

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 26 stycznia 2023r.

Posiedzenie otworzyłaś Przewodnicząca Rady Nadzorczej Małgorzata Jonkisz, która przedstawiła proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn.22.12.2022r
3. Omówienie projektu planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2023 rok
4. Omówienie projektu planu remontów na 2023 rok
5. Uchwalenie zmian Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
6. Podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2022 roku
7. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Prezes Piotr Lebedziński zgłosił wniosek o zdjęcie z porządku obrad pkt. 5, z uwagi na brak, w chwili obecnej, racjonalnych rozwiązań spełniających wymogi ustawy w zakresie zmian regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej.

Rada jednogłośnie 9-za zaakceptowała wniosek.

Porządek obrad w brzmieniu;

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn.22.12.2022r
3. Omówienie projektu planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2023 rok
4. Omówienie projektu planu remontów na 2023 rok
5. Podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za IV kwartał 2022 roku
6. Sprawy wniesione

został zatwierdzony w głosowaniu:

9-za, bez przeciwnych i wstrzymujących się.

Ad.2

Rada przyjęła protokół z posiedzenia odbytego w dniu 22.12.2022r, w głosowaniu:

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

Ad.3

Rada otrzymała projekt planu finansowo-gospodarczego na 2023 rok, który załączono do niniejszego protokołu.

Ogólne założenia planu przedstawił Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk:

- planowane koszty ogółem 20 020 100,00zł, w tym koszty zasobów mieszkaniowych 18 878 100,00zł i koszty garaży 110 800,00zł,
- planowane koszty działalności gospodarczej 1 443 800,00zł,

Planowany wynik na działalności podstawowej jest ujemny i wynosi 1 882 900,00 zł (planowane przychody nie pokrywają planowanych kosztów), w tym między innymi:

- wymiana – legalizacja wodomierzy 23.300,00zł,
- eksploatacja podzielników ciepła 3.600,00zł,
- eksploatacja domofonów 27.300,00zł.

Planowany wynik z działalności gospodarczej wynosi 1 038 200,00zł.

W stosunku do planowanych angaży, Zarząd przyjął 8% wzrost osobowego funduszu płac na 2023 rok.

W trakcie dyskusji nad projektem planu finansowo-gospodarczego, Rada poruszyła kwestie:

- konieczności ponownego rozpatrzenia planowanych na 2023 rok kosztów w tych pozycjach, które w roku 2022 nie były wykonane w stu procentach np.:
- 1. „usługi transportowe” plan 2022r 160 tys.zł wykonanie 119 tys.zł, plan 2023r.zł 176 tys.zł,
- 2. „pozostałe” plan 2022r 194 tys.zł, wykonanie 131 tys.zł, plan 2023r 194 tys. zł,
- osobowego funduszu płac – wysokości procentowego wzrostu, wielkości zatrudnienia i sposobu wynagradzania pracowników,
- bezosobowego funduszu płac – jego składowych oraz trybu wzrostu gratyfikacji Rady Nadzorczej.

Dodatkowych wyjaśnień wymagały pozycje:

- „usługi informatyczne” – obsługa SoftHardu, koszty związane z usługą informatyka, koszty dostosowania strony internetowej do aktualnych wymogów,
- „remonty i konserwacja środków trwałych” – konserwacja centrali telefonicznej, kserokopiarek, kopertownicy, rezerwa na naprawę urządzeń komputerowych.

Zdaniem Zarządu, aktualna sytuacja spowodowana inflacją, wzrostem kosztów materiałów i usług wpływa na założenia planu finansowo-gospodarczego na bieżący rok. Niedobór w wysokości 1,8mln zł powoduje konieczność podniesienia o 0,30zł/m² stawki opłat eksploatacyjnych od 1.06.2023r.

Pan Sebastian Zaborowski zawnioskował, by przed uchwaleniem planu, jeszcze raz dokonać analizy planowanych kosztów, celem znalezienia przestrzeni do dyskusji nad zmniejszeniem niedoboru i w związku z tym obniżeniem podwyżki opłat.

Sugestia by wzrost stawki eksploatacyjnej ograniczyć do 0,20zł/m².

Ad.4

Rada otrzymała projekt planu remontów na 2023 rok, którego zakres finansowy określony został na kwotę 4 375 000,00zł.

Jak poinformował Prezes Zarządu, przedstawiony projekt jest mniejszy w zakresie finansowym od projektu przedstawionego w grudniu, gdyż nie uwzględnia wpływów po stronie przychodów ze sprzedaży działki przy ul. Anyżowej (Społem), która nie doszła do skutku do końca roku 2022.

W związku z licznymi zapytaniami i wnioskami członków Spółdzielni, Zarząd przygotowuje projekt kosztów malowania klatek schodowych. Wstępne wyliczenia wskazują, że koszt malowania wszystkich klatek schodowych to kwota rzędu ok. 10 mln 850 tys. zł, (ok. 35 tys. zł koszt malowania jednej klatki schodowej).

Dyskusja w tej kwestii wykazała odmienne zdania co do zasadności podjęcia takiej inwestycji. Wątpliwości dotyczyły ustalenia priorytetów czy w pierwszej kolejności zabezpieczenie techniczne budynków jak np. remont dachów, balkonów czy estetyka jak malowanie klatek schodowych.

Wg Przewodniczącej Rady, w aktualnej nieprzewidywalnej rzeczywistości nie można podejmować nieracjonalnych decyzji mających wpływ na duże obciążenie mieszkańców Spółdzielni.

Pan Sebastian Zaborowski zasugerował konieczność dokonania aktualizacji Regulaminu GZM gdyż w niektórych zapisach (np.; dotyczących malowania klatek schodowych) nijak się mają do rzeczywistości.

Odpowiadając na pytania zebranych, Kierownik ds. technicznych Anna Andrzejewska poinformowała, że harmonogram w zakresie naprawy dachów opracowywany jest w oparciu o zgłoszenia mieszkańców dotyczące przecieków i prowadzone kontrole techniczne.

Spółdzielnia założyła na 2023 rok 15% wzrost kosztów remontów dachów i pionów. Przetargi na te zadania ogłoszono na 31.01.2023r i 7.02.2023r.

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 9 sztuk kopert.

Komisja podała wyniki zliczenia głosów oraz wyliczenia wartości przyznanej Członkom Zarządu premii za IV kwartał 2022 roku :

- Prezes Zarządu 2,78%
- Członek Zarządu ds. Ekonomicznych 21,11%.

Komisja Skrutacyjna zapoznała Radę z treścią protokołów, które wraz z kartami do głosowania załączone zostały do niniejszego protokołu.

Wysokość premii za IV kwartał 2022 roku dla Prezesa Zarządu została ujęta w uchwale Nr 1/R/2023, natomiast wysokość premii za IV kwartał 2022 roku dla Członka Zarządu ds. ekonomicznych została zawarta w Uchwale Nr 2/R/2023.

Ad.6

W sprawach wniesionych głos zabrali między innymi:

Pan Sebastian Zaborowski zgłaszając ponownie konieczność załatwienia powstałej dziury na skutek przejazdów ciężkiego transportu wykonawcy, składującego materiały na dawnych kortach przy ul. 11 Listopada.

Prezes potwierdził, że będzie dokonana naprawa przy bardziej sprzyjającej pogodzie.

Kierownik ds. technicznych Anna Andrzejewska poinformowała, że na 130 sztuk grzejników w suszarniach zaślepiono już 92 sztuki. Natomiast zdarzył się przypadek, że po zaślepieniu, korzystający z suszarni mieszkaniec podłączył grzejnik elektryczny, co będzie skutkowało zwiększeniem zużycia energii elektrycznej części wspólnej nieruchomości.

Pani Bogumiła Kolago zwróciła się z prośbą o wymianę w piwnicy jej budynku żarówek 40W na 6 LED.

Rada ustaliła terminy posiedzeń:

Prezydium Rady na dzień 16.02.2023r,

plenarnego Rady na dzień 23.02.2023r,

Komisji Rewizyjnej na dzień 21.02.2023r

Komisji GZM na dzień 23.02.2023r godz. 17.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zakończyła posiedzenie o godz. 20³⁰.

Sekretarz Rady

Bogumiła Kolago

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Jonkisz