

Protokół nr 1/2015 r.

z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 22 stycznia 2015 r.

I. Miejsce i czas posiedzenia:

- Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej – ul. Rozłogi 8, Warszawa.
- Obrady rozpoczęto w dniu 22.01.2015 r. o godzinie 19:02 a zakończono o godzinie 21:26

II. Obecność:

• W posiedzeniu uczestniczyło czternastu z czternastu członków Rady Nadzorczej w składzie: Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Snopiński Marek. 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’')*
- *Zielonka Edyta (Specjalista ds. organizacyjno – prawnych Pełnomocnik Zarządu)*
- *mecenas Stanisław Kruszyński*
- *Matynia Dąbrowska Wiesława Agnieszka - przewodnicząca Rady Budynku Siemiatycka 1*

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 protokołu nr 15/2014 z posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania projektu umowy dzierżawy z przeznaczeniem na wybudowanie parkingu wielopoziomowego.
5. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji sposobu realizacji inwestycji mieszkaniowej z częścią usługową „Lazurowe ogrody” przy ul. Szeligowskiej
6. Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej
7. Sprawy wniesione przez członków Rady Nadzorczej i Zarząd
8. Zamknięcie obrad.

W dniu 22 stycznia 2015 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 8.

IV. Procedowanie nad poszczególnymi punktami przyjętego porządku obrad.

Ad pkt 1) Otwarcie zebrania

- Obrady posiedzenia Rady Nadzorczej otworzył Przewodniczący RN Czyżewski Jerzy.


Ad pkt 2) Przyjęcie porządku obrad.

Do proponowanego porządku obrad zostały zgłoszone następujące uwagi:


- Prezes wniósł autopoprawkę do pkt 5 porządku obrad: żeby z punktu 5 wykreślić wraz zatwierdzeniem specyfikacji istotnych warunków zamówienia na wybór generalnego realizatora inwestycji. Mówca stwierdził, iż chodzi o to aby członkowie RN mieli więcej czasu na zapoznanie się z koncepcją inwestycji. Dodał, iż w zamian tego w tym punkcie chciałby omówić sprawę parkingów społecznych. Zaznaczył, iż do korespondencji RN wpłynęło pismo Zarządu z informacją na jakim etapie są uzgodnienia z zarządami parkingów społecznych. Na następnym posiedzeniu Rady

Nadzorczej po zapoznaniu się członków RN z koncepcją oraz po wywieszeniu na klatkach schodowych i zamieszczeniu na stronie internetowej informacji o możliwości zapoznania się z koncepcją zostaną zebrane ewentualne uwagi i zostanie przedstawiona prezentacja. Zaznaczył, iż nie wysłano tego członkom RN, gdyż Spółdzielnia nie wykupiła to tego praw autorskich. Dodał, iż pierwsza część pkt 5 jest ważna i trzeba to w dniu dzisiejszym załatwić. Dla Zarządu jest ważne, aby Rada Nadzorcza zaakceptowała sposób realizacji inwestycji. Ostateczną decyzję podejmie WZ, ale Rada Nadzorcza i Zarząd muszą mieć w tej sprawie swoje stanowisko, czyli, że akceptują sposób Generalnego Inwestora Inwestycji.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż żeby było tak, że po zalogowaniu się na stronie internetowej Spółdzielni można by było pobrać inne dokumenty, niż tylko koncepcję.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wniosek: kto jest za przyjęciem porządku obrad z autopoprawką Prezesa . Wniosek przyjęto, gdzie:

 za przyjęciem wniosku głosowało **12** członków RN (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)

 przeciwko przyjęciu wniosku głosowało **0** członków RN

 wstrzymało się od głosowania **2** członków RN (Skłodowska Ewa, Krawczyk Marianna)

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jak można przyjąć uchwałę bez drugiego zdania. Powinna być dyskusja. Jak można podejmować uchwałę w sprawie rekomendacji nie znając całości zagadnienia.
- Prezes stwierdził, iż proszono członków RN o to, żeby zapoznali się z koncepcją. Zapoznało się dwóch członków RN z koncepcją inwestycji, a czterech z analizą opłacalności. Dodał iż uznano, że lepiej będzie jeżeli ten pkt nie będzie omawiany.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż było zawiadomić członków RN o tym, że można zapoznać się.
- Protokółantka stwierdziła, iż zawiadomienia o możliwości zapoznania się z koncepcją zostały wysłane wszystkim członkom RN wraz z porządkiem obrad.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż jeżeli będzie pkt 5 to będzie się to omawiać.

Ad pkt 3) Przyjęcie protokołu nr 15/2014 z posiedzenia Rady Nadzorczej.

- Do protokołu nr 15/2014 zostały zgłoszone następujące uwagi:
- Piętaszewski Jan zgłosił błędy merytoryczne: że w pkt 4 jest: podjęcie uchwały w sprawie zmiany składu Komisji Rewizyjnej a w treści jest uchwała dotycząca Komisji Technicznej i w pkt 5 jest podjęcie uchwały w sprawie zmiany składu Komisji Technicznej a w treści jest uchwała dotycząca Komisji Rewizyjnej.
- Przewodniczący RN poddał pod głosowanie wnioski: kto jest za przyjęciem protokołu nr 15/2014 wraz z poprawkami. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
 - 🗳️ *za przyjęciem wniosku głosowało 14 członków RN* (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Skłodowska Ewa, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Piętaszewski Jan, Gadamska Hanna, Krawczyk Marianna, Snopiński Marek.)
 - 🗳️ *przeciwko przyjęciu wniosku głosowało 0 członków RN*
 - 🗳️ *wstrzymało się od głosowania 0 członków RN*

Ad pkt 4) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania projektu umowy dzierżawy z przeznaczeniem na wybudowanie parkingu wielopoziomowego

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż projekt aktu notarialnego został dostarczony członkom RN wraz z materiałami. Zostały usunięte dane stron umowy i jest teraz tylko draft umowy. Poinformował, iż wpłynęły uwagi do umowy m.in. od Pana Wojnarowskiego w sprawie ubezpieczenia i żeby w tej lokalizacji nie było sklepu np. z narkotykami. Pan Runowski zgłosił, żeby zablokować jakieś nieuzgodnione ze Spółdzielnią wstawianie reklam, banerów.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż wysłała także swoje uwagi.
- Prezes stwierdził, iż uwagi zgłoszone przez Pana Wojnarowskiego i Runowskiego są jak najbardziej zasadne. Dodał, iż konsultował to z prawnikiem i stroną przeciwną umowy i te uwagi będą uwzględnione, ale w tej umowie nie będą one zapisane, gdyż trafiłyby one w próżnię. Nie można w tej chwili nic powiedzieć, czy w ogóle będzie

zamieszczać się reklamy, gdyż ta umowa jest umową warunkową do tego, żeby firma, której ewentualnie wydierzawimy teren mogła przystąpić do takich czynności jak wystąpienie o warunki zabudowy. Po otrzymaniu warunków zabudowy i decyzji środowiskowej sporządzi projekt budowlany i wtedy będzie można określić, czy w ogóle jakiegokolwiek reklamy będą zamieszczane. Podobnie jeżeli chodzi o typy sklepów, to nie na tym etapie. Określa się tylko, że jest to obiekt, który w części parterowej będzie miał miejsca handlowe, a powyżej miejsca postojowe. Wszystkie uwagi zostaną zawarte w umowie o sposobie wybudowania i zarządzania obiektem. Mówca odniósł się do uwagi Pani Skłodowskiej, która stwierdziła, iż uchwała WZ dotyczyła ok. 150 miejsc postojowych, a nie 220. Prezes stwierdził, iż w uchwale zapisano ok. 150 miejsc postojowych, gdyż warunkiem uzyskania warunków zabudowy dla inwestycji która jest realizowana i dla przyszłych było dostarczenie do Wydziału Architektury Miasta St. Warszawy bilansu miejsc postojowych na terenie Spółdzielni i minimum jakie Spółdzielnia musi zapewnić, aby był odpowiedni sposób parkowania, to jest 150 miejsc postojowych i dlatego w uchwale wpisano 150 miejsc postojowych. Jak były prezentowane materiały na WZ posługiwano się „założeniami współpracy” z firmą, która miała się podjąć realizacji tej inwestycji i była mowa o miejscach postojowych rzędu 250-300. Dodał, iż 220 miejsc z 40 miejscami postojowymi przed obiektem to jest wszystko co chce się uzyskać na tym terenie. 150 miejsc postojowych to jest minimum, ale jeżeli można uzyskać więcej miejsc postojowych to wiadomo, że potrzeby Spółdzielni będą wzrastać, a nie będą maleć. Po wybudowaniu parkingu chce się, aby ulżyć mieszkańcom Sternicza 129 i 131 i wyprowadzić samochody spod klatek schodowych, zrobić ciąg pieszo – jezdny z prawdziwego zdarzenia, a tam zapewnić mieszkańcom miejsca postojowe. Każde dodatkowe miejsce w planowanej inwestycji rozluźni zagęszczenie na osiedlu. Mówca dodał, iż nie widzi przeszkody, żeby wystąpić o założenie wybudowania 220 miejsc postojowych, jeżeli są takie możliwości i warunki techniczne.

- Matynia Dąbrowska Wiesława Agnieszka zadała pytanie: czy nie była rozważana przez Zarząd koncepcja, żeby tego typu obiekt wybudować częściowo za pieniądze członków Spółdzielni, a częściowo za kredyt, który Spółdzielnia może na ten cel zaciągnąć.
- Prezes ustosunkowując się do pytania stwierdził, iż w ogóle nie było to rozważane, gdyż uważa się, że branie kredytu na taki obiekt to nie jest dobry pomysł. Obiekt ma

być wybudowany w taki sposób, żeby nie angażować środków własnych, a jednocześnie uzyskać miejsca postojowe dla członków Spółdzielni po w miarę przystępnej cenie. Jeżeli członek Spółdzielni będzie mógł mieć miejsce postojowe w garażu podziemnym za 120-150 zł brutto, a na Tarchominie są miejsca postojowe po 170 zł plus VAT, to nie jest wysoka cena, a rozwiąże szereg podstawowych problemów. Jeżeli członkowie na WZ nie rozumieją potrzeby wzięcia drobnego kredytu na uruchomienie jakiegokolwiek inwestycji mieszkaniowej to na pewno nie rozumieją potrzeby wzięcia kredytu na budowę garażu wielopoziomowego. Jeżeli jest podmiot, który chce sfinansować taką inwestycję to jest dobra koncepcja i taka była prezentowana na WZ.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nadal uważa, że nie można głosować uchwały o treści około, jeżeli można było napisać minimum i wtedy WZ by przegłosowało. Dostosowywanie teraz, że to by było lepiej tak, czy tak, to co są warte uchwały podejmowane na WZ. Dodała, iż rozumie, że jest potrzeba tylu miejsc, tylko nie rozumie czemu nie było to głosowane na WZ.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż na poprzednim posiedzeniu zadawała szereg pytań, które są w protokole i chciałyby uzyskać na nie odpowiedź. Skoro umowa mówi o stałej stawce najmu na 28 lat, a nic nie mówi za jaką sumę ten co wybuduje będzie Spółdzielni wydierzał miejsca postojowe, to chyba coś jest nie tak, bo nie wiadomo czy to się w ogóle opłaca. O wysokości czynszu decyduje Rada Nadzorcza, która powinna przeanalizować czy się to opłaca. My wynajmujemy za stałą cenę przez 28 lat, a ten co wybuduje (dzierżawca) będzie mógł co jakiś czas podnosić cenę za wydierzawienie miejsc postojowych. Takie zapisy są niekorzystne dla Spółdzielni.
- Wojnarowski Tomasz stwierdził, iż w akcie notarialnym zastrzeżone jest, że cena czynszu będzie podnoszona o inflację.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż inflacja to jest nic, a dzierżawa to dzierżawa. Ceny wynajmu miejsc powinny być zawarte w umowie. Wykonawca wie ile będzie go to kosztowało, za ile będzie mu się opłacało i to powinno być zapisane. Nie może być tak, że cena wynajmu jest dowolna i o tym będzie decydował wynajmujący Spółdzielni, zaś Spółdzielnia która wydierzawia będzie miała przez 28 lat tą samą cenę.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż nie będzie to stała cena tylko będzie podnoszona o inflację. Mówca dodał, iż inwestor na pewno wie, że jeżeli podniesie cenę za wynajem miejsca postojowego to ludzie nie będą parkować i on na tym straci.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: gdzie wyjedzie 150 osób? W tej chwili jest parking, a jak się go zlikwiduje to gdzie ludzie wyjadą?
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż już samochody stoją na osiedlu.
- Krawczyk Marianna stwierdziła iż jest jeszcze sprawa klauzuli poufności. W pierwszej części umowy jest zapisane 1. „Wszelkie postanowienia niniejszej Umowy są poufne i każda ze Stron zobowiązuje się do nieujawniania jej postanowień ani informacji na temat warunków zawarcia niniejszej Umowy jakiegokolwiek osobie trzeciej bez uzyskania pisemnej zgody drugiej Strony w okresie obowiązywania niniejszej Umowy”. 2. „Strony zwolnione są z obowiązku zachowania tajemnicy w przypadku, gdy polecenie ujawnienia określonych wyżej informacji pochodzić będzie od sądu lub innego uprawnionego na podstawie odrębnych przepisów organu”. Mówczyni odczytała opinię Sądu w sprawie zawarcia klauzuli w umowie tego typu: „skoro ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje członkom Spółdzielni prawo do otrzymywania odpisów umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi to uprawnienie to nie może być wyłączone przez umowę stron. W tym przypadku członkowie nie są dla Spółdzielni osobą trzecią.
- Zielonka Edyta zadała pytanie: czy można poprosić sygnaturę akt wyroku?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie można. Stwierdziła, iż w żadnej umowie, którą Spółdzielnia zawiera nie może być takiej klauzuli, dlatego, że ustawa gwarantuje członkom Spółdzielni wgląd w te umowy.
- Zielonka Edyta stwierdziła, iż wyrok, a opinia prawna to co innego.
- Mecenas Kruszyński stwierdził, iż opinia prawna zależy od tego jaki organ ją wydaje. To jest prawdopodobnie orzeczenie Sądu Okręgowego w konkretnej sprawie. Nie może być sytuacji, że opinia, czy wyrok Sądu wyłącza z kodeksu postępowania cywilnego klauzulę poufności. Dodał, iż to co przedstawiła Krawczyk Marianna dotyczyło jakiejś sprawy, gdzie faktycznie nie można było tej klauzuli zawrzeć. Nie można wyciąć z kodeksu postępowania cywilnego klauzuli poufności, bo okazałoby się, że nie można jej w ogóle stosować. Zazaczył, iż teraz jest gra w słowa, czyli, że o oło, czy minimum, a tu nie chodzi o to, tylko chodzi o interes spółdzielców. Jeżeli

druga strona zaproponuje zawarcie umowy pod warunkiem zapisu o klauzuli poufności i jeżeli to jest dobre dla Spółdzielni to nie targujmy się o to. Stwierdził, iż Rada Nadzorcza i Zarząd powinni działać na rzecz Spółdzielców, nie ma co bawić się w nazewnictwo, liczy się interes członków.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, że podejmując takie decyzje odnośnie zatwierdzenia takiej formy uchwały nie wiemy o szczegółach, o liczbach i jak ta umowa będzie zawarta, w dalszym ciągu nie będziemy wiedzieć jakie liczby są tam zawarte.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż zatwierdza się draft umowy, a nie umowę. Zadał pytanie Pani Krawczyk: czy mogłaby podać sygnaturę akt na które się powoływała.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie może podać, bo nie chce.
- Prezes stwierdził, iż z częścią osób z Rady Nadzorczej Zarząd się sądzi o udostępnianie dokumentów. Pani Krawczyk czyta tą klauzulę już po raz któryś i są dwie sprawy, które w drugiej instancji zostały przegrane.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nigdy tego nie czytała na głos na Radzie Nadzorczej.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli członek Rady Nadzorczej nie rozumie klauzuli poufności to powinien się zastanowić co tutaj robi. To jest gospodarka wolnorynkowa, a nie socjalistyczna i to ona dyktuje pewne uwarunkowania. Jeżeli jedna strona nie chce ujawniania pewnych rzeczy, to ich się nie ujawnia. Stwierdził, iż członkowie Rady Nadzorczej dostają informację o umowach i niech oglądają te które mogą. Zaznaczył, iż pewna część członków nie ma zaufania do Zarządu, zaś Zarząd nie ma zaufania do pewnych osób i dlatego nie będzie udostępniał niektórych dokumentów.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż są to interesy członków Spółdzielni.
- Czyżewski Jerzy odczytał projekt uchwały W SPRAWIE ZAOPINIOWANIA PROJEKTU UMOWY DZIERŻAWY Z PRZEZNACZENIEM NA WYBUDOWANIE PARKINGU WIELOPOZIOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 1/2015
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE
PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 22 STYCZNIA 2015 ROKU
W SPRAWIE ZAOPINIOWANIA PROJEKTU UMOWY DZIERŻAWY Z
PRZEZNACZENIEM NA WYBUDOWANIE PARKINGU WIELOPOZIOMOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE

Na podstawie § 49 pkt. 16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1

Pozytywnie opiniuje projekt umowy dzierżawy z przeznaczeniem na wybudowanie parkingu wielopoziomowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało: 11 (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)

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

Wstrzymało się od głosowania: 0

Ad pkt 5) Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji sposobu realizacji inwestycji mieszkaniowej z częścią usługową „Lazurowe ogrody” przy ul. Szeligowskiej.

- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż z 5 punktu porządku obrad zostało wykreślone zatwierdzenie specyfikacji istotnych warunków zamówienia na wybór generalnego realizatora inwestycji. Zostanie omówiona sama inwestycja i sposób realizacji inwestycji. Stwierdził, iż część osób zapoznała się z koncepcją, analizą rynku i

uwarunkowaniami prawnymi, analizą popytu i rentowności inwestycji. Poprosił Zarząd o krótką informację na temat Generalnego Realizatora Inwestycji i dlaczego ten sposób realizacji inwestycji?

- Prezes stwierdził, iż ta forma wywodzi się od dawna i wywodzi się z umów o generalne wykonawstwo. Jest to forma bardziej rozwinięta niż umowa o generalne wykonawstwo. Stwierdził, iż Spółdzielnia nie może zaciągnąć ani zlotówki na inwestycję mieszkaniową. Raczej nie ma realnej i prawnej możliwości wypracowania uchwały na realizację inwestycji w formie spółki celowej (gdyż raz zostało to już zaskarżone, a po drugie wymagane jest 2/3 i członkowie obawiają się, że przy zawieraniu spółki celowej wieczyste użytkowanie trzeba by było przekazać na spółkę. W formie Generalnego Realizatora Inwestycji właścicielem gruntu pozostaje Spółdzielnia i Spółdzielnia jest inwestorem. Jesteśmy właścicielem gruntu na wieczystym użytkowaniu i jest opracowywana dokumentacja do pozwolenia na budowę. Spółdzielnia jako inwestor ma wpływ na kształt obiektu i zapotrzebowanie na określony rodzaj projektowania (lokale użytkowe i mieszkalne). Zarząd opiera się na pewnych analizach sporządzonych na podstawie ankiet przeprowadzonych wśród członków Spółdzielni oraz analizach zawężonych do regionu i szerszych dotyczących całego kraju. Podstawowym obowiązkiem Generalnego Realizatora Inwestycji jest finansowanie inwestycji. Spółdzielnia nie jest w stanie sfinansować tej inwestycji z środków własnych. Jesteśmy w stanie przewidzieć sposób finansowania jednego budynku (z koncepcji wynika, iż byłby zespół czterech budynków, jeden zlokalizowany bliżej domu Kombatanta jesteśmy w stanie sfinansować z wpłat członków i ten blok byłby tylko dla członków Spółdzielni po kosztach wybudowania. Trzeba tylko zmienić, że pierwsza wpłata nie będzie po trzech miesiącach tylko szybciej. Nie można ponosić takiego ryzyka, gdyż wpłaty powinny wpływać systematycznie już od samego początku inwestycji co zapewni płynność. Z kolei pozostałe elementy może sfinansować Generalny Realizator Inwestycji, który zapewni generalne wykonawstwo, określi sposób finansowania i w umowie o GRI określi się sposób rozliczenia za zrealizowaną inwestycję. Spółdzielnia chce określić ten sposób w formie rzeczowo- finansowej, czyli rozliczyć częściowo to w formie środków, które by były wniesione na fundusz remontowy Spółdzielni, a częściowo w formie rzeczowej, czyli zapewniając odpowiednią ilość miejsc postojowych dla członków Spółdzielni w garażach podziemnych i zapewniając Spółdzielni wybudowanie lokali użytkowych. Prowadzone są daleko idące rozmowy na temat najemców lokali

użytkowych w inwestycji i są oni w dalszym ciągu zainteresowani. Ponadto w partnerstwie cywilno – prawnym, bądź innej formie można mówić o przedszkolu osiedlowym. Nie wykładając środków własnych bo byłyby to środki GRI Spółdzielnia mogłaby uzyskać substancję, która w przyszłości przynosiłaby przychody Spółdzielni. GRI również by inwestycję nadzorował poprzez własne służby, zaś Spółdzielnia miałaby bezpośredni wpływ na sposób realizacji, gdyż byłaby inwestorem (podmiotem, który narzuca warunki projektowania), co daje nam większe bezpieczeństwo. GRI to nie musi być jeden podmiot, może to być konsorcjum stworzone przez kilka podmiotów. W innym wydaniu, biorąc pod uwagę Statut widać zagrożenie w możliwości rozpoczęcia inwestycji, jeżeli chodzi o spółkę celową, czy o to żeby Spółdzielnia sama była inwestorem, gdyż nie jest w stanie sama tej inwestycji sfinansować. Prezes stwierdził, iż to skłania do tego, że będzie się na WZ proponować formę GRI. Poza tym uniknie się elementu pośredniczego jakim jest inwestor zastępczy i elementów cenotwórczych w inwestycji. Chce się aby inwestycja była zrobiona w standardzie nie niższym, a lepszym jak Lazurowy Zakątek oraz w cenie, która by była możliwa dla członków.

- Zielonka Edyta stwierdziła, iż w przypadku Generalnego Realizatora Inwestycji strony (czyli GRI i Spółdzielnia) same regulują stosunek prawny, gdyż nie jest to w żaden sposób uregulowane w prawie. Założeniem kodeksu cywilnego w kwestii umowy o roboty budowlane było, że są to ramy, które będą uzupełniane przez poszczególne strony. Odpowiedzialność GRI jest bardzo duża i obciążała by to odpowiedzialność Spółdzielni za np. wady w projekcie.
- Prezes stwierdził, iż do tej pory w polskich bankach trudno było znaleźć finansowanie na taki sposób realizacji inwestycji. Natomiast od 2015 roku banki podejmują się finansowania inwestycji w formie Generalnego Realizatora Inwestycji. Jest to inwestycja rzędu 120 mln zł i dlatego muszą to być potężne podmioty, które by to udźwignęły i sfinansowały, tym bardziej biorąc pod uwagę, że chcemy to realizować w etapach i wydłużonym cyklu. Deweloper chce szybko i jak najwięcej, a my musimy „uszyć na miarę”, żeby był zbyt.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: ile kosztuje m² gruntu w operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie M. St. Warszawy w celu przeszacowania wartości użytkowania wieczystego przedmiotowych gruntów ? W jaki sposób GRI uniknie ustawy deweloperskiej z rachunkiem powierniczym? Ziemia jest Spółdzielni, to jaki interes będzie w tym miał GRI?

- Prezes stwierdził, iż interes jest jasny i oczywisty: Spółdzielnia daje możliwość wybudowania na gruncie, gdzie jest uregulowany stan prawny i dajemy określoną pulę pieniędzy. Przedsiębiorca robi tak, żeby nie stracić na robotach budowlanych, a wybudować z jakimś zyskiem. Spółdzielnia daje mu klientów na pierwszy budynek, który on wybuduje i na którym coś tam zarobi. Dajemy mu możliwość wybudowania następnego budynku w którym wspólnie będzie się kształtowała cena (musi to być cena która będzie ceną przystępną na rynku). Załóżmy, że sprzeda mieszkania za 6, 5 tys., a na początku przy kosztorysie określi nakłady to będzie miał jakiś zysk. GRI wybuduje dla Spółdzielni 1500 metrów lokali użytkowych, na których wybudowanie Spółdzielnia nie ma ani grosza, wybuduje mieszkania dla członków Spółdzielni po kosztach, oraz określoną ilość miejsc postojowych i rozliczy się ze Spółdzielnią za grunt, który został przeznaczony pod budowę – to wszystko to zysk dla Spółdzielni. Trudno na tym etapie budowy o model finansowania, gdyż pierwotne jest to, żeby zdecydować czy w ogóle ten system nam odpowiada, a jak odpowiada to dalej będzie się budować kolejne modele. Następnie będzie się budować według koncepcji, która jest oparta na warunkach zabudowy. Kosztorys ostateczny można określić wtedy jak będzie specyfikacja warunków zamówienia, zostanie ogłoszony przetarg i spośród zainteresowanych podmiotów uzyska się ostateczną ofertę. Wtedy będzie ostateczny model finansowania i wtedy będzie można określić nakłady, zyski itd. Z gotowym rozwiązaniem wraz z nakładami i zyskami Zarząd chce iść na WZ. Jeżeli nie będzie się realizować tym sposobem to będzie trzeba szukać innego sposobu, ale na dzień dzisiejszy przy naszym Statucie jest to niemożliwe.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż Prezes powiedział, że interesem Spółdzielni będzie to, że GRI wybuduje Spółdzielni lokale użytkowe, mieszkania. Natomiast troszkę wcześniej Prezes mówił, że Spółdzielnia jest inwestorem i jest w stanie wybudować budynek przy Domu Kombatanta . Zadała pytanie: czy ten budynek będzie budowało GRI, czy Spółdzielnia będzie budować na takiej samej zasadzie co „Lazurowy Zakątek” ? Co będzie budowało GRI , a co Spółdzielnia, kto będzie to finansował i w jaki sposób?
- Prezes stwierdził, że w robotach budowlanych najdroższe są roboty polegające na wykopach i fundamentowaniu. Zgodnie z regulaminem trzeba płacić przy podpisywaniu umowy 30, czy 40 procent za mieszkanie, a nikt nie chce płacić jeśli nie ma wykopów. Nie da się tego budynku wybudować na takiej zasadzie jak aktualnej inwestycji, że ktoś będzie czekał na pieniądze pół roku, a Spółdzielnia nie

będzie ponosić z tego tytułu żadnych kosztów. Trudno by dzielić budowę, która składa się z czterech obiektów na dwa modele budowania: żeby jeden budynek budować w generalnym wykonawstwie (czyli jak obecna inwestycja), a trzy obiekty budować w innym modelu. Mówca stwierdził, iż dla niego rozsądne jest budować całą inwestycję w jednym modelu. Ten sam podmiot będzie w stanie płynnie finansować inwestycję od samego początku. Członkom zostanie produkt wybudowania sprzedany w cenie wybudowania, zaś następne będą sprzedawane w cenie rynkowej (żeby przyniósł zysk GRI i Spółdzielni). Wycena gruntu została przygotowana na etapie warunków zabudowy i wartość gruntu wynosiła około 1 200 zł za m².

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż z jej wyliczeń wychodzi cena gruntu: 670 zł za m² (czyli policzenie 14 000 00 m² przy cenie 9 mln).
- Prezes stwierdził, iż można wsiąść za grunt 1 200 zł za m² według wyceny rzeczoznawcy majątkowego, ale będzie to sprzeczne z zapisem, że dla członków Spółdzielni ma wybudować po kosztach. Koszt budowy to nie wycena rzeczoznawcy, tylko wycena z operatu szacunkowego przygotowanego przez Gminę Bemowo.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż operat szacunkowy gminy jest ważny bo od tego płaci się dzierżawę oraz opłatę za wieczyste użytkowanie (która będzie znacznie podwyższona). Ważne jest właśnie jakie są teraz kwoty i jakie będą za dwa lata kiedy to opłata za wieczyste użytkowanie ma być podniesiona 3-krotnie. Inwestycja będzie stawiana w przyszłości na gruncie o innej wartości. Zadała pytanie, iż chciałaby wiedzieć jak to będzie wyglądać? W analizie opłacalności główny nacisk zwrócono na najem mieszkań: czy nastawia się na wybudowanie na najem, czy na sprzedaż?
- Prezes stwierdził, iż analiza opłacalności była robiona przy pewnych założeniach polskiej gospodarki. Dobrym modelem budowania będzie budowanie mieszkań na wynajem. Sprawdzono taki model w Poznaniu i okazuje się, że nie jest to dobre rozwiązanie na rynek wielkopolski. Na rynku warszawskim ten model „raczkuje” ale rokuje się, że będzie on się rozszerzał. Zakłada się, że przy jednym, czy przy drugim modelu rentowność przedsięwzięcia jest duża. Spółdzielnia dała model najmu dla bezpieczeństwa, bo gdyby nie zostały sprzedane to na pewno zostaną wynajęte, bo na rynku jest zapotrzebowanie na wynajem. Jeżeli będzie możliwa sprzedaż to oczywiście, że zostaną sprzedane.
- Snopiński Marek zadał pytanie: czy w ciągu lat nie zmienia się cena tej ziemi?

- Prezes stwierdził, iż zmienia się cena i posługiwać będzie się według aktualnego operatu szacunkowego.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż w przypadku wynajmu nasze prawo nie do końca staje po stronie właściciela. Bardzo trudno dochodzić swoich praw w Sądzie jeżeli wynajmujący okaże się nieuczciwy.
- Prezes stwierdził, iż są różne opcje, gdzie można skorzystać z kredytów MDM gdzie wcześniej nie był wymagany udział własny. Od 2015 roku banki preferują żeby mieć 20 % wkładu własnego kupując mieszkanie. Największe zapotrzebowanie jest na mieszkania do 40 metrów – tak żeby młody człowiek mógł zyskać kredyt rzędu 260 tys. zł. Jeżeli człowiek młody ma wpłacić 20% wkładu to jest to dla niego problem. Poza tym młodzi ludzie często pracują na umowy śmieciowe mają niestabilizowaną przyszłość zawodową i ich możliwość uzyskania kredytu jest słaba. Dlatego pomyślano, że można pewien zasób mieszkań zostawić na wynajem. Przy takiej stawce wynajmu jaka jest na dzielnicy to jest bardzo dobry interes, a standard wykończenia mieszkań na wynajem nie musi być wielki.
- Zielonka Edyta stwierdziła, iż posiada operat szacunkowy z dnia 13 grudnia 2013 roku. Był on przygotowany do podwyżki wieczystego użytkowania. Dodała, iż metr kwadratowy to kwota 643 złotych.
- Prezes stwierdził, iż gmina przygotowała stawki, zleciła opracowanie operatu szacunkowego i na tej podstawie gmina robiła podwyżki dla Spółdzielni. Żeby nie wpaść w sidła ustawy deweloperskiej trzeba budować dla członków i inwestorem musi być Spółdzielnia i wtedy ominie się ustawę deweloperską i nie potrzeba tworzyć rachunku powierniczego, tylko musi być wydzielony rachunek inwestycyjny i zawarta umowa o budowę lokalu.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: czyli deweloperska umowa jest zawierana z generalnym wykonawcą? Kto sprzedaje lokale?
- Prezes stwierdził, iż umowa o budowę lokalu zawierana jest ze Spółdzielnią. Natomiast Spółdzielnia zawiera z GRI umowę o generalne realizatorstwo inwestycji. Spółdzielnia sprzedaje lokale, bo Spółdzielnia jest inwestorem.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: jeden budynek jest budowany za pieniądze członków, a resztę budynków buduje za swoje pieniądze generalny wykonawca?
- Zielonka Edyta stwierdziła, iż generalny wykonawca wybuduje za własne pieniądze

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż z przygotowanego opracowania wynika, iż jest to rodzaj zbycia, gdyż za wybudowanie dostajemy 9 mln za grunt, a za resztę gruntu dostajemy lokale użytkowe, które kupujemy od wykonawcy, rozliczamy się po cenach rynkowych – 6 900 zł. za metr, a resztę sprzedajemy na wolnym rynku. A co będzie jak nie zostaną sprzedane, to kto ponosi za to odpowiedzialność?
- Zielonka Edyta stwierdziła, iż ryzyko ponosi generalny realizator inwestycji, czyli ten co budował.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż według niej jest to forma zbycia. Zadała pytanie: skąd weźmiemy gwarancję zbycia na wszystkie mieszkania? Bo jak się wybuduje i nie będzie klienta to jaki będzie w tym interes?
- Prezes stwierdził, iż nie ma co się martwić o cudze interesy.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: w związku z tym, że jest tylu chętnych członków na kolejną inwestycję, ile jest wolnych mieszkań w aktualnej inwestycji?
- Prezes stwierdził, iż dla członków Spółdzielni aktualnie nie ma już mieszkań. W ankiecie która została stworzona ok. 80% ankietowanych członków jest zainteresowanych nabyciem mieszkania w nowej inwestycji.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: Jaka jest cena wolnorynkowa ziemi w naszej dzielnicy?
- Prezes stwierdził, iż na etapie tworzenia założeń do pierwszej inwestycji robiono wycenę rzeczoznawczy i ona opierała na kwotę 1200 zł za metr kwadratowy gruntu pod inwestycję- jest to cena rynkowa.
- Krawczyk Marianna zadała pytanie: Czyli nie będzie rachunku powierniczego, będzie budowane to ze środków członków Spółdzielni i Spółdzielnia nie będzie ponosić żadnego ryzyka?
- Prezes stwierdził, iż Spółdzielnia zawsze ponosi pewne ryzyko
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: nie będzie rachunku powierniczego, bo Spółdzielnia jest inwestorem? Jeżeli będziemy sprzedawać mieszkania na zewnątrz (w systemie deweloperskim) i będzie finansować budowę GRI ?
- Prezes stwierdził, iż na ten temat może tylko powiedzieć, że jeżeli Spółdzielnia jest inwestorem i buduje się dla członków to nie będzie obowiązku tworzenia rachunku powierniczego.
- Skłodowska Ewa zadała pytanie: jak będzie sprzedawane dla nie członków?

- Prezes stwierdził, iż teraz też jest sprzedaż dla członków i w systemie deweloperskim i nie ma rachunku powierniczego.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż nie ma rachunku powierniczego bo jest budowane na starych zasadach. Nie było takich przepisów, że nie można brać pieniędzy od cudzych ludzi.
- Prezes zadał pytanie: czy dążymy do tego, żeby wybudować, czy szukać argumentów, żeby nie budować?
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż dąży do tego, żeby wszystko było zgodnie z prawem. Krawczyk Marianna zaznaczyła, iż zamiast przedszkola może warto lepiej mówić o żłobku, bo podobno na Bemowie jest tylko jeden żłobek.
- Prezes stwierdził, iż przedszkole jest elementem marketingowym, gdyż ma przyciągnąć młodych ludzi by chcieli kupić mieszkanie. Jeżeli żłobek ma być lepszym elementem to nie ma żadnych przeszkód. Nawet jeżeli ta inicjatywa nie wyjdzie poprzez współpracę z Urzędem Dzielnicy to są prywatne podmioty, które chętnie stworzą przedszkole, czy żłobek. Trzeba się tylko zastanowić nad formą, czy sprzedajemy lokal, czy wynajmujemy.
- Matynia Dąbrowska Agnieszka Wiesława stwierdziła, iż nikt nie pomyśli o tym, że na osiedlu nie ma lekarza. Pierwotnie na tym miejscu co jest teraz budynek miała być wybudowana przychodnia. Chodzi tutaj o zagospodarowanie jakiegoś lokalu i umowie z NFZ gdyż na osiedlu jest coraz więcej osób starszych.
- Gadamska Hanna stwierdziła, iż jeżeli chodzi o plany przychodni to szybciej się zrealizują, niż by to realizowała Spółdzielnia.
- Prezes stwierdził, iż na WZ będzie chciano zaproponować, aby w ramach naszej Spółdzielni stworzyć Spółdzielnię Socjalną. Jest to model sprawdzony w Poznaniu. Jest pewna grupa ludzi, która ze względu na wiek nie może znaleźć zatrudnienia, a są w wieku nadal produkcyjnym, a są członkami Spółdzielni. Stworzenie Spółdzielni Socjalnej (czyli wyposażenie lokalu, miejsc pracy) jest sfinansowane ze środków unijnych . Zaznaczył, iż większe szczegóły poda na marcowej RN.
- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż dostała taką informację, że koszt całkowity projektu to 71 mln zł, a prezes powiedział, że ponad 100 mln.
- Prezes stwierdził, iż koszt 71 mln to jest koszt wykonania robót budowlanych.
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie jest to koszt wykonania robót budowlanych, tylko w analizie opłacalności jest, że koszt ogólny projektu to koszt na który składają się

koszty od dokumentacji projektowej, nadzoru autorskiego wraz z robotami budowlanymi, wykończeniowymi, infrastrukturą, nadzorem inwestorskim, marketingiem itd.

- Prezes stwierdził, iż najwidoczniej się pomylił i jest to koszt 70-80 mln.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, iż koszt jest dopiero szacunkowy, bardziej będzie można o tym mówić, jak będzie projekt.
- Prezes stwierdził, iż za kilka dni będzie projekt inwestycji. Koncepcja została złożona kilka dni temu i jest etap wnoszenia uwag. Zarząd również wnosi pewne uwagi i na tej podstawie zostanie stworzony kosztorys inwestycji, który będzie wiążący.
- Przewodniczący RN odczytał projekt uchwały w sprawie zarekomendowania sposobu realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody” polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

UCHWAŁA NR 2/2015
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”
z dnia 22 stycznia 2015 r.

**w sprawie zarekomendowania sposobu realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody”
polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych
z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na
nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.**

Na podstawie § 49 pkt 18) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Rada Nadzorcza, niniejszym uchwała, co następuje.

§ 1.

Rada Nadzorcza rekomenduje zgodę na przeprowadzenie inwestycji budowlanej oznaczonej jako „Lazurowe Ogrody”, polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości położonej przy ul. Szeligowskiej w Warszawie przez Spółdzielnię działającą jako inwestor i jednocześnie rekomenduje się Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie opisanej inwestycji w trybie Generalnego Realizatora Inwestycji (GRI).

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało : **11 osób** (Komendarek Marcin, Nowakowski Leszek, Węclawska Teresa, Owsianko Marek, Runowski Jan Piotr, Zalisz Jadwiga, Bablok Teresa, Wojnarowski Tomasz, Czyżewski Jerzy, Gadamska Hanna, Snopiński Marek)

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

wstrzymało się od głosowania: **0 osób**

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż głosuje przeciwko gdyż nie ma zgody WZ na inwestycję.

Ad pkt 6) Rozpatrzenie korespondencji skierowanej do Rady Nadzorczej.

- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 124/2015 stanowiące postanowienie z uzasadnieniem Sądu Apelacyjnego w sprawie ustalenia nieważności uchwały z powództwa . W postanowieniu stwierdzono, iż postępowanie zażaleniowe zostaje umorzone.
- Przewodniczący RN odczytał opinię prawną w sprawie legitymacji organu Spółdzielni- Rady Nadzorczej do uchwalenia regulaminu parkingów społecznych. W opinii stwierdzono, iż Rada Nadzorcza posiada uprawnienia do uchwalenia regulaminu parkingów społecznych.
- Przewodniczący RN odczytał pismo l.dz. 174/2015 w którym to członek Zarządu, Pełnomocnik Zarządu oraz mecenas Kruszyński przekazali informację z przebiegu rozmów z przedstawicielami parkingów społecznych dotyczących regulaminu organizowania i funkcjonowania parkingów społecznych. W piśmie wskazano zapisy regulaminu w których jest brak porozumienia Zarządu i przedstawicieli parkingów społecznych. Przedstawiono stanowisko Zarządu oraz stanowisko przedstawicieli parkingów społecznych.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż uczestniczy w rozmowach z Zarządem. Mówczyni odnosząc się do okresu trwania umowy dzierżawy terenu stwierdziła, iż miejsca parkingowe na wszystkich parkingach społecznych zostały ujęte jako zabezpieczenie miejsc parkingowych pod inwestycję Szeligowską- tak jest w uchwale WZ. Dodała, iż przedstawiciele parkingów społecznych podkreślali, że Zarząd Spółdzielni dzieli członków na pierwszej i drugiej kategorii. Są tacy co mogą zawierać umowy na czas dowolny (wszyscy w nowej inwestycji mogą kupić za 7 tys. zł miejsce parkingowe i mieć hipotecznie zagwarantowane te miejsce i mogą nawet je wynajmować), ale starzy członkowie nie mają takiego prawa, nawet gdyby chcieli kupić. Wśród nas są osoby, które podpisały na miejsca postojowe umowy długoletnie (10 letnie). W związku z tym z jednymi można podpisać takie umowy z innymi nie. Są parkingi gdzie ludzie z własnych pieniędzy wybudowali miejsca parkingowe bo Spółdzielnia (wszyscy członkowie) nie była w stanie tego zrobić, nie miała pieniędzy. W związku z tym pokryli koszt ludzie (za zgodą Spółdzielni i zgodnie z prawem budowlanym). Od ponad dwóch lat parkingi społeczne zgłaszają propozycję żeby zwracać koszty użytkowania wieczystego i podatku oraz część energii elektrycznej. Parkingi społeczne nie uchylały się od płacenia tych kosztów, od początku w propozycji zarządów parkingów te koszty były uwzględnione. Była propozycja aby były te koszty płacone razem z czynszem do Spółdzielni. Po za tym chciano, żeby Spółdzielnia miała wgląd w użytkowników, by w sytuacji kiedy zalegał z czynszem mogła pozbawić go miejsca postojowego. To nie jest tak, że parkingi społeczne nie chcą płacić. Gdzieś te samochody muszą parkować i to Spółdzielnia nawet występowała o przedłużenie pozwolenia na parkowanie i jest one do 2024 roku. Wszystkie wymogi według prawa budowlanego zostały spełnione, parking nawet koszty znaczków skarbowych ponosił, ale występowała Spółdzielnia bo tylko ona mogła jako właściciel terenu wystąpić. Mówczyni oznajmiła, iż nie dzieje się nic co by naruszało prawo. Są parkingi na obrzeżach osiedla np. parking na którym mówczyni parkuje styka się z osiedlem rozłogi i to co wybudowano za własne pieniądze decyzją RB Lazurowa 12 żeby znacznie przesunąć teren parkowania na trawnik z uwagi na to, że w wyniku podziału Spółdzielni zabrano parking , który do tej pory był. W związku z tym ograniczono zieleń i wszystkie pozwolenia były i opłaty zapłacono. Za pieniądze wszystkich spółdzielców zostały wyremontowane drogi i zrobione miejsca postojowe i nie można tworzyć lepszych i gorszych członków Spółdzielni: jedni mają podpisane umowy na

10 lat a innym się odmawia. Mówczyni oznajmiła, iż następne spotkanie w sprawie parkingów wyznaczone jest na 5 lutego.

- Zielonka Edyta stwierdziła, iż podczas ostatniego spotkania z parkingami przytoczyła pierwszą umowę na parking z 1983 roku i była to umowa zawarta na czas nieokreślony i odpowiada zasadom gospodarki wolnorynkowej, która jest obecnie. Jest to w ocenie Zarządu umowa, która najlepiej by się wpisała w obecne warunki. To nie jest tak, że obecni członkowie nie mogą zakupić miejsca postojowego w nowej inwestycji. Dotyczy to zarówno inwestycji Lazurowy Zakątek i planowanej inwestycji na ul. Szeligowskiej, która będzie realizowana na obecnie istniejącym parkingu Lazurowa 2 i osoby, które tam parkują będą mogli zakupić miejsce po cenie preferencyjnej.

- Prezes stwierdził iż współczynnik wynosi 1 mieszkanie na 1, 5 miejsca postojowego. Jest nadwyżka miejsc postojowych i członkowie Spółdzielni, którzy parkują na parkingu Lazurowa 4 kupują miejsca postojowe w inwestycji Lazurowy Zakątek.

- Zielonka Edyta stwierdziła, iż na chwilę obecną grunty są całej Spółdzielni i nie można decydować o prawie wyłącznego korzystania tak dużych terenów. Mówczyni dodała, iż Pani Skłodowska bardzo ujednoliciła kwestię parkingów społecznych i miejsc postojowych przed budynkami i miejsc w nowej inwestycji. Miejsca w nowej inwestycji rządzą się innymi prawami, gdyż jest to nabywanie własności na podstawie ustawy o własności lokali i nie może być takiej sytuacji, że tam przenosimy parkingi społeczne. Buduje się budynki wielorodzinne i tam mieszkańcy nabywają prawo własności do miejsca postojowego z prawem korzystania na czas nieoznaczony. Jeżeli chodzi o miejsca przed budynkami to umowy są pozawierane na okres 10 lat- użytkownicy tych miejsc wpłacili określoną kwotę (wkład budowlany) na rachunek Spółdzielni i jest płacony czynsz dzierżawy (który oprócz kosztów użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości zawiera koszty eksploatacji). Mówczyni stwierdziła, iż w związku z tym co omówiła nie można ujednolicić wszystkich trzech parkingów. Zdaniem Zarządu, fakt że parkingi społeczne płacą opłatę za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości i za energię elektryczną, którą zużywają na użytkowanie jest daleko idącym przywilejem. Stosowanie bardzo długich okresów czasu na zajmowanie na wyłączność określonych terenów wykracza poza granice równości członków.

- Prezes stwierdził, iż według Zarządu regulamin parkingów społecznych powinna uchwalić Rada Nadzorcza, gdyż to należy do jej kompetencji. Dodał, iż wyraża sprzeciw wobec rozmów z parkingami społecznymi w kierunku umów na 10 lat. Wszyscy członkowie powinni mieć równe prawa i dlatego trzeba podpisać umowy na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia na zasadach ogólnych. Było to opierane na podstawie regulaminu z 2002 roku i dotyczy zasad budowy miejsc postojowych na terenie Spółdzielni. Urząd wydał decyzję na 10 letnie użytkowanie, ale cały czas nazywa to użytkowaniem tymczasowym.

-Gadamska Hanna zadała pytanie Skłodowskiej Ewie: czy korzystając z parkingu tyle lat nie czuje Pani wobec mnie jakiegoś dyskomfortu?

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż nie czuje, gdyż każdy mógł przyjść i na ten parking się złożyć.

- Gadamska Hanna stwierdziła, iż być może ktoś z różnych powodów nie mógł . Dodała, iż fakt, że w ogóle rozmawia się o parkingach społecznych to jest uprzejmość pozostałych członków Spółdzielni. Każde koszty są do wycenienia i do zwrotu. Stwierdziła, iż chętnie po ocenie rzeczoznawcy zwróciłaby pieniądze i zajęła tam miejsce. Gadamska Hanna stwierdziła, iż na spółdzielczym parkingu płaci się 70 zł, a parkingi społeczne płacą tylko za wieczyste użytkowanie. Mówczyni stwierdziła, że dlaczego nikt z parkingów społecznych nie powie „dobrze korzystaliśmy tyle lat, wycenić to wszystko i ustąpić miejsca następnym”.

- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż jest lista rezerwowa i można się zapisać.

- Gadamska Hanna stwierdziła, iż nie może ciągnąć się to w nieskończoność, że te same osoby korzystają z tych samych miejsc. Wyceńmy parkingi społeczne i oddajmy pieniądze tym którzy zapłacili i może kupujemy po 7 tys. miejsca postojowe

- Prezes stwierdził, że nakłady które ponieśli określone osoby na parkingi zamortyzowały się.

- Gadamska Hanna stwierdziła, iż sądzi, że z czysto ludzkich pobudek uważa, że osoby wyłożyły jakieś pieniądze na parking i im zwrot się należy. Chociaż patrząc pod kątem prawa to już nie ma żadnej wartości.

- Węclawska Teresa stwierdziła, iż uważa, że to co zostało powiedziane jest kłamstwem. Jest członkiem Spółdzielni od 30 paru lat (od 1977). Dodała, iż chciała

posiadać na parkingu społecznym miejsce, kupiła mieszkanie przez LOKUM, w umowie miała zagwarantowany zakup miejsca postojowego. Mieszkanie w lokum kosztowało podwójną wartość, jaką płacono otrzymując mieszkanie w Spółdzielni. Zapłaciła za mieszkanie od razu gotówką- połowę zabrało państwo jako podatek, połowę Spółdzielnia.

- Matynia Dąbrowska Wiesława Agnieszka stwierdziła, iż też tak kupiła mieszkanie.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż w tamtych czasach wyjechała z mężem za granicę, ale swoje dokumenty odnośnie członkostwa zostawiła na parkingu społecznym Lazurowa 4. Zaznaczyła, iż złożyła dokumenty, a to Pani Dąbrowska odrzuciła, stwierdzając, że im się to nie należy. W związku z tym płaciła cały czas i płaci za parking, kiedy to inni mieli za darmo parking. Dodała, iż na parkingu Lazurowa 4 parkowali ludzie, którzy nie mieszkali w Lazurowej 4, a ona tam mieszkała. Zaznaczyła, iż są pierwszej i drugiej kategorii ludzie: tacy co muszą płacić, że już coś kupili i są tacy co mają specjalne uprawnienia, które sobie nadali.
- Matynia Dąbrowska Wiesława Agnieszka poprosiła o nazwisko mówczyny.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż może to sprawdzić na liście obecności.
- Matynia Dąbrowska Wiesława Agnieszka oznajmiła, że nigdy w życiu nie była w żadnych władzach parkingu.
- Węclawska Teresa stwierdziła, iż zgadza się, ale Pani Dąbrowska była w Radzie Nadzorczej.
- Matynia Dąbrowska Wiesława Agnieszka zadała pytanie: Rada Nadzorcza przyjmowała ludzi na parking?
- Węclawska Teresa ustosunkowując się do pytania stwierdziła, iż nie, ale wtedy rozmowy toczyły się również z Panią Dąbrowską.
- Matynia Dąbrowska Wiesława Agnieszka stwierdziła, iż Pani Węclawska kłamie i spotkają się w Sądzie.
- Prezes stwierdził, iż Zarząd udzielał RN informacji, że nie ma na parkingach społecznych równości. Tam są rodziny, które mają po 2-3 miejsca. Na parkingu Lazurowa 4 prezes parkingu mówi, że go nie interesuje kto jest członkiem, kto nie jest bo on nie wie, nie jest w stanie powiedzieć ile bierze od członków, ale ile od nie członków. Do dzisiaj się z członkami nie rozliczył z pobranych pieniędzy w ubiegłym

roku. Zarządy parkingów społecznych nie uważają, żeby mieli jakikolwiek obowiązek wobec pozostałych członków Spółdzielni. Nie myślą o tym, żeby rozliczyć się z członkami Spółdzielni w związku z zajmowaniem terenu na swój cel. Prawo do terenu mają wszyscy członkowie, a tym bardziej w obliczu ustanawiania odrębnej własności. Mówca zaznaczył, iż jest jakaś władza poza organami statutowymi, która chce decydować o tym na co przeznaczać tereny Spółdzielni. Zaznaczył, iż są to od lat ci sami ludzie. Trzeba podjąć decyzję: pozwolić żeby nas okradali albo robić z tym porządek. Zaznaczył, iż nie pozwoli sobie żeby jeden z członków Spółdzielni, którego żona podpisywała wystąpienie o 10 lat wieszal „psy” na Zarządzie na pseudo zebraniach.

- Wojnarowski Tomasz stwierdził, iż osoby reprezentujące parkingi społeczne mają takie przeświadczenie, że z powodu ogrodzenia tego terenu, prac porządkowych są właścicielami tego terenu. Zaznaczył, iż widzi nierówność wobec członków Spółdzielni, którzy takich miejsc nie mają i chciałby, żeby ta sprawa była jak najszybciej uregulowana w formie regulaminu przyjętego przez RN zabezpieczającego interesy wszystkich członków Spółdzielni. Mówca zadał pytanie: jak można to szybko rozwiązać?

- Owsianko Marek stwierdził, iż potwierdza dekapitalizację wkładów na parkingi. Stwierdził, iż partycypował parking i był użytkownikiem, wpłacił stare 3 mln złotych czyli teraz 300 zł. Na skutek samowolnych władz parkingów (podnoszone były miesięczne opłaty, wojny z organami Spółdzielni) przestał tam parkować i parkował na wolnych miejscach przez budynkami. Dodał, iż uważa, że nie odzyska się tych pieniędzy, potraktował to, że te pieniądze przez te lata się zamortyzowały.

- Prezes stwierdził, że był prawie uchwalony regulamin funkcjonowania parkingów kilka lat temu kiedy było zebranie Przedstawicieli, które odesłało regulamin do omówienia przez RN. Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji na kilkunastu posiedzeniach próbowała go zmienić, ale niestety przy bardzo twardej postawie korporacji zarządów parkingów społecznych nic nie ustalono. Mówca dodał, iż nie będzie się już rozmawiać z korporacją tylko z każdym zarządem parkingów indywidualnie. W roku poprzednim była uchwała RN nakazująca podpisanie umów dzierżawy z członkami Spółdzielni i rozwiązanie parkingów społecznych. Mówca stwierdził, iż Zarząd Spółdzielni uznał, że może członkowie przyzwyczaili się do takiej społecznej formy zarządzania. W związku z tym stwierdzono, że niech będą

parkingi społeczne tylko niech zarządy parkingów zrzeszą się w formach prawnie dopuszczalnych, czyli niech powołają stowarzyszenie i prowadzą uproszczoną działalność gospodarczą, ale nie było zgody na to ze strony parkingów. Prezes stwierdził, iż podpisanie umów dzierżawy z członkami rodzi pewne skutki finansowe dla członków. W związku z tym chce się z członkami podpisać umowy użyczenia terenu na określony cel, czyli na parkowanie pojazdu za określoną odpłatnością. Zaznaczył, iż nie rozumie po co się upierać przy 10 –letnim okresie kiedy Zarząd Spółdzielni chce przekazać członkowi Spółdzielni teren na czas nieokreślony zgodnie z par. 69 Statutu (mówiącym o tym, że Zarząd ma obowiązek zapewnić członkom Spółdzielni miejsca postojowe). Mówca stwierdził, iż nie rozumie czemu parkingi społeczne się upierają. Poprosił, aby podjąć jednoznaczną decyzję, gdyż trwa to już trzeci rok i szkoda na to energii, czasu pracowników i Zarządu, członków RN oraz członków parkingów społecznych. Ponadto członkowie Spółdzielni są zaniepokojeni, gdyż opowiada się różne legendy, że chce im się coś zabrać- a nikt im tego nie chce zabrać, wręcz odwrotnie chce się przekazać to członkom na czas nieokreślony.

- Krawczyk Marianna stwierdziła, iż jest zwolenniczką równości członków wobec prawa i dlatego na początku lat 2000 chciano unormować to żeby jedni członkowie płacili po 100 zł, a i inni nie. W związku z tym podjęto decyzję, że za ziemię wszyscy członkowie nie będą płacić i wtedy została obniżona opłata za użytkowanie. WZ odrzuciło decyzję RN, żeby wszyscy płacili za grunty i światło na parkingach społecznych – w związku z tym podjęto decyzję, że za ogródki i za ziemię, którą się indywidualnie wykorzystuje powinni płacić opłatę za dzierżawę, tak samo za światło na parkingach. Stwierdziła, iż z tego tytułu ma sprawę w Sądzie, że członkowie na parkingach nie płacili za grunt, że Spółdzielnia poniosła straty. Strona południowa osiedla jest fatalna Lazurowa 2a nie ma gdzie trzymać samochodów i dlatego wystąpiono jako rada o budowanie indywidualnych miejsc i po to powstał regulamin, żeby móc budować indywidualne miejsca gdzie jest to możliwe na koszt członków. Problem parkowania będzie coraz bardziej narastał. Mówczynie stwierdziła, iż wokół bloku Pana Wojnarowskiego z funduszu remontowego (z kosztów wszystkich członków) powstało wiele nowych miejsc postojowych wokół jego budynku (jest to budynek który ma ponad 100 mieszkańców).

- Krawczyk Marianna zadała pytanie Przewodniczącemu RN: ile zapłacił za miejsce postojowe?

- Przewodniczący RN stwierdził, iż nie pamięta.
- Prezes stwierdził, iż wykonane dodatkowe miejsca przy budynku Rozłogi 6 są wynikiem wykonania poszerzenia ciągu do standardów jaki został przedstawiony w dokumentacji. Cały prześwit przy Spółdzielni i zakątka to są wymogi ppoż. (strefy, które muszą umożliwiać podjechanie samochodu straży pożarnej) i każdy sobie tam może zaparkować, to nie są żadne wydzielone miejsca postojowe. Tak samo jak przy budynku Sternicza 129 wykonano przebicie do ulicy Sterniczej, gdyż takie są wymogi ppoż. Zaznaczył, iż chce się dać członkom dobry produkt w postaci bezpiecznego miejsca postojowego. Parking Lazurowa 6 i Sternicza 125 są parkingami zarządzanymi przez Spółdzielnię i są ubezpieczone od ognia i innych zdarzeń. Po czym zadał pytanie: co oferują parkingi społeczne na których stawiane są samochody z instalacjami gazowymi, czy są one ubezpieczone ? Jeśli coś się stanie to skąd zostaną odzyskane środki na pokrycie szkód pozostałych członków Spółdzielni?
- Skłodowska Ewa stwierdziła, iż chętnie by się przeniosła na parking spółdzielczy, gdyby wiedziała co się składa na te 70 zł.

Ad. pkt 7) Sprawy wniesione przez członków Rady Nadzorczej i Zarząd

- Przewodniczący RN stwierdził, iż na następnym posiedzeniu będzie omawiany plan gospodarczo - finansowy na 2015 rok. Ustalono, że kolejne posiedzenie RN odbędzie się 25 lutego, a w tygodniu poprzedzającym komisję omówią plan.
- Krawczyk Marianna przypomniała, że obowiązkiem jest konsultowanie planów finansowych z Radami Budynku, a od dawna się nie realizuje tego obowiązku. Zaznaczyła, iż w Statucie jest, że do właściwości Rady Budynku należy opiniowanie projektów planów remontowych i finansowych przedstawionych przez Zarząd w zakresie robót w budynku.
- Czyżewski Jerzy stwierdził, że właśnie w następnym tygodniu otrzyma się materiały, zaś w drugim tygodniu będzie można to omówić z Radami Budynku, a w trzecim z komisjami.

Ad. pkt 8) Zamknięcie obrad.

- Przewodniczący RN ogłosił zamknięcie posiedzenia o godzinie 21:26.

Na tym protokół posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 22.01.2015 r. zakończono.

/sporządziła/

Cieślak Beata
.....

Wojnarowski Tomasz
.....

Zaakceptowali: V- ce Przewodniczący Rady Nadzorczej
(Wojnarowski Tomasz)

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

Załączniki:

- *zał. nr 1* – lista obecności na posiedzeniu członków RN.
- *zał. nr 2* – UCHWAŁA NR 1/2015 RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE PODJĘTA NA POSIEDZENIU W DNIU 22 STYCZNIA 2015 W SPRAWIE ZAOPINIOWANIA PROJEKTU UMOWY DZIERŻAWY Z PRZEZNACZENIEM NA WYBUDOWANIE PARKINGU WIELOPOZIOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA” W WARSZAWIE
- *zał. nr 3* - UCHWAŁA NR 2/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowa „Lazurowa” z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie zarekomendowania sposobu realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody” polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogą na nieruchomości przy ul. Szeligowskiej w Warszawie.
- *zał. nr 3* – pismo l.dz. 124/2015
- *zał. nr 4* – pismo l.dz. 174/2015
- *zał. nr 5* – opinię prawną w sprawie legitymacji organu Spółdzielni- Rady Nadzorczej do uchwalenia regulaminu parkingów społecznych