

PROTOKÓŁ NR 4

z posiedzenia Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi

23.04.2024r.

Godz. rozpoczęcia 18.00

Lp	Nazwisko i imię	Grupa	Funkcja	Obecność	Spóźnienie	Wyjście
1.	Chmielecka Agnieszka	I		T		
2.	Szymański Michał	I	Z-ca Przew. RN	T		
3.	Nowak Ewa	II	Sekretarz RN			
4.	Twardowski Andrzej	II	Przew. RN	T		
5.	Chmielecka Izabella	III				
6.	Kocik Łukasz	III		T		
7.	Pilipajć Zbigniew	IV		T		
8.	Paszkow Krzysztof	IV				
9.	Makarczyk Maciej	V		T		
10.	Gmerek Henryka	V				
11.	Więckowski Jarosław	VI		T		
12.	Krysiak Mirosława	VII		T		
13.	Maloszewska-Cyrulińska Urszula	VII		T		
14.	Delikatna Aleksandra	VIII				
15.	Podstolska-Tylżanowska Anna	VIII	Przew. Komisji Rewizyjnej	T		

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

Porządek obrad

1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN w dniu 26.03.2024r.
3. Informacja Zarządu dotycząca rozliczenia mediów.
4. Informacja Zarządu dotycząca wykonania planu finansowego za IV kwartały 2023r.
5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego SMRW za rok 2023r.
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2023r.
7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 r. – podjęcie uchwały.
8. Zatwierdzenie Regulaminu Zebrań Grup Członkowskich – podjęcie uchwały.
9. Informacja Zarządu dotycząca lokali mieszkalnych, będących w najmie przez osoby świadczące niegdyś pracę dla Spółdzielni (gospodarzy domu).
10. Informacja o nowych stawkach abonamentów TVK i I.
11. Sprawy wniesione i bieżące.
12. Ocena pracy Zarządu za miesiąc III 2024r.
13. Zakończenie posiedzenia.

Ad pkt 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Zebranie otworzył i wszystkich zebranych przywitał Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Twardowski. P. Z. Pilipajć zaproponował, aby Zarząd przybliżył kwestię obniżenia emisyjności budynków; temat będzie omawiany w punkcie 11. Porządku obrad.

Głosy za: 9

Głosy przeciw: 0

Porządek obrad został przyjęty.

Ad pkt 2. Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN w dniu 26.03.2024r.

P. Z. Pilipajć wniósł uwagi, aby poprzedni protokół został uzupełniony o ważne kwestie omawiane na posiedzeniu RN dot. tematu zeroemisyjności.

Protokół z uwzględnieniem zmiany został przyjęty.

Głosy za: 9

Głosy przeciw: 0

Ad pkt 3. Informacja Zarządu dotycząca rozliczenia mediów.

Prezes Zarządu omówił temat rozliczenia mediów – planowany zwrot za c.o. nastąpi w ciągu trzech miesięcy (czerwiec, lipiec, sierpień), natomiast niedopłaty w enklawie „600” oraz w bl. 1216 mieszkańcy dopłacać będą w jednej racie, ze względu na niskie kwoty. Spółdzielnia wysłała do mieszkańców indywidualne informacje.

Ad pkt 4. Informacja Zarządu dotycząca wykonania planu finansowego za IV kwartały 2023r.

Członkowie RN otrzymali obszerny materiał dot. planu finansowego. Temat omówiła z-ca Prezesa ds. ekonomiczno-finansowych, Pani Monika Fiszlak – na podstawie działalności (GZM) wynik brutto wynosi – 1 074 172,71 zł, co oznacza, że niedopłata na 1m² wynosi ok. 0,30 zł. Na pozostałej działalności wynik brutto wynosi 3 641 222,55 zł.

Różnica w przychodach i kosztach w pozycji TVK, Internet, telefonia spowodowana jest tym, że w rubryce „wykonanie” koszty pośrednie nie są rozksięgowane. Wywiązała się dyskusja o nowych stawkach cen abonamentów. W związku z minusowym wynikiem ceny abonamentów od września wzrosną. TVK jako działalność gospodarcza nie może przynosić straty. Wzrost o 10 zł nie pokryje straty. Zarząd nie może oszacować kosztów w taki sposób, aby wynik finansowy wyszedł 0,00 zł. Zarząd planuje podnieść opłaty abonamentowe do poziomu zapewniającego przynajmniej zbilansowanie tej działalności. W porównaniu do innych dostawców TV i Internetu, Spółdzielnia ma korzystne, konkurencyjne ceny. Odpływ abonentów jest nieunikniony – do innych dostawców, ale także do telewizji internetowych. Prezes Zarządu wyjaśnił, że Spółdzielnia nie może negocjować opłat z dostawcami kanałów ze względu na małą liczbę abonentów. Podniesienie cen abonamentów o 20,00 zł spowoduje, że zostanie margines na stratę na abonentach, którzy zrezygnują z abonamentu w Spółdzielni. Ostatnia podwyżka cen abonamentów miała miejsce w 2021 r. Amortyzacja wynosi ok. 130 000 zł.

Przewodniczący RN zaproponował, aby podwyżka była na poziomie ok. 15 zł.. Komisja rewizyjna nie wyraża zgody na stratę i dopłacanie do działalności TVK, ważne jest, aby wynik się zbilansował.

W związku z zapytaniem o składowe poszczególnych pozycji p. Monika Fiszlak wyjaśniła: na pozycje „materiały i przedmioty małoценne” w kosztach administracji składają się m. in. Materiały na utrzymanie biura, materiały biurowe, środki czystości, materiały informatyczne. W kosztach eksploatacji podstawowej są to materiały wykorzystywane na budynkach, tj. np. zawory, stopki, samozamykacze. Pozostałe koszty, koszty nieprzewidziane (awarie, remonty) są niemożliwe do dokładnego zaplanowania.

Ad pkt 5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego SMRW za rok 2023r.

W otrzymanych materiałach członkowie RN otrzymali informacje i opinię od biegłego rewidenta. Opinia mówi, że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jest zgodne co do treści i formy, zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

Ad pkt 6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2023r.

Członkowie RN treść sprawozdania z działalności zarządu otrzymali w przesłanych materiałach.

W związku z zapytaniem, zarząd wyjaśnił różnicę w cenie za podgrzanie wody w lokalach z wodomierzami między budynkami „600” i 1216 a pozostałymi lokalami. Różnica wynika m.in. z tego, że „600” i 1216 są opomiarowane; w „600” i 1216 jest niedopłata, na pozostałych budynkach jest nadpłata, więc po rozliczeniu różnica ta staje się mniejsza; w pozostałych budynkach są wyższe straty ciepła.

W związku z zapytaniem o zmniejszenie stawek np. za c.o. i podgrzanie wody przez cały rok, zamiast zwrotu nadpłaty w wybranych miesiącach, zarząd wyjaśnił, że kumulacja płatności za w/w usługi następuje w innym okresie, niż wpłaty mieszkańców. Pomimo dwóch podwyżek z Veolii, SM nie podwyższyła cen zaliczek.

Ad pkt 7. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2023 r. – podjęcie uchwały.

Wobec braku uwag do treści sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przystąpiono do głosowania nad uchwałą.

**Uchwała nr 14/24 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód”
z dnia 23.04.2024r.**

w sprawie: **sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód”**

Na podstawie § 43 ust. 1 pkt. 8 Statutu SM „Radogoszcz-Wschód” Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1 Przyjąć sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” za okres od dnia 10.05.2023 r. do dnia 23.04.2024 r.

§ 2 Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

głosy za 10

głosy przeciw 0

Komisja rewizyjna odczytała sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej RN SMRW za okres 07.11.2023 r. do 23.04.2024 r.. Sprawozdanie opisuje działalność komisji, opinię komisji dot. ogólnej działalności spółdzielni. Komisja rekomenduje udzielenie absolutorium dla członków Zarządu (wniosek przedstawiony zostanie na ZPCz).

Ad pkt 8. Zatwierdzenie Regulaminu Zebrań Grup Członkowskich – podjęcie uchwały.

Wobec braku zmian i braku wniosków o zmianę treści regulaminu, przystąpiono do głosowania:

Uchwała nr 15/24

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód”

z dnia 23.04.2024 r.

w sprawie: **przyjęcia Regulaminu Obrad i Przyjmowania Wniosków Zebrań Grup Członkowskich SM „Radogoszcz-Wschód”**

Na podstawie § 60 Statutu SM „Radogoszcz-Wschód” Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1. Przyjąć Regulamin Obrad i Przyjmowania Wniosków Zebrań Grup Członkowskich SM „Radogoszcz-Wschód”, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

głosy za 10

głosy przeciw 0

Ad pkt 9. Informacja Zarządu dotycząca lokali mieszkalnych , będących w najmie przez osoby świadczące niegdyś pracę dla Spółdzielni (gospodarzy domu).

Na dzień dzisiejszy w Spółdzielni jest 7 mieszkań wynajmowanych przez byłych pracowników (gospodarzy domów) lub ich rodziny. Umowy zawierane były w różnych latach. Wysokość miesięcznej raty najmu odpowiadała wysokości czynszu bez dodatkowych opłat. Kolejne z takich mieszkań jest w trakcie egzekucji komorniczej i będzie wystawione do przetargu.

Zarząd planuje wprowadzenie poniższych zmian dotychczasowych warunków korzystania z lokali:

- propozycja zakupu lokalu przez dotychczasowych najemców za cenę wynikającą z operatu szacunkowego,
- zmianę dotychczasowych warunków najmu na zbliżone do rynkowych – zwiększenie kwoty najmu.
- rozwiązanie dotychczasowych umów i wystawienie lokali do przetargu.

Ad pkt 10. Informacja o nowych stawkach abonamentów TVK i I.

Dyskusja dot. nowych stawek abonamentów odbyła się wcześniej. P. A. Twardowski postawił wniosek o podwyżkę o 16,00 zł:

Głosy za: 7

Głosy przeciw: 0

W związku z kompetencjami, ceny ustalił zarząd, a sugestią RN jest podwyżka na poziomie 16,00 zł.

Ad pkt 11. Sprawy wniesione i bieżące.

Pan Z. Pilipajć poprosił zarząd o wyjaśnienie kwestii domu zeroemisyjnego. Prezes Zarządu omówił tę kwestię: w ramach wzmocnienia efektywności energetycznej do 2030 r. średnie zużycie energii pierwotnej w budynkach mieszkalnych (w „starych” zasobach spółdzielni) musi zmniejszyć się o 16%, do 2035 r. natomiast o 20-22%. W ciągu kilku lat obowiązkowe standardy zeroemisyjności obejmą nowe budownictwo. Od 2028 r. wymogi będą dotyczyły nowych budynków publicznych, w tym m.in. szkół czy szpitali, od 2030 r. zaś wszystkich powstających obiektów. Spółdzielnia podjęła już działania w kierunku ograniczenia emisyjności (np. wymiana zaworów głowic w bl. 303 (oszczędności o ok. 10-20%), zmniejszenie cyrkulacji wody w nocy (oszczędności ok. 9-14%), docieplenia stropodachów. Planowane są dalsze działania (fotowoltaika, klastry energii, uczestnictwo w programach pilotażowych, jeśli będzie taka możliwość). Środki na realizację celów (dotacje) będą dostępne z KPO, funduszu środowiskowego. Dostępne są białe certyfikaty. Zarząd planuje dalsze działania – solary, dotacje, audyty, aby wykazać oszczędności.

P. Z. Pilipajć zapytał o przepisy regulujące parametry materiałów (styropian, okna, drzwi do klatek) – Prezes Zarządu odpowiedział, że istnieją tylko przepisy o zmniejszeniu emisyjności w %. Czekamy na regulacje wewnętrzne. Brak jest też regulacji dot. audytów, jak będzie mierzona oszczędność.

Poruszono temat awarii pojemnika na odpady plastikowe w enklawie „700” – pojemnik jest wadliwy/zepsuty, natomiast ani producent ani odbiorca odpadów nie mogą ustalić, po której stronie leży wina.

Podziękowano za utworzenie nowych miejsc parkingowych przy ul. Łososiowej.

Odczytano pismo skierowane do członków RN – pismo lokatora/ skarga ws. przyjęcia w poczet członków. Odpowiedź na poprzednie pismo została wysłana. Z uwagi na obecność autora pisma (obecny na podstawie pełnomocnictwa członka spółdzielni) na posiedzeniu Rady Nadzorczej, radca prawny odpowiedział, że wnioskujący nie posiada tytułu prawnego do lokalu, zatem nie może zostać członkiem spółdzielni. Wnioskujący powoływał się na Statut Spółdzielni, natomiast zapis o wymogu posiadania prawa do lokalu zawarty jest w ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Trzeba zwracać uwagę na hierarchię i nadrzędność aktów prawnych. Odpowiedź zostanie ponownie wysłana.

Kolejne pismo – wniosek Parafii o dofinansowanie pikniku rodzinnego. Spółdzielnia organizuje swój piknik, również poszukując darczyńców. Zaproponowano dofinansowanie w wysokości 1000,00 zł. Głosy za: 3, głosy przeciw: 6.

Kolejne pismo - podziękowania za powstałe miejsca przy ul. Łososiowej, a także wniosek o umieszczenie znaku „tylko dla mieszkańców osiedla”. Głosy za: 8, głosy przeciw: 0.

Prezes Zarządu poinformował o pozwoleniu na budowę garaży przy ul. Kreciej. Powstanie 77 garaży.

Grillowisko zostanie otworzone na majówkę.

Ad pkt 12. Ocena pracy Zarządu za miesiąc III 2024r.

Uchwała Nr 16/24

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 26.03.2024r. 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 dnia 25.06.2015r, Nr 79/17 z dnia 30.11.2017r., Nr 57/21 z dnia 25.11.2021, Nr 53/22 z dnia 15.12.2022r. Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:

§ 1. Przyznać premię uznaniową Panu Jackowi Pawłowskiemu – Prezesowi Zarządu za m-c marzec 2024 r. w wysokości 20% wynagrodzenia zasadniczego

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następująca ilość głosów:

głosy za 9

głosy przeciw 0

Uchwała została podjęta.

Uchwała Nr 17/24

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 26.03.2024r. w sprawie: przyznania premii Pani Monice Fiszlak – Z-cy Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych

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 dnia 25.06.2015r, Nr 79/17 z dnia 30.11.2017r., Nr 57/21 z dnia 25.11.2021, Nr 53/22 z dnia 15.12.2022r. Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:

§ 1. Przyznać premię uznaniową Pani Monice Fiszlak- Z-cy Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych za m-c marzec 2024 r. w wysokości 20% wynagrodzenia zasadniczego

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następująca ilość głosów:

głosy za 9

głosy przeciw 0

Uchwała Nr 18/24

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 26.03.2024 r. w sprawie: przyznania premii Panu Krzysztofowi Wareckiemu – 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 dnia 25.06.2015r, Nr 79/17 z dnia 30.11.2017r., Nr 57/21 z dnia 25.11.2021, Nr 53/22 z dnia 15.12.2022r. Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:

§ 1. Przyznać premię uznaniową Panu Krzysztofowi Wareckiemu- Z-cy Prezesa Zarządu ds. Techniczno – Eksploatacyjnych za m-c marzec 2024 r. w wysokości 20% wynagrodzenia zasadniczego

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następująca ilość głosów:

głosy za 8

głosy przeciw 1

Uchwała została podjęta.

Ad pkt 13. Zakończenie posiedzenia.

Wobec wyczerpania porządku obrad posiedzenie zakończyło się.

Sekretarz RN

Ewa Nowak

Przewodniczący RN

Andrzej Twardowski