

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 8 grudnia 2022r.

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. 24.11.2022r
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia analizy wykonania planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni za 9 m-cy 2022r
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia współczynnika podgrzewu 1m³ wody dla nieruchomości SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2023 rok
5. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2022 rok
6. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za trzy kwartały 2022 roku
7. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów – termomodernizacja na 2022r
8. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów – termomodernizacja za trzy kwartały 2022 roku
9. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia jednorazowego wsparcia finansowego dla ukraińsko-polskiej Spółdzielni Pracy Kooperatywa Razem
10. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Wniosek do porządku obrad, o jego uzupełnienie, zgłosił Prezes Zarządu Piotr Lebedziński.

W związku z dokonanymi ustaleniami z kontrahentem, aktualizacji wymaga Uchwała nr 28/R/2022 dotycząca ustanowienia służebności drogowej na dz. Nr 91/6 w obrębie B-6 ul. Złocieniowa.

Rada w głosowaniu 9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się uzupełniła porządek obrad o punkt nr 9 „ Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne obciążenie służebnością gruntową przysługującego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, prawa użytkownika wieczystego do działki gruntu o nr ewidencyjnym 91/6 w obrębie B-6 przy ul. Złocieniowej w Łodzi.”

Rada jednogłośnie (9-za) zatwierdziła porządek obrad w brzmieniu:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn. 24.11.2022r
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia analizy wykonania planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni za 9 m-cy 2022r
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia współczynnika podgrzewu 1m³ wody dla nieruchomości SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2023 rok
5. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów na 2022 rok

6. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za trzy kwartały 2022 roku
7. Podjęcie uchwały w sprawie korekty planu remontów – termomodernizacja na 2022r
8. Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów – termomodernizacja za trzy kwartały 2022 roku
9. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne obciążenie służebnością gruntową przysługującego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, prawa użytkownika wieczystego do działki gruntu o nr ewidencyjnym 91/6 w obrębie B-6 przy ul. Złocieniowej w Łodzi.
10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia jednorazowego wsparcia finansowego dla ukraińsko-polskiej Spółdzielni Pracy Kooperatywa Razem
11. Sprawy wniesione

Ad.2

Rada przyjęła protokół z posiedzenia odbytego w dniu 24.11.2022r w głosowaniu: 8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad.3

Rada otrzymała analizę wykonania planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni za 9 miesięcy 2022 roku, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Janina Rębacz poinformowała, że analiza była przedmiotem rozpatrzenia na posiedzeniu Komisji w dniu 6.12.2022r.

Komisja Rewizyjna rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie analizy wykonania planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni za 9 miesięcy 2022r.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 37/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 9 miesięcy 2022 roku, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto stosunkiem głosów: 8-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się.

Ad.4

Rada otrzymała wyliczenie średniego współczynnika podgrzewu wody na 2023 rok.

Temat był przedmiotem rozpatrzenia przez Komisję GZM w dniu 6.12.2022r. Zgodnie z zaleceniem Komisji, Zarząd ponownie przeanalizował dokumentację dotyczącą kilku nieruchomości wykazujących skrajne wartości. Efektem była korekta na nieruchomości bl. 27, w której pierwsza wartość wynosiła $0,495\text{GJ/m}^3$, a po analizie danych i korekcie wskazanie wyniosło $0,246\text{GJ/m}^3$. Pozostałe wartości współczynników były prawidłowe.

Komisja GZM rekomenduje przyjęcie na 2023 rok średniego współczynnika podgrzewu na poziomie 0,289GJ/m³.

Prezes Piotr Lebedziński przekazał informację o 30% podwyżce cen energii cieplnej z dniem 17.12.2022r, co będzie skutkowało wzrostem od dnia 01.01.2023r opłaty zaliczkowej na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody.

W nawiązaniu do powyższego wskazał, że w okresie 01.01.2021 do 01.01.2023r wzrost cen energii wyniósł 90%.

Nieruchomości, w których zakończono proces termomodernizacji, będą miały obniżone zaliczki na wodę.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 38/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie § 9 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, postanawia

§ 1

zatwierdzić od dnia 01.01.2023r, do 31.12.2023r, współczynnik podgrzewu 1m³ wody dla nieruchomości SM „Radogoszcz-Zachód” zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Wynik głosowania: 6-za, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się.

Ad.6

Rada otrzymała sprawozdanie z wykonania planu remontów za trzy kwartały 2022 roku. Sprawozdanie załączono do niniejszego protokołu.

Pan Sebastian Zaborowski zaapelował by Zarząd przedkładał Radzie Nadzorczej informację o istotnych zmianach w realizacji zakresu rzeczowo-finansowego planu remontów w stosownym czasie, a nie z kilkumiesięcznym opóźnieniem.

Powyższe poparła Przewodnicząca Rady stwierdzając, że duże przekroczenia w niektórych pozycjach planu wymagają konsultacji z Radą Nadzorczą.

Przewodniczący Komisji GZM Jan Konopiński poinformował, że na posiedzeniu w dniu 6.12.2022r, Komisja zapoznała się z wykonaniem planu remontów za trzy kwartały 2022 roku. Przemieszczenia środków i zwiększenie zakresu rzeczowego nastąpiło w pozycjach planu, nie przekraczając przyjętej kwoty ogółem.

Komisja GZM pozytywnie zaopiniowała wykonanie planu remontów za trzy kwartały 2022 roku.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 39/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 2022 roku, postanawia

§1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu remontów za trzy kwartały 2022 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwałę podjęto stosunkiem głosów: 5-za, 2 przeciw i 2 wstrzymujące się.

Ad.5

Rada otrzymała korektę planu remontów na 2022 rok, która została załączona do niniejszego protokołu.

Zatwierdzony plan funduszu remontowego na 2022 rok wynosił 4.300.000,00zł, natomiast zgłoszona korekta planu stanowi kwotę 4.263.500,00zł.

Komisja GZM po rozpatrzeniu korekty na posiedzeniu w dniu 6.12.2022r rekomenduje uwzględnienie zmian w planie remontów na 2022 rok przez Radę Nadzorczą,.

Poddana pod głosowanie **Uchwała Nr 40/R/2022** o treści:

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

§ 1

Dokonać korekty zakresu rzeczowo-finansowego planu remontów w SM „Radogoszcz-Zachód” na 2022 rok wg załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwalić zakres finansowy planu remontów na 2022 rok w wysokości 4.263.500,00zł.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

została przyjęta w wyniku głosowania: 7-za, 2 przeciw, bez wstrzymujących się.

Ad.8

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów – termomodernizacja za trzy kwartały 2022 roku.

Sprawozdanie załączono do niniejszego protokołu.

Kierownik ds. technicznych Anna Andrzejewska wyjaśniła, że w sprawozdaniu uwzględniono zakres rzeczowo finansowy robót wykonanych w 2021 roku, a zafakturowanych w 2022 roku. Dotyczą one nieruchomości bl. 57-58, 61, 124.

Na pytanie Pana Andrzeja Węglińskiego, Prezes uzupełnił, że roboty te były ujęte w zawartych umowach i w przyjętym planie. Spółdzielnia nie zawierała żadnych dodatkowych umów na roboty termomodernizacyjne.

Ponadto Prezes poinformował, że w ostatnich dniach przeprowadzona została kontrola z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, mająca na celu

sprawdzenie dokumentacji oraz wykonanych prac termomodernizacyjnych w ramach przyznanych z fundusz środków. Kontrola nie stwierdziła żadnych nieprawidłowości.

Opinia Komisji GZM na temat wykonania planu remontów – termomodernizacja za trzy kwartały 2022 roku jest pozytywna.

Przewodnicząca Rady poddała pod głosowania **Uchwałę Nr 41/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 2022 roku, postanawia

§1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu remontów - termomodernizacja za trzy kwartały 2022r, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Uchwała została podjęta w głosowaniu: 6-za, bez przeciwnych, przy 3 wstrzymujących się.

Ad.7

Rada otrzymała korektę planu remontów – termomodernizacja na 2022 rok, którą załączono do niniejszego protokołu.

Korekta planu remontów – termomodernizacja na 2022 rok stanowi kwotę 4.600.417,00zł i uwzględnia koszt robót wykonanych w 2021 roku

Korekta została omówiona na posiedzeniu Komisji GZM w dniu 6.12.2022 roku i uzyskała pozytywną opinię Komisji.

Rada, po zapoznaniu się z korektą, stosunkiem głosów 7-za, bez przeciwnych, przy 2 wstrzymujących się podjęła **Uchwałę Nr 42/R/2022** o treści:

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

§ 1

Dokonać korekty zakresu rzeczowo-finansowego planu remontów termomodernizacja w SM „Radogoszcz-Zachód” na 2022 rok wg załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwalić zakres finansowy planu remontów - termomodernizacja na 2022 rok w wysokości 4.600.417,00zł.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad.9

W związku z koniecznością dostosowania treści uchwały do wymogów notarialnych, Rada podjęła **Uchwałę Nr 43/R/2022** o treści:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 pkt. 2 ppkt. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi i przepisu art. 46 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 684 z późn. zm.) postanawia

§1

Wyrazić zgodę na obciążenie przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej w postaci działki gruntu o nr ewidencyjnym 91/6 w obrębie B-6, położonej w Łodzi, dzielnicy Bałuty, przy ul. Złocieniowej dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1M/00157884/9 (nieruchomość obciążona), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Łodzi, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1M/00282769/2 (nieruchomość władająca) na czas nieokreślony, odpłatną służebnością gruntową polegającą w szczególności na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów.

§2

Akceptuje, przedłożoną przez Wspólnotę Mieszkaniową Zgierska 208 oraz spółkę Libre Group sp. z o.o., ofertę wynagrodzenia za ustanowienie w/w służebności w wysokości:

- opłaty rocznej wpłacanej przez Wspólnotę Mieszkaniową w kwocie 3.000,00 zł netto, powiększonej o należny podatek VAT;
- jednorazowej opłaty wpłacanej przez Spółkę w wysokości 30.000,00 zł netto, powiększonej o należny podatek VAT, płatnej do 31.12.2023 roku.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi.

§ 4

Traci moc uchwała nr 28/R/2022 podjęta na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi w dniu 22 września 2022 roku.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

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

Rada zwróciła się do Zarządu o przesłanie drogą mailową treści porozumienia w powyższej sprawie.

Ad.10

Rada rozpatrzyła pismo Krajowej Rady Spółdzielczej, które wpłynęło 21.11.2022r L.dz.2742/22 w sprawie wsparcia ukraińsko-polskiej Spółdzielni Pracy Kooperatywa Razem, której celem jest tworzenie miejsc pracy dla uchodźców z Ukrainy.

Rada w wyniku dyskusji, biorąc pod uwagę:

- aktualną sytuację ekonomiczno-gospodarczą w kraju,

- liczne możliwości wspierania uchodźców, zarówno na gruncie lokalnym jak i ogólnopolskim,
postanowiła zdjąć punkt z porządku obrad, pozostawiając temat wspierania uchodźców do indywidualnej decyzji każdego mieszkańca osiedla.

Ad.11

W sprawach wniesionych głos zabrali między innymi:

W związku ze złożonym przez Wiceprzewodniczącego Rady Andrzeja Węglińskiego wnioskiem o rozszerzenie zagadnień lustracji, Pan Sebastian Zaborowski zwrócił się o przełożenie głosowania wniosku na kolejne posiedzenie Rady, celem jego modyfikacji.

Wnioskodawca Pan Andrzej Węgliński wyraził zgodę na takie rozwiązanie.

Kierownik ds. technicznych Anna Andrzejewska udzieliła informacji na temat procesu odłączania grzejników w pomieszczeniach suszarni.

Zebrani omówili kwestię nasadzeń zieleni na osiedlu, w szczególności gatunków roślinności i metodyki rozmieszczenia nasadzeń.

Na pytanie Przewodniczącej Rady o wykorzystanie zużytego orurowania w wyniku prowadzonych prac termomodernizacyjnych, Prezes poinformował, że zdemontowany materiał wraz z izolacją jest utylizowany przez wykonawcę.

Pan Sebastian Zaborowski poruszył tematy:

- 1) Utrudnień dla pieszych na wysokości kortów przy ul. 11 Listopada spowodowanych rozjeżdżeniem terenu przez samochody ciężarowe wykonawcy,
- 2) Podjęcia działań celem wyeliminowania parkowania pojazdów blisko wejścia do klatki schodowej bl. 47,
- 3) Zabezpieczenia trawników przed rozjeżdżaniem ich przez samochody, wskazując jako przykład okolice bl. 60,
- 4) firm sprzątających teren osiedla i przewidywanego wzrostu cen ich usług w roku 2023.

Odnosząc się do ostatniej kwestii, Prezes Piotr Lebedziński poinformował, że firmy już prowadziły negocjacje w sprawie cen ich usług na rok następny. Prawdopodobnie koszt usług wzrośnie o ok. 15%, na co wpływ ma ogólny wzrost cen towarów i usług oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Zarząd liczy się z koniecznością podniesienia stawki eksploatacyjnej w przyszłym roku z uwagi na znaczny wzrost kosztów usług również innych kooperantów.

W tej sytuacji Pan Sebastian Zaborowski zasugerował modyfikację zakresu usług świadczonych przez firmy sprzątające.

Kierownik ds. technicznych Anna Andrzejewska udzieliła wyjaśnień w sprawach poruszonych przez Pana Jana Konopińskiego:

- składowania luzem piachu na okres zimowy – pojemniki użyte w roku poprzednim nie sprawdziły się, natomiast nie do wszystkich piaskownic, w których mógłby być składowany piach, jest możliwy dojazd.
- w bl. 127 Spółdzielnia układała, po remoncie balkonów, płytki, gdyż były one na wyposażeniu balkonów po ich wybudowaniu.

Prezes wyjaśnił, że montowane przez lokatorów daszki nad balkonami przyczyniają się do ich niszczenia, dlatego Spółdzielnia nie wyraża zgody na taki montaż. Natomiast zabudowy balkonów i markizy są dozwolone.

Przewodnicząca Rady Małgorzata Jonkisz poinformowała zebranych o terminie kolejnego posiedzenia plenarnego w dniu 22.12.2022r i o wstępnie ustalonym na Prezydium w dniu 1.12.2022r, porządku obrad uwzględniającym między innymi

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn. 08.12.2022r
3. Uchwalenie zmian Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
4. Uchwalenie struktury organizacyjnej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
5. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia od dnia 01.04.2023r, stawki opłat na fundusz remontowy – termomodernizacja dla nieruchomości wymienionych w załączniku do uchwały
6. Sprawy wniesione

Prezes dodatkowo zgłosił temat przeniesienia środków z umorzenia pożyczki WFOŚ i GW nieruchomości bl. 105 na subfundusz.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zakończyła posiedzenie o godz. 19⁴⁵.

Sekretarz Rady


Bogumiła Kolago

Zastępca Przewodniczącej Rady


Andrzej Węgliński