

**Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie
za okres od 01. stycznia 2023 roku do 31. grudnia 2023 roku**

Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, reprezentującymi poszczególne budynki będące w zasobach Spółdzielni w dniu 01.01.2023 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| 1. Bielecki Marek | [Rozłogi 5] |
| 2. Bilińska Ewa | [Siemiatycka 1] |
| 3. Czyżewski Jerzy | [Rozłogi 7] |
| 4. Fryszak Paweł Piotr | [Szeligowska 6] |
| 5. Gadamska Hanna | [Sternicza 129] |
| 6. Jasinowicz Ryszard Bogusław | [Rozłogi 9] |
| 7. Miklaszewski Aleksander Lech | [Sternicza 131] |
| 8. Rojek Konrad | [Lazurowa 6] |
| 9. Runowski Paweł Stefan | [Szeligowska 8] |
| 10. Sosnowska Małgorzata | [Rozłogi 2] |
| 11. Staszewska Karolina | [Lazurowa 4] |
| 12. Stelmaszyński Marcin | [Lazurowa 2] |
| 13. Szewczuk Kamil | [Szeligowska 10] |
| 14. Wojnarowski Tomasz | [Szeligowska 6A] |
| 15. Woźniak Bernadetta | [Rozłogi 6] |
| 16. Zalisz Jadwiga | [Rozłogi 4] |

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w składzie:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Ryszard Jasinowicz | Przewodniczący |
| 2. Tomasz Wojnarowski | Wiceprzewodniczący |
| 3. Ewa Bilińska | Sekretarz |

Komisja Techniczna pracowała w składzie:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1. Jerzy Czyżewski | Przewodniczący |
| 2. Tomasz Wojnarowski | Wiceprzewodniczący |
| 3. Krzysztof Marek Bielecki | |
| 4. Paweł Piotr Fryszak | |
| 5. Ryszard Bogusław Jasinowicz | |
| 6. Aleksander Miklaszewski | |
| 7. Paweł Stefan Runowski | |
| 8. Karolina Staszewska | |

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

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

Komisja Przetargowa pracowała w składzie:

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

Komisja Statutowa pracowała w składzie:

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

W dn. 26. i 27 maja 2023 r. odbyło się (w dwóch częściach) Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lazurowa, na którym przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni kadencji 2023-2026. Do nowo powołanej Rady wybrani zostali:

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. Paweł Urbański [Szeligowska 10]
14. Teresa Węćławska [Lazurowa 6]
15. Bernadetta Woźniak [Rozłogi 6]
16. Jadwiga Zalisz [Rozłogi 4]

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w składzie:

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

Nowo powołana Rada Nadzorcza powołała Komisję Techniczną, która ukonstytuowała się w następującym 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. Paweł Urbański
11. Teresa Węclawska

Powołana została także Komisja Rewizyjna w składzie:

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

Do Komisji Przetargowej Rada Nadzorcza desygnowała 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 ze Statutem Spółdzielni wchodzi także:

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

Ze składu Rady Nadzorczej i jej Komisji w październiku 2023 r. ubył Paweł Urbański, który reprezentował mieszkańców budynku Szeligowska 10, a w związku z powstaniem tam wspólnoty mieszkaniowej, wygasło jego członkostwo w SM „Lazurowa”.

Rada Nadzorcza odbyła w 2023 r. 12 posiedzeń (w tym 2 w trybie korespondencyjnym) w dniach: 26.01., 28.02., 16.03., 18.04., 27.04., 18.05., 19.06., 31.08., 28.09., 12.10., 30.11. i 14.12.

Frekwencja na posiedzeniach, Rady Nadzorczej była bardzo wysoka i wynosiła średnio 85 %.

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 4 posiedzenia w dniach: 08.02., 26.04., 21.09. i 23.11.2023 r., Komisja Rewizyjna odbyła 7 posiedzeń w dniach: 26.01., 9.03., 26.04., 24.08., 21.09. (dwa posiedzenia) i 23.11.2023 r. Komisja Statutowa odbyła 1 posiedzenie w dniu 9.02.2023 r.

Protokoły z posiedzeń i sprawozdania z prac Komisji Rewizyjnej, Technicznej i Statutowej 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 55 uchwał.

1. Sprawy organizacyjne:

1. Uchwała nr 2/2023 w sprawie wyznaczenia przedstawiciela na zjazd przedkongresowy
2. Uchwała nr 7/2023 w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
3. Uchwała nr 8/2023 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 24 i 31 marca 2023 r.
4. Uchwała nr 9/2023 w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu przyjęcia zmiany w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej "Lazurowa".
5. Uchwała Nr 12/2023 w sprawie ustalenia zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwała Nr 13/2023 w sprawie zaakceptowania porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwoływanego w dwóch częściach, które odbędą się 26 i 27 maja 2023 r.
7. Uchwała Nr 15/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności za 2022 rok.
8. Uchwała Nr 16/2023 w sprawie zatwierdzenia Projektu Założeń do planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2024 rok, włącznie z planem remontów.
9. Uchwała Nr 19/2023 w sprawie przyjęcia wniosków po lustracyjnych z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12. 2021 r. oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.
10. Uchwała Nr 20/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 20.05.2022 r. do 28.04.2023 r.
11. Uchwała Nr 21/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za okres od 20.05.2022 r. do 28.04.2023 r.
12. Uchwała Nr 22/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.06.2022 r. do 28.04.2023 r.
13. Uchwała Nr 23/2023 w sprawie oceny działalności Prezesa Zarządu Pana Zbigniewa Gaca Richter w roku 2022.
14. Uchwała Nr 24/2023 w sprawie oceny działalności Członka Zarządu Pani Doroty Dolota w roku 2022.
15. Uchwała Nr 25/2023 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu Zbigniewa Gaca–Richter.
16. Uchwała Nr 26/2023 w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członka Zarządu Doroty Dolota.
17. Uchwała Nr 29/2023 w sprawie wyboru Komisji Skrutacyjnej
18. Uchwała nr 30/2023 w sprawie wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej
19. Uchwała nr 31/2023 w sprawie wyboru wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej
20. Uchwała nr 32/2023 w sprawie wyboru sekretarza Rady Nadzorczej
21. Uchwała nr 33/2023 w sprawie wyboru składu Komisji Technicznej
22. Uchwała nr 34/2023 w sprawie desygnowania członków Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej
23. Uchwała nr 35/2023 w sprawie desygnowania członków Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej
24. Uchwała nr 40/2023 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej
25. Uchwała nr 41/2023 w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej
26. Uchwała nr 42/2023 w sprawie przyznania nagrody za 2022 rok Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter
27. Uchwała nr 43/2023 w sprawie przyznania nagrody za 2022 rok Członkowi Zarządu Dorocie Dolota
28. Uchwała nr 44/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za I półrocze 2023 roku
29. Uchwała nr 47/2023 w sprawie wyrażania zgody na ustanowienie służebności przesyłu

30. Uchwała nr 49/2023 w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji obejmującej pełną działalność Spółdzielni oraz lustracji w zakresie realizowanych inwestycji za 2022 rok.
31. Uchwała nr 50/2023 w sprawie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” za 2022 i 2023 rok.
32. Uchwała nr 54/2023 w sprawie nawiązania współpracy z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich
33. Uchwała nr 55/2023 w sprawie zatwierdzenia nowego schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

2. Zmiany regulaminów i Statutu:

1. Uchwała nr 1/2023 w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
2. Uchwała nr 11/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” oraz stawek opłaty eksploatacyjnej za użytkowanie miejsc postojowych na parkingach społecznych.
3. Uchwała nr 39/2023 w sprawie uchwalenia regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem celowym w spółdzielni mieszkaniowej „Lazurowa”
4. Uchwała nr 48/2023 z w sprawie uchwalenia Regulaminu windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
5. Uchwała nr 51/2023 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”
6. Uchwała nr 52/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
7. Uchwała nr 53/2023 w sprawie uchwalenia Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie.

3. Sprawy gospodarki Spółdzielni:

1. Uchwała nr 3/2023 w sprawie przyjęcia planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na 2023 rok
2. Uchwała nr 4/2023 w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w 15 budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni
3. Uchwała nr 5/2023 w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej w budynkach przy ulicy Szeligowskiej 6, 6a, 8 i 10 w Warszawie
4. Uchwała nr 6/2023 w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych lokali i nieruchomości wspólnej 15 budynkach przy ulicy Sterniczkiej 127 w Warszawie.
5. Uchwała nr 14/2023 w sprawie wysokości opłaty za zrzut wody z pionu centralnego ogrzewania.
6. Uchwała nr 17/2023 w sprawie zatwierdzenia Projektu Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031
7. Uchwała nr 28/2023 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzania wody
8. Uchwała nr 36/2023 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów.
9. Uchwała nr 37/2023 w sprawie uchwalenia wysokości miesięcznej stawki na eksploatację dźwigów.
10. Uchwała nr 38/2023 w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
11. Uchwała nr 45/2023 w sprawie uchwalenia funduszu celowego na prace remontowe termomodernizacyjne oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy prac remontowych termomodernizacyjnych dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.
12. Uchwała nr 46/2023 w sprawie uchwalenia funduszu celowego na montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wysokości stawek opłat na fundusz celowy montażu instalacji fotowoltaicznej dla poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

4. Sprawy dotyczące Inwestycji: „Lazurowa Przystań”, Lazurowe Apartamenty” i „Lazurowe Centrum”:

1. Uchwała nr 10/2023 w sprawie podjęcia działań celem uzyskania dofinansowania na termomodernizację i grantów na OZE z Banku Gospodarstwa Krajowego.
2. Uchwała nr 18/2023 w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji pn. Lazurowe Centrum z udziałem generalnego realizatora inwestycji.
3. Uchwała nr 27/2023 w sprawie zaakceptowania warunków umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki ewidencyjnej 22/1.

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.:

- omówienia realizowanej inwestycji „Lazurowe Apartamenty”.
- omówienia planowanych inwestycji: „Lazurowe Centrum”; i „Lazurowa Oaza”.
- omówienia skorzystania z dofinansowania w kwestii podjęcia działań termomodernizacyjnych i fotowoltaiki.

Rada Nadzorcza zgodnie z uchwałami podjętymi w dniu 27 kwietnia 2023 r. zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu podjęcie następujących uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2022 rok;
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok;
- podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 rok;
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca-Richter za 2022 rok;
- udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Dorocie Dolota za 2022 rok;
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od 01.06.2022 r. do 28.04.2023 r.;
- zatwierdzenia wieloletniego Planu Prac Termomodernizacyjnych oraz Montażu Instalacji Fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w latach 2023-2031;
- zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok (w tym planu remontów na 2024 rok);
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku.

Walne Zgromadzenie w dn. 26. i 27 maja 2023 r. przyjęło wszystkie w/w uchwały.

Podsumowanie


W związku z inwestycją „Lazurowa Przystań” uzyskano dodatkowe przychody (zysk) w kwocie ponad 2,5 mln złotych, które zasiliły fundusz remontowy, eksploatację i konserwację zasobów 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, 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 absolutorium Prezesowi Zarządu p. Zbigniewowi Gaca-Richter oraz Członkowi Zarządu p. Dorocie Dolota.

Podpisy członków Prezydium Rady Nadzorczej


Przewodniczący RN
Jerzy Czyżewski


Wiceprzewodniczący RN
Marek Owsianko


Sekretarz RN
Bernadetta Woźniak

Warszawa, dn. 18.04.2024 r.

