

**PROTOKÓŁ**  
**Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi**  
**z posiedzenia odbytego w dniu 22 września 2022r.**

Posiedzenie otworzył Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi Andrzej Węgliński, który przedstawił proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn. 30.08.2022r
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia analizy wykonania planu finansowo-gospodarczego za 6 miesięcy 2022 roku
4. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności drogowej na dz. Nr 91/6 w obrębie B-6 ul. Złocieniowa
5. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat na fundusz remontowy - termomodernizacja od dnia 01.01.2023r.
6. Zlecenie przeprowadzenia lustracji pełnej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi za okres 01.01.2019r – 31.12.2021r oraz działalności samorządowej za okres 01.07.2019r – 30.06.2022r.
7. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Rada jednogłośnie (7-za) zatwierdziła porządek obrad.

Ad.2

Rada jednogłośnie (7-za) przyjęła protokół z posiedzenia odbytego w dniu 30.08.2022 roku.

Ad.3

Rada otrzymała analizę wykonania planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni za 6 miesięcy 2022 roku.

Analizę załączono do niniejszego protokołu.

Wiceprzewodniczący Andrzej Węgliński poinformował, że analiza była przedmiotem rozpatrzenia przez Komisję Rewizyjną w dniu 20.09.2022r i zwrócił się do jej Przewodniczącej Janiny Rębacz o przedstawienie opinii w tej sprawie.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja nie miała wątpliwości w zakresie merytorycznym analizy, natomiast zwróciła uwagę na zmniejszenie zakresu działań windykacyjnych w I półroczu 2022 roku w stosunku do analogicznego okresu w latach 2021 , 2020 i wniosła do Zarządu o wyjaśnienie powodów spowolnienia windykacji.

Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że na dzień 31.12.2021 roku zostały wysłane do członków Spółdzielni salda kont. Reakcja na powiadomienia o stanie środków na kontach czynszowych, zwłaszcza tych ujemnych, wymaga czasu. Kontynuowano już wszczęte windykacje, kontaktowano się z dłużnikami nie tylko pisemnie poprzez monity, ale również telefonicznie. Więcej nowych spraw i monitów (200szt) zostało wysłanych w miesiącach lipcu i sierpniu tego roku, również wezwania przedsądowe w ilości 108 sztuk.

Odpowiadając na pytanie Pana Sebastiana Zaborowskiego o współpracę z firmą windykacyjną, Prezes poinformował, że jest ona dobra, a firma podejmuje te sprawy, które są wyjątkowo trudne w egzekucji długów.

Pan Sebastian Zaborowski nadmienił również o sprawach sądowych prowadzonym z Miastem, które przejmują zadłużone lokale w sytuacji braku spadkobierców. Pozytywnym elementem jest chociaż to, że Miasto wnosi bieżące opłaty za takie lokale.

Pan Rafał Przybysz zwrócił uwagę na okresowe wzrosty i spadki ogólnych kwot zadłużeń w ciągu roku.

Prezes potwierdził, że w okresie letnim i w III kwartale zadłużenia wzrastają na co ma wpływ sezon wakacyjny i rozliczenia centralnego ogrzewania.

Wiceprzewodniczący Andrzej Węgliński zwrócił natomiast uwagę na niskie wpływy z odsetek od lokat bankowych od kwoty 6,5mln zł.

Główny Księgowy poinformował, że dopiero od lipca bieżącego roku zaczęły pojawiać się nowe oferty bankowe na lokaty. Spółdzielnia ma założonych kilka lokat.

Przewodnicząca Janina Rębacz poinformowała, że analiza wykonania planu finansowo-gospodarczego za 6 m-cy 2022 roku uzyskała pozytywną opinię Komisji Rewizyjnej stosunkiem głosów 2-za przy 1 wstrzymującym się.

Wiceprzewodniczący Rady Andrzej Węgliński poddał pod głosowanie **Uchwałę Nr 27/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 6 miesięcy 2022 roku, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała została podjęta w wyniku głosowania:

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

Ad.4

Przed przystąpieniem do głosowania uchwały, Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że w wyniku ponownych negocjacji ze Wspólnotą Mieszkaniową Zgierska 208, w uchwale ujęte zostały sugestie Rady Nadzorczej dotyczące kwestii finansowych. W akcie notarialnym kwestie te będą zabezpieczone art. 777 kpc, mówiącym o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

Pani Bogumiła Kolago ponownie zawnioskowała o zabezpieczenie interesów Spółdzielni poprzez zobowiązanie inwestora do naprawy drogi (użytkowanego dojazdu) w przypadku jej zniszczenia przez ciężki sprzęt budowlany.

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 pkt. 2 ppkt. 4 Statutu

§ 1

Wyraża zgodę na ustanowienie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi odpłatnie służebności drogowej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Zgierskiej 208 w Łodzi, na działce gruntu będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, o nr ewidencyjnym 91/6 w Obrębie B-6, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW LD1M/00157884/9.

§ 2

Akceptuje, przedłożoną przez Wspólnotę Mieszkaniową Zgierska 208, ofertę wynagrodzenia za ustanowienie w/w służebności drogowej w wysokości:

- opłata roczna 3000,00zł/netto,
- jednorazowa opłata w wysokości 30.000,00zł/netto, płatna do 31.12.2023 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała została podjęta w wyniku głosowania: 7-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad.5

Rada otrzymała propozycję zmiany od 1.01.2023r stawki opłat na fundusz remontowy – termomodernizacja dla dziesięciu budynków, w których zakończono proces termomodernizacji. Wobec tego, że budynki te korzystają już z efektów termomodernizacji, podwyżka ma na celu przyspieszenie sfinansowania inwestycji termomodernizacyjnej.

W oparciu o dostarczoną Radzie Nadzorczej tabelę przedstawiającą wyliczenie zaliczki na podgrzanie ciepłej wody od października 2022 z uwzględnieniem 20% wzrostu cen ciepła oraz rzeczywistego kosztu podgrzania wody w 2021 roku, Pan Andrzej Węgliński zakwestionował stanowisko Prezesa, że mieszkańcy ponoszą mniejsze koszty z tego tytułu. W niektórych nieruchomościach wzrost jest znaczny, a do tego dochodzi zwiększenie stawki opłat na fundusz remontowy – termomodernizacja.

Prezes Piotr Lebedziński wyjaśnił, że stawki opłat za podgrzanie wody na rok 2023 będą przyjęte na przełomie listopada i grudnia 2022 roku w oparciu o dane z roku 2022. Na tej podstawie zostaną urealnione.

Wiceprzewodniczący Andrzej Węgliński poddał pod głosowanie **Uchwałę Nr 29/R/2022** o treści:

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

§ 1

zatwierdzić od dnia 01.01.2023r stawkę opłat na fundusz remontowy - termomodernizacja w wysokości 1,40zł/m<sup>2</sup> w nieruchomościach wymienionych w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Załącznik do uchwały

Naliczenie stawki na fundusz remontowy- termomodernizacja  
obowiązująca od 01 stycznia 2023 roku

| Lp | Numer bloku | Obowiązująca stawka [zł/m <sup>2</sup> ] | Stawka obowiązująca od 01 stycznia 2023 rok [zł/m <sup>2</sup> ] |
|----|-------------|--|--|
| 1  | 28          | 0,90                                     | 1,40   |
| 2  | 29          | 0,90                                     | 1,40   |
| 3  | 41          | 0,90                                     | 1,40   |
| 4  | 42          | 0,90                                     | 1,40   |
| 5  | 57          | 0,90                                     | 1,40   |
| 6  | 58          | 0,90                                     | 1,40   |
| 7  | 61          | 0,90                                     | 1,40   |
| 8  | 101         | 0,90                                     | 1,40   |
| 9  | 102         | 0,90                                     | 1,40   |
| 10 | 124         | 0,90                                     | 1,40   |

Uchwała została podjęta stosunkiem głosów: 6-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad.6

W związku z przypadającym w bieżącym roku terminem poddania się przez Spółdzielnię badaniu lustracyjnemu, Rada Nadzorcza została zapoznana z ofertami:

1. Krajowej Rady Spółdzielczej (16.000,00zł netto)
2. Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych (15.500,00zł netto)
3. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP (22.000,00zł netto).

Rada Nadzorcza jednogłośnie (7-za) opowiedziała się za wyborem najtańszej oferty czyli Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Wobec powyższego, Wiceprzewodniczący Andrzej Węgliński poddał pod głosowanie **Uchwałę Nr 30/R/2022** o treści:

Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §139 pkt. 5 i 6 statutu postanawia

§ 1

Zlecić Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 2/4 przeprowadzenie lustracji pełnej działalności SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi za okres od 01.01.2019r – 31.12.2021r, oraz działalności organów samorządowych za okres od 01.07.2019r, do 30.06.2022r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała została podjęta jednogłośnie 7-za.

Uchwała została podjęta jednogłośnie 7-za.

Ad.7

W sprawach wniesionych głos zabrali między innymi:

Prezes Piotr Lebedziński przedstawił aktualny stan realizacji na dzień 30.09.2022r robót budowlanych w ramach funduszu remontowego:

**Remonty balkonów - wybrane piony loggii:**

Prace ukończono w budynkach nr: 40, 109, 104, 65, 37, 115, 30, 55, 50,

Trwają prace w budynkach nr: 124, 127, 56, 29,46, 41, 122, 126,

Prace pozostałe do wyk. w bud. nr: 28, 128 (blok 128 do przesunięcia na rok 2023)

Na dzień 15.09.2022r.- zakwalifikowano 8 sztuk płyt stropowych do wymiany, a na rok 2023 5 sztuk.

**Remonty dachów:**

Prace ukończono w budynkach nr: 50, 62, 65, 116, 113, 129

Trwają prace w budynkach nr: 112, 49

**Remonty daszków wiatrolapów:**

Prace do wykonania w budynkach nr: 28, 29, 30, 60, 108, 110 (łącznie 20 szt.)

Planowany termin rozpoczęcia prac 22.09.2022.

**Remonty wiatrolapów (uszczelnienia łączów podłogi wiatrolapu ze ścianami):**

Prace pozostałe do wykonania w budynkach nr: bl. 38A - kl. 2, 4, bl. 51 - kl. 2, 3, bl. 54 - kl. 2, 4,

bl. 55 - kl. 1, 2, 3, 4, 5, 6, bl. 128 - kl. 3 (łącznie 13 szt.)

Prace ukończono w budynkach nr: 38A, 51, 54, 128

Trwają prace w budynkach nr: 55

**Remonty termomodernizacji:**

Prace ukończono w budynkach nr: 125, 124, 101, 57, 58, 61

Trwają prace w budynkach nr: 28, 29, 41 – 42, 102, 130, 131, 132.

Pan Jan Konopiński zgłosił prośbę:

- o uprzątnięcie odpadów pozostałych po remoncie dachu na bl. 113,
- o sprawdzenie czy Miasto przycięło zieleń wzdłuż chodnika prowadzącego w stronę kościoła,
- spytał również o zlecony przez Spółdzielnię operat szacunkowy dotyczący myjni samochodowej przy ul. Niezapominajki.

Prezes wyjaśnił, że Spółdzielnia zleciła wykonanie operatu szacunkowego naniesień. Ich wartość szacunkowa stanowi kwotę 170 tys.zł. Ponieważ grunt dzierżawiony jest przez dwóch najemców, z których jeden nie wnosi należnych opłat, Spółdzielnia zamierza wypowiedzieć umowę dzierżawy.

Prezes poinformował również, że 27.09.2022 roku zostanie podpisany trójstronny wstępny akt notarialny zbycia przez Spółdzielnię gruntu, a przez PSS „Społem” ich naniesień czyli pawilonu handlowego - nowemu nabywcy.

Odpowiadając na pytanie Pana Sebastiana Zaborowskiego, Prezes poinformował, że aktualnie nie ma żadnych ofert dotyczących rozbudowy bądź przejęcia terenu w okolicach parkingu Lewa – Rolka , prawdopodobnie ze względu na aktualną sytuację gospodarczą.


Na poruszony ponownie przez Panią Bogumiłą Kolago temat oświetlenia w piwnicach, dotyczący wymiany na oświetlenie ledowe bądź czasowe i kosztów z tym związanych, Prezes poinformował, że Zarząd uwzględni ten zakres przy opracowywaniu planu remontów na 2023 rok.

Pan Sebastian Zaborowski zwrócił uwagę na uszkodzone pojemniki z piaskiem, które wypadałoby usunąć i spytał czy Spółdzielnia jest zabezpieczona w sól na okres zimowy.

Prezes poinformował, że Spółdzielnia posiada zapas soli, niemniej firmy sprzątające zaopatrują się w sól indywidualnie.

Na zakończenie Rada ustaliła termin kolejnego posiedzenia plenarnego na dzień 27.10.2022r.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Wiceprzewodniczący Andrzej Węgliński zakończył posiedzenie o godz. 19<sup>50</sup>.

Sekretarz Rady  
  
Bogumiła Kolago

Zastępca Przewodniczącej Rady  
  
Andrzej Węgliński