

**SPRAWOZDANIE**  
**z prac Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie**  
**za okres od 10.06.2017 roku do 24.05.2018 roku**

Na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, które odbyło się w dniach 9-10 czerwca 2017 r., do Rady Nadzorczej z poszczególnych budynków będących w zasobach Spółdzielni, wybrane zostały niżej wymienione osoby:

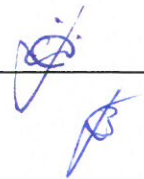
1. Marcin STELMASZYŃSKI	/Lazurowa 2/
2. Katarzyna Jolanta KOMENDAREK	/Lazurowa 2a/
3. Urszula Józefa SZULC	/Lazurowa 4/
4. Tomasz Paweł GAJC	/Lazurowa 6/
5. Stefan BOGUCKI	/Lazurowa 12/
6. Marek OWSIANKO	/Rozłogi 2/
7. Jan Piotr RUNOWSKI	/Rozłogi 3/
8. Ireneusz Daniel GRALA	/Rozłogi 4/
9. Angela KURKOWSKA BIELECKA	/Rozłogi 5/
10. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA	/Rozłogi 6/
11. Michał KAPUSTA	/Rozłogi 7/
12. Ryszard Bogusław JASINOWICZ	/Rozłogi 9/
13. Marek SNOPIŃSKI	/Siemiatycka 1/
14. Krzysztof PŁOCHOCKI	/Sternicza 129/
15. Aleksander Lech MIKLASZEWSKI	/Sternicza131/
16. Ryszard JANIKOWSKI	/Sternicza 96/
17. Joanna FRASZCZYK	/Sternicza 98/
18. Tomasz BINEK	/Sternicza 100/

Na pierwszym posiedzeniu nowo wybranej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, które odbyło się w dniu 17 lipca 2017 r. zostały dokonane wybory Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej. Ponadto wybrano członków Komisji Technicznej, Rewizyjnej oraz Przetargowej. Stosowne uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą zostaną przywołane w dalszej części sprawozdania.

W październiku 2017 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo p. Joanny FRASZCZYK o rezygnacji z powodów osobistych z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

W kwietniu 2018 r. do Rady Nadzorczej wpłynęło pismo p. Stefana BOGUCKIEGO o rezygnacji z powodów osobistych z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

W maju 2018 r. z powodu utraty członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” p. Katarzyna KOMENDAREK – pełniącą funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej – przestała być członkiem Rady Nadzorczej.



Utrata członkostwa w Radzie Nadzorczej osób, o których mowa wyżej znalazła odzwierciedlenie w stosownych uchwałach Rady Nadzorczej, które będą przytoczone poniżej.

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza liczy 15 członków. Prezydium Rady tworzą:

- Ryszard JASINOWICZ - Przewodniczący
- Tomasz BINEK - Wiceprzewodniczący
- Vacat - 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

Na dzień składania sprawozdania w skład Komisji Rewizyjnej wchodzi:

1. Marcin STELMASZYŃSKI - Przewodniczący
2. Tomasz Paweł GAJC
3. Marek OWSIANKO
4. Ireneusz Daniel GRALA
5. Krzysztof PŁOCHOCKI
6. Magdalena KOSZADA-TRZESZCZKOWSKA
7. Aleksander Lech MIKLASZEWSKI
8. Michał KAPUSTA
9. Ryszard JANIKOWSKI

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
4. Krzysztof PŁOCHOCKI

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń w dniach: 18.07.2017 r., 14.09.2017 r., 19.10.2017 r., 23.11.2017 r., 21.12.2017 r., 25.01.2018 r., 22.02.2018 r., 22.03.2018 r., 26.04.2018 r., 14.05.2018 r. i 24.05.2018 r.

Oceniając frekwencję członków Rady Nadzorczej na poszczególnych jej posiedzeniach, należy stwierdzić, iż była ona bardzo zadawalająca i wyniosła średnio 88,3%.

Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz pełne teksty podjętych uchwał znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem: [www.smlazurowa.pl](http://www.smlazurowa.pl).

Komisja Techniczna odbyła 7 posiedzeń w dniach: 24.08.2017 r., 21.09.2017 r., 14.12.2017 r., 18.01.2018 r., 01.03.2018 r., 12.04.2018 r. i 19.04.2018 r.

Komisja Rewizyjna odbyła 9 posiedzeń w dniach: 06.09.2017 r., 06.11.2017 r., 19.12.2017 r., 17.01.2018 r., 25.01.2018 r., 08.02.2018 r., 15.03.2018 r., 19.04.2018 r., 10.05.2018 r.

Komisja Statutowa odbyła 6 posiedzeń w dniach: 30.11.2017 r., 07.12.2017 r., 19.12.2017 r., 16.01.2018 r., 05.04.2018 r. i 12.04.2018 r.

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

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

Szczegółowe dane zawierają protokoły Komisji Przetargowej oraz protokoły Komisji Odbiorowych.

W okresie sprawozdawczym podczas 11 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu organizacji pracy, zmian regulaminów, gospodarki Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjętych zostało łącznie 47 uchwał /żółtym tłem zostały wyróżnione uchwały o najwyższym stopniu ważności/, które dotyczyły:

#### 1. Spraw organizacyjnych:

1. Uchwała 25/2017 w sprawie wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej
2. Uchwała 26/2016 w sprawie wyboru Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Uchwała 27/2017 w sprawie wyboru Sekretarza Rady Nadzorczej
4. Uchwała 28/2017 w sprawie wyboru Prezydium Rady Nadzorczej
5. Uchwała 29/2017 w sprawie wyboru Komisji Rewizyjnej

6. Uchwała 30/2017 w sprawie wyboru Komisji Technicznej
7. Uchwała 31/2017 w sprawie desygnowania członków Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej
8. Uchwała 32/2017 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej
9. Uchwała 33/2017 w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości
10. Uchwała 35/2017 w sprawie oddelegowania członków Rady Nadzorczej do uczestnictwa w komisji negocjującej zakup nieruchomości przy ul. Okrętowej
11. Uchwała 36/2017 w sprawie powołania Komisji Statutowej
12. Uchwała 37/2017 w sprawie odwołania z Prezydium Rady Nadzorczej Pana Krzysztofa Płochockiego
13. Uchwała 38/2017 w sprawie wyboru Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej
14. Uchwała 39/2016 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za I półrocze 2017 roku
15. Uchwała 41/2017 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa
16. Uchwała 42/2017 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2017 roku Prezesowi Spółdzielni
17. Uchwała 43/2017 w sprawie zmiany składu Komisji Technicznej
18. Uchwała 44/2017 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Statutowej
19. Uchwała 45/2017 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2017 roku Członkowi Zarządu Spółdzielni
20. Uchwała 46/2017 w sprawie wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej
21. Uchwała 47/2017 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność oraz lustracji w zakresie inwestycji „Lazurowe Ogrody”
22. Uchwała 1/2018 w sprawie zmiany składu Komisji Rewizyjnej
23. Uchwała 2/2018 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2017 rok
24. Uchwała 3/2018 w sprawie zmiany składu Komisji Statutowej
25. Uchwała 6/2018 w sprawie zmniejszenia składu Komisji Rewizyjnej
26. Uchwała 8/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za działalność w 2017 roku
27. Uchwała 11/2018 w sprawie realizacji wygaśnięcia mandatu Katarzyny Komendarek Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
28. Uchwała 12/2018 w sprawie wygaśnięcia mandatu Stefana Boguckiego Członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
29. Uchwała 13/2018 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego na dzień 8 i 9 czerwca 2018 roku

30. Uchwała 16/2018 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu p. Zbigniewa Gaca-Richter za 2017 rok
31. Uchwała 17/2018 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu p. Doroty Dolota za 2017 rok
32. Uchwała 18/2018 w sprawie przyznania nagrody za 2017 rok Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca-Richter
33. Uchwała 19/2018 w sprawie przyznania nagrody za 2017 rok Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
34. Uchwała 20/2018 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2016 – 31.12.2016
35. Uchwała 21/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
36. Uchwała 22/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
37. Uchwała 23/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
38. Uchwała 24/2018 w sprawie wykreślenia Krzysztofa Płochockiego ze składu Komisji Statutowej

## 2. Zmian regulaminów:

1. Uchwała 40/2017 w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni
2. Uchwała 10/2018 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu dokonania zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
3. Uchwała 14/2018 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmian w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
4. Uchwała 15/2018 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmian w Regulaminie Realizacji i Rozliczania Inwestycji Budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”

## 3. Spraw gospodarki Spółdzielni:

1. Uchwała 4/2018 w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczo-Finansowego Spółdzielni na 2018 rok
2. Uchwała 5/2018 w sprawie akceptacji przez Radę Nadzorczą zamiaru wykonania rewitalizacji chodników pomiędzy budynkami Lazurowa 6 i Rozłogi 7 oraz budynkami Lazurowa 4 i Rozłogi 3 bez postępowania przetargowego w ramach realizacji planu rzeczowo-finansowego remontów na rok 2018

3. Uchwała 9/2018 w sprawie przyjęcia projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2019 rok

4. Inwestycji „Lazurowe Ogrody”:

1. Uchwała 7/2018 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu na rzecz Innogy Stoen Operator sp. z o. o.

5. Inwestycji „Lazurowa Przystań”:

1. Uchwała 34/2017 w sprawie wyrażenia zgody na podpisanie umowy na wykonanie dokumentacji budowlanej do pozwolenia na budowę inwestycji „Lazurowa Przystań”

Członkowie Rady Nadzorczej w zdecydowanej większości przy podejmowaniu decyzji o głosowaniu nad najważniejszymi uchwałami wykazywali się troską o dobro mieszkańców i majątek Spółdzielni i z odpowiedzialnością głosowali za rozwiązaniami prowadzącymi do rozwoju Naszej Spółdzielni. Niemniej jednak, aby osiągnąć sytuację, o której mowa wyżej należało wprowadzić w trybie pilnym kilka rozwiązań organizacyjnych w strukturze samej Rady Nadzorczej. Z przytoczonego wyżej wykazu poszczególnych uchwał w kilku z nich podejmowane były decyzje zmieniające składy poszczególnych gremiów Rady Nadzorczej w celu uzdrowienia sytuacji i przywrócenia prawidłowości w funkcjonowaniu całej Rady Nadzorczej. Część zmian personalnych w Radzie Nadzorczej miała miejsce na wniosek zainteresowanych osób, jednak kluczowe zmiany dotyczyły odwołania osób ze stanowisk funkcyjnych w Radzie Nadzorczej ze względu na utrudnianie przez te osoby prawidłowego wykonywania swoich zadań przez ten organ.

Rada Nadzorcza powinna w swojej pracy cechować się między innymi dążeniem do uzyskania konsensusu w kluczowych sprawach, jednak część członków Rady Nadzorczej w głosowaniach jest przeciw z zasady i choć nie ma to wpływu na ostateczne rozstrzygnięcia, to jednak w pewien sposób destabilizuje pracę tego gremium.

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

- przygotowania przez Zarząd uwag do projektu „Planu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych”;
- informacji Zarządu w sprawie wykonywania robót w trybie awaryjnym związanym z przekładkami poziomów kanalizacyjnych w budynkach Rozłogi 6 i Sternicza 129 i 131;
- rozpatrzenia wniosków złożonych przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22 września 2017 r.;
- postępie prac przy inwestycji „Lazurowe Ogrody” zgodnie z harmonogramem – informacja przedstawiana przez Zarząd kilkakrotnie w okresie sprawozdawczym;

- informacji Zarządu w sprawie powstania Wspólnoty Mieszkaniowej w budynkach Sternicza 96, 98, 100;
- informacji Zarządu w kwestii dalszego sprawowania przez Spółdzielnię zarządu budynkami przy ul. Sternicznej 96, 98 i 100;
- przebiegu zebrania członków Rady Nadzorczej i Zarządu z Radami Budynków w kwestii zapoznania mieszkańców z zapisami projektu „Planu zagospodarowania przestrzennego dla Jelonek Południowych” oraz przygotowanymi uwagami ze strony Spółdzielni.

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](http://www.smlazurowa.pl).

## Podsumowanie

Rada Nadzorcza pragnie zwrócić uwagę członkom Naszej Spółdzielni, że stan finansowy Spółdzielni, realizacja inwestycji „Lazurowe Ogrody” oraz podejmowanie szeregu działań z zakresu np. zmniejszenia zużycia energii, oszczędności na ogrzewaniu mieszkań oraz dalsze rozwijanie działalności inwestycyjnej, jak „Lazurowa Przystań” znajdowało uznanie specjalistycznych gremiów w dziedzinie budownictwa i zarządzania nieruchomościami. Należy zauważyć, iż działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” była w okresie sprawozdawczym zauważona na rynku budownictwa i zarządzania nieruchomościami poprzez przyznawanie wyróżnień w tym zakresie. W tym miejscu należy wspomnieć choćby nominowanie przez Ogólnopolską Federację Przedsiębiorców i Pracodawców Naszej Spółdzielni do nagrody *Orły Polskiego Budownictwa 2018*, która od kilkunastu lat objęta jest patronatem honorowym Ministerstwa Infrastruktury. Powyższa sytuacja w sposób jednoznaczny dowodzi, iż wspieranie Zarządu Spółdzielni w przyjętych rozwiązaniach przez Rady Nadzorcze poprzednich czterech kadencji należy uznać za słuszne i obecnie powinniśmy całą Naszą Społecznością ten stan rzeczy utrzymywać i rozwijać oraz dbać o to, aby nikt niepożądany nie utrudniał Nam realizacji postawionych sobie celów.

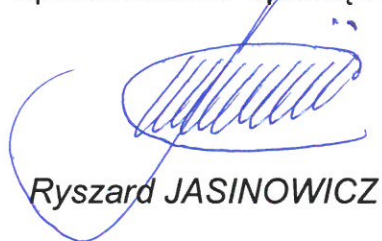
Mając powyższe na uwadze oraz dbając przede wszystkim o dobro mieszkańców Naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu udzielenia za okres sprawozdawczy absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca-Richter.

W każdej działalności, a przede wszystkim inwestycyjnej bardzo ważnym elementem są finanse. Należy w tym miejscu przypomnieć, iż 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 24.05.2018 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie następujących uchwał w sprawie:

1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2017 rok;
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok;
3. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 rok;
4. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2017 rok;
5. udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2017 rok;
6. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 10 czerwca 2017 roku do 24 maja 2018 roku;
7. zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2019 rok (w tym planu remontów na 2019 rok)
8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku;
9. wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości Spółdzielni służebnością przesyłu w ramach realizowanej inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię pn. „Lazurowe Ogrody”;
10. przyjęcia zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”;
11. zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”;
12. zmiany Regulaminu realizacji i rozliczenia inwestycji budowlanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”;
13. uzupełnienia składu Rady Nadzorczej (kadencja w latach 2017-2020) o przedstawicieli budynków B1, B2, B3, B4 wybudowanych w ramach inwestycji „Lazurowe Ogrody” przy ul. Szeligowskiej oraz przedstawicieli budynków Lazurowa 12 i Lazurowa 2a.

Sprawozdanie sporządził



Ryszard JASINOWICZ

### Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej

Ryszard JASINOWICZ      Przewodniczący

Tomasz BINEK              Wiceprzewodniczący



Warszawa, dn. 24.05.2018 r.

