

PROTOKÓŁ
Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
z posiedzenia odbytego w dniu 22.02.2024 r.

Posiedzenie otworzyła Przewodnicząca Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi Aleksandra Orszewska, a następnie przedstawiła proponowany porządek obrad:

1. Zatwierdzenie porządku obrad
2. Przyjęcie protokołu RN z dn. 04.01.2024 r.
3. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu finansowo — gospodarczego kosztów w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2024 rok
4. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi od 01.06.2024 r.
5. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu funduszu remontowego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2024 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia od 01.06.2024 r. stawki opłat na fundusz remontowy – termomodernizacja w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
7. Informacja Zarządu o nieruchomościach komercyjnych SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
8. Sprawy wniesione

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Ad.1

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska zapytała zebranych, czy chciałby ktoś wnieść zmiany do przedstawionego porządku obrad.

Prezes Piotr Lebedziński zaproponował, aby część punktu 7-go przedłożyć na początek obrad ze względu na przybycie zaproszonych przedstawicieli firmy PROBUDOVA.

Rada, jednogłównie 10-za, przyjęła proponowany porządek obrad.

Do sali obrad przybyli zaproszeni goście z firmy PROBUDOVA.

Pan Szymon Machnicki wraz ze swym współpracownikiem zapoznali zebranych z ofertą firmy PROBUDOVA oraz zaprezentowali, poprzez pokaz multimedialny, efekty swojej działalności, na którą składają się liczne projekty deweloperskie oraz inwestycje komercyjne. Wyraził szczególne zainteresowanie działką przy ul. Jesionowej, której powierzchnia wynosi ponad 5 000 m². Zaoferował współpracę w formie barterowej, gdzie PROBUDOVA zakupiłaby od Spółdzielni ww. działkę, na której postawiłaby budynek wielorodzinny z powierzchnią usługową 300 m². Własność lokali użytkowych zostałaby przeniesiona na Spółdzielnię „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi w celu wynajmowania

powierzchni. Przedstawiciele firmy PROBUDOVA poinformowali, że po wybudowaniu obiektu, będą w stanie zapewnić najemców lokali użytkowych na okres przynajmniej 3-5 lat.

Prezes Piotr Lebedziński zapytał Pana Szymona Machnickiego o możliwość dzierżawy przez firmę PROBUDOVA gruntu przy ul. Jesionowej i przejąć ryzyko najmu wybudowanych lokali użytkowych. Spółdzielnia nie jest zainteresowana sprzedażą tak dużego gruntu.

Pan Szymon Machnicki poinformował o braku zainteresowania dzierżawą terenu.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska skierowała pytanie do przedstawiciela Firmy PROBUDOVA, czy firma byłaby zainteresowana innymi działkami na terenie Spółdzielni, na co Pan Szymon Machnicki wskazał, iż lokalizacja w tym projekcie jest najważniejsza.

Kierownik działu technicznego Anna Andrzejewska zapytała oferentów, czy zapewniają ciągłość najmu, na co Pan Szymon Machnicki wskazał, że ich kontrahenci są rzetelni ale nie jest w stanie przewidzieć kierunku, jaki obiorą najemcy oraz realiów rynku.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska podziękowała gościom za przedstawienie oferty.

Przedstawiciele firmy PROBUDOVA opuścili salę obrad.

Ad.2

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska zapytała Radę, czy akceptują treść protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 04.01.2024 r.

Sekretarz Rady Andrzej Stopczyk wnioskuje o uzupełnienie swojej wypowiedzi oraz przekazał treść, która ma zostać zamieszczona w ww. protokole. Po naniesieniu zmian Rada, 10-za przyjęła protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 04.01.2024 r.

Ad. 3

Główny Księgowy Przemysław Pilarczyk przedstawił Radzie projekt planu finansowo-gospodarczego kosztów w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2024 rok.

Planowany wynik z działalności podstawowej na 2024 r. wyniesie: (-) 1 743.000,00 zł natomiast wymiana - legalizacja wodomierzy: (-) 70.900,00 zł. Eksploatacja podzielników ciepła: (-) 5.300,00 zł a podatki i opłaty lokalne: (-) 11.700,00 zł. Eksploatacja dźwigów: 248.200,00 zł i eksploatacja domofonów: (-) 29.300,00 zł.

Działalność społeczno-wychowawcza: (-) 49.100,00 zł i pozostała działalność Spółdzielni: 979.600,00 zł.

Prezes Piotr Lebiedziński wyjaśnił, że 95% planu to statystyka. Większość kosztów wynika z doświadczenia lat poprzednich. Należy planować rezerwę, która nigdy nie jest przez Spółdzielnię wykorzystywana.

Pan Marek Kołodziejczak prosił o wyjaśnienie, co wchodzi w skład „usług transportowych” na kwotę – 120 tys. zł, na co Zarząd wskazał, iż są to koszty wywozu odpadów zielonych i innych odpadów gabarytowych.

Prezes Piotr Lebiedziński podkreślił, iż za wywóz śmieci odpowiedzialne jest miasto i firma REMONDIS, która odbiera gabaryty w określonym terminie, natomiast nie wskazane jest, aby pomiędzy wywozami tej firmy, nie uprzątać odpadów by tworzyły bałagan. Spółdzielnia poprzez usługi transportowe, systematycznie uprząta tereny śmietników.

Pan Marek Kołodziejczak kontynuując zapytał o pozycję „bezpieczeństwo budynków”, „legalizacja wodomierzy”, „drobne remonty” oraz „remonty pawilonów handlowych”.

Prezes Piotr Lebiedziński wskazał, że na bieżące potrzeby muszą znaleźć się pieniądze, co wiąże się z podnoszeniem stawek. Spółdzielnia wspomaga się z dochodów z działalności gospodarczej oraz pozostałej działalności finansowej. Gotówka przeznaczana jest na remonty – nadwyżka wysokości 1 mln. Wynik na transakcjach kupna – sprzedaży gruntów będzie ujęty w eksploatacji w 2025 roku.

Pani Grażyna Kusztelak zauważyła, iż wszelkie podwyżki są związane przede wszystkim ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia w 2024 r. i każda firma musi podnosić stawki, aby zaspokoić swoje koszty.

Prezes Piotr Lebiedziński poinformował, iż w stosunku do 2023 r. najwięcej wzrosły koszty wynagrodzeń i firmy sprzątającej.

Sekretarz Rady Andrzej Stopczyk zapytał o podwyżkę za eksploatację garaży, na co Zarząd odpowiedział, iż przygotowuje na kolejne posiedzenie Rady projekt uchwały uwzględniającej podwyżkę o 5,00 zł na koszcie eksploatacji i 5,00 zł zaliczki za prąd. Nadwyżka bilansowa również przysługuje garażom.

Pan Rafał Przybysz powrócił do tematu związanego z gromadzeniem się odpadów gabarytowych oraz wszelkiego rodzaju odpadów budowlanych i instalacji pozostawianych przez mieszkańców spoza osiedla SMRZ.

Sekretarz Rady Andrzej Stopczyk zaproponował montowanie szlabanów, na co Prezes Piotr Lebiedziński odpowiedział, iż taka możliwość była już wcześniej analizowana.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska zaproponowała, aby problemem z odpadami zajęła się komisja GZM na najbliższym posiedzeniu.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej Grażyna Kusztełak poinformowała zebranych, iż na posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w dniu 21.02.2024 r. po dokładnej analizie, Komisja wydała pozytywną opinię na temat planu finansowo-gospodarczego kosztów SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska odczytała treść uchwały w sprawie uchwalenia planu finansowo-gospodarczego kosztów SM „Radogoszcz-zachód” w Łodzi.

Rada, jednogłośnie 10-za podjęła **Uchwałę Nr 7/R/2024** o treści:

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

- §130 ust. 2 pkt. 1 Statutu,
Uchwały nr 6/R/2024 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z dnia 04 stycznia 2024 roku, **postanawia:**

§ 1

1. Uchwalić plan finansowo — gospodarczy kosztów w następujących wysokościach:

a) działalność podstawowa	10 259 700,00 złotych
b) wymiana- legalizacja wodomierzy	248 600,00 złotych
c) eksploatacja podzielników ciepła	132 900,00 złotych
d) wywóz śmieci	2 297 500,00 złotych
e) podatki i opłaty lokalne	1 086 500,00 złotych
f) eksploatacja dźwigów osobowych	178 500,00 złotych
g) eksploatacja domofonów	94 100,00 złotych
h) odpis na fundusz remontowy	6 273 000,00 złotych
<i>w tym : odpis na fundusz remontowy</i>	<i>3 811 600,00 złotych</i>
<i>odpis na fundusz remontowy termomodernizacja</i>	<i>2 461 400,00 złotych</i>
i) działalność społeczno- wychowawczą	165 100,00 złotych
j) pozostałą działalność Spółdzielni	343 900,00 złotych

2. Integralną częścią uchwały stanowi załącznik do uchwały Rady Nadzorczej wraz z tabelami:

- Tabela nr 1.1: Planowane koszty, przychody oraz wynik z działalności zasobów mieszkaniowych na rok 2024
- Tabela nr 1.2: Planowane koszty, przychody i wynik garaży wolnostojących przy ul. 11 Listopada 42 na rok 2024
- Tabela nr 1.3: Planowana pozostała działalność Spółdzielni na rok 2024
- Tabela nr 2: Planowane koszty ogólne działalności podstawowej Spółdzielni plan na rok 2024
- Tabela nr 2.1: Planowane koszty Zarządu na rok 2024
- Tabela nr 2.2: Współczynnik podziały kosztów Zarządu
- Tabela nr 3: Planowany osobowy fundusz płac na rok 2024
- Tabela nr 4: Planowany bezosobowy fundusz płac na rok 2024
- Tabela nr 5: Planowany przerób konserwatorów na rok 2024
- Tabela nr 6: Planowane koszty działalności społeczno — wychowawczej na rok 2024

- Tabela nr 7: Planowane koszty dźwigów osobowych na rok 2024

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z datą obowiązywania od 01 stycznia 2024 roku.”

Ad. 4

Prezes Piotr Lebedziński zaproponował podniesienie stawki eksploatacyjnej o 0,40 groszy dla wszystkich nieruchomości, natomiast różnice w stawce będą niwelowane poprzez nadwyżkę bilansową.

Sekretarz Rady Andrzej Stopczyk zaproponował, aby przyszły dochód z dzierżawy gruntów przeznaczać na eksploatację i oponował podjęcie uchwały dotyczącej podwyżki stawki eksploatacyjnej. Następnie poinformował, że podczas Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2024 r. należy przedstawić zebranych, iż dzięki dochodowi ze sprzedaży gruntów i dzierżawy gruntów, uda się uniknąć podwyżek. Będzie głosował przeciwko podwyżce.

Pan Marek Kołodziejczak zaproponował podwyższenie stawki na fundusz remontowy o 10 groszy.

Prezes Piotr Lebedziński wyjaśnił, iż gdy nie będzie środków w funduszu remontowym, to nie będzie remontów.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała zebranych, iż Komisja wydała pozytywną opinię w sprawie ustalenia stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi dla lokali mieszkalnych.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska odczytała treść uchwały w sprawie ustalenia stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi dla lokali mieszkalnych.

Rada, 6-za przy 2-przeciwnych: Andrzej Stopczyk i Radosław Marciniak oraz 2-wstrzymujących się: Aleksandra Orszewska i Marek Kołodziejczak podjęła **Uchwałę Nr 8/R/2024** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 ust. 2 pkt. 1 Statutu, **postanawia:**

§ 1

Uchwalić stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych zgodnie z załącznikiem do uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z datą obowiązywania od 01 czerwca 2024 roku.”

Ad.5

Prezes Piotr Lebedziński poinformował o wiodących pracach, związanych z remontami balkonów i dachów. W tym roku może uda się dokończyć prace związane z PGE budynków 124 i 125.

Pani Grażyna Kusztełak zwróciła uwagę na teren wokół Spółdzielni, który wymaga prac remontowych, na co Prezes odpowiedział, że niestety nie ma na to pieniędzy. Jeżeli nie będzie więcej niż założono w planie na 2024 r. płyt balkonowych do wymiany, to może uda się wygospodarować jakieś środki.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska nie zgadza się na jakiegokolwiek remonty wokół Spółdzielni dopóki nie zostaną dokończone prace remontowe na osiedlu.

Pan Radosław Marciniak zapytał Zarząd o środki z Funduszy Europejskich na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko.

Prezes Piotr Lebedziński odpowiedział, iż termin składania wniosków kończy się dopiero 29 maja bieżącego roku, a rozstrzygnięcie nastąpi na przełomie listopada i grudnia tego roku. Obecnie, należy wykonać pionowy w budynkach 48 i 49, jednak o planie termomodernizacji będzie rozmawiał po odbytych przetargach na roboty budowlane. Budynki te, są drogie w podgrzaniu wody.

Przewodniczący Komisji GZM Marek Kołodziejczak poinformował zebranych, iż na posiedzeniu Komisji w dniu 22.02.2024 r. Komisja wydała pozytywną opinię w sprawie uchwalenia planu funduszu remontowego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2024 r.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska odczytała treść uchwały w sprawie uchwalenia planu funduszu remontowego SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi na 2024 r.

Rada, jednogłośnie 10-za podjęła **Uchwałę Nr 9/R/2024** o treści:

„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 ust. 2 pkt. 1 Statutu, **postanawia:**

§1

1. Uchwalić plan rzeczowy remontów w SM „ Radogoszcz – Zachód” w Łodzi na 2024 rok.
2. Uchwalić plan finansowy remontów w SM „Radogoszcz- Zachód” w Łodzi na 2024 rok, na kwotę: **5 231 000,00 zł**
(słownie: pięć milionów dwieście trzydzieści jeden tysięcy złotych 00/100 groszy).

§2

Plan rzeczowo – finansowy remontów w SM „Radogoszcz- Zachód” w Łodzi stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Ad.6

Prezes Piotr Lebedziński wskazał, iż po przeprowadzonej termomodernizacji na budynku nr 111 podniesione zostaną opłaty na fundusz remontowy – termomodernizacja, do momentu spłaty kosztów tych prac.

Przewodniczący Komisji GZM poinformował zebranych, iż Komisja wydała pozytywną opinię w sprawie uchwalenia stawki opłat na fundusz remontowy- termomodernizacja w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

Sekretarz Rady Andrzej Stopczyk złożył wniosek o zmianę treści § 1 uchwały, polegającej na wprowadzeniu zapisu z jakiej kwoty wzrosła stawka - na jaką kwotę.
Naniesiono zmiany.

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska odczytała treść poprawionej uchwały w sprawie uchwalenia stawki opłat na fundusz remontowy - termomodernizacja w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

Rada, jednogłośnie 10-za podjęła **Uchwałę Nr 10/R/2024** o treści:
„Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi, działając na podstawie §130 ust. 2 pkt. 1 Statutu, **postanawia:**

§ 1

Zwiększyć miesięczną stawkę opłaty na fundusz remontowy - termomodernizacja dla bloku nr 111 przy ul. Pasicznej 2/6 w Łodzi z obowiązującej 0,90 zł/m² na 1,40 zł/m².

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z datą obowiązywania od 01 czerwca 2024 roku.”

Ad.7

Prezes Piotr Lebedziński przedstawił w sposób graficzny projekt obiektu komercyjnego, będącego w dzierżawie, który miałby powstać wzdłuż ul. 11 Listopada w Łodzi o powierzchni 1800 m². Przychód dla Spółdzielni z tej inwestycji wyniósłby około 150 tys. zł rocznie, na okres przynajmniej 15 lat. W przypadku wyrażenia pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, plan inwestycji można by było rozpocząć już od czerwca tego roku. Czas budowy obiektu nie będzie dłuższy niż 12 miesięcy, przy czym dochód z dzierżawy terenu (przy zastosowanej uldze) będzie dla Spółdzielni już od rozpoczęcia tych prac.

Pan Andrzej Stopczyk zapytał, czy Spółdzielnia nie może sama budować, na co Prezes odpowiedział, że mogłaby ale nie ma na to funduszy.

Pani Grażyna Kusztelak zapytała o grunty przy ul. Niezapominajki, na co Prezes odpowiedział, że oferty zostały złożone do McDonald's i KFC ale nie ma jeszcze żadnej odpowiedzi ze strony tych firm.

Ad.9

Przewodnicząca Rady Aleksandra Orszewska przeczytała pismo z Biblioteki Miejskiej w Łodzi w sprawie dofinansowania zakupu nowości wydawniczych dla czytelników Filii nr 10, ul. 11 Listopada 79 w Łodzi.

Rada, podjęła decyzję o niefinansowaniu tego projektu z powodu braków środków na ten cel w Spółdzielni.

Pan Rafał Przybysz poruszył temat parkingu inteligentnego i opłat związanych z parkowaniem. Wnosiłby o to, aby stawki były zróżnicowane dla pojazdów osobowych i dostawczych oraz wydzieleniu miejsc typowych dla samochodów dostawczych.

Pani Grażyna Kusztełak złożyła wniosek w imieniu członków Spółdzielni korzystających z sali klubowej do ćwiczeń, aby nie odwoływać zorganizowanych i opłaconych już zajęć z powodu posiedzeń Rady Nadzorczej, które mogą odbywać się jednocześnie w małej sali.

Po przeprowadzonym głosowaniu nad złożonym wnioskiem z wynikiem 4-za, 4-przeciw i 2-wstrzymujących się, decyzją Przewodniczącej Rady – posiedzenia Rady Nadzorczej, poczynszy od miesiąca marca tego roku, odbywać się będą na małej sali.

Rada ustaliła terminy posiedzeń:

- Prezydium Rady – 07.03.2024 r. o godz. 18:00;
- Rady Nadzorczej – 14.03.2024 r. o godz. 18:00;
- Prezydium Rady – 04.04.2024 r. o godz. 18:00;
- Rady Nadzorczej – 11.04.2024 r. o godz. 18:00.

Posiedzenie zakończyło się o godz. 21:15

Sekretarz Rady
Andrzej Stopczyk

Przewodnicząca Rady
Aleksandra Orszewska