

PROTOKÓŁ NR 7

z posiedzenia Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi

28.10.2021 r.

Godz. rozpoczęcia 18.00

Lp	Nazwisko i imię	Grupa	Funkcja	Obecność	Spóźnienie	Wyjście
1.	Głogowski Stefan	I		T		
2.	Salek 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		T		
7.	Pilipajć Zbigniew	IV		T		
8.	Paszkow Krzysztof	IV		T		
9.	Gleń Robert	V		T		
10.	Ścibior-Wojtunik Karolina	V	Przew. Komisji Rewiz.	T		
11.	Lanycia Iwona	VI		T		
12.	Małoszewska-Cyrulińska Urszula	VII	Sekretarz RN	T		
13.	Gościńiewicz Wiesław	VII		T		
14.	Hartrampf Zygmunt	VIII				
15.	Rogucki Władysław	VIII		T		

Udział zaproszonych osób:

1.	Jacek Pawłowski	Prezes Zarządu
2.	Monika Fisziak	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 02.09.2021 r.
3. Informacja Zarządu na temat działalności Spółdzielni od ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej oraz informacja na temat działań planowanych.
4. Ustalenie opłaty eksploatacyjnej na rok 2022r. – podjęcie uchwały.
5. Prognoza wykonania planu finansowego za IV kwartały 2021r.
6. Zmiana treści uchwał w sprawie inwestycji przy ul. Pstrągowej i Świtezianki.
7. Sprawy wniesione i bieżące.
8. Ocena pracy Zarządu za miesiąc IX 2021r.
9. 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 02.09.2021r.

Ze względu na brak zastrzeżeń 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.

Prezes Zarządu Jacek Pawłowski omówił następujące zagadnienia:

Rozpoczęło się wdrażanie nowego systemu informatycznego UniSoft. Potrwa to kilka miesięcy.

Trwa lustracja.

UM podjął uchwałę dotyczącą wysokości stawki opłaty za śmieci, nie może przekraczać ona 150zł. na gospodarstwo domowe, średnio w nieruchomości.. Uchwała zostanie zaskarżona przez środowisko spółdzielcze.

Miała miejsce awaria Internetu. Udało się opanować sytuację w ciągu kilku godzin, jednakże zostały utracone dane zapisane na serwerach.

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych omówił zagadnienia dotyczące wykonanych i wykonywanych prac remontowo-budowlanych.

Dobiega końca organizacja planu remontów.

Zostały w zupełności zakończone prace polegające na wymianie pionów deszczowych na klatkach schodowych.

Zakończono również montaż zaworów podpionowych gazowych, wykonano ok. 70 % corocznych prób szczelności instalacji gazowej.

Planowana jest wymiana pionów wodociągowych w mieszkaniach i niewielka ilość poziomów.

Zostało dokonanych wiele napraw nawierzchni.

Nadal spływają wnioski lokatorów w sprawie utworzenia miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych, dotychczas powstały 23 takie stanowiska.

Na parkingu 1208-1209 zostały zmodernizowane miejsca parkingowe, jest już monitoring i szlaban, oznakowano stanowiska do parkowania.

Trwa remont klatek i wymiana balustrad na klatkach schodowych.

Remontowane są wiatrolapy (enklawa 500-16sztuk, enklawa 700-15 sztuk), ze względu na wzmożone prace w temacie remontu daszków zatrudniono kolejnego wykonawcę, wyłonionego na podstawie konkursu ofert.

Zakończono montaż pojemników półpodziemnych przy bloku 711, kolejne lokalizacje to blok nr 308- projekt jest w trakcie realizacji, w przypadku montażu tego rodzaju pojemników wymagane jest pozwolenie PINB, planowane jest zastąpienie wszystkich pergoli pojemnikami półpodziemnymi, po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń rozpoczną się prace w kolejnej lokalizacji - budynki nr 1201-1204, 305-311.

Trwa rewitalizacja elewacji budynków i likwidacja pylenia posadzek w piwnicach.

Zakończyły się prace polegające na wymianie posadzek w przejściach na Palcu Słonecznym.

Rewitalizowane lub wymieniane są piaskownice na placach zabaw.

Trwają remonty balkonów (bl. nr 605, nr 1).

Zlecone są prace polegające na montażu turbowentów, odbywa się to na podstawie opinii kominiarza.

Prowadzone są prace polegające na wymianie budek lęgowych i napraw ubytków w elewacji, spowodowanych przez ptaki.

Pani Iwona Lanycia zwróciła uwagę na możliwość czyszczenia budek lęgowych. Zarząd zobowiązał się do przedstawienia oferty na tę usługę. Nadzór Ornitologiczny dokona oceny sytuacji związanej ze stanem budek, ich ilością itd. Członkini zwróciła także uwagę na niewielką jednak kwotę przeznaczoną dotychczas na montaż budek.

Pan Zbigniew Pilipajć poruszył temat montażu karmników na terenach zielonych.

Pan Stefan Głogowski zaproponował montaż karmników lub budek w ogródkach przydomowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwrócił uwagę na wzrost kosztów inflacji i decyzje o wydatkach powinny być przemyślane.

P.o. Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Pan Krzysztof Warecki pokrótce omówił postęp prac w nowo budowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Pstrągowej 18.

Pan Zbigniew Piliipajć prosił o wyjaśnienie i omówienie , na czym polegają prace dekararskie? Odpowiedzi udzielił p.o. Z-cy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych. Ten temat jest szeroko pojęty; są to obróbki blacharskie, obróbki ogniomurów, naprawa daszków wiatrołapów, zlokalizowanie i naprawa przecieków.

Członek RN Pan Robert Gleń przypomniał się z tematem miejsc parkingowych przy ul. Pstrągowej. Trwają prace projektowe.

Wobec wyczerpania tematu przystąpiono do omawiania kolejnego punktu porządku obrad.

Ad pkt 4. Ustalenie opłaty eksploatacyjnej na rok 2022r. – podjęcie uchwały.

Pani Monika Fiszlak Z-ca Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych wyjaśniła, co powoduje wprowadzenie podwyżki. Jest ona następstwem wzrostu inflacji. Koszty i wydatki po stronie Spółdzielni zbytnio nie wzrosły, poza cenami energii elektrycznej. Zmiana dotyczy także wzrostu wynagrodzeń dla pracowników, w z uwagi na wzrost minimalnego wynagrodzenia, a także dotyczy wzrostu wynagrodzenia dla firm sprzątających. Spodziewany jest także wzrost opłat za c.o. Przy wzroście opłaty eksploatacyjnej o 10 groszy przychód dla Spółdzielni wyniesie 360 tys. zł. rocznie.

Spółdzielnia „Radogoszcz-Wschód” jest najlepiej ocenianą Spółdzielnią w Łodzi. Ocena jest obiektywna, jawna, odnaleźć ją można w Google.

Zyski pozyskane zostaną także z inwestycji budowlanych , to także zwiększy bezpieczeństwo finansowe .

Kompleksowego remontu wymaga Aleja Uśmiechu.

Pani Karolina Ścibior- Wojtunik poruszyła temat podwyżek płac dla pracowników, kogo te podwyżki dotyczą?, o jakich kwotach mówimy?, od kiedy planowany jest wzrost płac? Odpowiedzi udzielił Prezes Zarządu. Wzrost płac przewidywany jest od 1. stycznia 2022r. , dotyczy to wszystkich pracowników, w różnej wysokości, planowany jest wzrost o ok. 11 %. Najniższy dochód pracownika wynosi 2700 netto, najwyższy-3600 netto.

Pan Krzysztof Paszkow poruszył temat , czy wzrost opłaty eksploatacyjnej o 10 groszy będzie wystarczający? Być może oszczędności szukać też będzie trzeba w innych lokalizacjach, ale nie jest planowany kolejny wzrost opłaty eksploatacyjnej. Prowadzone są rozmowy o wynajęciu placu przy basenie pod budowę przychodni lekarskiej , to także przyniesie Spółdzielni dodatkowe dochody.

Do dyskusji włączyli się także Pan Zbigniew Piliipajć i Pan Stefan Głogowski.

Radca Prawny wyjaśnił , z czego wynika zróżnicowanie w opłacie eksploatacyjnej, wynika ona z zapisu w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Z-ca Przewodniczącego Pan Andrzej Twardowski odniósł się do podwyżek wnioskowanych ze strony firm sprzątających. Jest to jak najbardziej uzasadnione. Podobnie wypowiedział się w sprawie wzrostu płac dla pracowników. Podobne zdanie wyraził Pan Krzysztof Paszkow.

Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący Rady Nadzorczej przystąpił do odczytania uchwały i przystąpiono do głosowania.

Uchwała nr 50/21 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód z dnia 28.10/21 w sprawie: ustalenia wysokości stawki eksploatacyjnej

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

§ 1 Ustalić wysokość stawki eksploatacyjnej odrębnie dla każdej nieruchomości w wysokości wskazanej w załączniku

§ 2 Stawki obowiązują od dnia 01.02.2022r.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosy za: 12

Głosy przeciw: 0

Uchwała została podjęta.

Ad pkt 5. Prognoza wykonania planu finansowego za IV kwartały 2021r.

Z-ca Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych odpowiedziała na pytanie, które splotywały ze strony członków RN. Wg Pani Moniki Fiszlak wynik jest zadowalający.

Pani Iwona Łanycia – czy wcześniej omawiana podwyżka dotyczy lokali użytkowych własnościowych w enklawie 600?- zostanie to rozpatrzone.

Odpowiadając na pytanie Pana Andrzeja Twardowskiego Pani Monika Fiszlak omówiła, skąd biorą się różnice w określeniu stawki eksploatacyjnej dla danej nieruchomości, wynika to z kosztów poniesionych przez daną nieruchomość, powierzchni i działki.

Ad pkt 6. Zmiana treści uchwał w sprawie inwestycji przy ul. Pstrągowej i Świtezianki.

Prezes Zarządu wyjaśnił, czym podyktowana jest konieczność wprowadzenia zmian i na czym te zmiany polegają. Również ze względu na nabywców-kredytobiorców jest konieczność podjęcia tej uchwały. Podyktowana jest ona wzrostem cen na rynku. Mimo wzrostu cen nadal zgłaszają się nowi nabywcy. W styczniu 2022r. budynek zostanie zadaszony. Wywiązała się dyskusja co do cen obowiązujących na rynku. Niestety jest to zjawisko obecnie dość drastyczne i globalne. Ceny zaproponowane przez Zarząd są i tak niższe od cen wnioskowanych ze strony wykonawcy.

Radca Prawny wyjaśnił konstrukcję umowy z wykonawcą i nabywcą.

Uchwała nr 51/21 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz – Wschód” z dnia 28 października 2021 r w sprawie: zmiany uchwały nr 20/20 Rady Nadzorczej z 28 maja 2020 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy na opracowanie projektu i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Pstrągowej 18 w Łodzi

Na podstawie § 43 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Wschód” oraz w związku z uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków SM R-W nr 11 z dnia 15.06.2018 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości przy ul. Pstrągowej 18 na inwestycję mieszkaniową, Rada Nadzorcza Spółdzielni postanawia:

§ 1. W uchwale nr 20/20 Rady Nadzorczej z dnia 28 maja 2020 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy na opracowanie projektu i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Pstrągowej 18 w Łodzi wprowadza się następujące zmiany:

§ 1 ust. 1 litera d) otrzymuje brzmienie:

„wynagrodzenie należne wykonawcy:

- wynagrodzenie za prace projektowo – budowlane związane z budynkiem: kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 5650,00 zł brutto (słownie: pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) za m² powierzchni mieszkania i komórki lokatorskiej, a miejsca postojowego – 40.000,00. brutto (czterdzieści tysięcy złotych)
- wynagrodzenie za prace projektowo – budowlane związane z infrastrukturą zewnętrzną (parkingi, miejsca postojowe, budynki małej architektury): kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 200,00 zł (słownie: dwieście złotych) za m² powierzchni zewnętrznej;

§ 2. Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Głosy za: 12

Głosy przeciw: 0

Uchwała została podjęta.

**Uchwała nr 52/21 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz – Wschód” z dnia 28 października 2021 r
w sprawie: zmiany uchwały nr 21/21 Rady Nadzorczej z dnia 11 marca 2021 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy na opracowanie projektu i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Świtezianki (bez numeru) w Łodzi**

Na podstawie § 43 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz – Wschód” oraz w związku z uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków SM R-W nr 11 z dnia 15.06.2018 r. w sprawie przeznaczenia nieruchomości przy ul. Świtezianki na inwestycje mieszkaniową, Rada Nadzorcza Spółdzielni postanawia:

§ 1. W uchwale 21/21 Rady Nadzorczej z dnia 11 marca 2021 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy na opracowanie projektu i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Świtezianki (bez numeru) w Łodzi wprowadza się następujące zmiany:

§ 1 ust. 2 lit. d otrzymuje brzmienie:

„wynagrodzenie należne wykonawcy:

- wynagrodzenie za prace projektowo – budowlane związane z zespołem budynków: kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 6100,00 zł brutto (słownie: sześć tysięcy sto złotych) za m² powierzchni mieszkania i komórki lokatorskiej;
- wynagrodzenie za prace projektowo – budowlane związane z infrastrukturą zewnętrzną (parkingi, miejsca postojowe, budynki małej architektury, place zabaw): kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 300,00 zł. (słownie: trzysta złotych) za m² powierzchni zewnętrznej;”

§ 2. Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Głosy za; 12

Głosy przeciw: 0

Uchwała została podjęta.

7. Sprawy wniesione i bieżące.

Poruszono następujące tematy:

- planowana inwestycja przy ul. Świtezianki a wypowiedanie umów najemcom miejsc parkingowych- parking znajdujący się obok zostanie powiększony
- inwestycje przy ul. Świtezianki- w przypadku 1. wszystko przebiega zgodnie z planem- niebawem rozpocznie się podpisanie umów z nabywcami, jeśli chodzi o 2. Inwestycję- jest dużo osób chętnych na kupno mieszkania w planowanej dopiero inwestycji
- sprawa sporna z właścicielką parkingu przy ul. Pstragowej – właścicielka jest nadal aktywna w swoich działaniach , które na celu mają na wszelkie sposoby uniemożliwić prace prowadzone przy budowie bloku
- używanie dmuchaw na osiedlu – w odniesieniu do dyskusji, która powstała na portalu społecznościowym – padła propozycja wprowadzenia godzin dla używania dmuchaw, a odpady zielone być może należy pakować w worki.
- sprawa roszczenia wniesionego ze strony byłej pracownicy – roszczenie zostało oczywiście oddalone, spodziewamy się jednak apelacji

8. Ocena pracy Zarządu za miesiąc IX 2021r.

Prezes Zarządu zreferował pracę swoich zastępców. Nie wniósł zastrzeżeń.

Uchwały podjęto pod głosowanie.

Uchwała Nr 53/21

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 28.10. 2021 r. 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 m-c wrzesień 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 13

głosy przeciw 0

Uchwała została podjęta.

Uchwała Nr 54/21

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 28.10 .2021r. w sprawie: przyznania premii Panu Jackowi Pawłowskiemu – Prezesowi Zarządu

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 wrzesień 2021 r. Panu Jackowi Pawłowskiemu- Prezesowi Zarządu w wysokości 20 % wynagrodzenia zasadniczego

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następująca ilość głosów

głosy za 12

głosy przeciw 1

Uchwała została podjęta.

Uchwała Nr 55/21

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 28.10 .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 dnia 25.06.2015r,Nr79/17z dnia 30.11.2017r. Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:

§ 1.

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

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następująca ilość głosów:

*głosy za 12
głosy przeciw 1*

Uchwała została podjęta.

Ad pkt 9. Zakończenie posiedzenia.

Wobec wyczerpania porządku obrad posiedzenie RN zostało zakończone.

Sekretarz RN

Urszula Małozewska-Cyrulińska

Przewodniczący RN

Marek Bogucki

Protokolant

J. Ociepa

