

Protokół nr 10/2023 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia
12 października 2023 r.**

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 12.10.2023 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 19.40.

II. Obecność:

- W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z piętnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Bielecki Krzysztof, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi *załącznik do protokołu*.

Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:

- Zbigniew Gaca – Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),
- Beata Kossak - Chrzanowska (Specjalista ds. Organów Statutowych i biura Zarządu)

III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:

Przyjęto następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 9/2023.
4. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2023 i 2024 rok.
6. Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
7. Zamknięcie posiedzenia.

Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

- Obrady posiedzenia otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Czyżewski.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie porządku obrad. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - ✚ za przyjęciem wniosku głosowało **13** Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.
 - ✚ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN
 - ✚ wstrzymało się od głosowania **0** członków RN

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 9/2023.

- Beata Kossak-Chrzanowska wniosła autopoprawkę na stronie 7 protokołu , polegającą na zamianie w wypowiedzi Jerzego Czyżewskiego słowa „Rada Nadzorcza” na „Rada Budynku” .

- Soćko Krzysztof stwierdził, iż może jak będą podejmowane uchwały przez Radę Nadzorczą, to może trzeba poprosić aby mieszkańcy wypowiedzieli się na ten temat. Czynsz podnieśliśmy o termomodernizację za wszystkich mieszkańców, ale jak chce żeby włączyć centralne ogrzewanie, to Prezes mówi, żeby zebrać 50% podpisów z budynku.
- Dorota Dolota stwierdziła, iż nikt nie podjął decyzji sam, tylko WZ zdecydowała o wprowadzeniu funduszy na termomodernizację i fotowoltaikę.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: przyjęcie protokołu nr 9/2023. Wniosek przyjęto, gdzie:
 - ☑ za przyjęciem wniosku głosowało 13 członków Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.
 - ☐ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
 - ☐ wstrzymało się od głosowania 0 członków RN

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok.

- Przewodniczący RN poinformował, że członkowie otrzymali wniosek Zarządu w sprawie przeprowadzenia lustracji za 2023 rok, w którym przedstawiono trzy zebrane oferty. Zaznaczył, że Zarząd rekomenduje wybór Związku Rewizyjnego do przeprowadzenia lustracji.
- Prezes poinformował, że Zarząd jest zobowiązany do przedstawiania ofert na przeprowadzenie lustracji. Przy realizacji inwestycji jest pewna specyfika związana z lustracją i muszą robić to podmioty, które mają lustratorów przygotowanych do tego typu lustracji. Działalność gospodarczą coroczną mogłyby przeprowadzić mniejsze regionalne podmioty. Spółdzielnie, które prowadzą inwestycje są zazwyczaj lustrwane właśnie

przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych albo przez Krajową Radę Spółdzielczą. Oferta Krajowej Rady Spółdzielczej odpada no bo to jest grubo ponad 20 000 zł, a oferta Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych jest opiewająca na kwotę brutto 10 824 zł i jest jak najbardziej do przyjęcia. Jeżeli zarząd może cokolwiek rekomendować to prosi, żeby lustrację mógł przeprowadzić Związek Rewizyjny.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż przede wszystkim jak się zaczyna inwestycje i kończy w trakcie kolejnego roku, to najlepiej jak ten sam podmiot robi lustrację - bo po prostu zna już rozpoczęcie inwestycji.
- Prezes stwierdził, iż właśnie w planowanej lustracji będzie zamykać się poprzednia inwestycja i będzie jej rozliczenie. Związek Rewizyjny robił dwie poprzednie lustracje, to byłoby dobrze, żeby ten sam podmiot zamknął działalność inwestycyjną.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 49/2023

z dnia 12 października 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie

w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok

Na podstawie § 49 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza wyznacza **Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP** do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.

Przeciwko głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosowania: 0 osób

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2023 i 2024 rok.

- Dorota Dolota stwierdziła, iż jest jedna oferta, bo odkąd zmieniły się przepisy odnośnie biegłych rewidentów to mniej jest tych firm, które badają, a najmniej jest tych, które badają spółdzielnie, bo spółdzielnia jest specyficzna. Firma Pol-Tax naprawdę profesjonalnie się tym zajmuje i mają bardzo duże doświadczenie i znają tematykę spółdzielni. Mają byłych księgowych, którzy są biegłymi rewidentami i pracowali w spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego jest taka najbardziej wiarygodna. Innych ofert Spółdzielnia nie dostała, więc jest tylko jedna. Wysłaliśmy do dwóch jeszcze takich firm, które mniejsze są, ale niestety nie dostaliśmy żadnej oferty.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż oferta Pol-Tax jest nawet droga.

- Dorota Dolota stwierdziła iż myśli, że oferty innych firm były porównywalne, jeżeli chodzi o koszty. Dodała, iż nie chce, żeby przyszedł ktoś, kto nie zna specyfiki spółdzielni, bo po prostu to nie ma sensu, jest trudno wtedy w rozmowie i w przedstawianiu dokumentów. (inwestycja i tak samo fundusz remontowy jest specyficzny). Firma POL- TAX badała badanie u nas przez ostatnie dwa lata. Co z tego jak ktoś przyjdzie i zna specyfikę spółki, ale nie ma pojęcia o badaniu bilansu. Bieglego bada następny biegły i sprawdza czy wszystko jest dobrze zrobione i wtedy jest to też wiarygodne dla Spółdzielni.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2022 i 2023 rok
 - Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 50/2023

z dnia 12 października 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie

w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za

2022 i 2023 rok

Na podstawie § 49 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza postanowiła dokonać wyboru firmy audytorskiej **POL – TAX Sp. z o.o.** do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie za 2022 i 2023 rok.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało:	13 osób Mulińska Barbara Maria, Kussy Izabella, Węclawska Teresa, Soćko Krzysztof, Owsianko Marek, Runowski Jan, Woźniak Bernadetta, Czyżewski Jerzy, Nestorowicz Marcin, Snopiński Marek, Gadamska Hanna, Grabowska Agnieszka, Bilińska Ewa.
Przeciwko głosowało:	0 osób
Wstrzymało się od głosowania:	0 osób

Ad pkt 6) Omówienie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Sekretarz RN odczytała pismo l.dz. 4100, stanowiące rezygnację Pawła Urbańskiego z pełnienia funkcji członka rady Nadzorczej.
- Przewodniczący RN poinformował, że rezygnacja związana jest z tym, że w nieruchomości Szeligowska 6, 6a, 8, 10 powstała wspólnota mieszkaniowa.
- Prezes poinformował, że w dniu wczorajszym zakończyło się głosowanie w formie obiegowej przez członków wspólnoty i Spółdzielnia Mieszkaniowa Lazurowa uzyskała większościową uchwałę uprawniającą do tego, że mamy zarząd powierzony. Będziemy zarządzać wspólnotą i będziemy czerpać z tego korzyści materialne w postaci, tego, że będziemy wystawiać fakturę za zarządzanie.

O godz. 19:27 przyszedł Bielecki Krzysztof.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej odczytał pismo, które zostało podpisane przez członków Rady Nadzorczej i zostanie skierowane do Burmistrz Dzielnicy Bemowo w sprawie odmowy wydania warunków zabudowy na rywalizację inwestycji „Lazurowe Centrum”.

- Prezes stwierdził, iż w dniu wczorajszym Spółdzielnia podpisała umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego na zakup działek pod inwestycję Lazurowa Oaza. Wpłacimy pierwszą ratę jutro i wykażemy się w ten sposób prawem do dysponowania nieruchomością. Będziemy mogli wystąpić o przydział energii elektrycznej bo nam odmówili bez prawa do dysponowania nieruchomością i wystąpimy z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Dokumentacja jest mocno zawansowana i jeżeli to by się zadziało w terminie ustawowym, to w ciągu 60 dni powinniśmy pozwolenie na budowę dostać. Zakładamy taki termin bezpieczny, że będzie to marzec przyszłego roku i chcielibyśmy na przełomie maja i czerwca przyszłego roku inwestycję rozpocząć.
- Prezes stwierdził, iż był z Panią Dorotą na takiej corocznej konferencji w firmie Veolia. Na spotkaniu były przedstawione pewne prognozy na najbliższy okres i te prognozy dla nas jako odbiorców nie wyglądają optymistycznie, wyglądają wręcz źle. Najbliższe wybory spowodowały to, że wszyscy wstrzymali się z podwyżkami, natomiast po wyborach przewidują tak ogromne podwyżki i podobno niezależne od nich, bo oni też są firmą, która kupuje ciepło a nie wytwarza. Wytwórcy ciepła są wstrzymywani przez urząd regulacji energetyki ale przewidywany jest wzrost cen na poziomie 20 - 30%. W związku z tym nie wiem jak my damy radę - stąd też obawy Spółdzielni i chęci do oszczędzania. Poinformował, że centralne ogrzewanie zostało włączone w Spółdzielni w poniedziałek. Odbywa to się w ten sposób, że dyspozycję włączenia podpisuje Zarząd spółdzielni i Zarząd który jest wpisany w KRS jest upoważniony do tego, żeby reprezentować Spółdzielnię w stosunkach z firmami zewnętrznymi. Zarząd wie jakie Spółdzielnia ma problemy z bieżącymi płatnościami. Jeżeli nawet gdzieś tam w swoich decyzjach Zarząd niekoniecznie zadowala mieszkańców, to trzeba zrozumieć, że jeszcze 2 lata temu miesięczna faktura za ciepło wynosiła 500 000 zł, a w tej chwili faktura za ciepło dla spółdzielni bez wspólnot mieszkaniowych to jest ponad 100 000 zł, a bywa tak że w ciągu miesiąca od członków nie wpływa na ciepło nawet kwota 500 000 zł. W związku z tym jak Rada Nadzorcza chce za Zarząd podejmować decyzję to można co tydzień się spotykać i trzeba będzie te decyzje podejmować. Póki co Zarząd podejmuje decyzje, ryzykując własnym majątkiem, no bo jak podejmie złą to po prostu będzie za to odpowiadać. Staramy się rozkładać na jakieś raty, podpisujemy ugody, bo jakby chciano realizować z bieżących wpłat to trzeba mieć świadomość, że nie jesteśmy w stanie realizować zobowiązań wobec dostawców z bieżących wpłat - z prostej przyczyny, gdyż okres powiadomienia mieszkańców to jest zwłoka

trzymiesięczna, a Spółdzielnia już płaci, a mieszkańcy płacą trzy miesiące później. Zmiana terminów płatności wydawało się że spowoduje, że tych pieniędzy będziemy mieli na koniec miesiąca więcej, a okazuje się że członkowie spółdzielni zmianę terminu płatności szczerze mówiąc to tak brzydko nazywając „olali”. Prowadzimy działania windykacyjne i realizujemy przede wszystkim te płatności na początku, które mogą spowodować zablokowanie rachunków, czyli to są wszystkie zobowiązania wobec takich podmiotów jak Urząd Dzielnicy, ZUS, Urząd Skarbowy. Jeżeli nie zapłacimy na czas za śmieci to rachunek może być zablokowany natychmiast. Prezes stwierdził, iż rozmawiali z Veolią na temat wspólnych programów oszczędnościowych, bo jak już wspominał wcześniej Spółdzielnia jest w programie lojalnościowym umożliwiającym uzyskiwanie pieniędzy z Białych Certyfikatów poprzez modernizację węzłów cieplnych. Chcemy ich włączyć koniecznie do naszej termomodernizacji i rozmawialiśmy o możliwości skierowania części energii elektrycznej uzyskiwanej z fotowoltaiki na podgrzew wody i jest jakby na to zgoda. Będzie się próbować jakoś wspólnie wyciągać pieniądze ze skarbu Państwa, żeby składać wnioski o Białe Certyfikaty itp. Zapowiedzi rządu są szumne, ale już dzisiaj widzimy, że z tych wszystkich zapowiedzi i tak dalej kompletnie nic nie wychodzi. Spółdzielnia złożyła wnioski o granty na fotowoltaikę na Rozłogi 2 i ani widu ani słychu, nie ma pieniędzy. Za chwilę Spółdzielnia złoży wnioski na termomodernizację i też zapowiedzi były szumne, ale nie wiadomo jak to będzie. Z tego całego programu kredytowego kredyt 2% to jest jedna wielka chała - ludzie u nas chcieli kupować mieszkania z tym programem i nie dostali pieniędzy.

- Soćko Krzysztof zadał pytanie: czyli Spółdzielnia stoi w miejscu jeżeli chodzi o uzyskanie dofinansowania ?
- Prezes poinformował, że Spółdzielnia nie dostała żadnego dofinansowania na ten moment. Wnioski są poskładane i potwierdzone jest, że wszystkie dokumenty są ok. Nie będziemy uruchamiać fotowoltaiki na pozostałych budynkach, bo musimy najpierw mieć zapewnienie, że te 50% nakładów zostanie zwrócone.
- Czyżewski Jerzy zadał pytanie: czy na Rozłogi 2 jest też podgrzew wstępny wody?
- Prezes stwierdził, że jeszcze nie ma podłączenia do podgrzewu Veoli i dlatego było spotkanie i rozmawiano o tym z Veolią. Była rozmowa o tym, że my włączamy się przed

makieta Veoli w naszą instalację z pompą. Będziemy to robić z firmą, która współpracuje z Veolią, żeby nie było jakiś pretensji. Będzie mogło paść pytanie: to po co zbieramy pieniądze? nie złożymy wniosków o jakiegokolwiek zwroty za termomodernizację nie mając dokumentacji technicznej. Mamy zrobione audyty i musimy zrobić dokumentację techniczną i musimy mieć własne środki, żeby w ogóle ruszyć z czymkolwiek.

Ad pkt 7) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 19:40.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 12.10. 2023 r. zakończono.



/sporządziła/

Beata Kossak – Chrzanowska

Zaakceptowali:


.....

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej


(Marek Owsianko)


.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(Jerzy Czyżewski)

Załączniki:

- zał. nr 1 – lista obecności na posiedzeniu członków RN.

- zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 49/2023 z dnia 12 października 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia

lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok.

- **zał. nr 3** – UCHWAŁA NR 50/2023 z dnia 12 października 2023 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z siedzibą w Warszawie w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2022 i 2023 rok.

- **zał. nr 4** – pismo l.dz. 4100/2023

