

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 30 sierpnia 2022 roku

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. 28.07.2022r
3. Rozpatrzenie skargi członka Spółdzielni – podjęcie uchwały
4. Informacja działu technicznego dotycząca:
 - a) ilości grzejników łazienkowych wymienionych przez członków Spółdzielni w roku 2021,
 - b) inwentaryzacji i dostępu do pomieszczeń suszarni w zasobach Spółdzielni w sytuacji nadchodzącego wzrostu cen energii cieplnej,
 - c) rozwiązania kwestii oświetlenia zejść do piwnic w budynkach mieszkalnych.
5. Podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2022r
6. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Rada Nadzorcza zatwierdziła porządek obrad w głosowaniu:
9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad.2

Rada Nadzorcza przyjęła protokół z posiedzenia odbytego w dniu 28.07.2022 roku w głosowaniu:
9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad.3

Rada Nadzorcza rozpatrzyła skargę na działalność Zarządu Spółdzielni, wniesioną w dniu 14.06.2022r, L.dz. 1457/22 przez Członka Spółdzielni.

Decyzja Rady została zawarta w **Uchwale Nr 24/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie § 130 pkt.2 ppkt. 8 statutu, po rozpatrzeniu skargi wniesionej w dniu 14 czerwca 2022r przez Członka Spółdzielni na działalność Zarządu, postanawia

§ 1

nie uwzględnić złożonej skargi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi kwestię ogródków przydomowych reguluje „Regulamin użytkowania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Radogoszcz – Zachód”.

Ogródkiem przydomowym jest ogrodzony teren przylegający, najczęściej do zajmowanego na parterze lokalu mieszkalnego, użytkowanego przez jego mieszkańca lub, co występuje rzadziej, mieszkańca z wyższych kondygnacji. Pierwszeństwo do oddania w użytkowanie terenów ogródków przydomowych przysługuje mieszkańcom lokali mieszkalnych położonych na parterze.

Teren takiego ogródka wyznacza Zarząd Spółdzielni. Ogródek przydomowy nie stanowi własności mieszkańca lokalu, niezależnie od prawa przysługującego mu do zajmowanego lokalu mieszkalnego – zgodnie z § 1 pkt. 4 w/w Regulaminu. Teren ogródka przydomowego jest oddany mieszkańcowi lokalu, do którego przylega, tylko i wyłącznie w użytkowanie. Nadal teren ogródka przydomowego stanowi własność Spółdzielni i nadzór nad właściwą pielęgnacją ogródków sprawuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi – zgodnie z § 1 pkt. 6 „Regulaminu użytkowania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód”.

Opierając się na powyższym postanowieniu zawartym w § 1 pkt. 4 i § 1 pkt. 6 przedmiotowego Regulaminu należy stwierdzić, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi jest uprawniony do podejmowania określonych czynności w zakresie nasadzeń dokonanych na terenach ogródków przydomowych, w sytuacji gdy nie jest ona właściwie pielęgnowana. Uprawnienie takie wynika przede wszystkim z postanowienia zawartego w w/w § 1 pkt. 6 „Regulaminu użytkowania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód”.

Decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd Spółdzielni (i o ile wymagają tego przepisy w porozumieniu z Wydziałem Środowiska) w oparciu o :

- zgłoszenia mieszkańców,
- stan roślinności,
- stan powodujący ewentualne zagrożenia dla mieszkańców,
- estetykę osiedla.

Powyzsza działalność Zarządu, często wymagająca natychmiastowych reakcji, nie wymaga ani formy uchwał ani konsultacji z mieszkańcami.”

podjętej stosunkiem głosów:

7-za, 1 przeciw, 1 wstrzymujący się

Ad.4

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poinformowała, że w związku z prognozowanym wzrostem cen energii cieplnej, elektrycznej i gazu, Prezydium Rady wniosło do porządku obrad posiedzenia plenarnego niniejszy punkt, celem rozważenia przez Radę i Zarząd możliwości zminimalizowania kosztów wspólnych za energię cieplną i elektryczną w nieruchomościach budynkowych.

Wskazaniem byłoby sprawdzenie zgodności parametrów, wymienianych przez mieszkańców grzejników łazienkowych, które nie są opomiarowane. Zdarza się, że nowe grzejniki znacznie przekraczają te parametry. W roku 2021 w wyniku złożonych przez mieszkańców wniosków wymienionych zostało 63 sztuki grzejników łazienkowych.

Ponadto należałoby się zastanowić nad dalszym funkcjonowaniem grzejników przemysłowych w suszarniach. Z pomieszczeń tych korzysta wąska grupa osób, a koszty rozkładają się na wszystkich mieszkańców danej nieruchomości. Wobec tego czy obciążać kosztami zużycia osoby korzystające z suszarni czy zlikwidować grzejniki?

Rada zawnioskowała do Zarządu o przygotowanie stosownej uchwały na następne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Rada uzyskała również informację na temat pomieszczeń (łącznie 10) użytkowanych przez pracowników firm sprzątających i związanego z tym zużycia wody i ciepła w tych pomieszczeniach.

Kolejnym tematem poruszonym przez Radę było oświetlenie zejść do piwnic, gdyż jak wynika z obserwacji, w licznych przypadkach światło nie jest gaszone, energia elektryczna jest marnotrawiona, a koszty stanowią dodatkowe obciążenie.

Rada poddała do rozważenia, w celu zminimalizowania kosztów zużycia energii elektrycznej w tych miejscach, montaż instalacji oświetleniowej z czujnikami ruchu.

Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że na koszty wspólne zużycia energii elektrycznej składają się oświetlenie klatek schodowych i praca pomp ciepła, a w budynkach wysokich dodatkowo użytkowanie dźwigów.

Zdaniem Prezesa koszty inwestycji oświetleniowej z czujnikami ruchu w piwnicach przewyższą obecne koszty zużycia energii elektrycznej (używane żarówki są o najniższej mocy 25W).

Ad.5

Komisja Skrutacyjna w składzie:

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

otworzyła urnę – opieczętowaną i opatrzoną podpisami Członków Komisji Skrutacyjnej, z której wyjęła 8 sztuk kopert.

Wyniki zliczenia głosów oraz wyliczenia wartości przyznanej Członkom Zarządu premii za II 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 II kwartał 2022 roku dla Prezesa Zarządu została ujęta w uchwale Nr **25/R/2022**, natomiast wysokość premii za II kwartał 2022 roku dla Członka Zarządu ds. ekonomicznych została zawarta w **Uchwale Nr 26/R/2022**.

Ad.6

W sprawach wniesionych głos zabrali:

Prezes Piotr Lebedziński, który udzielił informacji w sprawach:

- wprowadzonej od miesiąca lipca 2022 roku nowej taryfy, wyższej o 20%, za energię ciepłą co będzie skutkowało wzrostem opłat za ogrzewanie. Celem zmniejszenia tych skutków, Spółdzielnia obniża moc zamówioną dla budynków po termomodernizacji.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk uzupełnił informację o decyzję dostawcy energii czyli Veolii dotyczącą wypowiedzenia w umowie, od października bieżącego roku, zapisu o bonifikatach.

- zmiany stawki opłat za energię ciepłą w nieruchomościach, w których został zakończony proces termomodernizacji.

Rozpoczęcie sezonu grzewczego będzie uzależnione od warunków atmosferycznych, niemniej ogrzewanie nie zostanie włączone wcześniej niż 27 -28 września 2022 roku.

Pan Sebastian Zaborowski zwrócił się z wnioskiem o przedstawienie Radzie Nadzorczej ostatniej i aktualnej taryfy za energię ciepłą.

Przewodnicząca Rady zawnioskowała o właściwe oznaczenie lokalizacji zaworów ciepłej i zimnej wody w piwnicach, gdyż brak tego oznaczenia stanowi problem w przypadkach awarii w lokalach mieszkalnych.

Na prośbę Pana Andrzeja Węglińskiego, Prezes udzielił informacji na temat negocjacji porozumienia zawartego ze wspólnotą Zgierska 208.

W wyniku przeprowadzonych rozmów pojawiły się dwie propozycje:

1. Wysokość rocznej opłaty za służebność drogową 3000,00zł/netto oraz jednorazowa wpłata w wysokości 10.000,00zł przy zawieraniu aktu notarialnego,
2. Opłata roczna w wysokości 3000,00zł/netto oraz jednorazowa wpłata w wysokości 30.000,00zł do 31.12.2023 roku.

Rada, w wyniku dyskusji, zaproponowała wniesienie na kolejne posiedzenie plenarne projektu uchwały w tym zakresie, zawierającego drugą opcję.

Odpowiadając na pytanie Pana Sebastiana Zaborowskiego, Prezes poinformował, że sprawa pawilonu handlowego po PSS „Społem” najprawdopodobniej już w miesiącu wrześniu 2022 znajdzie rozwiązanie, gdyż dopracowywana jest treść aktu notarialnego.

Pozostałe omówione tematy dotyczyły:

- sposobu rejestracji zgłoszeń remontów balkonów użytkowników lokali,

- wizerunku tabliczek informacyjnych o składowaniu odpadów zielonych,
- braku zainteresowania lokalem mieszkalnym na czasowy pobyt obywateli Ukrainy.

Rada ustaliła terminy posiedzeń:

Prezydium na dzień 15.09.2022r,

Komisji Rewizyjnej na dzień 20.09.2022r,

Plenarnego Rady na dzień 22.09.2022r.

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

Sekretarz Rady

Bogumiła Kolago

Z-CA PRZEWODNICZĄCEJ
RADY GMINY SZCZORCZEJ

Andrzej Węgliński

Przewodnicząca Rady
Małgorzata Jonkisz