

## **Protokół nr 1/2016 r.**

### **z posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 20 maja 2016 r.**

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

- Sala Kinowa Klubu WAT ul. Gen. Sylwestra Kaliskiego 25 a, Warszawa
- Obrady rozpoczęto w dniu 20.05. 2016 r. o godzinie 19.15, a zakończono w dniu 20.05.2016 o godzinie 23:35.

#### **II. Obecność:**

##### W zebraniu udział wzięli :

1. Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie – obecnych było 116 członków, co stanowi 7,5 % uprawnionych, w tym z budynku:

- Rozłogi 9 – 5 członków
- Rozłogi 2 – 13 członków
- Rozłogi 6 - 8 członków
- Rozłogi 3 – 2 członków
- Rozłogi 4 – 7 członków
- Rozłogi 5 – 4 członków
- Rozłogi 7- 14 członków
- Lazurowa 2a – 4 członków
- Lazurowa 4- 6 członków
- Lazurowa 6 – 11 członków
- Lazurowa 2- 3 członków
- Sternicza 129 – 6 członków
- Sternicza 131- 4 członków
- Siemiatycka 1 – 12 członków
- Lazurowa 12 – 10 członków

-Sternicza 96- 8 członków

-Sternicza 98 – 4 członków

-Sternicza 100 – 5 członków

- Garaże Sternicza 96, 98, 100 – 2 członków

2. Goście bez prawa głosu – 4 osoby

3. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

- Zbigniew Gaca Richter (Prezes i Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”),

- Dorota Dolota (główna Księgowa i członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”).

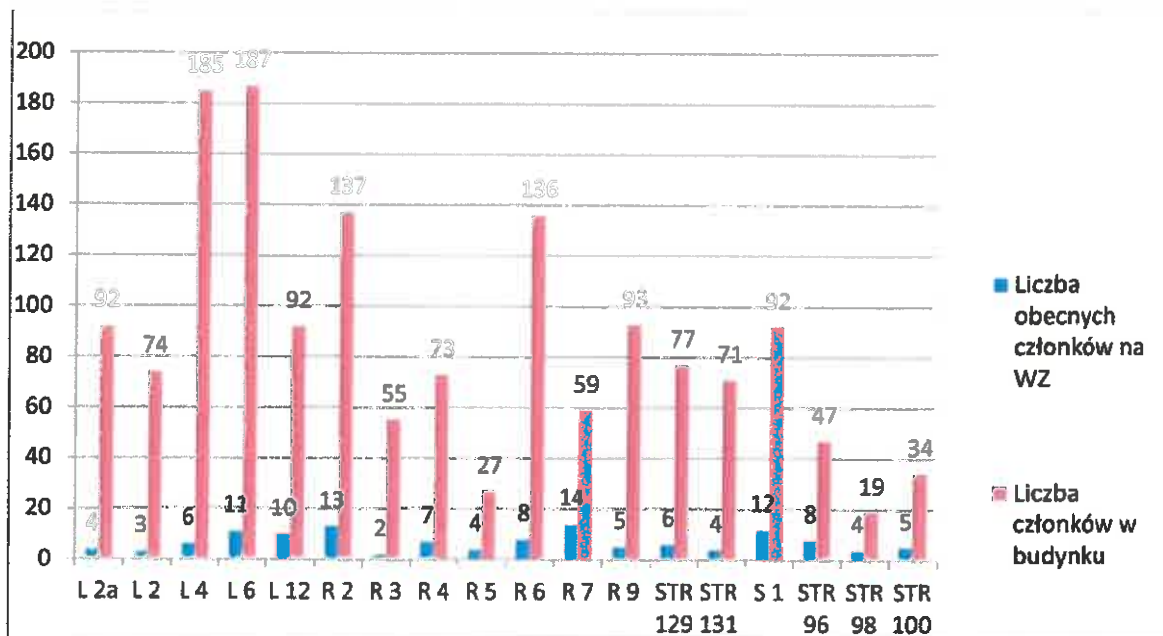
4. Mecenas Witold Chudzicki i mecenas Stanisław Kruszyński

5. Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” .

6. Firma Unicom –WZA – obsługująca elektroniczną formę głosowania.

7. Firma Pogoń- zabezpieczenie zebrania.

Liczba członków na Walnym Zgromadzeniu w stosunku do liczby członków w budynku.



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

- Do momentu wyboru Prezydium WZ Walnego Zgromadzenia obrady posiedzenia prowadził Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Pan Zbigniew Gaca – Richter.

#### ***Przyjęto następujący porządek obrad posiedzenia Walnego Zgromadzenia:***

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2015 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 r.
9. Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012-2014 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2014 - 31.12.2014. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
10. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca Richter za 2015 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2015 r.
12. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 16.05.2015 do dnia 05.05.2016 r.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo-finansowego na 2017 r. (w tym planu remontów na 2017 r.).
14. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.
15. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany w Statucie Spółdzielni w zakresie § 41 ust. 21 zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego.
16. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym.
17. Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej (kadencja w latach 2014-2017) o przedstawicieli budynków Rozłogi 5, Sternicza 96.

18. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości.
19. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.
20. Zamknięcie obrad.

W dniu 20 maja 2016 r. zrealizowano w/w punkty od 1 do 20.

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

##### ***Ad pkt 1) Otwarcie zebrania***

- Prezes Spółdzielni poinformował zebranych, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” zwołał na dzień dzisiejszy Walne Zgromadzenie. Poinformował, iż w dniu 17 maja 2016 roku Krajowa Rada Spółdzielcza nadała odznakę za zasługi Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Prezes przekazał dyplom i odznakę Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Jerzemu. Czyżewskiemu.



## Ad pkt 2) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia

- Prezes poprosił o zgłaszanie kandydatur na przewodniczącego, zastępcę i sekretarza zebrania.
- Zgłoszono następujące kandydatury do składu Prezydium Zebrania Walnego Zgromadzenia:
  - Adam Perz na Przewodniczącego WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Leszek Iwaniec na V-ce Przewodniczącego WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.
  - Kacper Siwik na Sekretarza WZ - wyraził zgodę na kandydowanie.

Wobec tego, iż nie zgłoszono więcej kandydatur Prezes zarządził głosowanie.

- Pracownik firmy Unicomp poinformował, iż każdy członek otrzymał kartę do głosowania, która z jednej strony ma napis „tak”, a z drugiej „nie”. Przy drzwiach jest czytnik, który rejestruje obecność osób- wejście i wyjście za pomocą karty. Wchodząc wkłada się do czytnika kartę stroną „tak”, zaś jeżeli będzie się wychodzić w trakcie posiedzenia to trzeba włożyć kartę z napisem „nie”. Jeżeli się wraca ponownie wkłada się kartę z napisem „tak”, a jeżeli ma się zamiar opuścić już posiedzenie bez zamiaru powrotu to trzeba odbić kartę z napisem „nie” i zwrócić ją do urny z napisem „zwrot kart”. Pracownik poinformował, iż jeśli osoba chce głosować „za” to wkłada kartę widoczną dla siebie stroną z napisem „tak”, a jeśli głosuje „przeciw” to wkłada do czytnika kartę z widoczną dla siebie stroną z napisem „nie” i czeka na cichy sygnał oraz mignięcie czerwonej diody. System zapewnia jawność i tajność głosowań. Nie jest możliwe wielokrotne oddanie głosu podczas jednego głosowania.
- Prezes po konsultacji z mecenasami poddał pod głosowanie wnioszek w następującym brzmieniu: wybór Prezydium WZ w składzie: Adam Perz, Leszek Iwaniec, Kacper Siwik. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 85 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 5 członków Spółdzielni

- Wiesława Agnieszka Matynia Dąbrowska stwierdziła, iż według regulaminu wybiera się na początku Przewodniczącego, który później wybiera V-ce Przewodniczącego i Sekretarza.
- Prezes odczytał § 4 Regulaminu Walnego Zgromadzenie mający brzmienie „Walne Zgromadzenie obradujące w całości lub w części otwiera przedstawiciel organu zwołującego i następnie przeprowadza wybory Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza, którzy tworzą Prezydium Walnego Zgromadzenia”.

*W wyniku głosowania wybrano Prezydium WZ w następującym składzie:*

- Przewodniczący WZ: Adam Perz
- Vice – Przewodniczący WZ: Leszek Iwaniec
- Sekretarz WZ –Kacper Siwik

*Prezes przekazał prowadzenie posiedzenia Przewodniczącemu WZ.*

### **Ad pkt 3) Ustalenie prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia.**

- Przewodniczący WZ poprosił o potwierdzenie prawomocności zebrania.
- Mecenas Chudzicki poinformował, iż zebranie jest prawomocne i zostało zwołane w prawidłowy sposób.

### **Ad. pkt 4) Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej (lub połączonej).**

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż w regulaminie jest wyraźnie napisane, że są dwie komisje: Mandatowo- Skrutacyjna, która liczy 6 osób i Wnioskowa, która liczy 3 osoby.

Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Mandatowo –Skrutacyjnej:

- Edward Czuryło- wyraził zgodę na kandydowanie
- Tomasz Gajc - wyraził zgodę na kandydowanie
- Janusz Borsuk - wyraził zgodę na kandydowanie
- Marcin Sieradz - wyraził zgodę na kandydowanie
- Ewa Góma- wyraziła zgodę na kandydowanie

- Zdzisław Jankowski- wyraził zgodę na kandydowanie
- Przewodniczący WZ zadał pytanie mecenasowi: czy można przeprowadzić głosowanie "en bloc" nad 6 kandydatami do komisji?
- Mecenas stwierdził, iż można przeprowadzić głosowanie nad blokowym głosowaniem do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wyrażenie zgody na głosowanie "en bloc" przy wyborze Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 93 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 6 członków Spółdzielni
- W związku z wyrażeniem przez głosujących zgody na blokowe głosowanie komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w składzie: Edward Czuryło, Tomasz Gajc, Janusz Borsuk, Marcin Sieradz, Ewa Górna, Zdzisław Jankowski. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 89 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 8 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ poprosił Komisję Mandatowo – Skrutacyjną o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

Zgłoszono następujące kandydatury do Komisji Wnioskowej:

- Małgorzata Sosnowska- wyraziła zgodę na kandydowanie
- Jerzy Łoś - wyraził zgodę na kandydowanie
- Stanisław Górny - wyraził zgodę na kandydowanie

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wyrażenie zgody na "en bloc" głosowanie przy wyborze Komisji Wnioskowej. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 85 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 7 członków Spółdzielni.
- W związku z wyrażeniem przez głosujących zgody na blokowe głosowanie komisji Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek w następującym brzmieniu: wybór Komisji Wnioskowej w składzie: Małgorzata Sosnowska, Jerzy Łoś, Stanisław Górny. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 84 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 10 członków Spółdzielni

Przewodniczący WZ poprosił Komisję Wnioskową o zajęcie miejsc przy stole i ukonstytuowanie się.

**W wyniku głosowania wybrano Komisję Mandatowo- Skrutacyjną w następującym składzie:**

- ✓ Edward Czuryło
- ✓ Tomasz Gajc
- ✓ Janusz Borsuk
- ✓ Marcin Sieradz
- ✓ Ewa Górna
- ✓ Zdzisław Jankowski

**W wyniku głosowania wybrano Komisję Wnioskową w następującym składzie:**

- ✓ Małgorzata Sosnowska
- ✓ Jerzy Łoś
- ✓ Stanisław Górny

**Komisja Mandatowo – Skrutacyjna ukonstytuowała się w następujący sposób:**

Przewodniczący Komisji – Edward Czuryło



V-ce Przewodniczący Komisji –Zdzisław Jankowski

Sekretarz Komisji – Tomasz Gajc

**Komisja Wnioskowa ukonstytuowała się w następujący sposób:**

Przewodnicząca Komisji – Małgorzata Sosnowska

V-ce Przewodniczący Komisji – Jerzy Łoś

Sekretarz Komisji – Stanisław Górny

### ***Ad pkt 5) Przyjęcie porządku obrad***

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż w regulaminowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski o rozszerzenie porządku obrad.
- Wiesława Agnieszka Matynia Dąbrowska stwierdziła, iż na podstawie par. 5 ust. 2 wnioskuje o skreślenie pkt 15 porządku obrad „ Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni w zakresie par. 41 pkt 21 zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego”. Mówczynie stwierdziła, iż lustrator powołuje się na Kodeks Pracy, a art. 772 par. 1 Kodeksu pracy mówi, że „Pracodawca zatrudniający co najmniej 20 pracowników nieobjętych zakładowym układem zbiorowym pracy ani ponadzakładowym układem zbiorowym pracy odpowiadającym wymaganiom określonym w § 3, ustala warunki wynagradzania za pracę w regulaminie wynagradzania”. Zaznaczyła, że Walne Zgromadzenie jest pracodawcą. W związku z tym wykreślenie pkt 21 ze Statutu jest bezpodstawne.
- Edward Czuryło stwierdził, iż zebranie jest po to, żeby przedyskutować pkt 15 porządku obrad i podjąć decyzję. Mówca zgłosił wniosek: przyjęcie porządku obrad wywieszzonego na klatkach schodowych. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 81 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 22 członków Spółdzielni

***Ad pkt 6) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2015 r.***

- Prezes stwierdził, iż sprawozdanie Zarządu było wyłożone w formie pisemnej do wglądu członków oraz było zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni. W formie pisanej w sekretariacie z materiałami zapoznało się 6 osób. Dodał, iż osoby mające dodatkowe pytania otrzymały wyjaśnienia od Zarządu. Mówca dodał, iż działalność w 2015 roku została zrealizowana zarówno w zakresie gospodarki remontowej jak i eksploatacji w całości i działalność zakończyła się pozytywnym wynikiem. Zysk z tytułu prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz z tytułu przychodów z najmu lokali użytkowych zamyka się kwotą brutto 4 300 tys. zł. Działalność Spółdzielni została w 2015 roku poddana lustracji za lata 2012-2014 oraz działalność inwestycyjną za okres 01.07.2013 - 31.12.2014. Było również badanie sprawozdania Zarządu i bilans Spółdzielni przez wybranego przez Radę Nadzorczą Biegłego Rewidenta. List polustracyjny i raport z badania bilansu był zamieszczony w materiałach na WZ. W obydwu dokumentach nie stwierdzono zagrożeń dla działalności Spółdzielni. W protokole polustracyjnym zostało wydane zalecenie dokonania zmiany w Statucie w jednym punkcie, gdyż zgodnie z Kodeksem Pracy pracodawcą dla Zarządu jest Rada Nadzorcza, zaś dla pracowników Zarząd Spółdzielni.
- Ze strony zebranych nie było żadnych uwag do sprawozdania Zarządu.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 1/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015 r.**

Na podstawie § 41 pkt 4 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

### **§ 1**

Zatwierdza się Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## § 2

Zobowiązuje się Zarząd do złożenia we właściwym rejestrze sądowym Sprawozdania z działalności wraz z oryginałem niniejszej uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

## § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<i>91 Członków</i>
<i>przeciwko głosowało</i>	<i>13 Członków</i>

### ***Ad pkt 7) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.***

- Główna Księgowa Dolota Dorota stwierdziła, iż bilans składa się z aktywów i pasywów. Aktywa to majątek Spółdzielni, czyli rzeczowe aktywa trwałe i bieżące środki obrotowe, zaś pasywa to źródła finansowania majątku Spółdzielni, czyli fundusze własne i zobowiązania. Na rzeczowe aktywa trwałe na kwotę 52, 4 mln zł składają się grunty w wysokości 27, 9 mln zł, budynki w wysokości 22, 2 mln zł, Urządzenia techniczne i inne w wysokości 400 tys. zł, inwestycje rozpoczęte w wysokości 1, 9 mln zł. Bieżące środki obrotowe w kwocie 6, 9 mln zł. są to środki pieniądze, jakie Spółdzielnia gromadzi na rachunkach bankowych i w kasie Spółdzielni w kwocie 1, 9 mln zł, należności w kwocie 1, 3 mln zł, koszty poniesione w okresie sprawozdawczym dotyczące kolejnych okresów w kwocie 3, 7 mln zł. Łącznie aktywa Spółdzielni są na kwotę 59, 3 mln zł. Pasywa Spółdzielni składają się z funduszy własnych (zasobowego i udziałowego) na kwotę 49, 8 mln zł, zobowiązań długoterminowych (kaucje i gwarancje) w wysokości 601 tys. zł, zobowiązań

krótkoterminowych (dostawcy) które wynoszą 2 mln zł oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów w kwocie 2, 8 mln zł i zysku w kwocie 4, 1 mln zł. Łącznie pasywa Spółdzielni wynoszą 59, 3 mln zł. Suma bilansowa musi wynosić aktywa = pasywa. Rachunek zysku i strat składa się z przychodów z nieruchomości mieszkalnych na kwotę 9, 426 mln zł i kosztów na kwotę 9, 710 mln zł, czyli wynik na eksploatacji zamyka się kwotą 284 tys. zł. Spółdzielnia ma zatwierdzony podział gruntowy i wszystkie składniki są rozdzielane na poszczególne nieruchomości. Wynik działalności podstawowej na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się w następujący sposób:

Nieruchomości mieszkalne		Nieruchomości mieszkalne	
Lazurowa 2	(10.556,26)	Rozłogi 5	(24.772,52)
Lazurowa 2A	(13.962,08)	Rozłogi 6	(17.386,53)
Lazurowa 4	(1.321,12)	Rozłogi 7	(15.792,97)
Lazurowa 6	(30.486,45)	Rozłogi 9	(31.323,52)
Lazurowa 12	(14.496,35)	Sternicza 129	(16.625,38)
Rozłogi 2	(22.013,79)	Sternicza 131	(39.974,74)
Rozłogi 3	(11.160,75)	Siemiatycka 1	(19.793,80)
Rozłogi 4	(17.880,13)	<b>Sternicza 96, 98, 100</b>	<b>4.152,43</b>

- Dorota Dolota Główna Księgowa poinformowała, że wynik na GZTM, który corocznie jest pokrywany z zysku na działalności gospodarczej wynosi 284 tysiące. Przychody z działalności gospodarczej, czyli lokali użytkowych Spółdzielni wynoszą 1, 383 mln zł, zaś koszty 1, 105 mln zł. Dochód z działalności inwestycyjnej wynosi 4, 029 mln zł. Zysk z inwestycji wynosi 4, 3 mln brutto, po opodatkowaniu wynosi 4, 1 mln zł.
- Grażyna Szewczyk Zastępca Głównej Księgowej poinformowała, iż badanie finansowe zostało poddane badaniu Biegłego Rewidenta. Oprócz weryfikacji liczbowej podanych kwot w rachunku zysku i strat, informacji dodatkowej oraz sprawozdaniu Zarządu obowiązkiem Rewidenta jest pokazanie sytuacji ekonomiczno

– finansowej Spółdzielni poprzez wyliczenie wskaźników makroekonomicznych. Najważniejszym wskaźnikiem jest wskaźnik rentowności Spółdzielni. Za lata 2012 - 2014 wskaźnik był dodatni, ale na niższym poziomie, gdyż Spółdzielnia generowała zysk tylko z najmu lokali użytkowych. Wskaźnik rentowności jest to zdolność jednostki do generowania zysku z własnego majątku. W 2015 roku wskaźnik wzrasta ponieważ Spółdzielnia wykorzystuje swoje grunty i prowadzi działalność inwestycyjną i z tego generuje zysk. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby członków i zarazem generuje zysk, który będzie przeznaczony na remonty starych zasobów. Wskaźnik rentowności „Lazurowy Zakątek” wynika ze sprzedaży lokali. Struktura sprzedaży lokali w „Lazurowym Zakątku” to 72% lokali kupionych przez członków Spółdzielni, 28% to umowy deweloperskie, które generują zysk. Wskaźnik rentowności dla inwestycji wynosi 30%. Drugim wskaźnikiem jest wskaźnik zwrotu zainwestowanego kapitału. Zainwestowano grunt w cenie nabycia 500 tys. zł. a wygenerowano zysk na kwotę 4 mln zł., to oznacza że zwróciło się 9 krotnie. Mówczyni zaznaczyła, iż Biegły Rewident stwierdził, iż nie widzi żadnych zagrożeń do kontynuowania działalności w niezmienionym zakresie, czyli prowadzenie działalności inwestycyjnej.

- Wojciech Bartnicki zadał pytanie: jaka jest przyczyna, że zysk z pożytków spadł o połowę w ostatnich latach. W 2012 roku było 700 tys., a w tej chwili jest 300 tys. zł.?
- Prezes stwierdził, iż to nie jest 700 tys. zł tylko to jest wskaźnik rentowności wynoszący 0,7. Zaznaczył, że nigdy zysk z lokali użytkowych nie wynosił 700 tys. zł. Zawsze oscylował w kwocie 200-300 tys. zł. Atrakcyjność lokali użytkowych w starych zasobach nie zwiększa się, ale maleje. Większe przychody z lokali będzie można uzyskać wtedy jak będzie się najemcom proponować produkt lepszej jakości i są to lokale, które można uzyskać z nowej inwestycji. W pierwszej inwestycji sprzedano lokale użytkowe, zaś w następnej inwestycji planuje się, że lokale będą na wynajem, co będzie generować roczny przychód w granicach 800 tys. zł.
- Wojciech Bartnicki zadał pytanie: jakie Zarząd ma plany wobec lokali, które uległy dekapitalizacji? Bo przychody z tego tytułu spadają?
- Dorota Dolota stwierdziła, iż przychody spadają, gdyż trzeba inwestować w te lokale, robić remonty. Są to koszty, które zmniejszają przychód i generują mniejszy zysk.
- Prezes stwierdził, iż trzeba inwestować w to, żeby teren znajdujący się w centralnej części osiedla podać rewitalizacji, bądź wybudować w tym miejscu inny obiekt, który

przyniesie większe dochody. W najbliższym czasie zmieni się najemca w sąsiednim pawilonie. W następnym roku zostanie przedstawiona gruntowna koncepcja zagospodarowania centralnej części osiedla.

- Ryszard Janikowski stwierdził, że był członkiem RN i pamięta, że zysk z lokali użytkowych był zawsze w granicy 300 tys. zł i wahał się zależnie od tego ile było trzeba włożyć w remonty, by lokale w ogóle mogły funkcjonować. Wiadomo, że będzie coś trzeba z tym zrobić, żeby na tym zarabiać. Pożytki to teraz dwa pawilony i kilka lokali na budynkach. Pożytki trzeba dopiero stworzyć, by zarabiać i nie płacić wyższych czynszów.
- Prezes stwierdził, iż w planowanej inwestycji „Lazurowe Ogrody” jest prawie 900 m<sup>2</sup> lokali użytkowych. Na wszystkie lokale są już najemcy. Chce się też rozpocząć inwestycje w formie garażu wielopoziomowego, który będzie posiadał lokale użytkowe na parterze mające 1500 m<sup>2</sup>, które będą przeznaczone na wynajem. Zapewne lokale te będą miały wyższe stawki niż obecnie są w pawilonach.
- Wojciech s Bartnicki twierdził, iż zrealizowano jedną inwestycję i nadwyżka na inwestycji wynosi 4 mln zł. Przychody z działalności gospodarczej były wyższe i Zarząd i Rada Nadzorcza powinny myśleć o tym, żeby te przychody były większe.
- Adam Perz stwierdził, iż przychody z lokali użytkowych były zawsze na poziomie 250-300 tys. zł. Zaznaczył, iż Zarząd mówił, o tym, że w tej inwestycji chce się wybudować lokale na wynajem, co będzie przynosić przychody.
- Wojciech Bartnicki stwierdził, że możliwości zarabiania nie zostały zwiększone, gdyż wszystkie lokale w inwestycji zostały sprzedane. Dodał, iż chodzi o to, żeby przy kolejnych inwestycjach zwiększać możliwości zarabiania.
- Ryszard Janikowski stwierdził, iż to nie prawda, że na zakończonej inwestycji Spółdzielnia nie zarabia, bo zarządza tą nieruchomością i to jest przychód dla Spółdzielni.
- Prezes stwierdził, że zysk z inwestycji będzie też przeznaczony na lokale użytkowe, bo 200 tys. zł przeznacza się na rozpoczęcie prac projektowych inwestycji, gdzie będą lokale na wynajem. To naprawdę będzie generować przychody. Jeśli chodzi o lokale w centralnej części osiedla to nie jest możliwe by przychody były większe niż 300 tys. zł.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 2/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego  
Spółdzielni za 2015 rok**

Na podstawie § 41 pkt 4 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

#### **§ 1**

Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 r. składające się z:

- 1) bilansu wraz z opinią biegłego rewidenta, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 59 303 011,52 zł,
- 2) rachunku zysków i strat, wykazującego nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) w kwocie 283 766, 99 zł oraz zysk netto z pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 4 105 078, 88 zł,
- 3) informacji dodatkowej,

w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

Zobowiązuje się Zarząd do złożenia we właściwym rejestrze sądowym oraz urzędzie skarbowym sprawozdania finansowego wraz z oryginałem niniejszej uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

#### **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<i>102 Członków</i>
<i>przeciwko głosowało</i>	<i>14 Członków</i>

***Ad pkt 8) Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 r.***

- Prezes poinformował, że kwota nadwyżki bilansowej wynosi 4, 300 mln zł brutto. Nadwyżka bilansowa składa się z zysku z inwestycji, zysku z wynajmu lokali użytkowych, odsetek od bankowych lokat terminowych. Dodał, iż Zarząd proponuje przeznaczyć ją w następujący sposób: kwotę **205 253, 94 zł** przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego, **287 919, 42 zł** przeznaczyć się na dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za 2015 r., kwotę **200 000, 00 zł** przeznaczyć się na opracowanie dokumentacji na budynek usługowo - garażowy przy ul. Sterniczej. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2014 i 8/2015 oraz interpretacją z Urzędu Skarbowego i Ministerstwa Finansów (żeby nie płacić zbyt dużego podatku dochodowego) proponuje się przeznaczyć na fundusz remontowy 3, 4 mln zł.
- Prezes wprowadził autopoprawkę do projektu uchwały. Zamienił w pkt 4 uchwały słowo „Szeligowskiej” na słowo „Sterniczej”.
- Przewodniczący WZ poinformował, iż do tego punktu wpłynął wniosek zakładający inny alternatywny podział nadwyżki. Dodał, iż wniosek nie ma mocy sprawczej, gdyż trudno ustalić kto jest wnioskodawcą, i czy jest w ogóle członkiem Spółdzielni. Wniosek jest bezprzedmiotowy.
- Ewa Skłodowska członek RN zamieszkała w budynku Lazurowa 12 stwierdziła, iż ma inne zdanie jeżeli chodzi o przeznaczenie nadwyżki na fundusz remontowy. Zaznaczyła, iż ma wrażenie, że fundusz remontowy nie dzieli się równo na poszczególne nieruchomości. Stwierdziła, iż jej budynek też chciałby skorzystać z inwestycji, zapewne jak i inne budynki. Według funduszu remontowego wychodzi, że trzy, czy cztery budynki skorzystają z zysku z inwestycji. Dodała, iż pytano na RN czy można by było wymienić windy z zysku z inwestycji, a nie dzierżawić i płacić wyższą cenę, to okazało się, że nie można. Mówczynie zaznaczyła, iż każda



nieruchomość powinna dostać pewną kwotę przeznaczoną na fundusz remontowy danej nieruchomości.

- Prezes stwierdził, iż podział tzw. socjalistyczny, czyli na m<sup>2</sup> budynków jest złym podziałem. Od kilku lat tworzony jest plan potrzeb remontowych i są zwiększone potrzeby remontowe na niektórych nieruchomościach, a na innych ich nie ma. Trzeba wydawać pieniądze tam, gdzie te pieniądze są najbardziej potrzebne. Jeżeli chciano by to podzielić według m<sup>2</sup> to budynkowi L2 należałoby się 176 tys. zł, a naprawa elewacji (która była konieczna) wraz z balustradami balkonów tego budynku wyniosła prawie mln zł. Część zysku została przeznaczona na budynek L 12, gdyż z tych pieniędzy wykonano prace wynikające z pewnych błędów technicznych jak mycie elewacji i zabezpieczenie przed grzybami które były konieczne na skutek błędów technicznych popełnionych w trakcie ich docieplania. Jest jeden fundusz remontowy na całe osiedle, natomiast ewidencjonowanie na poszczególne nieruchomości jest od 2006. Mówca poprosił zebranych, aby zaakceptowali podział nadwyżki (zaakceptowany i rekomendowany przez RN) w wersji zaproponowanej przez Zarząd.
- Ryszard Janikowski stwierdził, iż przeciwnicy inwestycji teraz wyciągają ręce po zysk z inwestycji, mówiąc, że teraz im się należy. Rada Nadzorcza poparła taki podział zysku i trzeba im zaufać. Ciągłe jest to Spółdzielnia, a nie poszczególne budynki i są realizowane potrzeby remontowe określone siedem lat temu. Nie może być tak, że silniejsze budynki wyciągają ręce po pieniądze.
- Dariusz Tajchman zadał pytanie: czy w ramach 4 mln jest uwzględniony zwrot pieniędzy jakie Spółdzielnia włożyła w koszty utrzymania gruntu, który przeszedł pod nową inwestycję, czyli w granicach 600 tys. zł?
- Prezes stwierdził, iż zaangażowano majątek Spółdzielni w kwocie kosztu zakupu działki i użytkowania wieczystego. Włożono 500 tysięcy złotych i otrzymano 4 mln zł. Wydatki poniesione w początkowym okresie z funduszu zasobowego na wykonanie dokumentacji dawno rozliczono.
- Dariusz Tajchman stwierdził, iż zgodnie z par. 71 Statutu ust 2 nieruchomości gruntowe pod inwestycję Spółdzielnia zbywa po cenach rynkowych. Zaznaczył, iż nie zostało to wykonane i to, że nikt nie zgłosił tego do Sądu to inna sprawa. Dodał, iż w par. 71 Statutu jest też mowa o tym, że uzyskane z inwestycji środki finansowe przeznacza się w pierwszej kolejności na zwrot kosztów związanych z nabyciem i

utrzymaniem tych gruntów członkom Spółdzielni, proporcjonalnie do ich wydatków i o wykorzystaniu pozostałych środków decyduje Walne Zgromadzenie. W związku z tym jeżeli chodzi o zysk z inwestycji to w pierwszej kolejności powinien być uwzględniony punkt dotyczący zwrotu środków związanych z nabyciem i utrzymaniem gruntu członkom Spółdzielni. Czyli 600 tys. zł powinno trafić bezpośrednio do członków Spółdzielni. Jeżeli to nie zostanie wykonane cała uchwała jest sprzeczna ze Statutem.

- Prezes stwierdził, iż nie zbywano działki, ale zaangażowano jeden środek po to, żeby uzyskać z tego przychód i nie ma tutaj mowy o tym, żeby rozliczać się z członkami z tego tytułu. Przystępując do realizacji inwestycji wystąpiono do Ministerstwa Finansów o interpretację indywidualną i nie można teraz wypłacić członkom dywidendy, gdyż musieliby zapłacić oni podatek. Zysk przeznaczony jest na fundusz remontowy, gdyż jest to działalność nieopodatkowana i jest to racjonalne wydanie pieniędzy.
- Górny Stanisław zgłosił wniosek: zamknięcie dyskusji w tej sprawie. Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:
  - za przyjęciem wniosku głosowało 89 członków Spółdzielni
  - przeciw przyjęciu wniosku głosowało 21 członków Spółdzielni
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 rok.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 3/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za  
2015 rok**

Na podstawie § 41 pkt 8 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

## § 1

Dokonuje się podziału nadwyżki bilansowej za 2015 r. w wysokości **4 105 078, 88 zł** w następujący sposób:

- 1) Kwotę **205 253, 94 zł** przeznacza się na zwiększenie Funduszu Zasobowego (§76 pkt 4 Statutu Spółdzielni);
- 2) kwotę **287 919, 42 zł** przeznacza się na dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych za 2015 r.;
- 3) kwotę **3 411 905, 52 zł** przeznacza się na dofinansowanie funduszu remontowego w 2016 r.
- 4) kwotę **200 000, 00 zł** przeznacza się na opracowanie dokumentacji na budynek usługowo - garażowy przy ul. Sterniczej.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<i>90 Członków</i>
<i>przeciwko głosowało</i>	<i>16 Członków</i>

***Ad pkt 9) Rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012-2014 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2013 - 31.12.2014. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.***

- Jerzy Czyżewski Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, iż to Rada Nadzorcza zleciła lustrację. Lustracja była bardzo szczegółowa, gdyż dotyczyła zarówno bieżącej działalności Spółdzielni jak i inwestycyjnej. List polustracyjny został opracowany na podstawie raportu z lustracji. Lustracja wykazała, że wszystkie sprawy prowadzone w Spółdzielni są prowadzone prawidłowo. Są drobne usterki na które lustratorzy zwrócili uwagę m.in. niezgodność paragrafu 41 Statutu z ustawą .

- Edyta Benesz Specjalista ds. organizacyjno – prawnych stwierdziła, iż protokół z lustracji został do Spółdzielni dostarczony w grudniu 2015 roku i można było się z nim zapoznać poprzez stronę internetową oraz w siedzibie Spółdzielni. Integralną częścią protokołu jest list polustracyjny. Mówczynie poinformowała, że każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, a w przypadku prowadzenia inwestycji co roku. Lustracja bada m.in. zagadnienia organizacyjne, stan prawny gruntów, sprawy członkowskie (czy członkowie nabywają członkostwo zgodnie z przepisami), gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę finansową (z wyłączeniem badania finansowego, które było badane przez Biegłego Rewidenta), gospodarkę remontową, działalność inwestycyjną (sprawdza się czy inwestycja jest zgodna z regulaminem, czy wycena gruntu zostało przeprowadzona w sposób prawidłowy), realizację obowiązków wynikających z USM. Lustracja obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za lata 2012-2014 oraz działalność inwestycyjną za okres lipiec 2013 – grudzień 2014. W tym roku będzie badana działalność inwestycyjna za rok 2015. Esencją lustracji jest list polustracyjny. Badanie lustracji opiera się na podstawie dokumentów przedstawionych przez Zarząd oraz wyjaśnień udzielonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni. Z przeprowadzonej lustracji przedstawiono wnioski i jest ich pięć, które w większości zostały zrealizowane.

Wnioski są następujące:

- ✓ częstotliwość przeprowadzania badań lustracyjnych w związku z działalnością inwestycyjną.
  - ✓ analiza postanowień statutu ( o czym będzie mowa na dzisiejszym posiedzeniu, czyli żeby dostosować Statut do przepisów Kodeksu Pracy)
  - ✓ ustalanie kosztów budowy lokali zgodnie z Regulaminem realizacji inwestycji( regulamin inwestycji został zmieniony)
  - ✓ rozliczanie wyników finansowych na poszczególne nieruchomości (jest to realizowane)
  - ✓ zwiększenie skuteczności windykacji należności (Spółdzielnia stara się poprawiać wyniki).
- Edyta Benesz stwierdziła, iż wniosek ogólny lustracji jest taki, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo.
  - Nikt z zebranych nie zgłosił się do dyskusji w omawianym punkcie.

- Edyta Benesz zgłosiła autopoprawkę w projekcie uchwały polegającą na tym, żeby w tytule i par 1 zamienić zapis „ 01.07.2014 r. – 31.12.2014 r.,” na zapis „ 01.07.2013 r. – 31.12.2014 r.,”

### **Uchwała Nr 4/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków  
polustracyjnych wynikających z listu polustracyjnego z lustracji pełnej  
działalności Spółdzielni za lata 2012-2014 oraz działalności inwestycyjnej za  
okres 01.07.2013 r. – 31.12.2014 r.**

Na podstawie § 41 pkt 12 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

#### **§ 1**

Zatwierdza się do realizacji wnioski wynikające z listu polustracyjnego z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012-2014 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.07.2013 r. – 31.12.2014 r., stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<i>86 Członków</i>
<i>przeciwko głosowało</i>	<i>15 Członków</i>

***Ad pkt 10 ) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Zbigniewowi Gaca Richter za 2015 r.***

- Przewodniczący Rady Nadzorczej poinformował, iż na ostatnim posiedzeniu Rada Nadzorcza udzieliła votum zaufania dla Zarządu i podjęła jednomyślnie uchwały w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielnie absolutorium Prezesowi i Członkowi Zarządu.
- Przewodniczący WZ zadał pytanie do firmy obsługującej głosowania: czy tajność głosowania będzie zapewniona?
- Pracownik firmy Unicomp potwierdził, iż w głosowaniu będzie zapewniona tajność.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca Richter za 2015 rok.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 5/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu  
Zbigniewowi Gaca - Richter za 2015 rok.**

Na podstawie § 41 pkt 5 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

#### § 1

Udziela się absolutorium Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Gaca - Richter za 2015 r.

#### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<i>97 Członków</i>
<i>przeciwko głosowało</i>	<i>13 Członków</i>



***Ad pkt 11) Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2015 r.***

- Przewodniczący WZ odczytał treść uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2015 rok. Przypomniął, iż Rada Nadzorcza rekomendowała udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu oraz że głosowanie ma charakter tajny.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Dorocie Dolota za 2015 rok.
- Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała Nr 6/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu  
Dorocie Dolota za 2015 rok.**

Na podstawie § 41 pkt 5 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

**§ 1**

Udziela się absolutorium Członkowi Zarządu Pani Dorocie Dolota za 2015 r.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

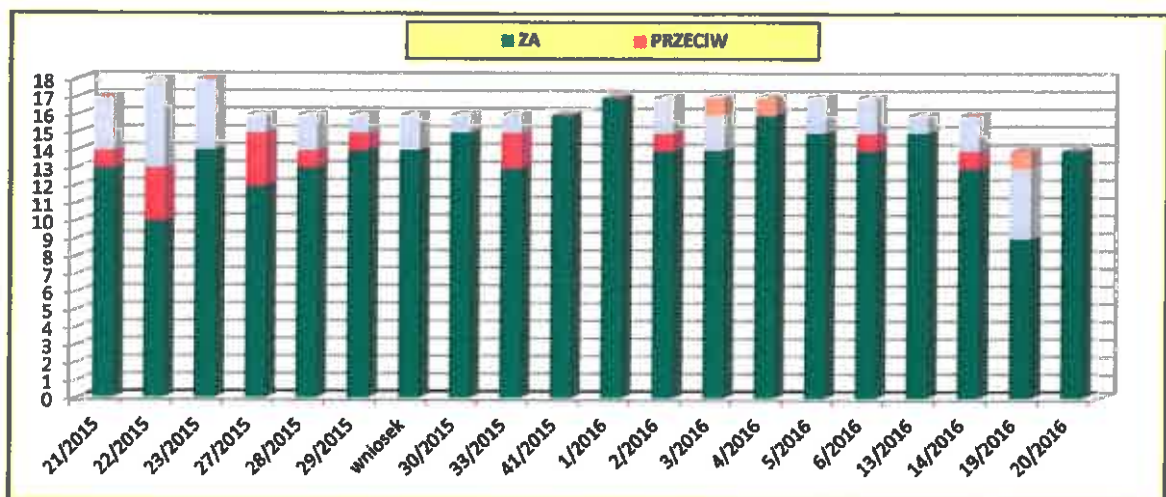
<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<b>86 Członków</b>
<i>przeciwko głosowało</i>	<b>16 Członków</b>

Zarząd podziękował zebranych za udzielenie absolutorium.

**Ad pkt 12) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 15.05.2015 do dnia 05.05.2016 r.**

- Przewodniczący RN poinformował, iż sprawozdanie Rady Nadzorczej było do wglądu w Spółdzielni, jak i na stronie internetowej. Dodał, iż Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła 12 posiedzeń, natomiast Komisja Rewizyjna i Techniczna odbyły po 5 posiedzeń. Na wszystkich posiedzeniach było 71 głosowań, gdzie około 70% głosowań jest na „tak”. Wśród głosowań były głosowania dotyczące istotnych spraw i była wielka zgodność, gdyż większość głosów jest na „tak”. Głosy na „nie” ograniczały się zazwyczaj do 3-4 osób. Większość członków Rady Nadzorczej popierała działalność inwestycyjną, dzięki której nie trzeba było płacić większego czynszu i uzyskano zysk, które będzie przeznaczony na remonty.

Poniżej wykres głosowań najbardziej istotnych uchwał Rady Nadzorczej w 2015/2016



- Dariusz Tajchman stwierdził, że nie ma czegoś takiego jak istniejąca Rada Nadzorcza, gdyż dwa lata temu Rada Nadzorcza została wybrana niezgodnie z istniejącym Statutem. To, że nikt nie miał odwagi zakwestionować tego w Sądzie to jest rzeczą



przykrą. Rada Nadzorcza jest organem nielegalnym i członkowie RN pobierają co miesiąc pieniądze nielegalne i wszelkie podejmowane przez RN uchwały nie są ważne. Zgłosił wniosek o odrzucenie przedstawionego sprawozdania.

- Przewodniczący WZ stwierdził, iż jeżeli Pan Tajchman uważa, że łamie się prawo to powinien to zgłosić do odpowiednich organów. Dodał, iż członek obecny na WZ musi brać pełną odpowiedzialność za słowa, które wypowiada.
- Jerzy Czyżewski stwierdził, iż z tego co powiedział Pan Tajchman to przez dwa lata lustratorzy, Biegli Rewidenci się mylili.
- Ryszard Janikowski oznajmił, że Pan Tajchman współtwórca Statutu chce zlikwidować organy Spółdzielni, a najlepiej Spółdzielnię.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 15.05.2015 r. do dnia 06.05.2016 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 7/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej  
z działalności za okres od dnia 15.05.2015 r. do dnia 06.05.2016 r.**

Na podstawie § 41 pkt 4 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

#### **§ 1**

Przyjmuje się Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za okres od dnia 15.05.2015 r. do dnia 06.05.2016 r. w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało 79 Członków  
przeciwko głosowało 12 Członków

***Ad pkt 13) Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo– finansowego na 2017 r. (w tym planu remontów na 2017 r.)***

- Grażyna Szewczyk Zastępca Głównej Księgowej omówiła plan rzeczowo – finansowy na 2016 rok. Ogółem przychody planowane są na kwotę 40 086 tys. zł., które obejmują: opłaty z lokali mieszkalnych 9 524 tys. zł, przychody z parkingów 171 tys. zł. oraz planowane przychody z lokali użytkowych 1 243 tys. zł, planowane przychody z eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 96, 98, 100, 100 i 078 tys. zł. Planowane koszty to kwota 40 086 tys. zł i obejmują one: planowane koszty lokali mieszkalnych, koszty parkingów, koszty lokali użytkowych koszty eksploatacji i mediów nieruchomości Sternicza 96, 98, 100. Koszty i przychody obejmują także inwestycję „Lazurowe Ogrody”. Planowany wynik na GZM w 2017 roku to -245 tys. zł, na działalności gospodarczej 256 tys. zł. Minusowy wynik na działalności mieszkalnej finansować będzie uzyskany wynik na działalności gospodarczej. Fundusz remontowy będą finansować opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni dające kwotę 1 548 tys. zł.
- Prezes stwierdził, iż plan remontów będzie realizowany przy stawce odpisu 1, 30 /m<sup>2</sup>, czyli stawka nie będzie podnoszona. Podstawowe założenia, które chce się zrealizować z planu to jest remont ciągu pieszo – jezdni wzdłuż budynku Rozłogi 3, 5, 7, wymiana wodociągów, które podlegają największym awariom ( Siemiatycka 1, Rozłogi 9, Lazurowa12), wszystkie prace wynikające z wykonanych przeglądów rocznych i pięcioletnich, remont balkonów według zgłoszeń. Będzie znaczny przychód na fundusz remontowy z inwestycji i głównym zadaniem remontowym na który ma być przeznaczony zysk to jest kontynuacja remontu balustrad balkonowych. Mówca dodał, iż prace związane z ociepleniem budynków zostały wykonane niestarannie, nie ma kołkowania na elewacjach i zapewne w większości budynków wysokich na ścianach szczytowych będzie trzeba wykonać prace naprawcze. Planuje się w przyszłym roku dokończenie termomodernizacji. Na ocieplenie stropodachów

i piwnic chce się przeznaczyć kwotę ponad 700 tys. zł i chce się to zrobić głównie z programów dotacyjnych. Na dzisiejszy rok dla województwa mazowieckiego, a w szczególność dla Spółdzielni Mieszkaniowych nie przewidziano żadnych środków. W planie roku ubiegłego wykonywano przedsięwzięcia związane z energooszczędnością. Złożono odpowiednie dokumenty w sprawie Białych Certyfikatów i otrzymano premię w wysokości prawie 100 tys. brutto. Mówca zapewnił, że będą wszelkie starania aby wykorzystać programy unijne. Szczegółowy plan remontowy z tytułu uzyskanego zysku z inwestycji zostanie ustalony wspólnie z Radą Nadzorczą i zaprezentowany wszystkim członkom Spółdzielni w oddzielnym dokumencie. Nie ma potrzeby podnoszenia stawki, pomimo złego stanu technicznego niektórych budynków.

- Maria Grosica – Jeżowska z budynku Rozłogi 5 zwróciła uwagę na sytuację, która dotyczyła jej bezpośrednio. Zaznaczyła, iż zauważyła, że w Rozłogi 5 jest wprowadzona wymiana dachu. Po wielu latach choroby zorientowała się co jest przyczyną choroby: docieplenie pulpą, która stabilizowała używane tam gazety, czyli celulozę boreno. Po wymianie rur, czyli przebicie się przez stropodach stan zdrowia się pogorszył. Zadała pytanie: czy ta kwestia zostanie w jakiś sposób wzięta pod uwagę, czyli żeby wykonywać to tak, żeby ludzie mieszkający na ostatnich kondygnacjach nie odczuwali żadnych skutków zdrowotnych. Dodała, iż swego czasu słyszała, że jest to sprawa ogólnopolska, więc czy w ramach kwestii usuwania skutków będzie współpraca z odpowiednimi organizacjami? Mówczynie odnosząc się do remontu śmietników stwierdziła, iż jako alergik odczuła skutki szlifowania 40 letniego zsypu. Jaka jest opieka nadzoru budowlanego nad wykonywanymi robotami? Poprosiła o wprowadzenie nadzoru nad tymi pracami i uzyskanie dodatkowych środków na neutralizowanie toksyny jaką jest bor.
- Prezes stwierdził, iż użyte materiały wtedy kiedy były ocieplane stropodachy zawierały związki boru, gdyż materiały w postaci ścinków papierowych były zabezpieczane związkami boru. Po wielu latach użytkowania oddziaływanie związków boru jest żadne. Przepisy Urzędu Dozoru Technicznego i innych organizacji nie przewidują, aby uzyskiwać dotację na neutralizację tych związków. Owszem dotacje są przewidziane na usuwanie takich materiałów jak azbest, który ma oddziaływanie rakotwórcze. Materiały które chce się zastosować na docieplenie nie zawierają związku boru, są to technologie znacznie odbiegające od tych, które były używane wcześniej. Materiały użyte do ocieplenia stropu piwnic również nie mają żadnego

negatywnego oddziaływania. Nie są to tylko materiały, które zabezpieczają przegrody przed utratą ciepła, ale są to również materiały, które tworzą dodatkową przegrodę przeciwpożarową (co zabezpiecza budynek przed wystąpieniem pożaru na wyższych kondygnacjach). Bywały sytuacje, że przestrzenie międzyokienne, które były wykonane z płyty azbestowej zostały jedynie zakryte i ocieplone, będą wykonywane operacje mające na celu neutralizację tego typu materiałów.

- Stanisław Górny stwierdził, iż nie było szlifowania śmietników, było tylko cięcie materiałów, którymi jest obłożony śmietnik i wszystko jest oblane betonem.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo– finansowego na 2017 r. (w tym planu remontów na 2017 r.).

Przyjęto następująco uchwałę:

### **Uchwała Nr 8/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie zaopiniowania założeń do planu rzeczowo– finansowego na 2017 r. (w tym planu remontów na 2017 r.).**

Na podstawie § 41 pkt 1), § 42 ust. 1 oraz § 76 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

#### **§ 1**

Opiniuje się pozytywnie założenia „*Planu Rzeczowo-Finansowego SM „Lazurowa” na rok 2017” (w tym planu remontów na 2017 r.)* w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### **§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

#### **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało 78 Członków  
przeciwko głosowało 4 Członków

**Ad pkt 14) Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sum zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.**

- Prezes stwierdził, iż zobowiązanie to wymiana dóbr i usług na podstawie zawartej umowy i obejmuje przede wszystkim dostawy mediów, gazu, ciepła, remonty i inne rodzaje działalności, która jest realizowana na terenie Spółdzielni systemem zleconym. Zawierana jest umowa na dostawę dóbr i usług, tworzą się zobowiązania z tego tytułu i powstają koszty. Wszystkie świadczone usługi jakie muszą być wykonane by mieszkańcom żyło się wygodnie, bezpiecznie i zdrowo. – jest to slogan, który stanowi ideę działalności Spółdzielni. Na najwyższą sumę zobowiązań składają się następujące kwoty:

- ✓ 12 086 000, 00 zł kwota, którą chce się przeznaczyć na eksploatację i utrzymanie budynków (zobowiązania wynikające z corocznej działalności)
- ✓ 28 000 000, 00 zł kwota, którą chce się przeznaczyć na realizację inwestycji „Lazurowe Ogrody”. Kwota będzie pokrywana z wpłat osób, które będą uczestniczyły w realizacji inwestycji. Spółdzielnia jest inwestorem i będzie to przechodzić przez jej rachunki, więc musi to być określone w sumie zobowiązań. Prezes podkreślił, iż jest to kwota bez możliwości zaciągania kredytów bankowych.

Łącznie maksymalna suma zobowiązań na 2017 rok zamyka się kwotą 40 mln zł.

- Marek Skłodowski zadał pytanie: w jaki sposób członkowie są zabezpieczeni przed stratami w przypadku inwestycji, gdyby osoby, które się zapisały postanowiły się wycofać? Zobowiązania będą zaciągnięte i co robić, żeby to mieszkańcy nie płacili?
- Prezes stwierdził, iż 12 mln zł to są zobowiązania na działalność bieżącą, zaś kwota 28 mln zł powstaje wtedy jak realizowana jest inwestycja z wpłat członków

Spółdzielni i osób z zewnątrz. Jeżeli dana osoba się wycofa to kwota zobowiązań będzie kwota mniejszą. Na dzień dzisiejszy z wszystkimi osobami zainteresowanymi podpisano umowy rezerwacyjne i wpłacili oni z tego tytułu zobowiązania. Sprawę podpisania umowy o budowę lokalu blokuje jedynie pozwolenie na budowę, które jak wiadomo ma być w najbliższych dniach. Zaznaczył, iż nie ma żadnych zagrożeń dla Spółdzielni.

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 9/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.**

Na podstawie § 41 pkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie uchwala, co następuje:

#### **§ 1.**

Oznacza się najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r. w kwocie:

- a) 12 086 000, 00 zł (słownie zł: dwanaście milionów osiemdziesiąt sześć tysięcy) w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) 28 000 000, 00 zł (słownie zł: dwadzieścia osiem milionów) w zakresie kosztów realizowanej inwestycji budowlanej „Lazurowe Ogrody”, polegającej na wybudowaniu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, z tym że zobowiązania z tego tytułu będą pokrywane tylko i wyłącznie z wpłat osób uczestniczących w inwestycji, czyli członków Spółdzielni i innych osób, które podpisały, bądź podpiszą ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego.

#### **§ 2.**

Suma zobowiązań określona w § 1 niniejszej uchwały wyłącza możliwość zaciągania przez Spółdzielnię kredytów.

§ 3.

Podstawę oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r. w kwocie 40 086 000, 00 zł (słownie zł: czterdzieści milionów osiemdziesiąt sześć tysięcy) stanowią założenia do planu rzeczowo-finansowego w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 12 086 000, 00 zł oraz plan realizowanej inwestycji w wysokości 28 000 000, 00 zł, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<i>76 Członków</i>
<i>przeciwko głosowało</i>	<i>5 Członków</i>

***Ad pkt 15) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany w Statucie Spółdzielni w zakresie § 41 ust. 21 zgodnie z zaleceniem wynikającym z listu polustracyjnego.***

- Przewodniczący RN stwierdził, iż w pkt 9 zaakceptowano wnioski wynikające z listu polustracyjnego. W liście polustracyjnym jest zalecenie, żeby wykreślić określony pkt Statutu.
- Wiesława Agnieszka Matynia Dąbrowska stwierdziła, iż owszem był pkt przyjęcia wniosków polustracyjnych, ale to nie znaczy, że członkowie mają przyjąć zmianę. Dodała, iż lustrator powołuje się na Kodeks Pracy, który mówi, że pracodawca ustala warunki pracy i wynagrodzenia. W pkt 21 Statutu jest mowa o zasadach i nie odbiera się Zarządowi, ani Radzie Nadzorczej prawa zatrudniania i wynagradzania. Jest mowa o zasadach, czyli, że Rada Nadzorcza wraz z Zarządem powinna opracować regulamin mówiący o tym ilu pracowników potrzeba, jakie są granice wynagrodzeń. Zaznaczyła,

iz nie można pozbawiać się takiego przywileju i powinno się dzisiaj głosować na nie i zobowiązać Zarząd i Radę Nadzorczą do przygotowania regulaminu, który WZ przyjmie.

- Ryszard Janikowski stwierdził, iż nie zgadza się z Panią Matynią Dąbrowską. Zaznaczył, iż lustrator ma rację i podział kompetencji jest oczywisty, nie ma potrzeby tworzenia jakich zasad, granic.
- Wiesława Agnieszka Matynia Dąbrowska stwierdziła, iż Pan Janikowski był 6 lat w Radzie Nadzorczej i nie wspomniał, że takie zasady wcześniej były uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli i na tej zasadzie Spółdzielnia działa. Jeżeli cokolwiek ma być zmienione to mogą być nowe zasady, które WZ zatwierdzi. Poinformowała, iż Pan Janikowski zaskarżył Statut i sprawa sądowa trwała 5 lat, aż Sąd zatwierdził Statut. Dodała, iż nie uważa, że Statut nie wymaga żadnych zmian, ale WZ jest pracodawcą i powinno określać jak Spółdzielnia ma działać.
- Ryszard Janikowski stwierdził, iż wie co Zebranie Przedstawicieli uchwalało. Dodał, iż sprawę sądową w sprawie Statutu przegrał, ale to nie dlatego, że nie miał racji.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”. Mówca stwierdził, iż żeby uchwała była prawomocna musi za nią głosować 2/3 osób biorących udział w głosowaniu.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 10/ 2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie zmiany Statutu**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 Ustawy prawo spółdzielcze oraz § 41 pkt 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

§ 1



W paragrafie 41 wykreśla się pkt 21 mający następujące brzmienie:  
„uchwalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i Zarządu”.

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania przez Sąd Rejestrowy.

*za podjęciem uchwały głosowało*                      **60 Członków**

*przeciwko głosowało*                                      **18 Członków**

***Ad pkt 16 ) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym.***

- Prezes stwierdził, iż starano się zawrzeć istotne szczegóły we wniosku znajdującym się w materiałach na WZ. Wniosek znalazł przychylność Rady Nadzorczej. Fundusz na remont dźwigów wynosił 0, 20 gr od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Od 1 czerwca podniesiono fundusz do kwoty 0, 30 gr od m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, żeby stworzyć fundusz własny do przedsięwzięcia. Do remontu w Spółdzielni pozostało 8 dźwigów osobowych i 2 dźwigi towarowo – osobowe występujące w budynkach Lazurowa 2 i 2a. Jeżeli będzie chciano jako Spółdzielnia wykonywać remont dźwigów, to będzie możliwe wykonywanie rocznie 2 dźwigów. Jeżeli natomiast Spółdzielnia skorzysta z oferty firmy zewnętrznej (która skorzysta z kredytu) to dźwigi zostaną wymienione wszystkie w ciągu roku. Firma z którą prowadzono negocjacje proponuje, aby skorzystać z fabryki urządzeń Bołęcin. Spółdzielnia korzystała z urządzeń firmy Bołęcin i zostały takie urządzenia zamontowane na Siemiatyckiej 1 kl. 2 oraz Lazurowej 12 kl. 2 i dźwigi te spisują się bardzo dobrze. Stawka na dźwigi nie mogłaby zostać na tym samym poziomie, gdyż

co roku zwiększają się naprawy będące poza zakresem konserwacji. Na dzień dzisiejszy można skorzystać z oferty i w ciągu jednego roku wymienić wszystkie dźwigi i w ciągu 5 lat ponosić koszty dzierżawy, a po 5 latach dźwigi będą własne. Finansowo dzierżawa przez 5 lat nie jest problemem, gdyż rocznie jest to kwota 25 tysięcy, przy koszcie wymiany (w zależności od ilości przystanków) od 125 - 135 tysięcy. Nie jest to rozwiązanie jedyne i idealne, ale umożliwi zmniejszenie opłat z tytułu napraw poza konserwacją, umożliwi wykonanie wymiany dźwigów w ciągu roku. Dźwigi te są także wyposażone w lepsze aparaty i będą generować mniejsze koszty eksploatacji. Byłyby to wymiany całkowite łącznie z wymianą kabin. Negocjacje w tej sprawie Zarząd Spółdzielni prowadzi od 8 miesięcy i o ile wcześniej obawiano się, że oferta nie jest korzystna, to przy udziale własnym ta oferta jest korzystna. Przy udziale własnym w kwocie 0, 10 zł za m<sup>2</sup> nie przekracza możliwości finansowych Spółdzielni.

- Ewa Skłodowska stwierdziła, iż widziała ofertę na dźwigi i jest w niej mowa o 8 dźwigach. Zadała pytanie: gdzie jest ujęta w ofercie kwota na dwa dodatkowe dźwigi, jeżeli chodzi o windy towarowe ?
- Prezes stwierdził, że w ofercie nie ma tych dwóch dźwigów, gdyż będą one wyremontowane z funduszu, który jest zbierany od mieszkańców. Są to dźwigi na L2 i L2a i muszą być one kompatybilne i zostaną zakupione u tego samego producenta co pozostałe.
- Przewodniczący WZ odczytał projekt w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 11/2016**

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”  
z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na wymianę dźwigów  
w formie zawarcia umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym**

Na podstawie § 41 pkt 1 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie uchwała, co następuje:

## § 1

Wyraża się zgodę na wymianę 8 dźwigów poprzez podpisanie umowy dzierżawy z podmiotem zewnętrznym i ich odkup po zakończeniu okresu dzierżawy zgodnie z wnioskiem, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za podjęciem uchwały głosowało	62	Członków
przeciwko głosowało	2	Członków

***Ad pkt 17) Podjęcie uchwały w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej (kadencja w latach 2014-2017) o przedstawicieli budynków Rozłogi 5, Sternicza 96.***

- Przewodniczący WZ poinformował, iż w regulaminowym terminie zgłoszono do Rady Nadzorczej z budynku Rozłogi 5 Angelę Kurkowską Bielecką, a z budynku Sternicza 98 Teresę Bablok.  
*Kandydatki do Rady Nadzorczej przedstawiły się zebranym.*
- Dariusz Tajchman stwierdził, że wybór członków do RN jest naruszeniem Statutu, gdyż Statut wyraźnie stwierdza, że Rada Nadzorcza składa się z 15 członków Spółdzielni, a dopiero później jest napisane, że jest jeden przedstawiciel z każdego budynku. W związku z tym Walne Zgromadzenie powinno to zmienić w Statucie. Dodał, iż proponowane są zmiany, żeby z większych budynków była większa liczba reprezentantów w Radzie Nadzorczej, ale o tym jaki powinien być skład Rady Nadzorczej decyduje Walne Zgromadzenie.
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż Statut w tej sprawie jest „ułomny” gdyż z jednej strony wskazuje, że ma być 15 członków w Radzie Nadzorczej, a z drugiej mówi o tym, że z każdego budynku ma być reprezentant w Radzie Nadzorczej. Dwa lata temu ustalono, że każdy budynek może wystawić kandydaturę do Rady Nadzorczej.

- Prezes stwierdził, iż dwa lata temu wybierano w taki sam sposób. Każda zmiana w Radzie Nadzorczej zgłaszana jest do Krajowego Rejestru Sądowego, który bada zgodność zgłoszenia z przepisami wewnętrznymi i ustawą i nie dopatrył się by było to niezgodne. Zaznaczył, że Statut jest nieprecyzyjny.
- Przewodniczący WZ poinformował, iż głosowania nad wyborem do Rady Nadzorczej mają charakter tajny.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Rozłogi 5 – Angela Kurkowska Bielecka.

⬇ za przyjęciem wniosku głosowało 62 osoby

⬇ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 0 osób

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata z budynku Sternicza 96 – Teresa Bablok.

⬇ za przyjęciem wniosku głosowało 56 osób

⬇ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 7 osób

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyborów uzupełniających składu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na kadencję trzyletnią (2014-2017)

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

**Uchwała 12/2016**  
**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**  
**z dnia 20 maja 2016 roku w sprawie wyborów uzupełniających składu**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie na**  
**kadencję trzyletnią (2014-2017)**

Na podstawie § 41 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie wyborów uzupełniających członków Rady Nadzorczej stwierdza się, iż skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” na kadencję trzyletnią (2014-2017) zostaje uzupełniony o następujące osoby:

1. Angelę Kurkowską - Bielecką
2. Teresę Bablok

## § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za podjęciem uchwały głosowało: 54 osób.

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało: 5 osób.

### ***Ad pkt 18) Podjęcie uchwały w sprawie wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości.***

- Przewodniczący WZ poinformował, że Spółdzielnia ma możliwość wybrania dwóch delegatów na Kongres Spółdzielczości. Poinformował, iż Zarząd Spółdzielni zaproponował dwóch kandydatów: Jerzego Czyżewskiego (Przewodniczącego RN) i Owsianko Marka (V-ce Przewodniczącego RN), o czym członkowie zostali poinformowani w materiałach na WZ. Nie wpłynęły żadne inne kandydatury.
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata na VI Kongres Spółdzielczości – Jerzy Czyżewski
  - ⬇ za przyjęciem wniosku głosowało 52 osoby
  - ⬆ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 4 osoby
- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wniosek: wybór kandydata na VI Kongres Spółdzielczości – Marek Owsianko

↓ za przyjęciem wniosku głosowało 51 osoby

↓ przeciw przyjęciu wniosku głosowało 2 osoby

- Przewodniczący WZ odczytał projekt uchwały w sprawie wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości.

Przyjęto uchwałę o następującej treści:

### **Uchwała Nr 13/2016**

#### **Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie wyboru delegatów na VI Kongres Spółdzielczości**

Na podstawie art. 258 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze w zw. z Uchwałą Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej nr 22/2015 z dnia 16 grudnia 2015 roku w sprawie zwołania VI Kongresu Spółdzielczości uchwała, co następuje:

#### **§ 1**

Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru dwóch delegatów na VI Kongres Spółdzielczości w osobach:

1. Jerzy Czyżewski
2. Marek Owsianko

#### **§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

<i>za podjęciem uchwały głosowało</i>	<i>50</i>	<i>Członków</i>
<i>przeciwko głosowa</i>	<i>3</i>	<i>Członków</i>

***Ad pkt 19) Podjęcie uchwały w sprawie wniosków złożonych przez członków Spółdzielni pod obrady Walnego Zgromadzenia, wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad.***

- Przewodniczący WZ poinformował, iż do Komisji Wnioskowej wpłynęły dwa wnioski, dotyczące tego, żeby:
  - ↳ kolejne Walne Zgromadzenie odbyło się w całości.
  - ↳ członkowie otrzymali więcej informacji na temat przyszłych planowanych inwestycji na terenie Spółdzielni. Chodzi o inwestycję „Lazurowe Ogrody” i parking wielopoziomowy przy ul. Sterniczej.
- Przewodniczący WZ stwierdził, iż pierwszy wniosek zostanie przegłosowany, zaś drugi wniosek zostanie od razu zrealizowany i Zarząd przedstawi informację na temat planowanych inwestycji.
- Prezes stwierdził, iż garaż wielopoziomowy ma powstać na działce zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku Sternicza 129, jest to działka nr 31 o powierzchni 2 600, 21 m<sup>2</sup>. Na parterze będą wyłącznie lokale użytkowe (1 500 m<sup>2</sup>), które chce się przeznaczyć pod wynajem. Razem będzie 154 miejsc postojowych. Od strony ul. Sterniczej będzie strefa dostaw. Na osiedlu jest Stowarzyszenie „Ekologiczne Jelonki Południowe” , które na 6 miesięcy wstrzymało procedurę uzyskiwania warunków zabudowy. W tej chwili ze względu na przepisy wynikające z prawa budowlanego Wydział Architektury Urzędu Bemowo przeniósł wszystkie nasze dokumenty do Wydziału Architektury m.st Warszawy. Jest wstępna opinia Urzędu mówiąca o tym, że nie ma zastrzeżeń, żeby wydać warunki zabudowy. Mówca stwierdził, iż nie planuje się sprzedaży miejsc postojowych w garażu, raczej będzie się chciało wynajmować.
- Prezes stwierdził, iż jeżeli chodzi o budynek wielorodzinny to na działkę są wydane warunki zabudowy . Będzie tam 218 mieszkań, będą lokale użytkowe na parterze na wynajem. Chce się ten budynek przeznaczyć na komercyjną sprzedaż, co pozwoliłoby na sfinansowanie garażu wielopoziomowego i przyniosłoby konkretne przychody dla Spółdzielni. Nie będzie to budynek otwarty, będą zrobione przegrody, gdyż w przyszłości chce się aby współczynnik powierzchni biologicznej był jak największy i zostanie obsadzona całoroczna roślinność. Dodatkowo powierzchnie dachów także

chce się zagospodarować. Planuje się, aby ten budynek był energooszczędny i chce się w obrębie budynku zlokalizować baterie energooszczędne oraz stworzyć stację ładowania pojazdów o napędzie elektrycznym. Skłodowska Ewa zadała pytanie: czy garaż wielopoziomowy będzie finansowany ze sprzedaży mieszkań w „Lazurowych Ogrodach”?

- Prezes stwierdził, iż tak, bo to jest najbardziej korzystne rozwiązanie.
- Ewa Skłodowska zadała pytanie: w jakim stadium zawansowania projektowego jest budynek, który ma finansować garaż?
- Prezes stwierdził, iż dokumentacja musi być opracowana na własny koszt.
- Ewa Skłodowska zadała pytanie: Dlaczego wpierw nie przeznaczają się pieniądze na budynek mieszkalny, bo przecież wpierw musi powstać on żeby powstał garaż?
- Prezes stwierdził, iż nie musi pierwszy powstać budynek wielorodzinny, może wpierw powstać garaż.
- Ewa Skłodowska zadała pytanie: to w jaki sposób będą pieniądze na garaż?
- Prezes stwierdził, że WZ podjęło chwałę, że parking można wybudować w partnerstwie z podmiotem zewnętrznym. Można skorzystać z oferty podmiotu, ale można zrobić to ze środków własnych. Mówca zaznaczył, że trzeba znaleźć rozwiązanie, żeby zacząć usuwać samochody z uliczek osiedlowych, a jest to tylko możliwe poprzez wybudowanie parkingu wielopoziomowego.
- Wiesława Agnieszka Matynia Dąbrowska stwierdziła, iż Prezes mówił, że jest koncepcja, żeby wynajmując deweloperowi ziemię na 30 lat i on wybuduje parking. Zadała pytanie: czy ta koncepcja upadła?
- Prezes stwierdził, iż koncepcja ta nie upadła i jest wstępna umowa z firmą. Dodał, iż jest to mniej korzystne, niż wybudowanie za własne pieniądze.
- Wojciech Mitak koordynator ds. inwestycji stwierdził, iż procedura rezerwacji lokalu w inwestycji „Lazurowe Ogrody” wygląda następująco:

- ✚ podpisanie formularza rezerwacyjnego,
- ✚ wpłata zaliczki,
- ✚ podpisanie umowy rezerwacyjnej,
- ✚ podpisanie umowy o budowę lokalu.





- Wojciech Mitak poinformował, iż w budynku B1 jest 69 lokali mieszkalnych ( 4 024 m<sup>2</sup>), w budynku B2 36 lokali mieszkalnych i 4 lokale usługowe (1 999 m<sup>2</sup>), w budynku B3 58 lokali mieszkalnych i 5 lokali usługowych (3 043 m<sup>2</sup>), w budynku B4 55 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy (2 911 m<sup>2</sup>). Mówca poinformował, iż na dzień dzisiejszy status rezerwacji przedstawia się następująco:

- ✚ budynek B1- zarezerwowanych 67 lokali, 2 lokale wolne,
- ✚ budynek B2 – zarezerwowanych 11 lokali, wolnych 25,
- ✚ budynek B3- zarezerwowanych 12 lokali, wolnych 46,
- ✚ budynek B4 - zarezerwowanych 46 lokali, wolnych 9

Mówca stwierdził, iż ogółem zarezerwowanych jest 136 z 218 lokali, co na tym etapie inwestycji daje bardzo dobry wynik. Ponad 60% lokali jest zarezerwowanych. Mówca poinformował, iż na potrzeby inwestycji stworzono stronę internetową, na której można zobaczyć status rezerwacji mieszkań, wizualizację oraz skorzystać z formularza kontaktowego w celu zarezerwowania lokalu.

- Prezes stwierdził, iż zauważano na osiedlu zainteresowanie ruchami mieszkań na rynku wtórnym. W związku z tym wprowadzono w Spółdzielni usługę pośrednictwa nieruchomości.

- Karina Wiatrowska Zarządca nieruchomości Sternicza 96, 98, 100 stwierdziła, iż po otrzymywaniu od ludzi zapytań na temat sprzedaży, wynajmu lokali na terenie osiedla w starych zasobach Spółdzielnia stworzyła usługę pośrednictwa nieruchomościami, która daje członkom Spółdzielni następujące korzyści:
  - ↓ zamieszczenie ogłoszenia o sprzedaży lub najmie na stronie internetowej Spółdzielni,
  - ↓ przygotowanie transakcji sprzedaży (przygotowanie umowy, zaświadczeń. 1% prowizji od sprzedaży mieszkania, gdzie na rynku agencje chcą uzyskać 3%. Opłata za pośrednictwo w wynajmie będzie wynosić półmiesięcznego czynszu najmu),
  - ↓ obsługa notarialna,
  - ↓ pełne bezpieczeństwo transakcji,
  - ↓ pomoc w rozliczeniu mediów między stronami transakcji,
  - ↓ bezpłatna pomoc prawna.

Dla tej usługi została stworzona strona internetowa [www.lazurowanieruchomosci.pl](http://www.lazurowanieruchomosci.pl) , gdzie będą zamieszczane ogłoszenia.

- Przewodniczący WZ poddał pod głosowanie wnioski: żeby kolejne Walne Zgromadzenie odbyło się w całości, bez możliwości podzielenia na części. **Wniosek poddając pod głosowanie przyjęto, gdzie:**
  - ↓ za przyjęciem wniosku głosowało 52 osoby
  - ↓ przeciw przyjęciu wniosku głosowały 4 osoby
- Wiesława Agnieszka Matynia Dąbrowska stwierdziła, iż chodzi o to, żeby w przyszłym roku wszyscy zebrali się na jednej sali, żeby zebranie nie było podzielone na budynki.
- Przewodniczący WZ zadał pytanie mecenasowi: jeżeli zostały zrealizowane dwa złożone wnioski, to czy jest potrzeba głosowania uchwały w sprawie przekazania wniosków?
- Mecenas Chudzicki stwierdził, iż nie ma potrzeby głosowania uchwały w sprawie wniosków.
 

*Prezydium zebrania Walnego Zgromadzenie i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” podziękowali wszystkim za przybycie na zebranie i zaufanie.*
- Treść wszystkich uchwał była wyświetlana na ekranie.



**Ad pkt 20 ) Zamknięcie obrad.**

- Przewodniczący WZ o godzinie 23:35 ogłosił zakończenie posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

W dniu 20 maja 2016 r. na posiedzeniu zrealizowano punkty od 1 do 20 przyjętego porządku obrad. Porządek obrad został zrealizowany we wszystkich punktach.

Na tym protokół posiedzenia Walnego Zgromadzenia z 20 maja 2016 r. zakończono.

..... *Cieslik Beata* .....  
/sporządziła/

**Zaakceptowali :**

..... *Kacper Siwik* .....  
Sekretarz  
( Siwik Kacper )

..... *Leszek Iwaniec* .....  
V- ce Przewodniczący WZ  
(Iwaniec Leszek )

..... *Adam Perz* .....  
Przewodniczący WZ  
(Perz Adam)

**Załączniki:**

**Załącznik nr 1-** Zawiadomienie o terminie i porządku Walnego Zgromadzenia w dniu 20 maja 2016 r.

**Załącznik nr 2 -** Lista obecności z posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 20 maja 2016 r.