

**Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, której członkowie reprezentują poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni, przez rok 2024 pracowała w składzie

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Ewa Bilińska | [Sternicza 127] |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki | [Rozłogi 5] |
| 3. Jerzy Czyżewski | [Rozłogi 7] |
| 4. Hanna Gadamska | [Sternicza 129] |
| 5. Agnieszka Grabowska | [Sternicza 131] |
| 6. Izabella Irena Kussy | [Lazurowa 4] |
| 7. Barbara Mulińska | [Lazurowa 2] |
| 8. Marcin Nestorowicz | [Rozłogi 9] |
| 9. Marek Owsianko | [Rozłogi 2] |
| 10. Piotr Runowski | [Rozłogi 3] |
| 11. Marek Snopiński | [Siemiatycka 1] |
| 12. Krzysztof Soćko | [Lazurowa 12] |
| 13. Teresa Węclawska | [Lazurowa 6] |
| 14. Bernadetta Woźniak | [Rozłogi 6] |
| 15. Jadwiga Zalisz | [Rozłogi 4] |

Prezydium Rady Nadzorczej pracowało w składzie:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Marek Owsianko | Wiceprzewodniczący |
| 3. Bernadetta Woźniak | Sekretarz |

Komisja Techniczna pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Krzysztof Marek Bielecki | Wiceprzewodniczący |
| 3. Agnieszka Grabowska | |
| 4. Barbara Mulińska | |
| 5. Marcin Nestorowicz | |
| 6. Marek Owsianko | |
| 7. Piotr Runowski | |
| 8. Marek Snopiński | |
| 9. Krzysztof Soćko | |
| 10. Teresa Węclawska | |

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1. Ewa Bilińska | Przewodnicząca |
| 2. Hanna Gadamska | Wiceprzewodnicząca |
| 3. Izabella Irena Kussy | |
| 4. Bernadetta Woźniak | |
| 5. Zalisz Jadwiga | |



*Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku*

W Komisji Przetargowej Rada Nadzorca uczestniczyły następujące osoby:

1. Krzysztof Marek Bielecki
2. Jerzy Czyżewski
3. Agnieszka Ewa Grabowska
4. Jan Piotr Runowski
5. Marek Tomasz Owsianko
6. Teresa Maria Węclawska

W skład Komisji Przetargowej, zgodnie z zasadami zlecenia prac remontowych wchodzi także:

1. Prezes/Członek Zarządu - Przewodniczący Komisji
2. Inspektor Nadzoru Spółdzielni lub osoba wyznaczona przez Zarząd spośród pracowników (z głosem doradczym)

Rada Nadzorca odbyła w 2024 r. 11 posiedzeń (w tym 1 w trybie korespondencyjnym) w dniach: 25.01., 28.02., 19.03., 18.04., 16.05., 27.06., 28.08. (w trybie korespondencyjnym), 19.09., 24.10., 28.11. i 19.12. 2024 r.

Frekwencja na posiedzeniach, Rady Nadzorczej była bardzo wysoka i wynosiła średnio 87,3 %.

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 3 posiedzenia w dniach: 15.02.2024, 11.04.2024, 12.09.2024. Komisja Rewizyjna odbyła 6 posiedzeń w dniach: 22.02.2024., 25.03.2024, 11.04.2024, 26.06.2024, 12.09.2024 i 19.11.2024 r. Powołana też została Komisja Parkingowa do nowelizacji Regulaminu parkingów społecznych, która odbyła 2 posiedzenia w dniach 14.11.2024 r. i 26.11.2024 r.

W okresie sprawozdawczym podczas 11 posiedzeń Rady Nadzorczej rozpatrywane były zagadnienia z zakresu spraw organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw inwestycyjnych. Na posiedzeniach podjęto zdecydowaną większością głosów (98,1% głosów „za”) 37 uchwał. oraz dyskutowano z Zarządem o bieżących sprawach Spółdzielni lub podjętych przez Zarząd decyzjach niewymagających podejmowania przez Radę stosownych uchwał.

Wykaz uchwał podjętych przez Radę nadzorczą w 2024 roku:

1. Sprawy organizacyjne:

L.p.	Nr	Data	przedmiot uchwały
1.	3/2024	19-III-2024	w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej działalności, w tym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.
2.	4/2024	19-III-2024	w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
3.	5/2024	19-III-2024	w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 25 maja 2024 r.
4.	6/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2023 rok
5.	8/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
6.	9/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
7.	10/2024	18-IV-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
8.	11/2024	18-IV-2024	w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca-Richter w roku 2023.
9.	12/2024	18-IV-2024	w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2023.
10.	20/2024	27-VI-2024	w sprawie przyznania nagrody za 2023 r. Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Gaca-Richter
11.	21/2024	27-VI-2024	w sprawie przyznania nagrody za 2023 r. Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota
12.	23/2024	19-IX-2024	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2024 roku
13.	27/2024	19-IX-2024	w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2023 rok
14.	28/2024	19-IX-2024	w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca - Richter
15.	29/2024	19-IX-2024	w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota
16.	37/2024	19-XII-2024	w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A.

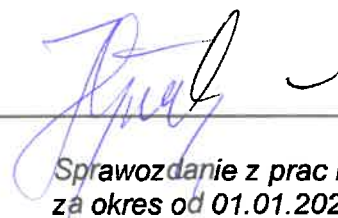
2. Zmiany regulaminów

L.p.	Nr	Data	przedmiot uchwały
1.	19/2024	27-VI-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
2.	22/2024	28-VIII-2024	w sprawie przyjęcia Regulaminu organizacji i funkcjonowania płatnych miejsc parkingowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”
3.	34/2024	24-X-2024	w sprawie powołania Komisji ds. utworzenia jednolitych zasad parkowania na parkingach i indywidualnych miejscach postojowych znajdujących się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.


Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

3. Sprawy gospodarki Spółdzielni:

L.p.	Nr	Data	przedmiot uchwały
1.	1/2024	28-II-2024	w sprawie przyjęcia Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok
2.	2/2024	28-II-2024	w sprawie zmiany wysokości miesięcznej stawki za konserwację domofonów w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
3.	7/2024	18-IV-2024	w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2025 rok, włącznie z planem remontów.
4.	13/2024	16-V-2024	w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziału we współwłasności lokalu niemieskalnego przy ul. Sterniczej 127 w Warszawie oraz upoważnienia członków Rady Nadzorczej do zawarcia umowy z Prezesem Zarządu Spółdzielni
5.	15/2024	27-VI-2024	w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie wkładów budowlanych w ramach inwestycji budowlanej „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej w Warszawie
6.	16/2024	27-VI-2024	w sprawie przyjęcia założeń realizacji inwestycji budowlanej „Lazurowa Oaza” przedstawionych w Analizie wykonalności inwestycji przy ulicy Okrętowej w Warszawie
7.	17/2024	27-VI-2024	w sprawie zatwierdzenia dokumentacji przetargowej dotyczącej wyboru inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji „Lazurowa Oaza” polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z infrastrukturą techniczną i drogą przy ul. Okrętowej w Warszawie.
8.	18/2024	27-VI-2024	w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy efektu z TEN JEDEN PIOTR PISARCZYK
9.	24/2024	19-IX-2024	w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw
10.	25/2024	19-IX-2024	w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
11.	26/2024	19-IX-2024	w sprawie korekty Planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok
12.	30/2024	24-X-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
13.	31/2024	24-X-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody i dostawę gazu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
14.	32/2024	24-X-2024	w sprawie uchwalenia Regulaminu określającego zasady wydawania identyfikatorów parkingowych dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.
15.	33/2024	24-X-2024	w sprawie finansowania kosztów legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
16.	35/2024	28-XI-2024	w sprawie przyjęcia wstępnych kosztów realizacji inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowa Oaza” – Domki ul. Okrętowa
17.	36/2024	28-XI-2024	w sprawie wyrażenia zgody na wybudowanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Sterniczej 129 oraz wystąpienie Zarządu Spółdzielni o dofinansowanie z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.



Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

4. Sprawy dotyczące Inwestycji: „Lazurowa Oaza”

L.p.	Nr	Data	Przedmiot uchwały
1.	14/2024	16-V-2024	w sprawie wyrażenia zgody na wybór generalnego wykonawcy inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogą przy ulicy Okrętowej 20 w Warszawie

Członkowie Rady Nadzorczej przy podejmowaniu decyzji 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.:

- Informacji Zarządu w sprawie wyodrębnionych lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
- Informacji Zarządu w sprawie przyznanych Grantów OZE na zainstalowania paneli fotowoltaicznych.
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie wymiany tablic i centrali domofonów na nowsze modele z czytnikiem - na wniosek Rad Budynków
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany regulaminu organizacji i funkcjonowania płatnych miejsc parkingowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Lazurowa”.
- Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz nowej opłaty stałej co i cw.
- Omówienie wniosku Zarządu oraz podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni
- Omówienie wniosku Zarządu w sprawie zmiany kolejności wykonywania robót regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Sternicza 129, Sternicza 131, Lazurowa 2 i Lazurowa 2a.
- Informacji Zarządu w sprawie instalacji paneli fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
- Omówienie Analizy opłacalności zagospodarowania nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym – Centralna Część Osiedla.
- Informacja Zarządu w sprawie przychodów i kosztów na funduszu celowym na prace termomodernizacyjne oraz na funduszu celowym na montaż paneli fotowoltaicznych na dzień 31. 10. 2024 r.
- Informacji Zarządu w sprawie wydawanych identyfikatorów parkingowych dla mieszkańców budynku Siemiatycka 1, Rozłogi 9 i Lazurowa 12.

Podsumowanie

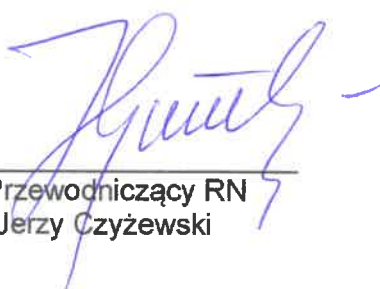
W związku z zakończeniem inwestycji „Lazurowe Apartamenty” rozliczenie inwestycji nastąpi pod koniec 2025 roku. W związku z tym w 2026 roku na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia zysk z przedmiotowej inwestycji zostanie podzielony na pokrycie niedoborów na eksploatacji i fundusz remontowy Spółdzielni. Inwestycja umożliwiła również odpisywanie części kosztów związanych z bieżącą eksploatacją w ciężar inwestycji, co skutkowało tym, że mieszkańcy płacili mniejsze opłaty eksploatacyjne.

Podstawowym problemem związanym z bieżącą działalnością Spółdzielni jest notoryczny wzrost opłat generowany przez dostawców mediów, dotyczy to zwłaszcza dostawcy ciepła – Veolii, 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 udzielenie za okres sprawozdawczy, tj. rok 2024, absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca Richter oraz Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

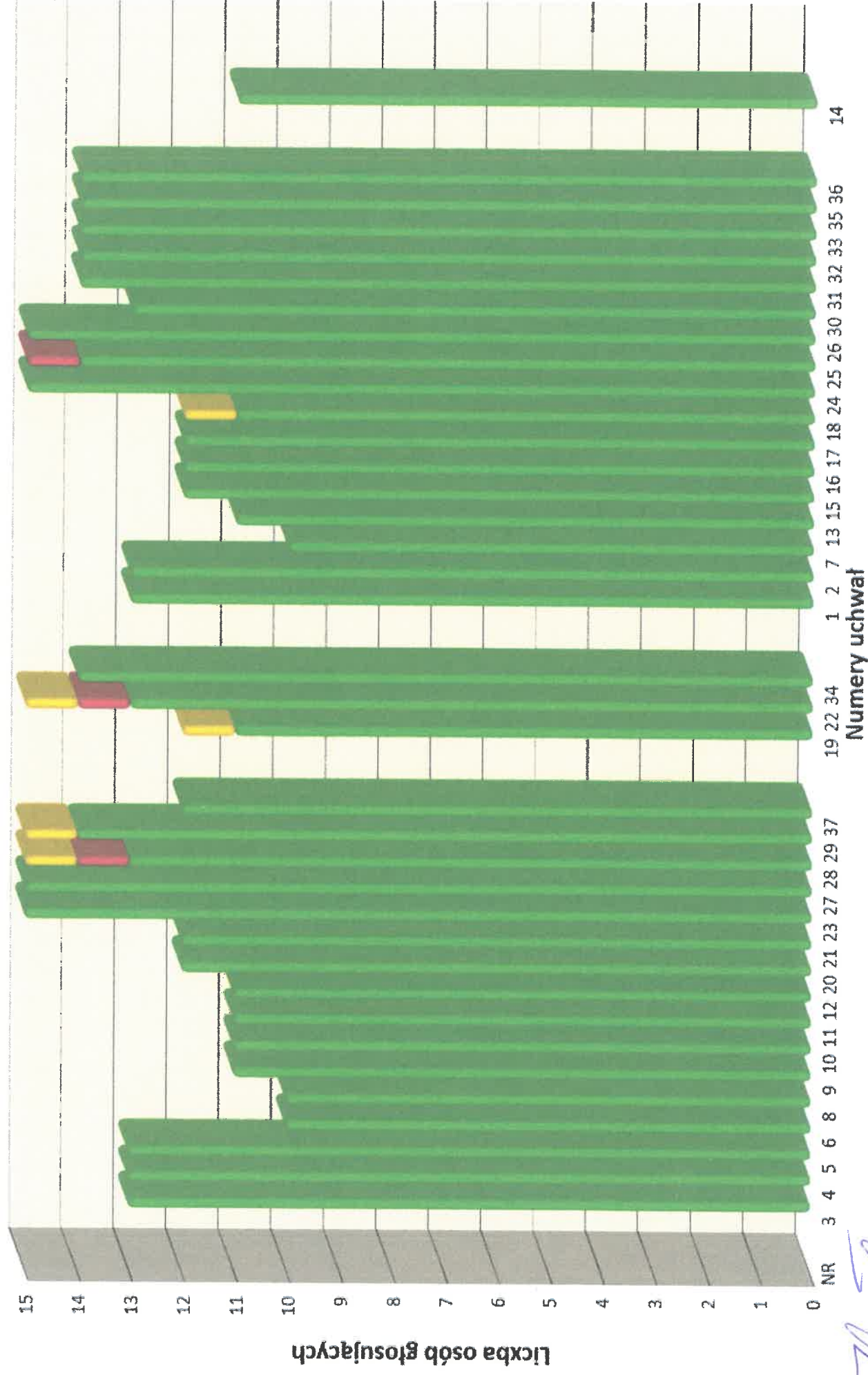
Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie za okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej


Przewodniczący RN
Jerzy Czyżewski
Wiceprzewodniczący RN
Marek Owsianko
Sekretarz RN
Bernadetta Woźniak

Warszawa, dn. 20.03.2025 r.

Głosowania uchwał Rady Nadzorczej w 2024 r.



[Podpis]

