

## Protokół nr 4/2017 r.

### z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 27 kwietnia 2017 r.

#### I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 27.04.2017 r. o godzinie 19:05 a zakończono o godzinie 21.38.

#### II. Obecność:

• W posiedzeniu uczestniczyło siedemnastu z siedemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Zalisz Jadwiga, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna. 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 Kruszyński Stanisław*
- *Biegła Rewident - Regina Ślęzak*
- *Jasinowicz Ryszard – mieszkaniec budynku Rozłogi 9*
- *Szatan Stanisław – członek Rady Budynku Rozłogi 9*

### 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. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
4. Przyjęcie protokołu nr 3/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
5. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za działalność za 2016 rok (w tym sprawozdania finansowego wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta).
6. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia założeń do Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2018 rok (w tym planu remontów).
7. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany w Statucie Spółdzielni w zakresie par. 48 ust.1 i ust.2 zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 12.01.2017 r.
9. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany Regulaminu wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowych „Lazurowa”
10. Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
11. Informacja Zarządu w sprawie realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody”.
12. Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.
13. Zamknięcie obrad.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 13.

#### **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 poprosił o zmianę porządku obrad, czyli przełożenie pkt 11 w miejsce pkt 2. Dodał, iż został zaproszony Pan Jasinowicz i żeby nie trzymać Pana przez całą RN to wnioskuje o przełożenie pkt 11.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż na ostatnim posiedzeniu ustalono, że odbędzie się spotkanie z Panem Jasinowiczem, Prezydium RN, Zarządem i Radą Budynku R9. Dodał, iż po posiedzeniu RN Rada Budynku Rozłogi 9 wystosowała pismo, które otrzymali członkowie RN, w którym RB stwierdziła, iż nie życzy sobie spotkań w takim składzie.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Pan Jasinowicz wystosował do Prezesa Zarządu pismo, w którym to zwrócił się z prośbą o możliwość uczestniczenia w spotkaniu z Radą Nadzorczą. Poinformował, że nie będzie w stanie dotrzymać wskazanego we wcześniejszej korespondencji terminu opuszczenia pomieszczenia.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Rada Nadzorcza powinna wysłać zaproszenie dla Pana Jasinowicza. Mnóstwo ludzi pisze pisma do Rady Nadzorczej, ale nie oznacza to, że ma przychodzić na zebranie. Zadała pytanie: czy Prezydium RN wystosowało zaproszenie do tego Pana?
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Prezydium RN zaprosiło Pana Jasinowicza na posiedzenie RN.
- Piętaszewski Jan zadał pytanie: czy Rada Budynku Rozłogi 9 została zaproszona?
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Rady Budynku nie zaproszono, gdyż Rada Budynku nie chciała się spotykać.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż z pisma Rady Budynku nie wynika, że nie chciała się spotykać.

- Piętaszewski Jan stwierdził, iż on nie podejmie żadnego stanowiska w imieniu Rady Budynku Rozłogi 9.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jak była sprawa dot. zadłużenia to osoba przychodziła o wiele później na RN.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jak zaproszono Pana Jasinowicza, to było trzeba jego sprawę wstawić do porządku na początku zebrania.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Pan Jasinowicz zadał mu pytanie o której godzinie będzie rozpatrywana jego sprawa i otrzymał odpowiedź, że gdzieś ok. godz. 21:30. Pan Jasinowicz ustnie poprosił o to, żeby jego sprawa mogłaby być omawiana na początku zebrania.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przeniesienie pkt 11 „rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej” na miejsce pkt 3 porządku obrad . Wniosek podając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **11** członków RN (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **2** członków RN (Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa)
  - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Krawczyk Marianna nie brała udziału w głosowaniu.

### **Ad pkt 3) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

*O godzinie 19:25 przyszła Gadamska Hanna*

*O godzinie 19:28 przyszła Bablok Teresa*

- Jasinowicz Ryszard poinformował, iż jest ojcem dziecka niepełnosprawnego i z racji konieczności stałej rehabilitacji syna trzeba było z pokoju wynieść meble i do tego było potrzebne jakieś pomieszczenie. W 2014 roku zwrócił się do Przewodniczącej RB z prośbą o możliwość wynajęcia pomieszczenia (które nie było użytkowane) i po kilku dniach otrzymał odpowiedź, że Rada Budynku się nie zgadza, bez podania

konkretnej przyczyny. W związku z tym wystąpił do Prezesa Zarządu z prośbą o możliwość nieodpłatnego korzystania z pomieszczenia. Dodał, iż jakiś czas temu Rada Budynku zwróciła się do Zarządu o opróżnienie i udostępnienie tego pomieszczenia dla mieszkańców. Mówca stwierdził, iż uznał z małżonką, że jeżeli dostaną możliwość korzystania z tego pomieszczenia to będą za nie płacić. Za ostatni kwartał roku bieżącego zostało zapłacone. Mówca zaznaczył, iż Rada Budynku nie chce się z nim spotkać i nie podaje konkretnego powodu. Poinformował, że jeżeliby wiedział, że te pomieszczenie jest potrzebne dla ogółu mieszkańców to by się tak nie upierał przy użytkowaniu go. Dodał, iż lokalizacja pomieszczenia jest dla niego idealna, gdyż trzeba wnosić i wynosić systematycznie pewne rzeczy.

- Krawczyk Marianna zadała pytanie: w jakim wieku jest Pana dziecko?
  - Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż jego niepełnosprawne dziecko ma 32 lata, ale jego sposób pojmowania rzeczy jest w granicach 10 lat.
  - Krawczyk Marianna stwierdziła, iż ma dziecko niepełnosprawne intelektualnie, które ma 40 lat i dlatego może coś na ten temat powiedzieć. Dodała, iż Pan Jasinowicz dwa lata użytkuje pomieszczenie, które jest wspólne dla wszystkich. Stwierdziła, iż ona wynajmowała lokal na zwyżce i płaciła 10 zł plus Vat za m<sup>2</sup>. Zadała pytanie: ile Pan płaci w tej chwili?
  - Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż za trzy miesiące zapłacił prawie 1000 zł.
  - Prezes stwierdził, iż Pan Jasinowicz płaci 20 zł za m<sup>2</sup>.
  - Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż pomieszczenie nie było użytkowane, bo jak nawet była kwestia korzystania z lokalu, to był problem ze znalezieniem kluczy.
- O godz. 19:17 przyszedł Szatan Stanisław, członek Rady Budynku Rozłogi 9.*
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż chodzi o to, żeby znaleźć kompromisowe rozwiązanie, nie chodzi o to, żeby się kłócić. Dodał, iż sądzi, że da się znaleźć lokal na zwyżce, żeby ułatwić życie Panu Jasinowiczowi i żeby pozostali mieszkańcy byli zadowoleni. Dodał, iż zapewne nie wszystkie pomieszczenia ani zwyżce, czy piwnicy są zajęte i można rozwiązać ten problem
  - Szatan Stanisław stwierdził, iż Pan Jasinowicz zapłacił za trzy miesiące za bezumowne korzystanie z pomieszczenia. Dodał, iż od 2014 roku do 2017 roku Pan nie płacił za zwyżkę. Dodał, iż na każdą klatkę jest jedna suszarnia. Zadał pytanie Panu Jasinowiczowi: czy w tym pomieszczeniu przechowuje opony i inne rzeczy?

- Szatan Stanisław stwierdził, iż jak pomieszczenie jest przeznaczone na suszarnię, to mają być tam sznurki, bo nawet prawo ppoż. tego wymaga.
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż jeżeli chodzi o warunki ppoż. to trzeba wiedzieć, że w miejscach wspólnych się nie pali.
- Szatan Stanisław stwierdził, iż na zebraniu Rady Budynku zapalił raz, ale była popielniczka.
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, że opony na chwile zostały umieszczone przez syna w pomieszczeniu.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jeżeli chodzi o płacenie za pomieszczenie to jest sprawa między Panem Jasinowiczem a Zarządem Spółdzielni.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż jest to pomieszczenie wspólne i niektórzy mają odrębną własność i mają ułamkowy udział w częściach wspólnych.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w piśmie jest napisane, że Pan Jasinowicz zajmuje korytarz. Zadała pytanie: czy ten korytarz mu nie wystarczy?
- Szatan Stanisław stwierdził, iż na korytarzu jest szafka i pralka. Zadał pytanie Panu Jasinowiczowi: czy to są jego rzeczy?
- Jasinowicz stwierdził, iż to są jego rzeczy, ale nikomu nie przeszkadzają.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż przepisy ppoż. zabraniają stawiania rzeczy na korytarzach.
- Owsianko Marek stwierdził, iż sam widział, że na budynku Sternicza 131 na korytarzu powystawiane są różne rzeczy.
- Szatan Stanisław stwierdził, iż te pomieszczenie jest przeznaczone na suszarnię, być może można znaleźć jakieś pomieszczenie w piwnicy dla tego Pana.
- Szatan Stanisław stwierdził, iż w budynku są chore osoby, które potrzebują gdzieś suszyć pranie, czy przewietrzyć materac.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w związku z tym, że suszarnia służy wszystkim mieszkańcom, gdyż jest to pomieszczenie wspólne to mieszkańcy decydują o tym pomieszczeniu. Dodała, iż może będzie najlepiej, jeżeli Pan Jasinowicz przejdzie się po mieszkańcach klatki w sprawie zgody na to, żeby użytkował suszarnię.
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż nigdy nie spotkał się z pytaniem mieszkańca dlaczego zajmuje pomieszczenie, bo ktoś by tam chciał suszyć pranie. Dodał, iż na zwyżce są jeszcze dwa pomieszczenia w których można suszyć pranie. Zaznaczył, że

w dzisiejszej dobie, nikt tam nie suszy prześcieradeł, odbiera to tylko jako punkt zaczepny, aby on nie korzystał z pomieszczenia.

- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: co to są za dwa pomieszczenia, które są wolne?
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż miał okazję widzieć, te pomieszczenia, gdyż przez nieszczelność znajdujących się w nich zaworów jego mieszkanie zostało zalane. Dodał, iż jedno pomieszczenie jest małe, drugie jest nawet spore. Dodał, że nigdy nie widział, żeby tam ktoś coś suszył.
- Szatan Stanisław stwierdził, iż może zebrać podpisy i udowodnić kto suszy pranie na zwyżce. Dodał, iż faktycznie w lato nie ma potrzeby by tam suszyć, ale w zimę jak najbardziej.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie można zmusić mieszkańców by oddali pomieszczenie, które jest wspólne dla wszystkich.
- Szatan Stanisław stwierdził, iż Jasinowicz Ryszard mógł zebrać podpisy w sprawie pomieszczenia. Dodał, iż nigdy nie rozmawiał w tej sprawie z Panem Jasinowiczem, czasami tylko się mijali i tyle. Mówca dodał, iż mieszkańcy płacą podatek za części wspólne i nie można robić czegoś bez zgody mieszkańców. Dodał, iż ma udział w tej części wspólnej i on musi wyrazić zgodę na wynajem.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: oprócz suszarni na zwyżce są jeszcze dwa inne pomieszczenia?
- Szatan Stanisław stwierdził, iż chodzi o to, że są trzy suszarnie na całej zwyżce, każda jest dla innej klatki, czyli są trzy suszarnie i pomieszczenia przeznaczone dla Rady Budynku.
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż podjął już pewne kroki i być może do końca roku uda mu się opuścić pomieszczenie i do tego czasu płacił za pomieszczenie.
- Szatan Stanisław zadał pytanie Panu Jasinowiczowi: jakiej wielkości potrzebne jest Panu pomieszczenie?
- Jasinowicz Ryszard stwierdził, iż potrzebne jest mu pomieszczenia takie jakie teraz użytkuje.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy na zwyżce jest przejście między klatkami ?
- Szatan Stanisław stwierdził, iż jest przejście między klatkami, na zwyżce jest długi korytarz i są trzy suszarnie.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż do dyspozycji są dwie suszarnie. Zadał pytanie: czy te dwie suszarnie nie wystarczą?

- Szatan Stanisław stwierdził, iż latem wystarczy dwie suszarnie, ale zimą nie. Są osoby po wylewach, osoby chore, które naprawdę korzystają z tych suszarni. Dodał, iż można dla Pana Jasinowicza znaleźć pomieszczenie w piwnicy.
- Runowski Jan Piotr zadał pytanie Panu Szatanowi: czy Rada Budynku jest skłonna pozwolić użytkować pomieszczenie do końca listopada?
- Szatan Stanisław stwierdził, iż Rada Budynku może zgodzić się na użytkowanie do końca września. Mówca stwierdził, iż chodzi także o to, że przez dwa lata nie płacono za to pomieszczenie.
- Rokicki Ryszard stwierdził, że Rada Budynku powinna zrobić zebranie i przedstawić sytuację mieszkańcom i wtedy podjąć jakąś decyzję. Zazaczył, że nie można zmuszać Pana, żeby chodził po mieszkaniach i każdego prosił.
- Szatan Stanisław stwierdził, że teraz będzie zebranie wyborcze do nowej Rady Budynku to można omówić temat tego pomieszczenia.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jak Rada Budynku będzie robić zebranie to poprosi Zarząd o poinformowanie Przewodniczącego RN o terminie posiedzenia. Mówca stwierdził, iż nikogo się nie będzie osobiście zapraszać. Pan Jasinowicz jest mieszkańcem budynku i zawiadomienie będzie wisiało na klatkach.

#### **Ad pkt 4) Przyjęcie protokołu nr 3/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej.**

Do protokołu nr 3/2017 zgłoszono następujące uwagi:

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż na stronie 11 w wypowiedzi Skłodowskiej Ewy trzeba zamienić zapis „ Jak przyjeżdża Straż Pożarna, to nie korzysta z tych pionów, tylko mają własne” na zapis „ Jak przyjeżdża Straż Pożarna, to nie korzysta z tych pionów, tylko mają własne urządzenia do pobierania wody”.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż na stronie 9 w wypowiedzi Skłodowskiej Ewy trzeba zamienić słowo „tabletki” na „tabelki”
- Protokółantka stwierdziła, że na stronie 12 w wypowiedzi Galińskiej Małgorzaty trzeba zamienić słowo „ królowe” na „kulowe”
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż na stronie 13 w wypowiedzi Pani Krawczyk trzeba zamienić słowo „mieli” na „miały”



- Węclawska Teresa stwierdziła, iż w jej wypowiedziach są niestylistyczne sformułowania. Dodała, iż przyjdzie do Spółdzielni i razem z protokolantką dokona zmian.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem protokołu nr 3/2017 z posiedzenia Rady Nadzorczej z poprawkami. Wniosek przyjęto, gdzie:
  - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **15** członków RN (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz)
  - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN)
  - ✚ wstrzymało się od głosowania **1** członków RN (Fraszczyk Joanna)

**Ad pkt 5) Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za 2016 rok (w tym sprawozdania finansowego wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta). Prezentacja stanowiska Komisji Technicznej i Rewizyjnej.**

O godzinie 19:13 przyszła Zalisz Jadwiga.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż Komisja Techniczna rekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za 2016 rok.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, że Komisja Rewizyjna rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za 2016 rok.
- Biegła Rewident Regina Ślęzak stwierdziła, iż reprezentuje biuro Audytorsko – Księgowe „Value”. Mówczyni dodała, że badanie obejmowało rachunek wyników, bilans, rachunek przepływów, informację dodatkową. Zadaniem podmiotu uprawnionego do badania było wyrażenie opinii wraz z raportem, czy sprawozdanie jasno i rzetelnie przedstawia sytuację finansową Spółdzielni i czy zostało sporządzone zgodnie z przyjętymi zasadami, Polityką Rachunkowości, którą każda firma ma. Za

sporządzenie sprawozdania jest odpowiedzialny Zarząd Spółdzielni i tak samo on jest odpowiedzialny za prawidłowość prowadzenia ksiąg rachunkowych. Stwierdziła, iż badanie jej było przeprowadzone na podstawie rozdziału VI ustawy o rachunkowości oraz na podstawie Krajowych Standardów Rewizji Finansowych wydanych przez krajowych biegłych rewidentów. Na podstawie wspomnianych uregulowań oraz przepisów, które obejmują spółdzielnie mieszkaniowe badanie polegało na przeprowadzeniu poszczególnych procedur badania, które by potwierdzały pozycje, informacje ujawnione w sprawozdaniu. Ustawa o rachunkowości podlega ciągłym zmianom i dlatego ustawodawca zasugerował, że oceną odnośnie prawidłowości prowadzenia ksiąg i sporządzania sprawozdań powinna być polityka rachunkowości, która powinna uwzględniać zarówno regulacje w ustawie rachunkowości jak i ustawach spółdzielczych. Stwierdziła, iż dokonano oceny stosowania polityki w Spółdzielni. Jeżeli chodzi o zmiany z ostatniego okresu, to przede wszystkim w 2005 roku ukazał się komunikat komitetu standardu rachunkowości, który regulował sprawę prezentacji w sprawozdaniach finansowych spółdzielczości i prezentacji funduszy własnych oraz ustalania wyników. W Spółdzielni kapitał własny stanowią wkłady budowlane i udziały i to jest kapitał podstawowy i ustawodawca sugeruje, żeby ten kapitał własny był w pasywach bilansu, jako kapitał własny. Wiadomo, że w oparciu o ustawę o rachunkowości w jednostkach gospodarczych jest jeden wynik netto, zaś w spółdzielczości są dwa wyniki, gdyż jest kolizja dwóch ustaw: ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak wiadomo ostatnio trzeba rozliczać koszty na poszczególne nieruchomości. Rozliczenie kosztów uwzględnia również pożytki i mienie wspólne Spółdzielni. Dlatego wyniki, które się wykazuje w rachunku zysku i strat i Ministerstwo Finansów wprowadziło taką zmianę, aby wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi był prezentowany w innym miejscu rachunku wyników. Sprawa prezentacji kapitału własnego oraz spraw wyniku finansowego jest prawidłowo wykazana w sprawozdaniu finansowym. Fundusz podstawowy, czyli wkłady budowlane i udziały jest w pasywach wykazany na koniec 2016 roku w kwocie powyżej 18 mln złotych. Wiadomo, że fundusze wkładów rocznie zmniejszają się o wpisy umorzeniowe, jest to specyfika spółdzielczości mieszkaniowej. Spółdzielnia ma wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (jest to nadwyżka przychodów, bądź kosztów), w przypadku Spółdzielni „Lazurowa” na 14 nieruchomościach Spółdzielnia wygoszparowała wynik ujemny, czyli nadwyżkę kosztów nad przychodami i są to koszty 225 tys. zł i

jest ten wynik wykazany w bilansie w rozliczeniach międzyokresowych. Natomiast na dwóch nieruchomościach jest wygospodarowany przychód nad kosztami w kwocie ok. 4 tys. zł i jest on w pasywach bilansu prawidłowo wykazany. Natomiast sam wynik finansowy jaki został wygospodarowany z pozostałej działalności, czyli działalności gospodarczej za 2016 rok wynosi netto 226 991,37 zł. Wynik ten jest prezentowany w pasywach prawidłowo, jako element funduszu własnego. Inna sprawa w rachunkowości jest sprawa wykazywania należności od lokatorów, czyli zadłużenia od lokatorów i to Spółdzielnia musi wykazywać w bilansie w majątku obrotowym, ogólne należności od lokatorów wynoszą 991 510, 99 zł. Jeżeli chodzi o kluczowe dane Spółdzielni to zostało to przedstawione w raporcie z badania. Suma bilansowa wyniosła 59 208 467, 31 zł uległa w ciągu roku zmniejszeniu o 0, 1 mln zł, zaś w aktywach bilansu ważną pozycję stanowią aktywa trwałe, czyli budynki i jest też spadek z 53 mln do 52.4 mln zł i jest to spowodowane przede wszystkim wyodrębnieniami lokali. Fundusze własne wykazywane w bilansie Spółdzielni wynoszą 47, 6 mln zł i w stosunku do ubiegłego roku jest spadek, gdzie wynosiły 53, 9 mln zł. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości jest działalnością bez wyników, rozliczenie następuje w następnym roku zarówno kosztów jak i przychodów. Natomiast wynik finansowy wynika z działalności innej (pozostała działalność operacyjna, działalność finansowa, działalność związana z wynajmem lokali, reklamy itd.). W tamtym roku Spółdzielnia w rachunku wyników wykazywała zysk, było to związane z zakończeniem i oddaniem inwestycji do eksploatacji. Z kolei w tym roku już takiego wielkiego zysku nie ma, ale być może za rok kiedy kolejna inwestycja będzie zakończona to zostanie wygospodarowany zysk z tego tytułu. Reasumując, co jest także zawarte w w informacji dodatkowej jak i w raporcie i opinii biegłego stwierdza się, że Spółdzielnia nie ma zagrożeń dla działalności Spółdzielni oraz wszystkie dane zawarte w raporcie i opinii biegłego rewidenta wynikają z dokumentacji rewizyjnej, bo biegli mają obowiązek wszelkie stwierdzenia, zdarzenia udokumentować (przede wszystkim, te które by zagrażały działalności Spółdzielni). Mówczyni stwierdziła, iż nie ma żadnych zastrzeżeń jeżeli chodzi o działalność Spółdzielni w 2016 roku.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jeżeli chodzi o rozliczenie fundusz remontowego, to faktycznie jest to rozliczone na nieruchomości, ale część budynków ma wprowadzoną dodatkową pozycję w czynszu na remont dźwigów. Miało to być rozliczane osobno,

jako osobna pozycja, tylko na dźwigi dla tych nieruchomości, bo część budynków to budynki niskie bez dźwigów. Dodała, iż obiecano, że pozycja „dźwigi” będzie rozliczana osobno, jest to pokazane w załączniku nr 14 do sprawozdania, gdzie widać, że naliczenia funduszu na dźwigi nie płać 4 budynki. Stwierdziła, iż jak sumuje się wpływy i wydatki (jedne budynki miały ponoszone wydatki na dźwigi, inne nie) i to potem jak jest dofinansowanie z zysku z inwestycji to wszystko wchodzi w cały fundusz remontowy. Zaznaczyła, że spodziewała się, że jeżeli budynek nie miał wydatków na dźwigi w 2016 roku to przychód powinien być przeniesiony na 2017 rok. Tymczasem to poszło w rozliczeniach ogólnych dźwigów i było rozliczone z dofinansowaniem z inwestycji. Wychodzi na to, że budynki wysokie, które płać na dźwigi zmniejszyły różnice kosztów na innych budynkach. Jest to nierówne traktowanie budynków. Gdyby np. na Lazurowej 12 nie byłoby oddzielnego funduszu na dźwigi to wpływy wynosiłyby ok. 15 tys. zł. i nie byłoby żadnych wydatków na ten cel i gdyby ta pozycja nie była rozliczona do całości funduszu remontowego, to wówczas budynek miałby większy niedobór. W związku z tym, jeżeli potem się pokrywa z zysku z inwestycji całość, to znaczy, że budynek ten dołożył się do wspólnego worka z funduszu dźwigowego, a nie może tak być, bo nie wszystkie budynki płać na dźwigi.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie wszystkie budynki wpłać na fundusz dźwigów i nie powinno to być rozliczone na cały fundusz remontowy.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż koszty remontów dźwigów wszystkich budynków wysokich wynosili 196 tys. zł, a przychody wynosiły 185 tys. zł. Stwierdziła, iż trzeba się zastanowić, kto kogo tutaj finansuje. Tak samo jak była termomodernizacja i była sytuacja, że jeden budynek dofinansowywał drugi.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż powinien być osobny fundusz tylko dla budynków, które płać na dźwigi i nie powinno to być rozliczone ogólnie na koniec jako cały fundusz remontowy, gdyż 4 budynki nie płać na dźwigi.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż jest jeden fundusz remontowy, to jak ma być to rozliczone.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że prowadzi się ewidencję wpływów i wydatków i podaje się saldo dla poszczególnych nieruchomości zgodnie ze Statutem.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, że rozliczenie na końcu jest ogólne. Dodała, iż uważa, że fundusz remontowy na dźwigi powinien być rozliczany osobno, ponieważ nie może być tak, że część budynków płaci, a część nie płaci.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, że być może należałoby pomyśleć, żeby zmienić regulamin remontów dźwigów, ale za chwile się skończy problem, bo dźwigi będą zmodernizowane.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie dla Biegłego Rewidenta: czy w rozliczeniach Spółdzielni są jakieś błędy, uchybienia, które na przyszłość należy poprawić?
- Biegła Rewident stwierdziła, iż widząc i przeglądając wszelkie rozliczenia zauważyła, że Spółdzielnia korzysta z programu komputerowego, który na podstawie ustalonych reguł rozlicza z precyzją wszystkie ponoszone koszty i uzyskiwane wpływy. Biegła Rewident zaznaczyła, iż nie widzi czegoś w działalności Spółdzielni, co by mogło zaniepokoić.
- Prezes stwierdził, iż pozostał w przyszłym roku do wymiany, bądź modernizacji dźwig na L6 i dźwigi towarowo osobowe na L2 i L2a. W 5 letniej perspektywie umowy leasingowej zostanie to rozliczone. Tak naprawdę po 5 latach będzie można określić jak wygląda fundusz remontowy dźwigów na poszczególnych budynkach i to rozliczyć i wtedy ewentualnie wprowadzić jakieś zmiany w rozliczaniu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w księgowości pewne rubryki muszą się zgadzać z innymi. Dodała, że w bilansie jest 16 nieruchomości, zaś w sprawozdaniu jest podział na 15 budynków i jedną nieruchomość Sterniczą 96, 98, 100. Wynik na funduszu remontowym w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości (15 nieruchomości) wskazuje, że wszystkie są na minucie, a wynik końcowy wynosi 283 tys. zł.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż to jest zysk.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż koszty jak są rozliczane na poszczególne nieruchomości, to przychody również powinny być rozliczane na poszczególne nieruchomości i proporcjonalnie do udziałów, przychód powinien być rozliczony i wtedy by było to prawidłowo rozliczone.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że rozliczenie powinno być z 16 nieruchomości, przychód z nieruchomości Sternicza 96,98, 100 powinien być rozliczany na eksploatacji podstawowej. Natomiast w naszej Spółdzielni jest to rozliczane osobno.

Zaznaczyła, iż koszt utrzymania nieruchomości Sernicza 96, 98, 100 przewyższył przychody i jest niedobór. Tak jak powiedziała Biegła Rewident, że bez wynikowo trzeba się rozliczyć, to trzeba zrobić to w ten sposób, że mamy przychody. Jest to tak, że nie ma przychodów ogólnych na eksploatację, tylko są koszty Spółdzielni w „Lazurowym Zakątku”, a gdzie są koszty Spółdzielni? Przychody są sfinansowane z pożytków.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż nie ma tam przychodów, tam są same koszty.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż niedobór na ogólnych kosztach nieruchomości jest pokrywany z pożytków.
- Dolota Dorota stwierdziła, że niedobór jest pokrywany z działalności gospodarczej Spółdzielni.
- Biegła Rewident stwierdziła, iż są wszystkie koszty są w eksploatacji ogólnej.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jest przecież „koszty eksploatacji rozliczone tylko na „Lazurowy Zakątek” i jest w tym prąd, wyposażenie itd.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż np. w pozycji eksploatacji „Lazurowy Zakątek” nie uwzględniono diet dla członków RN
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż diety są kosztem bezpośrednim.
- Biegła Rewident stwierdziła, iż bardzo ładnie jest opracowana analiza i zawsze można coś w niej zmienić. Najważniejsze, żeby suma kosztów i suma przychodów była zgodna ze stanem faktycznym.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż wszystko powinno być liczone razem, gdyż jest jedna Spółdzielnia.
- Biegła Rewident stwierdziła, iż Rada Nadzorcza może wprowadzić nowe rozwiązania.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w załączniku do sprawozdania jest pomyłka, gdyż na budynku Sernicza 131 nie było żadnej wymiany drzwi, tylko na Serniczej 129.
- Prezes stwierdził, że dwa dni temu wystąpiono z ostatecznym wezwaniem do osoby, która nie przeniosła odrębnej własności w budynku Sernicza 96, 98, 100 do przystąpienia do czynności wyodrębnienia własności pod rygorem zwrotu wkładu budowlanego i przejęcia lokalu przez Spółdzielnię. Jeżeli w ciągu 14 dni osoba nie przystąpi do przeniesienia odrębnej własności lokal zostanie w majątku Spółdzielni.

- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za działalność za 2016 rok
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 9/2017**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

#### **podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za działalność za 2016 rok**

Na podstawie § 49 ppkt 1 lit. a oraz § 49 ppkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

1. Pozytywnie ocenia się przedstawione do wiadomości Rady Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni:
  - 1) Sprawozdanie finansowe za 2016 rok obejmujące, w szczególności:
    - a) bilans;
    - b) rachunek zysków i strat;
    - c) informację dodatkową;
    - d) opinię i raport niezależnego biegłego rewidenta;
  - 2) Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2016 roku,
    - stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Postanawia się przedłożyć powyższe dokumenty do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu, rekomendując ich zatwierdzenie.

#### **§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Za przyjęciem uchwały głosowało: 15** (Komendarek Marcin, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Zalisz Jadwiga, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)

**Przeciwko głosowało: 0**

**Wstrzymało się od głosowania: 2 ( Skłodowska Ewa, Rokicki Ryszard)**

*O godzinie 20:30 Biegła Rewident opuścił salę posiedzenia*

**Ad pkt 6) Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia projektu Założeń do Planu Rzeczowo – Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowych „Lazurowa” na 2018 rok (w tym planu remontów).**

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż dokument był omawiany na Komisjach Rady Nadzorczej.
- Prezes stwierdził, że plan w planowanych przychodach zamknie się kwotą 58 595 tys. zł , w tym inwestycja Lazurowe Ogrody 44 900 tys. zł i pozycja 1 200 tys. zł tylko wtedy kiedy WZ wyrazi zgodę na inwestycję „Lazurowa Przystań” z inwestycją garaż. Wielopoziomowy. Natomiast planowane koszty zamkną się kwotą 51 355 tys. zł. W związku z tym wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni zamknie się kwotą 6 342 tys. zł , z czego na 2018 rok chce się przepisać na fundusz remontowy z zysku z inwestycji „Lazurowe Ogrody “ kwotę 5 mln zł, która zostanie wydatkowana w ramach wieloletniego planu remontów na najważniejsze remonty, czyli m.in. remonty balkonów, wymianę poziomów kanalizacyjnych, remonty dachów. Dodał, iż szczegółowy plan na 2018 rok będzie już omawiany z kolejną RN. Zaznaczył, iż końcowe rozliczenie inwestycji nastąpi pod koniec 2018 roku i nie chce się teraz mówić o konkretnej kwocie, tylko o kwocie szacowanej, gdzie przewiduje się, że zysk z inwestycji będzie w kwocie ok. 7 100 mln brutto, od czego trzeba jeszcze zapłacić podatek.
- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2018 rok.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 10/2017**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2018 rok.**



Na podstawie § 47 w zw. z § 41 ppkt 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

### § 1.

Przyjmuje się projekt Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2018 rok, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, celem przedłożenia pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia.

### § 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Za przyjęciem uchwały głosowało: 17** (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Zalisz Jadwiga, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)

**Przeciwko głosowało: 0**

**Wstrzymało się od głosowania: 0**

**Ad pkt 7) Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia planowanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 r.**

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż projekt porządku WZ wszyscy członkowie RN otrzymali. Mówca zadał pytanie: czy są jakieś propozycje wniesienia jakiegoś punktu porządku obrad WZ?
- Krawczyk Marianna odnosząc się do pkt 15 porządku WZ „Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na realizację inwestycji polegającej na budowie budynku

mieszkalnego z lokalami usługowymi i parkingami podziemnymi, pn. „Lazurowa Przystań” wraz z inwestycją towarzyszącą - parkingiem wielopoziomowym z lokalami usługowymi przy ul. Sterniczej” stwierdziła, iż to są dwie nieruchomości i parking nie może być inwestycją towarzyszącą. Dodała, iż te inwestycje nie będą jednocześnie realizowane.

- Prezes stwierdził, iż inwestycja towarzysząca to jest dobre stwierdzenie. Dodał, iż jedna inwestycja będzie na podstawie jednego pozwolenia na budowę, a druga będzie realizowana na podstawie drugiego pozwolenia na budowę. Inwestycja „Lazurowa Przystań” to inwestycja, gdzie zdecydowana większość lokali chce się sprzedać w systemie deweloperskim i ma ona częściowo sfinansować inwestycję towarzyszącą, czyli parking wielopoziomowy, gdyż na niego sfinansowanie nie posiadamy środków ani w kredycie, ani w innym źródle.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w uchwale powinien być zapis, że zyski z „Lazurowej Przystani” byłyby przeznaczone na parking wielopoziomowy?
- Prezes stwierdził, iż wypracowane środki zostaną częściowo przeznaczone na wybudowanie parkingu wielopoziomowego.
- Krawczyk Marianna odnosząc się do pkt 16 porządku WZ „Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na rozpoczęcie negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości przy ul. Okrętowej w Warszawie” stwierdziła, iż uchwała musi dotyczyć zgody na nabycie działki.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy WZ musi wyrazić zgodę na to, żeby Zarząd sobie porozmawiał z kimś?
- Prezes stwierdził, iż Zarząd nie może prowadzić negocjacji na nabycie nieruchomości o wartości powyżej 2 mln zł. Dodał, iż te negocjacje mają być prowadzone razem z przedstawicielami RN, ale członkowie muszą mieć świadomość tego. Prezes stwierdził, iż jeżeli wynegocjuje się konkretne warunki to wtedy zwoła się WZ celem podjęcia uchwały w sprawie nabycia nieruchomości. Prezes stwierdził, iż nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż i trzeba mieć zgodę na negocjacje w sprawie nabycia nieruchomości.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: na co miałyby być przeznaczona nieruchomość?
- Prezes stwierdził, iż miałyby być przeznaczona na budownictwo niskie.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż ona by wyraziła zgodę na nabycie, jakby wiedziała jakie będzie miała przychody i zyski.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż chodzi tylko o zielone światło dla Zarządu na negocjacje w sprawie nabycia nieruchomości.
- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 roku

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 11/2017**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 roku**

Na podstawie § 49 ppkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Akceptuje się porządek obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 roku, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Za przyjęciem uchwały głosowało: 17** (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Zalisz Jadwiga, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)

**Przeciwko głosowało: 0**

**Wstrzymało się od głosowania: 0**

**Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmian w Statucie Spółdzielni w zakresie par. 48 ust.1 i ust.2 zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 12.01.2017 r.**

**Ad pkt 9) Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany Regulaminu wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowych „Lazurowa”.**

- Czyżewski Jerzy stwierdził, że w Statucie jest sprzeczność jeżeli chodzi o wybór członków do RN, bo jest, że po jednym z budynku, ale nie więcej niż 15 członków. W momencie kiedy jest Sternicza 96, 98, 100 jest 18 budynków.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jest propozycja, żeby skreślić z par. 48 Statutu ust. 1 mający brzmienie „w skład Rady Nadzorczej wchodzi maksymalnie 15 członków, ale nie mniej niż 9” a wpisać następujący zapis „ Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie po 1 członku z każdego budynku, stanowiącego mienie Spółdzielni lub mienie jej członków. W skład Rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż 11 członków”, który pozwoli na elastyczną działalność, gdyż nie będzie ograniczenia, że 15 członków, gdyż jest coraz więcej budynków.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że w momencie uchwalania Statutu Spółdzielni nie była podzielona na nieruchomości, nie było przepisu, który mówił, że trzeba rozliczać nieruchomościami. Dodała, iż proponuje, żeby zastąpić słowo „ budynek” na słowo „nieruchomość” . Nie chodzi o to, że nieruchomość będzie wielobudynkowa, ale w świetle prawa rozliczana jest jako jedna nieruchomość. Zaproponowała, aby przedstawiciel w Radzie Nadzorczej był z każdej nieruchomości.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż powinno się wykreślić zaproponowany zapis mający brzmienie „ stanowiącego mienie Spółdzielni lub mienie jej członków”.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż przybywają nowe nieruchomości, Spółdzielnia się rozrasta i za chwile RN będzie liczyć ponad 20 osób, a wiadomo to się wiąże ze zwiększeniem kosztów. Dodał, iż trzeba rozważyć, czy koniecznie każda nieruchomość musi mieć przedstawiciela.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, że jak powstanie wspólnota mieszkaniowa, to nie będzie przedstawicieli w RN.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jakby Rada Nadzorcza Spółdzielni „Lazurowa” liczyła rządu 9 członków, to też by wystarczyło.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jak będzie darmowe uczestnictwo w RN, to zapewne będzie mniej kandydatów do RN.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż ma wniosek, żeby ust. 1 skończył się na zapisie „po jednym członku z każdego budynku”. Dodała, iż nie rozumie zapisu „stanowiącego mienie Spółdzielni lub mienie jej członków”. Poprosiła o wyjaśnienie tego zapisu.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jeżeli chodzi o list polustracyjny to wyraźnie jest w nim mowa o ilości budynków, a nie ma mowy o mieniu Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, iż na dzień dzisiejszy nie widzi instrumentu prawnego, żeby zmusić członka Spółdzielni do rezygnacji z członkostwa. Nawet jeżeli powstanie wspólnota mieszkaniowa w budynku Sternicza 96, 98, 100 i osoba nie złoży deklaracji o rezygnacji z członkostwa, to go nie zmusi się. Budynek nie będzie mieniem Spółdzielni, ale będzie mieniem członków. Oczywiście jest możliwość zawarcia umowy na zarządzanie nieruchomością, ale może być okres przejściowy i pozbawienie członków prawa wyborczego nie jest sprawiedliwe, dlatego wpisano zapis „mienie Spółdzielni, bądź członków”.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jak jest mienie Spółdzielni to musi to być rozliczane wspólnie, nie może być część nieruchomości rozliczana na podstawie własności lokali, a część na podstawie prawa spółdzielczego. Wspólnota wybiera własne organy, jeżeli członkiem wspólnoty jest właściciel będący członkiem Spółdzielni to przysługują mu prawa organizacyjne, w tym czynne i bierne prawa wyborcze, tym samym członkowie spółdzielni, właściciele lokali mogą brać udział w posiedzeniach WZ, mają prawo brać udział w głosowaniach uchwał. Właścicielom lokali we wspólnocie nie przysługuje prawo wyboru przedstawicieli do Rady Nadzorczej.
- Prezes stwierdził, że się nie zgadza z tym zapisem.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie można mówić, że proponowany zapis wynika z zalecenia listu polustracyjnego.
- Prezes stwierdził, że jak powstanie wspólnota mieszkaniowa, ale osoby nie zrezygnują z członkostwa to będą mieli prawo wyborcze.

- Skłodowska Ewa odczytała zapis pisma Związku Rewizyjnego mający brzmienie, „ od momentu powstania wspólnoty mieszkaniowej powstaje nowy samodzielny byt prawny, ułomna osoba prawna do której stosuje się przepisy ustawy o własności lokali a nie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wspólnota wybiera własne organy” .
- Skłodowska Ewa stwierdziła, że jak powstanie wspólnota to ta wspólnota ma osobne swoje organy, osobne uchwały, osobny Zarząd i nawet jeżeli to będzie Zarząd Spółdzielni (bo podpiszą z nim oddzielną umowę to ten Zarząd będzie się musiał dostosować do ich planów i uchwał). Spółdzielnia nie będzie miała prawa decydować o niczym w ich wspólnocie.
- Prezes stwierdził, iż w takiej sytuacji prawa działają w obie strony. W następnej inwestycji Spółdzielnia chce mieć udział w postaci lokali użytkowych i tam będzie chciała narzucać swoje zdanie w utrzymaniu nieruchomości.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Prezes nie może napisać w zawiadomieniu na WZ, że jest to zgodnie z zaleceniem listu polustacyjnego.
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż jest określone jakie prawa przysługują członkowi Spółdzielni, a przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze. Jeżeli przysługuje mu takie prawo to nie można go pozbawiać prawa kandydowania do organów Spółdzielni. Mówca stwierdził, iż z wieloma osobami rozmawiał na ten temat i mówili, że zależy to przede wszystkim od członków zamieszkujących w starych zasobach.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, że w par. 7 pkt 2 Statutu mówi o tym, że członkom przysługuje prawo wybierania do organów Spółdzielni. Stwierdził, iż w nowej nieruchomości mają wspólnotę, ale nadal są członkami Spółdzielni.
- Rokicki Ryszard stwierdził, iż osoby będące w wspólnocie nieruchomości będą mieli prawa członków, ale nie będą mieli prawa wchodzenia do organów Spółdzielni, gdyż to jest działalność konkurencyjna, gdyż wchodząc do Rady Nadzorczej może podejmować decyzje będące korzystne dla jego wspólnoty, a niekorzystne dla Spółdzielni.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż w takiej sytuacji trzeba zmienić Statut.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż tą kwestię wyjaśnia Związek Rewizyjny w piśmie w którym wskazuje, że właścicielom lokali mieszkalnych tworzących wspólnotę

mieszkaniową, będących jednocześnie członkami Spółdzielni nie przysługuje prawo wyboru przedstawiciela. Paragraf 48 ust. 2 Statutu ma zastosowanie w sytuacji, gdzie Spółdzielnia obowiązkowo zarządza nieruchomością wspólną, a więc według reguł spółdzielczych. Jeżeli powstała wspólnota mieszkaniowa to ustala obowiązkowe zarządzanie przez Spółdzielnię i nie stosuje się przepisów usm, ani Statutu Spółdzielni. Spółdzielnia traci prawo dalszego wykonywania funkcji zarządcy budynku, zapobiega to dublowaniu się rozwiązań organizacyjno- prawnych właściwych dla Spółdzielni mieszkaniowych, a wynikających z ustawy o własności lokali. Wspólnotę nie obowiązuje już usm, a obowiązuje już inna ustawa.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż dalej jest sprzeczność, gdyż we wspólnocie są członkowie.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż członkowie mogą przychodzić na WZ i głosować.
- Prezes stwierdził, iż hipotetycznie można założyć, że przychodzi 111 ludzi, którzy mają mieszkania na Sterniczej 96, 98, 100 będących członkami Spółdzielni i przychodzi 218 z „Lazurowych Ogrodów” będących członkami Spółdzielni i może się zdarzyć, że przegłosują nas.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż wcześniej nie przyjmowało się z zewnątrz ludzi na członków.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż ludzie nie będą mieli przedstawicieli w RN, to jak mają przychodzić na WZ i głosować nad czymś, o czym nic nie wiedzą.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż teraz jest tak samo, że ludzie przychodzą na zebranie WZ nie znając szczegółów działalności.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jest napisane, że kandydatów zgłasza Rada Budynku i członkowie. Dodała, iż budynek Sternicza 96, 98, 100 nie ma Rady Budynku, to kto ma zgłosić kandydata. Mówczyni stwierdziła, iż powinno być napisane, że jeden kandydat z każdej nieruchomości.
- Prezes stwierdził, iż trzeba się zastanowić, bo na tym WZ mamy 18 budynków, ale na kolejnym będą 22 budynki.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jak powstają wspólnoty to się eliminuje członków Rady Nadzorczej z tych wspólnot, gdyż wtedy oni podlegają pod inne prawo.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż może trzeba skreślić pkt 1 mający brzmienie, w skład Rady Nadzorczej wchodzi maksymalnie 15 członków, ale nie mniej niż 9.”, a w jego miejsce wpisać zapis „członków RN wybiera WZ po jednym członku z budynku stanowiącego mienie Spółdzielni. W skład RN wchodzi nie mniej niż 11 członków”. Mówca zaznaczył, iż nie ogranicza się w ten sposób górnej liczby, ale ogranicza się, że może być tylko jeden przedstawiciel z budynku.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż musi być zapis, że po jednym z nieruchomości”.
- Prezes stwierdził, iż spotkał się z takim rozwiązaniem, że członkowie do RN wybierali się liczbą osób zamieszkujących. Jak są duże Spółdzielnie, to wtedy określa się, że np. 150 członków ma jednego przedstawiciela.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż np. na Ursynowie są jakby okręgi wyborcze i one wybierają swojego jednego przedstawiciela. Dodał, że z okręgu może być wielu kandydatów, ale wybierany jest jeden. Dodał, iż można się zastanowić nad takim rozwiązaniem i np. podzielić Spółdzielnie na ok. 11 okręgów w których będzie zbliżona liczba mieszkańców.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż spotkała się z takim zapisem w Statucie, że inwestor nie może być w RN. Dodała, iż ludzie, którzy kupują mieszkania są właśnie inwestorami i jest to działalność konkurencyjna.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż można na następnym posiedzeniu zastanowić się nad jakimiś okręgami.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż ma wyroki w sprawie wspólnot sądowych i w jednym z nich jest napisane, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwany. Dodała, iż jaki wpływ na te czynności mogą mieć członkowie Spółdzielni.
- Snopiński Marek stwierdził, iż jak będą okręgi, i będzie jeden przedstawiciel na kilka budynków, to będzie się uważać, że przedstawiciel będzie dbał bardziej o swój budynek, niż inny.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż tak nie można podchodzić do tego tak, że ktoś będzie dbał tylko o jeden budynek.
- Rokicki Ryszard stwierdził, iż trzeba myśleć o tym, że im więcej będzie osób w Radzie Nadzorczej, tym większe koszty będzie ponosić Spółdzielnia. Dodał, że to, że



będzie jeden przedstawiciel na kilka budynków, to nie znaczy, że będzie tylko myślał o swoim budynku, gdyż Rada Nadzorcza działa jako organ na rzecz całej Spółdzielni.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż można przenalizować kwestię okręgów. Poprosił, aby członkowie RN wysyłali na jego email propozycje.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż warto także zapisać w Statucie, żeby inwestorzy nie mogli być w Radzie Nadzorczej.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż Zarząd się najbardziej orientuje ile jest członków w danej nieruchomości. Dodała, iż Zarząd mógłby przygotować taką propozycję okręgów, żeby liczba członków w okręgu była zbliżona.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż nie ma co wybierać kandydatów z każdego z budynku, tylko trzeba określić ile członków ma liczyć Rada Nadzorcza i WZ będzie wybierać kto wejdzie do Rady Nadzorczej.
- Czyżewski Jerzy poddał pod głosowanie wnioski: kto jest za przeniesieniem pkt 8 i 9 porządku obrad na następne posiedzenie RN. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:

✚ za przyjęciem wniosku głosowało 17 członków RN (Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Zalisz Jadwiga, Skłodowska Ewa, Snopiński Marek, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna).

✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN

✚ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

### **Ad pkt 10) Omówienie i podjęcie uchwały w sprawie Rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.**

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż na Komisji Technicznej głosowano inaczej, a w zasadach zlecenia prac remontowych jest inaczej. Dodała, iż w par. 10 ust.2a jest zapis „, zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w sytuacji, której wcześniej nie można

było przewidzieć” a powinien być zapis „, zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w przypadku awarii oraz sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć”.

- Prezes stwierdził, iż można dopisać, że także w przypadku awarii.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż par. 10 ust 2 lit. a) będzie miał brzmienie: zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w przypadku awarii oraz sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć”.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

#### **Uchwała Nr 12/2017**

#### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

Na podstawie § 49 ppkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

#### **§ 1.**

Rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu zmianę Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w zakresie określenia trybów udzielenia zamówienia na wykonanie prac remontowych oraz ustalenia wartości zlecanych prac remontowych w poszczególnych trybach.

#### **§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Za przyjęciem uchwały głosowało: 16** Komendarek Marcin, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Koszada – Trzeszczkowska Magdalena, Angela Kurkowska – Bielecka, Teresa Bablok, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Krawczyk

Marianna, Piętaszewski Jan, Zalisz Jadwiga, Skłodowska Ewa, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna.

**Przeciwko głosowało: 0**

**Wstrzymało się od głosowania: 1 (Snopiński Marek)**

### **Ad pkt 11) Informacja Zarządu w sprawie realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody”.**

- Prezes poinformował, że inwestycja, jeżeli chodzi o realizację harmonogramu robót to przebiega bez żadnych zakłóceń. W miesiącu maju będzie zakończony budynek B1 w stanie otwartym i realizowane są pozostałe budynki na etapie fundamentowania. Na dzień dzisiejszy wolnych lokali jest 12, na które nie są podpisane umowy rezerwacyjne. Na targach mieszkaniowych, gdzie była Spółdzielnia, 18 osób wykazało chęć podpisania umów rezerwacyjnych i są w stałym kontakcie ze Spółdzielnią. Pozostały lokale to ok. 80 m<sup>2</sup>. Środki finansowe są zgromadzone na finansowanie robót i nie przewiduje się żadnych problemów.
- Prezes stwierdził, iż na targach mieszkaniowych prezentowano także inwestycję „Lazurowa Przystań” i z 69 mieszkań już na dzień dzisiejszy 48 jest zarezerwowanych w postaci ankiet rezerwacyjnych, bez przyjęcia wpłat rezerwacyjnych, bo nie można ich przyjąć, gdyż nie ma jeszcze uchwały WZ.

### **Ad pkt 12) Sprawy wniesione przez Zarząd i członków Rady Nadzorczej.**

- Prezes stwierdził, iż został zmuszony do zwolnienia jednego z pracowników bez obowiązku świadczenia pracy i jego obowiązki przejął Inżynier Kontraktu. Dodał, iż na najbliższym zebraniu zostanie przedstawiony nowy schemat organizacyjny, gdyż musi zrezygnować z dwóch pracowników.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: na jakich stanowiskach są te osoby?
- Prezes stwierdził, iż nie może powiedzieć, gdyż osoby przebywają na zwolnieniu lekarskim.

### Ad pkt 13) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 21:38.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27.04.2017 r. zakończono.

/sporządziła/

.....  
Cieslik Beata.....

.....  
M. Owsianko.....

Zaakceptowali: V- ce Przewodniczący Rady Nadzorczej  
(Owsianko Marek)

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
(Czyżewski Jerzy)

#### Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- zał. nr 2- pismo Rady Budynku Rozłogi 9
- zał. nr 3- pismo Pana Jasinowicza
- zał. nr 4- Uchwała Nr 9/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za działalność za 2016 rok
- zał. nr 5- Uchwała Nr 10/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2018 rok.
- zał. nr 6 - Uchwała Nr 11/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 roku
- zał. nr 7– Uchwała Nr 12/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podjęta na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”