

# SPRAWOZDANIE

## z prac Rady Nadzorczej

### Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie

#### za okres od 25.05.2016 r. do 25.05.2017 r.

Na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie w dn. 20. maja 2016 r. do Rady Nadzorczej w wyborach uzupełniających wybrani zostali członkowie z budynków Sternicza 96 i Rozłogi 5

- Angela KURKOWSKA-BIELECKA [Rozłogi 5]
- Teresa BABŁOK [Sternicza 96]

Rada liczy aktualnie 18 członków, w tym jedna osoba zawieszona – p. Andrzej WIELICZKO. W dniu 24 listopada uchwałą nr 40/2016 Rada Nadzorcza zawiesiła w pełnieniu obowiązków członka Rady Nadzorczej p. Andrzeja WIELICZKĘ w związku z naruszeniem zakazu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni. P. A. Wieliczko od decyzji Rady odwołał się do Walnego Zgromadzenia zwołanego na 9-10 czerwca 2017 r.

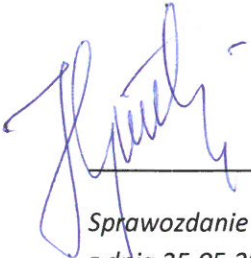
Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza pracowała w składzie:

1. Teresa BABŁOK [Sternicza 96]
2. Tomasz BINEK [Sternicza 100]
3. Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7]
4. Joanna FRASZCZYK [Sternicza 98]
5. Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
6. Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
7. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA [Rozłogi 6]
8. Marianna KRAWCZYK [Sternicza 131]
9. Angela KURKOWSKA-BIELECKA [Rozłogi 5]
10. Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
11. Jan PIĘTASZEWSKI [Rozłogi 9]
12. Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
13. Ryszard ROKICKI [Lazurowa 4]
14. Ewa SKŁODOWSKA [Lazurowa 12]
15. Marek SNOPIŃSKI [Siemiatycka 1]
16. Teresa WĘCŁAWSKA [Lazurowa 6]
17. Jadwiga ZALISZ [Rozłogi 4]

Wybór nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2017-2020 odbędzie się na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2017 r..

Na dzień składania niniejszego Sprawozdania Prezydium Rady pracowało w składzie:

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



---

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2016/2017  
z dnia 25.05.2017 r.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 czerwca 2016 r. skład Komisji Technicznej został uzupełniony o osoby, które zgłosiły swój akces do pracy w Komisji:

- Angela KURKOWSKA-BIELECKA
- Teresa BABLOK
- Marianna KRAWCZYK

Na dzień składania niniejszego sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w składzie:

1. Jerzy CZYŻEWSKI
2. Marek SNOPIŃSKI
3. Teresa BABLOK
4. Tomasz BINEK
5. Joanna FRASZCZYK
6. Hanna GADAMSKA
7. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
8. Marcin KOMENDAREK
9. Marianna KRAWCZYK
10. Angela KURKOWSKA-BIELECKA
11. Marek OWSIANKO
12. Ryszard ROKICKI
13. Piotr RUNOWSKI
14. Teresa WĘCŁAWSKA

Przewodniczącym Komisji był p. Jerzy CZYŻEWSKI, wiceprzewodniczącym Marek SNOPIŃSKI

Wobec zawieszenia w prawach członka Rady p. Andrzeja WIELICZKO na dzień składania sprawozdania Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

1. Jerzy CZYŻEWSKI
2. Hanna GADAMSKA
3. Marianna KRAWCZYK
4. Marek OWSIANKO
5. Jan PIĘTASZEWSKI
6. Piotr RUNOWSKI
7. Ewa SKŁODOWSKA
8. Marek SNOPIŃSKI
9. Teresa WĘCŁAWSKA
10. Jadwiga ZALISZ

Przewodniczącą Komisji była p. Hanna GADAMSKA, wiceprzewodniczącym – Piotr RUNOWSKI

W Okresie Sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w dniach: 23.06.2016, 18.07.2016, 08.09.2016, 13.10.2016, 24.11.2016, 15.12.2016, 26.01.2017, 16.02.2017, 23.03.2017, 27.04.2017, 11.05.2017 i 25.05.2017.

Frekwencja na posiedzeniach Rady była bardzo wysoka i wynosiła średnio 89,7% (liczona jako średnia z obecności członków RN na poszczególnych głosowaniach). W trakcie wszystkich posiedzeń odbyło się 79 głosowań, w których średnia głosów „za” wyniosła 88,8%. Wyniki przedstawiono na poniższym wykresie:

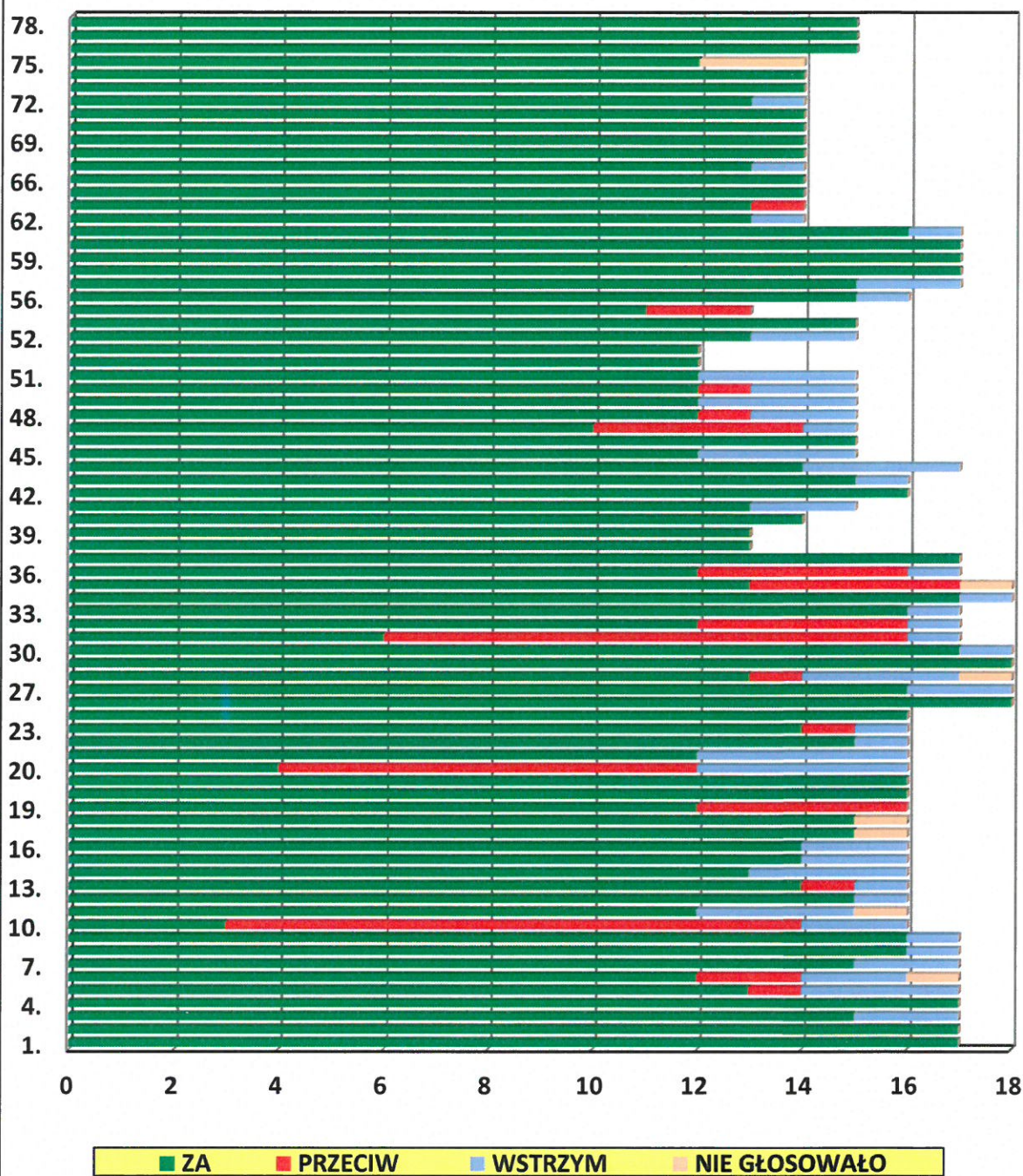


---

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2016/2017  
z dnia 25.05.2017 r.



**Rozkład głosów podczas głosowań na Radzie Nadzorczej  
SM Łazurowa rok 2016/2017**



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: 18.07.2016, 20.09.2016, 09.02.2017, 15.03.2017 i 19.04.2017.

Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia w dniach: 28.06.2016, 22.09.2016, 09.02.2017, 20.04.2017.

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.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń Rady Nadzorczej poświęconych 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 23/2016 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej
2. Uchwała 27/2016 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2015 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
3. Uchwała 28/2016 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2015 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
4. Uchwała 29/2016 w sprawie przyjęcia zmiany Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
5. Uchwała 30/2016 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota
6. Uchwała 31/2016 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca-Richter
7. Uchwała 35/2016 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność oraz lustracji w zakresie realizacji inwestycji „Lazurowy Zakątek” i „Lazurowe Ogrody” za 2015 rok
8. Uchwała 36/2016 w sprawie zawarcia umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Spółdzielni dotyczącej realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody”
9. Uchwała 37/2016 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
10. Uchwała 38/2016 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2016 roku.
11. Uchwała 39/2016 w sprawie uchwalenia Regulaminu Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
12. Uchwała 40/2016 w sprawie zawieszenia Członka Rady Andrzeja Wieliczko w pełnieniu czynności Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie



---

Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2016/2017  
z dnia 25.05.2017 r.



13. Uchwała 41/2016 w sprawie finansowania gazety „Głos Lazurowej”
14. Uchwała 42/2016 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
15. Uchwała 42/2016 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
16. Uchwała 1/2017 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2015 – 31.12.2015
17. Uchwała 5/2017 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa
18. Uchwała 6/2017 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2016 rok
19. Uchwała 8/2017 w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125
20. Uchwała 9/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za działalność za 2016 rok
21. Uchwała 11/2017 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 9 i 10 czerwca 2017 roku
22. Uchwała 12/2017 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany Zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
23. Uchwała 13/2017 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmiany w zakresie § 48 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
24. Uchwała 13/2017 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany Regulaminu wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
25. Uchwała 18/2017 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca Richter w 2016 r
26. Uchwała 19/2017 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w 2016 r.
27. Uchwała 20/2017 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2016 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
28. Uchwała 21/2017 w sprawie przyznania nagrody za II półrocze 2016 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
29. Uchwała 22/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za okres 25.05.2016 – 25,05,2017 r.
30. Uchwała 23/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej za okres 25.05.2016 – 25,05,2017 r.
31. Uchwała 24/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres 25.05.2016 - 25.05.2017 r.

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

1. Uchwała 24/2016 w sprawie zmiany wysokości stawki na konserwację dźwigów,
2. Uchwała 26/2016 w sprawie zmiany sposobu naliczania oraz zatwierdzania wysokości zaliczek na media przy ul. Sternicza 96, 98, 100.
3. Uchwała 2/2017 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z/s w Warszawie

---

*Sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2016/2017  
z dnia 25.05.2017 r.*

4. Uchwała 3/2017 w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2017 rok
5. Uchwała 4/2017 w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni na 2017 rok dla nieruchomości Sternicza 96, 98, 100
6. Uchwała 7/2017 w sprawie przyjęcia Projektu Strategii Remontowej na lata 2017-2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
7. Uchwała 10/2017 w sprawie przyjęcia projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2018 rok.

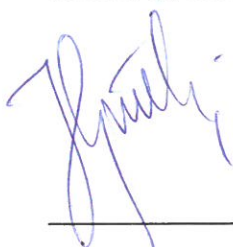
### **3. Inwestycji „Lazurowe Ogrody”:**

1. Uchwała 25/2016 w sprawie akceptacji Instrukcji Przetargowej dotyczącej zamówienia na Generalnego Wykonawcę Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie
2. Uchwała 32/2016 w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowe Ogrody”
3. Uchwała 33/2016 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. [w związku z realizacją inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej w Warszawie]
4. Uchwała 34/2016 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz RWE STOEN Operator Sp. z o. o [w związku z realizacją inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej w Warszawie]

### **4. Inwestycji innych niż „Lazurowe Ogrody”:**

1. Uchwała 15/2017 w sprawie przyjęcia koncepcji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami „Lazurowa Przystań”
2. Uchwała 16/2017 w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym pt. „Lazurowa Przystań” wraz z inwestycją towarzyszącą - budynkiem usługowo-garażowym przy ul. Sterniczej.
3. Uchwała 17/2017 w sprawie zarekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wyrażenia zgody na rozpoczęcie negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości przy ul. Okrętowej w Warszawie.

W głosowaniach nad najważniejszymi 29 uchwałami średnia frekwencja wyniosła 89,8% a odsetek głosów na tak wyniósł 90%. Wszystkich głosów „przeciw” było 11, wstrzymujących się 34, z czego 8 głosów „przeciw” i 24 wstrzymujących się należało do 3 osób. Rozkład głosów przy podejmowaniu ważnych uchwał (dotyczących planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, inwestycji, kosztów eksploatacji, regulaminów) przedstawia poniższy wykres:





**Rozkład głosów podczas głosowań ważnych uchwał  
na Radzie Nadzorczej  
SM Lazurowa rok 2016/2017**





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:

- przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej.
- uprawomocnieniu się Decyzji o pozwolenie na budowę „Lazurowych Ogrodów” w dn. 03.10.2016 r., dużym zainteresowaniu Inwestycją na targach mieszkaniowych w Warszawie i o zarezerwowaniu 162 mieszkań z 218 zaplanowanych
- rozpoczęciu lustracji z działalności Spółdzielni oraz działalności inwestycyjnej za 2015 rok
- postępie prac przy inwestycji „Lazurowe Ogrody” zgodnie z harmonogramem – informacja przedstawiana przez Zarząd kilkakrotnie w okresie sprawozdawczym
- wykonaniu zadań w ramach strategii remontowej –wieloletniego planu remontów za lata 2011 -2016
- planowanej inwestycji „Sternicza II” – „Lazurowy Zakątek” – warunkach zabudowy i koncepcji architektonicznej.
- wniesieniu Zarządu Spółdzielni o uznanie Spółdzielni Mieszkaniowej jako strony w postępowaniu dot. wydania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie ul. Nowolazurowej
- propozycji zakupu pawilonu handlowego przy ul. Lazurowej 8 „GROSS” przez dotychczasowego najemcę
- przebiegu zebrań mieszkańców budynków przed Walnym Zgromadzeniem zwołanym na 9-10.06.2017 r.

### Podsumowanie

Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zwrócenie 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 realizacja Inwestycji „Lazurowe Ogrody” zgodnie z harmonogramem terminowo-finansowym.

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 Spółdzielni; finanse Spółdzielni prowadzone są poprawnie, co odzwierciedla protokół polustracyjny i opinia biegłego rewidenta badającego bilans za rok 2016.

Rada Nadzorcza zgodnie z Uchwałami podjętymi w dn. 25.05.2017 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w następujących sprawach:

1. Zatwierdzenie sprawozdań:
  - a. z działalności Zarządu za 2016 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
  - b. finansowego Spółdzielni za 2016 r. (§ 41 pkt 4 Statutu)
2. Podziały 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 rok 2016 (§ 41 pkt 4 Statutu)
6. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. (§ 41 pkt 9 Statutu) w r. 2018
7. Zmianę statutu zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego.
8. Zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego (w tym remontów) na rok 2018.
9. 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.
10. Wyrażenia zgody na rozpoczęcie negocjacji oraz nabycia nieruchomości gruntowej przy ul. Okrętowej w Warszawie
11. Przyjęcia Kierunków Rozwoju Działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” (Strategia Remontowa – Wieloletni Plan na lata 2017- 2021).
12. Zmiany Zasad organizacyjnych zlecania prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
13. Rozpatrzenie pisma najemcy pawilonu handlowego przy ul. Lazurowej 8 (Delikatesy Gross).

Sprawozdanie sporządził



Jerzy CZYZEWSKI

**Podpisy członków prezydium Rady Nadzorczej**



Jerzy CZYZEWSKI      przewodniczący



Marek OWSIANKO      - wiceprzewodniczący



Jadwiga ZALISZ      sekretarz

**Warszawa, dn. 25.05.2017 r.**

