

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 Ważnym 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 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 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.

Rozp/16

Lp.	Nr protokołu	Data ogółem	TAK merytoryczna
1.		0,1%	
2.		0,2%	
3.		0,4%	
4.		0,0%	100,0%
5.		0,0%	100,0%
6.	7/2015	25.06.0,5%	76,5%
7.		0,6%	55,6%
8.		0,8%	77,8%
9.		0,8%	77,8%
10.		0,2%	72,2%
11.		0,8%	77,8%
12.		0,3%	
13.		0,8%	
14.		0,0%	75,0%
15.	8/2015	27.08.0,3%	81,3%
16.		0,5%	87,5%
17.		0,5%	87,5%
18.		0,8%	93,8%
19.	9/2015	03.09.0,0%	
20.		0,9%	
21.		0,3%	
22.		0,6%	
23.	10/2015	24.09.0,5%	87,5%
24.		0,5%	87,5%
25.		0,3%	81,3%

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 16.05.2015 r. do 05.05.2016 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna SM Lazurowa pracowała początkowo w następującym składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI [Rozłogi 7] – przewodniczący
- Marek SNOPIŃSKI [Siemiatycka 1] – wiceprzewodniczący
- Teresa BABŁOK [Rozłogi 5]
- Tomasz BINEK [Sternicza 100]
- Joanna FRASZCZYK [Sternicza 98]
- Hanna GADAMSKA [Sternicza 129]
- Marcin KOMENDAREK [Lazurowa 2A]
- Leszek NOWAKOWSKI [Lazurowa 4]
- Marek OWSIANKO [Rozłogi 2]
- Ryszard ROKICKI [Lazurowa 4]
- Piotr RUNOWSKI [Rozłogi 3]
- Teresa WĘCŁAWSKA [Lazurowa 6]
- Tomasz WOJNAROWSKI [Rozłogi 6]

W ciągu roku sprawozdawczego składzie Komisji Technicznej, zaszły zmiany personalne, w związku z rezygnacją niektórych członków, ze względu na zmianę miejsca zamieszkania i utratę mandatu w Radzie Nadzorczej. Szczegóły zmian składu RN zawiera Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej za rok 2015-2016.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Techniczna pracuje w składzie:

- Jerzy CZYŻEWSKI – przewodniczący
- Marek SNOPIŃSKI – wiceprzewodniczący
- Tomasz BINEK
- Joanna FRASZCZYK
- Hanna GADAMSKA
- Marcin KOMENDAREK
- Magdalena KOSZADA-TRESZCZKOWSKA [Rozłogi 6]
- Marek OWSIANKO
- Ryszard ROKICKI
- Piotr RUNOWSKI
- Teresa WĘCŁAWSKA

W Okresie Sprawozdawczym Komisja odbyła 5 posiedzeń w dniach: 10.09.2015, 21.09.2015, 29.10.2015, 16.02.2016, 21.04.2016.

Posiedzenie 10.09.2015 r. – Protokół nr 4/2015

- 1. Komisja omówiła projekt testowej instalacji elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania.** Pilotażowa instalacja elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania będzie zamontowana w budynku Rozłogi 7. Aktualnie jest to jedyny budynek na osiedlu w pełni ocieplony. Koszt montażu pokryje firma, która będzie montować instalację pilotażową, a aktualnie obsługuje system odczytów wodomierzy (PIASKAN).
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o montaż testowej instalacji podzielników ciepła w bud. Rozłogi 7.
- 2. Komisja omówiła projekt pilotażowej instalacji oświetlenia LED na parkingach Lazurowa 4 i 6.** Instalacja oprócz oszczędności energii ułatwi eksploatację gdyż posiada interface umożliwiający zdalną kontrolę pracy oświetlenia i regulację oprav. Instalacja będzie sfinansowana z nadwyżki przychodów nad kosztami parkingów.
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o montaż testowej instalacji oświetlenia LED na parkingach Lazurowa 4 i 6.

Posiedzenie 21.09.2015 r. – Protokół nr 5/2015

- 1. Komisja omówiła Sprawozdanie Zarządu w zakresie technicznym za I półrocze 2015 r.** Wykonanie planu jest zgodne z założeniami i jedyne przekroczenie preliminarza występuje w poz. „Remonty ciągów pieszo-jezdnymi” (Rozłogi 9/Lazurowa 12). Zrealizowano prace o wartości 158.148,09 zł. wobec planowanych 142.000,00 zł. Przekroczenie jest wynikiem zapłat za prace wykonane w 2014 r. a płaconych w tym roku.
Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu za I półrocze 2015 r.
- 2. Na wniosek przewodniczącego Komisji omówiono sprawę ekranów dźwiękochłonnych przy ul. Lazurowej.** Przewodniczący zaproponował zwrócenie się do Zarządu o ponowne wystosowanie pisma do Inwestora w sprawie instalacji ekranów pionowych, nadwieszonych lub wyposażonych w dyfraktory innego typu.
Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o zobowiązanie Zarządu do ponowne go do wystąpienia do Inwestora w sprawie instalacji ekranów pionowych, nadwieszonych lub wyposażonych w dyfraktory innego typu.

Posiedzenie 29.10.2015 r.. – Protokół nr 6/2015

- 1. Komisja przeprowadziła wizję lokalną** zapoznając się ze stanem ocieplenia niektórych ścian budynków Lazurowej 6 i Rozłogi 4 oraz się ze stanem prac remontowych ciągu pieszo-jezdnego przy ulicy Sterniczej 129/131.
- 2. Komisja omówiła konieczność rozszerzenia zakresu umowy o prace remontowe dotyczące wykonania remontu ciągu pieszo-jezdnego przy ulicy Sterniczej 129/131.** Kilka lat temu na starym podkładzie ułożono nawierzchnię z kostki brukowej („na płask”). W związku z tym koniecznym będzie wykonanie całkowicie nowego podkładu z betonu B10 i zostanie ułożona nawierzchnia dostosowana do poruszania się pojazdów o masie 18 T (śmieciarki).
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o rozszerzenie zakresu prac remontowych.
- 3. Omówienie konieczności wykonania naprawy ocieplenia ściany zewnętrznej budynków Rozłogi 4 i Lazurowej 6.** 10-11 lat temu wykonano ocieplenie niezgodnie z wytycznymi technologicznymi; zaniechano kołkowania mocującego płyty, które trzymają się ścian tylko

na warstwie kleju. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, znaczną liczbę pęknięć tynków wzdłuż styków płyt styropianowych a na budynku Rozłogi 4 nawet odstawanie płyt od podłoża.

Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia przedstawionego przez Zarząd wniosku o jak najszybsze wykonanie niezbędnych napraw ocieplenia niektórych ścian budynków Rozłogi 4 i Lazurowa 6 i wdrożenie przygotowań (dokumentacja, wystąpienie do Urzędu) do właściwego remontu ocieplenia.

4. Zarząd przedstawił informację o przeniesieniu na czas budowy „Lazurowych Ogrodów” parkingu społecznego „Lazurowa 2-2A” Prezes oświadczył, że istnieje możliwość zlokalizowania tymczasowego parkingu na narożnej działce Sternicza 125A (po zakończeniu negocjacji warunków dzierżawy z właścicielami działki, które są finalizowane.

Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej propozycji Zarządu o zorganizowanie tymczasowego parkingu na działce Sternicza 127 na czas budowy „Lazurowych Ogrodów”.

5. Prezes poinformował o wnioskach o przyznanie tzw. „białych certyfikatów”, złożonych po modernizacji oświetlenia (LED na klatkach schodowych i w piwnicach), które zostały rozpatrzone pozytywnie. Ich sprzedaż powinna dać przychód w wysokości ok. 73.000 zł,
6. Prezes poinformował o Warunkach Zabudowy na parking wielopoziomowy na ul. Sterniczej 125? Prezes Zarządu odpowiedział na pytanie p. Runowskiego, że zostały złożone w Urzędzie wszystkie wymagane dokumenty ale do postępowania zgłosiło akces „Stowarzyszenie Wspólnota Jelonki Południowe Warszawa-Bemowo”.

Posiedzenie 16.02.2016 r.. – Protokół nr 1/2015

1. Komisja przeprowadziła wizję lokalną w celu zapoznania się ze stanem kanalizacji pod posadzką pomieszczenia węzła cieplnego w budynku Lazurowa 2 i stwierdzono stan kompletnego zniszczenia kanalizacji ściekowej ułożonej pod posadzką w czasie wznoszenia budynku

2. Omówienie planu gospodarczo–finansowego na 2016 rok dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” wraz z zapoznaniem się z wykonaniem planu rzeczowo-finansowego remontów za 2015 rok. Plan na rok 2016 sporządzono bez podnoszenia stawek na eksploatację i fundusz remontowy. Plan obejmuje przedsięwzięcia zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz pilne remonty wynikające ze złego stanu technicznego (wymiana drzwi wejściowych, uszczelnienie okien na klatkach schodowych, poziomych odcinków kanalizacji w piwnicach) lub wymogów Prawa Budowlanego (podjazd dla niepełnosprawnych Lazurowa 2A, remont altanki śmietnikowej, ogrodzenie hydroforni). Razem wydatki z funduszu remontowego 1.531 tys. zł. Z zysku z inwestycji sfinansowane zostaną remonty balustrad, docieplenie stropów piwnic, mycie elewacji i remonty ciągów pieszo-jezdnych, razem na sumę 2.429 tys. zł.

Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia w formie uchwały przedstawionego przez Zarząd sprawozdania z wykonania planu gospodarczego, w tym planu remontów za rok 2015 i przyjęcia planu gospodarczego, wraz z planem remontów na rok 2016.

3. Komisja omówiła plan gospodarczo–finansowy na 2016 rok dla nieruchomości Sternicza 96, 98, 100. Plan na rok 2016 przewiduje przychody w wysokości 1.031 tys. zł, a wydatki 1.078 tys. zł. ale po zmniejszeniu kosztów energii, deficyt powinien zostać zlikwidowany.

Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia w formie uchwały przedstawionego przez Zarząd planu gospodarczego, na rok 2016 dla nieruchomości Sternicza 96/98/100.

4. **Komisja omówiła służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą RWE STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.** Przebieg tras kablowych zasilających budynki Lazurowa 2 i osiedle „Strop”. jest taki, że ich przełożenie jest konieczne gdyż aktualnie leżą one na terenie inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Jest ok 100 mb kabli.
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia w formie uchwały zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz STOEN.
5. **Komisja zapoznała się z informacją Zarządu w sprawie uczestnictwa Spółdzielni w targach mieszkaniowych.** Prezes poinformował, że w dn. 20-21. lutego nasza Spółdzielnia weźmie udział w Targach Mieszkań i Domów (Pawilon EXPO), gdzie pokaże projekt naszej Inwestycji. Na Targach będzie możliwość rezerwacji mieszkań.
Komisja Techniczna przyjęła do akceptującej wiadomości informację Zarządu o uczestnictwie w Targach Mieszkaniowych.
6. **Komisja omówiła instrukcję przetargową na pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu w zakresie inwestycji przy ul. Szeligowskiej.** J. Czyżewski wyjaśnił zebranyemu pojęcie „inżynier kontraktu”. jest to wbrew nazwie nie jedna osoba, ale cały zespół składający się z szefa (inżyniera kontraktu) i zespołu inspektorów nadzoru technicznego i specjalistów do rozliczeń księgowo-finansowych. Inżynier kontraktu jest niezwiązany ani z Inwestorem ani z Wykonawcą i jego obowiązkiem jest całościowy nadzór nad całą Inwestycją tak od strony technicznej jak i finansowej.
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w/s zatwierdzenia instrukcji przetargowej na pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu w zakresie inwestycji przy ul. Szeligowskiej
7. **Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wzrostu stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów.** Została przedstawiona propozycja zarządu o podniesienie stawki na fundusz remontowy dźwigów z 0,20 zł/m²/m-c do 0,30 zł/m²/m-c, co daje podwyżkę na lokal mieszkalny (tylko w budynkach wysokich) o ok. 5-8 zł/m-c. Mamy jeszcze do wyremontowania 12 dźwigów i przy obecnym funduszu będzie to trwało ok. 12 lat, bo oprócz kosztów remontu dźwigów z funduszu dźwigowego jest opłacana bieżąca konserwacja i drobne remonty. Podniesienie stawki umożliwi wyremontowanie dwóch dźwigów rocznie i pozwoli na prowadzenie bieżącej konserwacji pozostałych. Do Spółdzielni wpłynęła oferta firmy „Short Term Rental Capital” (STRC) na dzierżawę naszych dźwigów na okres 5 lat i wyremontowanie wszystkich 12 dźwigów w ciągu jednego roku. Oferta jest jednak za droga
Komisja większością głosów przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w/s zatwierdzenia wzrostu stawki na odpis remontowy dźwigów z 0,20 zł/m²/m-c do 0,30 zł/m²/m-c.
8. **Informacja Zarządu w sprawie zlecenia prac bez przetargu w wyniku załamania i popękania poziomego kanalizacyjnego w piwnicy budynku Lazurowa 2** Uczestnicy zebrania zapoznali się z wynikami wizji lokalnej (patrz p. 1) i stwierdzili konieczność niezwłocznego wykonania remontu.
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w/s zlecenia bez przetargu wymiany poziomego kanalizacyjnego w piwnicy budynku Lazurowa 2.

Posiedzenie 21.04.2016 r. – Protokół nr 2/2016

- 1. Komisja omówiła Sprawozdanie Zarządu w zakresie technicznym za 2015 r.** Remonty zostały wykonane na sumę 1.701.769,37 zł przy planowanych 1.597.331 zł, co stanowi przekroczenie w stosunku do planu o 6,5%. Zakres rzeczowy remontów był większy niż ujęty w planie, co nie we wszystkich punktach zestawienia jest pokazane kosztowo, bo część zadań ma płatności przesunięte na rok bieżący. Płatności te są pokazane oczywiście w bilansie za rok 2015
Komisja przyjęła jednogłośnie wniosek o rekomendację Radzie Nadzorczej przyjęcia Sprawozdania Zarządu za 2015 r.
- 2. Omówienie propozycji planu remontów na rok 2017** Prezes przedstawił plan remontów na rok 2017, zwracając uwagę, że naprawy pokryć dachowych będą prowadzone przy wykorzystaniu nowej technologii gwarantującej o wiele większą trwałość. Umożliwią one, ze względu na większą wytrzymałość mechaniczną, planowany montaż dachowych ogniw fotowoltaicznych zasilających oświetlenie części wspólnych Instalacja pilotażowa planowana jest na budynku Rozłogi 2 lub Rozłogi 6. Środki na te instalacje chcemy pozyskać w formie dotacji unijnych jak tylko będą dostępne dla woj. mazowieckiego.
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą projektu planu remontów na rok 2017.
- 3. Omówienie oferty firmy „Short Term Rental Capital” (STRC) na remont dźwigów** Sprawa już była omawiana ale propozycja firmy STRC była niekorzystna. Obecnie Oferent przedstawił korzystniejszą propozycję wyremontowania 8 dźwigów, remont trwa rok. Koszt całkowity 1.235.336 zł. Dźwigi produkcji FUD Bolęcín będą wykonywane „na wymiar”. Jesteśmy to w stanie sfinansować z odpisu na fundusz remontowy dźwigów i zysków z inwestycji.
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą oferty firmy STRC.
- 4. Omówienie wniosku Zarządu w sprawie podjęcia uchwały RN o kontynuacji remontu balustrad.** Jakość prac wykonanych przez firmę KOMET nie budzi zastrzeżeń. Prezes stwierdził, że firma wygrała w ub. roku przetarg i robi to dobrze mając zaufanie tak Zarządu jak i mieszkańców Nie warto więc szukać innego, niesprawdzonego wykonawcy.
Komisja jednogłośnie przyjęła wniosek o rekomendację przyjęcia przez Radę Nadzorczą oferty firmy KOMET kontynuacji remontu balkonów w ramach aneksu do podpisanej umowy..

Członkowie Komisji Technicznej desygnowani do Komisji Przetargowej brali udział w posiedzeniach tej Komisji przy rozstrzyganiu konkursów i przetargów:

Komisja przetargowa- przetarg ograniczony w dniu 10.09.2015 r.

- 1. Remont ciągu pieszo-jezdnego przy ul. Lazurowej 2 i Lazurowa 2A, Sternicza 129 i Sternicza 131 (wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową z poszerzeniem drogi) wybrano firmę „ALDRO”**
Wartość prac:
 - Lazurowa 2 i Lazurowa 2A – 286.530,22 zł
 - Sternicza 129/131 - 187.447,57 zł
- 2. Remont dachu budynek Rozłogi 2 wybrano firmę Zakład Remontowo Budowlany Okrasiak.**
Wartość prac – 150387,14 zł

Komisja przetargowa –przetarg nieograniczony w dniu 31.03.2016r

Przetarg na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu w zakresie inwestycji ,polegających na budowie zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami na nieruchomości przy ulicy Szeligowskiej – wybrano firmę **Zamojska Dyrekcja Inwestycji ZDI** ul. Kiepury 6; Zamość.

Wartość prac **2.090.000 zł**

Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli także w odbiorach technicznych przeprowadzanych remontów obiektów i modernizacji instalacji.

Szczegółowe dane zawierają Protokoły Komisji Przetargowej oraz Protokoły Komisji Odbiorowych.

Sprawozdanie sporządził

Jerzy CZYŻEWSKI

Podpisy członków Komisji Technicznej

Jerzy CZYŻEWSKI

Marek SNOPIŃSKI

Tomasz BINEK

Joanna FRASZCZYK

Hanna GADAMSKA

Marcin KOMENDAREK

Magdalena KOSZADA-TRESZCZKOWSKA

Marek OWSIANKO

Ryszard ROKICKI

Piotr RUNOWSKI

Teresa WĘCŁAWSKA

Warszawa, dn. 05.05.2016 r.

SPRAWOZDANIE

z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” w Warszawie

za okres od 16.05.2015 r. do 05.05.2016 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna pracowała początkowo w następującym składzie;

- Hanna Gadamska (Sternicza 129) - przewodnicząca
- Jan Piotr Runowski (Rozłogi 3)
- Ewa Skłodowska (Lazurowa 12)
- Marek Snopiński (Siemiatycka 1)
- Marianna Krawczyk (Sternicza 131)
- Jan Piętaszewski (Rozłogi 12)
- Jadwiga Zalisz (Rozłogi 4)
- Jerzy Czyżewski (Rozłogi 7)
- Tomasz Wojnarowski (Rozłogi 8)
- Marek Owsianko (Rozłogi 2)
- Bablok Teresa (Rozłogi 5)

W ciągu roku sprawozdawczego w składzie Komisji Rewizyjnej zaszły zmiany personalne w związku z rezygnacją niektórych członków z mandatu w Radzie Nadzorczej.

Na dzień składania sprawozdania Komisja Rewizyjna pracuje w składzie;

- Hanna Gadamska - przewodnicząca
- Jan Piotr Runowski - z-ca przewodniczącego
- Ewa Skłodowska
- Marek Snopiński
- Marianna Krawczyk
- Jan Piętaszewski
- Jadwiga Zalisz
- Jerzy Czyżewski
- Marek Owsianko
- Andrzej Wieliczko (Lazurowa 2)
- Teresa Węclawska (Lazurowa 6)

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 5 posiedzeń w dniach: 22.09.2015, 12.01.2016, 18.02.2016, 17.03.2016, 26.04.2016.

Komisja Rewizyjna w kadencji 2015/2016 – głównie zajmowała się omawianiem sprawozdań finansowych.

Na pierwszym posiedzeniu w dniu 22.09.2015 r. Komisja omówiła sprawozdanie z działalności Zarządu oraz sprawozdanie finansowe za I półrocze 2015 r.

Na posiedzeniu w dniu 12.01.2016 r. Komisja omówiła lustrację Spółdzielni z pełnej działalności za okres 01.01.2012 – 31.12.2014 oraz z działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2013 – 31.12.2014. Komisja Rewizyjna sformułowała pytania do Komisji Lustracyjnej na spotkanie z lustratorami na Radzie Nadzorczej w dniu 21.01.2016 r.

- Czy badano zgodność regulaminów ze Statutem Spółdzielni.
- Na jakiej podstawie stwierdzono, że nie ma w sądzie zaskarżonych Uchwał Walnego Zgromadzenia.

- Dlaczego Walne Zgromadzenie z dnia 21.03.2016 r. zostało potraktowane tylko zdawkowo, nie przytoczono nawet czego dotyczyły anulowane uchwały Rady Nadzorczej nr 39/2012 i 40/2012.

- Skąd informacja o kartach do głosowania skoro głosowanie na Walnym Zgromadzeniu było przeprowadzone elektronicznie.

Pytania zostały przekazane do Zarządu Spółdzielni, który nie przekazał ich Lustratorom.

Na posiedzeniu Komisji w dniu 18.02.2016 r. omówiono plan gospodarczo-finansowy na rok 2016 oraz zapoznano się z wykonaniem planu rzeczowo-finansowego remontów i eksploatacji za 2015 r.

Przy realizacji zadań związanych z eksploatacją i remontami w 2015 r. brano pod uwagę wydatki określone w Planie Eksploatacji przyjętym przez Radę Nadzorczą w dniu 25.02.2015 r.

Plan na rok 2016 obejmuje prace zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz doraźne remonty wynikające ze złego stanu technicznego „Osiedla”.

Plan na rok 2016 sporządzono bez podnoszenia stawek na fundusz eksploatacyjny oraz fundusz remontowy.

Komisja omówiła plan gospodarczo-finansowy na rok 2016 dla budynków Sternicza 96, 98, 100. Plan na rok 2016 przewiduje przychody w wysokości 1.031 tys. zł, a wydatki 1.078 tys. zł.

Wysokie wydatki dotychczas wynikały z wysokich kosztów energii elektrycznej (zasiedlanie bloków).

Komisja omówiła służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą RWE operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Dotychczas trasy przebiegu kabli zasilających budynek Lazurowa 2 i osiedle „Strop” leżą na terenie planowanej inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Do przełożenia jest ok. 100 mb kabli.

Komisja zapoznała się z informacją Zarządu w sprawie uczestnictwa Spółdzielni w targach mieszkaniowych w dniach 20 – 21.02.br. – Targi Mieszkań i Domów (Pawilon EXPO).

Komisja omówiła instrukcję przetargową na pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu w zakresie inwestycji „Lazurowe Ogrody”.

„Inżynier Kontraktu” to zespół składający się z szefa (Inżyniera Kontraktu) oraz z zespołu specjalistów nadzoru technicznego i specjalistów do rozliczeń księgowo-finansowych. Obowiązkiem „Inżyniera Kontraktu” jest całościowy nadzór nad inwestycją zarówno od strony technicznej jak i finansowej.

Na Komisji omówiono wniosek Zarządu w sprawie wzrostu stawki odpisu na fundusz remontowy dźwigów z 0,20 zł./m²/ m-c do 0,30 zł./m²/m-c. Wzrost odpisu umożliwi szybszy remont dźwigów. Do wyremontowania mamy jeszcze 12 dźwigów.

Na posiedzeniu w dniu 17.03.2016 r. Komisja Rewizyjna omówiła i skontrolowała dokumenty źródłowe związane z remontami i naprawami dźwigów w 2015 r. (wybrane faktury).

Konserwację , naprawy oraz remonty wind wykonuje firma „FORLIFT” S.C. z siedzibą w Warszawie przy ul. Peszteńskiej 10 a m.21 . Firma „FORLIFT” S.C. za wykonane prace wystawia faktury , za konserwację faktury są wystawiane co miesiąc. Koszt konserwacji jednej windy to kwota ok. 200,00 zł. miesięcznie. Konserwacja obejmuje czynności powtarzające się w ciągłej eksploatacji wind. Firma „FORLIFT” S.C. została wybrana w postępowaniu przetargowym dnia 13.05.2015 r. na wykonanie generalnego remontu dźwigów w bloku Rozłogi 2 kl. III oraz w bloku przy Sterniczej 129 kl. III. W ramach remontu przeprowadzono również modernizację kabin.

Posiedzenie Komisji Rewizyjnej w dniu 26.04.2016 r. otworzyła przewodnicząca Hanna Gadamska i zaproponowała przyjęcie następującego porządku obrad;

- 1) Otwarcie posiedzenia
- 2) Przyjęcie porządku obrad
- 3) Omówienie Sprawozdania Zarządu i Sprawozdania Finansowego za 2015 rok i rekomendowanie Sprawozdań Radzie Nadzorczej
- 4) Omówienie planu gospodarczo-finansowego na rok 2017
- 5) Zamknięcie posiedzenia

Zastrzeżenia do pkt. 3 i 4 porządku obrad wniósł Andrzej Wieliczko.

Według Andrzeja Wieliczko Komisja Rewizyjna powinna badać sprawozdania, a nie tylko omawiać.

Po długich dyskusjach Komisja Rewizyjna większością głosów przyjęła porządek obrad.

Po omówieniu sprawozdań, większością głosów Komisja zarekomendowała Radzie Nadzorczej przyjęcie sprawozdań.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej



Hanna Gadamska