**PROTOKÓŁ NR 8**

z posiedzenia Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi

**25.11.2021 r.**

**Godz. rozpoczęcia 18.00**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp | Nazwisko i imię | Grupa | Funkcja | Obecność | Spóźnienie | Wyjście |
| 1. | Głogowski Stefan | I |  | T |  |  | |
| 2. | Sałek Urszula | I |  | T |  |  | |
| 3. | Borkowski Zbigniew | II |  | T |  |  | |
| 4. | Twardowski Andrzej | II | Z-ca Przew. RN | T |  |  | |
| 5. | Bogucki Marek | III | Przew. RN | T |  |  | |
| 6. | Rybczyńska Katarzyna | III |  |  |  |  | |
| 7. | Pilipajć Zbigniew | IV | . | T |  |  | |
| 8. | Paszkow Krzysztof | IV |  | T |  |  | |
| 9. | Gleń Robert | V |  | T |  |  | |
| 10. | Ścibior-Wojtunik Karolina | V | Przew. Komisji Rewiz. |  |  |  | |
| 11. | Lanycia Iwona | VI |  | T |  |  | |
| 12. | Małoszewska-Cyrulińska Urszula | VII | Sekretarz RN |  |  |  | |
| 13. | Gościniewicz Wiesław | VII |  | T |  |  | |
| 14. | Anna Podstolska-Tylżanowska | VIII |  | T |  |  | |
| 15. | Rogucki Władysław | VIII |  |  |  |  | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Udział zaproszonych osób:** | | |
| 1. | Jacek Pawłowski | Prezes Zarządu |
| 2. | Monika Fiszlak | Z-ca Prezesa |
| 3. | Krzysztof Warecki | Z-ca Prezesa |
| 4. | Cezary Pomykała | Radca Prawny |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**Porządek obrad**

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach 28.10.2021 r.
3. Informacja Zarządu na temat działalności Spółdzielni od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej oraz informacja na temat działań planowanych.
4. Plan remontów na rok 2022 – dyskusja.
5. Wykonanie planu finansowego za 3 kwartały 2021r.
6. Informacja o stanie zadłużenia w lokalach mieszkalnych za 3 kwartały 2021r.
7. Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej dla lokali użytkowych własnościowych – podjęcie uchwały.
8. Zmiana warunków pracy Zarządu.
9. Sprawy wniesione i bieżące.
10. Ocena pracy Zarządu za miesiąc X 2021r.
11. Zakończenie posiedzenia.

**Ad pkt 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.**

Zebranie otworzył i wszystkich zebranych przywitał Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pan Andrzej Twardowski.

Wobec braku uwag co do zaproponowanego porządku obrad , przystąpiono do głosowania nad jego przyjęciem.

Wyniki głosowania:

Za: 9 głosów

Przeciw: 0 głosów

Porządek obrad został przyjęty.

**Ad pkt 2.** **Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.10.2021r.**

Ze względu na brak uwag przystąpiono do głosowania.

Za: 8

Przeciw: 0

Protokół został przyjęty.

**Ad pkt 3. Informacja Zarządu na temat działalności Spółdzielni od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej oraz informacja na temat działań planowanych.**

Z uwagi na sytuację epidemiczną nie odbędzie Akcja Mikołajkowa.

Niedługo rozpocznie się świąteczny wystrój osiedla.

W przypadku zadłużeń kredytowych – na dzień 30.09.2021r. kwota wynosiła 1 948 tyś., odzyskaliśmy 270 tyś. Dnia 30. września kredyty ostatecznie zakończyły się. Prezes Zarządu zwrócił się do członków RN o umocowanie Zarządu do przeprowadzania indywidualnych rozmów z osobami zadłużonymi i do indywidualnych także ustaleń w udzielaniu obniżek dla najemców lokali użytkowych z uwagi na stan epidemii.

Klub Tatarakowa działa dość sprawnie.

W sądzie w 1. Instancji rozstrzygnęła się sprawa z firma Plan –Bud., która bezprawnie składowała ziemię i gruz na terenie naprzeciwko grillowiska.

Zakończyła się także pozytywnie sprawa sądowa wytoczona z powództwa byłej pracownicy.

Zostały zakończone prace zadaszeń stanowiska grillowych przy Kreciej.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitała nowego członka RN Panią Annę Podstolską-Tylżanowską , na skutek rezygnacji członka RN.

Pan Marek Bogucki zwrócił uwagę na konieczność zasłaniania nosa i ust, podczas posiedzenia .

Pan Krzysztof Paszkow wystosowała pytanie czy zgodne z prawem byłoby warunkować czynsz najemcom lokali użytkowych na podstawie przychodów - niestety nie ma podstawy prawnej do stosowania takich rozwiązań.

Pan Zbigniew Pilipajć przychylił się do wniosku Zarządu o wyrażenie zgody na przeprowadzanie negocjacji i rozmów z osobami zadłużonymi .

Wniosek poddano pod głosowanie: Rada Nadzorcza wyraża zgodę na ustalanie indywidualnego sposobu rozliczania zadłużenia : - kredytowego – głosy za: 11, przeciw: 0 ;

Indywidualne rozpatrywanie wniosków dotyczących obniżki czynszu z uwagi na COVID-19 – głosy za: 9, głosy przeciw: 0.

Rada Nadzorcza informowana będzie o podjętych w tych sprawach decyzjach.

**Ad pkt 4. Plan remontów na rok 2022 – dyskusja.**

Zaproponowano zorganizowanie spotkań Przedstawicieli poszczególnych enklaw w sprawie ustalenia planu remontów dla poszczególnej enklawy.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że plan remontów, który członkowie RN otrzymali w materiałach jest to plan przygotowany na okres 2 lat. Wzrost cen materiałów budowlanych spowodował pomniejszenie kwoty, jaka dana enklawa dysponuje.

Remontu wymagają balkony, a dokładniej mówiąc płyty balkonowe.

Inspektor ds. budowlanych zwrócił uwagę na wysokość barierek zabezpieczających , znajdujących się na 4. piętrach w częściach wspólnych. Należy wykonać dodatkowe zabezpieczenie, ponieważ te zbyt niskie stwarzają zagrożenie dla zdrowia i życia. Najtańszym rozwiązaniem są pleksikomorowe płyty.

Pan Krzysztof Paszkow poruszył temat likwidacji zsypów- co znajdzie się w miejscu zlikwidowanych zsypów? – należy usunąć azbest, najprawdopodobniej otrzymamy dofinansowanie z UM, w kolejnym kroku pomieszczenia te najprawdopodobniej przeznaczone zostaną do wynajęcia.

Pan Stefan Głogowski zwrócił uwagę na temat płyt balkonowych wymagających remontu- czy można je czymś zastąpić? – odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu – cena szkła zmienia się czyli wzrasta, więc należy przyjrzeć się temu problemowi.

Zwrócono także uwagę na dużą ilość niesprawnych piktogramów na terenie osiedla, problem z zaparkowaniem i coraz większą ilość osób wnioskujących o montaż szlabanu. W tym temacie wypowiedziała się Pani Iwona Lanycia i Pan Krzysztof Paszkow.

Pani Urszula Sałek wspomniała o remoncie okładzin zejść do piwnic.

Po zakończonej dyskusji przystąpiono do omawiania kolejnego punktu porządku obrad.

**Ad pkt 5. Wykonanie planu finansowego za 3 kwartały 2021r.**

Wyniki zreferowała Pani Monika Fiszlak, nie budzą one niepokoju. Przekroczenia założeń maja miejsce np. w pozycji awarii, czyli usterki hydrauliczne, naprawa nawierzchni, wymiana urządzeń, na placach zabaw, usługi informatyczne – jest to wynik wdrażania nowego systemu, koszty nieprzewidziane dotyczą głównie czynności związanych z COVID-19, czyli zakup preparatów i maseczek, montaż lamp wirusobójczych.

Po rozliczeniu mediów wynik na GZM ulegnie zmianie.

Inwestycje przy ul. Pstrągowej i Świtezianki na pewno przyniosą zyski.

**Ad pkt 6. Informacja o stanie zadłużenia w lokalach mieszkalnych za 3 kwartały 2021r.**

Wszystkie dane członkowie Rady Nadzorczej otrzymali w materiałach. Nie ma tendencji wzrostowej.

Zmiany stawek czynszu nie wpłynęła na zadłużenie. Pandemia również nie wpłynęła negatywnie na opłaty eksploatacyjne.

Sądy utrudniają sytuację ze względu np. na brak eksmisji.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 30.09.2021r. zmniejszyło się w stosunku do stanu

- na dzień 30.06.2021 – o  kwotę 187 420,22 zł.

- na dzień  31.12.2020r. o kwotę  112 053,84 zł;

Zaległość w opłatach na dzień 30.09.2021r. dotyczy  1 083 lokali mieszkalnych, przy czym  tym 994  lokali mieszkalnych

to zadłużenia  do 1 miesiąca  i stanowią ponad 84 % ogółu zadłużonych lokali.

**Ad pkt 7. Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej dla lokali użytkowych własnościowych – podjęcie uchwały.**

Jest to temat wywołany przez członków Rady Nadzorczej enklawy „600”. Wprowadzona zostanie stawka opłaty eksploatacyjnej nieruchomości, w której dany lokal własnościowy się znajduje. Dodatkowo kwota 1,50 zł jako opłąta na fundusz remontowy.

Po przedyskutowaniu tematu przystąpiono do głosowania nad uchwałą.

***Uchwała nr 56 /21Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód „ z dnia 25.11.2021r.***

*W sprawie:* ***ustalenia wysokości stawki eksploatacyjnej dla lokali użytkowych własnościowych i spółdzielczych własnościowych***

*Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia*

*§ 1Ustalić wysokość stawki eksploatacyjnej dla lokali użytkowych własnościowych i spółdzielczych własnościowych w wysokości wskazanej w załączniku do niniejszej uchwały.*

*§ 2 Stawki obowiązują od dnia 01.03.2022r.*

*§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.*

*§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*

*Głosy za:11*

*Głosy przeciw:0*

Uchwała została podjęta.

**Ad pkt 8. Zmiana warunków pracy Zarządu.**

Wywiązała się dyskusja. Przewodniczący RN uznał za nietaktowne wnioskowanie o wzrost wynagrodzenia w obecnym czasie.

Prezes Zarządu zreferował obecne warunki umów o pracę członków Zarządu , daty wprowadzenia ostatnich zmian – to rok 2017. Omówił zwiększenie liczby obowiązków, prowadzenie inwestycji budowlanych. Członkowie Rady przychylnie wyrazili się co do pracy Zarządu Spółdzielni.

Po zakończonej dyskusji Z-ca Przewodniczącego RN Pan Andrzej Twardowski zawnioskował o wzrost wynagrodzenia dla członków Zarządu o 25% od płacy zasadniczej.

Wniosek o zamknięcie dyskusji poddano pod głosowanie:

Głosy za: 9

Głosy przeciw: 0

***Uchwała Nr 57/21 SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11.2021r.***

*w sprawie* ***: zmiany wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu SM „Radogoszcz-Wschód”***

*Na podstawie § 50 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” Rada Nadzorcza postanawia:*

*§ 1 Ustalić wysokość wynagrodzenia zasadniczego dla*

*- Prezesa Zarządu Pana Jacka Pawłowskiego - wzrost o 25 % od płacy zasadniczej brutto*

*- Z-ców Prezesa Zarządu Pani Moniki Fiszlak Z-cy Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych oraz Pana Krzysztofa Wareckiego Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych –wzrost o 30% od płacy zasadniczej brutto*

*Pozostałe warunki umowy o pracę pozostają bez zmian.*

*§ 2 Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.12.2021r.*

*W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:*

*Głosy za: 10*

*Głosy przeciw:0*

Uchwała została podjęta.

***Uchwała RN nr 58/21SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11.2021r.***

*w sprawie:* ***upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia porozumienia zmieniającego warunki zatrudnienia członków Zarządu SM „Radogoszcz-Wschód”***

*Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” Rada Nadzorcza postanawia:*

*§ 1 Upoważnić członków Rady Nadzorczej SM ‘Radogoszcz-Wschód”*

*- Marka Boguckiego*

*- Andrzeja Twardowskiego*

*Do zawarcia porozumienia zmieniającego warunki zatrudnienia członków Zarządu SM „Radogoszcz-Wschód’”*

*§ 2Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*

*Głosy za:10*

*Głosy przeciw:0*

Zarządzono 5 minutową przerwę.

**Ad pkt 9 Sprawy wniesione i bieżące.**

Omówiono pismo , które wpłynęło do Spółdzielni Mieszkaniowej kierowane do Zarządu w sprawie przekazania darowizny dla instytucji Caritas w wysokości 6000zł. Zgłoszono wniosek i poddano go pod głosowanie.

Głosy za: 11

Głosy przeciw: 0.

Wniosek został przyjęty.

Pan Krzysztof Paszkow poruszył temat konkursu na najbardziej świąteczny i oświetlony balkon.

Pan Robert Gleń zwrócił uwagę na stan ulicy Grudzińskiego w odniesieniu do prowadzonej inwestycji przy ul. Pstrągowej i wyjeżdżający ciężki sprzęt z placu budowy oraz brak miejsc postojowych.

**Ad pkt 10.Ocena pracy Zarządu za miesiąc X 2021r.**

***Uchwała Nr 59/21***

***Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11 .2021r.*** *w sprawie:* ***przyznania premii Pani Monice Fiszlak- z-cy Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych***

*Na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Nr 104/13, Nr 105/13 z dnia 08.03.2013 r. Nr 46/15 z dnia 25.06.2015 r., Nr 81/17 z dnia 30.11.2017 r. Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:*

*§ 1. Przyznać premię uznaniową za październik 2021 r. Pani Monice Fiszlak-z-cy Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych w wysokości 20 % wynagrodzenia zasadniczego*

*§ 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*

W głosowaniu oddano następująca ilość głosów

głosy za 11

głosy przeciw 0

Uchwała została podjęta.

***Uchwała Nr 60/21***

***Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11 .2021 r.*** *w sprawie:* ***przyznania premii Panu Krzysztofowi Wareckiemu- p.o. Z-cy Prezesa ds.. Techniczno-Eksploatacyjnych***

*Na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Nr 19/12, Nr 20/12 z dnia 02.03.2012 r., Nr 17/14 z dnia 27.02.2014 r. ,Nr 48/15 z dnia25.06.2015r,Nr79/17zdnia30.11.2017r.RadaNadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:*

*§ 1.Przyznać premię uznaniową Panu Krzysztofowi Wareckiemu- p.o. Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych za m-c październik 2021 r. w wysokości 20% wynagrodzenia zasadniczego*

*§ 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*

*W głosowaniu oddano następująca ilość głosów:*

*głosy za 11*

*głosy przeciw 0*

Uchwała została podjęta.

***Uchwała Nr 61/21***

***Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11 .2021 r.*** *w sprawie:* ***przyznania premii Panu Jackowi Pawłowskiemu- Prezesowi Zarządu***

*Na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Nr 19/12, Nr 20/12 z dnia 02.03.2012 r., Nr 17/14 z dnia 27.02.2014 r. ,Nr 48/15 z dnia25.06.2015r,Nr79/17zdnia30.11.2017r.RadaNadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:*

*§ 1.Przyznać premię uznaniową Panu Jackowi Pawłowskiemu- Prezesowi Zarządu za m-c październik 2021 r. w wysokości 20% wynagrodzenia zasadniczego*

*§ 2.Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.*

*W głosowaniu oddano następująca ilość głosów:*

*głosy za 11*

*głosy przeciw 0*

Uchwała została podjęta.

**Ad pkt 9. Zakończenie posiedzenia.**

Wobec wyczerpania porządku obrad posiedzenie RN zostało zakończone.

Sekretarz RN Przewodniczący RN

Urszula Małoszewska-Cyrulińska Marek Bogucki

*Protokolant*

*J. Ociepa*