

# SPRAWOZDANIE

## z prac Rady Nadzorczej

### Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

#### za okres od 15.05.2015 r. do 06.05.2016 r.

Na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie w dn. 29. maja 2015 r. do Rady Nadzorczej wybrani zostali członkowie z nowych budynków Sternicza 96, 98, 100 oraz przedstawiciel budynku Lazurowa 2 (na poprzednim Walnym Zebraniu nie został ważnie zgłoszony żaden kandydat)

- Andrzej WIELICZKO [Lazurowa 2]
- Leszek NOWAKOWSKI [Sternicza 96]
- Joanna FRASZCZYK [Sternicza 98]
- Tomasz BINEK [Sternicza 100]

W skład Rady Nadzorczej wszedł także p. Ryszard ROKICKI z budynku Lazurowa 4, jako kolejna osoba z listy kandydatów do Rady Nadzorczej w wyborach na Walnym Zgromadzeniu w r. 2014. gdyż poprzedni przedstawiciel budynku, p. Leszek NOWAKOWSKI zmienił miejsce zamieszkania, na budynek Sternicza 96.

W październiku 2015 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo p. Tomasza WOJNAROWSKIEGO o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej. Pan T. WOJNAROWSKI wyprowadził się z mieszkania w budynku Rozłogi 6 (do mieszkania w innym budynku na naszym osiedlu) i tym samym utracił prawo reprezentowania budynku Rozłogi 6 w Radzie Nadzorczej. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22.10.2015. w jej skład została jednogłośnie przyjęta pani Magdalena KOSZADA-TRESZCZKOWSKA, przedstawicielka budynku Rozłogi 6, powołana jako druga kandydatka do Rady w wyborach na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29. maja 2015 r.

W lutym 2016 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo p. Leszka Nowakowskiego o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej. Pan L Nowakowski sprzedał swoje mieszkanie i przestał zamieszkiwać w budynku Sternicza 96 co zgodnie ze Statutem powoduje wygaszenie mandatu członka Rady Nadzorczej.

Także w lutym 2016 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo p. Teresy Bablok o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej. Pani T. Bablok wyprowadziła się z mieszkania w budynku Rozłogi 5 (do mieszkania w innym budynku na naszym osiedlu) i tym samym utraciła prawo reprezentowania budynku Rozłogi 5 w Radzie Nadzorczej.

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza pracuje w składzie:

1. Tomasz BINEK [Sternicza 100]
2. Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7]
3. Joanna FRASZCZYK [Sternicza 98]
4. Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
5. Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
6. Magdalena KOSZADA-TRESZCZKOWSKA [Rozłogi 6]

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 7. Marianna KRAWCZYK  | [Sternicza 131] |
| 8. Marek OWSIANKO     | [Rozłogi 2]     |
| 9. Jan PIĘTASZEWSKI   | [Rozłogi 9]     |
| 10. Piotr RUNOWSKI    | [Rozłogi 3]     |
| 11. Ryszard ROKICKI   | [Lazurowa 4]    |
| 12. Ewa SKŁODOWSKA    | [Lazurowa 12]   |
| 13. Marek SNOPIŃSKI   | [Siemiatycka 1] |
| 14. Teresa WĘCŁAWSKA  | [Lazurowa 6]    |
| 15. Andrzej WIELICZKO | [Lazurowa 2]    |
| 16. Jadwiga ZALISZ    | [Rozłogi 4]     |

Rada liczy aktualnie 16 członków. Wybór przedstawicieli budynków Rozłogi 5 i Sternicza 96 odbędzie się na Walnym Zgromadzeniu w maju 2016 r..

Na posiedzeniu w dniu 22. października 2015 r. Rada w tajnym głosowaniu wybrała na wiceprzewodniczącego p. Marka OWSIANKO, a na posiedzeniu w dniu 31.03.2016 r. na sekretarza p. Jadwigę ZALISZ . Na dzień składania niniejszego Sprawozdania Prezydium Rady pracuje w składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI - przewodniczący
- Marek OWSIANKO - wiceprzewodniczący
- Jadwiga ZALISZ - sekretarz

Wobec rezygnacji pp. Tomasza Wojnarowskiego, Leszka Nowakowskiego i Teresy Bablok i po przyjęciu na posiedzeniu w dniu 09.11 2015 r. w skład Komisji Technicznej p. Magdaleny KOSZADY-TRZESZCZKOWSKIEJ, na dzień składania sprawozdania Komisja Techniczna pracuje w składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
- Marek OWSIANKO
- Piotr RUNOWSKI
- Marek SNOPIŃSKI
- Teresa WĘCŁAWSKA

Przewodniczącym Komisji pozostaje nadal p. Jerzy Czyżewski

Wobec rezygnacji pp. Tomasza WOJNAROWSKIEGO i Teresy BABLOK i po przyjęciu na posiedzeniu w dniu 25.06.2015 r. w skład Komisji Rewizyjnej p. Teresy WĘCŁAWSKIEJ i p. Andrzeja WIELICZKO na dzień składania sprawozdania Komisja Rewizyjna pracuje w składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marianna KRAWCZYK
- Marek OWSIANKO
- Jan PIĘTASZEWSKI
- Piotr RUNOWSKI
- Ewa SKŁODOWSKA
- Marek SNOPIŃSKI
- Teresa WĘCŁAWSKA
- Andrzej WIELICZKO

- Jadwiga ZALISZ
- Przewodniczącą pozostaje p. Hanna GADAMSKA

Po rezygnacji p. Tomasza Wojnarowskiego, na dzień składania sprawozdania w Komisji Przetargowej uczestniczą:

- Jerzy CZYŻEWSKI
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Marek OWSIANKO
- Piotr RUNOWSKI
- Marek SNOPIŃSKI

W Okresie Sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w dniach: 25.06.2015; 27.08.2015; 03.09.2015; 24.09.2015; 22.10.2015; 19.11.2015; 17.12.2015; 21.01.2016; 25.02.2016; 31.03.2016; 28.04.2016; 05.05.2016.

Frekwencja na posiedzeniach Rady była bardzo wysoka i wynosiła średnio 92% (liczona jako średnia z obecności członków RN na poszczególnych głosowaniach).

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: <http://www.smlazurowa.pl/spoldzielnia/dokumenty>

Komisja Techniczna odbyła 5 posiedzeń w dniach: 10.09.2015, 21.09.2015, 29.10.2015, 16.02.2016, 21.04.2016.

Komisja Rewizyjna odbyła 5 posiedzeń w dniach: 22.09.2015, 12.01.2016, 18.02.2016, 17.03.2016, 26.04.2016

Sprawozdania z prac Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej uczestniczyli także w odbiorach technicznych przeprowadzanych remontów obiektów i modernizacji instalacji oraz w pracach Komisji Przetargowej.

Szczegółowe dane zawierają Protokoły Komisji Przetargowej oraz Protokoły Komisji Odbiorowych.

12 posiedzeń Rady Nadzorczej było poświęcone bieżącym sprawom z zakresu gospodarki Spółdzielni, organizacji pracy, zmian regulaminów oraz sprawom inwestycji. Na tych posiedzeniach podjęto 45 uchwał dotyczących:

#### **1. Spraw organizacyjnych:**

1. Uchwała w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej
2. Uchwała w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej
3. Uchwała w sprawie przyznania nagrody za 2015 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
4. Uchwała w sprawie przyznania nagrody za 2015 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota

5. Uchwała w sprawie przyjęcia zmiany i tekstu jednolitego regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
6. Uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania finansowego z działalności za I półrocze 2015 roku.
7. Uchwała w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
8. Uchwała w sprawie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej p. Tomasza Wojnarowskiego.
9. Uchwała w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej o p. Magdalenę Koszadę-Trzeszczkowską
10. Uchwała w sprawie wyboru Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (p. Marek Owsianko).
11. Omówienie przebiegu 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
12. Uchwała w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej Rady Nadzorczej o p. Magdalenę Koszadę-Trzeszczkowską.
13. Uchwała w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
14. Uchwała w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2015 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca Richter.
15. Uchwała w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2015 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
16. Uchwała w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2015 rok
17. Uchwała w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2012 – 31.12. 2014 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2013 – 31.12.2014
18. Uchwała o wygaśnięciu mandatu Członka Rady Nadzorczej p. Leszka Nowakowskiego.
19. Uchwała o wygaśnięciu mandatu Członka Rady Nadzorczej p. Teresy Bablok.
20. Uchwała w sprawie wyboru sekretarza Rady Nadzorczej (p. Jadwiga Zalisz).
21. Uchwała w sprawie wykreślenia ze składu Komisji Rewizyjnej p. Teresy Bablok.
22. Uchwała w sprawie wykreślenia ze składu Komisji Technicznej. p. Teresy Bablok oraz p. Leszka Nowakowskiego.
23. Uchwała w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia (20.-21. maja 2016 r.)
24. Uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2015
25. Uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres 25.06.2015 – 15.05.2016 r.
26. Uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej za okres 25.06.2015 – 15.05.2016 r.
27. Uchwała w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 25.06.2015 – 15.05.2016 r.
28. Uchwała w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zmiany w § 41 ust. 2 Statutu Spółdzielni

29. Uchwała w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca-Richter w r. 2015

30. Uchwała w sprawie oceny działalności Członka Zarządu P. Doroty Dolota w 2015 r.

## **2. Spraw gospodarki Spółdzielni:**

1. Uchwała w sprawie aktualizacji wysokości miesięcznych zaliczek na centralne ogrzewanie, ciepłą wodę wraz z współczynnikiem korekcyjnym i gaz,
2. Uchwała w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację
3. Uchwała w sprawie ustalenia wysokości miesięcznego odpisu na fundusz remontowy od 01.01. 2016 r.
4. Uchwała w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej
5. Uchwała w sprawie przyjęcia planu gospodarczo – finansowego na 2016 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .
6. Uchwała w sprawie przyjęcia planu gospodarczo – finansowego na 2016 rok dla nieruchomości Sternicza 96, 98, 100.
7. Uchwała w sprawie wzrostu stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów
8. Uchwała w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu sposobu wymiany dźwigów w formie podpisania z podmiotem zewnętrznym umowy dzierżawy.
9. Uchwała w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo-Finansowego Spółdzielni na 2017 r.

## **3. Spraw dotyczących inwestycji „Lazurowy Zakątek”:**

Uchwała w sprawie zatwierdzenia ostatecznego kosztu końcowego budowy i ustalenia ostatecznych wkładów budowlanych lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego w inwestycji „Lazurowy Zakątek”

## **4. Inwestycji innych niż „Lazurowy Zakątek” i prac remontowych:**

1. Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o. o na działce nr 45.
2. Uchwała w sprawie bezprzetargowego zlecenia napraw balkonów Lazurowa 4 i Lazurowa 6.
3. Uchwała w sprawie kontynuacji remontu balustrad balkonowych przez firmę KOMET

## **5. Inwestycji „Lazurowe Ogrody”:**

1. Uchwała w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Spółki pod firmą RWE STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
2. Uchwała w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu w zakresie inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej jako całości, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszano różne tematy wynikające ze zgłaszanych do Zarządu i/lub Rady Nadzorczej spraw oraz informacji Zarządu m.in. o:

- rezerwacji lokali w inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz zawansowania prac projektowych
- prawomocnie ukończonych postępowań sądowych, których stroną są członkowie Rady Nadzorczej.
- pobieraniu opłat za ogródki przybalkonowe zgodnie z Regulaminem ustalania wysokości opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- możliwościach rozwiązania problemu spłaty zasądzonych odsetek z udziałem osoby zainteresowanej
- możliwości budowy myjni samoobsługowej na parkingu Lazurowa 4,
- Informacji Zarządu w sprawie opracowania Polityki bezpieczeństwa danych osobowych i Instrukcji zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
- Informacji 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. z udziałem osób upoważnionych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP do przeprowadzenia badań lustracyjnych w Spółdzielni.
- Informacja ustna Zarządu w sprawie zakończonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2012 – 31.12. 2014 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2013 – 31.12.2014.
- Informacja Zarządu w sprawie przyjęcia Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie i Instrukcji zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
- Omówienie konieczności remontu elewacji ściany szczytowej budynku Lazurowa

### **Podsumowanie**

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zwrócić się do społeczności naszej Spółdzielni o wspieranie, działań Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy Prezesowi p. Zbigniewowi Gaca-Richter.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Prezesa Zarządu, p. Zbigniewa Gaca-Richter. Wykazuje się On fachową wiedzą, dużym zaangażowaniem w istotne sprawy dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. o czym świadczy zakończenie inwestycji „Lazurowy Zakątek” i uzyskanie wyniku finansowego netto za rok 2015 w wysokości 4.105.078,80 zł.

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za okres sprawozdawczy Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Członka Zarządu, p. Doroty Dolota - głównego księgowego naszej Spółdzielni; finanse Spółdzielni prowadzone są poprawnie, co odzwierciedla protokół polustracyjny i opinia biegłego rewidenta badającego bilans za rok 2015.

Rada Nadzorcza zgodnie z Uchwałami podjętymi w dn. 05.05.2016 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w następujących sprawach:

1. Zatwierdzenie sprawozdań:
  - a. z działalności Zarządu za 2015 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
  - b. finansowego (bilansu) Spółdzielni za 2015 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
2. Podziałe nadwyżki bilansowej zgodnie z propozycją Zarządu (§ 41 pkt 8 Statutu)
3. Udzielenie absolutorium dla Prezesa Zarządu - p. Zbigniewa Gaca-Richter (§ 41 pkt 5 Statutu)
4. Udzielenie absolutorium dla Członka Zarządu - Głównej Księgowej - p. Dorocie Dolota (§ 41 pkt 5 Statutu)
5. Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 25.06.2015 – 05.05.2016 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. (§ 41 pkt 9 Statutu) w r. 2017
7. Wyrażenia zgody na wymianę dźwigów w formie podpisania z podmiotem zewnętrznym umowy dzierżawy.
8. Uzupelnienia składu Rady Nadzorczej o przedstawicieli budynków Rozłogi 5 i Sternicza 96
9. Zmianę statutu zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego.
10. Zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego (w tym remontów) na rok 2017.
11. Wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości

Sprawozdanie sporządził


  
Jerzy CZYŻEWSKI

**Podpisy członków prezydium Rady Nadzorczej**

Jerzy CZYŻEWSKI      przewodniczący

Marek OWSIANKO      - wiceprzewodniczący

Jadwiga ZALISZ      sekretarz

Warszawa, dn. 05.05.2016 r.