

PROTOKÓŁ NR 9

z posiedzenia Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi

25.11.2025r.

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	T		
4.	Twardowski Andrzej	II	Przew. RN	T		
5.	Chmielecka Izabella	III		T		
6.	Kocik Łukasz	III		T		
7.	Pilipajć Zbigniew	IV		T		
8.	Paszkow Krzysztof	IV		T		
9.	Makarczyk Maciej	V		T		
10.	Gmerek Henryka	V		T		
11.	Więckowski Jarosław	VI				
12.	Krysiak Mirosława	VII		T		
13.	Maloszewska-Cyrulińska Urszula	VII		T		
14.	Delikatna Aleksandra	VIII		T		
15.	Podstolska-Tylżanowska Anna	VIII	Przew.Komisji Rewizyjnej	T		

Udział zaproszonych osób:

1.	Jacek Pawłowski	Prezes Zarządu
2.	Monika Fiszlak	Z-ca Prezesa Zarządu
3.	Cezary Pomykała	Radca Prawny

Porządek obrad

- Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
- Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN w dniu 28.10.2025r.
- Zmiana stawek opłat –podjęcie uchwał.
- Ostateczne rozliczenie zakończonego zadania inwestycyjnego pn. „ Budowa garaży przy ul. Świtezianki 32 A-L.” – podjęcie uchwały.
- Upoważnienie Zarządu do udzielenia pełnomocnictwa pracownikom Spółdzielni do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych- podjęcie uchwały.
- Wyrażenie zgody na udzielenie pełnomocnictwa Panu Radosławowi Zawislakowi do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni– podjęcie uchwały.
- Wyrażenie zgody na zawarcie umowy na opracowanie projektu i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Świtezianki (bez numeru) w Łodzi. – podjęcie uchwały.
- Informacja Zarządu na temat działalności Spółdzielni od ostatniego posiedzenia RN oraz informacja na temat działań planowanych.
- Sprawy wniesione i bieżące.
- Ocena pracy Zarządu za miesiąc X 2025r. – podjęcie uchwał.
- Zakończenie posiedzenia.

Ad pkt 1. Otwarcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Zebrań otworzył i wszystkich zebranych przywitał Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Andrzej Twardowski. Wobec braku uwag do porządku obrad, przystąpiono do głosowania za jego przyjęciem.

Głosy za: 12
 Głosy przeciw: 0
 Porządek obrad został przyjęty.

Ad pkt 2 Zatwierdzenie protokołu z posiedzenia RN w dniu 28.10.2025r.

Nie zgłoszono żadnych uwag do treści protokołu, zagłosowano za jego przyjęciem.

Głosy za: 13
 Głosy przeciw: 0
 Protokół został przyjęty.

Ad pkt 3. Zmiana stawek opłat –podjęcie uchwał.

Przez wiele lat Zarząd Spółdzielni dofinansowywał stawki opłat z innych źródeł. Należy wyrównać koszty z przychodami. Proponowane stawki są porównywalne w stosunku do innych Spółdzielni. Wskazany jest wzrost stawki eksploatacyjnej o kwotę minimalną w wysokości 0,30 gr. Zdania wśród członków RN są podzielone. Wywiązała się dyskusja. Przewidywany wynik na eksploatacji został oszacowany na podstawie stawki w wysokości 0,40gr-0,45 gr., by całkowicie pokryć koszty eksploatacji. Ceny usług nie maleją i w związku z tym wzrost stawek jest konieczny. Przystąpiono do głosowania nad uchwałą o następującej treści:

UCHWAŁA nr 42/2025 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie : ustalenia stawek opłat z tytułu eksploatacji podstawowej

Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi postanawia:

§ 1 Ustalić stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej - odrębnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2 Stawki obowiązują od dnia 01.03.2026r.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:

głosy za: 13
 głosy przeciw: 0

W przypadku ustalenia wysokości z tytułu podatku od nieruchomości - Spółdzielnia otrzymała informację z Urzędu Miasta i wzrosty stawek są bardzo duże. Spółdzielnia będzie składać odwołanie od tych decyzji. Mimo tego, jest to opłata niezależna od Spółdzielni i podjęcie uchwały jest koniecznością.

Przystąpiono do głosowania nad uchwałą o następującej treści:

UCHWAŁA nr 43/2025 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie : ustalenia wysokości opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów

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

- Uchwały nr XXII/608/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 października 2025r. oraz
- § 43 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni postanawia:
- § 1 Ustalić wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w zasobach SM „Radogoszcz-Wschód” dla :

• lokali wyodrębnionych 0,31 zł/m²/m-c

• lokali niewyodrębnionych 0,52 zł/m²/m-c

§ 2 Nowe stawki opłat obowiązują od dnia 01.01.2026r.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie a dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:

głosy za: 14
 głosy przeciw: 0

Stawka opłaty z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych została ustalona na podstawie realnych kosztów, zaważyła tutaj głównie cena energii elektrycznej. Podjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA nr 44/2025 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie : ustalenia stawki opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych

Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi postanawia:

§ 1 Ustalić stawkę opłaty z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych we wszystkich budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe w wysokości 30 zł/ osoba/m-c.

§ 2 Stawka obowiązuje od dnia 01.03.2026r.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:

głosy za: 13

głosy przeciw: 0

Przystąpiono do głosowania nad kolejną uchwałą o następującej treści:

UCHWAŁA nr 45/2025 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie : ustalenia stawki opłaty z tytułu eksploatacji domofonów

Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:

§ 1 Ustalić stawkę opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej we wszystkich budynkach SM „Radogoszcz Wschód” w wysokości 2,50 zł/ lokal /m-c.

§ 2 Stawka obowiązuje od dnia 01.03.2026r.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:

głosy za: 13

głosy przeciw: 0

Prezes Zarządu wyjaśnił, że legalizacja wodomierzy to nic innego jak wymiana wodomierzy na nowe, ponieważ legalizacja trwałaby ok. dwóch lat. Zdemontowane wodomierze zostają zutilizowane.

Wobec braku pytań przystąpiono do głosowania nad treścią kolejnej uchwały:

UCHWAŁA nr 46/2025 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie: ustalenia wysokości opłat za przeprowadzenie legalizacji wodomierzy

Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz- Wschód” postanawia:

§ 1 Ustalić stawki opłat z tytułu legalizacji wodomierzy, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2 Wskazane stawki obowiązuja od dnia 01.03.2026r.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:

Głosy za: 13

Głosy przeciw: 0

Sytuacja jest tożsama w przypadku ciepłomierzy, przystąpiono do głosowania nad uchwałą, wobec braku pytań:

UCHWAŁA nr 47/2025 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie: ustalenia stawek opłat z tytułu legalizacji ciepłomierzy

Na podstawie § 43 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz- Wschód” postanawia:

§ 1 Ustalić stawki opłat z tytułu legalizacji ciepłomierzy, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2 Wskazane stawki obowiązuja od dnia 01.03.2026r.

§ 3 Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:

Głosy za: 14

Głosy przeciw: 0

Ad pkt 4. Ostateczne rozliczenie zakończonego zadania inwestycyjnego pn. „ Budowa garaży przy ul. Świtezianki 32 A-L.” – podjęcie uchwały.

Spółdzielnia nadal prowadzi działania w temacie odbioru technicznego tej inwestycji. Mijają dwa miesiące od uzyskania pozwolenia na użytkowanie, w związku z tym Zarząd zobligowany jest dokonać rozliczenia. Termin mija 29 listopada. Zmieniła się wycena gruntu, w związku z tym wzrosła także cena ostateczna.

Uchwała nr 48/25 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie: zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia zakończonego zadania inwestycyjnego pn. „Budowa garaży przy ul. Świtezianki 32 4-L”.

Na podstawie § 43 ust. 1 Statutu Spółdzielni w zw. z art.18 ust.4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2021r. poz.1208 ze zm.) Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1 Przyjmuje i zatwierdza ostateczne rozliczenie zakończonego zadania inwestycyjnego pn. „Budowa garaży przy ul. Świtezianki 32 A-L”, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następującą ilość głosów:

Głosy za: 12

Głosy przeciw: 0

Uchwała została podjęta.

Ad pkt 5. Upoważnienie Zarządu do udzielenia pełnomocnictwa pracownikom Spółdzielni do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych- podjęcie uchwały.

Podjęcie tej uchwały jest związane z koniecznością przeniesienia własności na właścicieli nowo wybudowanych garaży.

Przewodniczący RN odczytał treść uchwały i przystąpiono do głosowania.

Uchwała nr 48a/25 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. w sprawie: upoważnienia Zarządu do udzielenia pełnomocnictwa pracownikowi Spółdzielni do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych

Na podstawie § 51 ust.1 p.12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1 Udziela upoważnienia Zarządowi do nadania notarialnego pełnomocnictwa pracownikom Spółdzielni;

Anna Zasada

Joanna Ociepa

Maria Weiser

Do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali niemieszkalnych

§ 2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Głosy za: 14

Głosy przeciw: 0.

Ad pkt 6. Wyrażenie zgody na udzielenie pełnomocnictwa Panu Radosławowi Zawiaślakowi do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni- podjęcie uchwały.

Pan Radosław Zawiaślak jest pracownikiem Spółdzielni. W Statucie jest wzmianka, by RN została poinformowana o takich czynnościach. Po zatrudnieniu osoby na stanowisko Z-cy Prezesa ds. Technicznych pełnomocnictwo to zostanie wycofane. Przewodniczący RN odczytał treść uchwały, która poddano pod głosowanie.

Uchwała nr 49/25 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11.2025r. w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa Panu Radosławowi Zawiaślakowi do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni

Na podstawie § 54 w związku z § 53 ust.1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód”, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1 Wyrazić zgodę na udzielenie pełnomocnictwa Panu Radosławowi Zawiaślakowi do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółdzielni, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

§ 2 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania:

Głosy za: 13

Głosy przeciw: 0

Ad pkt. 7. Wyrażenie zgody na zawarcie umowy na opracowanie projektu i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Świtezianki (bez numeru) w Łodzi. – podjęcie uchwały.

Nad treścią uchwały trwały prace kilkanaście dni ze względu na prowadzone rozmowy z wykonawcą. Generalnym Wykonawcą będzie firma „Apastył”. Jest to firma, która również jest głównym projektantem tej inwestycji. W zaproponowane ceny wliczono materiały, infrastrukturę. Powstanie jeden budynek, lokalizacja to ulica Świtezianki obok istniejącej już inwestycji. Poddano pod dyskusję cenę wyjściową – 8200 zł. to proponowana cena, musi ona być zaprognozowana na czas ukończenia inwestycji, czyli za ok. 1,5 roku.

Podjęto uchwałę o następującej treści:

Uchwała nr 50/25 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” w Łodzi z dnia 25.11.2025r. 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”, Rada Nadzorcza Spółdzielni postanawia: § 1 1. Wyrazić zgodę na zawarcie ze spółką „Apastyl sp. z o.o. „w Łodzi umowy na budowę (wykonanie robót budowlanych) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi garażami jednostanowiskowymi w parterze oraz garażem podziemnym wraz z koniecznymi instalacjami mieszkalnymi i infrastrukturą zewnętrzną, przy ul. Świtezianki (bez numeru) w Łodzi (dz.ewid.93/88 obręb B-9), z przeznaczeniem do sprzedaży wyodrębnionych w budynku lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich, garaży, miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz miejsc postojowych, na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna określać:

- a) przedmiot umowy- wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynku i infrastruktury, o której mowa w ust. 1, według sporządzonego wcześniej projektu
- b) miejsce inwestycji; działka gruntu położona w Łodzi przy ul. Świtezianki (bez numeru) o nr ewidencyjnym 93/88 obręb B-09, będąca w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni
- c) termin realizacji inwestycji: 24 miesiące od podpisania umowy z wykonawcą
- d) wynagrodzenie należne wykonawcy za prace budowlane związane z budynkiem:
 - kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 6850 zł netto (słownie: sześć tysięcy złotych osiemset pięćdziesiąt złotych) za m² powierzchni mieszkania i komórki lokatorskiej
 - kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 40 650,00 zł netto (słownie: czterdzieści tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) za garaż w parterze budynku
 - kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 32 520,00 zł netto (słownie: trzydzieści dwa tysiące pięćset dwadzieścia złotych) za miejsce postojowe w hali podziemnej
 - kwota wynagrodzenia nie może przekroczyć stawki 16000,00 zł netto (słownie: szesnaście tysięcy złotych) za miejsce postojowe na zewnątrz budynku
- e) rozliczenie z wykonawcą; rozliczenie nastąpi bez zaangażowania własnych środków finansowych Spółdzielni, ze środków pochodzących od nabywców lokali, tzn. zapłata wynagrodzenia następować będzie z wpłat dokonywanych przez nabywców wyodrębnionych lokali w budowanym budynku, a w razie braku nabywców, rozliczenie nastąpi poprzez przeniesienie na wykonawcę odrębnej własności niesprzedanych lokali w budowanym przez wykonawcę budynku.

Głosy za: 12

Głosy przeciw: 0

Ad pkt. 8. Informacja Zarządu na temat działalności Spółdzielni od ostatniego posiedzenia RN oraz informacja na temat działań planowanych.

Tematy związane z tym punktem porządku obrad omówił Prezes Zarządu.

Niebawem rozpocznie się lustracja. Przewodniczący zebrania odczytał zawiadomienie ze związku rewizyjnego o terminie lustracji. Jest ona związana z działalnością inwestycyjną. W razie pytań do lustratora prośba o składanie ich w siedzibie Spółdzielni.

Świąteczne oświetlenie również pojawi się w tym roku.

W sali przy ul. Tatarakowej odbędzie się Sylwester.

Trwają prace nad odbiorem technicznym garaży przy Świtezianki.

W dziale księgowości trwają prace nad zamknięciem roku.

Ad pkt 9. Sprawy wniesione i bieżące.

Należy większą uwagę zwrócić na prace firm sprzątającym podczas opadów śniegu (enklawa „700”). Pani Mirosława Krysiak zobowiązała się, że przyjrzy się sprawie.

Pani Henryka Gmerek wyraziła swoje niezadowolenie z efektów pracy firm sprzątających tereny zielone na podwórkach bloków od 501 do 519.

Pan Zbigniew Pillpajć zwrócił uwagę na temat nasadzeń. Proces ten trwa nadal zgodnie z ustaleniami z Komisją Zieleni.

Ad pkt 10. Ocena pracy Zarządu za miesiąc X 2025r. – podjęcie uchwał.

Podjęto następujące uchwały:

Uchwała Nr 51/25

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11.2025 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 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., nr 67/24 i 68/24 z dnia 17.12.24r., Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:

§ 1. Przyznać premię uznaniową Panu Jackowi Pawłowskiemu – Prezesowi Zarządu za m-c październik 2025 r. w wysokości 20% wynagrodzenia zasadniczego

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu oddano następująca ilość głosów:
 głosy za 13
 głosy przeciw 1
 Uchwała została podjęta.

Uchwała Nr 52/25

Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Wschód” z dnia 25.11.2025 r. 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., nr 67/24 i 68/24 z dnia 17.12.24r., Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Wschód” postanawia:

§ 1. Przyznać premię uznaniową Pani Monice Fiszlak- Z-cy Prezesa ds. Finansowo-Ekonomicznych za m-c październik 2025 r. 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.

Rada Nadzorcza zawnioskowała i zaakceptowała dodatkową premię / nagrodę dla Z-cy Prezesa Pani Moniki Fiszlak. Od dłuższego czasu Zarząd pracuje w dwuosobowym składzie. W związku z tym Rada Nadzorcza postanowiła przyznać tego typu nagrodę dla obydwóch członków Zarządu.

Wniosek poddano pod głosowanie;


Głosy za: 13
 Głosy przeciw: 1

Ad pkt. 11. Zakończenie posiedzenia.

Wobec wyczerpania punktów porządku obrad zebranie zakończyło się.

Sekretarz RN

 Ewa Nowak

Przewodniczący RN

 Andrzej Twardowski

Protokolant

J. Ociepa