

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 14 września 2023 r.

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

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn. 08.08.2023 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia służebności gruntowej na działce nr 171/50 w Łodzi
4. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu funduszu remontowego za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu funduszu remontowego – termomodernizacja za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 r.
6. Podjęcie uchwał w sprawie przyznania premii Członkom Zarządu za II kwartał 2023 r.
7. Omówienie funkcjonowania parkingu inteligentnego przy ul. 11 Listopada 20 w Łodzi
8. Omówienie możliwości dzierżawy terenów należących do Spółdzielni
9. Podjęcie dyskusji na temat kosztów podgrzania wody
10. Sprawy wniesione.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Rada, jednogłośnie (6 – za) zatwierdziła porządek obrad.

Ad.2

Rada, jednogłośnie (6 – za) przyjęła protokół RN z dnia 08.08.2023 r.

Ad.3

Prezes Piotr Lebiedziński, po uprzednim zaproszeniu przewodniczącego, przedstawił problematykę ustanowienia służebności gruntowej na działce nr 171/50 w Łodzi. Właściciel pawilonu, chce postawić na własnym gruncie dodatkowe obiekty, nie związane z gruntem. Poza Zarządem Dróg, który twierdzi, że nie ma dojazdu, wszystko ma uzgodnione. Odpowiadając Przewodniczącemu, Zarząd zaproponował kwotę opłaty rocznej za służebność w wysokości 500,00 zł.

Rada, jednogłośnie (6 – za) podjęła **Uchwałę Nr 25/R/2023** o treści:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie § 130 ust. 2 pkt 4 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi i przepisu art. 46 §1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.), postanawia:

§ 1

Wyrazić zgodę na odpłatne obciążenie części działki ewidencyjnej nr 171/50 o powierzchni 150 m² (załącznik nr 1 do uchwały), w obr. B-7, położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej 240, stanowiącej współwłasność Spółdzielni w udziale w wielkości: 441860/976177, uregulowanej w księdze wieczystej: LD1M/00213116/6 (nieruchomość obciążona), służebnością gruntową, polegającą w szczególności na prawie przejścia i przejazdu, na czas nieokreślony, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości władnącej nr 171/58, 171/56, położonej w obr. B-7, przy ul. Zgierskiej 240BC, celem dojścia, dojazdu, w tym zaopatrzenia planowanych pawilonów handlowych.

§ 2

Ustanowienie służebności gruntowej określonej w punkcie 1 następuje odpłatnie za wynagrodzeniem w postaci opłaty rocznej w wysokości: 500,00 zł netto powiększonej o należny podatek VAT, płatnej corocznie do dnia 31.03. każdego roku.

§ 3

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

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad. 4

Prezes Piotr Lebiedziński poinformował o małym wykonaniu, wskazanym w przedstawionym zestawieniu na dzień 30.06.2023 r., co związane było z krótkim okresem czasu od rozpoczęcia prac. Następnie omówiony został przebieg wykonanych prac.

Prezes Piotr Lebiedziński odpowiadając *Pani Grażynie Kusztełak*, wskazał na pojedyncze zgłoszenia dotyczące zwrotu za wymianę okien, a *Kierownik ds. techniczno-administracyjnych Anna Andrzejewska* wyjaśniła, że przyjęte było na ten cel w tym roku 10 000,00 zł i zapewne nie będzie ta kwota całkowicie wykorzystana.

Rada, jednogłośnie (6 – za) podjęła **Uchwałę Nr 26/R/2023** 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 za 6 miesięcy 2023 roku, postanawia:

§1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu remontów za 6 miesięcy 2023 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad. 5

Prezes Piotr Lebiedziński poinformował o małym wykonaniu wskazanym w zestawieniu, z powodu rozpoczętych prac dopiero od lipca. W szczególności poinformował, iż Wykonawca rozpoczął wymianę instalacji, rozpoczynając od poziomów w piwnicach, które

zostały już ukończone. Obecnie przeprowadzane są prace nad pionami mieszkań, z których dwa już zakończono. Wykonana została automatyka i zawory podpionowe i od 25 września rozpoczną się prace związane z okienkami. Rozszerzając problematykę zaworów podpionowych, *Prezes Piotr Lebiedziński* podkreślił, iż montowane były one w latach 2008-2009 i pozostały całkowicie wyeksploatowane, co powoduje, że instalacja jest nieregulowalna.

Rada Nadzorcza podjęła dyskusję na temat docieplania stropów i związaną z tym temperaturą w piwnicach i mieszkaniach oraz o finansowaniu prac termomodernizacyjnych.

Zarząd wyjaśnił sposób organizowania przetargów na prace remontowe, odpowiadając na pytanie *Pana Radosława Marciniaka*. Ogłoszenia o przetargu umieszczane są na stronie internetowej oraz w lokalnej prasie - Dzienniku Łódzkim. Obecnie, do prac związanych z balkonami, Spółdzielnia współpracuje z czterema wykonawcami, natomiast na budynkach wysokich jest tylko jeden wykonawca. *Prezes Piotr Lebiedziński* zaproponował *Panu Radosławowi Marciniakowi* wgląd do dokumentów, związanych z ogłaszaniem przetargami.

Rada, jednogłośnie (6 – za) podjęła **Uchwałę Nr 27/R/2023** 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 za 6 miesięcy 2023 roku, postanawia:

§1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu termomodernizacji za 6 miesięcy 2023 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad. 6

Rada, jednogłośnie (6 – za) podjęła **Uchwałę Nr 28/R/2023** w sprawie przyznania premii za II kwartał dla Prezesa Zarządu.

Rada, jednogłośnie (6 – za) podjęła **Uchwałę Nr 29/R/2023** w sprawie przyznania premii za II kwartał dla Członka Zarządu ds. ekonomicznych.

Ad. 7

Prezes Piotr Lebiedziński poinformował, iż średnie obłożenie parkingu wynosi obecnie 82 miejsca zajęte na 140 dostępnych oraz zaznaczył, iż liczba ta, zwiększyła się w stosunku do roku 2022.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk przedstawił przychody oraz koszty związane z funkcjonowaniem parkingu. Podkreślono, że dzięki wymianie lamp na ledowe z czujnikiem ruchu, sześciokrotnie zmniejszone zostało zużycie energii elektrycznej.

Rada Nadzorcza podjęła dyskusję na temat ulepszenia funkcjonowania parkingu, podniesienia zysku z jego działalności oraz możliwej modyfikacji parkingu. Stwierdzono, iż należy dążyć do jego maksymalnego obłożenia w celu uzyskania właściwej rentowności, natomiast ze względów społecznych, parkingu inteligentnego nie można zlikwidować.

Ad. 8

Prezes Piotr Lebiedziński, opierając się na przygotowanych mapach, wskazał tereny należące do Spółdzielni, na których możliwa jest dzierżawa.

W trakcie dyskusji *Rada Nadzorcza* omówiła możliwości inwestycyjne na poszczególnych działkach.

Ad. 9

Przewodniczący Andrzej Stopczyk zwrócił się do *Prezesa Piotra Lebiedzińskiego* o wyjaśnienie powodu różnic w opłatach za ciepłą wodę pomiędzy budynkami.

Prezes Piotr Lebiedziński wyjaśnił sposób rozliczania kosztów. Prawo wskazuje, że na każdej nieruchomości, która ma swój licznik ciepła i to, co wg tego licznika, będzie zapłacone dostawcy, na tej nieruchomości musi być rozliczone. Żadna nieruchomość nie może dokładać do innej. W budynkach, gdzie wymienione są piony, tam koszty są mniejsze.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk przedstawił koszt podgrzania wody za 7 m-cy, który wynosi średnio 30,50 zł za m³ w całej Spółdzielni.

Sekretarz Aleksandra Orszewska skierowała się do *Zarządu* z zapytaniem o możliwości działań, które skutkowałyby obniżeniem kosztów podgrzania wody.

Prezes Piotr Lebiedziński wskazał, że modernizacja powoduje zmniejszanie strat oraz wyjaśnił sposób działania subfunduszy.

Pan Bogdan Bieniecki wszczął dyskusję na temat funkcjonowania solarów umieszczonych na budynkach Spółdzielni.

Prezes Piotr Lebiedziński wyjaśnił, że prace nad konserwacją instalacji solarów odbywają się na bieżąco. Ważne jest, jak gromadzona jest energia w budynku. Bufory nie na każdym bloku mają taką samą pojemność.

Ad. 10

W sprawach wniesionych głos zabrali między innymi:

Sekretarz Aleksandra Orszewska złożyła zapytania w sprawie:

- koszy na śmieci w okolicy ulicy Biedronkowej – *Prezes* oraz *Kierownik ds. techniczno-administracyjnych* zaproponowali wskazanie konkretnych miejsc, gdzie te kosze mają być ustawione aby spełnić oczekiwania mieszkańców;
- tablic informacyjnych przy placach zabaw – *Prezes* poinformował, iż w tym momencie nie ma możliwości finansowych, jednocześnie prosił o złożenie wniosku w trakcie tworzenia planów na 2024 r.;
- koszenia traw – *Kierownik ds. techniczno-administracyjnych* wyjaśniła sytuację związaną z objęciem sprzątania osiedla tylko przez jedną firmę w związku z zamknięciem działalności przez firmę BROMEX. Trawy będą systematycznie koszone;
- zamontowania lustra przy skrzyżowaniu ulic: *Złocieniowej* i *Stawowej* – *Zarząd* poinformował, iż jest to teren miasta i należy tam skierować zgłoszenie. *Kierownik ds. techniczno-administracyjnych* zaoferowała pomoc pracowników działu technicznego przy sporządzaniu wniosku;

- wymiany żarówek na energooszczędne w piwnicach – *Prezes* odpowiedział, że Spółdzielnia systematycznie wymienia żarówki na energooszczędne ale dopiero w momencie wypalenia się żarówek starego typu;

- sprzątania klatek schodowych – skargi na gospodarza – *Kierownik ds. techniczno-administracyjnych* poinformowała, iż wszelkie nieprawidłowości należy zgłaszać do Spółdzielni, a Spółdzielnia zareaguje.

Przewodniczący Andrzej Stopczyk zgłosił chęć organizowania spotkań z mieszkańcami Spółdzielni, przynajmniej raz na kwartał oraz zwrócił się do *Zarządu* o przeanalizowanie zestawień rozliczeniowych dotyczących danego lokalu, aby był bardziej czytelny i przystępny.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk poinformował, iż podejmie działania w tym kierunku i w miarę możliwości nakładu pracy oraz nakładów finansowych zostaną możliwe zmiany wprowadzone.

Przewodniczący Andrzej Stopczyk przedstawił treść przyjętego zgłoszenia od Członka Spółdzielni, w którym zwraca się do Rady o rozwiązanie problemu związanego z remontem balkonu w lokalu, który zamieszkuje.

Rada Nadzorcza podjęła dyskusję nad możliwościami rozwiązania zaistniałej sytuacji.

Rada ustaliła terminy posiedzeń:

- | | |
|---------------------|---|
| - Prezydium Rady | na dzień 03.10.2023 r. godz. 18 ⁰⁰ |
| - Komisji Rewizyjna | na dzień 05.10.2023 r. godz. 16 ⁰⁰ |
| - Rada Nadzorcza | na dzień 12.10.2023 r. godz. 18 ⁰⁰ |

Wobec wyczerpania porządku obrad, *Przewodniczący Andrzej Stopczyk* zakończył posiedzenie o godz. 20⁵⁰.

Sekretarz Rady


Aleksandra Orszewska

Przewodniczący Rady


Andrzej Stopczyk