

## Protokół nr 6/2015 r.

### z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13 maja 2015 r.

#### I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 13.05.2015 r. o godzinie 19:08 a zakończono o godzinie 21:23

#### II. Obecność:

• W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z czternastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek (przyszedł o godzinie 19:10), Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek (przyszedł o godz. 20:12), Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna. 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”)*
- *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. Omówienie i Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej.
4. Omówienie i Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej.
5. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej od 23.05.2014 do dnia 15.05.2015 r.
6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2016 rok.
7. Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca- Richter w 2014 roku.
8. Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w 2014 roku.
9. Sprawy wniesione przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
10. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
11. Zamknięcie obrad.

**W dniu 13 maja 2015 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 11.**

**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.*

- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem porządku obrad . Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków (Komendarek Marcin, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna)
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
  - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

### **Ad. pkt 3) Omówienie i Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej.**

O godzinie 19:10 przyszedł Nowakowski Leszek.

- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, iż Komisja Rewizyjna pracowała początkowo w 12 osobowym składzie. Następnie Komisja pracowała w 11 osobowym składzie, gdyż Pietrachowicz Helena ze względu na stan zdrowia zrezygnowała z członkostwa w Radzie Nadzorczej.
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, iż w miesiącu listopadzie większością głosów został wybrany nowy zastępca przewodniczącego Runowski Jan Piotr. Komisja Rewizyjna zebrała się 8 razy. Komisja Rewizyjna w kadencji 2014/2015 głównie zajmowała się omawianiem i analizą oraz kontrolowaniem sprawozdań finansowych wybranych zagadnień pod względem finansowym. Na pierwszym posiedzeniu w dniu 26.08.2014r. Komisja omówiła sprawozdanie Zarządu za I półrocze 2014, w tym sprawozdanie finansowe. Następnie Prezes Zarządu omówił dokumentację związaną z wybraniem wykonawcy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ul. Szeligowskiej. Komisja zapoznała się z koncepcją zabudowy. Prezes poinformował, że aktualne wytyczne „Dla Oferentów” są zbliżone do instrukcji stosowanej podczas inwestycji przy ul. Sterniczej. Wprowadzono tylko poprawki odnośnie ubezpieczenia inwestycji oraz kryteriów wyboru oferenta. Na posiedzeniu w dniu 23.10.2014r. omówiono sprawozdanie z działalności windykacyjnej za okres 01.01.2014 – 30.09.2014. Członek Zarządu p. Dorota Dolota omówiła stan należności. Windykacja przebiega prawidłowo. Po dwóch miesiącach od terminu płatności lokator otrzymuje ponaglenie, a następnie w przypadku dalszej zwłoki w

zapłacie sprawa kierowana jest do Sądu. Na tym samym posiedzeniu Komisja ustaliła następujący plan pracy na najbliższy okres

- kontrola sprawozdania finansowego z inwestycji przy ul. Sterniczej
- kontrola funduszu bezosobowego
- kontrola stawek najmu lokali użytkowych
- kontrola przeprowadzonego remontu pawilonu po poczcie

Na posiedzeniu w dniu 19.11.2014 r. Komisja omówiła projekt korekty planu remontów na 2014 r. Korekta polega na przesunięciu środków z jednej pozycji na inne. Suma kosztów remontów pozostaje bez zmian. Zmiana dotyczy remontu dźwigów o dodatkowe prace, dofinansowanie remontów ciągu pieszo – jezdnego przy budowlach Lazurowa 12 i Rozłogi 9. Natomiast cięcia dotyczą między innymi remontu instalacji gazowej. Komisja w dniu 24.02.2015 r. omówiła projekt planu finansowo – gospodarczego w tym planu remontów na rok 2015. Przychody na 2015r. planowane są na 33.085 tys. zł a koszty na 25.745 tys. zł. Wynik na eksploatacji jest ujemny i wynosi - 519,2 tys., natomiast zaplanowany zysk netto z działalności gospodarczej można zaplanować jedynie na 342,6 tys. Ujemny wynik finansowy na eksploatacji jest pokrywany z zysku na działalności gospodarczej. Taka sytuacja na długi czas jest nie do utrzymania i trzeba będzie podnieść stawkę na eksploatację. Komisja omówiła schemat zatrudnienia. Przedstawiony schemat pokazuje tylko zmiany w podległości służbowej zatrudnionych osób. Ilość zatrudnionych pracowników nie uległa zmianie i wynosi 25 osób. Poza tym zwrócono uwagę, że zatrudnienie 25 osób pociąga za sobą obowiązek płacenia składki na PEFRON – rocznie 32.000 zł. Na posiedzeniu w dniu 03.03.2015 r. Komisja omówiła koncepcję techniczną zabudowy inwestycji „Lazurowy Zakątek”. Uznano, że koncepcja jest interesująca. Komisja omówiła Instrukcję Przetargową na Generalne Realizatorstwo Inwestycji „Lazurowy Zakątek”. Omówiono również projekt regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej.

Na posiedzeniu 24.03.2015r. skontrolowano stawki lokali użytkowych usytuowanych w pawilonie handlowym Lazurowa 10 i Rozłogi 8. Stawki ustalane są prawidłowo. W pawilonie Lazurowa 10 lokale od frontu są wynajmowane po wyższych cenach niż lokale użytkowane z tyłu, z boku pawilonu oraz z wejściem od „podwórka”. Ponadto Spółdzielnia dzierżawi tereny pod pawilony handlowe oraz miejsca na reklamę. Na posiedzeniu w dniu 22.04.2015r. Komisja omówiła projekt sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego za rok 2014. Stwierdzono, że pogłębia się niedobór na eksploatacji, zysk z działalności pokrywa tylko ok. 265.000 zł. niedoboru na eksploatacji.

W celu poprawy płynności należy podnieść stawkę na eksploatację. Planowane jest to razem z rozliczeniem nadpłat za CO i obniżenie stawek na CO, wówczas czynsz nie ulegnie zmianie. Komisja omówiła propozycję Porządku Obrad Walnego Zgromadzenia w dniach 29 i 30 maja 2015r. Stwierdzono, że pierwsze trzynaście punktów jest standardowe, pozostałe 3 punkty wymagają omówienia i przyjęcia przez Walne Zgromadzenie.

Punkt 16 może budzić sprzeciw pomimo tego, że Prezes omówił dlaczego Rada Nadzorcza powinna być uzupełniona o przedstawicieli budynków Sternicza 96, 98, 100.

Kupując mieszkanie w nowej inwestycji, każdy miał prawo zostać członkiem Spółdzielni. Jako członkowie Spółdzielni mają prawo być reprezentowani w Radzie Nadzorczej. Sytuacja ta ulegnie zmianie w momencie powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (jeżeli w ogóle Wspólnota powstanie).

Na posiedzeniu w dniu 07.05.2015r. skontrolowano stawki lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych. Stwierdzono, że w budynkach mieszkalnych jest 66 lokali użytkowych. Lokale wykorzystywane są na różne cele: piwnice, mieszkania, usługi, magazyny, gabinety lekarskie i stomatologiczne. Stawki lokali użytkowych w 2014r. w porównaniu do roku 2012 wzrosły średnio o stopień inflacji. W trzech przypadkach Komisja poprosiła o dokumenty najmu do wglądu: dotyczy to najmu przez osobę prywatną piwnicy w bloku przy ul. Siemiatyckiej 1 za cenę 7zł./m<sup>2</sup>, pozostałe piwnice w tym budynku są wynajmowane po 10zł./m<sup>2</sup>; lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sternicza 129 wynajmowanego za 15zł./m<sup>2</sup> oraz wynajmu piwnicy przy ul. Lazurowa 2a przez firmę Krzysztof – Instal za 5,39zł/m<sup>2</sup>.

Komisja skontrolowała również zakres i koszt remontu lokalu przy ul. Rozłogi 8/10 po dawnej poczcie. Remont obejmował wymianę elementów będących na wyposażeniu poczty, wymianę części posadzki w holu głównym, wyburzenie ścianek, wybicie i montaż nowych drzwi. W ramach remontu dokonano również wymiany okien, 30% wartości wymiany okien w lokalu usługowym przeznaczonym na Fitness pokrył najemca, zgodnie z umową najmu.

Wymieniano również grzejniki i instalację CO.

Łącznie koszt remontu zamknął się kwotą ok. 70.000 tys. zł.

Posiedzenie komisji w dniu 12.05.2015 r. rozpoczęło od kontroli funduszu bezosobowego. Niestety obecna na posiedzeniu Komisji Główna Księgowa Dorota Dolota oznajmiła, że Komisja nie otrzyma do wglądu umów zleceń i o dzieło za 2014 r., tylko zestawienie tych umów. Zmianę tą tłumaczyła ochroną danych osobowych. W tej sytuacji Komisja większością głosów przegłosowała odstąpienie od kontroli bezosobowego funduszu plac. Podobnie wyglądała sprawa czterech lokali, których dokumenty najmu miały być udostępnione Komisji. Przewodnicząca otrzymała tylko wyjaśnienia dotyczące

poszczególnych lokali. Generalnie niską podstawą najmu jest obniżony standard lokali. Przy okazji członek Komisji zwrócił uwagę, że w „Regulaminie ustalania wysokości opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu SM „Lazurowa” w Warszawie jest zapisane, że wysokość opłat za wynajem i dzierżawę terenu określa Zarząd w umowach najmu lub dzierżawy, co jest sprzeczne ze Statutem (Przewodnicząca dodała, iż może nie do końca sprzeczne ze Statutem). W Statucie jest zapisane, że to Rada Nadzorcza ustala stawki najmu i dzierżawy. Komisja omówiła także plan rzeczowo – finansowy na 2016 rok oraz omówiła i naniosiła poprawki do sprawozdania komisji rewizyjnej. Komisja zajmowała się na jesieni kontrolą sprawozdania finansowego z inwestycji przy ul. Sterniczkiej za III kwartały 2014 r. Sprawozdania finansowe z inwestycji za poszczególne kwartały i roczne są dostępne w internecie i każdy może je przanalizować.

Komisja w ramach kontroli poprosiła o udostępnienie umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. Prezes Zarządu odmówił udostępnienia umów sprzedaży lokali tłumacząc ustawą o ochronie danych osobowych twierdząc, że wymagana jest zgoda nabywców na ich udostępnienie.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż ustalono na Komisji Rewizyjnej, że sprawa podnoszenia stawki na eksploatację zostanie wykreślona ze sprawozdania, gdyż Komisja tym się nie zajmowała.
- Ustalono iż zapis w sprawozdaniu brzmiący „taka sytuacja na długi czas jest nie do utrzymania i trzeba będzie podnieść stawkę na eksploatację.” zostaje wykreślony.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż mówiła już o tym, że Statut i ustawa mówi, że pożytki powinny pokrywać niedobory na eksploatacji. Dodała, iż w sprawozdaniu napisane jest, że stwierdzono, iż pogłębia się niedobór na eksploatacji. Stwierdziła, iż co to oznacza, że pogłębia się jeżeli w 2013 roku było 324 tysiące, a w 2014 roku 266 tysięcy, a w sprawozdaniu jest napisane 265 tysięcy.
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, iż napisała, że zysk z działalności pokrywa tylko 265 tysięcy niedoboru na eksploatację.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż pokrywa tyle ile trzeba. Przychody z pożytków pokrywają różnice między kosztami, a przychodem z eksploatacji podstawowej. Jest napisane w ustawie, że różnice pokrywa się z pożytków. Mówczynie stwierdziła, iż przychody z pożytków maleją, ale ze sprawozdania to nie wynika.
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, iż przychody z pożytków maleją i dlatego nie wystarcza na pokrycie niedoborów na eksploatacji.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż póki co to wystarcza, ale przychody z pożytków faktycznie maleją. Dodała, iż w sprawozdaniu Rady Nadzorczej jest inna suma, a w sprawozdaniu Komisji jest inna suma, nie może być tak, że nie jest to jednolite. W sprawozdaniu Rady Nadzorczej jest 266 tysięcy, a w Komisji Rewizyjnej 265 tysięcy. Dodała, iż jeszcze zostały pieniądze z pożytków.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż zostały pieniądze, ale dzięki inwestycji.
- Gadamska Hanna stwierdziła, iż w sprawozdaniu Komisji jest napisane, że około 265 tysięcy.
- Prezes stwierdził, iż w ciągu ostatnich sześciu lat nie rozmawiano o tym, że brakuje pieniędzy na eksploatację. Oczywiście, że koszty przekraczają przychody i w naszej Spółdzielni jest zwyczaj, że przychody z lokali użytkowych przeznaczają się w całości na pokrywanie niedoborów na eksploatacji. Dodał, iż dobry gospodarz by tak nie robił, gdyż by inwestował pieniądze z pożytków. Po to się uruchamia inwestycję w Spółdzielni, żeby generować dodatkowe przychody, które można uzyskać poprzez wybudowanie określonej ilości lokali użytkowych, które w dłuższej perspektywie czasowej będą generować przychód. Nie będzie trzeba wtedy podnosić eksploatacji, gdyż część kosztów z eksploatacji przenosi się w ciężar inwestycji. Mówca dodał, iż chce się udowodnić, że starcza na eksploatację, bo pokrywa się niedobory przychodami z lokali użytkowych, do momentu kiedy jest najemca.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jak nie będzie najemcy to wtedy będzie się podnosić eksploatację.
- Prezes stwierdził, iż od sześciu lat co roku rozmawiano o tym, że nie podnosi się stawki na eksploatację bo jeszcze starcza z lokali użytkowych, bo była inwestycja i część kosztów była przepisywana w ciężar inwestycji. Dziś się chce udawać, że nie ma tematu.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż nawet jeżeli jest w ustawie zapisane, że z pożytków można dofinansować eksploatację to trzeba zaznaczyć, że żeby nie odpis 455 tysięcy w ciężar inwestycji to by nie starczyło na pokrycie niedoboru na eksploatacji. Zabrakłoby około 262 tysięcy i wtedy należałoby o te pieniądze podnieść eksploatację.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż inwestycja jest od 2012 roku, a odpisy są już wcześniej. W 2008 w sprawozdaniu Rady Nadzorczej 593 tys. było zysku, nie było żadnych odpisów i było 596 tys. zysku z dzierżawy, a dopłaty do eksploatacji było trzeba 324 tysiące, czyli jeszcze 200 tysięcy zostało żeby zasilić fundusz remontowy. W 2009 roku również było 510 tys. zł przychodu z wynajmu lokali, a było trzeba 290 tys. dodać

do eksploatacji i można było prawie 200 tysiącami zasilić fundusz remontowy i nie było inwestycji. W 2010 roku eksploatacja wzrosła, gdyż zatrudniało się osoby do inwestycji i nie było jeszcze odpisu na to. W 2015 roku jest podpisane zarządzenie na prowadzenie eksploatacji nowej inwestycji. W 2016 roku z tego tytułu przychody mają być większe o 500 tys. zł. zwiększa się zatrudnienie i koszty eksploatacji podstawowej nie rosną, a są zyski z trzech nowych budynków. W ustawie jest wyraźnie napisane, że pożytki muszą służyć wszystkim członkom – w związku z tym pokrywa się nimi eksploatację, a pozostałe można przeznaczyć na fundusz remontowy, czy społeczno – kulturalny.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż rozliczenie inwestycji było dopiero w 2013 roku.
- Prezes stwierdził, iż w 2008 roku mogły być przychody z lokali użytkowych, gdyż lokale były kompletnie nie doinwestowane. Zostały przeprowadzone remonty pawilonów i został podniesiony majątek Spółdzielni. Z tego tytułu były mniejsze zyski i w dalszym ciągu tak jest, gdyż mamy zdekapitalizowany majątek i trzeba w niego inwestować. Zdekapitalizowany majątek wymaga coraz większych nakładów i tak będzie co roku.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż ma być zysk dla Spółdzielni z tytułu, że Zarząd będzie zarządzał nową inwestycją przez trzy lata. Skłodowska Ewa stwierdziła, iż na Komisji była omawiana kwestia planu finansowo – gospodarczego remontów na rok 2015 i planowanych przychodów na kwotę 33 tysiące. Dodała, iż miało być to wyjaśnione, ale nie widzi żadnych zmian w sprawozdaniu.
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, iż potwierdziła, dziś u Głównej Księgowej, że są to przychody planowane w planie finansowo – gospodarczym.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jest to w tabeli (zestawienie kosztów i przychodów), materiałach które Rada Nadzorcza dostała na posiedzenie, na którym był omawiany plan gospodarczo – finansowy remontów. Stwierdził, iż zapis o którym mówi Pani Skłodowska został „wyrwany” z tabelki.
- Krawczyk Marianna odczytała art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mający brzmienie „1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej 2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej”



- Węclawska Teresa stwierdziła, iż w art. 5 ustawy jest, że „może” przeznaczyć, czyli może jeżeli chce, nie jest to obligatoryjne. Dodała, iż uczono ją w szkole, że bilans musi wyjść na zero. W związku z tym, jeżeli jest taka sytuacja, że koszty utrzymania lokali wynoszą określoną kwotę, to i środki odebrane od lokatorów powinny być w tej kwocie. Jeżeli stale utrzymuje się niedobór to znaczy, że jest złe zarządzanie i nie ma konsekwencji w prowadzeniu polityki bilansu. Dodała, iż czytała wiele bilansów i nie tylko Spółdzielni i nie może być tak, że stale jest deficyt. Zaznaczyła, iż Pani Krawczyk chce pokrywać niedobory z tego, co powinno być zastosowane do innych celów, a głównie w sytuacjach awaryjnych powinno być pokryte z tych środków.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż przy dobrym gospodarzu jak się ma niedobory to się szuka oszczędności. Dodała, iż chciałaby wiedzieć, gdzie w Spółdzielni szuka się tych oszczędności. Co innego jest inwestowanie, a co innego jest szukanie oszczędności, tym bardziej, że Radzie nie udostępnia się żadnych dokumentów. Trzeba się zastanowić, gdzie można poszukać oszczędności i każdy to robi w domu i może trzeba zacząć sprawdzać Zarząd pod względem zasadności wydatkowania pieniędzy. Dodała, iż mówiąc o oszczędności chce zaznaczyć, iż dużo żarówek energooszczędnych jest kradzionych, a to są drogie żarówki.
- Dolota Dorota odczytała art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mający brzmienie „różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”. Dodała, iż jeśli jest minus to zwiększa koszty, a jeśli są przychody to przechodzą one na następny rok. Jeżeli koszty są na minusie to w wielu Spółdzielniach automatycznie mieszkańcy dostają podwyżkę o tą kwotę, która jest niedoborem na eksploatacji, jeżeli nie starcza na pokrycie z lokali użytkowych.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż stawka na eksploatację to jest stawka jedna z wielu. Nie podwyższając stawki eksploatacji w ciągu ostatnich lat zostały wprowadzone dodatkowe pozycje, które kiedyś były w eksploatacji np. światło, dźwigi, fundusz na remont dźwigów, energia na dźwigi- to wszystko było kiedyś w eksploatacji, a teraz to są osobne pozycje. Jeśli mówi się o eksploatacji to trzeba dodać stawkę eksploatacji plus części czynszu, które de facto są eksploatacją, a zostały wyłączone z eksploatacji i dołączone do

stawki eksploatacji. W związku z tym nie można mówić, że stawka eksploatacji się nie podniosła, bo się podniosła w formie dodatkowych punktów w czynszu.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w liście polustracyjnym z lustracji były następujące zalecenia dla Spółdzielni: ustalać wysokość stawek opłat za używanie lokali w oparciu o planowane koszty utrzymania zasobów uwzględniając planowane wpływy z pożytków oraz wynik bilansowy poprzedniego okresu rozliczeniowego w wyniku przeprowadzenia odpowiedniej kalkulacji.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż jej chodzi o to, że stawkę trzeba podnieść jeżeli nie będzie wystarczające pokrycie z pożytków.
- Węclawska Teresa zadała pytanie: w jakim roku była lustracja o której mówi Pani Krawczyk?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż lustracja była w 2010 roku.
- Prezes stwierdził, iż przygotował zestawienie planów eksploatacji od 2009 do 2015 roku i całkowicie się nie zgodzi, że pewne składniki, które były wcześniej w stawce eksploatacji to powinny być w niej. Dodał, iż nie znajduje żadnego powodu, żeby energia zużywana przez dźwigi była częścią wspólną wysokich i niskich budynków. Zostało to wydzielone ze stawki eksploatacyjnej z powodu zasady sprawiedliwości. Poinformował, iż stawka eksploatacyjna w 2009 roku była 1, 35 zł, 2010 -1,35 zł, 2011 -1, 42 zł, 2012 – 1,57 zł, 2013- 1, 47 zł, 2014, 2015- 1, 47 zł. Stawka na fundusz remontowy w 2009 roku wynosiła-1, 40 zł, 2010- 1, 40 zł, 2011- 140 zł, 2012 – 1, 40 zł, 2013 – 1, 50 zł, 2014- 1, 50 zł , 2015- 1, 40 zł, planowana stawka na 2016 rok wynosi 1, 40 zł. Zadał pytanie : gdzie są podwyżki stawek?
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż mówiła, o tym, że stawka eksploatacji dla danego budynku jest sumą stawek, które wchodzi w eksploatację. Dodała, iż energia elektryczna budynków jest osobno i o to chodzi, nie neguje tych pozycji osobno.
- Prezes stwierdził, że w planie eksploatacji na 2015 rok niektóre pozycje się znalazły, gdyż nigdy nie powinny być w funduszu remontowym np. pozycja taka jak przeglądy budynków, bo jest to typowa pozycja, która powinna być w stawce eksploatacji i w każdej Spółdzielni tak jest. Dopiero teraz znalazło to zrozumienie, gdyż postulował o to przez 6 lat.
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej stwierdziła, że se sprawozdania zostaje wykreślony zapis: „taka sytuacja na długi czas jest nie do utrzymania i trzeba będzie podnieść stawkę na eksploatację”.

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres od 23.05.2014 r. do 12.05.2015

Przyjęto następującą uchwałę:

**Uchwała Nr 13 /2015**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 13 maja 2015 r.**  
**w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres**  
**od 23.05.2014 r. do 12.05.2015**

Na podstawie § 49 pkt 1 lit. b Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwała się, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za okres **od 23.05.2014 r. do 12.05.2015**, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	7 osób (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy)
przeciwko głosowało osób	1 osób (Piętaszewski Jan)
wstrzymała się od głosowania osób	5 osób (Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Skłodowska Ewa, Krawczyk Marianna, Węclawska Teresa)

- Węclawska Teresa zadała pytanie Gadamskiej Hannie: Pani się wstrzymała za przyjęciem sprawozdania Komisji, za własnym sprawozdaniem?
- Gadamska Hanna stwierdziła, iż wstrzymała się z prostej przyczyny: sprawozdane jest, ale nie zawiera danych, które powinno zawierać, jako że tych danych Komisja nie dostała. Stwierdziła, iż w sprawozdaniu jest napisane, że Komisja nie otrzymała dokumentów.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż w związku z tym wstrzymuje się od głosowania, gdyż nie była na tym posiedzeniu komisji i dowiaduje się teraz, że nie udostępniono jakiś dokumentów.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Komisja, nie może wypełniać swoich statutowych obowiązków.

#### **Ad pkt 4) Omówienie i Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej.**

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż w sprawozdaniu Komisji Technicznej zostało usunięte to na co zwróciła uwagę pani Krawczyk, że przetargi to są przetargi, a nie nieograniczone i ograniczone. Jeżeli chodzi o te koszty i przychody to zostały w takiej samej formie, gdyż zostały wzięte z planu na 2015 rok. Komisja Techniczna odbyła 7 posiedzeń które dotyczyły:
  - ❖ Rekomendowani Awniosku w sprawie wykonania balustrad balkonowych
  - ❖ Omówienia sprawozdania Zarządu za I półrocze 2014 r.
  - ❖ Omówienia dokumentacji związanej z wybraniem wykonawcy inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ulicy Szeligowskiej tzw. „Lazurowe Ogrody”
  - ❖ Omówienia projektu myjni bezdotykowej. Komisja nie decyduje o tym czy jest to realizowane, czy nie. Komisja omawiała aspekty techniczne projektów.
  - ❖ Omówienia konieczności wykonania prac płukania instalacji wody ciepłej i zimnej oraz CO w związku ze skargami mieszkańców na brudną wodę.
  - ❖ Omówienia propozycji instalacji elektronicznej podzielników centralnego ogrzewania. Była to prezentacja nowoczesnych podzielników ciepła, nie to co było kiedyś kiedy były słupki, co odparowywała woda tylko chodziło o elektryczne, co jest odporne np. na kradzieże ciepła.
  - ❖ Omówienia korekty planów na rok 2014
  - ❖ Omówienia przetargu na projekt budowlany inwestycji „Szeliowska”.
  - ❖ Omówienia projektu planu remontów na 2015 rok
  - ❖ Omówienia technicznej koncepcji zabudowy „Lazurowe Ogrody”
  - ❖ Omówienia instrukcji przetargowej na Generalnego Realizatorstwo Inwestycji „Lazurowe Ogrody”
  - ❖ Omówienia projektu regulaminu realizacji i rozliczania inwestycji budowlanej.

- ❖ Omówienia projektu sprawozdania Zarządu i finansowego za rok 2014 w zakresie technicznym m.in., że wydatki za energię elektryczną po zamontowaniu oświetlenia LED spadły zgodnie z przewidywaniami o ok. 50%. Na razie jest jeszcze spłacany kredyt i rozliczenie będzie może w następnym roku, bądź później.
- ❖ Omówienia projektu planu remontów na 2016 rok.

Przewodniczący Komisji Technicznej stwierdził, iż członkowie Komisji Technicznej byli desygnowani do Komisji Przetargowej które dotyczyły: remontu balustrad balkonowych, przeglądu rocznego instalacji gazowej, budowy altanki śmietnikowej, wyboru projektanta na wykonanie dokumentacji projektowej budynków przy ul. Szeligowskiej, wykonania pionów kanalizacyjnych, wykonania remontu dźwigów, mycia elewacji. Oprócz tego członkowie Komisji Technicznej (w różnej liczbie) uczestniczyli w odbiorach technicznych przeprowadzanych remontów. Dodał, iż szczegółowe dane są w protokołach Komisji Technicznej i Przetargowej.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż przeczytając sprawozdanie Komisji Technicznej to trochę się zdziwiła, bo z tego co wie to wszystkie komisje są podporządkowane, pomocne Radzie Nadzorczej. Dodała, iż jako członek Rady Nadzorczej dowiaduje się o wielu sprawach, które były rozpatrywane na Komisji Technicznej i które powinny być na Radzie Nadzorczej i Rada wtedy kieruje, żeby tym zajęła się Komisja Techniczna, czyli jest jakby odwrócona kolejność. Chodzi tutaj chociaż o podwyżkę funduszu remontowego. Stwierdziła, iż nie rozumie czemu Komisja Techniczna zajmuje się podwyżką funduszu remontowego. Jeżeli chodzi o firmę Piaskan i założenie podzielników ciepła, to czy jest zrobiona jakaś kalkulacja, oprócz tego, że była prezentacja, jakie to będą oszczędności? Mówczynie stwierdziła, iż z tego co wie to firma, która prowadzi takie odczyty sama się rozlicza z dostawcą ciepła już poza Spółdzielnią. Za to się płaci tej firmie i wtedy Spółdzielnia nie jest w stanie skontrolować ile tego ciepła dochodziło. Dodała, iż zna ludzi, którzy mają takie podzielniki założone i twierdzą, że ani razu nie dostali zwrotu. Stwierdziła, iż może to są plotki, ale takie rzeczy powinny być dobrze przeanalizowane i poparte dogłębными analizami finansowymi, żeby nie uszczęśliwiać mieszkańców na siłę.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jeżeli chodzi o podzielniki ciepła, to była tylko prezentacja i Piaskan miał dostarczyć ofertę na to. Ponieważ nie ma jeszcze materiałów na Radę Nadzorczą to w sprawozdaniu jest tylko sygnalizacja, że Komisja

tym się zajmowała. Dopiero będzie można rekomendować, czy nie rekomendować Radzie Nadzorczej jeżeli będzie oferta.

- Prezes stwierdził, iż to jest pomyłka, bo był prezentowany plan na remontów na 2016 rok, który jest dawany na WZ i on jest przy stawce 1, 40 zł, czyli takiej jaka obowiązuje w 2015 roku. Natomiast w planie gospodarczo – finansowym pokazywano po stronie planowanych przychodów ewentualny wzrost stawki na eksploatację. Żeby pokrywać w pełni niedobór to trzeba by było podnieść stawkę eksploatacji, ale mieszkańcy by tego nie odczuli gdyż ma to skutkować obniżeniem zaliczek na ogrzewanie.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż był na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Stwierdził, iż chciałby zapytać Komisję Techniczną czy ta sprawa, którą Prezes konsultował z Komisją Techniczną była na posiedzeniu Rady Nadzorczej?
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż ta sprawa nie była jeszcze na Radzie Nadzorczej.
- Piętaszewski Jan zadał pytanie to dlaczego to jest w sprawozdaniu?
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jest to w sprawozdaniu Komisji Technicznej, gdyż było omawiane na Komisji Technicznej.
- Piętaszewski Jan stwierdził, że dzisiaj dowiadujemy się nowych rzeczy, które ma się zaakceptować.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż wykreśla się na stronie 5 sprawozdania zapis: „dalsze utrzymywanie takiej stawki będzie pogłębiać niedobór Funduszu Remontowego więc konieczne będzie podniesienie jej do 2, 04 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Dzięki nadpłatom na CO, możliwe będzie zmniejszenie zaliczek na CO, a co za tym idzie wysokość czynszu nie ulegnie zmianie”.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż na Komisji Technicznej omawia się tylko pewne plany, a na Radzie Nadzorczej przedstawia się pewne wnioski i konkluzje, a to nie zakończyło się żadnymi wnioskami i propozycją.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż do tej pory było odwrotnie to Rada Nadzorcza zajmuje się czymś i kieruje dopiero do Komisji Technicznej.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, że w pierw można omówić aspekty techniczne na Komisji Technicznej, a później przedstawić to na Radzie Nadzorczej.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej za okres od 23.05.2014 r. – 12.05.2015 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 14/2015**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 13 maja 2015 r.**  
**w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej**  
**za okres od 23.05.2014 r. – 12.05.2015 r.**

Na podstawie § 49 pkt 1 lit. b Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” uchwala się, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się sprawozdanie Komisji Technicznej za okres **od 23.05.2014 r. do 12.05.2015 r.** stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	9 osób	(Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna,)
przeciwko głosowało osób	0 osób	
wstrzymała się od głosowania osób	4 osób	(Snopiński Marek, Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa, Krawczyk Marianna)

- Skłodowska Ewa zadała pytanie: u niej na parkingu są jakieś drzewa do wycięcia, dzwoniłi do niej ludzie w tej sprawie, ona nic o tym nie wiedziała. Przyszli ludzie i zapytali się, jak można ścinać teraz drzewa jeżeli można było robić to dwa miesiące temu, albo na jesieni, bo teraz jest okres lęgowy ptaków i jest zabronione wycinanie drzew.
- Prezes stwierdził, iż wycinanie drzew jest na podstawie decyzji ochrony środowiska Wydziału Dzielnicy i jest taka decyzja Urzędu.
- Snopiński Marek stwierdził, że jak drzewo uschnie to może zrobić komuś krzywdę i jak jest taka decyzja to jest podstawa do wycięcia.
- Snopiński Marek zadał pytanie: czy bilbordy dotyczące reklam są w jakiś sposób unormowane?

- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia pobiera opłaty za reklamy.

### **Ad pkt 5) Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej od 23.05.2014 do dnia 15.05.2015 r.**

- Przewodniczący RN stwierdził, iż w sprawozdaniu jest napisany skład Rady Nadzorczej (zmiana dotycząca Heleny Pietrachowicz). Pierwsze posiedzenie RN odbyło się 23 czerwca 2014 roku. Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń. Frekwencja członków RN była wysoka wynosiła 92% (liczona jako średnia z frekwencji na poszczególnych głosowaniach). Mówca dodał, iż protokoły z RN są na stronie internetowej. Stwierdził, iż w sprawozdaniu RN jest zestawienie uchwał podjętych na posiedzeniu RN. W sprawozdaniu ujęte jest także dzisiejsze posiedzenie. Są także wymienione ważniejsze sprawy którymi zajmowano się na posiedzeniach RN, a nie były w tej kwestii podejmowane uchwały. Na końcu sprawozdania jest zapis, że jest niedobór na eksploatacji i że być może będzie potrzeba podnieść stawkę. W sprawozdaniu RN jest rekomendacja dla WZ w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa i Członka Zarządu. oraz podjęcia innych uchwał.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż dobrze by było zachować chronologię w sprawozdaniu, gdyż są uchwały z 2014 roku, później z 2015, i znów z 2014 roku.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż sugerował się tym, żeby skrócić to. Dodał, iż starał się robić to blokami tematycznymi. Zazaczył, iż w następnym roku będzie to chronologiczne.
- Krawczyk Marianna zasugerowała aby skreślić słowo „do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie” jeśli chodzi o plan Gospodarczo - Finansowy na 2016 rok. Dodała, iż WZ nie uchwała planu tylko opiniuje.  
O godzinie 20:12 przyszedł Owsianko Marek
- Przewodniczący RN stwierdził, iż w poprawionej wersji jest to wykreślone. Zapis brzmi: zatwierdzenia założeń do planu 2016 Gospodarczo-Finansowego na rok 2016 do zaopiniowania przez Walne Zgromadzenie.
- Krawczyk Marianna odnosząc się do zapisu sprawozdania brzmiącego „rzekomo wadliwego przebiegu remontu elewacji bud. Lazurowa 2a” stwierdziła iż prosi o wyjaśnienie.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż na posiedzeniu RN była mowa o źle robionej elewacji na budynku L2 i L2a . Mówiła także o tym Pani Krawczyk.



- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż owszem mówiła o źle zrobionej elewacji na budynku L2, ale nic nie mówiła o budynku Lazurowa 2a, gdyż tam jest wszystko poprawnie wykonane, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Na Lazurowa 2 nie zrobiono na górze wełny. Zaznaczyła, iż nic nie mówiła o Lazurowej 2 A i o balkonach, gdyż to wszystko jest dobrze zrobione.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż wykreśla się słowa „balkonów” i „Lazurowa 2a”.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż należy wykreślić ze strony 6 sprawozdania zapis „umorzenia postępowania przeciwko członkom Zarządu w/s nieudostępniania dokumentów osobom niepodpisującym zobowiązań o poufności niektórych informacji”. Zaznaczyła, iż jest to nieprawda.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż dotyczy to umorzenia postępowania dotyczącego nieudostępnienia umowy, ale nie z powodu tego, że osoby nie podpisały zobowiązania o poufności. Stwierdziła, iż nie było mowy o żadnym niepodpisaniu zobowiązań o poufności. Dodała, iż dotyczyło to umorzenia w sprawie nieudostępnienia umowy z nowej inwestycji.
- Prezes stwierdził, iż chodziło o umowy, a nie umowę.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż chodziło tylko o umowę Pana Oczkowskiego.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Pan Janikowski nie podpisał żadnej umowy, więc jak można było ją chcieć.
- Prezes stwierdził, iż trzeba zajrzeć do korespondencji o co osoby występowały.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż to o co występowali to jedna sprawa, a ważne jest to co było w Sądzie, a w Sądzie chodziło tylko o umowę Pana Oczkowskiego, gdzie Zarząd odmówił udostępnienia tej umowy.
- Prezes stwierdził, iż będzie odmawiał udostępniania dopóki osoby nie podpiszą zobowiązania o poufności.
- Prezes stwierdził, iż Pani Krawczyk kiedyś odpowie przed osobami posiadającymi uprawnienia budowlane za to, że opowiada, że są wadliwie robione rzeczy zadał pytanie: czy Pani Krawczyk zdaje sobie z tego sprawę?. Jest Kierownik ze strony wykonawcy, są inspektorzy nadzoru, jest komisja. Stwierdził, iż Pani Krawczyk nie ma uprawnienia, żeby mówić takie rzeczy publicznie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zdaje sobie sprawę z tego. Dodała, iż Prezes ma uprawnienia, w końcu skończył technikum.

- Prezes stwierdził, iż nie tylko technikum i jak Pani Krawczyk chce to niech zobaczy jego uprawnienia.
- Wojnarowski Tomasz zasugerował, aby napisać osoby, które złożyły skargę .
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż to policja wniosła do Sądu sprawę. Było to z oskarżenia publicznego.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż policja na ich wniosek prowadziła dochodzenie w sprawie nieudostępnienia umowy Pana Oczkowskiego, który podpisał umowę deweloperską i jego dane osobowe są w księdze wieczystej dostępnej dla wszystkich osób w formie elektronicznej. Policja przeprowadziła przesłuchanie i dochodzenie w sprawie Pana Oczkowskiego i skierowała sprawę do Sądu i Sąd I instancji wydał wyrok nakazowy skazujący o wykroczenie członków Zarządu. Zarząd Spółdzielni złożył skargę na wyrok Sądu i później było postępowanie, gdzie umorzono wyrok I instancji.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, i złożyli pismo do Policji na podstawie zapisu „kto będąc członkiem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, Pełnomocnikiem albo likwidatorem wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów o których mówi art. 8<sup>1</sup> podlega karze grzywny.
- Prezes stwierdził, iż jak widać Zarząd nie zapłacił.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zobaczy się jak będzie dalej i jaki będzie finał dotyczący faktury.
- Krawczyk Marianna odnosząc się do zapisu „projektu zainstalowania podzielników ciepła nowej energii’ zadała pytanie na jakiej Radzie Nadzorczej zajmowano się tym?
- Przewodniczący RN stwierdził, iż zapis „projektu zainstalowania podzielników ciepła nowej energii’ zostaje wykreślony.
- Krawczyk Marianna odnosząc się do zapisu „konieczne jest dalsze poszukiwanie oszczędności ( np. oświetlenie LED) zadała pytanie: to jest gdzieś jeszcze nie zrobione oświetlenie LED?
- Przewodniczący RN stwierdził, iż chodzi o oświetlenie na zewnątrz.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż zapis o którym wcześniej dyskutowano zostanie zmieniony i będzie brzmiał: umorzenia postępowania przeciwko członkom Zarządu w/s nieudostępnienia umów na sprzedaż lokali w inwestycji „Lazurowy Zakątek” niektórym członkom Rady Nadzorczej.

- Węclawska Teresa zadała pytanie: jak można czytać prywatne umowy? Stwierdziła, iż jeżeli ona zawrze umowę ze Spółdzielnią to inni będą mogli ją czytać?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż członek Spółdzielni ma do tego prawo według art. 8<sup>1</sup> ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż w ustawie jest także zapis, że można odmówić udostępnienia.
- Skłodowska Ewa odnosząc się do zapisu „, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć” stwierdziła, iż nie widziała na ten temat żadnych dokumentów i nic nie wie i nie ma tego w porządku obrad.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Zarząd to przedstawi.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 23.05.2014 do dnia 15.05.2015 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 15/ 2015**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady**  
**Nadzorczej za okres od 23.05.2014 do dnia 15.05.2015 r.**

Na podstawie § 49 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

**§ 1.**

Przyjmuje się sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za okres **od 23.05.2014 do dnia 15.05.2015 r.**, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały i rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu jego przyjęcie.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	11 osób (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek Węclawska Teresa, Owsianko Marek Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)
--------------------------------	---

przeciwko podjęciu uchwały głosowało	2 osób (Skłodowska Ewa, Piętaszewski Jan)
--------------------------------------	---

wstrzymało się od głosowania	1 osób (Krawczyk Marianna)
------------------------------	----------------------------

## **Ad pkt 6) Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2016 rok.**

- Przewodniczący RN stwierdził, iż plan który będzie na WZ przyjęty jako wskazówki kierunkowe był omawiany na Komisji Technicznej i Rewizyjnej.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w planowanych przychodach na 2016 rok w pozycji eksploatacja lokali mieszkalnych jest 1 925 tys. zł., a obecnie eksploatacja lokali mieszkalnych wynosi ok. 1 500 tys. zł. Czyli planuje się 500 tys. zł z trzech nowych budynków. Po co podnosić eksploatację, jeżeli będą dodatkowe pieniądze
- Dolota Dorota stwierdziła, iż przychody z eksploatacji z budynku Sternicza 96, 98, 100 są oddzielnie zapisane w planie. Stwierdziła, iż 1 925 tys. zł to są proponowane przychody po podniesieniu stawki na eksploatację. Żeby nie było niedoboru na eksploatacji trzeba podnieść stawkę na 2, 04 zł.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż jest to tylko propozycja.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż moc prawną będzie miało wtedy kiedy podejmie to Rada Nadzorcza. Dodała, iż potem na Radzie Nadzorczej się mówi, że WZ to zatwierdziło.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż miał być zysk z tego, że będzie się zarządzać nowymi budynkami, a teraz mówi się o podnoszeniu stawki na eksploatację.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż nie trzeba zysku wykorzystać na eksploatację.
- Przewodniczący RN zadał pytanie: czy Zarząd powie coś na temat podziału nadwyżki bilansowej i sumy zobowiązań, czy trzeba zapis dotyczący tego ze sprawozdania RN wykreślić.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż Zarząd powie o tym.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2016 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 16 /2015**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 13 maja 2015 r.**  
**w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo –**  
**Finansowego Spółdzielni na 2016 r.**

Na podstawie § 49 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwala się, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się założenia do Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2016 r., w tym Plan Eksploatacji na łączną kwotę **2 525 000,00 zł**, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

za podjęciem uchwały głosowało	11 osób (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)
przeciwko głosowało osób	3 osób (Skłodowska Ewa, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan)
wstrzymała się od głosowania osób	0 osób

**Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca- Richter w 2014 roku.**

- *Zarząd nie był obecny na sali podczas obradowania punktu porządku obrad.*
  - *Protokółantka nie była obecna na sali podczas obradowania punktu porządku obrad (decyzja Rady Nadzorczej). Dyskusja dotycząca tego punktu nie była nagrywana.*
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 17 /2015  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 13 maja 2015 r.  
w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca Richter w 2014 r.**

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Pozytywnie ocenia się działalność Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca Richter za 2014 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

i proponuje się udzielenie absolutorium za 2014 r. przez Walne Zgromadzenie.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	11 osób
przeciwko podjęciu uchwały głosowało	0 osób
wstrzymało się od głosowania	3 osób

**Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w 2014 roku.**

- *Zarząd nie był obecny na sali podczas obradowania punktu porządku obrad.*
- *Protokółantka nie była obecna na sali podczas obradowania punktu porządku obrad (decyzja Rady Nadzorczej). Dyskusja dotycząca tego punktu nie była nagrywana.*
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 18 /2015**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 13 maja 2015 r.**

**w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w 2014 r.**

Na podstawie § 49 pkt 1) lit. a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Pozytywnie ocenia się działalność Członka Zarządu Pani Doroty Dolota za 2014 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”




i proponuje się udzielenie absolutorium za 2014 r. przez Walne Zgromadzenie.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	7 osób
przeciwko podjęciu uchwały głosowało	4 osób
wstrzymało się od głosowania	3 osób

### Ad pkt 9) Sprawy wniesione przez Zarząd i Radę Nadzorczą

- Prezes poinformował, iż Zarząd chce nadwyżkę bilansową w wysokości 277 817, 19 zł podzielić w następujący sposób: kwotę 265 592, 12 zł przeznacza się na dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za 2014 r.; kwotę 12 225, 07 zł przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego za 2014 r.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: akceptacja propozycji Zarządu o podziale nadwyżki bilansowej w wysokości 277 817, 19 zł w taki sposób, że kwotę 265 592, 12 zł przeznacza się na dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za 2014 r.; kwotę 12 225, 07 zł przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego za 2014 r. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  -  za przyjęciem wniosku głosowało **14** członków RN (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna)
  -  przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
  -  wstrzymało się od głosowania **0** członków RN
- Prezes stwierdził, iż przygotowano na WZ uchwałę dotyczącą oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, w której to jest zapis:

§ 1. Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. w kwocie:

13 188 000, 00 zł (słownie: trzynaście milionów sto osiemdziesiąt osiem tysięcy ) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

9 120 000, 00 zł (słownie: dziewięć milionów sto dwadzieścia tysięcy) w zakresie kosztów realizowanej inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego.

§ 2. Suma zobowiązań określona w § 1 niniejszej uchwały wyłącza możliwość zaciągania przez Spółdzielnię kredytów.

§ 3. Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. w kwocie 22 308 000, 00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony trzysta osiem tysięcy) stanowią plan gospodarczo finansowy w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 13 188 000, 00 zł oraz plan realizowanej inwestycji w wysokości 9 120 000, 00 zł, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

Prezes stwierdził, iż jeżeli nie będzie podjęta przez WZ uchwała o rozpoczęciu inwestycji to drugiej kwoty nie będzie.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż kiedyś było to wcześniej w materiałach, a teraz po raz pierwszy nie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż potrzeba jakiejś analizy.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż jest plan gospodarczo – finansowy.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż jest to do przyjęcia przez WZ, Rada Nadzorcza tylko rekomenduje.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie: rekomendacja przyjęcia przez WZ najwyższej sumy zobowiązań. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:



za przyjęciem wniosku głosowało **11** członków *RN* (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)



przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków *RN*





wstrzymało się od głosowania 3 członków RN (Skłodowska Ewa, Piętaszewski Jan, Krawczyk Marianna)

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w porządku obrad WZ jest punkt dotyczący funduszu oświatowego. Dodała, iż jeżeli będzie taka wola członków to niech będzie taki fundusz. Przy takich kosztach czynszu trzeba było skorzystać z możliwości zapisowych ustawy, żeby część przychodów z pożytków było przeznaczonych na fundusz oświatowy. Stwierdziła, iż nie ma uzasadnienia do tego punktu porządku, ale ma nadzieję, że niedługo będzie, co pozwoli się do tego ustosunkować. Na razie nie wiadomo, co jest proponowane, jak jest proponowane, jaka stawka. Zaznaczyła, iż według niej dobrym pomysłem jest przeznaczenie części pożytków na działalność kulturalno- oświatową, na co pozwala ustawa. Przy propozycji dla członków powinno być uzasadnienie w jaki sposób fundusz będzie realizowany (jaka działalność, jakiego typu i jaka stawka). Nie można podnosić czynszu bo w końcu będzie problem z płaceniem, gdyż wiadomo, że na osiedlu mieszkają w szczególności osoby starsze.
- Prezes stwierdził, iż Zarząd będzie proponował na WZ, żeby na fundusz oświatowy była 1 zł od lokalu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż lepiej żeby było to z pożytków. Wtedy będzie inne opodatkowanie. Trzeba przeprowadzić pewną analizę.
- Prezes stwierdził, iż pewna liczba osób złożyła wnioski, aby taki punkt umieścić w porządku obrad WZ i wnioski oraz propozycja uchwały będzie w materiałach na WZ.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż daje pod rozwagę to, żeby fundusz był z pożytków.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż chodzi o ścieżkę przejściową na parking Lazurowa 6 w kierunku autobusów zadała pytanie: czy to będzie wykonane ze środków ogólnych Spółdzielni, czy ze środków, które uzyskuje budynek Lazurowa 6?
- Prezes stwierdził, iż będzie to zrobione z funduszu remontowego Spółdzielni.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż zwróciła się do niej Rada Budynku Lazurowa 6, że Prezes obiecał wyremontować klatkę czwartą (tam gdzie przebywał bezdomny). Dodała, iż faktycznie była tam i wygląda to tragicznie, może już nie cuchnie bo okna są otwarte, ale tynk odpada. Zadała pytanie: kiedy to będzie zrobione, czy w tym roku? Dodała, iż złoży pismo w tych dwóch sprawach.
- Prezes stwierdził, iż tak jak zostało ustalone, to będzie zrobione.

## **Ad pkt 10) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 1227/2015 w którym to Zarządy Parkingów Społecznych złożyli protest. W piśmie m.in zwrócono się z prośbą o zrealizowanie wniosku Zebrania Przedstawicieli w związku z uchwaleniem regulaminu parkingów uzgodnionego z Zarządami Parkingów Społecznych, zaprotestowano przeciwko przeznaczaniu terenów parkingów na inny cel, wskazano błędy w umowach przesłanych przez Zarząd. Na koniec dodano informację, że na zebraniu użytkowników parkingów społecznych było 147 osób, za złożeniem protestu głosowało 145, przeciw 1 osoba, wstrzymała się 1 osoba.
  - ✓ Węclawska Teresa zadała pytanie: ilu jest wszystkich użytkowników parkingów społecznych?
  - ✓ Przewodniczący RN stwierdził, iż wszystkich użytkowników parkingów społecznych jest ok. 350.
  - ✓ Mecenas Kruszyński poinformował, iż uczestniczył we wszystkich posiedzeniach z parkingami społecznymi jeżeli chodzi o ustalanie treści regulaminu parkingów i umowy. Dodał, iż z wielkim zdziwieniem słuchał odczytanego protestu, gdyż był na wszystkich spotkaniach z parkingami i może powiedzieć, że wszystko co jest napisane w proteście oprócz błędów w umowach jest kłamstwem. Stwierdził, iż po kilku zebraniach z parkingami były ustalone wszystkie punkty regulaminu i umowy. Jedynym spornym elementem regulaminu i umowy był czas trwania umowy i okres wypowiedzenia. Ponieważ nie można było się dogadać w tej kwestii zgodnie z przepisami Spółdzielni przedstawiono projekt regulaminu do zatwierdzenia przez RN i Rada w ramach swoich kompetencji podjęła decyzję w sprawie tych spornych punktów. Dodał, iż ludzie, którzy byli za protestem zostali wprowadzeni w błąd, że regulamin nie był wspólnie dyskutowany i ustalany z zarządami parkingów społecznych. Teraz Ci ludzie myślą, że Zarządy Parkingów Społecznych robią wszystko dla dobra Spółdzielców, a Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza działa na szkodę Spółdzielni.
  - ✓ Prezes stwierdził, iż pewna część członków Spółdzielni wykazuje się rozsądkiem i 107 osób oddało podpisane umowy, pomimo tego, że są namawiane, przez zarządy parkingów żeby nie nawiązywać umowy ze Spółdzielnią. Doprowadza się do tego, że uniemożliwia się członkom określenie stosunku prawnego ze Spółdzielnią.

- ✓ Wojnarowski Tomasz pokazał ogłoszenie, w którym to ktoś chciał sprzedać/odstąpić miejsce postojowe na parkingu Lazurowa 2.
- ✓ Krawczyk Marianna stwierdziła iż na jej budynku też wisiało takie ogłoszenie, tylko dotyczyło parkingu Rozłogi 2.
- ✓ Prezes stwierdził, iż na parkingu Lazurowa 12/R9, Rozłogi 2 chodzą miejsca postojowe po 3 tys. na Lazurowej 2 A po 500 zł .
- ✓ Owsianko Marek stwierdził, iż może podać nr stanowiska na Rozłogi 2 jest to nr 32. Dodał, iż kiedyś dzwonił udając zainteresowanego i podpowiedział mu zbywający kroki jakie ma uczynić, czyli udać się do Pana Hulka, który potwierdził to żeby przynieść zrzeczenie się tej osoby.
- ✓ Skłodowska Ewa stwierdziła, iż na posiedzeniu Rady Nadzorczej wymieniała zmiany ustalone w regulaminie i wyprasza sobie, żeby mówić takie rzeczy co mówił mecenas Kruszyński.
- ✓ Snopiński Marek stwierdził, że jeszcze lepiej, że umowa jest na czas nieokreślony. Po co ma być na 10 lat- potem po 10 latach trzeba ponownie odnawiać umowę.
- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 1416/2015 w którym to Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju zwróciło się z prośbą do Zarządu Spółdzielni o włączenie w zakres planowanej lustracji kwestii podniesionych w pismach przez członków Rady Nadzorczej. Przewodniczący RN odczytał załącznik do pisma Ministerstwa, czyli pismo pięciu członków Rady Nadzorczej, w którym to złożyli skargę na zakres i przeprowadzenie lustracji obejmującej okres od 01.01.2012 do 30.06.2013 r.
  - ✓ - Przewodniczący RN stwierdził iż załączone jest pismo z dnia 15 marca 2015, którego adresatami są członkowie Rady Nadzorczej. Dodał, iż z tego co wie to Pan Dobrzyński i Pan Rokicki nie byli członkami Rady Nadzorczej na dzień 15 marca 2015 r.
  - ✓ - Mecenas Kruszyński stwierdził, iż jeżeli stanowisko zawarte w piśmie ustalone by było z Radą Nadzorczą to wtedy mogą podpisywać się te osoby jako członkowie Rady Nadzorczej, ale jeżeli nie było to ustalone to powinny podpisywać się jako osoby. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i podejmuje uchwały demokratycznie, Poza drzwiami posiedzenia osoby mają pojedyncze stanowisko.
  - ✓ Krawczyk Marianna stwierdziła, iż już przerabiała jednomyślność KC i nie życzy sobie tego. Jest teraz demokracja.

- ✓ Przewodniczący RN stwierdził, iż każdy może pisać do Pani Minister co chce, ale niech nie podpisuje się jako członek Rady Nadzorczej.

### Ad. pkt 11) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 21:23.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 13.05.2015 r. zakończono.

/sporządziła/

.....  
*Gieślak Beata*

.....  
*Tomasz Wojnarowski*

Zaakceptowali: V- ce Przewodniczący Rady Nadzorczej  
(Tomasz Wojnarowski)

.....  
*Jerzy Czyżewski*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
(Jerzy Czyżewski)

### Załączniki:

- **zał. nr 1** – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- **zał. nr 2** – Uchwała Nr 13 /2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres od 23.05.2014 r. do 12.05.2015
- zał. nr 3** – Uchwała Nr 14/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej za okres od 23.05.2014 r. – 12.05.2015 r.
- zał. nr 4** – Uchwała Nr 15/ 2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 23.05.2014 do dnia 15.05.2015 r.
- zał. nr 5** – Uchwała Nr 16/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2016 r.
- zał. nr 6** – Uchwała Nr 17/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca Richter w 2014 r.
- zał. nr 7** – Uchwała Nr 18 /2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 13 maja 2015 r. w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w 2014 r.
- zał. nr 8** – pismo l.dz. 1227/2015
- zał. nr 9**– pismo l.dz. 1416/2015 wraz załącznikiem ( pismo członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)