

## **Protokół nr 9/2015 r.**

### **z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 3 września 2015 r.**

#### **I. Miejsce i czas posiedzenia:**

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 03.09.2015 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 19:27

#### **II. Obecność:**

• W posiedzeniu uczestniczyło trzynastu z osiemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Komendarek Marcin (przyszedł o godz. 19:07), Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Rokicki Ryszard, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna, Snopiński Marek. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu .

*Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:*

- *Gaca - Richter Zbigniew (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).*
- *Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)*
- *Szewczyk Grażyna (Zastępca Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).*
- *mecenas Stanisław Kruszyński*

#### **III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:**

- Obrady posiedzenia rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej Czyżewski Jerzy

**Przyjęto następujący porządek obrad posiedzenia RN:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja na temat lustracji Spółdzielni z pełnej działalności za okres od stycznia 2012 do grudnia 2014 oraz z działalności inwestycyjnej za okres od lipca 2013 do grudnia 2014. Dyskusja z osobami upoważnionymi przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia badań lustracyjnych w Spółdzielni.
4. Zamknięcie obrad.

**W dniu 3 września 2015 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 4.**

**IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.**

**Ad pkt 1) Otwarcie zebrania**

- Obrady posiedzenia Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący RN Czyżewski Jerzy.

**Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.**

*Do proponowanego porządku obrad nie zostały zgłoszone żadne uwagi.*

- Czyżewski Jerzy poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało 12 członków (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Rokicki Ryszard, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna, Snopiński Marek.
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
  - ✚ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

*O godz. 19:07 przyszedł Komendarek Marcin*

**Ad. pkt 3) Informacja na temat lustracji Spółdzielni z pełnej działalności za okres od stycznia 2012 do grudnia 2014 oraz z działalności inwestycyjnej za okres od lipca 2013 do grudnia 2014. Dyskusja z osobami upoważnionymi przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia badań lustracyjnych w Spółdzielni.**

- Przewodniczący RN poinformował, iż na sali są lustratorzy, którzy przyjechali z Lublina. Dodał iż ma nadzieję, że lustratorzy będą chcieli spotykać się z Radą Nadzorczą.
- Lustrator Pietura Elzbieta stwierdziła, iż wraz z drugim lustratorem Panem Januszem Krzeszowskim są reprezentantami Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP. Dodała, iż długo są lustratorami oraz, że ona jest ekonomistką, a drugi lustrator jest prawnikiem. Poinformowała, iż zostali wyznaczeni przez Związek Rewizyjny do przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres 01.01.2012 - 31.12.2014. Tematyka lustracji została określona w zawartej przez Spółdzielnię i Związek umowie. Chodzi o całokształt działalności Spółdzielni, w tym także ocena działalności Rady Nadzorczej w aspekcie wykonywanych przez nią zadań nadzorczo – kontrolnych określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni oraz pod kątem decyzji związanych z zarządzaniem Spółdzielni określonych w ustawie (zatwierdzanie planów, określanie zasad funkcjonowania Spółdzielni na pewnych odcinkach w formie regulaminowej), podejmowanie decyzji w sprawie nabycia nieruchomości. Mówczyni stwierdziła, iż lustracja to jest praca na dokumentach, gdzie są odtwarzane fakty związane z działalnością i ich weryfikacja. Po wstępnej rozmowie z Prezesem i Przewodniczącym RN stwierdzono, że żeby ograniczyć koszty Spółdzielni (bo Spółdzielnia zgodnie z umową ma zwracać koszty dojazdu) będą przyjeżdżać dwa razy w tygodniu oraz będą kontaktować się emaliowo. Lustracja ma odpowiedzieć członkom Spółdzielni, czy Zarząd Spółdzielni działa gospodarnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami i czy cele działalności Zarządu są zbieżne z celami oczekiwanymi przez członków Spółdzielni, czy działa się tak, żeby przynieść członkom korzyści. Wszystkie odcinki działalności Spółdzielni zostaną przedstawione w formie protokołu z którym zostanie zapoznany Zarząd, a później Rada Nadzorcza Spółdzielni i praca lustratorów zostaje zakończona omówieniem na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Mówczyni poinformowała, że jeżeli Rada Nadzorcza

zyczyłaby sobie, by niektóre zagadnienia zbadać w sposób szczegółowy (bo wiadomo, że nie jest kontrolowane wszystko, tylko jest to robione na próbie, która jest wyłaniana według własnego osądu) i omówić je w protokole, to niech taki wniosek przedstawi w formie pisemnej jako Rada Nadzorcza i lustratorzy się do tego ustosunkowują i zagadnienie te szeroko omówią w protokole. Tematyka lustracji jest zawarta w następujących punktach:

- ✓ organizacja Spółdzielni – czy były uchwalone zmiany w Statucie i czy odpowiadają przepisom prawa. Pomimo tego, że Statut jest rejestrowany w Sądzie to niejednokrotnie spotyka się, że pewne zapisy Statutu są sprzeczne z przepisami prawa. Jeżeli takie sytuacje występują to zostaje to wpisane do protokołu. Sprawdza się czy normy wymagane przez przepisy prawa są opracowane np. zasady wynagradzania pracowników i uchwalone z obowiązującymi przepisami Spółdzielni i czy są stosowane. Chodzi także tutaj o to w jaki sposób udokumentowana jest i jak przebiega praca organów samorządowych w Spółdzielni: sposób zwoływania obrad, dokumentowanie obrad, tryb podejmowania uchwał i realizacja uchwał. Badana jest także struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i unormowania z tym związane i czy są przestrzegane
- ✓ stan prawny gruntów – badany jest stan gruntów i zmiany jakie zaszły w okresie objętym lustracją.
- ✓ sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami – szczególnie zwraca się uwagę na nowe lokale, gdzie są przenoszone prawa na rzecz osób dla których Spółdzielnia wybudowała lokale. Występują przypadki kiedy Spółdzielnia uzyskuje prawa do lokali z odzysku i wtedy badane jest w jaki sposób zagospodarowuje takie lokale.
- ✓ gospodarka zasobami mieszkaniowymi- począwszy od planowania kosztów gospodarki, zasad ewidencji, zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali, rozliczenia z członkami za media oraz rozliczanie różnic.
  - zasady rozliczeń z członkami z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi – kwestie te są szczegółowo regulowane w Statucie i ustawie i jest badana prawidłowość tych rozliczeń, zasady ewidencji rozliczenia działalności wynikowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
  - windykacja należności z tytułu użytkowania lokali, ocena postępowania windykacyjnego.
  - treść umów o usługi komunalne i sposób ich realizacji.

- ✓ gospodarka remontowa – począwszy od zasad nadzoru technicznego poprzez ustalanie potrzeb remontowych, zasady sposobu wylaniania wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja. Badana jest ewidencja remontów w kontekście przepisów regulaminowych.
- ✓ gospodarka finansowa – stan funduszy, zasady wykorzystywania wolnych środków finansowych, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udział w innych podmiotach gospodarczych (jeżeli taką działalność Spółdzielnia prowadzi), sposób rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni, obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych (jeżeli Spółdzielnia ma), poprawność i terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni, dochodzenie należności Spółdzielni innych niż opłaty z eksploatacji lokali.
- ✓ działalność inwestycyjna- sposób pozyskania terenów budowlanych, poprawność przygotowania inwestycji, tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja, nadzór inwestorski, system finansowania inwestycji, rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej wybudowanych lokali.
- ✓ ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Lustrator Pietura Elżbieta stwierdziła, iż jest to ramowa tematyka, która jest uszczegóławiana i wszystkie ustalenia są zapisane w protokole. Poinformowała, iż na dzień dzisiejszy na temat Spółdzielni nie wiedzą nic i trudno rozszerzać teraz tematykę. Stwierdziła, iż jeżeli członkowie Rady Nadzorczej mają jakieś pytania szczegółowe do tematyki lustracji to niech pytają. Zaznaczyła, że na ten moment o Spółdzielni nie mają żadnej wiedzy, gdyż dzisiaj są pierwszy dzień, niedawno przyjechali do Spółdzielni, otrzymali do wglądu regulaminy i Statut i będą powoli zapoznawać się z dokumentacją, by odpowiedzieć na pytanie jak Spółdzielnia pracuje i zarządza powierzonym mieniem.
- Przewodniczący RN zapytał: czy ktoś z członków RN ma pytania do lustratorów?
- Rokicki Ryszard zadał pytanie: rozumiem, że jeżeli członkowie RN będą chcieli w ramach lustracji zwrócić na coś uwagę to ma być to w formie pisemnej i ma być to robione przez sekretariat?
- Lustrator Pietura Elżbieta stwierdziła, iż najlepiej jak będzie to przez sekretariat.

- Przewodniczący RN stwierdził, iż można zgłaszać pewne uwagi do lustracji, ale jako cała Rada Nadzorcza, jako organ.
- Przewodniczący RN zadał pytanie lustratorom: jak długo zamierzają prowadzić lustrację? Zaznaczył, iż chodzi tutaj o względy czysto logiczne, żeby ustalić następne posiedzenie.
- Lustrator Pietura Elżbieta stwierdziła, iż chciano by zamknąć lustrację z dniem 31 października.

#### **Ad. pkt 13) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 19:27.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 03.09.2015 r. zakończono.

/sporządziła/

..... *Cieślak Beata* .....

..... *T. Bablok* .....

Zaakceptowali: Sekretarz Rady Nadzorczej  
(Teresa Bablok)

..... *J. Czyżewski* .....

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
(Jerzy Czyżewski)

#### **Załączniki:**

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN