

SPRAWOZDANIE
z prac Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 08.05.2019 roku do 31.05.2020 roku

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, reprezentującymi poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni, są niżej wymienione osoby:

1. Marcin STELMASZYŃSKI	/Lazurowa 2/
2. Urszula Józefa SZULC	/Lazurowa 4/
3. Konrad ROJEK	/Lazurowa 6/
4. Marek OWSIANKO	/Rozłogi 2/
5. Jan Piotr RUNOWSKI	/Rozłogi 3/
6. Angela KURKOWSKA-BIELECKA	/Rozłogi 5/
7. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA	/Rozłogi 6/
8. Michał KAPUSTA	/Rozłogi 7/
9. Ryszard Bogusław JASINOWICZ	/Rozłogi 9/
10. Marek SNOPIŃSKI	/Siemiatycka 1/
11. Krzysztof PŁOCHOCKI	/Sternicza 129/
12. Aleksander Lech MIKLASZEWSKI	/Sternicza131/
13. Ryszard JANIKOWSKI	/Sternicza 96/
14. Tomasz BINEK	/Szeligowska 10/
15. Paweł Piotr FRYSZTAK	/Szeligowska 6/
16. Tomasz WOJNAROWSKI	/Szeligowska 6A/
17. Tomasz CZAJKOWSKI	/Szeligowska 8/

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza liczy 17 członków. Prezydium Rady tworzą:

➤ Ryszard JASINOWICZ	- Przewodniczący
➤ Tomasz BINEK	- Wiceprzewodniczący
➤ Angela KURKOWSKA-BIELECKA	- Sekretarz

Na dzień składania niniejszego sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w składzie:

1. Ryszard JASINOWICZ - Przewodniczący
2. Marek SNOPIŃSKI - Wiceprzewodniczący
3. Tomasz BINEK
4. Ryszard JANIKOWSKI
5. Michał KAPUSTA
6. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
7. Angela KURKOWSKA-BIELECKA
8. Marek OWSIANKO
9. Jan Piotr RUNOWSKI
10. Urszula Józefa SZULC
11. Tomasz Czajkowski
12. Paweł Frysztak
13. Tomasz Wojnarowski

Na dzień składania sprawozdania w skład Komisji Rewizyjnej wchodzi:

1. Marcin STELMASZYŃSKI - Przewodniczący
2. Michał KAPUSTA - Wiceprzewodniczący
3. Marek OWSIANKO
4. Krzysztof PŁOCHOCKI
5. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
6. Aleksander Lech MIKLASZEWSKI
7. Ryszard JANIKOWSKI
8. Konrad ROJEK

Na dzień składania sprawozdania Komisję Przetargową tworzą:

1. Przewodniczący - Prezes/Członek Zarządu
2. Sekretarz- Pracownik Spółdzielni
3. Marek OWSIANKO
4. Jan Piotr RUNOWSKI
5. Michał KAPUSTA
6. Ryszard Bogusław JASINOWICZ
7. Marek SNOPIŃSKI
8. Ryszard JANIKOWSKI

Na dzień składania sprawozdania Komisja Statutowa pracowała w składzie:

1. Ryszard JANIKOWSKI – Przewodniczący
2. Jerzy CZYŻEWSKI – Wiceprzewodniczący/Sekretarz
3. Jan Piotr RUNOWSKI

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń w dniach: 27.06.2019 r., 29.08.2019 r., 19.09.2019 r., 10.10.2019 r., 21.11.2019 r., 19.12.2019 r., 16.01.2020 r., 27.02.2020 r., 30.04.2020 r., 14.05.2020 r. i 25.05.2020 r.

Oceniając frekwencję członków Rady Nadzorczej na poszczególnych jej posiedzeniach, należy zaznaczyć, iż była ona bardzo zadawalająca i wyniosła średnio 86,1%.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: www.smlazurowa.pl.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia w dniach: 17.06.2019 r., 12.09.2019 r., 07.11.2019 r. i 06.02.2020 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 6 posiedzeń w dniach: 18.04.2019 r., 17.06.2019 r., 12.09.2019 r., 14.11.2019 r., 12.12.2019 r. i 06.02.2020 r.

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

W okresie sprawozdawczym członkowie Komisji Technicznej Rady Nadzorczej uczestniczyli również w odbiorach technicznych wykonanych remontów budynków i modernizacji instalacji. Ponadto brali udział w pracach Komisji Przetargowej oraz pracach

komisji dot. zakupu działki zlokalizowanej przy ul Okrętowej. Szczegółowe dane dotyczące wymienionych gremiów znajdują się w protokołach poszczególnych komisji.

W okresie sprawozdawczym podczas 11 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, organizacji pracy, zmian regulaminów, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęte zostały łącznie 44 uchwały /żółtym tłem zostały wyróżnione uchwały o najwyższym stopniu ważności/, które dotyczyły:

1. Spraw organizacyjnych:

1. Uchwała 19/2019 w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10 w Warszawie.
2. Uchwała 23/2019 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca Richter dotyczące realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”.
3. Uchwała 24/2019 w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
4. Uchwała 25/2019 w sprawie przyjęcia Instrukcji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ul. Sterniczej w Warszawie.
5. Uchwała 28/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2019 roku.
6. Uchwała 29/2019 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz „Lazurowa Przystań”.
7. Uchwała 30/2019 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2019 roku Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter.
8. Uchwała 31/2019 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2019 roku Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
9. Uchwała 33/2019 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca – Richter.
10. Uchwała 34/2019 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.
11. Uchwała 1/2020 w sprawie przyjęcia Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2020 rok.
12. Uchwała 6/2020 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz „Lazurowa Przystań”.
13. Uchwała 7/2020 w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2019 i 2020 rok.
14. Uchwała 8/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za 2019 rok.
15. Uchwała 9/2020 w sprawie przyjęcia wniosków po lustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2018 – 31.12.2018.

16. Uchwała 10/2020 w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2021 rok, włącznie z planem remontów.
17. Uchwała 11/2020 w sprawie przyznania nagrody za 2019 rok Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca-Richter.
18. Uchwała 12/2020 w sprawie przyznania nagrody za 2019 rok Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
19. Uchwała 14/2020 w sprawie omówienia i zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 19 czerwca 2020 roku.
20. Uchwała 15/2020 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca-Richter w roku 2019.
21. Uchwała 16/2020 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota w roku 2019.
22. Uchwała 17/2020 w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu zwoływanemu na dzień 19 czerwca 2020 roku podjęcia uchwały w sprawie zaciągnięcia kredytu obrotowego w wysokości do 1,5 mln zł, w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego w Polsce stanu epidemii oraz upoważnienia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie do zaciągnięcia przedmiotowego kredytu.
23. Uchwała 18/2020 w sprawie rekomendowania wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na przeprowadzenie inwestycji „Lazurowe Centrum”.
24. Uchwała 19/2020 w sprawie rekomendowania wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na nabycie nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji „Lazurowe Centrum”.
25. Uchwała 20/2020 w sprawie rekomendowania wyrażenia zgody przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o. o.
26. Uchwała 21/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres 19.04.2019 – 12.03.2020 roku.
27. Uchwała 22/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres 19.04.2019 – 06.02.2020 roku.
28. Uchwała 23/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 08.05.2019 r. do 31.05.2020 r.
29. Uchwała 24/2020 w sprawie potrzeby zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie umożliwiającym przeprowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia z zachowaniem odpowiednich środków bezpieczeństwa sanitarnego.

2. Zmian regulaminów:

1. Uchwała 26/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2. Uchwała 27/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
3. Uchwała 36/2019 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
4. Uchwała 13/2020 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

3. Spraw gospodarki Spółdzielni:

1. Uchwała 18/2019 w sprawie ustalenia opłaty za wykonanie modernizacji systemu elektronicznego dostępu do zsympów i piwnic oraz wejść do klatek schodowych (domofonów).
2. Uchwała 35/2019 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A.
3. Uchwała 37/2019 w sprawie zawarcie umowy z eGmina, Infrastruktura, Energetyka Sp. z o.o., ul. Złota 54, 45-643 Opole, na modernizację węzłów ciepłych w budynkach Rozłogi 2 i Rozłogi 6.
4. Uchwała 2/2020 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Uchwała 3/2020 w sprawie zmian stawek eksploatacyjnych dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10 w Warszawie.
6. Uchwała 4/2020 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości położonej przy ul. Sterniczej 125A w dzielnicy Bemowo w Warszawie objętej użytkowaniem wieczystym.
7. Uchwała 5/2020 w sprawie wysokości opłat na działalność społeczną, kulturalną i oświatową dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8 i 10 w Warszawie.

4. Inwestycji „Lazurowe Ogrody”:

1. Uchwała 20/2019 w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali, miejsc postojowych i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6, 6A, 8, i 10 w Warszawie.
2. Uchwała 21/2019 w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania miejsc parkingowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” przy ul. Szeligowskiej 10 w Warszawie.
3. Uchwała 22/2019 w sprawie zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w inwestycji oznaczonej, jako „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej 6, 6A, 8, 10 w Warszawie.

5. Inwestycji „Lazurowa Przystań”:

1. Uchwała 32/2019 w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej, jako „Lazurowa Przystań”.

Członkowie Rady Nadzorczej przy podejmowaniu decyzji o głosowaniu nad uchwałami wykazywali się dużą troską o dobro mieszkańców i wspólny majątek Spółdzielni i w zdecydowanej większości opowiadali się z poczuciem dużej odpowiedzialności, za rozwiązaniami pozytywnie wpływającymi na rozwój Naszej Spółdzielni.

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej, jako całości, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszane były tematy, które były zgłaszane przez mieszkańców do Zarządu oraz Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących m.in.:

- omówienia nowej inwestycji „Lazurowa Przystań”;
- omówienia planowanej inwestycji „Lazurowe Centrum”.

Szczegółowe opisy poszczególnych tematów oraz całość debaty nad danymi zagadnieniami znajdują się w protokołach z posiedzeń Rady Nadzorczej i są dostępne na stronie Naszej Spółdzielni www.smlazurowa.pl.

Podsumowanie

Rada Nadzorcza informuje członków Naszej Spółdzielni, że finanse Spółdzielni, dzięki zrealizowanej inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz poprzez szereg podejmowanych działań organizacyjnych i gospodarczych, jak również rozpoczęcie kolejnego przedsięwzięcia inwestycyjnego, jakim jest „Lazurowa Przystań”, na dzień dzisiejszy mają się dobrze. Dowodzi to o właściwych kierunkach rozwoju Naszej Spółdzielni przyjętych na poprzednich Walnych Zgromadzeniach.

W okresie sprawozdawczym działania, o których mowa wyżej przyniosły Naszej Spółdzielni szereg wyróżnień, a dokonania uznane w środowisku z dziedziny budownictwa, zarządzania nieruchomościami i realizacji inwestycji.

Przedstawione wyżej przykłady jednoznacznie świadczą, iż wspieranie przez Radę Nadzorczą Zarządu Spółdzielni w przyjętych rozwiązaniach należy uznać za właściwe, a szczególnie w obecnej sytuacji epidemicznej w naszym kraju powinniśmy całą Naszą Społecznością ten stan rzeczy potwierdzić i wspierać organy Spółdzielni w utrzymywaniu dalszego rozwoju.

Działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni mają na celu przede wszystkim dbałość o dobro mieszkańców Naszej Spółdzielni oraz jej dalszy rozwój inwestycyjny. Rada Nadzorcza rekomenduje, zatem Walnemu Zgromadzeniu udzielenia za okres sprawozdawczy absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca-Richter.

Przywołane wyżej uznanie środowiska oraz rozwój inwestycyjny Naszej Spółdzielni, jest dla Rady Nadzorczej zasadniczym argumentem wpływającym na pozytywną ocenę pracy Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca-Richter, przy wielkim osobistym zaangażowaniu w realizacji statutowych zadań Spółdzielni.

Sytuacja finansowa Naszej Spółdzielni oraz wszelkie działania prowadzone w tym zakresie przez Członka Zarządu p. Dorotę Dolotą zostały bardzo wysoko ocenione przez biegłego rewidenta sprawdzającego bilans oraz lustratora oceniającego pełną działalność Spółdzielni, co upoważnia Radę Nadzorczą do rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia za okres sprawozdawczy absolutorium Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolotą.

Rada Nadzorcza zgodnie z Uchwałami podjętymi w dniu 14 i 25 maja 2020 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie następujących uchwał w sprawie:

1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019 rok;
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok;
3. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 rok;
4. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2019 rok;
5. udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolotą za 2019 rok;
6. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 8 maja 2019 roku do 31 maja 2020 roku;
7. zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2021 rok (w tym planu remontów na 2021 rok);

8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku;
9. zaciągnięcia kredytu obrotowego w wysokości do 1,5 mln zł w związku z ryzykiem związanym ze skutkami ogłoszonego w Polsce stanu epidemii oraz upoważnienia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie do zaciągnięcia przedmiotowego kredytu;
10. wyrażenia zgody na zrealizowanie inwestycji „Lazurowe Centrum”;
11. wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na cele inwestycji „Lazurowe Centrum”;
12. wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o. o.

Sprawozdanie sporządził


Ryszard JASINOWICZ

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej

Ryszard JASINOWICZ

Przewodniczący

Tomasz BINEK

Wiceprzewodniczący

Angela KURKOWSKA-BIELECKA

Sekretarz

Warszawa, dn. 25.05.2020 r.