

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 23 listopada 2023 r.

Posiedzenie otworzył Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi Radosław Marciniak, który na wstępie podziękował Panu Andrzejowi Stopczykowi za pracę i zaangażowanie w wykonywaniu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a następnie przedstawił proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz- Zachód” w Łodzi.
3. Wybór Członków do:
 - a) Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.
 - b) Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz- Zachód” w Łodzi.
4. Przyjęcie protokołu RN z dn. 12.10.2023 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przeniesienia nadwyżki przychodów z eksploatacji na koszty wymiany dźwigów osobowych w nieruchomości bl. 111-112 ul. Pasiczna 2/6 i Pasiczna 8/12 w Łodzi.
6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia od dnia 01.01.2024 r. stawki opłat eksploatacji podstawowej za użytkowanie garaży w zespole garażowym ul. 11 Listopada 42 w Łodzi.
7. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia wysokości podatku od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi od dnia 01.01.2024 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu funduszu remontowego za okres od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu funduszu remontowego – termomodernizacja za okres od 01.01.2023 do 30.09.2023 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii za III kwartał 2023 r. Prezesowi Zarządu SM „Radogoszcz-Zachód” Piotrowi Lebedzińskiemu.
11. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania premii za III kwartał 2023 r. Członkowi Zarządu ds. Ekonomicznych SM „Radogoszcz-Zachód” Przemysławowi Pilarczykowi.
12. Sprawy wniesione.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak zapytał zebranych, czy chciałby ktoś wnieść zmiany do porządku obrad.

Pan Grzegorz Sztemborowski złożył wniosek o przesunięcie punktu 4 z porządku obrad na miejsce punktu 2.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak poddał wniosek pod głosowanie:

10-za, 1-przeciw

Punkt 4 przechodzi do punktu 2 porządku obrad.

Pan Andrzej Stopczyk zwrócił uwagę, iż nie ujęto w porządku obrad punktu związanego z ofertą firmy PROBUDOVA, o który wnioskował podczas posiedzenia Prezydium w dniu 16 listopada 2023 r. Wobec powyższego, będzie głosował przeciw zatwierdzeniu przedstawionego porządku obrad.

Głosowanie nad przyjęciem porządku obrad

8-za, 2-przeciw

Ad.2

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak zapytał o uwagi do spisanego protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z 12 października 2023 r.

Pan Marek Kołodziejczak zauważył, iż sprawozdanie to, jest zbyt lakoniczne i mało wyraziste. Chciałby, aby posiedzenia były nagrywane.

Pan Andrzej Stopczyk zaproponował, aby wyraźnie zaznaczać, co konkretnie ma być zaprotokołowane.

Pan Grzegorz Sztemborowski złożył wniosek o zakończenie dyskusji i zamknięcie punktu 2.

Głosowanie w sprawie przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 12 października 2023 r.

za-7, wstrzymało się-4.

Ad.3

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak wniósł o zgłaszanie kandydatur na Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód”.

Pan Grzegorz Sztemborowski i pan Tadeusz Róg zaproponowali kandydaturę Andrzeja Stopczyka – ten, nie zgodził się.

Grażyna Kusztełek zaproponowała kandydaturę pana Radosława Marciniaka – który, odmówił.

Pan Piotr Przybysz zaproponował kandydaturę pana Marka Kołodziejczaka, który wraził zgodę na kandydowanie.

Wobec wyłonienia kandydata zarządzono tajne głosowanie i powołano Komisję Skrutacyjną w składzie:

Przewodniczący Komisji – pan Grzegorz Sztemborowski
Zastępca Przewodniczącego – pani Aleksandra Orszewska
Członek – pani Katarzyna Czyżycka

Głosowanie nad przyjęciem składu Komisji Skrutacyjnej:

8-za,

Rozdano karty do głosowania z kandydaturą pana Marka Kołodziejczaka.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak sprawdził przygotowaną urnę i udostępnił zebrany w celu wrzucenia wypełnionych kart do głosowania. Urnę przekazano Komisji Skrutacyjnej, która udała się do osobnego pomieszczenia w celu zliczenia głosów.

Po zliczeniu głosów, Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej odczytał protokół z przeprowadzonego głosowania stwierdzając, że:

„Wykonano 11 kart do głosowania i wydano 11 kart do głosowania. Na biorących udział w głosowaniu 11 członków Rady i uprawnionych do głosowania 11 członków Rady – w głosowaniu oddano 10 głosów ważnych i 1 głos nieważny.

W wyniku przeprowadzonego tajnego głosowania Komisja Skrutacyjna stwierdziła, że kandydat na Przewodniczącego Rady - pan Marek Kołodziejczak otrzymał następującą ilość głosów:

za-4, przeciw-6, nieważny-1”

Kandydatura pana Marka Kołodziejczaka nie uzyskała większości głosów.

Protokół Komisji Skrutacyjnej stanowi załącznik protokołu.

Wybory Przewodniczącego Rady Nadzorczej odbędą się ponownie 7 grudnia 2023 r.

Ad. 4

a) Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak wniósł o zgłaszanie się członków Rady do uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej.

Pan Bogdan Bieniecki zrezygnował z uczestnictwa w Komisji Rewizyjnej na rzecz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Do Komisji Rewizyjnej zgłosili się: pan Marcin Arcab i pani Katarzyna Czyżycka.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak zarządził głosowanie nad przyjęciem składu osobowego Komisji Rewizyjnej

Głosowanie: za-10

b) Zastępca Przewodniczącego Radosław Marciniak wniósł o zgłaszanie się członków Rady do utworzenia Komisji GZM.

Zgłosili się: pan Marek Kołodziejczak, pan Andrzej Stopczyk, pan Bogdan Bieniecki, pan Radosław Marciniak, pan Rafał Przybysz i pan Tadeusz Róg.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak zarządził głosowanie nad przyjęciem składu osobowego Komisji GZM

Głosowanie: za-9, wstrzymało się-2.

Ad.5

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak odczytał treść uchwały i poddał ją pod głosowanie.

Rada, jednogłośnie (11 – za) podjęła **Uchwałę Nr 33/R/2023** o treści:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie:

- art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463, 1681),
- § 130 ust. 1 oraz § 130 ust. 2 pkt. 1 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

postanawia:

§ 1

Przeznaczyć zgromadzoną nadwyżkę przychodów nad kosztami z tytułu eksploatacji podstawowej na nieruchomości bloków 111 i 112 przy ulicy Pasicznej 2/6 oraz ul. Pasicznej 8/12, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku w wysokości 76.106,64 złotych (słownie siedemdziesiąt sześć tysięcy sto sześć złotych 64/100 groszy), na pokrycie kosztów wymiany dźwigów osobowych w tej nieruchomości.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad.6

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak odczytał treść uchwały w sprawie ustalenia od dnia 01.01.2024 r. stawki opłat eksploatacji podstawowej za użytkowanie garaży w zespole garażowym przy ul. 11 Listopada 42 w Łodzi.

Pan Marcin Arcab zwrócił się do Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Grażyny Kusztelak z zapytaniem, czy podczas posiedzenia w dniu 21 listopada 2023 r. był analizowany punkt o garażach, na co Przewodnicząca odpowiedziała, iż bardzo wnikliwie przeanalizowano koszty garaży i w wyniku przeprowadzonej dyskusji, ustalono kwotę podwyżki w wysokości 7,00 zł netto od 1 marca 2024 r.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk poinformował, że powstała nadwyżka na garażach ulega zmniejszeniu poprzez bieżące wyniki na działalności i konieczne jest podniesienie stawki.

Pan Marcin Arcab zauważył, iż członkowie posiadający garaże powinni być poinformowani o podniesieniu stawki podatku do końca grudnia bieżącego roku. Natomiast, gdy będzie uchwalany plan finansowo-gospodarczy na 2024 rok, wówczas należy rozważyć podwyżkę stawki o odpowiednią kwotę. Jednocześnie proponuje, aby członkowie użytkujący garaże wiedzieli jakie są składniki opłat, a naliczenie powinno być im wysyłane.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk wyjaśnił co wchodzi w skład kosztów garaży wymienianych: eksploatację, podatki i fundusz remontowy.

Pan Marcin Arcab zaproponował zmianę treści uchwały zmniejszając stawkę z 61,35 zł na 56,95 zł, która będzie uwzględniała tylko wzrost podatku i obowiązywać będzie od 01 stycznia 2024 r.

Powyższą uchwałę, uzupełniono również o wpis numeru uchwały Rady Miejskiej, na podstawie której działała Rada Nadzorcza, zmieniając stawkę za użytkowanie garażu.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak odczytał nową treść uchwały i poddał ją pod głosowanie.

Rada, 10 – za i 1-przeciw, podjęła **Uchwałę Nr 34/R/2023** o treści:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie:

- Uchwały nr LXXXII/2485/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 08 listopada 2023 roku,
- § 130 ust. 2 pkt. 1 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi,

postanawia:

§ 1

Uchwalić od dnia 01 stycznia 2024 roku miesięczną opłatę eksploatacji podstawowej za użytkowanie garażu w zespole garażowym przy ulicy 11 Listopada 42 w Łodzi, w wysokości: 56,95 złotych/netto (słownie pięćdziesiąt sześć złotych 95/100 groszy netto).

§ 2

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

§ 3

Traci moc uchwała nr 35/R/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie ustalenia od dnia 01.01.2023 r. stawki opłat eksploatacji podstawowej za użytkowanie garaży w zespole garażowym przy ul. 11 Listopada 42.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad.7

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk oznajmił, że we wszystkich nieruchomościach opłata za tereny wspólne dla lokali, które posiadają tytuł odrębnej własności obowiązuje stawka 0,14 zł/m².

Różnica między opłatą za tereny wspólne a propozycją stawki (wg załącznika) stanowi opłatę za lokale o tytułach spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i lokatorskiego prawa do lokalu.

Komisja Rewizyjna podczas posiedzenia 21 listopada 2023 r. wydała pozytywną opinię i rekomenduje Radzie Nadzorczej o przyjęcie proponowanych stawek opłat podatku od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi od dnia 01.01.2024 r.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak odczytał treść uchwały i poddał ją pod głosowanie.

Rada, 10 – za i 1-przeciw, podjęła **Uchwałę Nr 35/R/2023** o treści:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie:

- Uchwały nr LXXXII/2485/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 08 listopada 2023 roku,
- §73 ust. 1, §77 ust. 7 oraz § 130 ust. 2 pkt. 1 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

postanawia:

§ 1

Uchwalić od dnia 01 stycznia 2024 roku wysokość podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2

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

§ 3

Traci moc uchwała nr 36/R/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia wysokości podatku od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi od 01.01.2023 roku

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad.8

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk poinformował, że na koniec września 2023 r. wykonanie planu remontowego wynosi 2 874 288,42 zł. Na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej, Zarząd będzie wnioskował o korektę planu.

Kierownik ds. Techniczno-Administracyjnych Anna Czkwanianc-Andrzejewska wyjaśniła, że nastąpiło przekroczenie planu podczas ocieplenia elewacji budynku nr 60 o około - 4,5 tys. zł. Kolejno, przekroczone plan podczas napraw daszków wiatrołapów bloków niskich - o kwotę 442,70 zł. Remont balkonów – znaczne przekroczenie – około 300 tys. Szacując koszty przyjęto do planu remontów na 2023 r. ilość płyt wymienianych w latach poprzednich. Na 2023 r. przyjęto remont 10 płyt gdyż w latach 2021 i 2022 wymieniono ich po 8 sztuk. Niestety w tym roku wymiana dotyczyła 23 płyt.

Pani Aleksandra Orszewska skierowała pytanie do kierownik ds. Techniczno-Administracyjnych, skąd taka różnica w ilości płyt i w jaki sposób jest dokonywana ocena kwalifikująca płytę do remontu.

Kierownik ds. Techniczno-Administracyjnych Anna Czkwanianc-Andrzejewska odpowiedziała, iż wpływ na stan płyty ma wilgotność powietrza i brak izolacji na płycie, natomiast oględziny budynku i poszczególnych balkonów dokonywane są w obecności konstruktora z uprawnieniami. Na 2024 r. - już zakwalifikowano kolejne 11 płyt, na które złożono projekty do Urzędu Miasta.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak odczytał treść uchwały i poddał ją pod głosowanie.

Rada, jednogłośnie 11 – za, podjęła **Uchwałę Nr 36/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 9 miesięcy 2023 roku, postanawia:

§ 1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu remontów za 9 miesięcy 2023 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad.9

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk wskazał na wykonanie planu remontów-termomodernizacji na kwotę 827 964,56 zł. Główne prace wykonywane są na budynku nr 111, gdzie wymieniono już 2/3 pionów ciepłej i zimnej wody. Od kolejnego tygodnia rozpoczną się prace nad dociepleniem stropów piwnic. W grudniu, Zarząd zamierza wnioskować o zwiększenie planu na wykonanie naprawy automatyki solarnej na budynku nr 121 o 30 tys. zł.

Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak odczytał treść uchwały i poddał ją pod głosowanie.

Rada, jednogłośnie 11 – za, podjęła **Uchwałę Nr 36/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 9 miesięcy 2023 roku, postanawia:

§ 1

Przyjąć sprawozdanie z wykonania planu termomodernizacji za 9 miesięcy 2023 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad.11 i Ad.11

Pan Marek Kołodziejczak uważa, że zbędne jest głosowanie co kwartał w sprawie przyznania premii dla Zarządu. Stwierdził, iż skoro przysługuje członkom Zarządu premia do 5% czy 25% to należy taką wypłacić. Natomiast, jeżeli przyznawane jest np. 2%, to powinno być uzasadnienie z czego to wynika i dlaczego premia jest zabierana.

Pan Andrzej Stopczyk podkreślił, że dopóki jest premia uznaniowa, to trzeba określać jej wysokość.

Pan Grzegorz Sztemborowski zawnioskował do Rady o ustalenie sposobu przyznawania premii i ujęcie tego punktu w porządku obrad w kolejnym posiedzeniu.

Rada, jednogłośnie 11-za przyjęła wniosek.

Pan Marcin Arcab poprosił o udostępnienie uchwały w sprawie sposobu przyznawania premii Zarządowi.

Pan Andrzej Stopczyk zapytał członka Zarządu w jaki sposób była naliczana premia dla Zarządu w poprzednich latach.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk wyjaśnił, iż Rada Nadzorcza w poprzedniej kadencji przyznawała premię poprzez tajne głosowanie wypełniając kartę do głosowania o wysokości przyznanego procentu premii od każdego z uprawnionych do głosowania członków Rady.

Rozdano karty do głosowania.

Zastępca Przewodniczącego Radosław Marciniak sprawdził przygotowaną urnę i udostępnił zebranym w celu wrzucenia wypełnionych kart do głosowania. Następnie urnę przekazano Komisji Skrutacyjnej, która udała się do osobnego pomieszczenia w celu zliczenia głosów. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej odczytał protokół z przeprowadzonego głosowania stwierdzając, że:

Wykonano 11 kart do głosowania. Wydano 11 kart do głosowania. Z urny pobrano 11 kart do głosowania. Na biorących udział w głosowaniu 11 Członków Rady Nadzorczej

i uprawnionych do głosowania 11 – w głosowaniu tajnym oddano 9 ważnych głosów. Na skutek uchybień formalnych Komisja uznała 2 głosy za nieważne.

Komisja podała wyniki zliczenia głosów oraz wyliczenia wartości przyznanej członkom Zarządu premii za III kwartał 2023 roku:

- Prezes Zarządu - 2,33%
- Członek zarządu ds. Ekonomicznych -14,44%

Protokoły wraz z kartami do głosowania załączone zostały do niniejszego protokołu.

Wysokość premii za III kwartał 2023 roku dla Prezesa Zarządu została ujęta w **Uchwale nr 38/R/2023**, natomiast wysokość premii za III kwartał 2023 roku dla Członka Zarządu ds. Ekonomicznych została zawarta w **Uchwale nr 39/R/2023**.

Ad.12

W sprawach wniesionych głos zabrali:

Pan Andrzej Stopczyk, który skierował pytanie do Zarządu dlaczego i z jakiego powodu Zarząd nie umieścił w porządku obrad punktu dotyczącego firmy PROBUDOVA.

Z odpowiedzią odniósł się Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk informując, że firma ta, nie odpowiedziała.

Pan Andrzej Stopczyk, poprosił o zaprotokołowanie faktu, iż uważa tą informację za kłamliwą. Wskazał na niewykonanie należycie zaleceń Prezydium i nie przyjęcie zaproponowanego wniosku. Uważa, że taka sytuacja nie jest dopuszczalna ze strony Zarządu. Następnie pan Andrzej Stopczyk zwrócił się do Głównego Księgowego Przemysława Pilarczyka o przedstawienie propozycji zmian w zestawieniu informującym mieszkańców o wnoszonych opłatach.

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk zaprezentował przykładowe zestawienie, którego modyfikacja będzie możliwa w ramach licencji, co nie powodowałoby generowania dodatkowych kosztów.

Pan Marek Kołodziejczak wspomniał, iż faktycznie mieszkańcy są mało informowani i warto by było wprowadzić Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta, na co Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk odpowiedział, iż są to koszty około 25 tys. zł.

W wyniku wyczerpania wniosków, Wiceprzewodniczący Radosław Marciniak, podziękował zebranym za udział i zakończył posiedzenie o godz. 20:45.

Rada ustaliła terminy posiedzeń:

- Komisja Rewizyjna na dzień 05.12.2023 r. godz. 16:00
- Komisja GZM na dzień 05.12.2023 godz. 18:00
- Rada Nadzorcza na dzień 07.12.2023 r. godz. 18:00 oraz 18.12.2023 r. godz. 17:00.

Sekretarz Rady
Aleksandra Orszewska

Wiceprzewodniczący
Radosław Marciniak