

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 25 maja 2023r.

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.27.04.2023r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru wykonawcy na ocieplenie stropów piwnic w bl. 111
4. Uchwalenie planu funduszu termomodernizacyjnego na 2023 rok
5. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z działalności w 2022 roku
6. Omówienie Walnego Zgromadzenia SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
7. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Rada jednogłośnie (7-za) zatwierdziła porządek obrad.

Ad.2

Do protokołu z dnia 27.04.2023r poprawkę zgłosiła Pani Bogumiła Kolago. Wniosła o uzupełnienie jej wypowiedzi w pkt. 11 o treści:

„Pani Bogumiła Kolago zwróciła się z prośbą do Prezesa Piotra Lebedzińskiego o wyjaśnienie co właściwie znajdzie lokator w portalu Ista Connect? Prezes nie wiedział, ale obiecał, że uda się na szkolenie do Ista w tym temacie. Radzie nie pokazano programu demo, o który prosiła przed wyrażeniem przez Radę Nadzorczą zgody na płacenie firmie Ista.”

Rada przyjęła poprawkę w głosowaniu:

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

Protokół z dnia 27.04.2023r, wraz z poprawką, został przyjęty jednogłośnie 7-za.

Ad.3

Rada rozpatrzyła wniosek Zarządu dotyczący wyboru wykonawcy ocieplenia stropów piwnic w budynku nr 111 ul. Pasieczna 2/6.

Wniosek podyktowany był wpływem, w ramach ogłoszonego przetargu, tylko jednej oferty na wykonanie w/w prac.

W porównaniu do roku 2022 koszt wykonania 1m² powierzchni wzrósł z kwoty 151 zł do 169zł.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz poddała pod głosowanie **Uchwałę Nr 19/R/2023** w sprawie: upoważnienia Zarządu do zawarcia umowy na wykonanie ocieplenia stropów piwnic w budynku mieszkalnym nr 111 ul. Pasieczna 2/6 w Łodzi

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

§ 1

Uwzględnić wniosek i upoważnić Zarząd Spółdzielni do zawarcia umowy z Firmą STOLBAU EKO Sp. Z o.o. z siedzibą w Szczecinie ul. Sierpowa 6H , na wykonanie zadania:

„Ocieplenie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych metodą natrysku zaprawy termoizolacyjnej – granulatu wełny mineralnej skalnej (nie szklanej) z lepiszczem cementowym „CAFCO THERM” warstwą izolacji 6 cm.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Biorąc pod uwagę:

1. brak zainteresowania ze strony innych firm ogłoszonym na dzień 9.05.2023r, przetargiem nieograniczonym na wykonanie robót budowlanych polegających na ociepleniu stropów piwnic w budynkach mieszkalnych będących w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi,
2. wpływ jednej oferty na w/w roboty, złożonej przez Firmę STOLBAU EKO Sp. Z o.o. z siedzibą w Szczecinie ul. Sierpowa 6H,
3. protokół z otwarcia ofert z dnia 9.05.2023r, postanowiono jak wyżej.”

Uchwała została podjęta stosunkiem głosów: 5-za, bez przeciwnych, przy 2 wstrzymujących się.

Ad.4

Rada otrzymała projekt planu funduszu remontowego w zakresie robót termomodernizacyjnych na 2023 rok. Plan określa zakres finansowy na kwotę 1.557.065,73zł.

Planowany zakres rzeczowy termomodernizacji obejmuje jeden budynek nr 111 przy ul. Pasiecznej 2/6. W planie zawarto również montaż urządzeń podtrzymujących zasilanie w węzłach dla dziesięciu nieruchomości.

Zagadnienia techniczne działania UPS objaśnił Prezes Piotr Lebedziński.

Rada w wyniku głosowania: 6-za, bez przeciwnych, przy 1 wstrzymującym się podjęła **Uchwałę Nr 20/R/2023** 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 2023 rok,
2. plan funduszu remontowego w zakresie robót termomodernizacyjnych w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2023 rok na kwotę 1.557.065,73 zł (słownie: jeden milion pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćdziesiąt pięć zł 73gr)

§ 2

Plan funduszu remontowego w zakresie robót termomodernizacyjnych na 2023 rok stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad. 5

Rada Nadzorcza podjęła jednogłośnie (7-za) **Uchwałę Nr 21/R/2023** o treści:
„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 ust. 2 pkt. 7 i 15 statutu postanawia

§ 1

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z działalności w 2022 roku.

§ 2

Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z działalności w 2022 roku.**

Na podstawie postanowień art 90 w związku z art 90a ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2020.568 z późn. zm.)¹ w związku z art 46 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2021.648 z późn. zm.)¹

Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi przedstawia co następuje:

1. W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi pracowała w następującym składzie:

- | | | |
|---------------|-----------|-------------------------------|
| 1. Małgorzata | Jonkisz | Przewodnicząca Rady |
| 2. Andrzej | Węgliński | Zastępca Przewodniczącej Rady |
| 3. Bogumiła | Kolago | Sekretarz Rady |

¹ Art. 90. [Przedłużenie ustawowego terminu zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali]

Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Art. 90a. [Przedłużenie kadencji rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni]

W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.

4.	Katarzyna	Czyżycka	Członek Rady
5.	Gabriela	Henrykowska	Członek Rady
6.	Jan	Konopiński	Członek Rady
7.	Rafał	Przybysz	Członek Rady
8.	Janina	Rębacz	Członek Rady
9.	Michał	Stolarski	Członek Rady
10.	Sebastian	Zaborowski	Członek Rady

2. W okresie sprawozdawczym od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r, Rada Nadzorcza odbyła 13 plenarnych posiedzeń, na których podjęła 46 uchwał w sprawach, wynikających z uprawnień określonych w § 130 Statutu Spółdzielni, między innymi:

- uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej,
- uchwalenie planów: finansowo-gospodarczego i remontowego w zakresie termomodernizacji na 2022 rok, korekty planu remontów na 2022 rok,
- zatwierdzenie osobowego i bezosobowego funduszu płac na 2022 r.
- przyjęcie sprawozdań z wykonania powyższych planów: finansowo-gospodarczego, remontowego i termomodernizacyjnego za rok 2021 rok,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej SM „Radogoszcz-zachód” w Łodzi,
- ustalenie stawek opłat z tytułu: eksploatacji podstawowej za użytkowanie garaży od 1.01.2022r (11 Listopada 42), podatku od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania od 1.01.2023 r., funduszu remontowego – termomodernizacja od 1.07.2022r, opłaty ryczałtowej za centralne ogrzewanie,
- zatwierdzenie współczynnika podgrzewu 1m³ wody na rok 2023,
- przyjęcie sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021, przeprowadzonego przez biegłego rewidenta,
- zlecenie przeprowadzenia lustracji działalności Spółdzielni za lata 2019 – 2021 i organów samorządowych za okres 1.07.2019r – 30.06.2022r,
- przeprowadzenie kwartalnych analiz wykonania planu finansowo-gospodarczego w 2022 r. wraz z oceną działań Zarządu Spółdzielni w tym zakresie oraz planów remontowych,
- uchwalenie zmian regulaminów:
 - korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - rozliczania kosztów energii cieplnej,

3. Organizacją i koordynacją prac Rady zajmowało się Prezydium, które analizowało materiały informacyjno-sprawozdawcze przedkładane przez Zarząd Spółdzielni, omawiało i ustalało porządek obrad posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.

W 2022 roku Prezydium Rady odbyło 11 posiedzeń.

W związku z niewykonywaniem obowiązków członka Rady przewodnicząca p. Małgorzata Jonkisz 9 -krotnie wstrzymała wynagrodzenie jednemu z jej członków.

Przewodnicząca Rady, bądź delegowany przez nią Członek Rady Nadzorczej, pełnili dyżury w pierwszy czwartek miesiąca w ramach przyjęć skarg i wniosków od Członków Spółdzielni.

4. Funkcje nadzorczo-kontrolne, Rada wykonywała poprzez powołane w tym celu komisje.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Janina Rębacz Przewodnicząca
2. Andrzej Węgliński Zastępca Przewodniczącej
3. Gabriela Henrykowska Członek
4. Sebastian Zaborowski Członek

Komisja Rewizyjna odbyła w okresie sprawozdawczym – 6 posiedzeń, na których zajmowała się problematyką finansową Spółdzielni, w szczególności rozpatrywaniem i opiniowaniem podwyżek stawek opłat proponowanych przez Zarząd, opiniowaniem planów finansowych oraz kontrolą ich wykonania. Analizowała sprawozdanie biegłego rewidenta w sprawie badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok, które uzyskało jej pozytywną opinię. Komisja Rewizyjna czuwała również nad przebiegiem windykacji należności za lokale mieszkalne, użytkowe i dzierżawy terenów.

Opinie Komisji w tych sprawach były przedkładane Radzie Nadzorczej.

Komisja GZM w składzie:

1. Jan Konopiński Przewodniczący
2. Katarzyna Czyżycka Zastępca Przewodniczącego
3. Bogumiła Kolago Członek
4. Rafał Przybysz Członek

Komisja odbyła 5 posiedzeń, które dotyczyły:

- 1) szerokiego zakresu zagadnień techniczna - budowlanych w zasobach Spółdzielni,
- 2) opiniowania wysokości stawki opłat na fundusz remontowy,
- 3) opiniowania planu remontów oraz kontroli jego realizacji, a w uzasadnionych przypadkach opiniowania korekty planu remontów,
- 4) planu termomodernizacji – wymiany zaworów podpionowych, automatyki, okienek piwnicznych, ocieplenia stropów piwnic, wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych,
- 5) opinii w sprawie ustalenia współczynnika podgrzewu wody,
- 6) opracowania Regulaminu korzystania z garaży wolnostojących, finansowania budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.

Opinie i wnioski Komisji były przedkładane Radzie Nadzorczej.

Komisja Członkowska w składzie:

1. Bogumiła Kolago Przewodnicząca
2. Małgorzata Jonkisz Zastępca Przewodniczącej
3. Sebastian Zaborowski Członek

Zagadnienia jakimi zajmuje się Komisja Członkowska to głównie relacje sąsiedzkie (konflikty), wynikające ze wspólnego zamieszkiwania w budynkach spółdzielczych. Komisja pełni rolę negocjatora i mediatora w rozwiązywaniu problemów międzyludzkich.

W 2022 roku do Komisji nie wpłynęły skargi w tym zakresie.

W 2022 roku z funduszu remontowego i termomodernizacji wykonano:

- remonty wybranych pionów balkonów w budynkach niskich i wysokich nr: 28,29,30,3740,41,46, 50,55,56,65,104,109, 115,122,124,127
- remonty dachów w budynkach nr:49, 50, 62, 65, 116, 113, 112,129
- remonty daszków wiatrołapów w budynkach nr: 28, 29, 30, 60, 108, 110 (łącznie 20 szt.)
- uszczelnienia łączeń podłogi wiatrołapu ze ścianami: 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.)
- termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 28, 29, 41/42, 102, 130, 131, 132 będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi”
na którą składają się:
 - wymiana instalacji ciepłej wody użytkowej
 - wymiana zaworów podpiwnowych
 - docieplenie stropu wewnętrznego piwnicy
 - wymiana okien piwnicznych
 - modernizacja automatyki solarnej
 - dokończono modernizację oświetlenia na klatkach schodowych – montaż lamp typu led z czujnikiem ruchu;
 - dokonywano napraw elewacji i dociepleń w budynkach niskich i wysokich zgodnie z bieżącymi potrzebami;
 - wykonano wiele innych prac związanych z robotami związanymi z instalacją elektryczną, co, wodno- kanalizacyjną.

Zaległości czynszowe

Stan zaległości czynszowych w 2022 roku uległ zwiększeniu w stosunku do roku 2021 o 443576,59zł i wynosi 1.697026,09zł

W ramach działań windykacyjnych wyegzekwowano kwotę 386.093,62 złotych.

W roku 2022 współpraca Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni układała się poprawnie, rozbieżności dotyczyły głównie :

- polityki kadrowej i płacowej;
- sposobu wymiany i rozliczenia kosztów wodomierzy;
- sposobu wykorzystania środków przeznaczanych na remonty – Rada Nadzorcza preferowała inwestycje remontowe związane z naprawą balkonów i remontem dachów na rzecz ograniczenia wydatków związanych z modernizacją ciągów pieszych, drogowych i parkingów.

W roku 2022 Mieszkańcy bez ograniczeń pandemicznych mogli kontaktować się z Radą Nadzorczą, Zarządem i Administracją SM Radogoszcz Zachód.

Dziękujemy wszystkim Członkom za cenne uwagi, które świadczą o dużym zaangażowaniu i trosce o dobro wspólne.

Ad.6

Zarząd przedstawił i omówił sprawy będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w czterech częściach dniach 19, 20,21,22 czerwca 2023 roku.

Z uwagi na okres obowiązywania stanu epidemii i zagrożenia epidemicznego, ostatnie Walne Zgromadzenie odbyło się w 2019 roku. Dlatego też porządek obrad Walnego Zgromadzenia w bieżącym roku jest dość obszerny.

Pierwsza część obrad obejmuje sprawozdawczość za poszczególne lata. Kolejne punkty porządku obrad to wybory Rady Nadzorczej, przedstawienie wyników dwóch lustracji Spółdzielni, zmiana zapisu statutu dotyczącego wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej zgłoszona przez Członków Spółdzielni, zmiana Regulaminu Rady Nadzorczej, zbycie działek ulicznych i lokalu użytkowego, rozpatrzenie odwołania Członka Spółdzielni od Uchwały Rady Nadzorczej.

Pan Sebastian Zaborowski zgłosił :

- uwagi do proponowanych zmian Regulaminu Rady Nadzorczej,
- zastrzeżenia dotyczące stosowanych praktyk podczas wyborów Rady Nadzorczej,
- wątpliwości w zakresie zapisu § 128 ust.13 statutu.

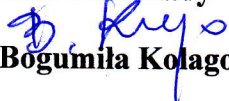
Przewodnicząca zapoznała zebranych z pismem Członkini Spółdzielni, właścicielki mieszkania w nieruchomości bl. 60 (l.dz.1405/23) w sprawie przemazania i wychładzania ściany elewacyjnej w związku z przeprowadzonym w 2019 roku remontem balkonu.


Do pisma załączona została notatka służbowa z ustaleń dokonanych przez Prezesa Zarządu z Zainteresowaną w kwestii złożonej reklamacji.

Przewodnicząca Małgorzata Jonkisz zaproponowała zwołanie ostatniego posiedzenia Rady na dzień 15.06.2023r, zawierającego jeden punkt porządku obrad – przyjęcie protokołu Rady z dnia 25.05.2023r.

Zebrani zaakceptowali powyższą propozycję.

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

Sekretarz Rady

Bogumiła Kolago

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Jonkisz