

## **Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.06.2021 roku do 31.06.2022 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. Karolina Staszewska           | /Lazurowa 4/     |
| 3. Konrad Rojek                  | /Lazurowa 6/     |
| 4. Małgorzata Sosnowska          | /Rozłogi 2/      |
| 5. Jadwiga Zalisz                | /Rozłogi 4/      |
| 6. Marek Bielecki                | /Rozłogi 5/      |
| 7. Bernadetta Woźniak            | /Rozłogi 6/      |
| 8. Jerzy Czyżewski               | /Rozłogi 7/      |
| 9. Ryszard Bogusław Jasinowicz   | /Rozłogi 9/      |
| 10. Ewa Bilińska                 | /Siemiatycka 1/  |
| 11. Hanna Gadamska               | /Sternicza 129/  |
| 12. Aleksander Lech Miklaszewski | /Sternicza131/   |
| 13. Kamil Szewczuk               | /Szeligowska 10/ |
| 14. Paweł Piotr Frysztak         | /Szeligowska 6/  |
| 15. Tomasz Wojnarowski           | /Szeligowska 6A/ |
| 16. Paweł Stefan Runowski        | /Szeligowska 8/  |

Na dzień składania sprawozdania Rada Nadzorcza liczy 16 członków. Prezydium Rady tworzą:

- Ryszard Jasinowicz - Przewodniczący
- Tomasz Wojnarowski - Wiceprzewodniczący
- Ewa Bilińska - Sekretarz

Na dzień składania niniejszego sprawozdania Komisja Techniczna pracowała w składzie:

1. Karolina Staszewska
2. Krzysztof Bielecki
3. Jerzy Czyżewski – Przewodniczący
4. Ryszard Jasinowicz
5. Tomasz Wojnarowski – V-ce Przewodniczący
6. Paweł Piotr Frysztak
7. Paweł Stefan Runowski
8. Aleksander Lech Miklaszewski

Na dzień składania sprawozdania w skład Komisji Rewizyjnej wchodzi:

1. Marcin Stelmaszyński - Przewodniczący
2. Małgorzata Sosnowska
3. Jadwiga Zalisz
4. Bernadetta Woźniak
5. Ewa Bilińska
6. Hanna Gadamska
7. Kamil Szewczuk – V-ce Przewodniczący

Na dzień składania sprawozdania Komisję Przetargową tworzą:


1. Przewodniczący - Prezes/Członek Zarządu
2. Sekretarz- Pracownik Spółdzielni
3. Konrad Rojek
4. Krzysztof Bielecki
5. Bernadetta Woźniak
6. Jerzy Czyżewski
7. Ryszard Jasinowicz

Na dzień składania sprawozdania Komisja Statutowa pracowała w składzie:

1. Jerzy Czyżewski –Przewodniczący
2. Jadwiga Zalisz
3. Kamil Szewczuk
4. Krzysztof Bielecki
5. Bernadetta Woźniak
6. Ewa Bilińska

Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w trybie korespondencyjnym - w związku z ogłoszonym stanem epidemii w kraju w dniach: 24.06.2021 r., 15.07.2021 r., 23.09.2021 r., 14.10.2021 r., 18.11.2021 r., 16.12.2021 r., 17.01.2022 r., 24.02.2022 r., 21.03.2022 r., 28.04.2022 r., 26.05.2022 r., 23.06.2022 r.

Oceniając frekwencję członków Rady Nadzorczej na poszczególnych jej posiedzeniach, należy zaznaczyć, iż była ona bardzo zadawalająca i wynosiła ponad 99 %.



Strona 2 z 10

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).

W okresie sprawozdawczym Komisja Techniczna odbyła 4 posiedzenia (w tym 2 posiedzenia w trybie stacjonarnym) w dniach: 14.09.2021 r., 20.01.2022 r., 07.04.2022 r., 19.05.2022 r.

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła 7 posiedzeń (w tym 1 posiedzenie w trybie stacjonarnym) w dniach: 06.10.2021 r., 30.11.2021 r., 20.12.2021 r., 27.01.2022 r., 28.02.2022 r., 31.03.2022 r., 19.05.2022 r.

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

W okresie sprawozdawczym podczas 12 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, organizacji pracy, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów 70 uchwał, które dotyczyły:

## **1. Spraw organizacyjnych:**

1. Uchwała nr 22/2021 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w czterech częściach, które odbędą się 17 i 18 września 2021 r. oraz 24 i 25 września 2021 r.
2. Uchwała nr 41/2021 w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów osobowych w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym
3. Uchwała nr 44/2021 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2021 roku
4. Uchwała nr 48/2021 w sprawie przyznania nagrody z I półrocze 2021 roku Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca – Richter
5. Uchwała nr 49/2021 w sprawie przyznania nagrody za I półrocze 2021 roku Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
6. Uchwała nr 54/2021 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

7. Uchwała nr 55/2021 w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2021 i 2022 rok
8. Uchwała nr 6/2022 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2020 – 31.12.2020.
9. Uchwała nr 7/2022 w sprawie wyrażenia zgody na podpisanie zlecenia z pracownią projektową VGR Violetta Piękoś.
10. Uchwała nr 11/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu Zbigniewem Gaca - Richter dotyczącej realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty”.
11. Uchwała nr 23/2022 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca- Richter w roku 2021.
12. Uchwała nr 24/2022 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2021.
13. Uchwała nr 26/2022 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w trzech częściach, które odbędą się 2, 3 i 9 września 2022 r.
14. Uchwała nr 28/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 26.05.2021 r. do 10.06.2022 r.
15. Uchwała nr 29/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 26.04.2021 do 10.06.2022 r.
16. Uchwała nr 30/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.06.2021 r. do 31.06.2022 r.
17. Uchwała nr 31/2022 w sprawie przyznania nagrody za 2021 r. Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca-Richter.
18. Uchwała nr 32/2022 w sprawie przyznania nagrody za 2021 r. Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota.

## **2. Zmian regulaminów i Statutu:**

1. Uchwała nr 21/2021, Uchwała nr 36/2021, Uchwała nr 37/2021 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2. Uchwały nr 23/2021 - 35/2021 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
3. Uchwała nr 21/2022 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
4. Uchwała nr 22/2022 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Uchwała nr 4/2022 w sprawie przyjęcia regulaminu prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie.
6. Uchwała nr 5/2022 w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z garażu w nieruchomości przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie.
7. Uchwała nr 8/2022 w sprawie przyjęcia zmiany w Regulaminie organizacji i funkcjonowania parkingów SM „Lazurowa” przy ul. Lazurowej 6 i ul. Sterniczej 125.

## **3. Spraw gospodarki Spółdzielni:**

1. Uchwała nr 38/2021 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2020 rok.
2. Uchwała nr 39/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw.
3. Uchwała nr 40/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat na konserwację dźwigów dla budynków: Lazurowa 2, Lazurowa 2a, Lazurowa 4, Lazurowa 6,

Lazurowa 12, Rozłogi 2, Rozłogi 6, Rozłogi 9, Sternicza 129, Sternicza 131, Siemiatycka 1.

4. Uchwała nr 42/2021 w sprawie przyjęcia nowej wysokości miesięcznej zaliczki na gaz.
5. Uchwała nr 43/2021 w sprawie przyjęcia nowej stawki opłat pozycji „pozostałe koszty i ubezpieczenia” dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10.
6. Uchwała nr 46 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
7. Uchwała nr 52/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw.
8. Uchwała nr 53/2021 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej co i cw dla nieruchomości przy ul. Szeligowskiej 6, 6a, 8, 10.
9. Uchwała nr 1/2022 w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2022 rok.
10. Uchwała nr 2/2022 w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych utrzymania lokali, miejsc postojowych i nieruchomości wspólnej w budynku przy ulicy Sterniczej 127 w Warszawie.
11. Uchwała nr 15/2022 w sprawie: wyrażenia zgody na budowę miejsc postojowych]] przy budynkach Rozłogi 4, Lazurowa 2a, Lazurowa 6 i Laurowa.
12. Uchwała nr 17/2022 w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2022 rok.
13. Uchwała nr 18/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2021 rok.
14. Uchwała nr 19/2022 w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok, włącznie z planem remontów.
15. Uchwała nr 20/2022 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

16. Uchwała nr 25/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2021 rok.

**4. Inwestycji „Lazurowa Przystań”, Lazurowe Apartamenty”, „Lazurowe Centrum”.**

1. Uchwała nr 45/2021 w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowa Przystań”
2. Uchwała nr 47/2021 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu w związku z budową kanalizacji technicznej w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań”.
3. Uchwała nr 50/2021 w sprawie zatwierdzenia dokumentacji przetargowej na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji „Lazurowe Centrum”.
4. Uchwała nr 51/2021 w sprawie zatwierdzenia dokumentacji przetargowej na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji przy ul. Sterniczej w Warszawie.
5. Uchwała nr 56/2021 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę parametrów inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową w zamian za budynek z wielopoziomowym parkingiem i powierzchniami handlowo-usługowymi.
6. Uchwała nr 57/2021 w sprawie przyjęcia koncepcji dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie.
7. Uchwała nr 58/2021 w sprawie wyrażenia zgody na wybór projektanta inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ulicy Sterniczej 125A w Warszawie.

8. Uchwała nr 3/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o wykonanie dokumentacji projektowej z projektantem Piotrem Pisarczykiem.
9. Uchwała nr 9/2022 w sprawie przyjęcia założeń realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty” przedstawionej w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Sterniczej w Warszawie.
10. Uchwała nr 10/2022 w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej, jako „Lazurowe Apartamenty”.
11. Uchwała nr 12/2022 w sprawie: zatwierdzenia ostatecznych kosztów realizacji inwestycji budowlanej i ostatecznej wysokości wkładów budowlanych w ramach inwestycji „Lazurowa Przystań”.
12. Uchwała nr 13/2022 w sprawie: wyrażenia zgody zawarcie porozumienia z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „BUDOMEX” Spółka z o.o. dotyczącego wspólnej realizacji inwestycji przy ul. Okrętowej oraz Sterniczej.
13. Uchwała nr 14/2022 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
14. Uchwała nr 16/2022 w sprawie wyrażenia zgody na wybór projektanta w trybie negocjacji prowadzonych przez Zarząd w ramach inwestycji, polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuklatkowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ul. Okrętowej w Warszawie.
15. Uchwała nr 27/2022 w sprawie: rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni wyrażenia zgody na realizację inwestycji budowlanej przy ul. Okrętowej w Warszawie.

Członkowie Rady Nadzorczej przy podejmowaniu decyzji poprzez głosowanie nad uchwałami kierowali się bezpieczeństwem mieszkańców oraz dbałością o wspólny majątek Spółdzielni.

Poza podejmowaniem uchwał dotyczących statutowych zadań Rady Nadzorczej i Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas obrad Rady Nadzorczej poruszane były także sprawy dotyczące m.in.:

- omówienia realizowanej inwestycji „Lazurowa Przystań”.



- omówienia planowanych inwestycji: „Lazurowe Centrum”; i „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienia kwestii wymiany dźwigów w zasobach Spółdzielni.
- omówienia nowego systemu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Warszawie.

#### Podsumowanie

W związku z inwestycją „Lazurowa Przystań” uzyskano dodatkowe przychody (zysk) w kwocie ponad 2, 5 mln złotych, które zasila fundusz remontowy Spółdzielni. Inwestycja umożliwiła również odpisywanie części kosztów związanych z bieżącą eksploatacją w ciężar inwestycji, co skutkowało tym, że mieszkańcy płacili mniejsze opłaty eksploatacyjne.

Podstawowym problemem związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni jest notoryczny wzrost opłat przez dostawców mediów, co przekłada się na wzrost miesięcznych opłat mieszkańców – na co Spółdzielnia nie ma wpływu. Ponadto w tym zakresie Spółdzielnia nie może wesprzeć się zyskiem z inwestycji.


Działania podejmowane przez Zarząd Spółdzielni, przy współpracy z Radą Nadzorczą 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 oraz Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

Rada Nadzorcza zgodnie z uchwałami podjętymi w dniu 26 maja 2022 r. oraz 23 czerwca 2022 r. rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu podjęcie następujących uchwał w sprawie:


1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2021 rok;
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok;
3. podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 rok;
4. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2021 rok;

5. udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2021 rok;
6. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2021 roku do 31.06.2022 roku;
7. zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok (w tym planu remontów na 2023 rok);
8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku.


Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej



Przewodniczący RN  
Ryszard Jasinowicz



V-ce Przewodniczący RN  
Tomasz Wojnarowski



Sekretarz RN  
Ewa Bilińska

Warszawa, dn. 31.06.2022 r.