

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 26 maja 2022r.

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

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn. 28.04.2022r
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia analizy wykonania planu finansowo-gospodarczego za 12 miesięcy 2021 roku
5. Uchwalenie planu remontów - termomodernizacja na 2022 rok
6. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2022 rok
7. Podjęcie uchwały w sprawie zobowiązania Zarządu SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi do podjęcia negocjacji ze Stowarzyszeniem Użytkowników Parkingu przy ul. Motylowej
8. Przedstawienie opinii prawnej w sprawie ewentualnej dyskryminacji dotyczącej planowanej umowy najmu lokalu nr 9 bl. 30 Firmie Ubezpieczeniowej UNIQA na czasowe zasiedlenie uchodźców z Ukrainy
9. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Pan Sebastian Zaborowski zgłosił wniosek o przełożenie pkt. 8 na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej z uwagi na to, że nie otrzymał powiadomienia o wprowadzeniu tego punktu do porządku obrad.

Wniosek został przyjęty w głosowaniu:

6-za, 2 przeciw, 1 wstrzymujący się.

Pisemna opinia mecenas Gabrieli Zaborowskiej w zakresie pkt.8 została przekazana członkom Rady po rozpoczęciu posiedzenia.

Porządek obrad w brzmieniu:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn. 28.04.2022r
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia analizy wykonania planu finansowo-gospodarczego za 12 miesięcy 2021 roku
5. Uchwalenie planu remontów - termomodernizacja na 2022 rok
6. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2022 rok
7. Podjęcie uchwały w sprawie zobowiązania Zarządu SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi do podjęcia negocjacji ze Stowarzyszeniem Użytkowników Parkingu przy ul. Motylowej
8. Sprawy wniesione

został zatwierdzony w głosowaniu: 7-za, bez przeciwnych, przy 2 wstrzymujących się.

Ad.2

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej odbytego w dniu 28.04.2022r, został przyjęty jednogłośnie 9-za.

Ad.3

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz przywitała zaproszoną na posiedzenie Rady biegłą rewident Renatę Agacińską i poprosiła o przedstawienie wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.

Pani Renata Agacińska poinformowała, że sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i składa się z:

- 1) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021r, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 84.450.722,37zł,
- 2) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku, wykazującego zysk netto w wysokości 1.122.515,41 zł,
- 3) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku, wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 858.819,37 zł
- 4) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 581.529,52 zł,
- 5) informacji dodatkowej zawierającej wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowych informacji i objaśnień .

Biegła rewident przedstawiła i omówiła :

- aktywa i pasywa bilansu,
 - rachunek zysków i strat,
 - wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni za lata 2019 – 2021: rentowności, płynności finansowej i efektywności wykorzystania majątku.
- Powyższe wskaźniki świadczą o stabilnej strukturze finansowania Spółdzielni i nie występuje zagrożenie dla jej dalszej działalności.

Zgodnie z polityką rachunkowości została spełniona złota reguła bilansowa – środki trwałe zostały pokryte funduszami własnymi Spółdzielni.

Biegła rewident Renata Agacińska podziękowała również Zarządowi Spółdzielni i pracownikom księgowości za bardzo dobrą współpracę w trakcie przeprowadzania badania sprawozdania finansowego.

Biegła rewident udzieliła również wyjaśnień w sprawie poruszonej przez Pana Andrzeja Węglińskiego, a dotyczącej inwestycji solarnej i kwoty 3 683 534,60zł ujętej w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Wg opinii biegłej kwota ta powinna być rozliczona z członkami spółdzielni, ale decyzja w jakim terminie i w jaki sposób leży w gestii Rady Nadzorczej. W SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi rozliczenie następuje w ramach podziału nadwyżki bilansowej, a nie funduszu

celowego. Ponieważ ostatnie dwa lata były okresem pandemii i podział nadwyżki nie mógł być dokonany przez właściwy organ, kwota do rozliczenia nie uległa zmniejszeniu.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz podziękowała biegłej rewident za jasno przedstawioną informację, z której wynika, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest zadowolająca, a inwestycja solarna wymaga rozliczenia z członkami Spółdzielni.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej zarekomendowała przyjęcie sprawozdania z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 17/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając w oparciu o postanowienia statutu Spółdzielni § 130 pkt.2 ppkt.2, uchwała co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi za rok obrotowy 01.01.2021 – 31.12.2021 i wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego na Walnym Zgromadzeniu SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

§ 2

Sprawozdanie finansowe SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi składa się z:

- 1) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021r, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 84.450.722,37zł,
- 2) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku, wykazującego zysk netto w wysokości 1.122.515,41 zł,
- 3) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku, wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 858.819,37 zł
- 4) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 581.529,52 zł,
- 5) informacji dodatkowej zawierającej wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowych informacji i objaśnień .

§ 3

Rada Nadzorcza została zapoznana z wynikami Sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, za rok obrotowy 01.01.2021 – 31.12.2021, przeprowadzonego przez DNA Rachunkowości Renata Agacińska z siedzibą w Bukowcu ul. Romantyczna 7.

§ 4

Sprawozdanie z dnia 27.04.2022r. z badania rocznego sprawozdania finansowego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi za rok obrotowy 01.01.2021 – 31.12.2021 jest w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto stosunkiem głosów: 9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad.4

Rada Nadzorcza otrzymała analizę wykonania planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni za 12 miesięcy 2021 roku.

Analiza została załączona do dokumentacji Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna została zapoznana z wynikami analizy na posiedzeniu w dniu 19.05.2022 roku i rekomenduje Radzie Nadzorczej jej przyjęcie.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 18/R/2022** o treści:

„Na podstawie § 130 ust. 2 pkt. 2 Statutu, Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi po zapoznaniu się z analizą postanawia

§ 1

przyjąć do wiadomości analizę wykonania planu finansowo-gospodarczego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi za 12 miesięcy 2021 roku, stanowiącą 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 projekt planu termomodernizacji na 2022 rok, który został załączony do niniejszego protokołu.

Projekt planu był przedmiotem rozpatrzenia przez Komisję GZM na posiedzeniu w dniu 26.05.2022r.

Przewodniczący Komisji GZM Jan Konopiński poinformował, że projekt planu uzyskał pozytywną opinię i rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie planu termomodernizacji na 2022 rok w wersji proponowanej przez Zarząd Spółdzielni.

Prezes Piotr Lebedziński udzielił dodatkowych informacji i wyjaśnień w zakresie:

- określenia kosztów planu termomodernizacji w oparciu o wyniki przeprowadzonych przetargów,
- przewidywanego ostatecznego rozliczenia dotychczasowych robót termomodernizacyjnych na koniec czerwca 2023 roku,
- planowanej na 2023 rok inwestycji termomodernizacyjnej na budynku nr 111,
- ustalania kolejności budynków przewidywanych do termomodernizacji na podstawie ponoszonych kosztów podgrzewu wody i stanu technicznego instalacji wewnętrznej.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 19/R/2022** o treści:

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

§ 1

1. plan rzeczowy robót termomodernizacyjnych w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok,
2. plan funduszu remontowego w zakresie robót termomodernizacyjnych w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok na kwotę 3.946.831,00 zł (słownie: trzy miliony dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy osiemset trzydzieści jeden zł)

§ 2

Plan funduszu remontowego w zakresie robót termomodernizacyjnych na 2022 rok stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

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

Ad. 6

Rada otrzymała projekt korekty planu remontów na 2022 rok o kwotę 500 tys. zł w zakresie finansowym i rzeczowym obejmującym pozycje:

- I pkt. 2 remont balkonów - na kwotę 1.960.000,00zł,
- I pkt. 5 naprawa dachów - na kwotę 1.730.000,00zł,

Projekt uzupełniony został o pozycję III/3 układ drogowy – wykonanie robót elektrycznych bl. 124 i dokończenie robót bl. 125 na kwotę 110.000,00zł.

Argumenty na poparcie wniosku przedstawione przez Zarząd to :

- nierozliczona nadwyżka bilansowa z trzech lat tj. ponad 3 mln zł i propozycja jej podziału zgodnie ze sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni: przeznaczenie 1 mln zł na pokrycie niedoborów, a 2 mln zł na fundusz remontowy,
- znaczny wzrost cen towarów i usług,
- możliwości przerobowe wykonawców, umożliwiające przyśpieszenie realizacji prac.

Rada przedyskutowała zasadność uzupełnienia planu o pkt. III/3 w sytuacji oporu części mieszkańców dotyczącego wycinki drzew pod realizację parkingu w nieruchomości bl. 124, 125.

Prezes wyjaśnił, że na razie nie przewiduje realizacji parkingu i wycinki drzew, natomiast należy zakończyć prace związane z kompleksowym przełożeniem sieci elektrycznej. Za wykonaniem tych prac przemawia posiadana dokumentacja techniczna i zezwolenia na ich wykonanie oraz perspektywiczna możliwość realizacji parkingu.

Opinia Komisji GZM na temat korekty planu remontów, przedstawiona przez jej Przewodniczącą, jest pozytywna. Komisja również rozważyła zasadność ewentualnego wykorzystania kwoty 110 tys.zł na inne cele, ale stwierdziła, że kwota ta nie wpłynie zasadniczo na zwiększenie zakresu robót np.: dotyczących naprawy dachów czy balkonów, a pozwoli zamknąć pewien etap prac elektrycznych, które i tak trzeba by było w przyszłości wykonać.

Po zakończeniu dyskusji, Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 20/R/2022** o treści:

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

§ 1

Dokonać korekty w zakresie rzeczowym i finansowym planu remontów w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok, dodając pozycję:

- III/3 – układ drogowy – wykonanie robót elektrycznych bl. 124 i dokończenie robót przy bl. 125.

§ 2

Dokonać korekty w zakresie finansowym planu remontów w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2022 rok, przeznaczając na realizację zakresu rzeczowego ujętego w:

- w poz. I pkt. 2 - kwotę 1.960.000,00zł,
- w poz. I pkt. 5 - kwotę 1.730.000,00zł,
- pozostałe pozycje planu wg załącznika nr 1 do uchwały.

§ 3

Zakres finansowy planu remontów na 2022 rok, po korekcie ujętej w §1 i §2, wynosi 4.300.000,00zł.

Plan remontów na 2022 rok, po korekcie, stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

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

Ad.7

Rada, biorąc pod uwagę wpływy z dzierżawy gruntu wnoszone przez Stowarzyszenie Użytkowników Parkingu przy ul. Motylowej, stwierdziła ogromną dysproporcję w opłatach w stosunku do innych tego typu podmiotów działających na terenie osiedla.

Zdaniem Rady Nadzorczej tak duże zróżnicowanie w opłatach powoduje uprzywilejowanie jednej grupy członków Spółdzielni wobec pozostałych, dlatego zasadnym jest zniwelowanie takiego dysonansu.

Zebrani uznali za zasadne podjęcie negocjacji ze Stowarzyszeniem.

Do udziału w spotkaniu z przedstawicielami Stowarzyszenia zgłosili się Pani Bogumiła Kolago i Pan Sebastian Zaborowski.

Rada zaakceptowała delegatów w głosowaniu en bloc: 6-za, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się.

Rada podjęła **Uchwałę Nr 21/R/2022** o treści:

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

§ 1

Upoważnić Zarząd SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi do podjęcia negocjacji warunków umowy dzierżawy zawartej ze Stowarzyszeniem Użytkowników Parkingu Osiedlowego przy ul. Motylowej 2 w Łodzi.

§ 2

Do udziału w negocjacjach, w charakterze obserwatorów, oddelegować Członków Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi:
Panią Bogumiłę Kolago i Pana Sebastiana Zaborowskiego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia”.

Uchwała została podjęta stosunkiem głosów: 7-za, 1 przeciw, 1 wstrzymujący się.

Ad.8

Rada ustaliła terminy kolejnych posiedzeń:

- Prezydium na dzień 23.06.2022r,
- Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2022.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poinformowała o kwestii, jaka pojawiła się na posiedzeniu Prezydium Rady, dotyczącej aktualizacji Regulaminu GZM.

Szczegóły przedstawił Prezes Piotr Lebedziński, który wyjaśnił, że wymagane jest dokonanie regulacji w zakresie praw, obowiązków i odpowiedzialności, pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali mieszkalnych, w zakresie robót budowlanych.

Powyższe wynika z sytuacji spornych między Spółdzielnią a użytkownikami lokali, które pojawiły się podczas:

- prac remontowych balkonów (wymiana płyt balkonowych, demontaż płytek),
- wymiany pionów (zabudowy szachtów brak dostępu do pionów),

Właściwym jest także usunięcie pewnych zaszłości w zapisach regulaminowych np.: dotyczących bonifikat za przestój dźwigów.

Prezes przedstawił również informację na temat możliwości wykorzystania środków unijnych w ramach likwidacji barier architektonicznych. Są to pożyczki udzielane na okres 20 lat, których oprocentowanie wynosi 0,15% rocznie, a wysokość umorzenia do 35%. Środki można by wykorzystać np.: na wykonanie dodatkowych przystanków wind od poziomu zero do ostatniej kondygnacji.

Prezes Piotr Lebedziński zwrócił się do Rady Nadzorczej z prośbą o rozważenie możliwości przyznania mu dodatkowego wymiaru 26 dni płatnego urlopu. Prośba podyktowana jest głównie sprawami rodzinnymi. Byłaby to też pewnego rodzaju rekompensata za zamrożenie wynagrodzenia.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zakończyła posiedzenie o godz. 20⁰⁰.

Sekretarz Rady


Bogumiła Kolago

Przewodnicząca Rady


Małgorzata Jonkisz