

## Protokół nr 7/2015 r.

**z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia  
25 czerwca 2015 r.**

### **I. Miejsce i czas posiedzenia:**

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 25.06.2015 r. o godzinie 19:00 a zakończono o godzinie 21:53

### **II. Obecność:**

• W posiedzeniu uczestniczyło osiemnastu z osiemnastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Komendarek Marcin (przyszedł o godz. 20:50), Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna, Rokicki Ryszard, Wieliczko Andrzej, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna. Liczba obecnych stanowi kworum do podjęcia wiążących decyzji. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

*Dodatkowo w posiedzeniu uczestniczyli:*

- *Gaca - Richter Zbigniew (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).*
- *Dolota Dorota (Główna Księgowa i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)*
- *Szewczyk Grażyna (Zastępca Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”)*
- *mecenas Stanisław Kruszyński*

### **III. Prowadzenie obrad i przyjęcie porządku obrad:**

- Obrady posiedzenia rozpoczął Przewodniczący Rady Nadzorczej Czyżewski Jerzy

**Przyjęto następujący porządek obrad posiedzenia RN:**

1. Otwarcie zebrania.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołów nr 5/2015 i 6/2015 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej.
5. Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej.
6. Omówienie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie aktualizacji wysokości miesięcznych zaliczek na centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, współczynnik korekcyjny, gaz.
7. Omówienie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację.
8. Omówienie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie aktualizacji wysokości miesięcznej zaliczki na wieczyste użytkowanie.
9. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.
11. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.
12. Zamknięcie obrad.

**W dniu 25 czerwca 2015 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 12.**

**IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.**

**Ad pkt 1) Otwarcie zebrania**

- Obrady posiedzenia Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący RN Czyżewski Jerzy.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej powitał nowych uczestników Rady Nadzorczej: Tomasza Binka, Joannę Fraszczyk, Andrzeja Wieliczko. Powitał także osoby, które doszły do Rady Nadzorczej, ale już w niej pracowały: Rokickiego Ryszarda, Nowakowskiego Leszka.
- Nowi członkowie Rady Nadzorczej krótko się przedstawili.

## **Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.**

*Do proponowanego porządku obrad zostały zgłoszone następujące uwagi:*

- Piętaszewski Jan zgłosił wniosek: żeby punkt 6 i 7 porządku obrad przełożyć przed punkt dotyczący rozpatrzenia korespondencji. Chodzi o to, żeby skoncentrować się na uchwałach dotyczących rozliczeń i symulacji, które otrzymano, bo to jest ważne i trzeba będzie to dokładnie omówić. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ↓ za przyjęciem wniosku głosowało 8 członków (Skłodowska Ewa, Piętaszewski Jan, Rokicki Ryszard, Węclawska Teresa, Czyżewski Jerzy, Zalisz Jadwiga, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna)
  - ↓ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 7 członków RN (Nowakowski Leszek, Gadamska Hanna, Wojnarowski Tomasz, Owsianko Marek, Fraszczyk Joanna, Binek Tomasz, Bablok Teresa)
  - ↓ wstrzymało się od głosowania 2 członków RN (Runowski Jan Piotr, Wieliczko Andrzej).

## **Ad. pkt 3) Przyjęcie protokołów nr 5/2015 i 6/2015 z posiedzenia Rady Nadzorczej.**

- Do protokołu nr 5/2015 nie zostały zgłoszone żadne uwagi.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem protokołu nr 5/2015. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ↓ za przyjęciem wniosku głosowało 15 członków RN (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski

Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna.)

- ↓ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
- ↓ wstrzymało się od głosowania 2 członków RN (Wieliczko Andrzej, Rokicki Ryszard)

Do protokołu nr 6/2015 zgłoszono następujące uwagi:

- Węclawska Teresa stwierdziła, iż na stronie 4 w zapisie przychody na 2015r. planowane są na 33.085 tys. trzeba dodać „zł”.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem protokołu nr 6/2015. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - ↓ za przyjęciem wniosku głosowało 14 członków RN (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna, Fraszczyk Joanna)
  - ↓ przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN
  - ↓ Wstrzymało się od głosowania 3 członków RN (Rokicki Ryszard, Binek Tomasz, Wieliczko Andrzej)
- Skłodowska Ewa i Piętaszewski Jan zadali pytanie: dlaczego nowi członkowie RN głosują za przyjęciem protokołu, jeżeli nie byli na posiedzeniach? Zaznaczyli, iż nie mogą oni potwierdzić autentyczności protokołu.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż nie ma takiego zapisu w regulaminie, który by zabraniał im głosowania.
- Runowski Jan Piotr stwierdził, iż jeżeli nie ma żadnych sprzeciwów i wszyscy obecni potwierdzają zgodność protokołu ze stanem to czemu nowe osoby by nie mogły też zagłosować za przyjęciem.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż jest pewna logika, i osoby, które nie były na posiedzeniu nie powinny głosować, bo nie są w stanie potwierdzić zgodności protokołu.

**Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej.**

- Przewodniczący RN poinformował, iż każdy członek Rady Nadzorczej powinien działać przynajmniej w jednej komisji. W Radzie Nadzorczej działają dwie komisje: Komisja Techniczna i Rewizyjna. Komisja Rewizyjna sprawdza dokumenty i ma ustalony plan pracy. Komisja Techniczna zajmuje się sprawami na bieżąco (gdyż w każdej chwili może być jakaś awaria), które wypływają z działalności Spółdzielni. Przewodniczący RN poprosił nowych członków o zadeklarowanie w jakiej komisji chcą pracować (mogą być w dwóch komisjach).
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jest jeszcze Komisja Przetargowa
- Przewodniczący RN stwierdził, iż Komisję Przetargową powołuje Zarząd.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż powołuje Rada Nadzorcza i jest to zapisane w regulaminie.
- Do Komisji Technicznej zadeklarowali się: Tomasz Binek, Joanna Fraszczyk, Ryszard Rokicki, Leszek Nowakowski.
- Do Komisji Rewizyjnej zadeklarował się: Andrzej Wieliczko
- Przewodniczący RN zadał pytanie: czy ktoś może z dotychczasowych członków Rady Nadzorczej chciałby dopisać się do komisji, lub wypisać z komisji.
- Węclawska Teresa oznajmiła, iż chciałaby dopisać się do Komisji Rewizyjnej.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 19/2015  
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W  
WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU  
W SPRAWIE UZUPEŁNIENIA SKŁADU KOMISJI REWIZYJNEJ RADY  
NADZORCZEJ**

Na podstawie § 50 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

**§ 1**

W związku z przeprowadzonymi wyborami uzupełniającymi do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29 maja 2015 roku uzupełnia się skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, o następujące osoby:

1. **Andrzej Wieliczko,**
2. **Teresa Węclawska**

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 17 (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna, Rokicki Ryszard, Wieliczko Andrzej, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna.

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 0

### **Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej.**

- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie uzupełnienia składu Komisji Technicznej Rady Nadzorczej.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 20/2015  
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W  
WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU  
W SPRAWIE UZUPEŁNIENIA SKŁADU KOMISJI TECHNICZNEJ RADY  
NADZORCZEJ**

Na podstawie § 50 ust 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

## § 1

W związku z przeprowadzonymi wyborami uzupełniającymi do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29 maja 2015 roku uzupełnia się skład Komisji Technicznej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, o następujące osoby:

1. **Tomasz Binek**
2. **Joanna Fraszczyk**
3. **Ryszard Rokicki**
4. **Leszek Nowakowski**

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 17 (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna, Rokicki Ryszard, Wieliczko Andrzej, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)

Przeciwko głosowało: 0

Wstrzymało się od głosowania: 0

- Przewodniczący RN poinformował nowych członków RN, iż przewodniczącym Komisji Technicznej jest Jerzy Czyżewski, a przewodniczącą Komisji Rewizyjnej jest Gadamska Hanna.
- Przewodniczący RN poinformował, iż w ramach działalności Spółdzielni działa Komisja Przetargowa, która zajmuje się rozpatrywaniem przetargów w ramach działalności gospodarczej. Dodał, iż skład Komisji Przetargowej jest powoływany przez Zarząd. Udział w Komisji Przetargowej jest dowolny. Zadał pytanie: czy ktoś z nowych członków zgłasza chęć uczestniczenia w Komisji Przetargowej?
- Prezes stwierdził, iż osoby muszą uzyskać rekomendację Rady Nadzorczej i wtedy Zarząd przyjmie je zarządzeniem do Komisji Przetargowej
- Nikt nie zgłosił chęci uczestnictwa w Komisji Przetargowej.
- Przewodniczący RN poprosił nowych członków RN o dostarczenie swojego zdjęcia, które będzie zamieszczone w gazetce osiedlowej. Poinformował, iż niektóre sprawy omawiane na RN wymagają poufności. Poprosił nowych członków o podpisanie zobowiązania o zachowaniu poufności.

**Ad pkt 6) Omówienie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie aktualizacji wysokości miesięcznych zaliczek na centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, współczynnik korekcyjny, gaz.**

- Przewodniczący RN stwierdził, iż członkowie RN otrzymali wniosek w sprawie aktualizacji miesięcznych zaliczek na centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, współczynnik korekcyjny oraz gaz wraz z uzasadnieniem. Zaznaczył, iż członkowie RN otrzymali załączniki, gdzie są wyliczone składniki naliczania czynszu. Generalnie

chodzi o to żeby jak najbardziej zbliżyć się w opłatach do rzeczywistych kosztów. Jeżeli okaże się, że będą takie sytuacje jak wydziałanie się wspólnot (ale raczej w tym roku nie przejdzie w sejmie pomysł Pani Staroń, która wymyśliła, że jak jeden lokal z budynku się wydzieli to jest już wspólnota).

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jest to już w ustawie i dotyczy to nowych budynków.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż chodzi o to, żeby płacić realne zaliczki, żeby potem nie było niedopłat, których nie jest się w stanie zapłacić.
- Przewodniczący RN stwierdził, iż w materiałach są właśnie wskazane zaliczki oddzielnie dla każdego budynku.
- Prezes stwierdził, iż wniosek Zarządu jest wynikiem zaobserwowanych zjawisk w rachunkach Spółdzielni i zapisów w pewnych regulaminach oraz oczekiwaniach mieszkańców. Członkowie Spółdzielni oczekują, aby zużycie poszczególnych mediów było rozliczane na nieruchomości. Obserwując centralne ogrzewanie, koszty podgrzania wody za rok 2012 – 2014 z uwzględnieniem aktualnego zużycia i stawek z ostatniego okresu rozliczeniowego dokonano analizy. Zużycie gazu uwzględnia aktualnie zamieszkującą ilość osób w nieruchomości oraz współczynnik korekcyjny, który wynika z obserwowanych zużyć na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych. Przy kosztach centralnego ogrzewania opierając się także na sposobie rozliczania przez dostawcę ciepła, gdzie wyróżnia się opłaty stałe i opłaty zmienne Zarząd proponuje rozróżnienie opłaty stałej i opłaty zmiennej, czyli opłaty, która wynika z GJ energii cieplnej zużywanej na cele centralnego ogrzewania i cele podgrzania wody, która jest zidentyfikowana, gdyż około dwóch lat temu wystąpiono do Specu o możliwość opomiarowania węzła cieplnego o dodatkowe urządzenie, które będzie umożliwiało rejestrowanie na podstawie wskazania ciepłomierza ilość ciepła zużywanego na cele podgrzania ciepłej wody.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż jeżeli chodzi o centralne ogrzewanie to za podstawę posłużyła średnia zużycia na każdym budynku w jednostce GJ, gdyż taką jednostką Spółdzielnia jest obciążana przez Spec, czy Veolię. Jest to środkowa (ani najniższa, ani najwyższa) ilość zużycia w GJ na każdy budynek w przemnożeniu przez aktualną stawkę brutto daje koszt, który przy dzieleniu na metry kwadratowe poszczególnych budynków daje stawkę za 1 metr kwadratowy. W opłacie za centralne ogrzewanie nie jest opłata stała za centralne ogrzewanie za co i cw, gdyż są to pozycje osobno



wykazywane na każdy budynek i oznacza to gotowość budynku do podgrzewania ciepłej wody i centralne ogrzewania. Jest to opłata, która wynika z zawartej umowy i jest liczona w MW. Jest to opłata wyliczona biorąc pod uwagę m<sup>2</sup> budynku. Wychodzi to różnie na każdym budynku, z uwagi na to, że każdy budynek zużywa inaczej i ma inną ilość GJ. Przy podzieleniu opłaty stałej i opłat czysto za centralne jest znaczna obniżka. Jeżeli chodzi o poszczególne budynki to raczej nie powinna być zwiększona opłata. Jeżeli chodzi o zaliczkę na podgrzanie wody to podstawą wyliczenia była ilość GJ za okres 2012 - 2014, ponieważ liczniki lokalowe są wyrażone w m<sup>3</sup> to podstawę wyliczenia stanowi zużycie roczne całego budynku i w ten sposób uzyskuje się cenę za m<sup>2</sup> podgrzania wody. Jest to dobry moment na zaktualizowanie stawek, gdyż w 2014 roku funkcjonowały nakładki i zużycie wzięte do kalkulacji jest bardzo rzetelne. Mówczynie stwierdziła, iż spotkała się w tym roku przy rozliczeniu, że członkowie chcą płacić w ten sposób, żeby nie było dużych nadpłat i niedopłat. Trzeba zrobić tak, żeby to było bardziej urealnione. Jeżeli chodzi o współczynnik korekcyjny to do tej pory wynosił on na wszystkich budynkach 0,90 zł za m<sup>3</sup> zużytej wody. Porównując zużycie zimnej wody w poszczególnych lokalach do zużycia ogółem i przemnażając przez aktualną stawkę zimnej wody to współczynnik nie może wynosić 0,90 zł w żadnym budynku. Wyliczenia są zawarte w załączniku nr 1. Jeżeli chodzi o gaz to podstawą wyliczenia były koszty roku 2014 i poszczególne stawki przedstawione są w załączniku nr 5. Gaz jest wyliczony na jedną osobę zamieszkujejącą w lokalu.

- Prezes poinformował, iż dotychczas była taka sytuacja, że była ustalona jedna zaliczka dla wszystkich budynków i było to niedobre. Robiąc rozliczenia wychodziły spore „kominy”. Na podstawie obserwacji zużyć przez dwa lata wynika, iż powinno to być bardziej zbliżone do rzeczywistości. Nie jest to opłata, która jest wprowadzona na stałe, będzie podlegała korekcie co roku. Będzie co roku uwzględnione faktyczne zużycie i co roku będzie ustalana stawka, bo jak wiadomo wahania w opłatach prowadzonych przez dostawcę są różne i dlatego co roku będzie się przedstawiać wnioski dotyczące aktualizacji opłat dla poszczególnych nieruchomości. Mówca dodał, iż Zarząd chce na sierpniowej radzie zmienić terminy rozliczeń: żeby nie rozliczać kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody do końca marca, tylko w terminie zakończenia sezonu grzewczego. Dochodzi do takiej sytuacji, że z członkami Spółdzielni było trzeba się rozliczyć i oddać im kwotę prawie 700 tysięcy do końca marca. Tymczasem sezon grzewczy trwał dłużej i ciągle płaci się za

gotowość. Trzeba ustalić, że z członkami Spółdzielni rozliczamy się miesiąc po zakończeniu sezonu grzewczego, a sezon grzewczy nie jest określony ustawowo.

- Krawczyk Marianna zadała pytanie: jak Państwo poradzą sobie jeżeli chodzi o zarządzenie, że trzeba się rozliczać rocznie, bilansowo?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż z tym się poradzi, nie ma żadnego problemu.
- Prezes stwierdził, iż Zarząd chce się rozliczać z tego po zakończeniu sezonu grzewczego, kiedy to są płacone duże faktury. Następny element, który będzie chciał wprowadzić Zarząd to będzie ustalenie indywidualnych zaliczek na poszczególne lokale. Na podstawie stawek, które zostaną zatwierdzone i na podstawie zużyć z urządzeń pomiarowych zostaną urealnione zużycia na poszczególnych lokalach. Jeżeli chodzi o współczynnik korekcyjny to on się waha ( biorąc pod uwagę zużycia m<sup>3</sup> wody i zł) w granicach 10%, czyli w granicach dopuszczalnej normy. Sztuczne obniżanie go nie ma sensu, gdyż później wychodzą spore niedopłaty ze strony członków. W przepisach jest, że jeżeli jest w granicach 10% to jest dopuszczalny. W urządzenia pomiarowe będzie się chciało doposażyć większość punktów poboru wody (pralnie, suszarnie, węzły itd.) i ewentualna korekta znalazła by odzwierciedlenie w następnych okresach rozliczeniowych.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie ma nic do tego, żeby rozliczać się po sezonie grzewczym, ale warto przypomnieć, że stawka jest płacona przez cały rok co miesiąc, a nie w sezonie grzewczym. Nawet jeżeli nie będzie dostarczane ciepło w sezonie letnim to członkowie płacą za dostarczanie ciepła, bo taki jest system płacenia.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż rozliczane jest nie tylko centralne ogrzewanie, ale ciepło woda, dźwigi i to wszystko jest razem. W tym roku akurat było tak, że członkowie mieli spore nadpłaty i mogli przez jakiś czas nie płacić opłat, a w tym samym czasie były spore faktury za media, bo okres grzewczy był do maja.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż było zgłaszane, aby wyłączyć ogrzewanie.
- Prezes poinformował, iż kiedyś było można złożyć zgłoszenie do Specu i oni wyłączali i dokonywali powtórnego podłączenia bez ponoszenia kosztów. Jeżeli chodzi o Dalkię i Veolię jest tak, że na wniosek członków można wystąpić o wyłączenie ciepła, ale jeżeli warunki atmosferyczne się pogorszą, to trzeba za ponowne podłączenie zapłacić. Dlatego często wstrzymywano się i wyłączano tylko klatki schodowe, a nie cały budynek, żeby potem nie ponosić dodatkowych kosztów.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jeżeli chodzi o kalkulację zaliczki na współczynnik wody to zauważyła, że w niskich budynkach są małe straty. Myślała, że być może dlatego, że w niskich budynkach nie ma hydroforni. Zauważyła, że w wysokich budynkach jest wysoki współczynnik, czyli wiąże się to z hydroforami, ale jednocześnie woda musi się gdzieś gubić. Jeżeli chodzi o L4, L12, L2, Sternicza 131 R9, Sternicza 129 mają wysoki współczynnik. Być może dlatego, że korzystają z hydroforni, ale także mogą być ucieczki wody.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż w Lazurowa 2 współczynnik wzrasta, ale Lazurowa 2 a maleje.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Lazurowa 2a ma bliżej do hydroforni.
- Prezes stwierdził, iż kiedyś było tak, że rozliczano tylko z liczników hydroforowych, ale teraz każdy budynek wyposażony jest w dwa liczniki: licznik MPWiK oraz licznik zamontowany przez Spółdzielnię, na którym w tym roku założono nakładki radiowe, żeby były one czytane w tym samym momencie kiedy są czytane liczniki w lokalach. W dużych budynkach jest więcej pomieszczeń poboru wody (choćby mycie zsypów), większa powierzchnia sprzątnia, większa tolerancja jeżeli chodzi o dokładność urządzeń pomiarowych. W budynku dużym urządzeń pomiarowych jest więcej i jeżeli różnica wskazań będzie w granicach 5- 10%, to jeżeli będzie więcej mieszkań to ta różnica będzie większa, bo się sumują błędy.
- Wieliczko Andrzej zadał pytanie: dlaczego tak jest, że w budynku dużym Lazurowa 2a współczynnik się obniżył, a w budynku Lazurowa 2 się podwyższył, kiedy są to de facto jednakowe budynki.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż w Lazurowej 2a współczynnik z 0,90 zł podwyższył się do 1, 01 zł, więc na pewno się nie obniżył.
- Prezes stwierdził, iż trzeba poszukiwać metody, która wypracuje pewne mechanizmy oszczędzania. Do tej pory były pralnie, suszarnie – było wiadomo kto ma dostęp, kto ile zużywa. W niektórych suszarniach jest ciepła i zimna woda, i jeżeli nawet są zamontowane liczniki to niekoniecznie były sprawne, nie podawane były zużycia, albo nikt nie pokrywał kosztów. Jeżeli będzie ustalony indywidualny współczynnik korekcyjny na poszczególne nieruchomości to sami mieszkańcy będą próbowali pilnować zużycie. Do końca tego roku zostaną przejrzone wszystkie punkty i doprowadzi się do opomiarowania wszystkich punktów, łącznie z podlewaniem ogródka. Jeżeli osoby będą ogródki użytkowały to zostaną wyposażone w nakładki

pomiarowe, żeby to było czytane w jednym momencie. Cel jest taki, żeby zmniejszyć ilość wody różnicowej.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż podział ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dokonał się nie tak dawno. Za rok 2014 w jej budynku prawdziwe zużycie było 17,90 zł, a ustalono zaliczkę na 18, 21 zł. Zadała pytanie: iż nie wie skąd to wynika? Dodała, iż to 2014 rok powinien decydować jaka powinna być zaliczka na podgrzanie, a nie branie od innych lat, bo nie było liczników, podliczników.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż pracuje w Spółdzielni od 2013 roku i nie przypomina sobie żeby w fakturach nie było na każdy budynek zużycia GJ na podgrzanie wody.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż było to zaliczkowo.
- Prezes stwierdził , że nie było to zaliczkowo.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż każda faktura jest obciążona opłatą stałą i nie widzi powodu, żeby wyłączać tą opłatę, bo jest to tylko po to, żeby zmylić ludzi. Okaze się, że za coś płacą o wiele mniej, ale dodaje się inną pozycję, która jest nie do rozliczenia. Opłata stała również zależy od ilości dostarczonego ciepła oraz jest opłata za gotowość. Zaznaczyła, iż nie rozumie czemu się ją wyciąga i zadała pytanie: czy ona nie będzie rozliczana?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż będzie rozliczana tak samo jak każdy składnik mediów. Jeżeli zostaną zatwierdzone opłaty to wszystko będzie wydzielone od października. Opłata stała jest to gotowość budynku do podgrzania i za to trzeba płacić.
- Prezes stwierdził, iż zapotrzebowanie budynku na ilość dostarczanego ciepła wyrażonego w GJ jest inna. Jest ona uzależniona od charakterystyki energetyki budynku.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że opłata za centralne ogrzewanie obrazuje jaka jest stawka i jak można dokonywać analizy nawet do innych Spółdzielni jeżeli chodzi o opłatę wyliczoną za same dostarczenie ciepła na potrzeby ogrzewania mieszkania, bądź na potrzeby cieplne. Jeżeli włożyć opłatę stałą do podgrzania wody to będzie bardzo wysoka stawka. Dodała, iż spotyka się z tym w innych Spółdzielniach, że opłata stała zostaje wyłączona z innych opłat, to nie oznacza, że ona nie będzie rozliczana i pomniejszana, gdyż w tej opłacie jest coś takiego jak świadectwo energetyczne.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż za podgrzanie wody nie może być z m2, tylko z m3. Jest opłata stała od ciepła, która ma być w m2? Zaznaczyła, iż uważa że wyciąganie opłaty stałej myli ludzi i wprowadza zamieszanie.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż opłata stała za moc zamówioną jest w m2. Mówczyni dodała, iż wyciągnięcie opłaty stałej pozwala na to, że ludzie wiedzą co jest stałe, oraz co jest stałe, ale zmienne.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: jak można to rozliczać jeżeli jest to stałe?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż można rozliczać, bo może w miarę czasu będzie podwyżka opłat stałych, bo Spec lub Veolia zmieniają opłaty o czym firmy nie informują Spółdzielni, tylko jest to widoczne na fakturze.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: ile razy to się np. zdarza?
- Prezes stwierdził, iż w tamtym roku miało to miejsce dwa razy
- Skłodowska Ewa zaznaczyła, iż jest to na fakturze i tak zapłacą za to ludzie.
- Prezes stwierdził, iż wydzielenie opłaty stałej dla budynków w niczym ludziom nie przeszkadza. Jest to opłata stała dla danego budynku i jeżeli zostaje wprowadzona dla nieruchomości to przy opłacie stałej zmiennej. Dodał, iż lepiej nie robić tak, że jedna opłata będzie w zależności od zużycia, a druga ( która ma inną charakterystykę jeżeli chodzi o ilość zapotrzebowania ciepła i wyrażona w zł) będzie wprowadzona jako średnia, bo będzie to zamazywać obraz. Jedna i druga opłata jest do rozliczenia.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie, bo wszystko jest jedną zaliczką dla danej nieruchomości.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż opłata stała nie zależy praktycznie od Spółdzielni, bo to są odczyty gotowości etc. Natomiast stawka za podgrzanie wody zależy m.in. od zużycia i to się zmienia.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy opłata stała, czyli gotowość zależy od ilości ciepła dostarczonego?
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jest, ale jest mniej czuła, niż licznik i tak będzie korygowana co roku.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż będzie, ale przez firmę, a nie przez zużycie nasze.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż kiedyś doprowadzi się do tego, że wprowadzi się uczciwe i dobre podzielniki ciepła, a przedtem zrównoważy się hydraulicznie piony centralnego ogrzewania (wiąże się to z nową inwestycją), żeby zaczęły działać zawory. Chodzi o to żeby ograniczyć zużycie ciepła i żeby każdy z mieszkańców

płacił za rzeczywiste podgrzanie lokalu. Opłata stała jest stałą i ma małe wahania podwyżki.

- Krawczyk Marianna zadała pytanie: w związku z tym, że w tabelkach są powierzchnie przeliczeniowe budynków, czy w powierzchniach przeliczeniowych budynków są lokale użytkowe na budynkach?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż w powierzchniach budynków są lokale użytkowe na budynkach
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: w jaki sposób są rozliczane?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż nie zarabia się jeżeli chodzi o te lokale, czyli są rozliczane w stosunku do kosztów poniesionych.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy lokale te są rozliczane na koniec roku z rzeczywistych kosztów i one obniżają koszty mieszkań?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż są rozliczane z rzeczywistych kosztów i pomniejszają koszty mieszkań.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy wszystkie lokale usługowe są opomiarowane?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż wszystkie lokale usługowe są opomiarowane.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż zapytała o to bo nie zgadzają jej się metry kwadratowe. Ponadto zadała pytanie: faktura ze Specu składa się z wielu czynników, jest dzielona na dwie części: koszty centralnego ogrzewania i koszty ciepłej wody i w te koszty wchodzi zużycie GJ, opłata stała, procent w zależności od zużycia w GJ tzw. opłata zmienna i jeszcze inne opłaty. Wyciąga się tylko jedną opłatę stałą, ma się dwuczęściową fakturę i rozumie się, że rozliczenie za centralne ogrzewanie jest w m<sup>2</sup> mieszkania i w związku z tym wszystkie koszty dotyczące centralnego ogrzewania dzielone są przez m<sup>2</sup>. Natomiast jeżeli chodzi o wodę to trudno, żeby płacono opłatę stałą za podgrzanie wody w m<sup>2</sup> mieszkania, ponieważ otrzymuje się m<sup>3</sup> podgrzania wody. W Spółdzielniach stosuje się tak, że dzieli się koszty stałe (są to koszty, które trzeba zapłacić niezależnie od tego, czy się zużywa wodę, czy nie) dzieli się na lokale w budynku, bo trudno żeby człowiek, który ma 70 m<sup>2</sup> mieszkania płacił za tego co ma 30 m<sup>2</sup>.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że faktura nie jest w m<sup>3</sup> tylko w GJ.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż opłata stała za podgrzanie wody nie może być rozliczana w m<sup>2</sup> lokalu. Znaczy to, że jak ktoś ma duże mieszkanie to musi dużo zapłacić, a zużywa mało wody. Dodała, iż żeby ludzie nie odczuli podwyżek w

związku z podwyżką eksploatacji to trzeba obniżyć zaliczki, żeby czynsze nie były takie rażąco wysokie. Zaznaczyła, iż po dodaniu sobie wyszło jej, że będzie o wiele więcej płaciła, niż aktualnie płaci. Stwierdziła, iż woda w jej budynku jest rozliczona na 19 zł (czyli pełen koszt faktury), a teraz ma płacić zaliczkę 19 zł z groszami plus opłata stała od m<sup>2</sup> mieszkania.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż obie opłaty stałe są w MV, a tylko odczyty w opłacie za ciepło i zmiennej są w GJ i wcale to nie jest z m<sup>3</sup>.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż oni rozliczają się w m<sup>3</sup>.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż chodzi o podgrzanie wody, a nie powietrza. Można proporcjonalnie do zużycia wody rozliczać, ponieważ jest to taka opłata stała (przecież jeżeli zużywa się wodę, czy nie zużywa się jej to nie płaci się od m<sup>2</sup> mieszkania tylko od ilości wody). W związku z tym opłata stała powinna być podzielona w budynku na ilość mieszkań.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, że powinna na liczbę mieszkańców.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie, gdyż czy się zużywa wodę, czy nie to i tak trzeba zapłacić. Dodała, iż zużycie wody do podgrzania ma się tak, że im więcej będzie się zużywać to tym bardziej woda będzie tańsza., bo cyrkuluje i jeżeli się jej nie zużyje to wróci ona, aby ponownie się podgrzać.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż to nie koszt wody będzie tańszy tylko cena jednostkowa wody będzie tańsza.
- Krawczyk Marianna zaznaczyła, iż według niej lepiej nie wyciągać współczynnika opłaty stałej jeżeli chodzi o centralne ogrzewanie, tylko dzielić koszty na m<sup>2</sup> lokalu . Jeżeli zaś chodzi o wodę powinien być współczynnik stały podzielony w zależności od ilości mieszkań. Mówczynie stwierdziła, iż nie płacono 0,90 zł, tylko w uchwale był zapis, że płaci się 0,9 % od ceny wody i jeżeli było ustalane to 5 lat temu kiedy woda zimna była 9 zł z groszami to było to 90 groszy. Natomiast teraz woda jest po ponad 11,47 zł. Za każdym razem kiedy miasto podnosiło cenę zimnej wody powinno to być skorygowane. Stwierdziła, iż czemu tego wcześniej nie korygowano?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż nie korygowano bo nie było na hydroforniach zamontowanych liczników.
- Prezes stwierdził, iż nie mogło być żadnej korekty, bo nie było podliczników na budynkach.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż ma wniosek, żeby centralne ogrzewanie było rozliczane zgodnie z fakturami w zależności od ilości m<sup>2</sup> lokali, zaś jeżeli chodzi o wodę to opłata stała powinna być nie od metra mieszkania tylko mieszkania, gdyż to jest opłata stała i można nie zużywać w ogóle wody, a trzeba to zapłacić. W związku z tym powinno to być od mieszkania, gdyż to się nie dolicza do ilości zużytej wody.
- Wojnarowski Tomasz poprosił, aby Pani Krawczyk powiedziała jakąś konkluzję, bo on nie rozumie.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż chce aby centralne ogrzewanie było tak jak się rozliczano, czyli pełne koszty fakturowe w zależności od m<sup>2</sup> mieszkania i nie wyłączona była opłata stała. Jeżeli chodzi o wodę to, żeby opłata stała była przynależna mieszkaniu, a nie m<sup>2</sup> mieszkania. Na budynkach Sternicza 129 i 131 jest różnica w zużyciu wody grzanej niecałe 320 m<sup>3</sup>, koszt zaś jest minimalny ok. 7 zł. jeżeli chodzi o zużycie GJ to 6 GJ potrzeba na podgrzanie 320 m<sup>3</sup> wody. Woda na Sterniczej 129 będzie po 17 zł, a Sterniczej 131 prawie po 20 zł
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż wszystko zależy od zużytych m<sup>3</sup> wody.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że im więcej zużywa się m<sup>3</sup> wody ciepłej tym ona mniej kosztuje.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż jeżeli porównując te dwa bliźniacze budynki pod względem wody to w jednym jest stawka mniejsza, a w drugim większa.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że do tej pory płaciła zaliczkę 2, 55 zł za centralne ogrzewanie, a teraz będzie płaciła 1, 88 zł plus 0, 70 groszy, co daje 2, 53 zł.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż wszystkie dane są z faktur, była prowadzona analiza przez dział techniczny.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: zaliczka opłaty stałej co jest w pozycji 10 w załączniku nr 4 to jest zaliczka opłaty stałej za centralne i za wodę?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż jest to zaliczka na opłatę stałą za centralne ogrzewanie i wodę. Dodała, iż trzeba spojrzeć jaka wartość jest tej opłaty stałej
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie będzie płaciła od m<sup>2</sup> mieszkania.
- Prezes stwierdził, iż w każdej fakturze ze Specu wyróżnione są opłaty stałe i zmienne i stałe uzależnione są przy centralnym ogrzewaniu od mocy zamówionej, przy ciepłej wodzie również od mocy zamówionej i wyrażonej w średniej. Na opłatę stałą składa się jeszcze ilość odczytywanych liczników dla każdej nieruchomości i opłata z tytułu uzyskania i umorzenia efektywności energetycznej. Wprowadzenie opłaty od ilości



osób zamieszkujących nie wchodzi w grę, gdyż nie jesteśmy w stanie rejestrować ilości osób. Większość współczynników jest rozliczanych przez powierzchnię metrową mieszkania. Zarząd wnioskuję aby utrzymać opłatę od centralnego ogrzewania i ciepłej wody wyrażoną w m<sup>2</sup>.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż trzeba oddzielić opłatę stałą za centralne ogrzewanie i wodę.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: dlaczego nie jest napisane ile to jest opłata za centralne ogrzewanie a ile za wodę?
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż w załączniku nr 4 w pozycji 5 jest opłata stała cw za miesiąc i są to opłaty rzędu 200 – 400 zł. Hipotetycznie jeżeli budynek nie zużył by metrów wody bo wszyscy się zbuntują, to jak wtedy ściągnąć opłatę jeżeli nie będą zużyte metry. Dlatego m<sup>2</sup> jest najlepszym przelicznikiem rozliczenia stosowanym w każdej Spółdzielni.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Pani Szewczyk nie ma racji.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż w załączniku nr 4 stosunek opłaty za ciepłą wodę w porównaniu z opłatą stałą za centralne ogrzewanie jest rzędu 10%, więc błąd jaki się popełnia licząc przez osoby, metry kwadratowe jest w granicach błędu statystycznego. Przeliczenie przez metr jest proste i łatwe. Stwierdził, iż na następnym posiedzeniu przygotuje symulację jakby to wyglądało gdyby to policzyć przez mieszkania, a nie przez metry kwadratowe. Zaznaczył, iż różnica w proponowanych przez Zarząd współczynnikach i przeliczonych przez lokale będzie naprawdę niewielka, będzie to się różniło o 2- 3 grosze.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w jej budynku wszystkie mieszkania są takie same więc mogłaby powiedzieć, że ją to nie interesuje, ale tak nie umie. Niech jest tak, że ten co ma 80 m<sup>2</sup> płaci za tego co ma 30 m<sup>2</sup>.
- Dolota Dorota stwierdziła, iż osoba, która ma większe mieszkanie płaci większą opłatę stałą.
- Prezes stwierdził, iż jakby powstały wspólnoty mieszkaniowe to niczym innym by się nie rozliczano jak udziałem w nieruchomości wspólnej, czyli m<sup>2</sup>.
- Wojnarowski Tomasz odnosząc się do wody różnicowej zadał pytanie: czy są lokale, które nie podają odczytów?
- Prezes stwierdził, iż w skali Spółdzielni jest 12 nieopomiarowanych lokali w nakładki, bo mieszkańcy z różnych przyczyn nie pozwolili na to. Mają obowiązek w momencie

odczytu wpuścić do lokalu lub dostarczyć odczyty do Spółdzielni. Prezes stwierdził, iż dostarczają odczyty, a jeżeli nie będą to trzeba w regulaminie wypracować jakiś element dyscyplinujący.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jest załącznik do rozporządzenia, który podaje jak liczyć zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych, które są w pełni wyposażone. W zależności w co jest wyposażone mieszkanie to przyjmuje się jakiś ryczałt.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czy Spółdzielnia wie, czy miasto podało, że będzie zmiana ceny zimnej wody od 1 lipca?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż nic nie wie na ten temat. Wchodziła także na stronę miasta i też nic nie ma.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jest taki dobry obyczaj w wielu Spółdzielniach, że w momencie kiedy są odczytywane liczniki z nakładek to taką informację Spółdzielnia wywiesza na kłatkach i ludzie mogą sobie skontrolować, czy prawidłowo jest to robione. Stwierdziła, iż może by u nas tak zrobić.
- Prezes stwierdził, iż to nic nie daje, bo urządzenie działa w ten sposób, że każdy odczyt jest rejestrowany i można przyjść za dwa tygodnie i będą te odczyty i co przyjdzie 1200 mieszkańców i będą patrzeć? Dodał, iż pracownik wchodzi na klatki i odczytuje wszystkie na raz. Jeżeli każdy z nas będzie chciał indywidualnie sprawdzić nakładkę to odczytywanie będzie nie wiadomo ile trwało.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż chodzi o to, żeby ktoś wiedział, że w takim dniu będzie mógł na własnym liczniku sprawdzić odczyt i porównać potem.
- Prezes stwierdził, iż można taką informację umieszczać.
- Binek Tomasz zadał pytanie: czy w nowej inwestycji rozliczenie przez pierwszy rok będzie ze średniej?
- Prezes stwierdził, że rozliczenia będą według wskazań urządzeń, gdyż budynki są opomiarowane, zostały zamontowane nakładki radiowe. Tak samo będzie z ciepłem gdyż na budynkach są ciepłomierze. Zasada będzie taka, że mieszkańcy nowego budynku są podłączeni do wymiany platformy informacji.
- Krawczyk Marianna zgłosiła wniosek: żeby zaliczki na wodę były robione w ten sposób, że za centralne ogrzewanie jest pełny koszt z faktury podzielony przez m<sup>2</sup> bez wyszczególnienia opłaty stałej. Zaś jeżeli chodzi o podgrzanie wody to, żeby opłata stała, która jest na fakturze była rozliczana na mieszkania a nie na m<sup>2</sup> lokalu.

- Snopiński Marek zadał pytanie: czy opłata stała jest taka sama na mieszkania mniejsze i większe?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie jest tak a powinno być, bo to jest gotowość podgrzania wody.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, że opłata stała jest niezależna od zużycia i przy ewentualnym przejściu na wspólnoty taki sposób liczenia będzie łatwiejszy do rozliczenia, rozbicia na poszczególne budynki.
- Czyżewski Jerzy poprosił, aby Krawczyk Marianna sformułowała wniosek.
- Krawczyk Marianna zgłosiła wniosek: aby zaliczki na centralne ogrzewanie były liczone razem ze wszystkimi kosztami (czyli opłatą stałą i zmienną) i było dzielone na metry.
- Wieliczko Andrzej stwierdził, iż albo jest wniosek, albo nie ma bo na razie to go nie ma.
- Krawczyk Marianna wycofała się ze składania wniosku.
- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNYCH ZALICZEK NA CENTRALNE OGRZEWANIE, PODGRZANIE WODY, WSPÓLCZYNNIK KOREKCYJNY I GAZ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”

**UCHWAŁA NR 21/2015  
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W  
WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU  
W SPRAWIE UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNYCH ZALICZEK NA  
CENTRALNE OGRZEWANIE, PODGRZANIE WODY, WSPÓLCZYNNIK  
KOREKCYJNY I GAZ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.**

Na podstawie § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

**§ 1**

Przyjmuje się wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, współczynnika korekcyjnego oraz gazu, ustaloną odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego, zgodnie z zestawieniem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z zastrzeżeniem § 64 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 13 (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna, Wieliczko Andrzej, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)

Przeciwko głosowało: 1 (Krawczyk Marianna)

Wstrzymało się od głosowania: 3 (Skłodowska Ewa, Piętaszewski Jan, Rokicki Ryszard)

**Ad pkt 7) Omówienie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki na eksploatację.**

- Prezes poinformował, iż przy uchwalaniu planu gospodarczo – finansowego na 2015 rok uchwalano go przy założeniu, że nadwyżka kosztów wraz z przychodami w 2015 roku zamknie się kwotą – 753 900 zł i ta nadwyżka nie zostanie pokryta zyskiem z lokali użytkowych, gdyż nie może być tym pokryta, bo zysku nie starczy. W związku z tym zamknęłoby się rok z poważnym niedoborem. Zarząd proponuje, aby to zjawisko zacząć niwelować, gdyż niedobór na eksploatacji występował od kilku lat i stawka nigdy nie była korygowana. Dotychczas była płacona stawka 1, 47 zł z m2 lokalu. Dodał, iż we wniosku podano sposób wyliczenia stawki i jest on jasny i czytelny. Jest obowiązek planować gospodarkę Spółdzielni tak, aby nie zamykać jej dużym deficytem i dlatego od 1 października chce się wprowadzić podwyżkę opłat z tytułu eksploatacji o 21 groszy za m2. Jeżeli rozpoczną się w roku 2015 działania inwestycyjne to na rok 2016 stawka może ulec zmianie, gdyż część kosztów wynikających z eksploatacji będzie można zaliczyć w ciężar inwestycji. W tym roku możliwość ta kończy się na dzień rozliczenia inwestycji czyli 30 czerwca.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż są to kwoty, które były zatwierdzone w planie finansowym na 2015 rok i niestety był wykazany niedobór, jeżeli nie zostanie podniesiona stawka na eksploatację. Podwyżka wynosi 0, 21 zł oraz osoby, które nie są członkami też będą mieli podwyżkę o 0, 21 zł. Członkowie będą mieli podwyżkę z

1, 47 zł na 1, 68 zł, a osoby nie będący członkami Spółdzielni z 2, 15 zł na 2, 36 zł. Stwierdziła, iż jest to najbardziej zasadny moment, gdyż będzie teraz w większości obniżka centralnego ogrzewania, a zarazem podwyżka na eksploatację i to razem się zbilansuje.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż w przeliczeniu na mieszkanie to podwyżka wynosi od 7 zł do 15 zł.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: z czego będą płacone diety członkom Rady Nadzorczej z nowej inwestycji? Członkowie Spółdzielni płacą za eksploatację, zaś członkowie z nowej inwestycji nie uczestniczą w tych opłatach? Nie widzi powodu żeby członkowie płacili za diety osób, które nie składają się na to.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż w planie finansowym nowej nieruchomości jest zawarta pozycja: *pozostałe wydatki* i tam mieszczą się rzeczy związane z obsługą prawną, zebraniemi, diety itp. Diety członków Rady Nadzorczej z nowej inwestycji będą zaliczane w ciężar wspomnianej pozycji.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: pamiętam jak była rozpoczynana inwestycja to Prezes mówił, że najpierw będą zyski z inwestycji, a potem przez trzy lata dzięki zarządzaniu tymi budynkami przez Spółdzielnię jakaś część tych pieniędzy zasili budżet Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, iż dokładnie tak będzie w momencie kiedy wydzieli się wspólnota mieszkaniowa.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie chodziło o wspólnotę mieszkaniową tylko o zarządzanie.
- Prezes stwierdził, iż aktualnie te budynki są w zasobach Spółdzielni i członkowie Spółdzielni zamieszkujący w tych budynkach pokrywają koszty eksploatacji wynikające z utrzymania tych budynków. Jednocześnie nie uczestniczą w czerpaniu korzyści z pożytków Spółdzielni. W momencie kiedy z członkami Spółdzielni zostaną podpisane akty notarialne na przeniesienie własności powstanie sytuacja kiedy prawdopodobnie powstaną wspólnoty mieszkaniowe i zmieni się sposób zarządzania tymi budynkami. Spółdzielnia będzie tymi budynkami zarządzać na zlecenie wspólnoty i z tego tytułu będzie czerpać przychody o których kiedyś była mowa. Na dzień dzisiejszy jest okres przejściowy, który prawdopodobnie będzie trwał do końca tego roku, bo akty notarialne mają być podpisane do końca września tego roku.

Możliwe, że zaraz po tym ludzie zamieszkujący tam zwołają zebranie i powstanie wspólnota.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie bardzo rozumie, gdyż w tej chwili Zarząd też zarządza tym budynkiem.
- Prezes stwierdził, iż jest określona wysokość opłat z tytułu ponoszenia kosztów osób zamieszkujących w nowej inwestycji, gdzie są wszystkie składniki opłat.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: w której rubryce jest ten przychód dla Spółdzielni?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż teraz jest mowa o roku 2015 i te trzy budynki nie są jeszcze wspólnotą.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż chodzi o pieniądze z zarządzania tymi budynkami. Jeżeli się płaci za zarządzanie to się płaci za pomieszczenia, energię elektryczną, sprzęt, programy komputerowe. Część tych elementów, oprócz pracy ludzi jest mieszkańców starych zasobów. Dodała, iż Prezes powiedział, że budynki są już zarządzane i gdzie to jest w przychodach?
- Prezes stwierdził, iż nie można było tego wyróżnić w planie gospodarczo finansowym na 2015 rok, gdyż nie był znany ostateczny moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nie można pobierać opłat wcześniej dopóki nie uprawomocni się decyzja, a decyzja uprawomocniła się na początku maja i od 1 maja osoby w nieruchomości, które nabyły mieszkania, miejsca postojowe, lokale użytkowe ponoszą opłaty z tego tytułu. Jak zostanie zatwierdzona stawka, to również na sierpniowej radzie zostanie przedstawiona korekta stawki, w której to zostanie pokazane jakie są przychody od trzech budynków.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż stawka eksploatacji musi wynikać z kalkulacji w której musi być przychód z tych budynków. Ci ludzie płacą pieniądze, że pracownicy pracują, że komputery działają na ich rzecz, to wszystko jest w eksploatacji podstawowej. Jeżeli np. nasi pracownicy prowadzą zarządzanie lokalami użytkowymi to koszty uzyskania przychodu z tej działalności odlicza się od eksploatacji. Jeżeli robi się wniosek i kalkulację kosztów i się chce z tego tytułu podnieść stawkę jednostkową i się nie uwzględnia przychodów z wpływów zarządzania nowymi budynkami to o co chodzi? Skąd ma być wiadomo, że będzie taka stawka, a nie inna?
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż ma być korekta stawki na eksploatację
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż we wniosku jest wykazane, że koszty eksploatacji to 2 470 600, 00 zł minus planowane koszty inwestycji 234 720, 00 zł, minus koszty

przypadające na działalność gospodarczą 321 380, 00 zł, minus planowany zysk na działalności gospodarczej 342 600, 00 zł to daje koszt eksploatacji 1 571 900, 00 zł. Koszt eksploatacji dzielony na metry i na 12 miesięcy daje 1, 68 zł.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż są to koszty inwestycji
- Prezes stwierdził, iż są to koszty eksploatacji zaliczone w ciężar inwestycji.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, że kwota 234 720, 00 zł to przychody z tych budynków rozliczone w ciężar tego budynku.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie są to pieniądze z zarządzania tylko koszty inwestycji.

O godz. 20:50 przyszedł Komendarek Marcin

- Dolota Dorota stwierdziła, iż nie powinno się robić kalkulacji i pomniejszać o zysk z lokali użytkowych.
- Prezes stwierdził, iż żeby osoba mogła przejąć lokal musi pokryć całość wkładu budowlanego. Część osób zakupujących lokale w nowej inwestycji pokryła w całości wkład budowlany w styczniu, część w czerwcu. Moment rozpoczęcia wprowadzenia opłat jest od 1 maja, ale w momencie odbioru lokalu. W związku z tym ściśle wyliczenia jakichkolwiek przychodów z tego tytułu to jest wrózenie z fusów. W momencie kiedy będą wszystkie lokale odebrane, to zostanie podane w korekcie planu eksploatacji przychód z tego tytułu.
- Dorota Dolota zaznaczyła, iż tak naprawdę to zysk z inwestycji jest do decyzji Walnego Zgromadzenia. Tak naprawdę powinny być koszty eksploatacji 2 470 600, 00 zł i takie koszty powinny być dzielone na lokale.
- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA EKSPLOATACJĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 22/2015**  
**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W**  
**WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU**  
**W SPRAWIE UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA**  
**EKSPLOATACJĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.**

Na podstawie § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

### § 1

Przyjmuje się wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji w wysokości 1,68 zł/m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego (dla członków Spółdzielni) oraz 2,36 zł/m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego (dla osób nie będących członkami Spółdzielni).

### § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z zastrzeżeniem § 64 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

**Za przyjęciem uchwały głosowało: 10** (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Binek Tomasz)

**Przeciwko głosowało: 3** (Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan, Skłodowska Ewa)

**Wstrzymało się od głosowania: 5** (Wieliczko Andrzej, Rokicki Ryszard, Fraszczyk Joanna, Komendarek Marcin, Snopiński Marek)

### **Ad pkt 8) Omówienie wniosku Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie aktualizacji wysokości miesięcznej zaliczki na wieczyste użytkowanie**

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jest to niezależne od Spółdzielni, gdyż to Urząd Miasta podniósł opłatę za wieczyste użytkowanie, ten problem dotyczy całej Warszawy. Nasza Spółdzielnia odwołała, się jak większość Spółdzielni, ale wiadomo, że nie możemy tkwić dalej w tej stawce jaka jest aktualnie.
- Prezes stwierdził, iż opłata roczna za wieczyste użytkowanie jest podzielona na cztery księgi. W materiałach załączono decyzję z 2013 roku o wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania gruntu wieczystego i wskazanie nowej opłaty dla poszczególnych działek opisanych w księgach wieczystych. W terminie ustawowym Spółdzielnia odwołała się od decyzji prezydenta M.st Warszawy



i do dzisiaj postępowanie przez SKO nie jest rozstrzygnięte i opłatę za ten rok wniesiono po starej cenie czyli w kwocie 369 tysięcy. Jeżeli rozstrzygnięcie SKO będzie niekorzystne to zarówno za rok 2015 i 2014 będzie trzeba wnieść opłatę według nowych stawek, a Spółdzielnia nie ma na to pieniędzy. Jest to opłata wnoszona jednorazowo w terminie do końca marca. Spółdzielnia od członków zbiera pieniądze przez cały rok. W związku z tym, żeby uprzedzić przykre wydarzenia, które mogą nastąpić, a praktyka pokazuje, że trudno w tym temacie wygrać z Urzędem Miasta. Zarząd proponuje urealnienie opłaty za wieczyste użytkowanie do poziomu, który jest w decyzjach z 2013 roku. Jeżeli postępowanie administracyjne przez SKO wykaże, że Spółdzielnia nie otrzyma tak drastycznych podwyżek to natychmiast w okresie rocznym opłata zostanie rozliczona z członkami Spółdzielni.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Spółdzielnia nie robiła audytu to na podstawie czego mają obniżyć?
- Prezes stwierdził, iż audyt zrobił Urząd Miasta i przesłał Spółdzielni i był on podstawą wyceny.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż w otrzymanej kalkulacji jest, że 396 metrów działki inwestycyjnej jest wyłączone i jest przypisane pozostałym członkom. Działka ta ma o wiele większą opłatę za wieczyste użytkowanie, gdyż jest to teren inwestycyjny.
- Prezes stwierdził, iż cała działka inwestycyjna jest podzielona na trzy części, czyli działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, wydzielona działka drogowa, która jest działką dla wszystkich członków Spółdzielni, bo osoby które zakupują mieszkania ustalą służebność dojścia i dojazdu dla wszystkich członków i trzecia działka to jest kawałek za działką inwestycyjną teren placu zabaw. Działka o powierzchni 396 metrów to jest działka ciągu pieszo – jeźdźnego obsługującego całą Spółdzielnię i jest to teren całej Spółdzielni, na który zostanie ustanowiona służebność dojścia i dojazdu, bo nie można tego zamknąć.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż Spółdzielnia ustanawia za darmo służebność dla osób z nowej inwestycji, jest to część wspólna dla Spółdzielni. Zadała pytanie: wszyscy członkowie mają za to zapłacić?
- Prezes stwierdził, iż jest to część wspólna dla wszystkich.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż przypuszczała, że właśnie droga będzie częścią wspólną dla nowej inwestycji, a Spółdzielnia będzie miała darmowy przejazd i przejście.
- Prezes stwierdził, iż wszystkie ciągi pieszo - jezdne wydzielone są jako odrębne działki.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż oczywiście członkowie za wszystko płacą. Dodała, iż dlatego dla niej było niezrozumiałe, gdyż jest duża zabudowa, są trzy budynki i wzajemnie korzysta się ze swoim ziem. Ludzie, którzy mieszkają w nowych budynkach korzystają z placów zabaw, jeżdżą po całym osiedlu i to jest naturalne. Zaznaczyła, iż dla niej to było zdziwienie, że kawałek ciągu pieszo – jezdny jest wydzielony z inwestycji i członkowie za to płacą, a nie osoby z inwestycji jako za część wspólną tych trzech budynków. Osoby z nowej inwestycji korzystają także z ciągu przy Lazurowej 4, gdzie mają wjazd do garażu .
- Prezes stwierdził, iż od samego początku było wiadomo, że musiało to być wydzielone jako ciąg pieszo – jezdny obsługujący osiedle.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: gdzie w tej kalkulacji są parkingi spółdzielcze?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż parkingi spółdzielcze są w części wspólnej.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: to czy osoby parkujące na tych parkingach nie płacą stawki za wieczyste użytkowanie?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż osoby te płacą stawkę za wieczyste użytkowanie.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: to dlaczego nie odlicza się tego? to dwa razy się płaci?
- Dolota Dorota stwierdziła, iż rozlicza się i jest to rozliczane rocznie.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż chyba jest coś nie tak, bo płaci się dwa razy za ten sam grunt bo raz płacą ludzie, którzy tam parkują, a drugi raz płacą wszyscy członkowie Spółdzielni.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż później w rozliczeniu jest pomniejszenie o parkingi spółdzielcze.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, to po co odliczać 5 tys. m2 parkingów społecznych.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż to nie bardzo jest, bo albo się odlicza wszystko, albo nie.
- Prezes stwierdził, iż jest decyzja administracyjna po podziale zasobów Spółdzielni, który był robiony w ramach uregulowania stanu prawnego. Zostało to podzielone w

następujący sposób: działki budynkowe, tereny przydzielone do działek budynkowych, ciągi pieszo – jezdne, tereny zielone, tereny czasowo przeznaczone pod parkingi społeczne, pozostałe tereny. Parkingi administrowane przez Spółdzielnię są w pozostałych terenach i one nie są wydzielone. Natomiast tereny parkingów społecznych w decyzjach podziałowych są pokazane jako tereny wydzielone.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż parkingi społeczne były wymienione jako zabezpieczenie pod parkingi i była nawet mapka- było to na WZ w tamtym roku.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, że ma inne pismo ze Spółdzielni odnośnie gruntów i działek. Dodała, iż płaci za część wspólną 28 groszy, a nie 22 grosze jak jest przedstawione we wniosku.
- Szewczyk Grażyna stwierdziła, iż ma być aktualizacja, a aktualizacja oznacza albo obniżkę, albo podwyżkę.
- Prezes stwierdził, iż opłaty za wieczyste użytkowanie są skorygowane o lokale, które są wydzielone. Część lokali ma odrębną własność i jest to zawarte we wniosku. Korygowanie będzie miało miejsce na bieżąco, tak jak będzie postępował proces wyodrębniania się lokali tak też będzie robiona korekta i to nie jest stałe i to będzie się zmieniać.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż będzie to zmieniać się na budynkach, a na częściach wspólnych nie.
- Zalisz Jadwiga stwierdziła, iż reprezentuje budynek, który będzie miał najwyższą stawkę za wieczyste użytkowanie i poprosiła o załączenie jasnej informacji wyjaśniającej, gdyż pierwsze co to ludzi uderzą kwoty i dopiero potem zaczną się wczytywać, albo i nie.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: kiedy zostanie wprowadzona uchwała Rady Nadzorczej dotycząca ogródków?
- Prezes stwierdził, iż uchwałę dotyczącą ogródków chce się wprowadzić od września.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jeżeli chodzi o opłatę za wieczyste użytkowanie to najgorzej wychodzą małe budynki, gdyż powierzchnia pod budynkami jest stosunkowo duża, a kondygnacji jest cztery.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż składano wnioski w tej sprawie, ale tego nie uwzględniono, żeby pod dużymi budynkami były większe powierzchnie.
- Skłodowska Ewa odnosząc się do tego co powiedział Prezes w sprawie podwyżek za wieczyste użytkowanie, złożenie odwołania do SKO, stwierdziła, iż cały czas była

mowa na Radzie Nadzorczej o tym, żeby zbierać więcej pieniędzy. Dodała, iż ma rozliczenie za 2012 rok, gdzie była rozliczona opłata za użytkowanie wieczyste, gdzie członkowie dostali z powrotem pieniądze, kiedy było już wiadomo, że jest podwyżka. Można to było zatrzymać na podwyżkę na przyszły rok.

- Dolota Dorota stwierdziła, iż właśnie to jest ten zwrot za parkingi i lokale użytkowe.
- Skłodowska Ewa powiedziała, iż nie jest to zwrot za parkingi.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, że główny udział wzrostu kosztów za użytkowanie lokali to opłata za wieczyste użytkowanie. Dodał, że dla jego mieszkania jest podwyżka 87 zł, z czego 71, 62 grosze to jest wieczyste użytkowanie.
- Czyżewski j Jerzy odczytał projekt uchwały w sprawie UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA WIECZYZTE UŻYTKOWANIE W SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**UCHWAŁA NR 23/2015  
RADY NADZORCZEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W  
WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU  
W SPRAWIE UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA  
WIECZYZTE UŻYTKOWANIE W SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.**

Na podstawie § 49 pkt 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

**§ 1**

Przyjmuje się wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów wieczystego użytkowania gruntów, ustaloną odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego (wieczyste użytkowanie budynek), zgodnie z zestawieniem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz w wysokości 0, 22 zł/m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego, w części dotyczącej nieruchomości wspólnych (wieczyste użytkowanie część wspólna).

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z zastrzeżeniem § 64 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

Za przyjęciem uchwały głosowało: **14** (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Rokicki Ryszard, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna).

Przeciwko głosowało: **0**

Wstrzymało się od głosowania: **4** (Wieliczko Andrzej, Skłodowska Ewa, Piętaszewski Jan, Krawczyk Marianna)

- Prezes stwierdził, iż ustawowo był obowiązek, żeby uregulować stan prawny. Od samego początku było wiadomo, że jak ureguje się stan prawny i zacząną wyodrębniać się lokale to od razu będzie decyzja o podwyżce. Prezes stwierdził, iż na terenie całej Spółdzielni 6 % uprawnionych jest zainteresowanych wyodrębnieniem.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż na podwyżkę wieczystego użytkowania ma także wpływ inwestycja. Od początku za tą działkę były większe koszty za wieczyste .
- Prezes stwierdził, iż taką działkę inwestycyjną członkowie Spółdzielni nabyli.

**Ad pkt 9) Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter.**

- *Zarząd nie był obecny na sali podczas obradowania punktu porządku obrad.*
- *Protokółantka nie była obecna na sali podczas obradowania punktu porządku obrad (decyzja Rady Nadzorczej). Dyskusja dotycząca tego punktu nie była nagrywana.*
- **Przyjęto uchwałę o następującej treści:**

**Uchwała Nr 24/2015**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 25.06. 2015 r. w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Prezesowi  
Zarządu Zbigniewowi Gaca Richter**

Na podstawie § 5 ust. 3 Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

**§ 1.**

W uznaniu inicjatywy, zaangażowania i efektywności w rozwiązywaniu problemów Spółdzielni w trakcie świadczenia pracy w II półroczu 2014 r. przyznaje się Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter nagrodę pieniężną w wysokości

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało **14 osób** (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Wieliczko Andrzej, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)

przeciwko podjęciu uchwały głosowało **0 osób**

wstrzymało się od głosowania **4 osób** (Rokicki Ryszard Skłodowska Ewa, Krawczyk Marianna, Piętaszewski Jan)

**Ad pkt 10) Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota.**

- *Zarząd nie był obecny na sali podczas obradowania punktu porządku obrad.*
- *Protokółantka nie była obecna na sali podczas obradowania punktu porządku obrad (decyzja Rady Nadzorczej). Dyskusja dotycząca tego punktu nie była nagrywana.*
- **Przyjęto uchwałę o następującej treści:**

### **Uchwała Nr 25/2015**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 25.06. 2015 r.**

**w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota**

Na podstawie § 5 ust. 3 Regulaminu Wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

## § 1.

W wyniku pozytywnej oceny pracy w II półroczu 2014 roku przyznaje się Członkowi Zarządu Dorocie Dolota nagrodę pieniężną w wysokości

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	13 osób (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Wieliczko Andrzej, Binek Tomasz, Fraszczyk Joanna)
przeciwko podjęciu uchwały głosowało	4 osób (Sklodowska Ewa, Piętaszewski Jan, Marianna Krawczyk, Marek Snopiński)
wstrzymało się od głosowania	1 osób (Rokicki Ryszard)

### **Ad pkt 11) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.**

- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 1493/2015 dotyczące wyjaśnienia w sprawie remontu elewacji w budynkach przy ul. Lazurowej 2 i 2a.
- Prezes stwierdził, iż było zgłoszenie w tej sprawie jednego członka Rady Nadzorczej, W związku z tym Zarząd udziela wyjaśnień.
- Czyżewski Jerzy poinformował, iż kolejne pismo l.dz. 1574/2015 stanowi protokół z Rady Budynku Lazurowa 12 z dnia 21 maja 2015 roku przed Walnym Zgromadzeniem.
- Czyżewski Jerzy odczytał pismo l.dz. 1604/2015 w którym to członek Spółdzielni wynajmujący zwyżkę zwrócił się z prośbą o umorzenie zadłużenia w kwocie 500 zł oraz rozłożenie pozostałej kwoty do zapłaty na 12 miesięcy. Następnie odczytano notatkę pracownika Spółdzielni w którym to wskazano, iż członek Spółdzielni wynajmuje zwyżkę od 1999 roku i na dzień 10 czerwca 2015 roku zaległość z tytułu najmu lokalu wynosi 8 567, 56 zł.
  - Prezes stwierdził, iż Zarząd może 500 zł umorzyć, ale powyżej to już nie jego kompetencja.
  - Krawczyk Marianna stwierdziła, iż powinno to być w porządku obrad i powinna być podjęta uchwała.
  - Sklodowska Ewa stwierdziła, iż Par ... ma już swoje lata i lokal użytkowy to nie był lokalem użytkowym, można powiedzieć, że pełnił obowiązki lokalu użytkowego.

- Prezes stwierdził, że zadłużenie Pana ..... występowało od dłuższego czasu. Interesy tak mu szły, że zadłużenie pojawiała się co jakiś okres. Zarząd w ramach swoich kompetencji rozkładał na raty, ale zadłużenie zaczęło się pogłębiać i przekroczyło normę powyżej 3 czynszów. Prowadzona była nawet sprawa sądowa założona przez Pana ....., gdyż chciał ten lokal wyodrębnić i kupić. Była sprawa sądowa, próba ugodowa i w pewnym momencie Pan ..... odstąpił od wykupienia lokalu i w dalszym ciągu obowiązywała umowa najmu lokalu. Dodał, iż Zarząd nie miał innego wyjścia jak wypowiedzieć umowę najmu lokalu. Nie ważne jest czy ten lokal spełniał warunki jako lokal użytkowy, tylko faktem jest, że w 1999 roku została podpisana umowa najmu na lokal użytkowy.
- Snopiński Marek stwierdził, iż jeżeli chciał kupić lokal to chyba miał pieniądze.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż rozumie, że Rada Nadzorcza ma kompetencje, aby umorzyć kwotę 5 tys. złotych, a 3 567, 56 zł rozłożyć na raty. Zadał pytanie: czy Spółdzielnię stać na taki gest?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jednej pani umorzono 35 tysięcy.
- Wojnarowski Tomasz zadał pytanie: jakie były koszty procesu sądowego? Zaznaczył, iż najemca chciał Spółdzielni zabrać o wiele więcej i nie widzi potrzeby okazywania dobrej woli.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż po prostu człowiek tyle lat tam wynajmuje to ma poczucie, że mu to się należy: że tyle płacił, tyle dokładał. Dodała, iż ona by umorzyła 5 tysięcy.
- Piętaszewski Jan stwierdził, iż w tej sprawie powinna być podjęta uchwała, więc musi to być w porządku obrad następnego posiedzenia
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż takimi sprawami Rada zajmowała się na bieżąco.
- Fraszczyk Joanna zaproponowała, aby połowę zadłużenia umorzyć, a połowę rozłożyć w ratach.
- Prezes stwierdził, iż umowa najmu jest wypowiedziana.
- Komendarek Marcin zadał pytanie: czy na dowód poniesionych kosztów na lokal przez Pana: ..... są jakieś faktury?
- Prezes stwierdził, iż nie ma o czym tutaj mówić bo były to koszty na potrzeby własne.
- Mecenaz Kruszyński stwierdził, iż nie ma gwarancji, że najemca opuści lokal. Dodał, iż umorzenie powinno być pod warunkiem opuszczenia lokalu.



- Czyżewski Jerzy zaproponował, aby umorzyć ½ bieżącego zadłużenia. Czyżewski Jerzy stwierdził, iż podejmuje się następującą uchwałę:

**UCHWAŁA NR 26/2015**  
**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W**  
**WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU**  
**W SPRAWIE UMORZENIA ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NAJMU LOKALU**

Na podstawie § 49 pkt 18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

**§ 1**

Umarza się o umorzenie zaległości z tytułu najmu lokalu użytkowego znajdującego się na wyższym piętrze budynku przy ulicy [redacted] zaległość w opłatach z tytułu najmu lokalu w wysokości 50% całkowitego zadłużenia, co stanowi kwotę 4 283, 78 zł. Pozostała zaległość zostanie spłacona w ciągu 12 miesięcy tj. do 30.06.2016 r. Umorzenie zaległości nastąpi pod warunkiem opuszczenia lokalu przez najemcę.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 14 (Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Runowski Jan Piotr, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek, Krawczyk Marianna, Rokicki Ryszard, Wieliczko Andrzej, Binek Tomasz)

Przeciwko głosowało: 1 (Komendarek Marcin)

Wstrzymało się od głosowania: 3 (Krawczyk Marianna, Fraszczyk Joanna, Wojnarowski Tomasz)

- Czyżewski Jerzy poinformował, iż w korespondencji Rady Nadzorczej jest pismo l.dz. 1813/2015 - postanowienie KRS o wpisaniu nowych członków RN.
- Węclawska Teresa poinformowała, iż dwa tygodnie temu miejsce miał incydent ze zwoływaniem policji na osiedle. Dotyczyło to użytkowania placów zabaw. Zaznaczyła, iż zareagowała na niszczenie placu zabaw przez nastoletnie dziewczyny między Lazurowa 6 a Rozłogi 7. Stwierdziła, iż opiekunka dziewczynek wezwała policję, przyjechała straż i to jej osoba była winna. Dowiedziała, się iż nie ma prawa protestować jeżeli mienie jest niszczone, dopóki to mienie nie zostanie zniszczone, wtedy osoba, która chce interweniować ma prawo w procesie cywilnym złożyć

doniesienie. Dowiedziała się także, że nie wolno zwracać uwagi 8 i 12 letniej dziewczynce, gdyż u nas jest to zabronione i dziewczynki muszą się po prostu wyżyć. Służby oświadczyły, że jak coś zepsuje się na palcu i komuś stanie się krzywda to osoby, które to postawiły będą płacić karę, ponieważ nie ma regulaminu użytkowania na placu zabaw. Mówczyni stwierdziła, iż rozmawiała z prawnikiem w tej sprawie, który powiedział, że członkowie zapłacą jeżeli komuś coś się stanie, bo takie są przepisy. Podkreśliła, iż sygnalizuje problem, że możemy ponieść konsekwencje tego, że mamy place zabaw.

- Prezes stwierdził, iż jest tabliczka użytkowania na bramce placu zabaw.
- Rokicki Ryszard odnosząc się do otrzymanego zobowiązania o poufności, a dokładnie do zapisu „inne sprawy objęte porządkiem obrad stanowią informacje Poufne” zadał pytanie mecenasowi: to znaczy, że na temat porządku obrad, który otrzymałem na dzisiaj nie mogę rozmawiać z członkami swojego budynku, to jest poufne?
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż porządek obrad nie jest informacją poufną. Poufne sprawy wynikają z tego co jest przedmiotem omawianego tematu. Mogą być sytuacje, kiedy to jest temat przy, którym są głosy podzielone i potem członkowie RN wychodzą i mówią innym kto jak głosował.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż głosowania i kto jak głosuje jest w protokołach z RN.
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż tematy poufne należy traktować wprost, czyli te o których mówi się poufne.
- Rokicki Ryszard stwierdził: czyli jak w porządku obrad będzie „poufne “ to wtedy traktować jako poufne, a jak nie będzie to nie?
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż tak.

*Ustalono, że następne posiedzenie odbędzie się w dniu 27 sierpnia 2015 roku.*


## **Ad. pkt 12) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 21:53.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 25.06.2015 r. zakończono.

/sporządziła/

..... *Ces'lik Barta* .....

  
.....  
Zaakceptowali: Sekretarz Rady Nadzorczej  
(Teresa Bablok)

  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
(Jerzy Czyżewski)

**Załączniki:**

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

zał. nr 2 – UCHWAŁA NR 19/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU W SPRAWIE UZUPEŁNIENIA SKŁADU KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ

zał. nr 3 – UCHWAŁA NR 20/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU W SPRAWIE UZUPEŁNIENIA SKŁADU KOMISJI TECHNICZNEJ RADY NADZORCZEJ

zał. nr 4 – UCHWAŁA NR 21/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNYCH ZALICZEK NA CENTRALNE OGRZEWANIE, PODGRZANIE WODY, WSPÓLCZYNNIK KOREKCYJNY I GAZ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.

zał. nr 5 – UCHWAŁA NR 22/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA EKSPLOATACJĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.

zał. nr 6 – UCHWAŁA NR 23/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA WYSOKOŚCI MIESIĘCZNEJ ZALICZKI NA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”.

zał. nr 7 – Uchwała Nr 24/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25.06. 2015 r. w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca Richter

zał. nr 8 – Uchwała Nr 25/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 25.06. 2015 r. w sprawie przyznania nagrody za 2014 r. Członkowi Zarządu Dorocie Dolota

zał. nr 9 - UCHWAŁA NR 26/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 25 CZERWCA 2015 ROKU W SPRAWIE UMORZENIA ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NAJMU LOKALU

zał. nr 10 – pismo l.dz. 1493/2015

zał. nr 11 – pismo l.dz. 1574/2015

zał. nr 12 – pismo l.dz. 1604/2015

zał. nr 13 – pismo l.dz. 1813/2015

