcy na docieplenie stropów piwnic
10. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wynagrodzenia dla Głównego Księgowego Członka Zarządu ds. ekonomicznych
11. Podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za I kwartał 2022 roku
12. Sprawy wniesione

Ad.2

Rada w wyniku głosowania 6-za, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się, przyjęła poprawki do protokołu z dnia 24.02.2022r:

- 1) Pana Andrzeja Węglińskiego o uzupełnienie na str. 2 argumentacji Komisji Rewizyjnej o zapis:

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

- 2) Uzupełnienie na str. 3 wypowiedzi mecenas Gabrieli Zaborowskiej o zapis:

„Zgodnie z art. 73 ust. 2 Statutu kompetencja do zgłoszenia projektu planu gospodarczo-finansowego należy do Zarządu. Rada Nadzorcza może zgłaszać zmiany 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.”

- 3) Uzupełnienie wypowiedzi Pani Bogumiły Kolago o zapis na str.5:

„Pani Bogumiła Kolago poruszyła sprawę legalizacji wodomierzy w mieszkaniach. Uważa, że legalizacja polega jedynie na przenoszeniu liczników w jednego mieszkania do drugiego, ponieważ wstawiono jej liczniki: jeden ze stanem ok. 100m³, a drugi 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.”

Rada przyjęła protokół z w/w poprawkami w głosowaniu:

6-za, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się.

Do protokołu z dnia 17.03.2022r poprawkę zgłosiła Pani Bogumiła Kolago o uzupełnienie na str. 5 (ad.4) akapit drugi o zapis ” ...drogi dojazdowej do nieruchomości,...”.

Poprawkę przyjęto w głosowaniu: 6-za, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się.

Protokół z dnia 17.03.2022r wraz z poprawką został przyjęty stosunkiem głosów:

6-za, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się.

Ad.3

Rada po zapoznaniu się z argumentacją Zarządu, podjęła **Uchwałę nr 9/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie § 130 ust. 2 pkt.1 statutu, po zapoznaniu się z planem funduszu remontowego – termomodernizacja na 2022 rok postanawia

§ 1

zatwierdzić od dnia 1.08.2022r stawkę opłat na fundusz remontowy - termomodernizacja w nieruchomości bl. 51 ul. 11 Listopada 67 w Łodzi w wysokości 1,40zł/m².

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Wynik głosowania: 8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad.4

Rada otrzymała sprawozdanie z wykonania planu remontów w 2021 roku, które załączono do niniejszego protokołu.

Dodatkowych wyjaśnień do sprawozdania udzielił Prezes Piotr Lebedziński, a dotyczyły:

- realizacji planu w 97% na co wpływ miało nie wykonanie zgodnie z założeniami robót w pozycjach:

- a) wymiany okien,
- b) naprawy osłon izolacji solarnej (brak wykonawców) ,
- c) drobnych remontów instalacyjnych – wykonano prace na nieruchomości bl. 125 związane z wymianą poziomej rury kanalizacyjnej i udrożnieniem kanalizacji.

Rada w dyskusji zwróciła uwagę na:

- zbyt wolne tempo prac związanych z naprawą instalacji solarnej, co naraża na dewastację techniczną tak drogą inwestycję,
- rozważenie możliwości przyuczenia konserwatorów Spółdzielni do prowadzenia napraw i konserwacji tej instalacji.

Przewodniczący Komisji GZM Jan Konopiński poinformował, że Komisja, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z wykonania planu remontów w 2021 roku, rekomenduje Radzie Nadzorczej jego przyjęcie.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 10/R/2022** o treści:

Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 ust. 2 pkt. 2 statutu, po zapoznaniu się z wykonaniem planu remontów w 2021 roku , postanawia

§1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu remontów w 2021 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została podjęta stosunkiem głosów: 8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad.5

Rada otrzymała sprawozdanie z wykonania planu remontów – termomodernizacja w 2021 roku.

Załącznik do uchwały zawierający zakres wykonania rzeczowego i finansowego na kwotę 1.299805,70zł obejmuje koszty wg faktur zaksięgowanych na dzień 31.12.2021 roku.

Zarząd przedstawił dodatkowo zakres wykonania prac i koszty zaksięgowane wg faktur, które wpłynęły po 31.12.2021 roku, a dotyczące planu 2021r.

Pozostało 568 821,74zł rezerwy środków wynikających z niewykonania planu.

Zadanie zaplanowane na 2021 rok zostanie zakończone do 30.06.2022r i zgłoszone do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Opinia Komisji GZM w zakresie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu remontów – termomodernizacja w 2021 roku jest pozytywna.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 11/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 ust. 2 pkt. 2 statutu, po zapoznaniu się z wykonaniem planu termomodernizacji w 2021 roku, postanawia

§1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu termomodernizacji w 2021r, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała została podjęta w wyniku głosowania: 8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad. 6

Przed przystąpieniem do głosowania uchwały w sprawie planu pracy Rady Nadzorczej na 2022 rok, mecenas Gabriela Zaborowska udzieliła wyjaśnienia na pytanie Pana Andrzeja Węglińskiego.

Pytanie dotyczyło możliwości zwołania walnego zgromadzenia po odwołaniu stanu epidemii.

Mecenas Gabriela Zaborowska poinformowała, że po odwołaniu stanu epidemii Rząd rozważa wprowadzenie stanu zagrożenia epidemicznego, co będzie oznaczało dalsze obowiązywanie przepisu art. 90 z tzw. Ustawy „covidowej” o odroczeniu terminu do zwołania walnego zgromadzenia.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddał pod głosowanie **Uchwałę Nr 12/R/2022** o treści:

Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 pkt. 2 ppkt.15 statutu, postanawia

§ 1

Przyjąć plan pracy Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na rok 2022, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Plan pracy

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi w 2022 roku

Termin	Tematyka
I kwartał 2022r	<ol style="list-style-type: none">1. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów w 2021 roku2. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu termomodernizacji w 2021 roku3. Uchwalenie osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2022 rok4. Uchwalenie planu finansowo-gospodarczego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok5. Ocena działalności i przyznanie premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2021r.6. Bieżące sprawy wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej
II kwartał 2022r	<ol style="list-style-type: none">1. Uchwalenie planu termomodernizacji na 2022 rok2. Analiza wykonania planu finansowo-gospodarczego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi za 12 miesięcy 2021r,3. Przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” na 2022r4. Przyjęcie Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2021r5. Ocena działalności Zarządu i przyznanie premii za I kwartał 2022r6. Bieżące sprawy wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej
III kwartał 2022r	<ol style="list-style-type: none">1. Okresowe analizy wykonania planu finansowo – gospodarczego i planów: remontowego oraz termomodernizacji w 2022 roku2. Ocena działalności Zarządu i przyznanie premii za II kwartał 2022r3. Zlecenie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni za lata 2019 - 20214. Bieżące sprawy wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej
IV kwartał 2022r	<ol style="list-style-type: none">1. Okresowe analizy wykonania planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni w 2022r.2. Okresowe sprawozdania z wykonania planów: remontów i termomodernizacyjnego w 2022r3. Zatwierdzenie planu remontów i planu termomodernizacji na 2023 rok4. Zatwierdzenie współczynników podgrzewu 1m³ wody na 2023 rok5. Ocena działalności Zarządu i przyznanie premii za III kwartał 2022r6. Bieżące sprawy wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej

Wynik głosowania: 9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad.7

Zarząd przedstawił informację na temat parkingu społecznego przy ul. Motylowej.

Teren przy ul. Motylowej 2 o pow. 3200m² został, wiele lat temu, przekazany na podstawie umowy dzierżawy na rzecz Stowarzyszenia Użytkowników Parkingu Osiedlowego.

Powołanie Stowarzyszenia było inicjatywą członków Spółdzielni, okolicznych mieszkańców.

W roku 2021 wpływy z tytułu dzierżawy wyniosły netto 16.148,00zł, z czego koszty stanowiły wartość 14.800,00zł, a zysk netto 1080,00zł.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z 6 miesięcznym terminem wypowiedzenia.

Rada podjęła dyskusję, która dotyczyła bardzo niskiego przychodu jaki Spółdzielnia osiąga z dzierżawy tego gruntu. Porównując przychody z innych dzierżawionych na ten cel gruntów są one niewspółmiernie niskie. Czy takie zróżnicowanie w opłatach jest społecznie uzasadnione?

Rada rozważając to zagadnienie uznała za zasadne podjęcie stosownych decyzji na kolejnym posiedzeniu, w celu zobowiązania Zarządu do podjęcia negocjacji warunków umowy dzierżawy ze Stowarzyszeniem Użytkowników Parkingu przy ul. Motylowej, przy udziale przedstawiciela Rady Nadzorczej w charakterze obserwatora.

Ad. 8

Realizując wniosek Rady Nadzorczej, Zarząd przedstawił pisemnie wyniki przetargu na roboty budowlane związane z procesem termomodernizacji, który odbył się 29.03.2022r.

Pismo załączono do niniejszego protokołu.

Ad. 9

W związku z wpływem, w ramach ogłoszonego przetargu, tylko jednej oferty Firmy STOLBAU EKO Sp. Z o.o. na wykonanie ocieplenia stropów piwnic w budynkach mieszkalnych, będących w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód”, Zarząd Spółdzielni wystąpił z wnioskiem o upoważnienie do zawarcia umowy z w/w Firmą.

Wobec rekomendacji Komisji GZM oraz wyrażonych przez niektórych członków Rady pozytywnych opinii w zakresie realizowanych przez tę firmę dotychczas zleconych zadań, Rada w wyniku głosowania:

9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się, podjęła **Uchwałę Nr 13/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 Spółdzielni do zawarcia umowy z Firmą STOLBAU EKO Sp. Z o.o. z siedzibą w Szczecinie ul. Sierpowa 6H, na wykonanie zadania:

„Ocieplenie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej – granulatu wełny mineralnej skalnej (nie szklanej) z lepiszczem cementowym „CAFECO THERM” warstwą izolacji 6 cm.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę:

1. brak zainteresowania ze strony innych firm ogłoszonym na dzień 29.03.2022r, przetargiem nieograniczonym na wykonanie robót budowlanych polegających na ociepleniu stropów piwnic w budynkach mieszkalnych będących w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi,
2. wpływ jednej oferty na w/w roboty, złożonej przez Firmę STOLBAU EKO Sp. Z o.o. z siedzibą w Szczecinie ul. Sierpowa 6H,
3. protokół z otwarcia ofert z dnia 29.03.2022r, postanowiono jak wyżej.”

Ad. 10

W związku z przyjętym w planie finansowo-gospodarczym na 2022 rok funduszem płac, Rada rozważyła zwiększenie wynagrodzenia dla Członka Zarządu ds. ekonomicznych Głównego Księgowego Przemysława Pilarczyka

Po analizie kwestii finansowych oraz pozostałych warunków zatrudnienia, zgłoszono ostatecznie dwa wnioski:

- 1) Pan Andrzej Węgliński - zwiększenie wynagrodzenia zasadniczego o 1500,00zł brutto od 1.04.2022r i ustalenie wysokości premii do 25% ,
- 2) Pani Katarzyna Czyżycka - zwiększenie wynagrodzenia zasadniczego o 1600,00zł od 1.04.2022r i ustalenie wysokości premii do 25%.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie wniosek nr 2 jako dalej idący.

W wyniku głosowania: 5-za, 1 przeciw, przy 3 wstrzymujących się, decyzja została zawarta w **Uchwale Nr 14/R/2022.**

Ad. 11

Komisja Skrutacyjna w składzie:

1. Katarzyna Czyżycka - Przewodnicząca
2. Jan Konopiński - Zastępca
3. Janina Rębacz - Członek

otworzyła urnę – opieczetowaną i opatrzoną podpisami Członków Komisji Skrutacyjnej, z której wyjęła 9 sztuk kopert.

Wyniki zliczenia głosów oraz wyliczenia wartości przyznanej Członkom Zarządu premii za I kwartał 2022 roku zostały zawarte w protokołach Komisji Skrutacyjnej i wraz z kartami do głosowania załączone do niniejszego protokołu.

Komisja Skrutacyjna zapoznała Radę z treścią protokołów.

Wysokość premii za I kwartał 2022 roku dla Prezesa Zarządu została ujęta w uchwale **Nr 15/R/2022**, natomiast wysokość premii za I kwartał 2022 roku dla Członka Zarządu ds. ekonomicznych została zawarta w **Uchwale Nr 16/R/2022**.

Ad.12


Rada wstępnie ustaliła termin kolejnego posiedzenia na dzień 19.05.2022r.

Zebrani przedyskutowali aktualny stan remontu balkonów i jego techniczne aspekty oceny i wymiany płyt balkonowych. Omówiono także kwestię wymiany pionów i rozważanie zastosowania nowej tańszej technologii.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zapoznała Radę z korespondencją skierowaną przez:

1. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 11.04.2022r l.dz./365/22 - w sprawie poprawek do Ustawy Prawo energetyczne,
2. Firma audytorska DNA Rachunkowości Renata Agacińska z dnia 20.04.2022r - w sprawie prowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zakończyła posiedzenie Rady o godz. 20²⁰.

Sekretarz Rady

Bogumiła Kolago

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Jonkisz